


**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Eilbek 15 (Dreiecksfläche)**

zwischen der            Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)  
                                 Bezirksamt Wandsbek  
                                 vertreten durch das  
                                 Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
                                 Schloßgarten 9  
                                 22041 Hamburg

nachstehend „**Bezirksamt**“ genannt

und der                    Papenstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
                                 vertreten durch den  
                                 Geschäftsführer   
                                 Lange Straße 1  
                                 18055 Rostock

nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt

## Vorbemerkung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eilbek 15 dient der Umsetzung eines privaten Bauvorhabens.

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung der im Plangebiet liegenden Flurstücke 2519 und 2520 der Gemarkung Eilbek. Mit diesem Vertrag gemäß § 12 des Baugesetzbuchs sollen die Durchführung des Vorhabens auf dem oben genannten Flurstück und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eilbek 15 gesichert werden. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches

Die oben genannten Flurstücke werden im Folgenden „Vorhabengebiet“ genannt. Die Durchführung des Bauvorhabens wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt.

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgte auf Antrag der Vorhabenträgerin durch Beschluss des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek am 17.09.2013.

Die Vorhabenträgerin verfügt über eine Anhandgabe durch die FHH, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen über das Flurstück 1095 (alt) der Gemarkung Eilbek. Bei Abschluss dieses Vertrages gehen die Vertragsparteien davon aus, dass das derzeit im Eigentum der FHH befindliche Vorhabengebiet vor Erreichen des Standes nach § 33 des Baugesetzbuches im Bebauungsplanverfahrens

- in Form des neu gebildeten Flurstückes 2519 auf die Vorhabenträgerin und
- in Form des neu gebildeten Flurstücks 2520 auf die HANSA Baugenossenschaft eG, vertreten durch ihre Vorstände [REDACTED] und [REDACTED], Lämmersieth 49, 22305 Hamburg

übertragen wird. Dabei lässt sich die Vorhabenträgerin ein Zugriffsrecht auf das Grundstück sichern.

Es ist beabsichtigt, dass die HANSA Baugenossenschaft eG die Verpflichtungen aus diesem Vertrag für das Flurstück 2520 übernimmt. Sollte die HANSA Baugenossenschaft dem nicht nachkommen, kann die Vorhabenträgerin auch auf dieses Flurstück zur Durchführung des Vorhabens zugreifen. Ein entsprechendes Rückfallrecht zugunsten der FHH ist insoweit grundblich gesichert, in diesem Fall wird die FHH, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen das Flurstück 2520 der Vorhabenträgerin anbieten.

Die Vorhabenträgerin ist in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

## § 1

### Gegenstand des Vertrags, Erschließung

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die in den §§ 3 bis 9 und in den Anlagen 3 bis 7 näher beschriebene Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung mit 62 Wohneinheiten, davon mindestens 30 % öffentlich gefördert, einer Kindertagesstätte mit etwa 60 Plätzen, einer Tiefgarage, begrünte Dächflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energie, sowie eine anteilige Finanzierung der Folgemaßnahmen einer Umgestaltung und teilweisen Aufhebung der Papenstraße zugunsten öffentlicher Grünflächen (vgl. § 9 Absatz 2).
- (2) Für die Anpassung bzw. Herstellung von Flächen im öffentlichen Raum (Anpassung der Parkmarkierungen und der öffentlichen Nebenflächen im Peterskampweg (Ostseite) zwischen Papenstraße und Hasselbrookstraße) wird zusätzlich zu diesem städtebaulichen Vertrag ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen auf Kosten der Vorhabenträgerin zwischen ihr und der FHH geschlossen (vgl. § 6).

- (3) Der Vertrag regelt in § 9 die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin für die Ausarbeitung der Planunterlagen entsprechend den planerischen Vorgaben des Bezirksamtes und aller im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Eilbek 15 erforderlichen Gutachten.
- (4) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Eilbek 15 (in der Fassung der öffentlichen Auslegung, vgl. Anlagenkonvolut 2) und eventuellen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, soweit diese das von ihr geplante Vorhaben ermöglichen. Bei wesentlichen Änderungen werden sich die Vertragsparteien über das weitere Vorgehen einvernehmlich abstimmen.

## § 2

### Bestandteile und Anlagen des Vertrages

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind neben der Vorbemerkung und den §§ 1-17:
- a) Der Lageplan mit Darstellung der Flurstücke und Grenzen des Vorhabengebiets, M 1:2000 (**Anlage 1**).
  - b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Eilbek 15 (Planzeichnung und Verordnungstext in der zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Fassung (**Anlagenkonvolut 2**).
  - c) Der Vorhabenplan, bestehend aus
    - Funktionsplan mit Dachaufsicht des Baukörpers zum Vorhaben im Maßstab 1:500 (**Anlage 3**),
    - Freiflächenplan im Maßstab 1:200 einschließlich der nachrichtlich dargestellten Umgestaltungsmaßnahme in der östlichen Papenstraße (**Anlage 4**)
    - textlicher Baubeschreibung (**Anlage 5**),
    - Planungsunterlagen mit den Baukörpern im Maßstab 1:100 bestehend aus (**Anlagenkonvolut 6**)
      - Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage (6.1),
      - sechs Geschossgrundrissen und einer Dachaufsicht (Anlagen 6.2-6.8)
      - zwei Schnitten (Querschnitte) (Anlagen 6.9 - 6.10) und
      - Ansichten aller Gebäudeseiten (Anlagen 6.11 - 6.13),
    - Wohnungsschlüssel als Auflistung der Anzahl der verschiedenen Wohnungstypen und ihrer Flächen (**Anlage 7**),
    - Bestätigung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit von mindestens 30 % der Wohneinheiten des Wohnungsbauvorhabens durch die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung (**Anlage 8**)
- (2) Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

### § 3

#### **Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtteil Eilbek nördlich der Hasselbrookstraße, östlich des Peterskampwegs und südlich bzw. östlich der heutigen Papenstraße. Die damit bisher allseits von öffentlichen Straßen umgrenzte Fläche wird bisher als öffentliche Grünfläche genutzt.

Anlass und Ziel des Vorhabens ist die Errichtung mehrgeschossiger zusammenhängender Wohngebäude inklusive einer gemeinsam genutzten Tiefgaragenanlage sowie einer Kindertagesstätte gemäß Anlagen 1 bis 8.

Der Gesamtbaukörper wird parallel zur Hasselbrookstraße und zum Peterskampweg entwickelt, indem die Raumkanten der benachbarten Baublöcke aufgenommen werden. Am Peterskampweg sowie teilweise auch zur Hasselbrookstraße erhält der Baukörper der Vorhabenträgerin fünf Geschosse, von denen das oberste straßenseitig zurück gestaffelt ausgeführt wird. Der östliche Teil des Gesamtbaukörpers, der durch die HANSA Baugenossenschaft eG realisiert wird, wird zwei- und sechsgeschossig ohne weitere Staffelung ausgeführt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt vom Peterskampweg. Die erforderlichen Kinderspielflächen werden auf den nördlichen Freiflächen des Baugrundstücks angeordnet. Die Kindertagesstätte befindet sich in dem zweigeschossigen, aus dem Hauptkörper herausgezogenen Gebäudeteil am östlichen Ende des Gesamtbauvorhabens mit dazugehöriger Außenspielfläche.

Als Folgemaßnahme des Vorhabens werden zur Verkehrsberuhigung und Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen im östlichen Bereich der Papenstraße ein Teil der Straßenverkehrsfläche inklusive der daran anschließenden Parkplatzanlage aufgehoben und als öffentliche Grünfläche im Vorfeld des bestehenden Jacobipark entsprechend umgestaltet. Die Papenstraße soll etwas östlich des südlichen Parkeingangs eine den verkehrlichen Ansprüchen entsprechende und attraktiv gestaltete Wendekehre erhalten. Hierfür trägt die Vorhabenträgerin nach Maßgabe des § 9 Absatz 2 einen Teil der Kosten; die Durchführung obliegt der FHH.

