



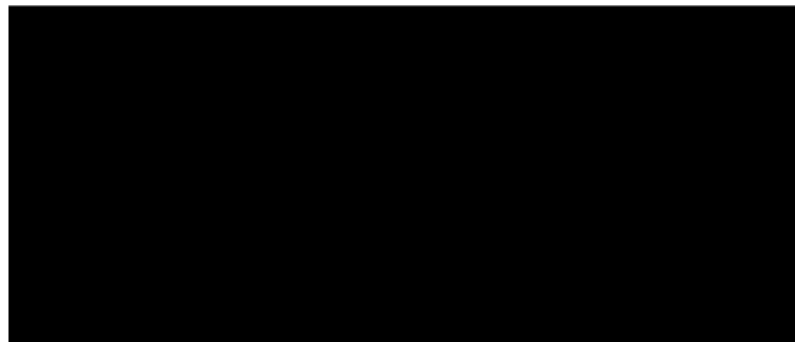
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

zu dem Flurstück [REDACTED] in der Gemarkung Bahrenfeld,
Grundbuchblatt [REDACTED]
Haydnstraße [REDACTED]
22761 Hamburg

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das Bezirksamt Altona,
dieses vertreten durch



- nachfolgend „FHH“ -

und der

PROJECT PW Haydnstraße [REDACTED] Hamburg GmbH & Co.KG,
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin
PROJECT 2. Wohnen GmbH, Nürnberg,
jene vertreten durch die jeweils
einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer [REDACTED]

- nachfolgend „Eigentümerin“ -

- beide gemeinsam nachfolgend „Parteien“ -

Präambel

Die PROJECT PW Haydnstraße [REDACTED] Hamburg GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstückes Haydnstraße [REDACTED] (Flurstück [REDACTED] der Gemarkung Bahrenfeld, Grundbuchblatt [REDACTED] im Grundbuch von Bahrenfeld, Amtsgericht Hamburg-Altona). Das Grundstück liegt im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd vom 2. November 2016, die am 9. November 2016 in Kraft getreten ist (vgl. HmbGVBl., S. 465-467). Im räumlichen Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd gilt parallel die Umwandlungsverordnung vom 6. Januar 1998 (in der Fassung der letzten Änderung, vgl. HmbGVBl. 2013, S. 492). Danach steht auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum unter Genehmigungsvorbehalt.

Die Gemeinde kann durch eine Soziale Erhaltungsverordnung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Zusätzlich gilt in diesen Gebieten die Umwandlungsverordnung mit der Bestimmung, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Eigentümerin möchte die bestehenden Gebäude auf dem vorbenannten Grundstück abbrechen und durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 29 Wohnungen ersetzen. Der Rückbau der 2 Bestandswohnungen kann zu einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung führen, die zu einem großen Teil auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen ist. Damit würde der Rückbau die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur im Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd beeinträchtigen. Den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung könnte allerdings entsprochen werden, wenn für die wegfallenden Mietwohnungen vergleichbarer Ersatzwohnraum im Erhaltungsgebiet geschaffen werden kann und dieser in einem Vertrag sowie grundbuchrechtlich gesichert wird.

Hierzu ist die Eigentümerin in der Lage. Die Eigentümerin hat angeboten, in dem vorgesehenen Neubau 2 vergleichbare Wohnungen entsprechend der Größe und der Struktur der Bestandswohnungen im Erhaltungsgebiet zu errichten und diese zu einem Mietpreis, welcher sich aus diesem Vertrag ergibt, für die Dauer von 15 Jahren zu vermieten.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

§ 1

Zweck und Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Eigentümerin möchte die bestehenden Gebäude auf dem vorbenannten Grundstück Haydnstraße ■ abbrechen und durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 29 Wohnungen und Tiefgarage ersetzen,

nachfolgend „Abbruch- und Neubauvorhaben“.

Das Grundstück Haydnstraße ■ ist mit einem zweigeschossigen Gebäude und Garagen bebaut. Hier war ehemals ein Betrieb für Bürohandel ansässig. Des Weiteren befinden sich zwei Wohnungen mit einer Größe von 44 m² und 32 m² im Obergeschoss des zweigeschossigen Gebäudes.

Nach dem Abbruch des Baubestandes, ist ein Neubau mit 29 Wohnungen und Tiefgarage entlang der Straße geplant. Es sollen zwei Eingänge, Haus A und B entstehen. Je Geschoss sind 6 Wohnungen vorgesehen; im Staffelgeschoss 5. Es ist ein Wohnungsmix aus verschiedenen Wohnungsgrößen geplant.

Eine Genehmigung für das Abbruch- und Neubauvorhaben ist der Eigentümerin noch nicht erteilt worden.

- (2) Mit diesem Vertrag sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd entsprechende Realisierung eines Abbruch- und Neubauvorhabens geschaffen und dadurch verhindert werden, dass der bestehende Wohnraum auf diesem Grundstück dauerhaft wegfällt, ohne dass vergleichbarer und im Erhaltungsgebiet dringend benötigter, günstiger Wohnraum realisiert wird.

- (3) Gegenstand des Vertrages ist die rechtliche Absicherung

1. der Herstellung von vergleichbarem und im Erhaltungsgebiet dringend benötigtem Wohnraum als Ersatzwohnraum für die durch das Abbruch- und Neubauvorhaben entfallenden zwei Wohnungen in einem zeitlich festgelegten Rahmen sowie

2. der Vermietung der als Ersatzwohnraum für die 2 rückzubauenden Bestandswohnungen zu errichtenden Mietwohnungen zu einer Anfangsmiete für den Erstbezug nicht oberhalb von 7,55 €/m² nettokalt und anschließenden Vermietung bis zum 31.12.2035 nicht oberhalb des mittleren Spannwertes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels für die Baualtersklasse des Bestandsgebäudes, d.h. Baualtersaltersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948 (normale Wohnlage) (abrufbar unter <http://www.hamburg.de/mietenspiegel/>).

