

## Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg, diese vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, [REDACTED]  
[REDACTED] Kümmellstraße 6, 20243 Hamburg,

- nachfolgend kurz **Bezirksamt** genannt -

und der Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH, [REDACTED]  
[REDACTED] Kaistraße 2 in  
40221 Düsseldorf

- nachfolgend kurz **Käuferin** genannt -

sowie der DEVELOPMENT PARTNER AG, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- nachfolgend kurz die **DP AG** genannt -

wird Folgendes vereinbart:

### § 1 Vorbemerkungen

1.

Die ARCANDOR AG i. I. - nachfolgend **Verkäuferin** genannt - ist Inhaberin des auf dem Flurstück 3375, Gemarkung Barmbek, (nachfolgend **Erbbaugrundstück** genannt) lastenden Erbbaurechts (nachfolgend **Erbbaurecht** genannt). Die Käuferin hat das Erbbaurecht mit Erbbaurechtskaufvertrag vom 16.09.2015 (URNr. W 2141/2015 [REDACTED]  
[REDACTED]) erworben.

Die KARSTADT Immobilien GmbH & Co. Objekt Hamburg, Fuhlsbüttler Straße KG ist Alleineigentümerin der Grundstücke Fuhlsbüttler Straße 101, eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Barmbek Blatt 5571, Flurstück 3059 der Gemarkung Barmbek sowie Pestalozzistr. 14, eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Barmbek Blatt 5569, Flurstück 2983 der Gemarkung Barmbek (gemeinsam nachfolgend **Grundbesitz**

gk

genannt). Die Käuferin hat den Grundbesitz mit Kaufvertrag vom 16.09.2015 (URNr. W 2140/2015 [REDACTED] Düsseldorf) erworben.

Auf dem Erbbaugrundstück und dem Grundbesitz befand sich eine Gewerbeeinheit (ehemaliges Hertie-Warenhaus), die mittlerweile abgerissen wurde.

2.

Das Erbbaugrundstück und der Grundbesitz – *nachstehend insgesamt auch **Immobilie** genannt* - sowie das angrenzende Umfeld liegen im Bereich des Bebauungsplans Barmbek-Nord 17 und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Barmbek-Nord S1 Fuhsbüttler Straße. Die Käuferin plant, das Erbbaurecht und den Grundbesitz gemeinsam städtebaulich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans Barmbek-Nord 17 zu entwickeln. Bezirksamt und Käuferin wollen auf der Grundlage dieses Vertrages die Ziele für die im Sanierungsgebiet liegende Immobilie zügig realisieren.

3.

Die Veräußerung des Erbbaurechts sowie des Grundbesitzes und die Bestellung von das Erbbaurecht und den Grundbesitz belastenden Rechten sowie Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird, bedürfen gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Der nach dem Erbbaurechtskaufvertrag vom 16.09.2015 (URNr. W 2141/2015 [REDACTED], Düsseldorf) vereinbarte Kaufpreis in Höhe von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] liegt über dem für die sanierungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit maßgeblichen Verkehrswert. Dies gilt auch für den für die Veräußerung des Grundbesitzes gemäß Kaufvertrag vom 16.09.2015 (URNr. W 2140/2015 des Notars Dr. Gerrit Wenz, Düsseldorf) vereinbarten Kaufpreis von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Vorgenanntes gilt auch für den Umfang etwaiger Grundpfandrechte zu Lasten des Erbbaurechts und des Grundbesitzes. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Veräußerung der Immobilie und die vorgesehene Belastung des Erbbaurechts und des Grundbesitzes mit Grundpfandrechten und die im Zuge der Veräußerung des Grundbesitzes beabsichtigte Bestellung von Grundpfandrechten die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren.

Aufgrund der Erfüllung besonderer städtebaulicher Anforderungen - gemäß den Regelungen dieses Vertrages - durch die Käuferin können etwaige Erschwernisse zur Durchführung der Sanierung ausgeräumt werden, so dass sanierungsrechtliche Genehmigungen nach § 145 Abs. 2 BauGB erteilt werden können.

## § 2 - Ziele des städtebaulichen Vertrages -

Die Immobilie sowie deren engeres Umfeld liegen im Bereich des Bebauungsplans Barmbek-Nord 17 und im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Barmbek-Nord S1 Fuhsbüttler Straße. Sanierungsziel für die Immobilie ist die Schaffung von Einzelhandels-Verkaufsflächen und/oder Gastronomieflächen im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, um heute noch nicht im Stadtteil vertretene Branchenangebote, insbesondere des aperiodischen Bedarfs anzusiedeln. Dazu gehören z. B. Textilien, Bekleidung, Sport und Schuhe. Dies beinhaltet den – bereits erfolgten – Abbruch und beabsichtigten Neubau. Durch die Käuferin sind nach Maßgabe ihrer in § 5 definierten Pflichten folgende Zielsetzungen im Rahmen der Bebauung (Hochbau) umzusetzen:

1. Schaffung von großflächigen Einzelhandels- und/oder Gastronomieflächen mit Mietflächen von insgesamt annähernd 9.000 Quadratmetern unter Ausschluss einer Umnutzung bis zum 30.06.2018. Der überwiegende Teil der Ladenflächen muss jeweils eine Mietfläche von mehr als 400 Quadratmetern aufweisen,
2. Erschließung der einzelnen Geschäfte von „außen“, d.h. von der zukünftigen Fußgängerpassage und den umliegenden Straßen, um eine Belebung des Umfeldes und die Vernetzung zur Fuhsbüttler Straße zu erreichen,
3. Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts, um den Branchenmix im Stadtteil zu erhöhen, unter Einbeziehung der Interessengemeinschaft Fuhsbüttler Straße,
4. Schaffung und ganztägige (24h) Bereitstellung von 90 öffentlich nutzbaren Stellplätzen, davon mindestens 14 für Car-Sharing-Anbieter und zwar in einer Tiefgarage auf der Immobilie, die als öffentlich nutzbare Quartiersgarage auch außerhalb der Geschäftszeiten zur Verfügung steht,
5. Überprüfung der Bedarfe und Möglichkeiten der Unterbringung von Flächen für Dienstleistungen, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Gastronomie,
6. Außenflächengestaltung (Nebenflächen und Fußgängerpassage) durch den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer im Einvernehmen mit der Käuferin unter Kostenbeteiligung der Käuferin; die Käuferin ist mit einer Kostenbeteiligung von 100 Prozentpunkten für die Nebenflächen und von 50 Prozentpunkten für die Fußgängerpassage (Fläche der Immobilie ohne Vorplatz des Nachbargrundstücks der VBG) einverstanden.

JK

7. Hochbau nach einem Entwurfskonzept, das mit dem Bezirksamt abzustimmen ist.

### **§ 3 - Vertragsbestandteile -**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Integriertes Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet Barmbek-Nord S1, Fuhsbüttler Straße, (nur Plandarstellung, Größe DIN A3, Stand: März 2014), **ANLAGE 1,**
- b) Bebauungsplan Barmbek-Nord 17 (nur Plandarstellung, Größe DIN A 3), **ANLAGE 2,**
- c) Lageplan der Immobilie (DIN A 3), **ANLAGE 3,**
- d) Entwurfsstudie, wird im Laufe des Projekts überarbeitet, **ANLAGE 4,**
- e) Berechnung des Bodenrichtwertes vom 08.10.2015, **ANLAGE 5.**

### **§ 4 - Sanierungsrechtliche Genehmigung -**

1.

Nach Abschluss dieses Vertrages wird das Bezirksamt die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Veräußerung des Erbbaurechts, für die Laufzeitverlängerung des Erbbaurechtsvertrages ohne weitere inhaltliche Änderungen auf 50 Jahre und für die Veräußerung des Grundbesitzes sowie die Belastung des Erbbaurechts und des Grundbesitzes mit Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechten erteilen, wobei letztere - bezogen auf das Flurstück 3375 der Gemarkung Barmbek im Hinblick auf den Erbbaurechtskaufvertrag vom 16.09.2015 des Notars Dr. Gerrit Wenz (URNr. 2141/2015) und die Flurstücke 2983 und 3059 der Gemarkung Barmbek im Hinblick auf den Kaufvertrag vom 16.09.2015 [REDACTED] (URNr. 2140/2015) - allenfalls die in den jeweiligen vorgenannten Verträgen ausgewiesenen Kaufpreise inklusive Grunderwerbsnebenkosten erreichen dürfen.