### § 4

#### **Durchführungsverpflichtung, Fristen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und plangemäßen Bauantrag für das gesamte Vorhaben einzureichen. Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen. Das Vorhaben ist innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis ein Jahr nach Fertigstellung des Hochbaus alle Außenanlagen inklusive der Begrünungsmaßnahmen und Dachbegrünung der obersten Geschosse inklusive der Solarkollektoren gemäß der abgestimmten Planungen (Anlagen 4 bis 6) herzurichten. Die Kinderspielflächen müssen jedoch spätestens vier Monate nach der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung vollständig einschließlich Spielgeräten hergestellt sein.
- (3) Sofern nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände nach einvernehmlicher Auffassung der Vertragsparteien die Erfüllung der Fristvorgaben nach den Absätzen 1 und 2 unmöglich machen, werden sie sich über eine Anpassung der Fristen verständigen. Auch hierfür gilt § 16 Absatz 1.
- (4) Das Vorhaben kann mit Zustimmung des Bezirksamts auch in einer von den § 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 geringfügig abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt und die Änderungen mit dem Bezirksamt abgestimmt und von diesem genehmigt worden sind.

## § 5

### Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich insbesondere nach dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und nach den Bestimmungen dieses Durchführungsvertrags, sowie den weiteren geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. der Hamburgischen Bauordnung. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 2 Absatz 1 nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die äußere Gestaltung der Gebäude über den Vorhabenplan hinaus im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung mit dem Oberbaudirektor der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Wandsbek abzustimmen. Hierzu gehört insbesondere eine einvernehmliche Abstimmung im Wege der Bemusterung der Fassadenmaterialien, Fenster, Türen und Tore sowie Balkon- und Brüstungselemente.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das gesamte Bauvorhaben mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 70 nach den Vorgaben der geänderten Energieeinsparverordnung, gültig seit dem 1. Mai 2014 (EnEV 2014) zu errichten.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in den in der Anlage 6.8 gekennzeichneten Dachfläche mit einer Gesamtfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> eine Photovoltaikanlage und oder Solarthermieanlage mit einer Kollektorfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> zu errichten. Die Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen ist von einem Sachverständigen gegenüber dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) zu bestätigen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Vorhabens eine Kindertageseinrichtung mit etwa 60 Plätzen nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten, jedoch ohne Erstausrüstung, auf ihre Kosten fertigzustellen. Als Standort ist der zweigeschossige Baukörper sowie Teile des sechsgeschossigen Baukörpers auf dem Flurstück 2520 (östlicher Teil des Vorhabengebietes) vorgesehen.

Die Kindertageseinrichtung soll für eine ganztägige Betreuung von 60 Kindern mit mindestens einer Flächengröße von ca. 600 m<sup>2</sup> BGF sowie mindestens 700 m<sup>2</sup> Außenspielfläche entsprechend den Anforderungen der zuständigen Fachbehörde der FHH hergerichtet und der Betrieb durch die Vermietung oder den Verkauf an einen vom Vorhabenträger auszuwählenden, geeigneten Träger gesichert werden. Bei der Auswahl des Trägers als Mieter oder Käufer ist die zuständige Fachbehörde der FHH vor Abschluss des Kaufvertrages bzw. des Mietvertrages anzuhören. Grundlage für den Bau der Kindertageseinrichtung sind die Regeln „Kindertageseinrichtung der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung BG/GUV-SR S2 April 2009“ und die „Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der FHH vom 01.08.2012“. Ein ausgewählter Träger soll an der Planung beteiligt werden. Die Planung der Kindertageseinrichtung wird durch den Träger mit der zuständigen Fachbehörde der FHH abgestimmt.

Die Verpflichtung zur Vermietung zum Zwecke des Betriebs einer Kindertageseinrichtung besteht für die Dauer von mindestens 15 Jahren mit Verlängerungsoption (zweimal um jeweils 5 Jahre) ab Fertigstellung, soweit Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen besteht und geeignete Träger vorhanden sind. Der Mietzins soll die im Rahmen des Kita-Gutscheinsystems refinanzierbare Höhe (Landesrahmenvertrag „Kinderbetreuung in Tageseinrichtungen“) nicht überschreiten.

- (6) Sofern das Vorhaben nicht nach § 62 HBauO (Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung) beantragt wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin während der Bau- und Begrünungsmaßnahmen zum Schutz des zu erhaltenen Baumbestands im Baugebiet sowie des Baumbestandes auf den angrenzenden öffentlichen Stra-

ßenverkehrsflächen einen Baumsachverständigen hinzuzuziehen. Nach Vorgaben des Baumsachverständigen sind vor Beginn jeglicher Bauarbeiten Baumschutzzäune aufzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei den Arbeiten vor Ort insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Befassung der zuständigen Gremien zur Zustimmung zur Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Baustelleneinrichtungsplan unter Beteiligung eines Baumsachverständigen mit dem Bezirksamt Wandsbek einvernehmlich abzustimmen.
- (8) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten ist und nur gedrosselt mit einer maximalen Abflussmenge von 13 l/s in das öffentliche Mischwassersiel abgegeben werden darf.

## § 6

### Erschließungsflächen

Die Vorhabenträgerin übernimmt nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 1 Absatz 2 auf eigene Kosten die Herstellung der sich aus dem Vorhaben ergebenden erforderlichen Anpassungen der Erschließungsanlagen (Erweiterung der öffentlichen Fußwegefläche und Anpassung der Parkmarkierungen auf der Fahrbahn im Peterskampweg (Ostseite)). Der öffentlich-rechtliche Vertrag ist innerhalb eines Jahres nach Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanes zu schließen. Der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags ist eine Voraussetzung für die Erteilung der baurechtlichen Genehmigungen.

## § 7

### Abnahme der Begrünungsmaßnahmen

Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung sowie das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Servicecenter Naturschutz nehmen die von der Vorhabenträgerin erstellten Begrünungsmaßnahmen des § 4 Absatz 2 auf Antrag der Vorhabenträgerin gemeinsam ab.

Zu diesem Zwecke zeigt die Vorhabenträgerin den oben genannten Dienststellen die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an und legt einvernehmlich einen Abnahmetermin fest. Das Ergebnis der Abnahme ist in der Niederschrift festzuhalten, die von allen an der Abnahme Beteiligten unterzeichnet wird.

## § 8

### Familiengerechtes Wohnen, öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Flurstück 2519 mindestens 18 frei finanzierte Wohnungen mit mindestens drei Zimmern und mehr als 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche als familienfreundliche Wohnungen zu realisieren (siehe **Anlage 7**).
- (2) Die Vorhabenträgerin wird auf dem Flurstück 2520 einen Anteil von mindestens 30% der insgesamt geplanten Wohneinheiten, also mindestens 18 Wohneinheiten, als öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg der Investitions- und Förderbank (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung, errichten lassen oder selbst errichten.
- (3) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach vorstehendem Absatz 2 steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der IFB.