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind, insbesondere:

1. Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd - Anlage 1
2. Auszug aus den Antragsunterlagen für den Abbruch vom 15.05.2018
[REDACTED] - Anlage 2
3. Auszug aus den Antragsunterlagen für den Neubau von 29 Wohnungen mit Tiefgarage vom 26.04.2018 [REDACTED]
 - a. Grundrisse Ersatzwohnungen im EG des Neubaus - Anlage 3a
 - b. Flächenberechnung der Ersatzwohnungen - Anlage 3b
4. Übersicht „Vergleich entfallender / neu zu schaffender Wohnraum“ - Anlage 4

§ 3

Pflichten der FHH

- (1) Eine Genehmigung nach § 61 HBauO für das gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages beantragte Abbruch- und Neubauvorhaben gilt binnen 6 Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages als erteilt, sofern die Bauvorlagen vollständig sind und die Genehmigung nicht innerhalb der vorgenannten Frist versagt wurde.
- (2) Die FHH wird dem Eigentümer binnen eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages die Genehmigung gemäß § 173 BauGB für das gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages beantragte Abbruch- und Neubauvorhaben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages erteilen, sofern die Eigentümerin binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages einen entsprechenden Antrag gestellt und die dazu erforderlichen Unterlagen vollständig vorgelegt hat.

§ 4

Pflichten der Eigentümerin bei Durchführung des Abbruch- und Neubauvorhabens

- (1) Die Eigentümerin hat die Abbrucharbeiten innerhalb von 6 Monaten nach ordnungsgemäßer Bekanntgabe der Genehmigung für das gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages beantragte Abbruch- und Neubauvorhaben zu beenden.

Die Beendigung der Abbrucharbeiten ist der FHH (Fachamt Bauprüfung) unverzüglich anzuzeigen (§ 77 HBauO). Maßgebender Zeitpunkt für die Beendigung der Abbrucharbeiten ist der Tag der entsprechenden Bestätigung durch die FHH.

- (3) Die in Abs. 1 genannte Frist wird gehemmt, wenn Dritte gegen die der Eigentümerin zu erteilende Genehmigung für das Abbruch- und Neubauvorhaben Rechtsmittel einlegen und die FHH oder ein Gericht die Vollziehung der Baugenehmigung ausgesetzt hat. In diesem Fall wird die Frist bis zum Eintritt der Bestands- bzw. Rechtskraft der Genehmigung gehemmt.

§ 5

Bereitstellung von Ersatzwohnraum und Einräumung von Rückkehrrechten für die Bestandsmieter

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, binnen sechs Monaten nach Beendigung der Abbruchmaßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 mit der Errichtung des genehmigten Neubauvorhabens gemäß § 2 Nr. 3 zu beginnen und dieses - mit Ausnahme der Außenanlagen - innerhalb von 30 Monaten nach Beendigung der Abbrucharbeiten fertig zu stellen. § 4 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Die Herrichtung von Außenanlagen und Begrünungsmaßnahmen auf dem genannten Grundstücksteil ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Neubauvorhabens fertig zu stellen. § 4 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, für die bestehenden und durch den Abbruch des Gebäudes wegfallenden 2 Wohnungen, 2 Wohnungen gemäß Anlage 3a, 3b und 4 im Neubau zu errichten, die einen Ersatz in gleicher Struktur und Größe bezüglich der Bestandswohnungen darstellen.

Sie wird diese 2 Ersatzwohnungen mit der Bezeichnung A05 und B03 zu einer Anfangsmiete für den Erstbezug von nicht oberhalb 7,55 €/m² nettokalt und bis zum 31.12.2035 nur zu einer Miete nicht oberhalb des mittleren Spannwertes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels für die Bauklasse des Bestandsgebäudes, d.h. Baualtersaltersklasse 1.1.1919 bis 20.6.1948 (normale Wohnlage) (abrufbar unter <http://www.hamburg.de/mietenspiegel/>), vermieten.

- (4) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die als Ersatzwohnraum herzustellenden Wohnungen (A05 und B03) zunächst den Bestandsmietern der durch den Abbruch des Gebäudes wegfallenden Wohnungen im Rahmen der Rückkehroption und Mietkonditionen dieses Vertrages anzubieten. Sollten die Bestandsmieter davon keinen Gebrauch machen, so werden die neu hergestellten Wohnungen (A05 und B03) bis zum 31.12.2035 nur an Personen zur Nutzung überlassen, die von der FHH benannt werden.

Die Benennung des unter Abs. 4 S. 2 geregelten Wohnungsbesetzungsrechts gilt als erteilt für Personen, mit denen die Eigentümerin eine Anfangsmiete von nicht oberhalb 7,55 €/m² nettokalt für den Erstbezug und anschließend eine Miete nicht oberhalb des mittleren Spannwertes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels für die Baualtersklasse des Bestandsgebäudes, d.h. Baualtersaltersklasse 1.1.1919 bis

0.6.1948 (normale Wohnlage) des Mietenspiegels der FHH, vereinbart. Eine Eigennutzung, eine Überlassung an Ehegatten, Lebenspartner oder Personen, die mit der Eigentümerin in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt sind, ist der Eigentümerin nicht gestattet.

- (5) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die vorstehend im Abs. 3 S. 2 genannten Regelungen in die Mietverträge für die dort genannten 2 Wohnungen (A05 und B03) zu übernehmen und diese der FHH (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) jeweils binnen eines Monats nach Erstbezug der betreffenden Wohnung vorzulegen. Dasselbe gilt bis zum Ende der Bindungsfrist bei einem Mieterwechsel.

§ 6

Bereitstellung von Wohnraum während der Bauphase und Einräumung von Rückkehrrechten für die Bestandsmieter

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, den bestehenden Wohnungsmietern während der Phase der Bauausführung eine gleichwertige Wohnung im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd oder in einem unmittelbar angrenzenden Bereich zu den Konditionen des derzeitigen Mietvertrages anzubieten und nach Fertigstellung ein Rückkehrrecht in die als Ersatzwohnungen bestimmten Wohnungen (A05 und B03) im Neubau einzuräumen. Sollte die Eigentümerin nicht über gleichwertige Wohnungen verfügen, verpflichtet sich die Eigentümerin ein hierfür geeignetes Unternehmen mit der Vermittlung von gleichwertigen Wohnungen zu beauftragen. Die mit der Umsetzung verbundenen Kosten (insb. Umzugskosten) trägt die Eigentümerin.
- (2) Der FHH sind durch die Eigentümerin entsprechende Nachweise der in § 6 Abs. 1 genannten Verpflichtungen unaufgefordert vorzulegen.
- (3) Die Eigentümerin ist von der Verpflichtung zur Bereitstellung von gleichwertigem Wohnraum in der Phase der Bauausführung nach diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag befreit, wenn der Mieter schriftliche Angebote für fünf gleichwertige Wohnungen nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang des jeweiligen Angebots annimmt. Die Eigentümerin ist von der Verpflichtung zur Einräumung eines Rückkehrrechts befreit, wenn der Mieter ein schriftliches Angebot nach Bezugsfertigkeit nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang des Angebots annimmt.