Die Genehmigung im Hinblick auf den jeweiligen Vertrag (URNr. 2140/2015 und URNr. 2141/2015) wird zu Händen des beurkundenden und vertragsdurchführenden Notars schriftlich gesondert erteilt, verbunden mit der Auflage, diese erst und nur dann zur grundbuchlichen Durchführung des Erbbaurechtskaufvertrages und des Kaufvertrages über den Grundbesitz sowie zur Belastung der Kaufobjekte mit Kaufpreisfinanzierungsgrundpfandrechten zu verwenden, wenn und sobald das Bezirksamt dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass diesem die Sicherheit nach Maßgabe des nachfolgenden § 7 Ziffer 2 vorliegt.



2.

Die im vorstehenden Absatz dieses Vertrages genannten sanierungsrechtlichen Genehmigungen ersetzen nicht die nach anderen Rechtsvorschriften notwendigen Genehmigungen. Die Befugnisse der hamburgischen Genehmigungsbehörden bleiben im Übrigen unberührt.

3.

Es wird klargestellt, dass im Sinne dieses Vertrages der Bau fertiggestellt und die Hochbaumaßnahme abgeschlossen ist, wenn das Gebäude (i) im Wesentlichen fertiggestellt ist (Dach und Fassade dicht) und (ii) 67 Prozentpunkte der Einzelhandels- und/oder Gastronomiefläche bezugsfertig und nach Maßgabe von § 5 Ziffer 1 Abs. 1 dieses Vertrages vermietet sind und (iii) die Tiefgarage in Betrieb genommen wurde.

Das Bezirksamt wird auf Antrag nach Abschluss der Hochbaumaßnahme den Abschluss der Sanierung für die **Immobilie** erklären, die **Immobilie** aus der Sanierung entlassen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch zur Löschung bringen.

4.

Das Bezirksamt wird auf Antrag die sanierungsrechtlichen Genehmigungen für schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung der Immobilie und der darauf errichtenden Gebäude/Gebäudeteile, insbesondere für Mietverträge, erteilen, soweit die vereinbarten Nutzungszwecke nicht den Pflichten der Käuferin gemäß § 5 Ziffer 1 widersprechen.

#### **§ 5 - Pflichten der Käuferin -**

1.

Die Käuferin verpflichtet sich, auf dem Erbbaugrundstück und dem Grundbesitz insgesamt annähernd 9.000 qm Mietflächen bis zur Fertigstellung des Vorhabens gemäß den Vorgaben nach § 2 Nr. 1 bis 7 des Vertrages zu schaffen. Hiervon muss der überwiegende Teil Mietflächen von mehr als 400 qm aufweisen.

Weiterhin verpflichtet sich die Käuferin, unter Einbeziehung der Quartiersgarage insgesamt 90 Kfz-Stellplätze herzustellen, die ganztägig öffentlich nutzbar sind, davon 14 Kfz-Stellplätze für Car-Sharing-Unternehmen. Die Bereitstellung der Kfz-Stellplätze gemäß § 2 Nr. 1 bis 7 dieses Vertrages hat ab Inbetriebnahme der Immobilie zu erfolgen. Die Käuferin verpflichtet sich, die unter § 2 Nr. 1 bis Nr. 7 dieses Vertrages aufgeführten Sanierungsziele in Abstimmung mit dem Bezirksamt auf der Immobilie zu erfüllen.

2.

Die Käuferin verpflichtet sich, bei der Planung der Kfz-Stellplätze und deren Zugängen kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen.

3.

Die Käuferin wird (i) bis 26 Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages und (ii) bis 26 Wochen nach der - unverzüglich durch den Notar Dr. Gerrit Wenz gegenüber dem Bezirksamt zu veranlassenden - Mitteilung über die Eintragung im Grundbuch zum Wechsel der Inhaberschaft an dem Erbbaurecht zum Flurstück 3375 der Gemarkung Barmbek und über die Eintragung im Grundbuch zum Eigentümserwerb im Hinblick auf die Flurstücke 2983 und 3059 der Gemarkung Barmbek einen Bauantrag bei der zuständigen Bauprüf Abteilung stellen, der mit den für eine Bescheidung erforderlichen prüffähigen und aussagekräftigen Unterlagen versehen ist, insbesondere mit den Plan- und Schnittzeichnungen unter Berücksichtigung der in § 2 Ziffer 1-4 dieses Vertrages genannten Vorgaben aus dem Integrierten Entwicklungskonzept.

4.

Die Käuferin verpflichtet sich, unverzüglich nach Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und diesen innerhalb von 28 Monaten fertigzustellen. Der Baubeginn ist dem Bezirksamt schriftlich anzuzeigen. Auf Verlangen des Bezirksamts sind vor Bauausführung die Ausführungspläne vorzulegen. Sollten bei der Durchführung des Vorhabens zur fristgemäßen Fertigstellung Verzögerungen eintreten, z.B. ein behördlich oder gerichtlich angeordneter Baustopp, Streik oder höhere Gewalt (siehe hierzu auch § 9 Ziffer 4 dieses Städtebaulichen Vertrags), verschiebt sich die Fertigstellungsfrist entsprechend nach unverzüglicher schriftlicher Mitteilung der Käuferin an das Bezirksamt, es sei denn, die Käuferin hat den Baustopp zu vertreten, wobei die Käuferin das Verschulden Dritter, insbesondere der den Bau ausführenden Unternehmen, nicht zu vertreten hat.

5.

Die Käuferin verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass die zukünftigen Einzelhandelsflächen weitgehend ohne Leerstände genutzt werden.

6.

Die Käuferin verpflichtet sich, bis zum 30.06.2018 alle Leerstände innerhalb von zwei Wochen ab Beginn des Leerstandes dem Bezirksamt mitzuteilen.

7.

Die Käuferin verpflichtet sich, bei einer etwaigen Bestellung eines das Kaufobjekt

belastenden Rechts die aufzunehmenden und abzusichernden Finanzierungsmittel lediglich für die Immobilie zu verwenden. Eine darüber hinausgehende Belastung oder eine Belastung für andere, sanierungsfremde Zwecke ist nicht genehmigungsfähig.

8.

Die Käuferin verpflichtet sich, alle rechtlich zulässigen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, die zur Verwirklichung der vorgenannten Verpflichtungen erforderlich sind. Wenn und soweit sich entgegen derzeitiger Planung herausstellen sollte, dass die Ziele des Städtebaulichen Vertrages gemäß § 2 Ziffern 1 bis 7 aufgrund des örtlichen Marktgeschehens nicht realisierbar sind, werden die Parteien eine für beide angemessene Anpassung dieses Vertrages vereinbaren.

9.

Die Käuferin hat dem Bezirksamt nach Bezugsfertigkeit einen Lageplan über die Einzelhandelsflächen mit Größenangaben zu übergeben.

10.

Die DP AG verpflichtet sich gegenüber dem Bezirksamt sicherzustellen, dass die Käuferin in der Weise geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass sie stets in der Lage ist, allen ihren Verpflichtungen auf Grund dieses Vertrages fristgemäß nachzukommen und dass alle an das Bezirksamt etwaig geleisteten Beträge bei diesem unter allen Umständen endgültig verbleiben, es sei denn, im Nachhinein wird festgestellt, dass diese zu Unrecht erhoben wurden.

#### **§ 6 - Weiteräußerung und Rechtsnachfolge -**

Die Käuferin verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

#### **§ 7 - Vertragsstrafen / Bürgschaft -**

1.