- (4) Die Vorhabenträgerin wird einen den Förderrichtlinien entsprechenden vollständigen Förderantrag bei der IFB vor Baubeginn und mit einem solchen zeitlichen Abstand stellen, dass von der IFB über die Förderung spätestens einen Monat vor Baubeginn entschieden wird.
- (5) Zur Sicherung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit hat die Vorhabenträgerin bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages Gespräche mit der IFB geführt und eine „grundsätzliche Bestätigung der Förderwürdigkeit“ erhalten, die diesem Vertrag als **Anlage 8** anliegt.
- (6) Die Vorhabenträgerin wird dem Bezirksamt Wandsbek, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, den Förderbescheid der IFB spätestens einen Monat vor Baubeginn vorlegen.
- (7) Sofern eine Förderung des Vorhabens durch die IFB nicht erfolgt, wird die Vorhabenträgerin die unter Absatz 2 genannten Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung und nur im Wege unbefristeter Mietverträge
  - nur dem Personenkreis zum Bezug bereitstellen, der nach der Förderrichtlinie durch die Belegungsbindung begünstigt werden soll;
  - nur zum Mietpreis bereitstellen, der den Regelungen der Förderrichtlinie über die Mietpreisbindung entspricht;
  - nur solche Mieterhöhungen vornehmen, die den Regelungen der Förderrichtlinie über Mieterhöhungen entspricht (Ersatzverpflichtung).

Die Vorhabenträgerin wird die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen bei jeder Erst- oder Neuvermietung dem Bezirksamt unaufgefordert bzw. jederzeit auf Anforderung unverzüglich nachweisen. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen darf innerhalb dieses Zeitraumes nicht erfolgen. Die Verpflichtungen nach diesem Absatz gelten nicht, wenn die Förderung durch die IFB ausschließlich auf Grund ausgeschöpfter Fördermittel über drei aufeinanderfolgende Antragsjahre nicht erfolgt.

- (8) Die Vorhabenträger verpflichten sich, mit der Errichtung der unter Absatz 2 genannten Wohnungen zeitgleich zu den übrigen Wohnungen zu beginnen.

## § 9

### Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Planungs- und Umsetzungskosten, insbesondere auch des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundener Gutachten und Untersuchungen. Ausgenommen sind über den Vertrag hinausgehende Maßnahmen außerhalb des Vorhabengebiets.
- (2) Die Planungsbegünstigte trägt als Folgemaßnahme des Vorhabens einen Teil der Kosten für den Umbau der Papenstraße und der anschließend neu herzurichtenden öffentlichen Grünflächen bis zu einer Höhe von 40.000 €. Der Betrag ist auf Anforderung des Bezirksamts, Fachamt Management des öffentlichen Raumes jederzeit und ohne Abzüge ganz oder in Raten auf die von dort genannte Bankverbindung und Referenznummer zu überweisen. Die Durchführung der Maßnahme obliegt der FHH.
- (3) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf 1.000,00 Euro festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister (§ 16 Abs. 1) fällig.

Er ist auf das Konto IBAN [REDACTED] bei der Kasse Hamburg, BIC: [REDACTED] unter Angabe der vom Bezirksamt angegebenen Referenznummer einzuzahlen.

## **§ 10**

### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Veräußert die Vorhabenträgerin ihr Grundstück (Flurstück 2519) ganz oder teilweise an Dritte oder bestellt sie Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen, so ist sie – vorbehaltlich der gemäß nachfolgendem Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung des Bezirksamtes – berechtigt und verpflichtet, die sich auf die jeweils veräußerte bzw. mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücksfläche (Teilfläche) beziehenden Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer/ Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten.
- (2) Das Bezirksamt wird die Zustimmung zu der Übertragung der Rechte und Verpflichtungen erteilen, wenn aus sachlichen Erwägungen oder wenn in der Person des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt und wenn sich der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber dem Bezirksamt im Hinblick auf die Übernahme und Durchsetzung dieser Verpflichtungen unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung unterwirft.
- (3) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß vorstehendem Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Verpflichtungen mit dem neuen Eigentümer/ Erbbauberechtigten fort. Im Falle einer Grundstücksteilung/ Teilveräußerung setzt sich dieser Vertrag im Hinblick auf die sich auf die jeweiligen Teilflächen beziehenden Rechte und Verpflichtungen nur mit dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche fort. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer verschiedener Teilflächen entsteht nicht.
- (4) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, dem Bezirksamt schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.
- (5) Das Bezirksamt stimmt bereits jetzt einer schuldbefreienden Übertragung aller Rechte und Pflichten aus diesem Durchführungsvertrag bezogen auf das Flurstück 2520 an die Hansa Baugenossenschaft eG nach Fertigstellung zu, soweit diese Rechte und Pflichten den Zeitraum nach Fertigstellung des Vorhabens betreffen. Auf die Hansa Baugenossenschaft eG werden somit insbesondere die Verpflichtungen aus folgenden §§ schuldbefreiend übertragen: § 5 Absatz 5 a.E. (Vermietung Kita), § 8 Absatz 7 (Wohnungsbindung), § 15 (Einräumung Nutzungsrechte mit Verzicht auf Geltendmachung von Abwehrrechten).

## **§ 11**

### **Vertragsstrafen / Verwaltungszwang**

- (1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag werden Vertragsstrafen wie folgt fällig:
  - a) bei Verzug mit den in § 4 genannten Fristen eine Vertragsstrafe von bis zu 15.000 € je Fristversäumnis;
  - b) bei Unterschreitung der gemäß § 8 Absatz 2 vereinbarten Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen bzw. bei Unterschreitung der Anzahl der gemäß § 8 Absatz 7 ersatzweise zu errichtenden, vergünstigten Wohnungen (Ersatzverpflichtung) eine Vertragsstrafe von 10.000 € je Wohnung;



- c) bei nicht vertragsgemäßer Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 3 vereinbarten Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie eine Vertragsstrafe 80 € je m<sup>2</sup> nicht errichteter Kollektorfläche;
- d) bei fehlender oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der gemäß Anlage 4 vereinbarten Freiflächengestaltung inklusive der Herrichtung der Kinderspielflächen/-geräte eine Vertragsstrafe von bis zu 50.000 €.

Die Zahlung von Vertragsstrafen entbindet nicht von der jeweiligen Verpflichtung zur Umsetzung.

- (2) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 13.03.1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 12**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen.

Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamtes für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieser Rechtsverordnung tätig bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.

- (2) Sollte der Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche ableiten.

- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 15 wegen nicht fristgerechter Durchführung nach § 12 Absatz 6 BauGB können Ansprüche gegen die FHH nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 15 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

## **§ 13**

### **Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetzes**

Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

## **§ 14**

### **Urheberrecht**

- (1) Das Bezirksamt ist über § 13 hinaus berechtigt, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke, zu überlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt dem Bezirksamt zu diesem Zwecke sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie dem Bezirksamt das Recht ein, den Vertrag zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Vorhabenträgerin gestattet dem Bezirksamt, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (3) Der Vorhabenträger verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

## **§ 15**

### **Nebenbestimmungen, Rücktrittsrecht**

- (1) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Bestandteile und Anlagen nach § 2 bedürfen des Einvernehmens der Vertragspartner und der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Vorhabenträgerin erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

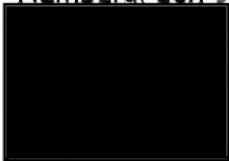
## **§ 16**

### **Wirksamwerden**

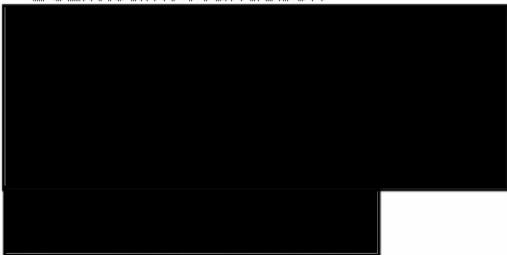
- (1) Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:  
Dieser Vertrag wird nicht vor Ablauf eines Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Das Bezirksamt kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für das Bezirksamt unzumutbar ist.

- (2) § 9 Absatz 3 wird mit Unterzeichnung des Vertrags und Ablauf der Frist nach Absatz 1 wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 15 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird.