§ 7

Veräußerung von Grundstücken und Rechtsnachfolge

- (1) Bis zur vollständigen Erfüllung der der Eigentümerin gemäß §§ 4 bis 7 dieses Vertrages obliegenden Pflichten bedarf die vollständige Veräußerung des Grundstücks Haydnstraße [REDACTED] sowie die Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts an diesem Grundstück und die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag der Zustimmung der FHH nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

- (2) Die Eigentümerin hat der FHH rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen, dass sie eine der in Abs. 1 benannten Handlungen vorzunehmen beabsichtigt.
- (3) Veräußert die Eigentümerin das Grundstück ganz oder bestellt oder überträgt sie Dritten Erbbaurechte daran, so ist sie dazu berechtigt und verpflichtet, die sich auf das veräußerte bzw. mit einem (übertragenen) Erbbaurecht belastete Grundstück oder Grundstücksteilflächen beziehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer oder Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten.
- (4) Die FHH wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Eigentümer oder Erbbauberechtigte sich gegenüber der FHH verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen selbst zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die FHH ist berechtigt, die Bonität der neuen Eigentümer oder Erbbauberechtigten zu prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu zu bewerten.
- (5) Die FHH behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen, wenn dieses dadurch, dass der neue Eigentümer oder Erbbauberechtigte eine schlechtere Bonität als die Eigentümerin aufweist, erforderlich wird. Die FHH und die Eigentümerin verpflichten sich dazu, das Ergebnis einer Bonitätsprüfung durch die HSH Nordbank AG anzuerkennen.

§ 8

Vertragsstrafe

- (1) Bei Nichteinhaltung einer ihr nach §§ 4 bis 9 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtung hat die Eigentümerin eine von der FHH festzusetzende Vertragsstrafe zu zahlen, vorausgesetzt die Eigentümerin hat die Nichteinhaltung der strafbewehrten Vertragspflichten zu vertreten. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist kumulativ auf einen Höchstbetrag von 500.000 € begrenzt. Weitergehende Ansprüche der FHH sind ausgeschlossen.
- (2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die FHH nach der Schwere des Vertragsverstoßes, nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen sowie insbesondere nach Maßgabe der folgenden Regelungen.
- (3) Die Vertragsstrafe beträgt:
 1. für einen Verstoß gegen § 4 Abs. 1 (Beginn Abbrucharbeiten):
250 € je vollständigem Monat der Fristüberschreitung
 2. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 1 S. 1 (Baubeginn Neubau):
2.000 € je vollständigem Monat der Fristüberschreitung

3. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 1 S. 1 (Bauzeit Neubau):
1.000 € je vollständigem Monat der Fristüberschreitung
 4. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 2 S. 1 (Außenanlagen):
500 € je vollständigem Monat der Fristüberschreitung
 5. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 3 Satz 1 (Errichtung Ersatzwohnraum):
bis zu 50.000 € je Wohneinheit
 6. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 3 Satz 2 (Mietkonditionen Ersatzwohnraum):
bis zu 25.000 € je Wohneinheit
 7. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 4 Satz 4 (Verzicht Eigennutzung):
bis zu 10.000 € je Wohneinheit
 8. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 5 (Klausel in Mietverträgen):
bis zu 300 € je Monat
 9. für einen Verstoß gegen § 6 Abs. 1 S. 1 1. HS (Wohnraum Bauphase):
bis zu 25.000 €
 10. für einen Verstoß gegen § 6 Abs. 1 S. 1 2. HS (Rückkehrrecht):
bis zu 25.000 €
 11. für einen Verstoß gegen § 6 Abs. 2 (Nachweispflicht):
bis zu 5.000 €
 12. für einen Verstoß gegen § 7 Abs. 2 (Mitteilung Veräußerung):
bis zu 50.000 €
 13. für einen Verstoß gegen § 7 Abs. 3 (Weiterübertragung, Rechtsnachfolge):
bis zu 50.000 €
 14. für einen Verstoß gegen § 9 Abs. 1 (Dienstbarkeit):
bis zu 5.000 € je Monat
- (4) Die Berechnung der vorgenannten Fristen richtet sich nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB.
- (5) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe setzt voraus, dass die FHH dem Eigentümer zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die FHH jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Eigentümerin verlangen.

§ 9

Sicherheiten und Vollstreckung

- (1) Zur Sicherung der ihr nach § 5 Abs. 3 Satz 2 dieses Vertrages auferlegten Pflichten wird die Eigentümerin für die als Ersatzwohnraum herzustellenden 2 Wohnungen, die in der Anlage 3a und 3b als die Wohnungen A05 und B03 näher bezeichnet sind, binnen 14 Tagen nach Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung (§ 77 Abs. 2 HBauO) auf eigene Kosten die Eintragung einer befristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der FHH an rangbereiter Stelle in der zweiten Abteilung des Grundbuchs mit folgendem Inhalt beantragen und bewilligen:

„Die als Ersatzwohnraum herzustellenden Wohnungen mit den Wohnungsnummern A05 und B03 dürfen bis zum 31.12.2035 nur von Personen genutzt werden, die von der FHH gemäß den Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags vom 21.01.2019 zwischen ihr und der Eigentümerin benannt werden.“

- (2) Zur Sicherung der Erfüllung ihrer ihr nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten wird die Eigentümerin bis spätestens zum Wirksamwerden des Vertrages nach § 10 Abs. 2 dieses Vertrages einen Betrag Höhe von 100.000 EURO bei der FHH hinterlegen. Die Überweisung der Hinterlegungssumme an die FHH erfolgt auf ein noch durch die FHH zu benennendes Konto unter Angabe einer entsprechenden Bezeichnung und Kostenstelle.
- (3) Die FHH wird die Hinterlegungssumme an die Eigentümerin binnen eines Monats nach Eintragung der Dienstbarkeit gemäß Abs. 1 oder nach Erklärung des Rücktrittes durch die FHH gem. § 10 Abs. 2 oder des Außerkrafttretens dieses Vertrages gem. § 11 Abs. 4 zurückzahlen; im Falle der Weiterveräußerung bzw. Rechtsnachfolge gem. § 7 Abs. 1 wird die FHH die Hinterlegungssumme an die Eigentümerin binnen Monatsfrist ab dem Zeitpunkt zurückzahlen, zu dem der neue Eigentümer eine Sicherheit in gleicher Höhe an die FHH leistet. Diese Sicherheit kann auch in der Stellung einer Bürgschaft auf erster Anfordern bestehen.
- (4) Die FHH wird ihre Rechte aus der Hinterlegungssumme nicht in Anspruch nehmen, wenn die Eigentümerin auf erstes Anfordern der FHH unverzüglich nachweist, dass sie ihrer mit der Hinterlegungssumme gesicherten Verpflichtungen aus diesem Vertrag ohne eigenes Verschulden ganz oder teilweise nicht oder aber nicht fristgerecht nachkommen kann.
- (5) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Die Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Eigentümerin oder die Bauherrin im Fall der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.
- Das gilt insbesondere für die Bestimmung der vereinbarten Mietpreisbindungsfrist gemäß § 5 Abs. 3 und 4 für den Fall, dass diese wegen des Erstbezugs einer mietpreisgebundenen Wohnung erst nach dem 31.12.2035 beginnen sollte.
- 6) Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der ihr nach diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen, insbesondere zur Durchsetzung der vereinbarten Vertragsstrafen, der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches

Verwaltungsverfahrensgesetz vom 09.11.1977 (HmbGVBl. S. 333, 402) in Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012 S. 510) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 10

Veröffentlichungsklausel

- (1) 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.
- (2) Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (§ 10 Abs. 2 HmbTG).

Die FHH kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der FHH 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 die FHH unzumutbar ist.

- (3) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die FHH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- (4) Die FHH verpflichtet sich, unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages das Verfahren zur Veröffentlichung in dem Transparenzportal einzuleiten.

§ 11

Schlussbestimmungen

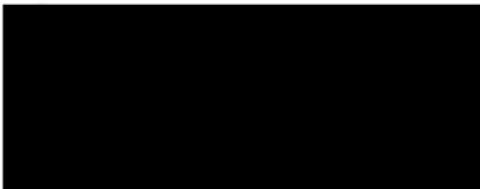
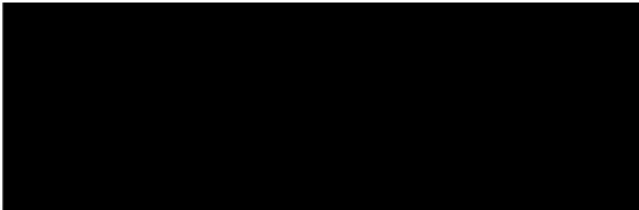
- (1) Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt und rechtlich zulässig ist. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (3) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.

- (4) Dieser Vertrag tritt außer Kraft, ohne dass es einer Kündigung oder Vertragsaufhebung bedarf, wenn die für das Abbruchvorhaben gem. § 2 Nr. 2 beantragte Genehmigung durch die FHH versagt oder der Genehmigungsantrag von der Eigentümerin zurückgenommen wird.
- (5) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit diesem Vertrag keine Verpflichtungen zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums an Grundstücken begründet werden und dass deshalb eine Beurkundung nicht erforderlich ist. Die Parteien verpflichten sich, sich bei der Durchführung dieses Vertrages nicht auf die fehlende Beurkundung zu berufen und ihre gegenseitigen Leistungspflichten gegebenenfalls so zu erfüllen, als sei die Beurkundung erfolgt.
- (6) Gerichtsstand beider Parteien für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

Hamburg, den 7.2.19

Nürnberg, den 24.01.19

Für die FHH



Für die Eigentür



Verordnung
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld
(Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd)
vom 2. November 2016

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer roten Linie umgrenzte Gebiet, dessen Grenzen sich aus der Grenzbeschreibung nach Absatz 2 ergeben, als Erhaltungsgebiet festgesetzt. In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Dies gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 2 keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), bedarf.
- (2) Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Lutherhöhe - Westgrenzen der Flurstücke 1939, 1938 (Lutherhöhe 2, 4) und 3243 - über das Flurstück 3243 der Gemarkung Bahrenfeld - über die Schmalkaldener Straße - West-, Nord-, Ostgrenze des Flurstücks 2548 (Schmalkaldener Straße 1, 3, 5, 7, 9 und Luthergrund 1 bis 10), Ostgrenzen der Flurstücke 3281 und 3280 (Luthergrund 11 bis 20), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 3292 (Bahrenfelder Chaussee 96 b bis e, 98 a, b, 100 a bis c, 102 und 104), Nordgrenze des Flurstücks 2977 (Regerstraße 19) der Gemarkung Bahrenfeld - über die Regerstraße - Nordgrenze des Flurstücks 1970 (Kopperholdtweg 2) der Gemarkung Bahrenfeld - über den Kopperholdtweg - Nordgrenzen der Flurstücke 1969, 1968, 1966 und 1984 (Regerstraße 26, 28, 30 a, b und 32) der Gemarkung Bahrenfeld - über die Norburgerstraße - über das Flurstück 1985 - Nordgrenze und über das Flurstück 2020 (Norburger Straße 30, 32), Ostgrenze und über das Flurstück 2021 (Norburger Straße 26, 28), Ostgrenze und über das