Erfüllt die Käuferin die ihr aus den vorstehenden Regelungen des § 5 Nr. 2 bis 4 bzw. Nr. 6 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen schuldhaft nicht oder schuldhaft nicht fristgerecht, kann das Bezirksamt nach vorheriger schriftlicher Ankündigung von der Käuferin unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit mehrfach

gsk

entsprechend den Verstößen Vertragsstrafen von jeweils bis zu EURO 100.000,00 fordern. Der mehrfache Verstoß gegen die gleiche Vertragsverpflichtung führt zu entsprechend mehrfacher Fälligkeit der jeweiligen Vertragsstrafe. Im Höchstfall führt dies bei Mehrfachverstößen gegen die gleiche Vertragspflicht zur 5-fachen Fälligkeit der Vertragsstrafe. Insgesamt ist die Höhe der durch Mehrfachverstöße möglicherweise auflaufenden Fälligkeiten von Vertragsstrafen auf den Höchstbetrag von EURO 1.000.000,00 begrenzt. Der Käuferin wird das Verschulden Dritter, insbesondere der den Bau ausführenden Unternehmen, nicht zugerechnet.

2.

Zur Sicherung der vorbezeichneten Vertragsstrafe übergibt die Käuferin dem Bezirksamt innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische und unbedingte Konzernbürgschaft der DP AG in Höhe von EURO 1.000.000,00 (in Worten: eine Million EURO). Die Bürgschaft muss den Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Vorausklage, und - soweit zulässig - der Aufrechenbarkeit sowie auf den Anspruch auf Befreiung von der Bürgschaft gemäß §§ 768, 770, 771 und 773 BGB sowie den Ausschluss der Hinterlegung nach § 776 BGB enthalten.

3.

Das Bezirksamt wird die Bürgschaft mit Fertigstellung des Hochbaus freigeben.

### **§ 8 - Vollstreckung -**

Die Käuferin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag gemäß § 7 Ziffern 1 und 2 getroffenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

Sollten aus diesem Vertrag vertragliche Pflichten und Fristen nicht beachtet werden, kann das Bezirksamt nach vorheriger Ankündigung – ohne Einschaltung der Gerichtsbarkeit – Vollstreckungsmaßnahmen durchführen.

### **§ 9 - Besondere Bestimmungen -**

1.

Im Hinblick auf die in diesem Vertrag getroffenen Abreden und in Ansehung der Höhe der von der Käuferin gezahlten Kaufpreise (§ 1 Ziffer 3) und den Leistungen, die die Käuferin



gemäß einer Nachbarvereinbarung mit der VBG im Wesentlichen im Interesse der Stadt Hamburg erbringen wird, werden auf die Höhe des - vom jeweiligen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten des in § 1 Ziffer 1 genannten Grundbesitzes - zu leistenden Ausgleichsbetrags gemäß § 154 BauGB grundsätzlich Kosten für folgende Maßnahmen angerechnet:

- Abbruchkosten
- Kosten für den Neubau und die Umgestaltung der öffentlichen Flächen
- Kosten für die Beteiligung an der Herstellung einer öffentlichen WC-Anlage
- Kosten für die Herstellung der technischen Infrastruktur
- Kosten für die Herstellung der privaten Nebenflächen
- Kosten für die Herstellung der privaten Anlieferung
- Kosten für die Verlagerung von Einbauten auf öffentlichen und privaten Flächen
- Kosten für die Herstellung von öffentlich nutzbaren Stellplätzen und Plätzen für Car Sharing

2.

Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Verpflichtungen der Käuferin nach § 5 dieses Vertrages bestehen lediglich für den Zeitraum, für den für die Immobilie ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet existiert.

3.

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.

4.

Die in diesem Vertrag bezeichneten Fristen sind gehemmt, solange die Vorbereitungen und die Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen infolge höherer Gewalt oder außergewöhnlicher Umstände (z. B. Umstände im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B), die die Käuferin nicht zu vertreten hat, nicht begonnen und fortgesetzt werden können. Dazu gehören auch Entscheidungszeiträume des Bezirksamtes für die Prüfung der von der Käuferin eingereichten Bauanträge, die länger als 4 Monate betragen.

5.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass zur Sicherung der vertraglichen Vereinbarungen und Ziele auch weitere Sicherheiten, insbesondere dingliche Sicherheiten wie Grunddienstbarkeiten und Nießbrauch, erforderlich werden können, die dann Gegenstand separater Verträge würden.

JK

6.

Die Vertragsparteien verpflichten sich im Übrigen im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten alles Notwendige zu unternehmen, damit die Bebauung nach Maßgabe des Entwicklungskonzeptes nach § 1 Nr. 2 für das Sanierungsgebiet, der sonstigen geltenden Vorschriften und nach Maßgabe dieses Vertrages realisiert wird.

7.

Die unter § 3 dieses Vertrages aufgeführten Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen diese Anlagen vollständig vorliegen.

8.

Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein. Wegen des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 10 Abs. 2 Satz 2 HmbTG tritt kein Aufschub der Wirksamkeit dieses Vertrages nach § 10 Abs. 2 Satz 1 HmbTG ein.

Hamburg, den 23.11.2015

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord

[Redacted signature and stamp]

Hamburg, den 23.11.2015

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord

Beauftragter für den Haushalt

[Redacted signature and stamp]

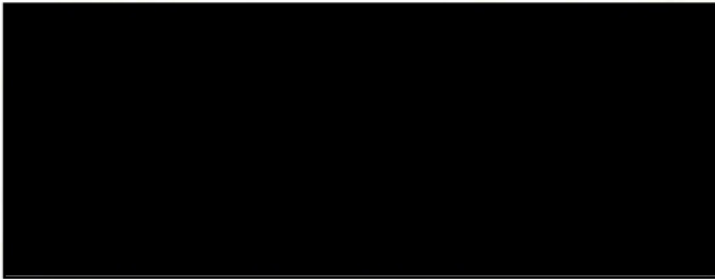
Düsseldorf, den 10.11.2015

Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH

[Redacted signature and stamp]

Düsseldorf, den 11.11.15

DEVELOPMENT PARTNER AG (Hinsichtlich der Regelung in § 5 Ziffer 10)

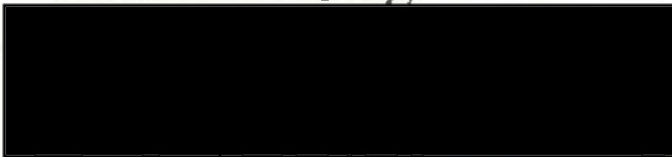


Hinsichtlich der Regelung in § 8 wird die nach § 61 HmbVwVfG  
erforderliche Unterschrift beigefügt