Hamburg, den 22.09.2015



Bezirksamt Wandsbek



Bezirksamt Wandsbek

Hamburg, den

5.8.15



mit Vollmacht der  
Geschäftsführung Papenstraße Projekt-  
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG,  
allein handelnd

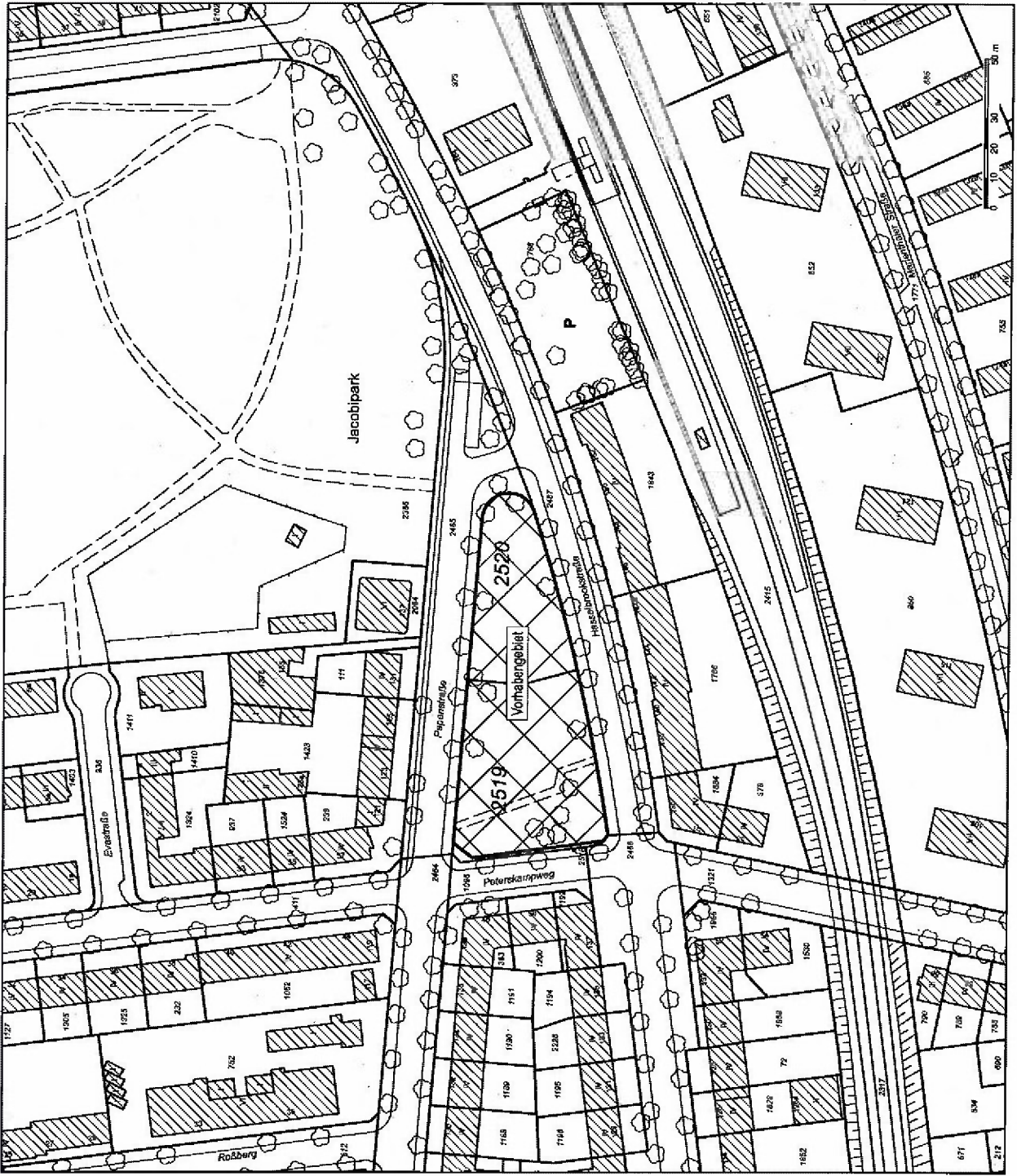
# **Anlagen zum Durchführungsvertrag**

## **"Wohnen am Jacobipark"**

### **Inhaltsverzeichnis**

- Anlage 01**      **Lageplan Maßstab 1:2000**
- Anlage 02**      **vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Eilbek 15**
- Anlage 03**      **Funktionsplan mit Dachaufsicht, Maßstab 1:500**
- Anlage 04**      **Freiflächenplan im Maßstab 1:200**
- Anlage 05**      **textliche Baubeschreibung**
- Anlage 06**      **Planungsunterlagen im Maßstab 1:100**
  - 6.1 Untergeschoss mit Tiefgarage
  - 6.2 - 6.8 Grundrisse EG bis 5.OG und Dachaufsicht
  - 6.9 + 6.10 Schnitte
  - 6.11 - 6.13 Ansichten
- Anlage 07**      **Wohnungsschlüssel**
- Anlage 08**      **Bestätigung der IFB zur Förderfähigkeit**






**Anlage 1 zum Durchführungsvertrag**  
**Lageplan mit Darstellung der**  
**Flurstücke und Grenzen des**  
**Vorhabengebiets**

Maßstab 1 : 2000 (im Original)



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eilbek 15

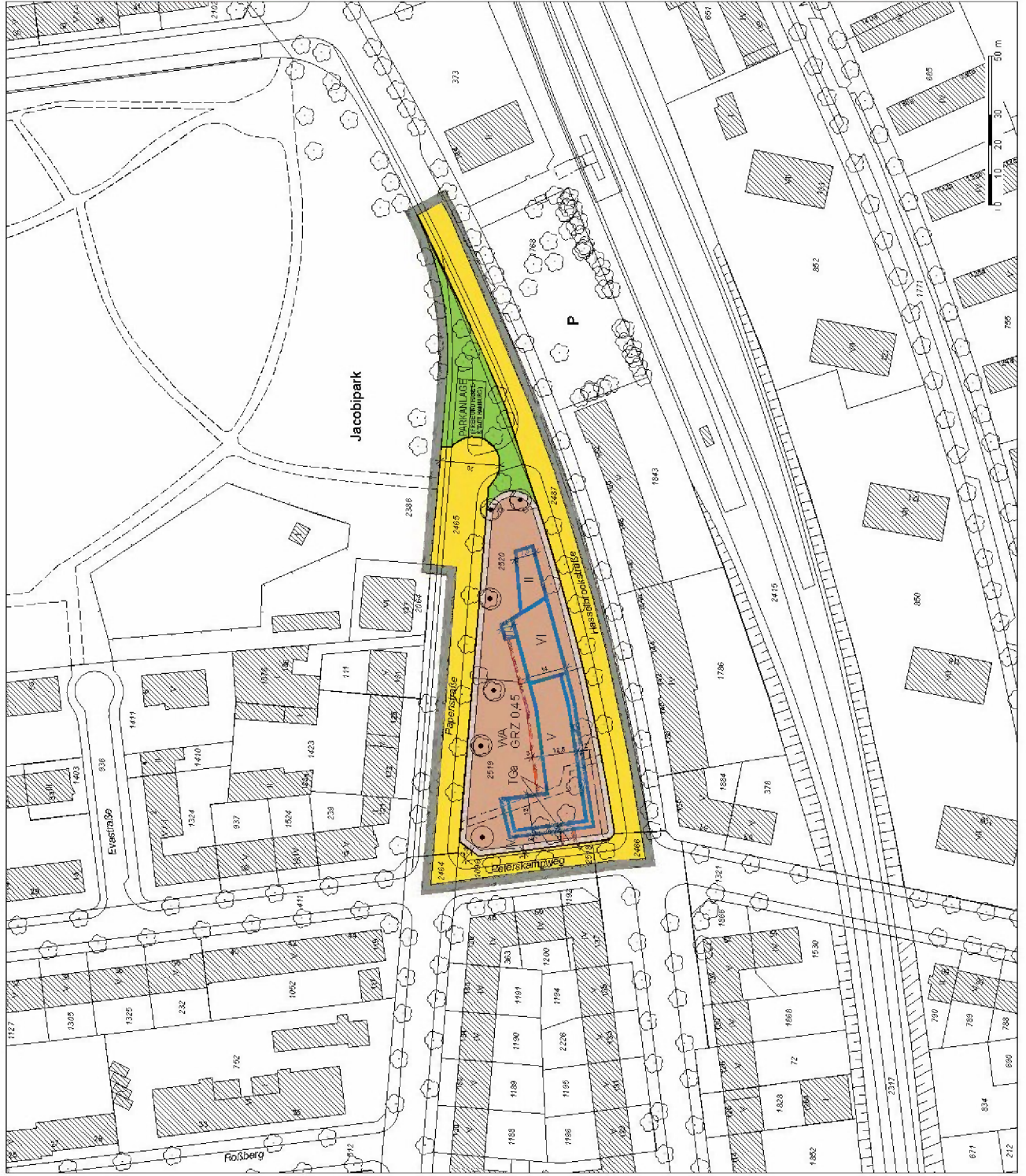
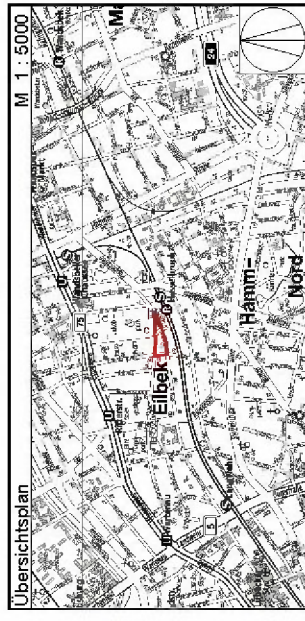
## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  GRZ 0,45
-  z.B. V
-  Beugrenze
-  Fläche für Tragargen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßengrenzlinie
-  Grünfläche
-  Ermattung von Einzelräumen