Flurstück 2022 und Westgrenze des Flurstücks 2022 (Norburger Straße 22, 24), Nordgrenze des Flurstücks 2023 der Gemarkung Bahrenfeld (Norburger Straße 20) – Norburger Straße – Langbehnstraße – Bornkampsweg – Stresemannstraße – Ruhrstraße – Leverkusenstraße – West- und Nordgrenze des Flurstückstücks 2092 (Leverkusenstraße 7), Nordgrenzen der Flurstücke 2093, 2094 (Leverkusenstraße 9, 11), über das Flurstück 3340 (Leverkusenstraße 13), West- und Nordgrenze des Flurstücks 2096 (Leverkusenstraße 15), Nordgrenzen der Flurstücke 2097, 2098 und 2099 (Leverkusenstraße 17, 19, 21, 21a, 23 und Schützenstraße 71, 73), Westgrenzen der Flurstücke 4036, 4038, 4040, 4042 (Schützenstraße 75, 77, 79, 81, 83), West- und Nordgrenze des Flurstücks 4044 (Schützenstraße 85, 85a) der Gemarkung Ottensen – Schützenstraße – Leverkusenstraße – Leunastraße – Westgrenzen der Flurstücke 2159 bis 2154 (Schleswiger Straße 1 bis 7 und 9), West- und Nordgrenze des Flurstücks 2152 (Am Diebsteich 9), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2153 (Am Diebsteich 1, 1a, b und Schleswiger Straße 10, 11), Ostgrenzen der Flurstücke 2154 bis 2159 (Schleswiger Straße 9, 7 bis 1) der Gemarkung Ottensen – Schleswiger Straße – Leunastraße – Ostgrenze des Flurstücks 4841 (Bahndamm), über das Flurstück 4843 (Bahn), Ostgrenze des Flurstücks 4842 der Gemarkung Ottensen – Stresemannstraße – Schützenstraße – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1844 (Schützenstraße 30), Ostgrenzen der Flurstücke 1843 bis 1837, 4668, 1836 bis 1835 (Schützenstraße 28, 26, 24, 18, 16, 14, 12, 10, 8 und 6), Nordgrenze des Flurstücks 1834 (Schützenstraße 4), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1833 (Schützenstraße 2), Ostgrenze des Flurstücks 1832 (Kohlentwiete 1) der Gemarkung Ottensen – Kohlentwiete – Schützenstraße – Bahrenfelder Steindamm – Thomasstraße – Westgrenze des Flurstücks 1935 (Thomasstraße 1, 3, 5, 7, 9 und Bahrenfelder Steindamm 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2660, über das Flurstück 5208, Westgrenze des Flurstücks 5208, Südwestgrenze des Flurstücks 1930 (Bahrenfelder Steindamm 57, 59), über das Flurstück 1929 (Bahrenfelder Steindamm 61, 63, 65, 67), Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1928 (Bahrenfelder Steindamm 69, 71) der Gemarkung Ottensen – Bahrenfelder Steindamm – Bei der Paul-Gerhardt-Kirche – Südostgrenzen der Flurstücke 5371 (Bei der Paul-Gerhardt-Kirche 2, 4) und 5372 (Bei der Paul-Gerhardt-Kirche 6, 8, 10), über das Flurstück 2985, Südostgrenze des Flurstücks 1939 (Daimlerstraße 52, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1938 (Daimlerstraße 50) der Gemarkung Ottensen – Daimlerstraße – Bahrenfelder Steindamm – Südostgrenze des Flurstücks 4348, über das Flurstück 4348 und Südwestgrenze des Flurstück 4348 (Bahrenfelder Steindamm 109 a, b, c und Beim Alten Gaswerk 2a bis 2g), über das Flurstück 4564, Westgrenzen der Flurstücke 4564 und 4560 (Paul-Dessau-Straße 1) der Gemarkung Ottensen – Mendelssohnstraße – Westgrenzen der Flurstücke 2106 und 2957 (Mendelssohnstraße 10, 12 und Bahrenfelder Chaussee 37), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 3427 (Bahrenfelder Chaussee 39) der Gemarkung Bahrenfeld – Bahrenfelder Chaussee – Nettelbeckstraße – über die Mendelssohnstraße, Ostgrenze des Flurstücks 4263, über das Flurstück 4263 (Gasstraße 18), über das Flurstück 4262 (Mendelssohnstraße 31, 33, 35) der Gemarkung Ottensen, Ostgrenze des Flurstücks 2523 (Mendelssohnstraße 37, 39), Ostgrenzen der Flurstücke 2180 (Woyrschweg 28, 30, 32, 34, 36) und 2179 (Woyrschweg 18, 20, 22, 24, 26), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2178 (Gasstraße 2 und Woyrschweg 2, 4, 6, 8 10, 12, 14, 16)

der Gemarkung Bahrenfeld, Südgrenzen der Flurstücke 2181 (Woyrschweg) und 2187 (Gasstraße 24, Bahrenfelder Kirchenweg 28, 30, 32, Woyrschweg 1, 3, 5) der Gemarkung Bahrenfeld, über den Bahrenfelder Kirchenweg, Nordost-, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 2201 (Bahrenfelder Kirchenweg 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 23a), Südwestgrenzen der Flurstücke 2200, 2199, 2198, 2197, 2196, 2907 (Bahrenfelder Kirchenweg 25, 27, 29, 31, 33a, 33b, 35, 35a, 37), über das Flurstück 2908 (Bahrenfelder Kirchenweg 39, 39a), Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 2193 (Händelstraße 5), über die Händelstraße, Westgrenze des Flurstücks 2263 (Händelstraße 2b), Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2266 (Nikischstraße 16, 18, 20), Nordwestgrenze des Flurstücks 2495 (Nikischstraße 22, Bahrenfelder Kirchenweg 45, 45a) der Gemarkung Bahrenfeld – Bahrenfelder Kirchenweg – Südgrenzen der Flurstücke 2288 (Bahrenfelder Kirchenweg 49, Mendelssohnstraße 63, 65), 2289 (Mendelssohnstraße 67, 69, 69a), 2914, 2913 (Mendelssohnstraße 71, 73, 75, 77, 79), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2912 (Mendelssohnstraße 81, 83), über das Flurstück 2912, Nordgrenzen der Flurstücke 2912, 2913, 2914 (Mendelssohnstraße 71, 73, 75, 77, 79), über die Mendelssohnstraße, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2310 (Mendelssohnstraße 80, 82, 84), Westgrenzen der Flurstücke 3100, 3114, 2314 und 2315 (Bahrenfelder Kirchenweg 53, 55, 57, 59, 61), über das Flurstück 4236 (Grundschule Mendelssohnstraße 86), Nordgrenze des Flurstücks 4237, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2777 (Von-Sauer-Straße 29a, b, 31, 31a-e, 33, 33a-e, 35, 35a-f), Ost- und Südgrenze des Flurstück 2783 (Friedensallee 372, 374, 376, 378, 380, Von-Sauer-Straße 41, 43, 45), Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 2708 (Friedensallee 368, 370), Südwestgrenze des Flurstücks 2783 (Friedensallee 372, 374, 376, 378, 380, Von-Sauer-Straße 41, 43, 45) der Gemarkung Bahrenfeld – Friedensallee – über die Von-Sauer-Straße – Westgrenze des Flurstücks 2410 (Silcherstraße 1), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2386 (Silcherstraße 5), West- und Nordgrenze des Flurstücks 2387 (Silcherstraße 7, 7a, b) – über die Silcherstraße – Westgrenzen des Flurstücke 3294, 2357 bis 2365 (Silcherstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28) – über die Reineckestraße – Westgrenzen der Flurstücke 2384, 2383, 2382, 2381 (Silcherstraße 30, 32, 34, 36), Westgrenzen der Flurstücke 3590 und 3589 (Silcherstraße 38 und Haydnstraße 25), Westgrenze des Flurstücks 2337 (Haydnstraße) der Gemarkung Bahrenfeld – Silcherstraße – über die Bahrenfelder Chaussee.