Hamburg, den 23.11.15

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord



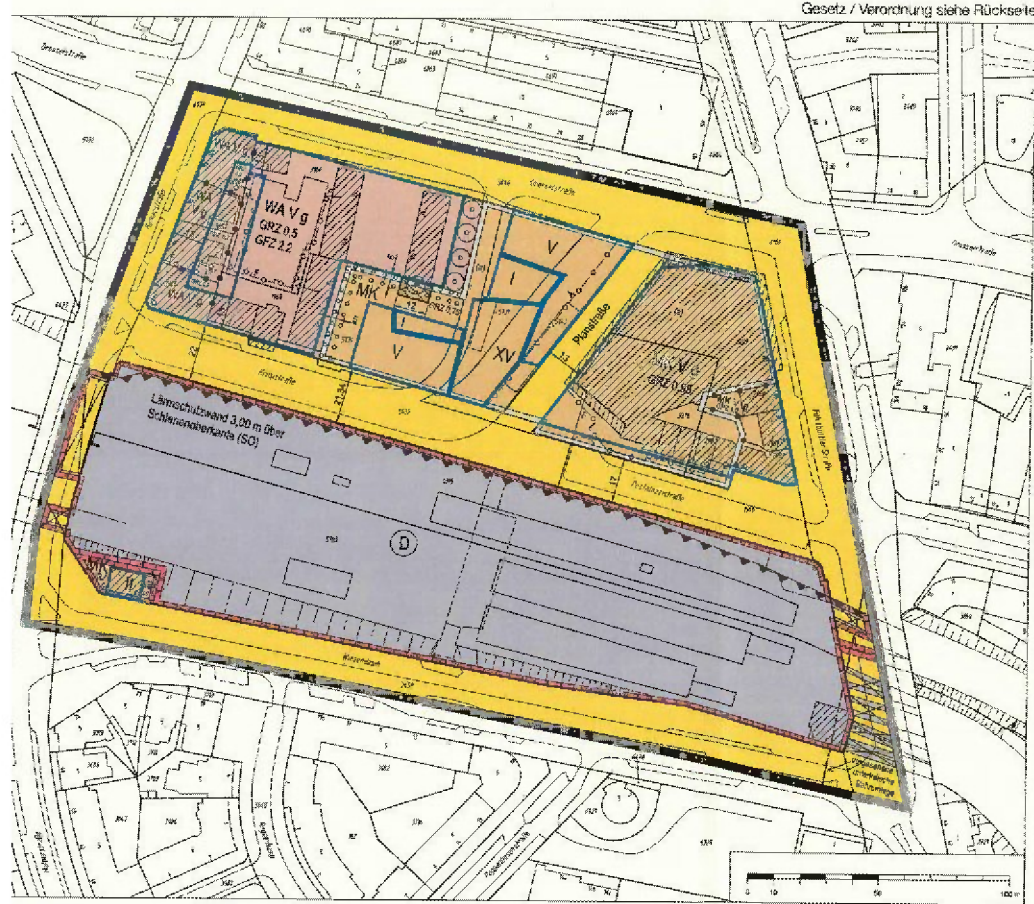
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat für Steuerung und Service  
Kümmellstraße 7  
20249 Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg



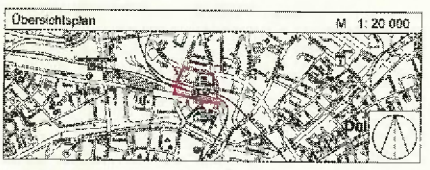






Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

- Festsetzungen**
- Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - städtebauliches Geltungsbereich
  - Karree
  - z.B. GRZ 0.5: Grundflächenzahl, als Höchstwert
  - GRZ 1.5: Grundflächenzahl, als Höchstwert
  - z.B.V.: Zahl der Wohneinheiten, als Höchstwert
  - Grundflächenzahl
  - Bebauungsfläche
  - Fläche
  - Abgrenzung von Nebenwegen, Fußgänger- und Radwegen
  - Übergangsbereich der Grundstücke (siehe eine Genehmigungsfähigkeit beiderseitig)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Schräge Anordnung
  - Lärmschutzwand
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Anpflanzung von Grünbäumen
  - Bepflanzung von Grünbäumen
  - Zerstreuungswand
  - Besondere Festsetzungen (siehe 6.12)
- Nachrichtliche Grenzlinien**
- Diebstahlsicherer Zaun
  - Hochflurige Mauerwerk
  - Gefällefreie Grenzlinie
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene städtebauliche Kennzeichnungen
  - Vorhandene städtebauliche Kennzeichnungen
  - Begrenzung der städtebaulichen Kennzeichnung
- Hinweise**
- Bebauungsplan ist die Baugenehmigungsvoraussetzung in der Fassung vom 23. Januar 1999  
 Bf 01/15: 145, zuletzt geändert am 02. April 1992 (Bf 01/15: 145, 478)  
 Vorgehen nach dem Baugesetzbuch in Hamburg  
 Der Gesamtzustand (Bauwerke, Anlagen, etc.) ist für den Baugenehmigungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 02.2012.
- Zum Bebauungsplan existieren zwei städtebauliche Verträge**



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan Barmbek Nord 17**  
 Maßstab 1:1000 (im Original)

**Bezirk Hamburg - Nord Ortsteil 427**

Planzeichnung: FHP - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2018

04

## Verordnung

### über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 17

Vom 13. August 2013

(HmbGVBl. S. 357)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 4 Absatz 3 Satz 1 der Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 17 für den Geltungsbereich zwischen Drosselstraße und Wiesendamm (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 427) wird festgesetzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Drosselstraße – Hüfnerstraße – Wiesendamm – Fuhsbüttler Straße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrücke beim Bezirksamt vorliegen sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

#### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften.

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadigestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. Im Wohngebiet sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäuseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffnerten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelreduzierung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
3. In den Kerngebieten sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außen-

türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

4. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 im allgemeinen Wohngebiet darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 2 der Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bis 0,75 überschritten werden.
5. Auf den mit „(a)“ bezeichneten Kerngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,75 und 0,95 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
6. In den Baugebieten sind Staffelgeschosse über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus unzulässig. Technische Aufbauten (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten) sind ausnahmsweise mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig.
7. In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
8. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
9. In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Ebenerdige Stellplätze für den Besucherverkehr können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen müssen inklusive Überdeckung unter Erdgleiche liegen.
10. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
11. In den Wohngebieten sind mindestens 15 vom Hundert der Grundstücksflächen dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
12. Für den nach der Planzeichnung zu erhaltenden Baum und für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten werden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Bodenbefestigungen im Kronenbereich der festgesetzten Bäume unzulässig.
13. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Für die anzupflanzenden Bäume sind großkronige Bäume zu setzen, die einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für Strauchpflanzungen sind Sträucher mit einer Mindesthöhe von 1 m zu verwenden und je 2 m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen.
14. In den Baugebieten sind die bis zu 20 Grad geneigten Dachflächen der ein- bis fünfgeschossigen Gebäude und Gebäudeteile mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
15. Im Wohngebiet sind die Fuhr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
16. Im Kerngebiet sind auf den Flurstücken 3059, 3375 und 2983 der Gemarkung Barmbek an den nach Süden oder Osten ausgerichteten Fassaden der Gebäude künstliche Höhlen für Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind insgesamt mindestens zehn Fledermausfassaden-Flachkästen oder drei Fledermaus-Fassadengroßquartiere vorzusehen.
17. Im Kerngebiet sind auf den Flurstücken 3059, 3375 und 2983 der Gemarkung Barmbek insgesamt an den nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden der Gebäude künstliche Nisthilfen für Vögel anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind insgesamt drei Stück Sperlingsmehrfachquartiere, vier Stück Nischenbrüterhöhlen und fünf Stück Mauerseglerhöhlen vorzusehen.
18. Im Kerngebiet sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

#### § 3

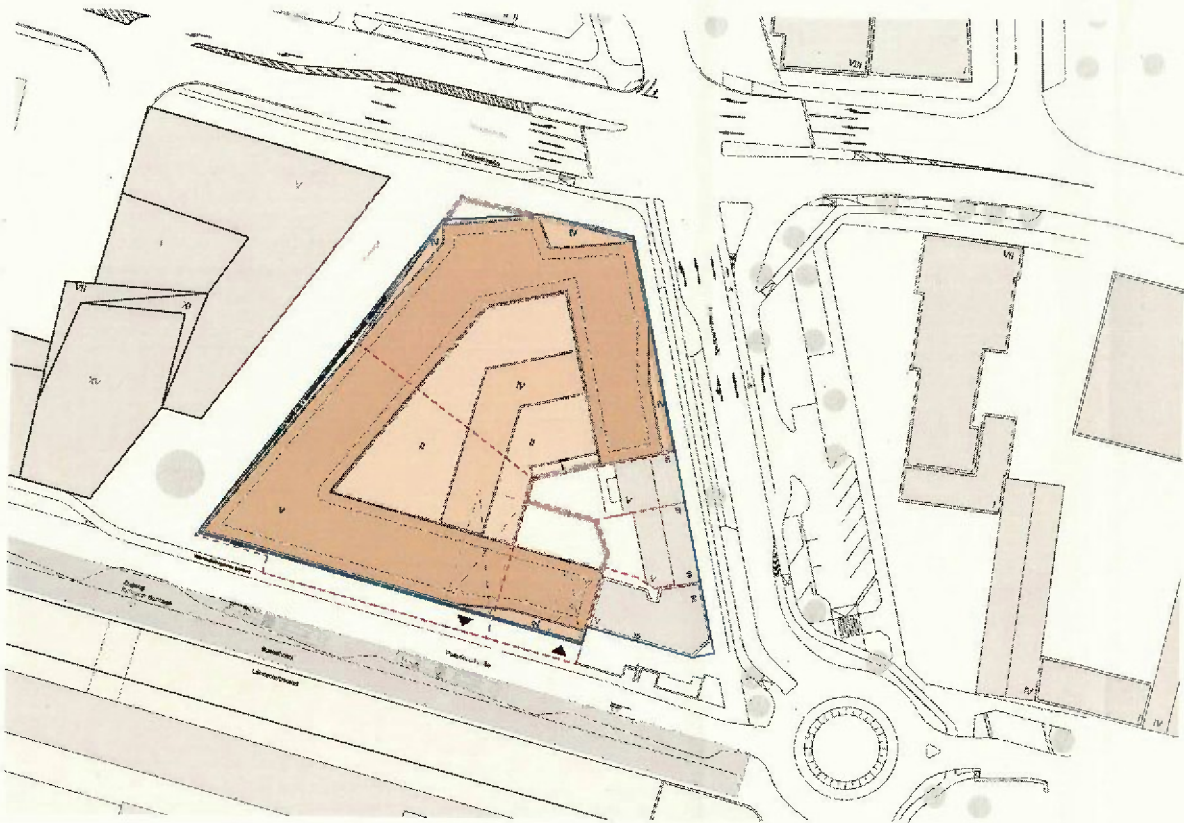
Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