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Begrenzung der unverbindlichen Vorvermerk (Feierflächenfläche)
-  Vorhandene Gebäude

Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsplan (Mischplan) für die Bebauungszone in der Besondere am 23. Januar 1990 (Bundgesetzblatt | Seite 133), zuletzt geändert am 11. Mai 2013 (Bundgesetzblatt | Seiten 1548, 1551). Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) ist als Ergänzung zum Durchführungsplan (Mischplan) zu verstehen. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 11. Mai 2015.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eilbek 15

Entwurf, Stand Juni 2015  
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 503

## Verordnung

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eilbek 15

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 10. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) sowie §§ 1, 2 Absatz 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

#### § 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Eilbek 15 für den Bereich östlich des Peterskampwegs und nördlich der Hasselbrookstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 503) wird festgestellt.  
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Hasselbrookstraße – Peterskampweg – Papenstraße – Nordgrenze des Flurstücks 2465 (Papenstraße) der Gemarkung Eilbek.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
  2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs be-

zeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
4. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet ist für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.



6. Im allgemeinen Wohngebiet sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
7. Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, vorzunehmen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische, Gehölze zu verwenden, Ausnahmen können zugelassen werden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind an Straßenverkehrsflächen und an die Parkanlage angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken oder Berankungen zulässig. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung können bei wohnungsbezogenen Terrassen und technischen Anlagen zugelassen werden.
11. Keller- und Tiefgeschosse sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



**vorhabenbezogenes B-Planverfahren**

Beauftragter / Auftraggeber: **Hasselbrookstraße / Papenstraße / Peterskampweg Flurstück 1055; Gemarkung Ellack**

Projektort: **Papenstraße  
Neubau eines Wohngebäudes, einer Kindertagesstätte und Tiefgarage**

Stichtag / Datum: **Papenstraße Projektgesellschaft mbH & Co. KG  
Luisen-Straße 1a  
18055 Rostock**

Ausführungsdatum: **KKP K&P  
K&P Projektentwicklung GmbH  
Ehrenstr. 11 | 20439 Hamburg**

In Kooperation mit: **studio 3  
Luisen-Straße 1a | 18055 Rostock  
Telefon: 0381 214300  
www.studio3.de**

Technische Geplanteausstattung:  
 Warmeschutz  
 Brandschutz  
 Außenanlagen

Maßstab: **1:500**

Übersichtsplan: **18.06.2016**

Proj. / Zeichnen: **mas** | Blatt: **aa9**



<b>Baubeschreibung</b>
------------------------

<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Projekt „Wohnen am Jacobipark“ Mehrgeschossiger Wohnungsbau in der Papenstraße, Hamburg-Ellbek</b>
<b>Bauherr:</b>	<b>Papenstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG Lange Straße 1a, 18055 Rostock c/o Deutsche Immobilien Development GmbH Am Kaiserkai 69 20457 Hamburg</b>

**BAUBESCHREIBUNG****1 Projektbeschreibung**

Grundstücksfläche	
Grundstück Flurstück 2519 und 2520	ca. 4.286 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (inkl. Balkon und Terrassenanteile)	ca. 5.181 m <sup>2</sup>
Untergeschossfläche (Tiefgarage + Kellerfläche)	ca. 1.653 m <sup>2</sup>
Stellplätze in der Tiefgarage	ca. 37 Pkw

1.1 Situation

Auf dem Areal, das vom Peterskampsweg, der Hasselbrookstraße, und der Papenstraße gefasst und derzeit als städtische Grünfläche genutzt wird, soll ein mehrgeschossiges Wohngebäude und eine Kindertagesstätte entstehen. Das beschriebene Grundstück wird allseits von Straßenbäumen umsäumt und weist insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich mehrere alte, stadtbildprägende Großbäume auf. Das Bauvorhaben wird auf dem inzwischen geteilten Grundstück wie folgt realisiert: Das Flurstück 2519 wird den frei finanzierten Wohnungsteil aufnehmen, das Flurstück 2520 wird vom öffentlich geförderten Wohnbereich und der zu errichtenden Kindertagesstätte belegt.

Die Gestaltung der Gebäudekörper wird die unterschiedlichen Funktionsbereiche ablesbar machen und die Materialwahl wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung des Wohnquartieres gewählt. Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper spiegelt im Wesentlichen die vorhandene Bebauung der Umgebung wieder, der östliche Gebäudeteil wird zur Betonung mit sechs Geschossen etwas höher ausgeführt.

Mit der Gebäudestellung wurde der Erhalt des schützenswerten Baumbestandes auf dem Areal angemessen berücksichtigt

1.2 Hochbau

Prägendes Gestaltungselement der Hochbauten sind die Klinkerriemchen der Fassaden der Wohnbebauung im öffentliche geförderten sowie im frei finanzierten Bereich. Auch der Bereich des Staffelgeschosses wird im selben Material ausgeführt.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhe im Bereich des zurückgestaffelten fünften Geschosses zu den umliegenden, im Bestand unterschiedlichen Traufhöhen wird das Gestaltungselement eines Mauerwerksfrieses im frei finanzierten Bereich eingesetzt.

Die Fassadenteilung der Fenster ist gradlinig und nimmt stark die vertikale Struktur der übereinandergeschichteten Wohneinheiten auf. Im gesamten Bauvorhaben werden mittel- bis dunkelgraue Fenster eingebaut. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine gute Belichtung der Wohnungen und werden entsprechend den Anforderungen der anzuwendenden Schallschutzrichtlinien ausgebildet.

Die vorgehängten Balkone haben eine Tiefe von 1,50 m und sind in einer stark gerasterten und symmetrischen Anordnung umgesetzt. Die Absturzsicherungen werden in einem transluzenten Material auf einer pulverbeschichteten Stahlkonstruktion ausgeführt. Die Farbe der Pulverbeschichtung wird in Anlehnung an die Fensterrahmenfarbe gewählt.