§ 2

Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnissen

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3
Hinweis

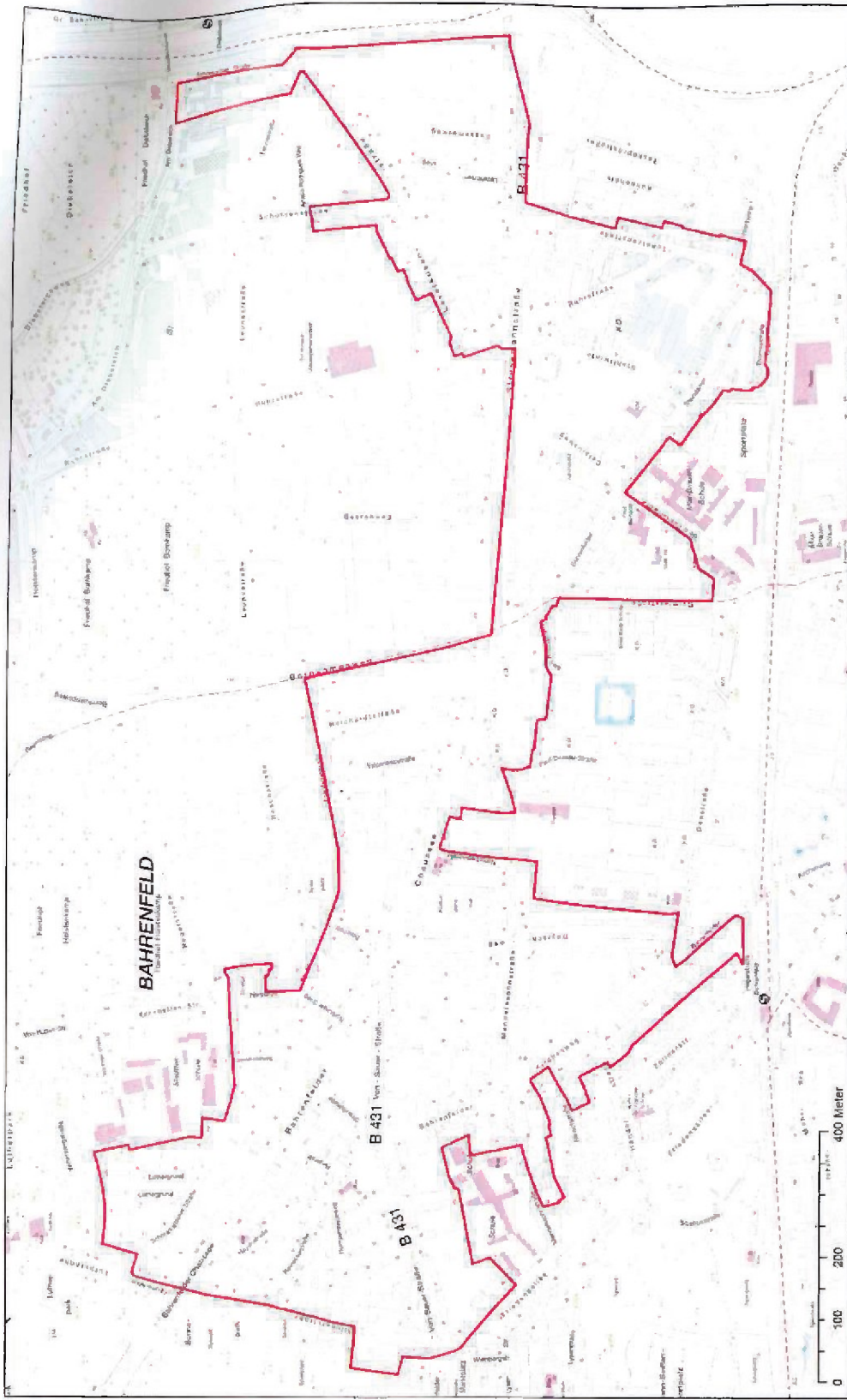
Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Anlage zur Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd

— Grenze des Gebietes

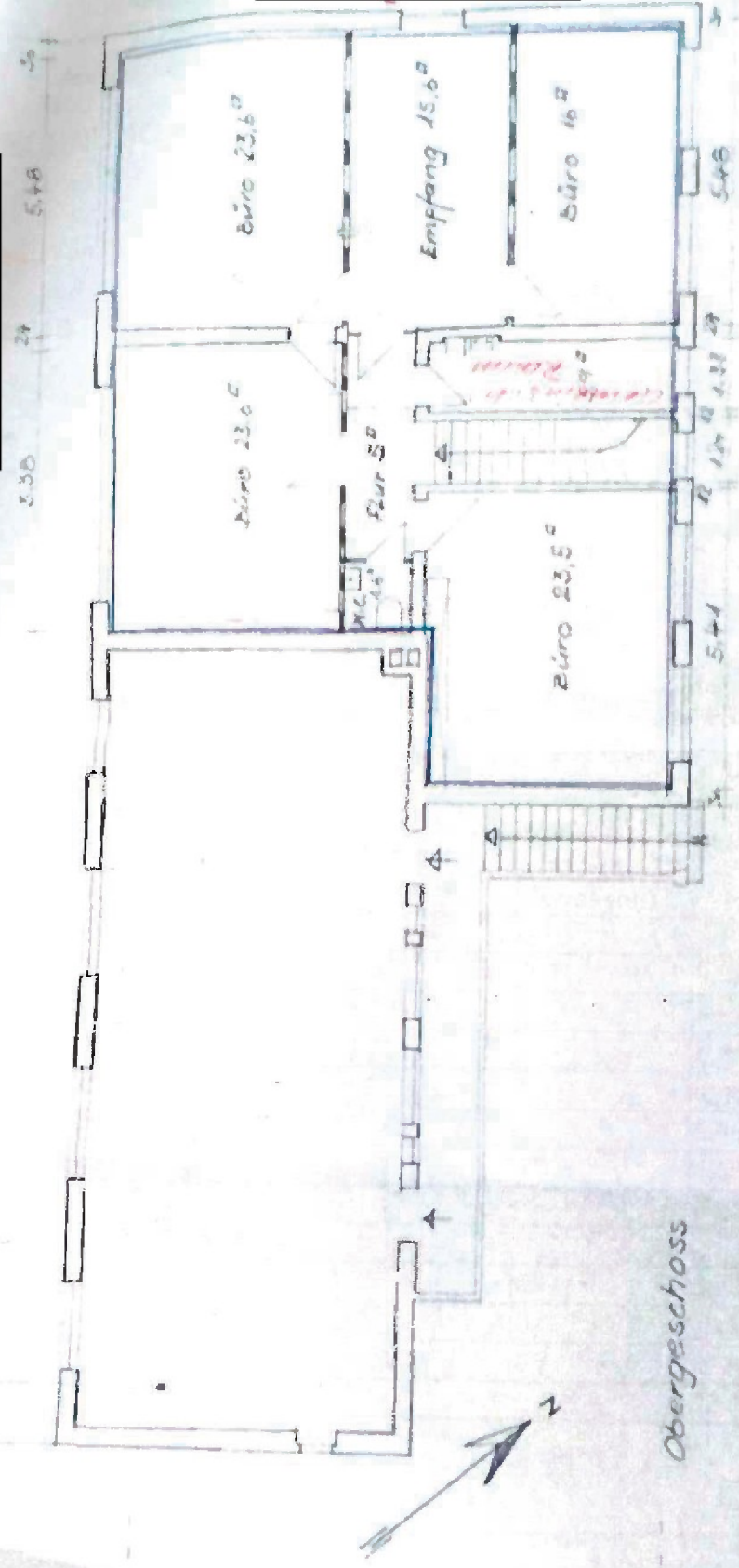


Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

OBERGESCHOSS
HAYDNSTRASSE
OHNE MASSSTAB

14.5.2018

Wohnteil: keine Änderungen



Obergeschoss

26.28

30	3,90	40	160	35	5,70	540	110	2,90
	3,20	173	310	340	165	300	175	5,52

Staircase

FLÄCHENBERECHNUNG NUTZFLÄCHE

nach DIN 277

Bauvorhaben: Neubau von 29 Wohnungen, Haydnstraße [REDACTED]

Planstand:

GENEHMIGUNGSPLANUNG

Flächenermittlung mit CAD

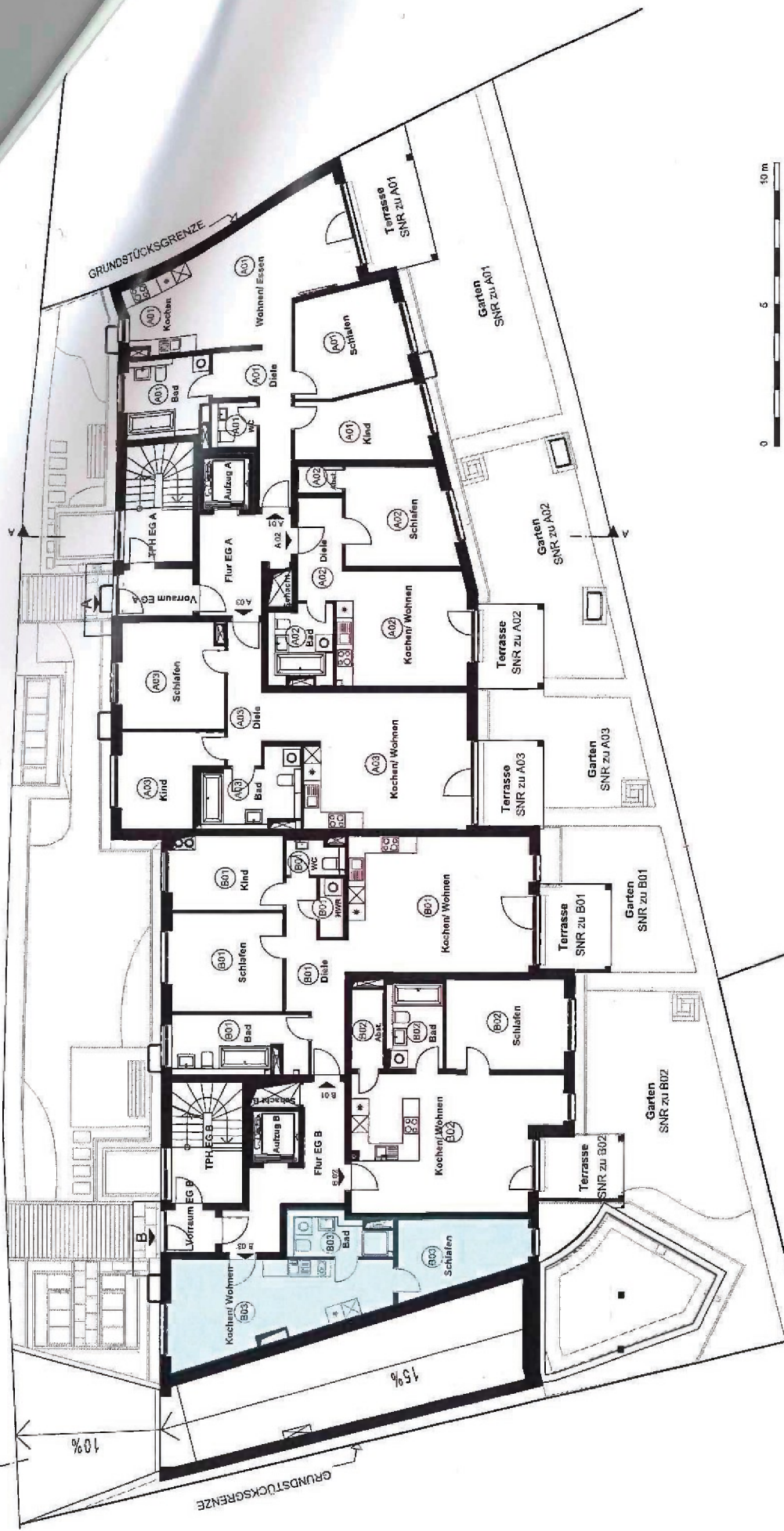
Stand:

27.03.2018

(Anrechnung auf die
NWF: Balkone 25%-
Terrassen 25%-
Dachterrassen 25%)

HH_HYS / Wohnflächenberechnung				
Haus, WE, Geschoss	Raumname	Fläche	Abzug in % (Balkone, Loggien, Terrassen)	Wohnfläche
Haus A, 1. OBERGESCHOSS, A05 (gefördert)				
	Abstellr.	2,38	0	2,38
	Flur/Diele	4,77	0	4,77
	Bad	6,73	0	6,73
	Schlafen	12,61	0	12,61
	Wohnen/Essen/Kochen	17,83	0	17,83
	Balkon	7,52	75	1,88
				46,2
Haus B, ERDGESCHOSS, B03 (gefördert)				
	Bad	5,38	0	5,38
	Schlafen	10,34	0	10,34
	Wohnen/Essen/Kochen	21,94	0	21,94
				37,66