Anlage 3

PROJEKTENTWICKLUNG AM  
BARMBEKER BAHNHOF

via Development Partner AG | B&L Gruppe



Legende M 1:500  
(Grundlage 3-Plan vom 25.02.2012)

- Flurgrenzen (geplant)
- Baugrenze
- Gebäude Bestand
- Durchfahrt (nicht öffentl.)
- Zu-/Ausfahrt Anlieferung
- Technikumbau/Dach

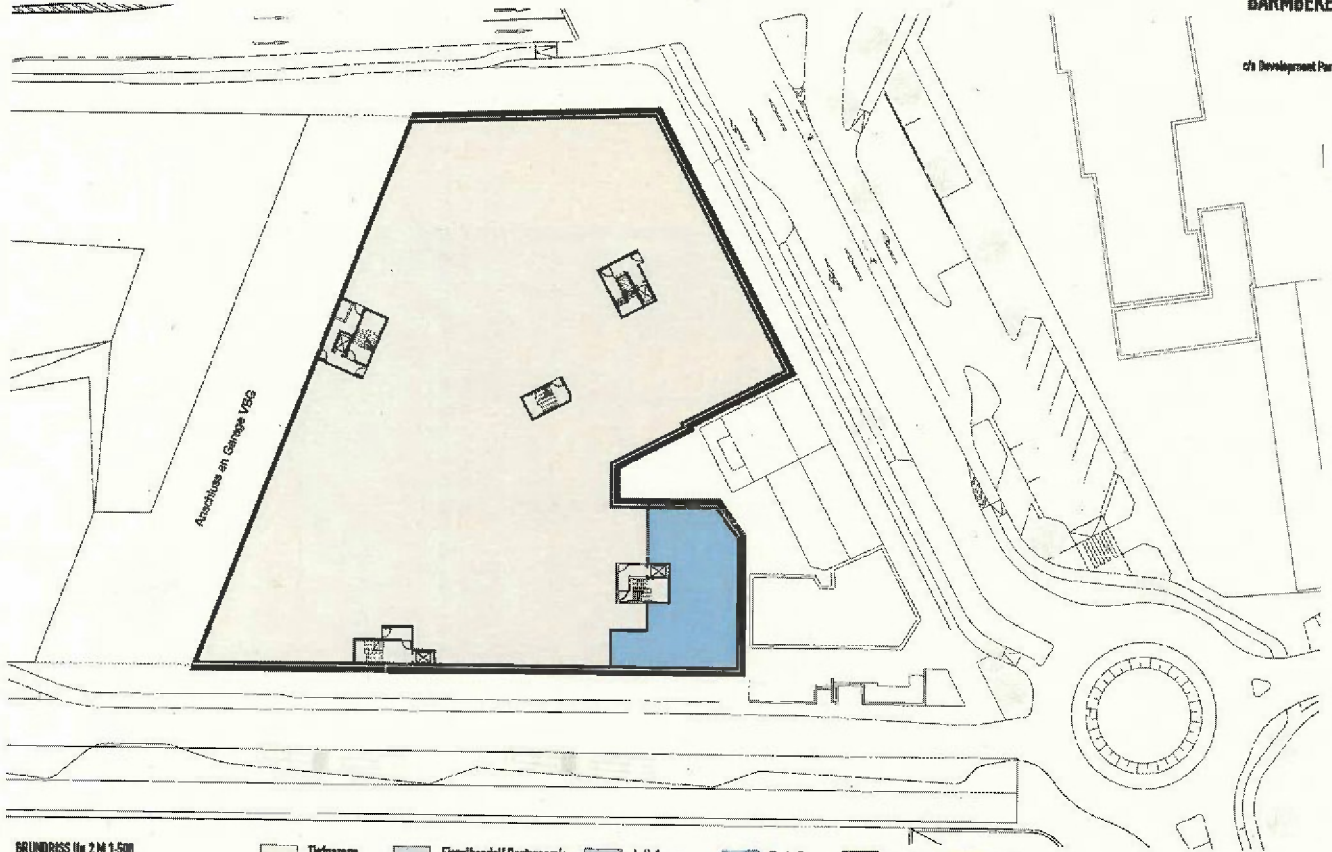
©N

DBV A3 | 15-10-20

BIELING ARCHITEKTEN

PROJEKTENTWICKLUNG AM  
BARMBEKER BAHNHOF

cfv Development Partner AG I S&L Gruppe