Eine genaue Festlegung u.a. zu den Farben der Fassadenmaterialien erfolgt im Zuge von Bemusterungen.

Die Fassade der Kindertagesstätte wird in Holzlamellenoptik ausgeführt und erhält unterschiedlich große und kindgerechte Fassadenöffnungen. Als 2. baulicher Rettungsweg befindet sich eine vorgestellte Stahlkonstruktion als Balkon/Treppenlösung auf der südöstlichen Seite des Kita-Gebäudeteils.

Die Klinkerriemchen werden den neuen Gebäuden einen eigenständigen Charakter verleihen und gleichzeitig ein harmonisches Gesamtbild mit den bestehenden Gebäuden des Quartiers bilden.

### 1.3 Freiflächen

Die rückwärtigen Freiflächen auf Seite der Papenstraße werden als "Rückzugsort" für die Anwohner im Wechsel mit Spielflächen ausgebildet.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten mit südlicher Ausrichtung kleine, durch Hecken abgetrennte, private Außenbereiche mit Terrassen und Pflanzungen. Nahe der nördlich gelegenen Eingangsbereiche der Wohneinheiten werden Fahrradstellplätze angeboten.

Die geplanten Pkw-Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, die vom Peterskampweg her erschlossen wird.

Der Bereich um das Kita-Gebäude wird als Außenspielfläche für die zu betreuenden Kinder vorgesehen.

## **2 Maßordnung**

Dem Gebäude liegt kein festes Achsraster zu Grunde.

Die Höhen sind wie folgt festgelegt:

lichte Höhe Wohngeschosse	Regelgeschosse ca. 2,50 m, 5. OG (Staffelgeschoss) ca. 2,60 m
lichte Höhe Keller	UG : ca. 2,20 m
lichte Höhe Tiefgarage	ca. 2,00 m unter den Unterzügen



### **3 Schallschutzanforderungen**

Grundlage hierfür sind die Mindest-Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ inkl. der Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 gegen Schallübertragungen aus einem fremden Wohnbereich.

Für die Aufzugsschachtwände gilt als Grundlage die VDI-Richtlinie 4100, Schallschutzstufe II mit  $L_{A\text{max}} = 30\text{dB(A)}$ .

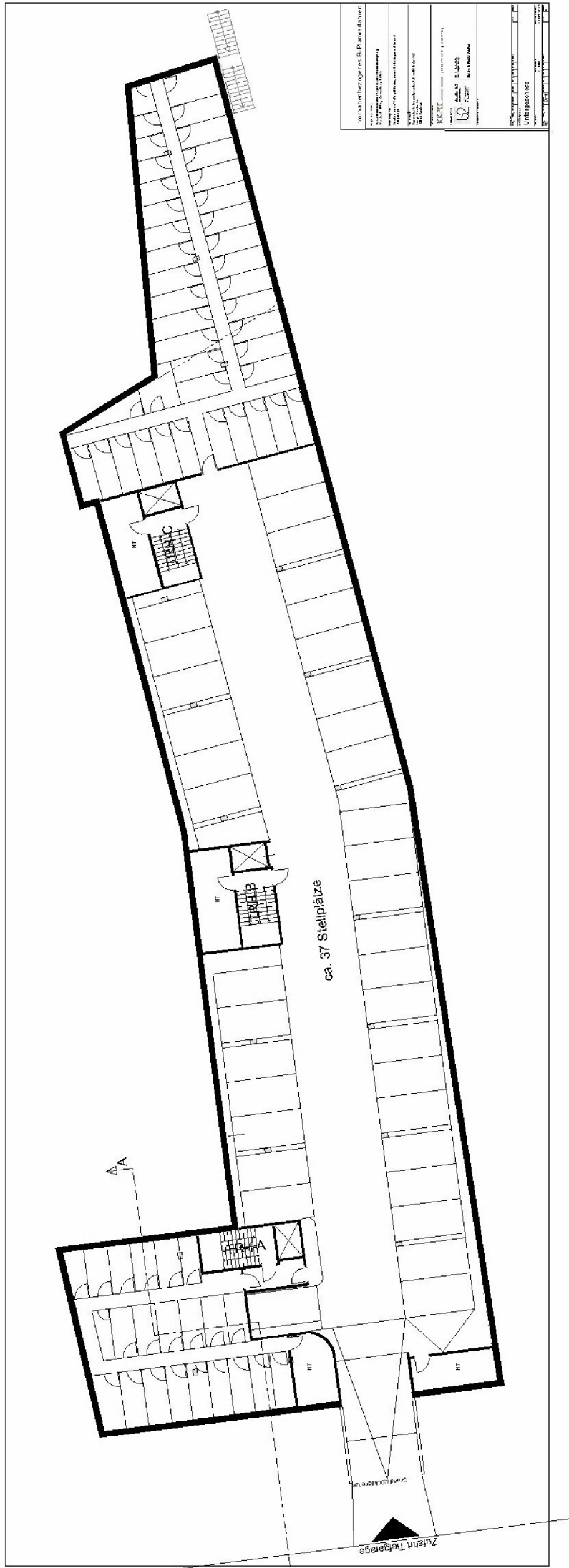
### **4 Wärmeschutz**

Grundlage hierfür sind die Anforderungen der Energie-Einsparverordnung (EnEV2014) in der aktuellen Fassung. Es wird der KfW-Energiesparhaus 70 Standard in die Planung aufgenommen.

### **5 Baulicher Brandschutz**

Der vorbeugende bauliche Brandschutz wird entsprechend geltenden Gesetzen, der DIN 4102, Verwaltungsvorschriften, Verordnungen, Richtlinien und Normen sowie nach den Anforderungen der noch zu erwirkenden Baugenehmigung ausgeführt.





Verfahrensbogen B-Planverfahren

Projektname: ...

Projekt-Nr.: ...

Projekt-Objekt: ...

Projekt-Ort: ...

Projekt-Zustand: ...

Projekt-Phase: ...

Projekt-Status: ...

Projekt-Start: ...

Projekt-Ende: ...

Projekt-Leitung: ...

Projekt-Mitarbeiter: ...

Projekt-Kosten: ...

Projekt-Risikoprüfung: ...

Projekt-Überprüfung: ...

Projekt-Abnahme: ...

Projekt-Beurteilung: ...

Projekt-Notizen: ...

Projekt-Datei: ...

Projekt-Druckdatum: ...

Projekt-Druckort: ...

Projekt-Druckgröße: ...

Projekt-Druckauflösung: ...

Projekt-Druckfarbe: ...

Projekt-Druckformat: ...

Projekt-Druckseitenzahl: ...

Projekt-Druckseitenanzahl: ...

Projekt-Druckseitenreihenfolge: ...

Projekt-Druckseitenabstand: ...

Projekt-Druckseitenrand: ...

Projekt-Druckseitenmargin: ...

Projekt-Druckseitenbreite: ...

Projekt-Druckseitenhöhe: ...

Projekt-Druckseitenumfang: ...

Projekt-Druckseitenfläche: ...

Projekt-Druckseitenvolumen: ...

Projekt-Druckseitengewicht: ...

Projekt-Druckseitenleistung: ...

Projekt-Druckseitenverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenproduktionszeit: ...

Projekt-Druckseitentransportzeit: ...

Projekt-Druckseitenverweilzeit: ...

Projekt-Druckseitenabfertigungszeit: ...

Projekt-Druckseitenfertigstellungszeit: ...

Projekt-Druckseitenlieferungszeit: ...

Projekt-Druckseitenanlieferungszeit: ...

Projekt-Druckseitenentfernung: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsart: ...

Projekt-Druckseitenverkehrszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsleistung: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsproduktionszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrstransportzeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsverweilzeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsabfertigungszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsfertigungszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrslieferungszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsanlieferungszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsabfertigungsleistung: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsfertigungsleistung: ...