Anlage 3a



0 5 10 m

40.00 OKFFB EG = 30,15m ü. NN

SOLVIE
ARCHITEKTURBÜRO

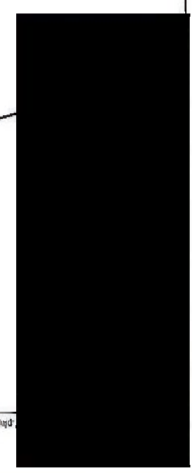
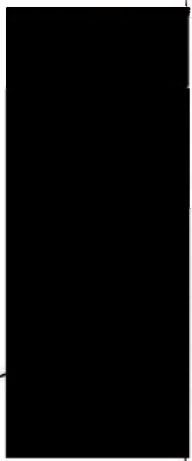
ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

BAUVORHABEN
NEUBAU VON 29 WOHNUNGEN MIT TIEFGARAGE HAYDNSTRASSE [REDACTED] HAMBURG

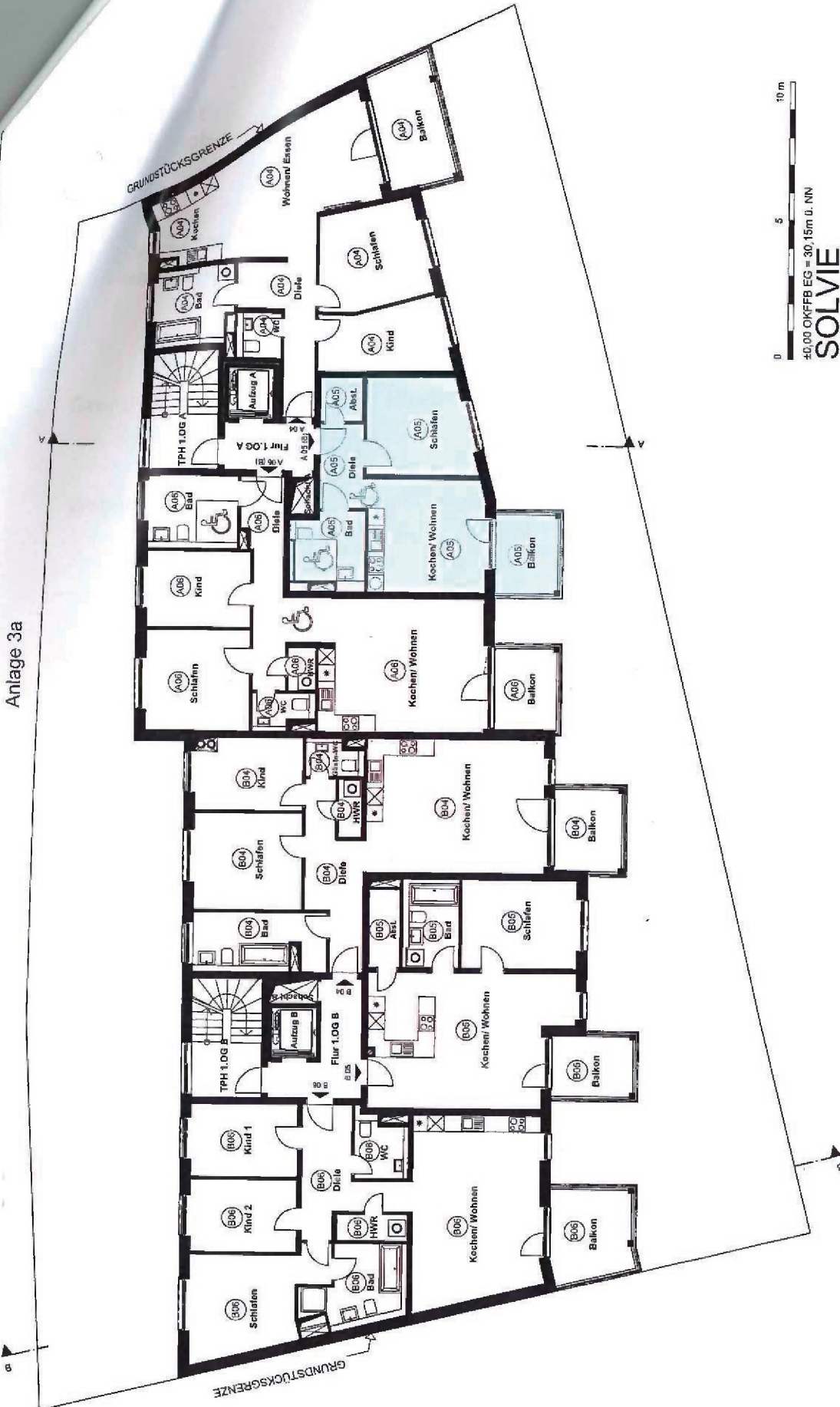
BAUHERR
PROJECT PW HAYDNSTRASSE [REDACTED] HAMBURG GmbH & Co KG vertreten durch [REDACTED]

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

MAßSTAB	PAPIERFORMAT	DATEIUM	GEZ.	BLATTNR.	INDEX
1:100	420 x 594mm	01.11.2018	[REDACTED]	AB04	A



Anlage 3a



0 5 10 m

40,00 OKFFB EG = 30,15m ü. NN

SOLVIE
SCHREIBBÜRO

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHNEIDUNG

BAUVORHABEN

NEUBAU VON 29 WOHNUNGEN MIT TIEFGARAGE HAYDNSTRASSE

AMBURG

BAUHER

PROJEKT EW HAYDNSTRASSE 1 AMBURG GmbH & Co. KG vertreten durch

DARSTELLUNG

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

MAßSTAB PAPIERFORMAT DATUM

1:100 420 x 594mm 01.11.2018

BLATTNR. INDEX

AB05

A



- ANLAGE 4

**Übersicht
„Vergleich entfallender / neu zu schaffender Wohnraum“**

Bauvorhaben Haydnstraße ■■■ „Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 29 Wohneinheiten“

Grundstück Haydnstraße ■■■	Bestandswohnungen	Ersatzwohnungen im Neubau
Wohnung 1	Obergeschoss rechts 1,5 Zimmer (44 m ²)	Haus A, 1. Obergeschoss Wohnungsnummer A05, 2 Zimmer (46 m ²)
Wohnung 2	Obergeschoss links 1,5 Zimmer (32 m ²)	Haus B, Erdgeschoss, Wohnungsnummer B03, 2 Zimmer (37 m ²)