BRUNDRISS 1/2 M 1:500

- Tiefgarage
- Einzelhandel/ Gastronomie
- Anlieferung
- Technik
- Hotel
- Büro

DIN A3 | 15-11-89

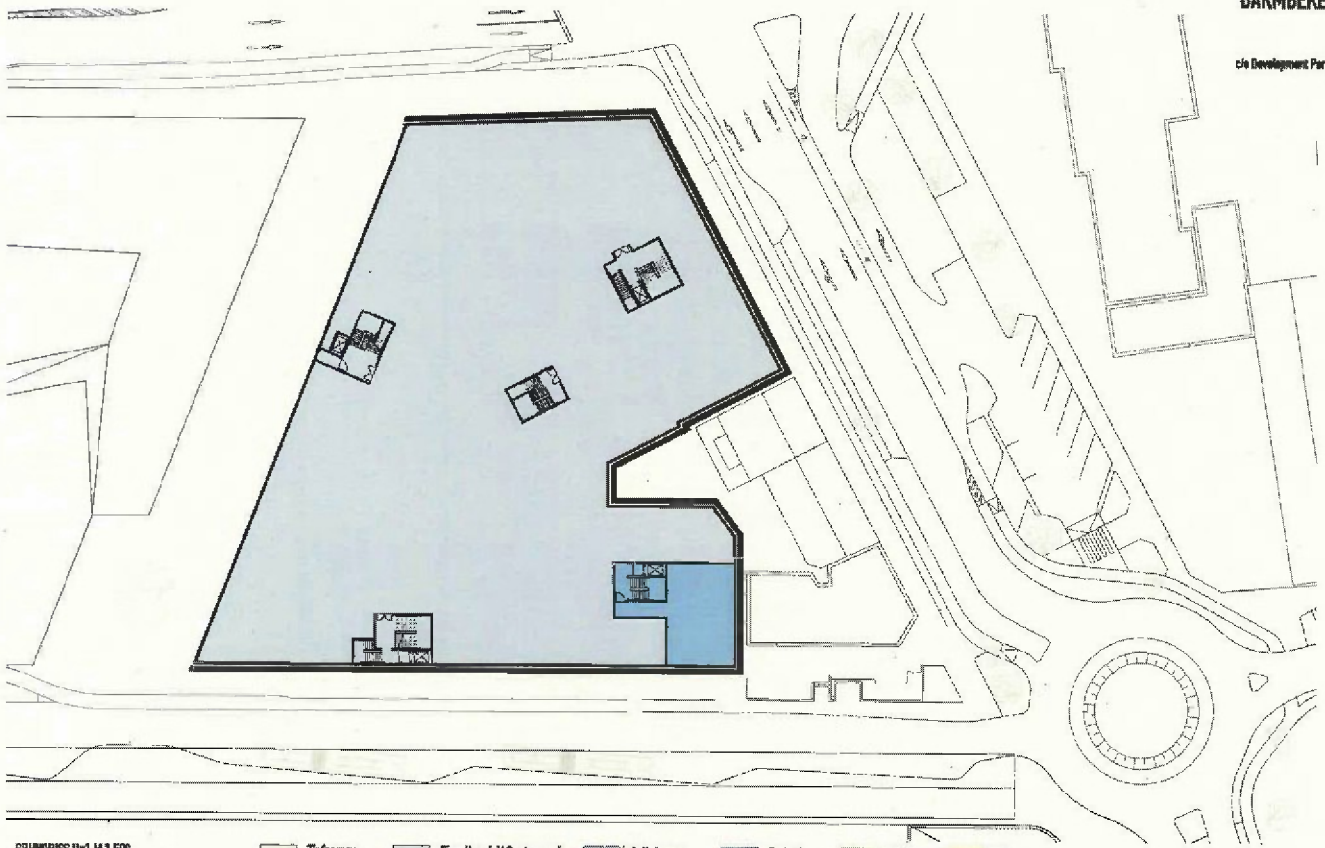
BIELING ARCHITEKTEN

Anlage 4



**PROJEKTENTWICKLUNG AM  
BARMBEKER BAHNHOF**

die Development Partner AG | B&L Gruppe



GRUNDRISS UG1 M 1:500

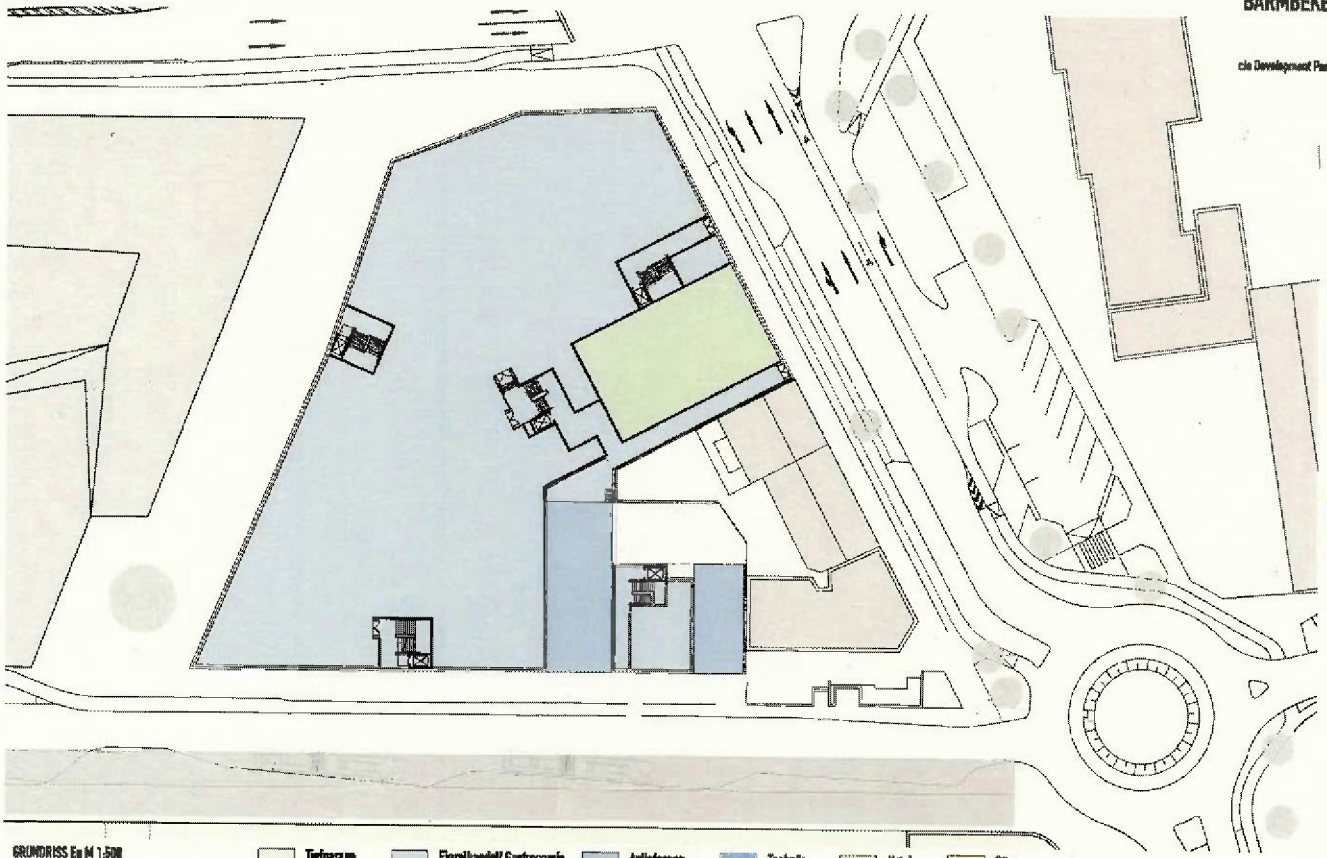
Tiefgarage Einzelhandel/ Gastronomie Anlieferung Technik Hotel Büro