Projekt-Druckseitenverkehrslieferungsleistung: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsanlieferungsleistung: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsabfertigungsverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsfertigungsverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenverkehrslieferungsverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsanlieferungsverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsabfertigungsproduktionszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsfertigungsproduktionszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrslieferungsproduktionszeit: ...

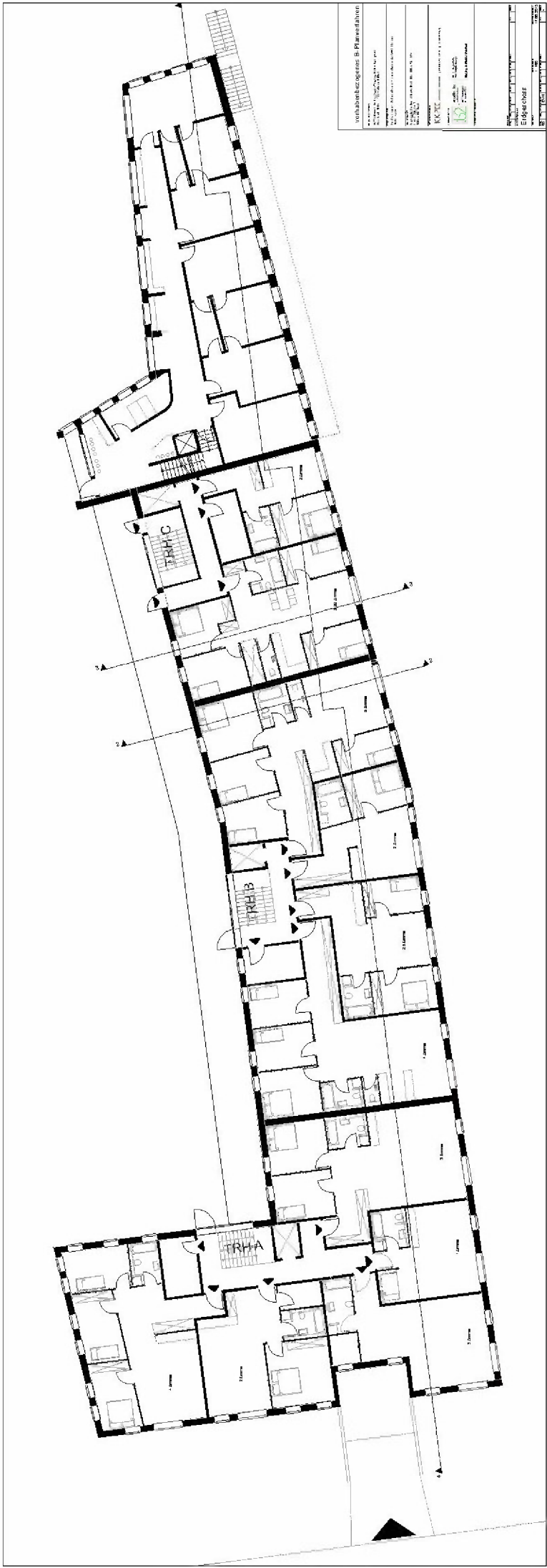
Projekt-Druckseitenverkehrsanlieferungsproduktionszeit: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsabfertigungsproduktionsverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsfertigungsproduktionsverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenverkehrslieferungsproduktionsverbrauch: ...

Projekt-Druckseitenverkehrsanlieferungsproduktionsverbrauch: ...



**unabhängige B-Planstation**  
Architekt: [Name]  
Projekt: [Name]  
Standort: [Name]  
Datum: [Date]  
Blatt: [Number]  
Blattzahl: [Total]  
KREI: [Logo]  
[Additional text and logos]

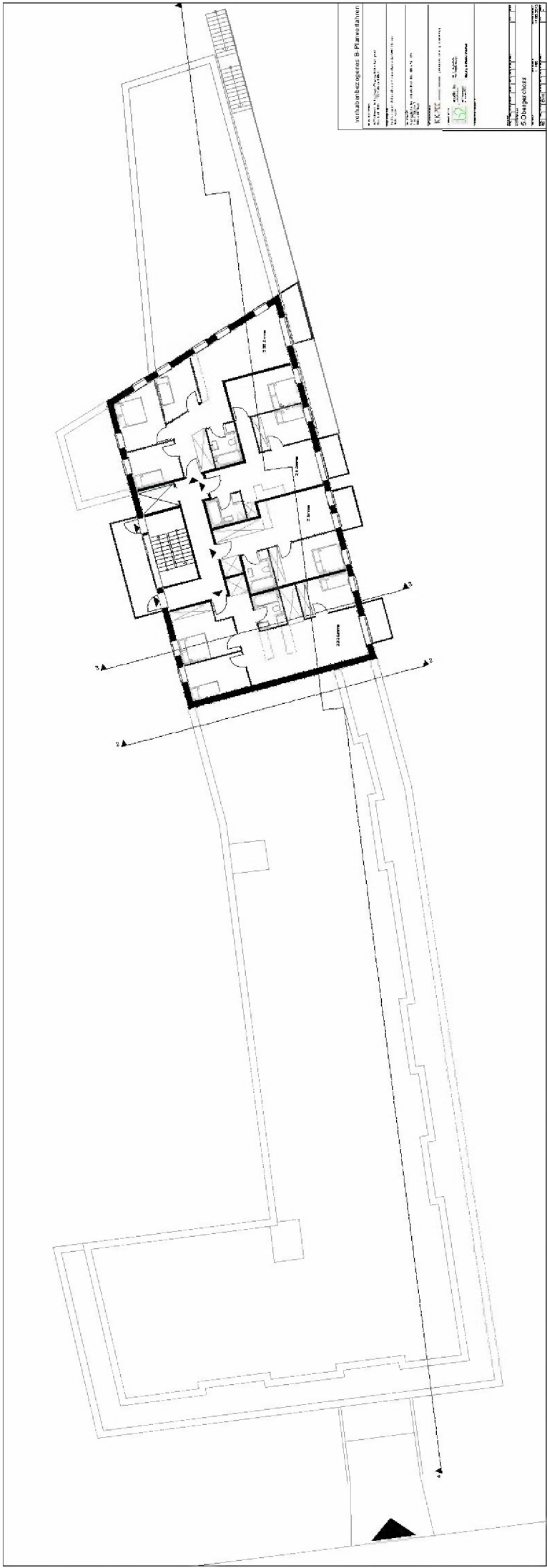












<b>unabhängige B-Planstation</b>	
Projektname:	...
Projekt-Nr.:	...
Standort:	...
Maßstab:	...
Blatt-Nr.:	...
Blatt-Gesamt:	...
Gezeichnet:	...
Geprüft:	...
Architekt:	...
Vertrag-Nr.:	...
Vertrag-Datum:	...
Vertrag-Wert:	...
Vertrag-Objekt:	...
Vertrag-Adresse:	...
Vertrag-Stadt:	...
Vertrag-Land:	...
Vertrag-Postleitzahl:	...
Vertrag-Telefon:	...
Vertrag-Fax:	...
Vertrag-E-Mail:	...
Vertrag-Web:	...