DIN A3 | 15-11-09

BIELING ARCHITEKTEN

# PROJEKTENTWICKLUNG AM BARMBEKER BAHNHOF

cto Development Partner AG | B&L Gruppe



GRUNDRISS Eg M 1:500

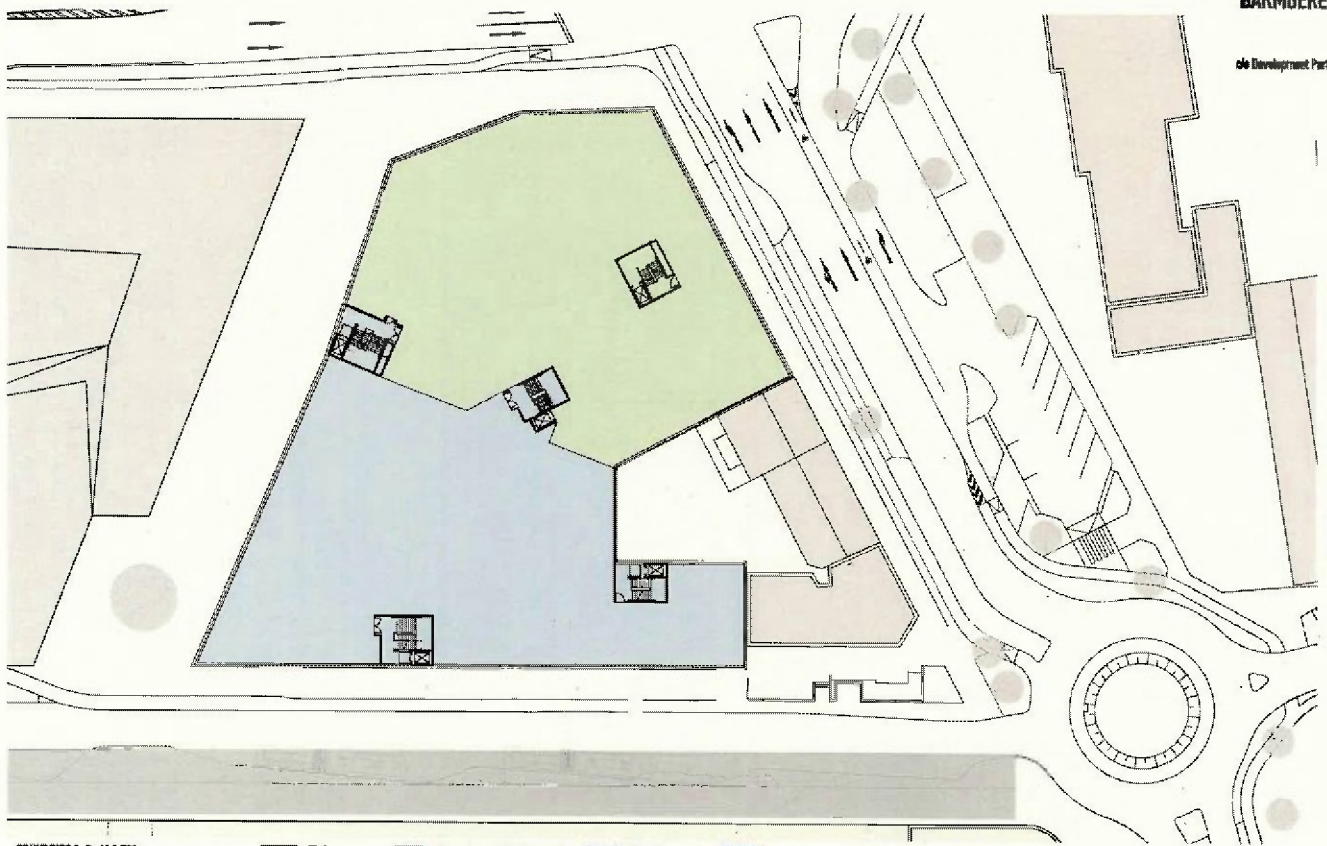
- Tiefgarage
- Einzelhandel/ Gastronomie
- Anlieferung
- Technik
- Hotel
- Büro

DIN A3 | 15-11-09

BIELING ARCHITEKTEN

**PROJEKTENTWICKLUNG AM  
BARMBEKER BAHNHOF**

de Development Partner AG / S&L Gruppe



BRUNDRISS 1.0g M 1:500

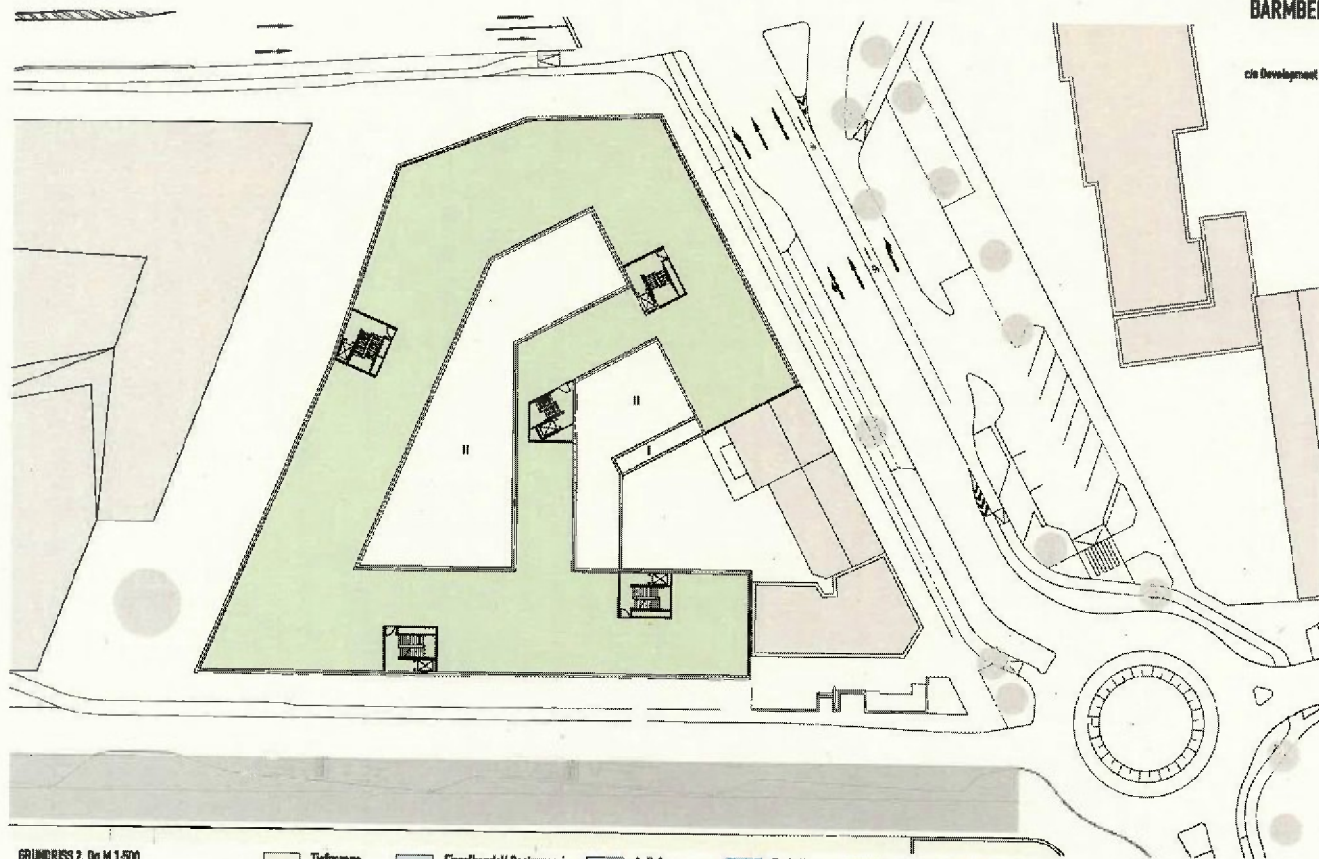
- Tiefgarage
- Einzelhandel/ Gastronomie
- Anlieferung
- Technik
- Hotel
- Büro

DIN A3 | 15-11-09

BIELING ARCHITEKTEN

# PROJEKTENTWICKLUNG AM BARMBEKER BAHNHOF

cio Development Partner AG | D&L Gruppe



GRUNDRISS 2. Dg M 1:500

- Tiefgarage
- Einzelhandel/ Gastronomie
- Anlieferung
- Technik
- Holz
- Büro

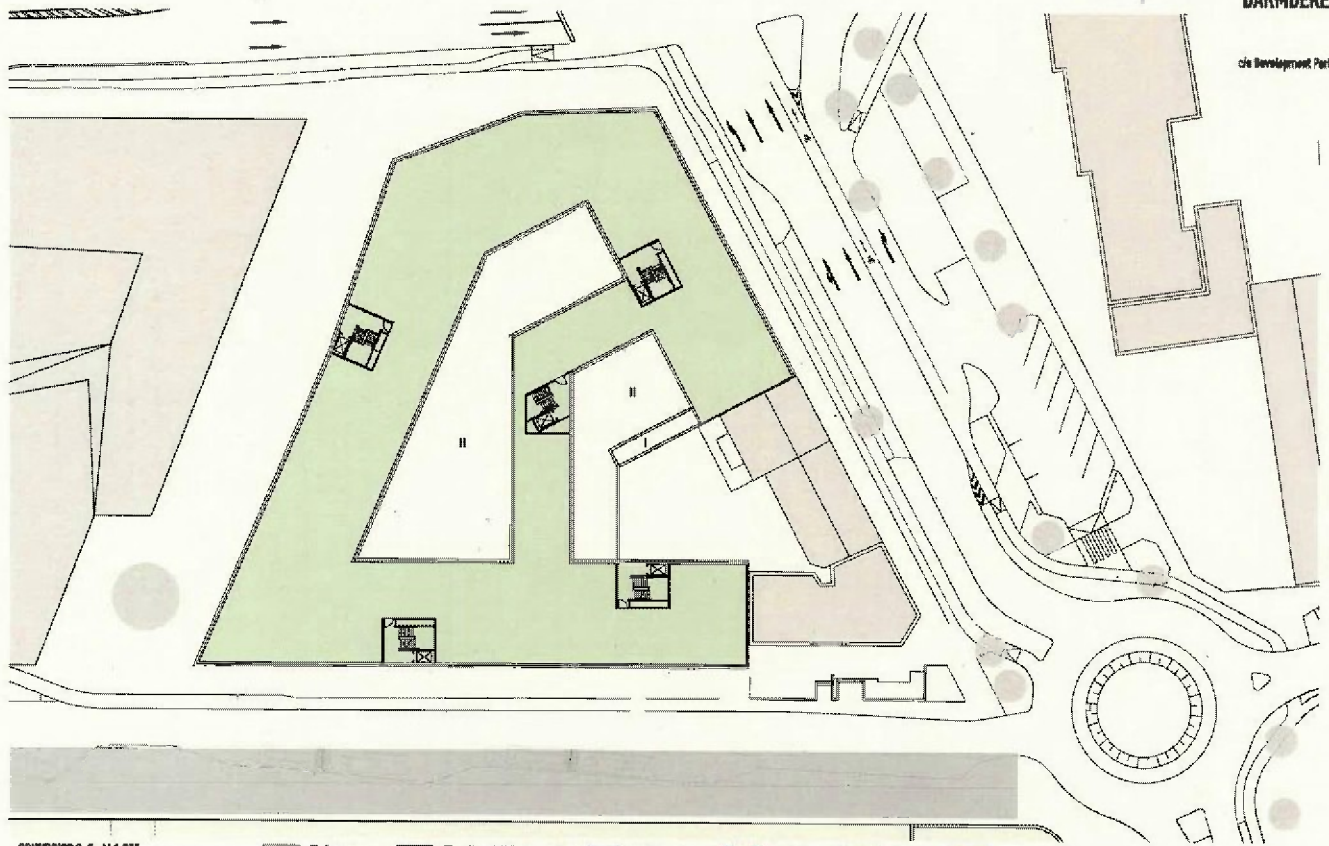
DIN A3 1 15-11-09

BIELING ARCHITECTEN



**PROJEKTENTWICKLUNG AM  
BARMBEKER BAHNHOF**

als Development Partner mit IBCL Gruppe



GRUNDRISS 3.0g M 1:500

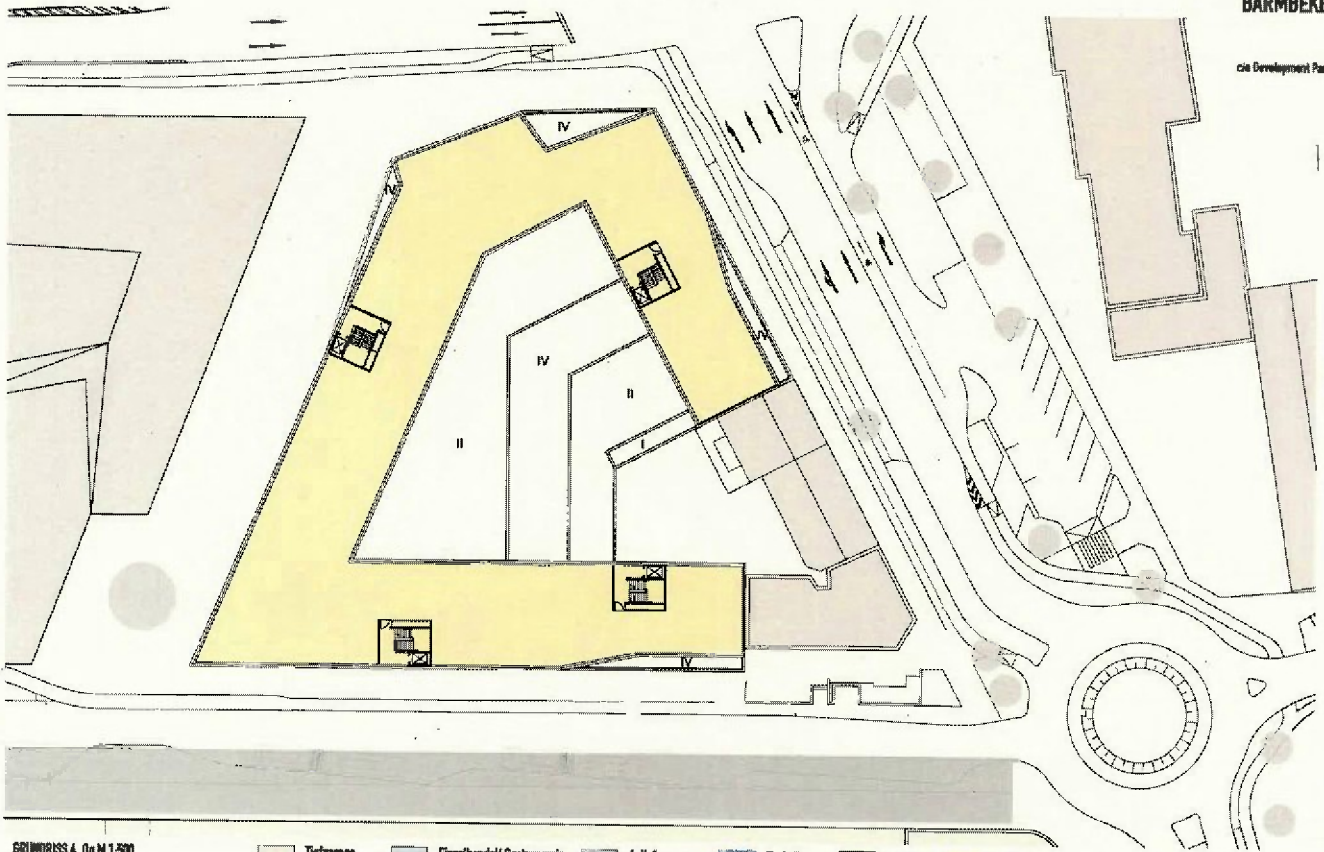
- Tiefgarage
- Einzelhaeuser/ Gastronomie
- Aktienfoerderung
- Technik
- Hotel
- Biers

DIN A3 | 15-11-07

BIELING ARCHITEKTEN

PROJEKTENTWICKLUNG AM  
BARMBEKER BAHNHOF

via Development Partner AG / B&L Gruppe



GRUNDRISS A. 0g M 1:500

- Tiefgarage
- Einzelhandel/ Gastronomie
- Anlieferung
- Technik
- Hotel
- Büro

N/MR112/BauGB/0000/2015

08.10.2015

**Berechnung des Bodenrichtwertes für das Grundstück  
Fuhlsbüttler Straße 101, Drosselstraße / Pestalozzistraße**

**Eigentum:**

Gebäude- und Freiflächen 2.383 m<sup>2</sup> x 1.906,80 € = 4.543.904,40 €  
(Flurstücke 3059 + 2983)  
**rd. 4.543.900 €**

**Erbbaurecht:**

Gebäude- und Freiflächen 2.091 m<sup>2</sup>  
(Flurstück 3375)

Vertragsabschluss: 2011

Laufzeit des Erbbaurechts: 20 Jahre bis 31.12.2031

Liegenschaftszinssatz: 6,50 %

Angemessener Erbbauzinssatz: 6,50 %

Gezahlter Erbbauzins: 123.547,80 €

Bodenwert (unbelastet): 2.091 m<sup>2</sup> x 1.906,80 € = 3.987.118,80 €

Angemessener Erbbauzins 6,50 % von 3.987.118,80 € = 259.162,72 €  
Vereinbarter Erbbauzins - 130.822,08 €  
Differenzbetrag 128.340,64 €

Barwertfaktor bei 16 Jahren Restnutzungsdauer  
und 6,50 % Liegenschaftszins: 9,77

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 128.340,64 € x 9,77 = 1.253.888,05 €

**rd. 1.253.888 €****Bodenrichtwert für das Baugrundstück****rd. 5.798.000 €**  
=====