**Legende**

- Substrat
- Gefälle
- Abfluss
- Abfluss
- Abfluss

**Flächenausweisung**

Deckungsfläche: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
Deckungsfläche: 1.000,00 m<sup>2</sup>

Deckungsfläche: 1.000,00 m<sup>2</sup>

Deckungsfläche: 1.000,00 m<sup>2</sup>

Deckungsfläche: 1.000,00 m<sup>2</sup>



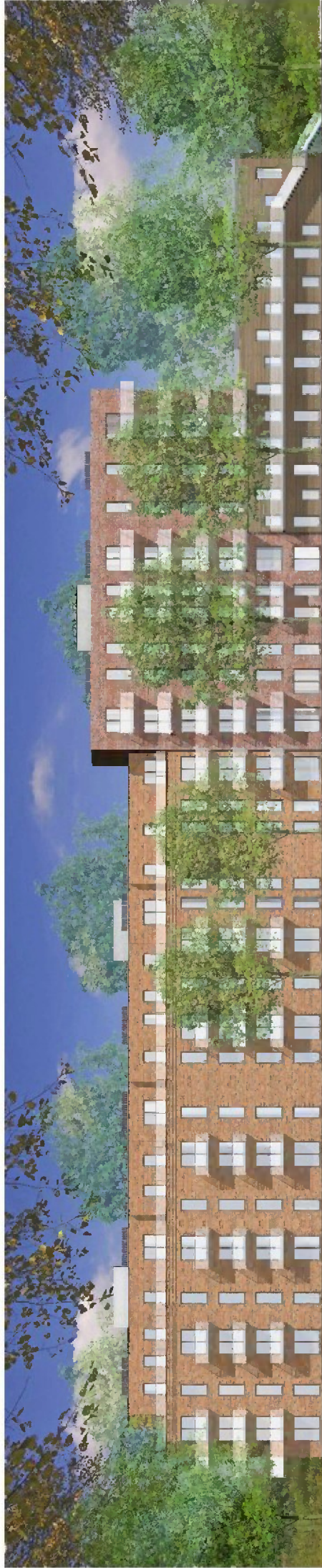
**Technische Informationen**

Projektname: ...  
Projektadresse: ...  
Projektziele: ...  
KREI: ...  
Dachstuhl: ...









Hasselbrookstraße Ansicht Süd

# Wohnen am Jacobipark

Mehrgeschossiger Wohnungsbau in der Papenstraße, Hamburg-Eilbek

Projektleiter  
 Deutsche Immobilien  
 Development GmbH



Entwurfspartner  
**KKPK**  
 ARCHITECTEN+INGENIEURE

in Kooperation mit  
**studio b2**  
 ARCHITECTURBÜRO



Papenstraße Ansicht Nord

# Wohnen am Jacobipark

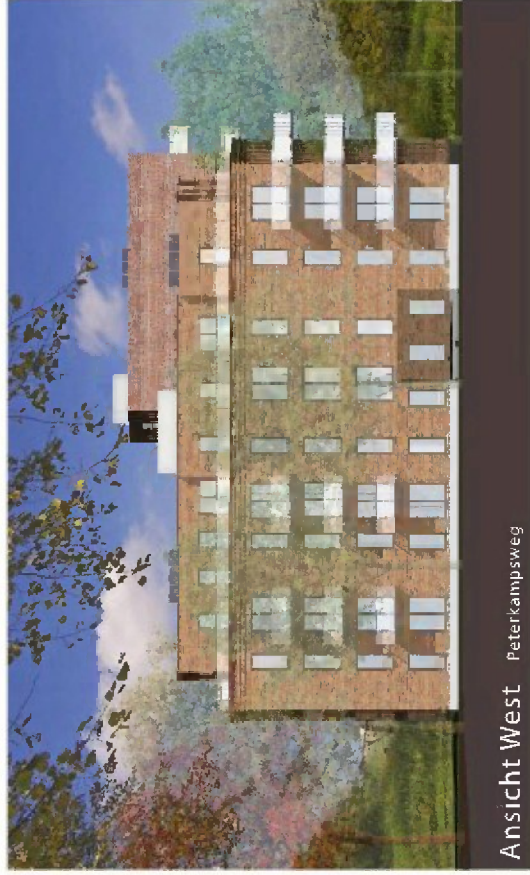
Mehrgeschossiger Wohnungsbau in der Papenstraße, Hamburg-Eilbek

Projektleiter  
Deutsche Immobilien  
Development GmbH



Entwurfspartner  
**KKPK**  
ARCHITECTEN+INGENIEURE

in Kooperation mit  
**studio b2**  
ARCHITECTURBÜRO



Ansicht West Peterkampsweg

Projektentwickler  
 Deutsche Immobilien  
 Development GmbH



Entwurfsträger  
**KKPK**  
 ARCHITECTEN+INGENIEURE

in Kooperation mit  
**studio b2**  
 ARCHITECTURBÜRO



Papenstraße Ansicht Ost

# Wohnen am Jacobipark

Mehrgeschossiger Wohnungsbau in der Papenstraße, Hamburg-Eilbek

# Wohnungsmix

62 Wohneinheiten / 20 öffentl. gefördert | 42 frei finanziert

## Wohnungsmix öffentl. gefördert

	Wohneinheiten		Fahrrad		PKW in TG			
	gefordert Anzahl	ist m <sup>2</sup> Durchsch.	Stpl-Schlüssel	Stpl-Schlüssel	Stpl-Schlüssel	Stpl		
A	2-Zimmerwohnung	45-50m <sup>2</sup>	6	20%	47,5	1,00	0,00	0,00
B	2,5-Zimmerwohnung	55-60m <sup>2</sup>	6	40%	57,5	2,00	0,50	4,00
C	2 2/2-Zimmerwohnung	70-75m <sup>2</sup>	4	20%	72,5	2,00	0,50	2,00
D	2 3/2-Zimmerwohnung	85-90m <sup>2</sup>	2	10%	82,5	3,00	0,50	1,00
E	3 2/2-Zimmerwohnung	90-100m <sup>2</sup>	2	10%	95	3,00	0,50	1,00
								8
								20

## Wohnungsmix frei finanziert

	Wohneinheiten		Fahrrad		PKW in TG			
	gefordert Anzahl	ist m <sup>2</sup> Durchschnitt	Stpl-Schlüssel	Stpl-Schlüssel	Stpl-Schlüssel	Stpl		
A	1-Zimmerwohnung	35-50m <sup>2</sup>	4	10%	42,5	1,00	0,00	0,00
B	2-Zimmerwohnung	45-60m <sup>2</sup>	8	19%	52,5	2,00	0,50	4,00
C	2,5-Zimmerwohnung	65-75m <sup>2</sup>	4	10%	70	2,00	0,50	2,00
D	3-Zimmerwohnung	75-85m <sup>2</sup>	9	21%	80	3,00	0,50	4,50
E	4-5-Zimmerwohnung	90-110m <sup>2</sup>	17	40%	100	4,00	0,80	13,60
								24
								42

Besenbinderhof 31 20097 Hamburg  
Telefon (040) 24 84 6 - 0  
www.ifbh.de

IFB Postfach 10 28 09 20019 Hamburg

An die  
Hansa Baugenossenschaft eG  
Lammersieih 49

22305 Hamburg

Ihr/e Ansprechpartner/in

Telefon (040) [REDACTED]  
Telefax (040) [REDACTED]

Antragsnummer **-ohne-**  
(bei Schriftwechsel/Zahlung bitte angeben)

Sprechzeiten Mo - Do 8 00 - 16 30 Uhr  
Fr 8 00 - 14 00 Uhr  
außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung

Hamburg, den 08 07.2015

Belegenheit Wohnen Am Jacobipark

Sehr geehrte [REDACTED]

am 18.06.2015 haben sie in einem persönlichen Gespräch in unseren Haus Planungsunterlagen zu o.g. geplanten Bauvorhaben vorgestellt. Ziel des Gesprächs war von ihrer Seite die Klärung der generellen Förderfähigkeit der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen.

Es konnte festgestellt werden, dass die planerischen Anforderungen aus der Forderrichtlinie Mietwohnungsbau 2015 nicht in allen Punkten erfüllt wurden. Es ist aber zu erkennen, dass auf der Grundlage der vorgestellten Planung eine Nachbesserung möglich ist, so dass eine Förderung nach den planerischen Grundsätzen der Forderrichtlinie Mietwohnungsbau 2015 in Aussicht gestellt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen