



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zu den Flurstücken 4292 – 4478 tlw. – 5051 tlw. – 4341 tlw. –
2848 tlw. und 4583 tlw.

in der Gemarkung Finkenwerder Nord (Ortsteil 141),
Belegenheit Kreetslag / Neßdeich 186, 187, 189, 190 – Kreetslag / westlich Kreetslag 10 –
Kreetslag 10 / Neßpriel – Kreetslag 7 – Kreetslag und Neßdeich

- **Bauvorhaben AirH „Dienstleistungszentrum bei Airbus“** -

in Ergänzung des Bebauungsplans „Finkenwerder 44“

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte
dieses vertreten durch
das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
(Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt),
[Redacted]

- nachfolgend **„Hamburg“** genannt -

und der

AirH Hamburg GmbH

Großer Burstah 45, 20457 Hamburg
eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg, HRB 102616
dieses vertreten durch
[Redacted]

- nachfolgend **„Vorhabenträgerin“** oder **„AirH“** genannt -

- Hamburg und AirH zusammen als **„Vertragsparteien“** genannt -

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	3
1. BESCHREIBUNG GESAMTVORHABEN	3
2. ZIELE UND STAND DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	4
3. VERTRAGSWERKE	5
ABSCHNITT I: ALLGEMEINES	5
§ 1 BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN, VERTRAGSGEGENSTAND	5
§ 2 VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN	5
§ 3 VORBEHALT BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN, HAFTUNGSAUSSCHLUSS	6
§ 4 DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG	7
ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN	8
§ 5 BESCHREIBUNG DES VORHABENS, NUTZUNGSBINDUNGEN	8
§ 6 WEITERE ANFORDERUNGEN AN DAS VORHABEN	10
§ 7 KFZ- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE	12
§ 8 ARTENSCHUTZMAßNAHMEN	13
§ 9 HERSTELLUNGSFRISTEN	14
ABSCHNITT III: ERSCHLIEßUNG	15
§ 10 ERSCHLIEßUNGSVERTRAG	15
ABSCHNITT IV: KOSTEN	15
§ 11 ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	15
§ 12 ERSTATTUNG VERWALTUNGSAUFWAND	16
ABSCHNITT V: SICHERUNG	16
§ 13 VERTRAGSSTRAFEN	16
§ 14 DIENSTBARKEITEN	17
§ 15 UNTERWERFUNG SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG	18
§ 16 RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER PFLICHTEN	18
ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN	19
§ 17 WIRKSAMWERDEN, RÜCKTRITTSRECHT	19
ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
§ 18 VERÖFFENTLICHUNG NACH HMBTG	19
§ 19 URHEBERRECHTE	19
§ 20 VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN	20
§ 21 GERICHTSSTAND	20

PRÄAMBEL

Mit diesem Vertrag soll bezugnehmend auf das laufende Bebauungsplanverfahren „Finkenwerder 44“ unmittelbar südöstlich des Airbus-Werkes die Errichtung eines modernen Besucher- und Dienstleistungszentrums mit Hotel und Lebensmittelvollsortimenter (nachfolgend „BDLZ“ genannt) sichergestellt werden. Die Umsetzung eines Hotels ist grundsätzlich vorgesehen (ein Hotelvertrag wurde bereits geschlossen). Dies kann jedoch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage nicht belastbar zugesichert werden (vgl. Detailregelung dazu in § 5 Abs. (2) lit. b)). Das geplante Besucher- und Dienstleistungszentrum mit gemischter Nutzung dient hauptsächlich der Erweiterung und somit der Stärkung des Airbus-Werk-Standortes.

Dieser Vertrag wird abgeschlossen in der Zeit der Corona-Pandemie, die in der Vergangenheit unter anderem auch ganz erhebliche Einflüsse auf die Bereiche Luftfahrt, Tourismus und Hotellerie hatte. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich daher in der Zukunft noch manche Entwicklungen einstellen können, die Anpassungen dieses Projektes erforderlich machen.

1. Beschreibung Gesamtvorhaben

Das inklusive der erfassten Verkehrsflächen ca. 1,9 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Finkenwerder unmittelbar südöstlich des Airbus-Werks am aktuellen Haupteingang zum Werksgelände (Osttor). Das Plangebiet liegt etwa 2 km westlich des Stadtteilzentrums von Finkenwerder, etwa 2,3 km westlich des Nahversorgungszentrums Kutterhafen und etwa 9,5 km Luftlinie westlich der Hamburger Innenstadt, von der es jedoch durch die Elbe getrennt ist. Es wird im Süden durch die Straße Neßdeich und im Osten durch die Straße Kreetslag begrenzt.

Zur Realisierung des Vorhabens wurden im Rahmen des am 31.03.2021 unterzeichneten bzw. beurkundeten Grundstückskaufvertrags zwischen Hamburg – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen – und der Vorhabenträgerin folgende Flurstücke in der Gemarkung Finkenwerder Nord an die Vorhabenträgerin übereignet (vgl. Anlage 1):

- Flurstück 4292, belegen Kreetslag / Neßdeich 186, 187, 189, 190;
- Flurstück 4478 tlw., belegen Kreetslag, westlich Kreetslag 10;
- Flurstück 5051 tlw., belegen Kreetslag 10 / Neßpriel;
- Flurstück 4341 tlw., belegen Kreetslag 7;
- Flurstück 2848 tlw., belegen Kreetslag;
- Flurstück 4583 tlw., belegen Neßdeich.

Als Schwerpunkt des BDLZ ist die Realisierung eines repräsentativen Airbus-Besucherzentrums geplant. Der heutige Empfangsbereich ist nicht mehr zeitgemäß, durch die gestiegenen Besucher- und Gästezahlen des Airbus-Werkes besteht zudem der Bedarf am Ausbau der räumlichen Kapazitäten. Das BDLZ soll neben den touristischen Angeboten weitere Dienstleistungen und Angebote für Werksangehörige und Anwohner integrieren. Außerdem sollen ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Sport- und Gesundheitszentrum, ein Hotel sowie Büroflächen und Flächen mit

gastronomischem Angebot realisiert werden. Mit dem Vorhaben wird somit eine Weiterentwicklung sowohl des Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebots für Airbus-Mitarbeiter sowie Anwohner als auch des touristischen Angebots für Besucher angestrebt. Zugleich soll der Standort auch für externe Dienstleister, Airbus-Kunden und für Besucher an Attraktivität gewinnen und dabei im Einklang mit dem werksnahen Standort stehen. Von dem Vorhaben sollen die Mitarbeiter des Werkes, die Anwohner und der Tourismus profitieren. Die geplante Nutzungsvielfalt wird planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Kerngebiets gesichert.

Das 2015 im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens prämierte Bebauungskonzept für das BDLZ greift in der Dachaufsicht symbolisch die Form eines Propellers auf und stellt somit auch architektonisch eine Verbindung zu dem Standort des Flugzeugwerks her. Es sind sechs halbkreisförmig um eine zentrale Plaza angeordnete Gebäudeflügel mit zwischen einem und fünf Geschossen geplant. Jeweils zwei der geplanten Flügel sind zu einem Gebäude zusammengefasst. Im Westen werden mit den Kernnutzungen Besucher- und Empfangszentrum, Einzelhandel und Gastronomie die an die allgemeine Öffentlichkeit bzw. den Stadtteil Finkenwerder adressierten Nutzungen angeordnet, im Süden soll das Hotel liegen und im östlichen Gebäudeflügel werden die geplanten Büros angeordnet. Durch die vorgesehene Form des Gebäudekomplexes ist es möglich, innerhalb eines baulichen Komplexes verschiedene Gebäudeteile mit unterschiedlichen Nutzergruppen den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend zu organisieren. So sind u.a. verschiedene Eingangssituationen gestaltbar, die etwa eine Trennung zwischen den Kundinnen und Kunden eines geplanten Lebensmittel-einzelhändlers und den Geschäftskundinnen und -kunden des Airbus-Werks erlauben.

2. Ziele und Stand des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren „Finkenwerder 44“ hat zum Ziel, ein an die konkreten Bedarfe des angrenzenden Flugzeugwerks angepasstes Flugzeugwerk-Besucher- und Dienstleistungszentrum mit Hotel- und Einzelhandelsangebot zu ermöglichen. Gleichzeitig wird der Standort durch ergänzende Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote auch für die Anwohner insgesamt gestärkt. Es soll direkt an der Werksgrenze entstehen, um zum einen die für die geplanten Nutzungen erforderliche räumliche Nähe zum Airbus-Werk zu gewährleisten, zum anderen aber auch, um als Empfangs- und Übergangsbereich zwischen öffentlichen Flächen und dem nur mit einer entsprechenden Berechtigung zugänglichen Werksgelände zu fungieren.

Zur Schaffung des für das Bauvorhaben erforderlichen Planungsrechts wird derzeit durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte das Bebauungsplanverfahren „Finkenwerder 44“ durchgeführt, auf das der vorliegende Vertrag Bezug nimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 25.05.2016 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Am 26.02.2018 wurde die öffentliche Plandiskussion durchgeführt. Daran anschließend ist das hochbauliche Konzept weiter qualifiziert worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt, der Arbeitskreis I hat am 13.07.2020 stattgefunden. Unter der Voraussetzung, dass bis

dahin der für das Bauvorhaben notwendige städtebauliche Vertrag und der Erschließungsvertrag geschlossen wurden, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB derzeit für das 2. Quartal 2021 angestrebt.

3. **Vertragswerke**

Der Abschluss dieses Vertrags sowie des Erschließungsvertrags ist für Hamburg Grundlage und Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Bebauungsplanverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgende Regelungen:

ABSCHNITT I: ALLGEMEINES

§ 1 Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten, Vertragsgegenstand

- (1) Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 4292 und 4478 tlw., 4341 tlw. und 5051 tlw. zuzüglich der Flurstücke für öffentliche Straßenverkehrsflächen 2848 und 4583. Das Vorhabengrundstück umfasst nach erfolgter Grundstücksübertragung die Flurstücke 4292 und 4478 tlw., 4341 tlw., 5051 tlw., 2848 tlw. und 4583 tlw. (vgl. Anlage 1 / nachfolgend auch „Vorhabengebiet“ genannt).
- (2) Gegenstand dieses Vertrags ist die Bebauung und Nutzung der im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden bzw. erworbenen Grundstücksflächen im in der Anlage 1 dargestellten Vertragsgebiet.
- (3) Als „Bruttogeschossfläche“ bzw. „BGF“ wird die Summe aller oberirdischen Geschossflächen des Gebäudes bzw. der Gebäude mit Nutzungen bezeichnet. Die Grundflächenberechnung erfolgt gemäß Ermittlungskriterien DIN 277-1: 2016-01 (Regelfall der Raumumschließung).
- (4) Das in der Anlage 4 dargestellte Bauvorhaben ist im Sinne dieses Vertrags fertiggestellt, wenn sämtliche Rohbauten einschließlich Zimmerarbeiten fertiggestellt, sämtliche Dachflächen und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und Fassadenarbeiten abgeschlossen sind.

§ 2 Vertragsbestandteile, Anlagen

- (1) Bestandteile dieses Vertrags sind auch die folgenden Anlagen:

Anlage 1 Katasterauszug mit Abgrenzung des Regelungsbereichs des städtebaulichen Vertrags – mit Vertragsgebiet und Vorhabengrundstück (Maßstab 1:1.000), Stand: 03.09.2020

Anlage 2, bestehend aus:

Anlage 2.1 Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 44 – Planzeichnung, Maßstab 1:1.000, Stand Mai 2021

- Anlage 2.2** Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 44 – Verordnung,
Stand Mai 2021
- Anlage 2.3** Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 44 – Begründung,
Stand Mai 2021
- Anlage 3** Funktionsplan-Entwurf Finkenwerder 44
Maßstab 1:250, Stand Mai 2021
- Anlage 4** Vorhaben AirH – Ansichten / Visualisierungen (o. M.), Grundrisse
(Maßstab 1:500), Stand Februar 2020
- Anlage 5** Pflanzkonzept mit Pflanzplan (Maßstab 1:250) und textlichen
Erläuterungen, Stand Mai 2021
- Anlage 6** Regenwasserentwässerungskonzept, Stand 22.07.2020
- Anlage 7** Lageplan – Flächentausch, Anpassung des Straßenraums (o. M.),
Stand 24.01.2020
- Anlage 8** Schalltechnische Untersuchung, Stand 26.04.2021
- Anlage 9** Schriftliche Zustimmung der Finkenwerder Projektierungs-
gesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin des Flurstücks 1837
der Gemarkung Finkenwerder Nord zur Installation, zur regel-
mäßigen Pflege und zum dauerhaften Verbleib der Nistkästen an
den dafür vorgesehenen Standorten auf dem Flurstück 1837
- Anlage 10** Absichtserklärung der Hamburger Stadtentwässerung AöR zum
Zeitplan der Fertigstellung der geplanten Baumaßnahmen am
übergeordneten Abwassernetz, Stand 05.05.2021
- Anlage 11** Finanzierungsnachweis
- Anlage 12** Auszug aus dem aktuellen Handelsregister B des Amtsgerichts
Hamburg für die AirH Hamburg GmbH

- (2) Die diesem Vertrag beigelegten Anlagen geben den Stand der Planung und Abstimmung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. – sofern angegeben – zu dem jeweils angegebenen Zeitpunkt wieder. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass sich das Vorhaben zu dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch in der Planungsphase befindet. Aus diesem Grund sind zukünftige Anpassungen insbesondere an den Planungsunterlagen möglich. Solche Planungsänderungen führen nur dann zu einem Anspruch auf Aktualisierung einzelner Anlagen und auf den Abschluss eines Nachtrages zu diesem Vertrag (Ergänzungsvereinbarung), sofern hierdurch die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen ihrem Wesen nach betroffen sind.

§ 3 Vorbehalt Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren, Haftungsausschluss

- (1) Hamburg beabsichtigt, das für das Vertragsgebiet erforderliche Planungsrecht zu schaffen (vgl. Anlage 2). Insoweit dient dieser Vertrag der Realisierung des AirH-Vorhabens (vgl. § 5) nach Maßgabe der entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen.

- 2) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans begründet wird. Das Bebauungsplanverfahren und insbesondere die Regelungen des § 1 (3) des Baugesetzbuchs (BauGB) bleiben von diesem Vertrag unberührt. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 (7) BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz (1) genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar.
- 3) Der Vorhabenträgerin ist das grundsätzlich bestehende und von ihr zu tragende Planungsrisiko bekannt. Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; er ist dann aufzuheben. Eine Haftung Hamburgs für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, welche diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplans sind Schadensersatzansprüche jedweder Art gegenüber Hamburg ausgeschlossen.
- 4) Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens vollständig oder in Teilen für unwirksam oder vorläufig nicht vollziehbar erklärt wird, eine oder mehrere etwaig erforderliche Baugenehmigung(en) nicht erteilt werden kann/können, sind Ansprüche der Vorhabenträgerin gegenüber Hamburg aus diesem Vertragsverhältnis ausgeschlossen. Die Vorhabenträgerin erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche. Hamburg nimmt diesen Verzicht an.
- 5) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen ersetzen oder präjudizieren auch nicht die baurechtlich für das Vorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse oder Genehmigungen. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insbesondere darüber einig, dass über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen des durch das Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist. Soweit sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrags nicht baugenehmigungsfähig sind, ist dieser Vertrag entsprechend den Inhalten des § 20 anzupassen.

§ 4 Durchführungspflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben im Vertragsgebiet unter Einhaltung der Regelungen dieses Vertrags und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der noch zu erteilenden Baugenehmigungen zu verwirklichen.
- (2) Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit, finanziell und tatsächlich zur Realisierung ihres Vorhabens in der Lage zu sein.

ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN

5 Beschreibung des Vorhabens, Nutzungsbindungen

- 1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, im Vertragsgebiet ein Besucher- und Dienstleistungszentrum mit Hotel und Lebensmittelvollsortimenter zu errichten. Die Gebäudegestalt hat in der Dachaufsicht symbolisch die Form eines Propellers aufzugreifen und soll somit auch architektonisch eine Verbindung zu dem Standort des Flugzeugwerks herstellen. Es sind sechs halbkreisförmig um eine zentrale Plaza angeordnete Gebäudeflügel mit zwischen einem und fünf Geschossen zu errichten, – mit einer BGF von insgesamt rd. 21.600 m² inklusive Untergeschoss bzw. rd. 17.000 m² oberirdisch (vgl. Anlagen 3 und 4). Jeweils zwei der geplanten Flügel sind zu einem Gebäude zusammenzufassen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den nordwestlichen Flügel des Gebäudes, in dem das Besucherinformationszentrum für Werksführungen vorgesehen ist, zum Werksgelände hin zu orientieren und insbesondere mit direktem Blick auf die Start- und Landebahn von Airbus zu errichten. Die übrigen Teile des Gebäudes werden abgewandt vom Werksgelände errichtet. Die Vorhabenträgerin wird eine allgemeine Zugänglichkeit herstellen, soweit dies für die jeweilige Nutzung möglich bzw. insbesondere aufgrund von Sicherheitsvorgaben zulässig ist. Es ist eine zentrale Plaza zu errichten, die innerhalb des Konzepts eine verbindende Funktion zwischen den einzelnen Nutzungen übernimmt. Die Plaza ist nach derzeitigem Planungsstand nicht als Gebäude geplant, sondern wird lediglich durch die angrenzenden Gebäudeteile und ergänzende Glas-, Brüstungs- oder Vegetationselemente gefasst. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Plaza zu überdachen.

- (2) Für folgende im BDLZ geplante Nutzungen wird jeweils eine Nutzungsbindung wie folgt vereinbart:
- a) Die geplanten Büroflächen werden in den beiden östlichen Gebäudeflügeln angeordnet. Im nordöstlichen Gebäudeflügel soll der neue Haupteingang des Airbus-Werks etabliert werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, rd. 5.400 m² BGF (einschließlich optionaler Erweiterungsfläche Airbus) im BDLZ für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren an die Airbus Operations GmbH für deren betrieblichen Zwecke zu vermieten. Es ist geplant, im Erdgeschoss den zukünftigen Airbus Haupteingang und in den Obergeschossen Büroflächen für Airbus zu errichten.
 - b) Nach aktuellem Planungsstand ist das Besucherinformationszentrum für Werksführungen im nordwestlichen Gebäudeflügel geplant. In Abstimmung mit Airbus Operations GmbH kann dieses Besucherinformationszentrum alternativ im nordöstlichen Gebäudeflügel verortet werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im BDLZ ein Besucherinformationszentrum mit einer BGF von rd. 900 m² für externe Besucher des Airbus-Werkes zu errichten und dieses zweckgebunden an die Firma Globetrotter Erlebnis GmbH nach Maßgabe des betreffenden Mietvertrags für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren zu vermieten. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung der Vorhabenträgerin gegenüber Globetrotter im Hinblick auf die Einhaltung der Zweckbindung besteht nicht. Die

Verpflichtung zum Betrieb eines Besucherinformationszentrums entfällt nur ausnahmsweise, wenn Werksbesichtigungen nach Einschätzung der Vorhabenträgerin aufgrund von Sicherheitsbedenken oder hierdurch verursachte Beeinträchtigungen des Betriebsablaufs dauerhaft nicht weiter durchgeführt werden können. Für diesen Fall hat die Vorhabenträgerin Hamburg unverzüglich über die Gründe schriftlich zu informieren und im Einvernehmen mit Hamburg ein alternatives Nutzungskonzept zu erstellen.

- c) Im südwestlichen Gebäudeflügel ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel geplant. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Westflügel des BDLZ einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit Vollsortiment und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² zu errichten und zweckgebunden für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren zu vermieten.
- d) In den beiden südlichen Flügeln des geplanten Gebäudekomplexes ist ein Hotel mit voraussichtlich etwa 135 Zimmern und 270 Betten geplant. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in den beiden südlichen Flügeln des BDLZ rd. 4.900 m² BGF für ein Hotel zu errichten und zweckgebunden für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren zu vermieten. Sollte sich bis zum Ablauf der vorgenannten zweckgebundenen Vermietungsfrist herausstellen, dass das Hotel aufgrund einer angespannten und unsicheren wirtschaftlichen Situation nicht umgesetzt bzw. weiterbetrieben werden kann, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, dies Hamburg gegenüber unverzüglich schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Für diesen Fall verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige alternative Nutzung umzusetzen.
- e) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, im BDLZ etwa 800 m² BGF für die Nutzung durch Sport- und Gesundheitseinrichtungen zu errichten und zweckgebunden für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren zu vermieten. Bei nachgewiesener, dokumentierter Nichtvermietbarkeit dieser Flächen an die genannten Einrichtungen in einem Zeitraum von zwei Jahren, gemessen ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung, entfällt die Verpflichtung nach Satz 1; die Vorhabenträgerin kann die Flächen dann nach vorheriger Zustimmung von Hamburg anderweitig vermieten. Die Nichtvermietbarkeit im Sinne vom Satz 2 ist gegeben, wenn eine unabhängig (d. h. ohne Zuschüsse von Dritten oder sonstigen Mitgliedszusagen oder ähnlichen Unterstützungsleistungen) wirtschaftlich tragfähige Vermietung der Flächen nach Satz 1 nicht erzielt werden kann. Die Zustimmung kann Hamburg innerhalb einer Frist von einem Monat und nur aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Vorhabenträgerin bei Hamburg.

- 3) Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass ein weitergehendes Nutzungskonzept des BDLZ zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend festgelegt werden kann und den Schwankungen des Marktes (Angebot/Nachfrage) unterliegt und ein Vermietungsrisiko besteht. Eine vertragliche Bindung für die nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen sonstigen Nutzungsbausteine im BDLZ (vgl. Anlage 3) besteht daher nicht.

- 4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bei der Realisierung des Vorhabens stets das Planungsziel zu berücksichtigen und auf eine entsprechend bedarfsgerechte und standortstärkende Nutzungsweise hinzuwirken.

6 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

1. Fassadenplanung, -gestaltung

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend den stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. Anlage 4) und der gemäß Absatz (3) im Rahmen der Fassadenbemusterung durchzuführenden Abstimmung umzusetzen.
- 2) Eine abschließende Abstimmung hinsichtlich der Materialität und der Farbe der Fassaden sowie der Fenstergestaltung hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der Vorbereitung der Fassadenbemusterung im Einvernehmen mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, Oberbaudirektor und Denkmalschutzamt – zu erfolgen. Hierfür ist vor Rohbau-Fertigstellung eine Fassadenbemusterung unter Betrachtung sowohl der verwendeten Materialien als auch von deren Farbstellung durchzuführen.
- 3) Abweichungen hinsichtlich der vorabgestimmten Fassadengestalt sowie der Baumaterialien sind zulässig und bedürfen keiner Vertragsanpassung, solange diese in Abstimmung und im Einvernehmen mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und Oberbaudirektor – vorgenommen werden.

2. Freiflächenplanung/-begrünung, Pflanzkonzept

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in Rede stehende Vorhaben im Vertragsgebiet auch in der Freiraumgestaltung in einer gestalterischen Qualität entsprechend den stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. Anlage 3) umzusetzen.
- (2) Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Vertragsgebiet sind ausgleichende Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Mikroklimas und im Sinne eines gesunden und attraktiven Arbeitsumfeldes erforderlich. In diesem Sinne und mit dem Ziel der Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen wird eine hochwertige Ausführung und Begrünung der Freiflächen (inklusive Dachflächen und Stellplatzanlagen) zwingend vorausgesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, qualitätsvolle Freiräume zu schaffen (vgl. Anlagen 3 und 5). Die Flächenzuordnung erfolgt gemäß dem Funktionsplan (siehe Anlage 3).
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Begrünungsmaßnahmen im Vertragsgebiet, insbesondere Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Gestaltung der Dachlandschaft, gemäß dem abgestimmten Pflanzkonzept (siehe Anlage 5) ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. Anlage 2) zu realisieren und deren dauerhafte Pflege sicherzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- 1) Geringfügige Abweichungen von den konzeptionellen Standorten der Neupflanzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. Anlage 2) grundsätzlich möglich und bedürfen keiner Zustimmung seitens Hamburg, maßgeblich ist hierbei nur, dass die Bäume sich gut entwickeln können und in einem ausreichenden Abstand zueinander stehen.
- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Dachoberflächen als sogenannte „fünfte Gebäudefassade“ mit möglichst zusammenhängenden Begrünungsflächen und – soweit technisch möglich – weitestgehender Reduzierung möglicher Dachaufbauten funktional und nachhaltig umzusetzen (vgl. Anlage 5).
- 6) Aus Gründen der Flugsicherheit (Gefahr des Vogelschlags) sowie aus Vogelschutzgründen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Dachflächen insbesondere im Hinblick auf die Dachbegrünung sowie Dachaufbauten so zu gestalten, dass dort ein Brüten bzw. Nestbau für Vögel, v.a. größere Vogelarten wie Möwen oder Tauben, unattraktiv ist und somit eingeschränkt bis verhindert wird. Als effektive Maßnahmen eignen sich dafür zum einen die Sicherstellung von bestimmten Pflanzwuchshöhen bei der Dachbegrünung (vgl. Anlage 5) und zum anderen die Einhausung der Dachaufbauten.

3. Lärmschutz

- (1) Zur Vermeidung von Lärmimmissionen in dem vorbelasteten Vertragsgebiet und in der direkten Nachbarschaft und somit zur Wahrung der gesunden Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu folgenden Maßnahmen:
 - a) Die (nord-)westliche große Stellplatzanlage am Neßdeich (Lebensmittelvollsortimenter) ist zur Minderung der Fahrgeräuschbelastung (Kundenverkehr, Anlieferung) zu asphaltieren (vgl. Anlage 8 – Kap. 5.4.4 und 6.2.2).
 - b) Der Anlieferungsbereich für den Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) ist im rückwärtigen Bereich des westlichen Gebäudeflügels zu verorten und schallabsorbierend durch Einhausung bzw. als dreiseitig geschlossene Box auszugestalten, um einen weiteren Emissionsaustritt zu verhindern. Zur Entladung sind elektrisch unterstützte Handhubwagen nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden (vgl. Anlage 8 – Kap. 5.4.4).
 - c) Der gesamte Gebäudekomplex des Besucher- und Dienstleistungszentrums ist mit besonders leisen bzw. immissionsarmen Lüftungs- und Klimageräten auszustatten bzw. mit Einhausungen zu versehen, um die Geräuschemissionen zu verringern.
 - d) Die durch die Einkaufswagen verursachten Geräuschemissionen (Schieben, Ein-/Ausstapeln etc.) sind durch z. B. Einhausung der Sammelboxen/-stationen und Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen zu reduzieren.
- (5) Die Einhaltung der schalltechnischen Lärmschutzanforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein schalltechnisches Lärmgutachten nachzuweisen.

Entwässerung

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß dem vorliegenden und zwischen der Vorhabenträgerin und Hamburg – Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt Wasser, Abwasser und Geologie, Abteilung Abwasserwirtschaft – vorabgestimmten Entwässerungskonzept (siehe Anlage 6) sicherzustellen und die dafür notwendigen Anlagen dauerhaft zu unterhalten.
- 2) Zur Vermeidung einer Gewässer- und Bodenbelastung durch Biozide verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, bei einer Gründachnutzung bituminöse Dachabdichtungen, die chemische Durchwurzelungsschutzmittel enthalten, ggf. nur dann zu verwenden, wenn das Niederschlagswasser anschließend gereinigt wird (z. B. Bodenfilter). Bei herkömmlicher Dachabdichtung sagt die Vorhabenträgerin zu, auf Verwendung biozidhaltiger Dachbahnen zu verzichten.
- 3) Die Schmutzwasser-Entwässerungsplanung ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsträger sicherzustellen.

Zur Erläuterung: Das Plangebiet ist bereits an das Sielnetz der Stadt Hamburg angeschlossen und wird im Trennsielsystem vollständig entwässert. Aufgrund der begrenzten hydraulischen Kapazitäten der weiterführenden Schmutzwasserpumpwerke, Freigefällesiele und Druckleitungen muss das übergeordnete Abwassernetz durch Optimierung des im Pamiroweg bestehenden sowie Bau eines neuen zusätzlichen Pumpwerkes im Verlauf des Finkenwerder Landscheideweges erweitert werden. Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen wird seitens des Entsorgungsträgers voraussichtlich bis Ende 2023 erfolgen (vgl. Anlage 10 – Absichtserklärung der Hamburger Stadtentwässerung AöR zum Zeitplan der geplanten Baumaßnahmen). Für die gesicherte Abwasserentsorgung des Vorhabens im Plangebiet wird das lokale Schmutzwassernetz im Neßdeich und Pamiroweg optimiert. Die am lokalen Schmutzwassernetz erforderlichen Anpassungsmaßnahmen (Verlängerung der bestehenden Druckleitung um ca. 350 m im Pamiroweg mit Anschluss an das bestehende Pumpwerk) werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Entsorgungsträger und der Vorhabenträgerin sichergestellt und auf Kosten der Vorhabenträgerin umgesetzt.

§ 7 Kfz- und Fahrradstellplätze

Die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der HBauO und der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ vom 21.01.2013 auf Privatgrund herzustellen. Eine abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

8 Artenschutzmaßnahmen

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans (siehe Anlagen 2.1 und 2.2) folgende Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:
 - a) Als Ausgleich für den potenziellen Verlust der Fledermauswinterquartiere sind im Vertragsgebiet am Gebäude mindestens drei Fledermauskästen mit Winterquartierseignung fachgerecht zu installieren.
 - b) Als Ersatzbruthabitate für den Star, den Feldsperling, die Bachstelze und den Haussperling sind insgesamt zwölf Nistkästen wie folgt bzw. an folgenden Standorten fachgerecht zu installieren:
 - mindestens drei Nistkästen im Plangebiet am Gebäude,
 - mindestens ein Nistkasten an der einzeln stehenden Birke auf der Maßnahmenfläche Neß, gelegen südwestlich des Plangebiets (Entfernung vom Vertragsgebiet ca. 1.200 m), und
 - mindestens acht Nistkästen verteilt auf das Feldgehölz im Südosten der Maßnahmenfläche Neß (Entfernung vom Vertragsgebiet ca. 1.100) und den östlichen Rand des Parkgeländes an der Alten Süderelbe (Süderelpark, Entfernung vom Vertragsgebiet ca. 1.400 m).
- (2) Um die artenschutzfachliche Eignung sicherzustellen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die in Absatz 1 genannten Maßnahmen gutachterlich vorzubereiten, zu begleiten und mit der für den Artenschutz zuständigen Dienststelle, – derzeit Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft / Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie, Abteilung Naturschutz (BUKEA/N3) eng abzustimmen. Die Maßnahmenumsetzung ist Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – mit Darstellung der Art (Produktbezeichnung der Kästen) und der genauen Anbringungsorte der Maßnahmen binnen eines Monats nach Umsetzung mitzuteilen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Nist- und Quartierskästen gemäß Absatz 1 binnen 6 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahmen anzubringen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Nist- und Quartierskästen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (5) Die Vorhabenträgerin hat für die Installation und den Verbleib der Nistkästen an den Standorten außerhalb des Vertragsgebiets auf dem Flurstück 1837 der Gemarkung Finkenwerder Süd (hier einzeln stehende Birke und das Feldgehölz im Südosten der Maßnahmenfläche Neß – vgl. Anlage 2.3, dort Kapitel 5.9.4 / Artenschutz, Abbildung 3) eine Erlaubnis des betroffenen Grundstückseigentümers zur Installation, zur regelmäßigen Pflege und zum dauerhaften Verbleib der Nistkästen an den dafür vorgesehenen Standorten schriftlich eingeholt. Diese ist diesem Vertrag als Anlage 9 beigelegt. Sollten diese Standorte nicht umgesetzt oder dauerhaft nicht erhalten werden können, weil z. B. der Grundstückseigentümer die Zustimmung widerruft, sind

die entsprechenden Ersatzstandorte für die Nistkästen mit der BUKEA/N3 abzustimmen und umzusetzen.

9 Herstellungsfristen

- 1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die alsbaldige Durchführung des Gesamtvorhabens sichergestellt werden. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll daher abgesichert werden, dass das Bauvorhaben im Vertragsgebiet zeitnah eingeleitet und umgesetzt wird und hierdurch ein städtebaulicher Missstand durch lange brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständigen und prüffähigen Bauantrag für das in der Anlage 4 dargestellte Bauvorhaben spätestens 12 Monate nach Beschlussfassung der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zum Erreichen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 (1) BauGB des Bebauungsplans „Finkenwerder 44“ einzureichen.
- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dass in der Anlage 4 dargestellte Bauvorhaben innerhalb von 48 Monaten nach hierfür erteilter Baugenehmigung fertigzustellen. Abweichend vom Satz 1 ist das Bauvorhaben „Hotel“ (vgl. § 5 Abs. (2) lit. d) dieses Vertrags) innerhalb von 54 Monaten nach hierfür erteilter Baugenehmigung fertigzustellen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung. Der terminliche Ausgangspunkt gilt auch für den Fall, dass die Baufreigabewirkung wegen gegebenenfalls in der Baugenehmigung enthaltener Regelungen (z. B. Genehmigungseinschränkungen) noch nicht in vollem Umfang eintritt.
- 4) Die Herrichtung der den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen im Vertragsgebiet (siehe § 6 Ziffer 2) ist, inklusive der Begrünung von Dachflächen sowie Stellplatzanlagen, maximal 8 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen im Vertragsgebiet durch die Vorhabenträgerin abzuschließen.
- 5) Für die in Absatz (2) bis (4) genannten Fristen tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, durch die sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern:
 1. Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für die Vorhabenträgerin unabwendbarer Umstände oder aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost sowie generell witterungsbedingte Behinderungen der Stufe B gemäß Feststellung durch den Deutschen Wetterdienst, Streik oder baubehindernde Bürgerproteste. Klarstellend wird festgehalten, dass auch mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (z. B. Quarantäne-Bestimmungen oder Einschränkungen, die zu Lieferengpässen führen können) hierunter zu fassen sind, sofern hierdurch die Planung, Bauausführung und -abwicklung nachweislich behindert werden.
 2. Solange die baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angegriffen haben und Behörde oder Gericht die aufschiebende

Wirkung des Widerspruchs oder der Klage angeordnet haben oder aller Voraussicht nach zeitnah anordnen werden, da die Baugenehmigung offensichtlich rechtsfehlerhaft ist und den/die Antragsteller(-in) in seinen/ihren Rechten verletzt.

3. Solange und soweit der Beginn oder die Fortsetzung der Baumaßnahme (mittelbar oder unmittelbar) wegen archäologischer Funde unmöglich ist.

5) Die Vorhabenträgerin hat Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich über das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, unter Bezugnahme auf die unter Absatz (5) genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

ABSCHNITT III: ERSCHLIEßUNG

10 Erschließungsvertrag

- (1) Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin sind zwecks Erschließung und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstücke 4583 und 2848) auf öffentlichem Grund erforderlich. Die hierzu notwendigen Erschließungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden auf Kosten der Vorhabenträgerin umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Wiederherstellung, Änderung oder Anpassung von Anliegerstraßen (Neßdeich, Kreetslag) im öffentlichen Raum (Flurstücke 4583, 2848) und ferner der fachgerechte Anschluss soweit erforderlich an ein Fernwärmenetz und an die Wasser- und Elektrizitätsversorgungsnetze.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, hinsichtlich dieser mit dem Vorhaben unmittelbar verbundenen Erschließungs-, Wiederherstellungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Flurstücke 4583 und 2848) in Abstimmung mit Hamburg – Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, Abteilung Straßen und Gewässer (MR2) – einen Erschließungsvertrag (Regelungen zu Umfang und Kostentragung der erforderlichen Wegebaumaßnahmen) vor öffentlicher Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB (voraussichtlich im 2. Quartal 2021) abzuschließen und die Kosten für die vorgenannten bzw. erforderlichen Straßenbaumaßnahmen gemäß den dortigen Regelungen zu übernehmen.

ABSCHNITT IV: KOSTEN

§ 11 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für das Vertragsgebiet zu übernehmen – einschließlich aller Nebenkosten, soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden.

Soweit im Bebauungsplanverfahren weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernimmt die Vorhabenträgerin auch diese Kosten. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet Hamburg, vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte. Hamburg informiert die Vorhabenträgerin unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

12 Erstattung Verwaltungsaufwand

Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrags entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt die Vorhabenträgerin einen einmaligen Betrag in Höhe von

[REDACTED]

an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrags fällig.

2) Die Vorhabenträgerin wird den Betrag gemäß Absatz (1) an die Kasse Hamburg

[REDACTED]

überweisen. Die hierfür notwendige Referenznummer und die sich ergebende Zahlungsfrist wird die Vorhabenträgerin seitens Hamburgs zeitnah nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt.

(3) Bei verspäteter Zahlung des gemäß Absatz (2) genannten Betrags wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

ABSCHNITT V: SICHERUNG

§ 13 Vertragsstrafen

(1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der ihr nach den §§ 8, 9, 14 und 16 dieses Vertrags obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist – entsprechend Regelung in Absätzen (4) bis (5) – eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes und in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß diesem Vertrag noch ausstehenden Pflichten nach folgenden Maßgaben fordern:

1. Bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 9 dieses Vertrags (Herstellungsfristen):

1.1. Verspätetes Einreichen des prüffähigen und vollständigen Bauantrags für das Bauvorhaben (§ 9 (2)): 10.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).

- 1.2. Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen (§ 9 (4) in Verbindung mit § 6 Ziffer 2): bis zu 5.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
 2. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 8 dieses Vertrags (Artenschutzmaßnahmen): 5.000 € je vollständigen Monat der Verspätung der Fertigstellung zulasten der Vorhabenträgerin.
 3. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 14 dieses Vertrags (Bestellung der Dienstbarkeiten) einmalig bis zu 100.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber den Verpflichtungen.
 4. Bei Missachtung der Vorgaben nach § 16 dieses Vertrags (Weitergabe Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu 1.000.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten.
- (2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für die Vorhabenträgerin auf einen Gesamtbetrag von maximal 1.000.000 € begrenzt.
 - (3) Die Vertragsstrafen gemäß den Absätzen (1) und (2) werden nur dann fällig, soweit nicht für denselben Sachverhalt bereits eine Vertragsstrafe aus dem Grundstückskaufvertrag mit Hamburg – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen – geltend gemacht worden ist.
 - (4) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Vorhabenträgerin.
 - (5) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz (1) setzt voraus, dass Hamburg der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens vier 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 Hamburg jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Vorhabenträgerin verlangen. Eine erfolgte Strafzahlung ersetzt nicht die Verpflichtung zur Umsetzung der Vertragsinhalte und der gesetzlichen Vorschriften.

§ 14 Dienstbarkeiten

- (1) Im Bereich des Vorhabengrundstücks und somit auf Privatgrund verlaufen parallel zum Kreekslag eine Leitung des Versorgungsunternehmens für Gas und ein tiefliegendes Schmutzwassersiel. Eine weitere Gasleitung verläuft im Nordwesten des Vorhabengrundstücks (vgl. Anlage 2.1).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis spätestens vier Wochen nach erfolgter Baugenehmigung auf diese im Bebauungsplan „Finkenwerder 44“ festgesetzten mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (siehe Anlage 2.1) jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers an erster

bzw. rangbereiter Stelle mit dem mit den Versorgungsträgern abzustimmenden Inhalt zu bestellen.

15 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der sich aus § 13 dieses Vertrags ergebenden Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

16 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Pflichten

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich als Verfügungsbefugte über ihr Grundstück sowie der hier zu erstellenden Objekte die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Die Vorhabenträgerin hat im Falle einer Veräußerung der Flurstücke bzw. Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung der Vorhaben im Vertragsgebiet der Zustimmung Hamburgs.
- (2) Hamburg wird die Zustimmung zu einer Veräußerung bzw. Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn der/die neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg in Form eines Ergänzungsvertrags zu diesem Vertrag verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und den Nachweis der Erfüllungsbefähigung zu erbringen.
- (3) Hamburg behält sich vor, zum Nachweis der Erfüllungsbefähigung einen Bonitätsnachweis sowie ergänzende Sicherheitsleistungen zu fordern. Sofern eine Fremdfinanzierung für das Vorhaben durchgeführt wird, hat sich der/die Rechtsnachfolger(-in) gegenüber Hamburg ferner zu verpflichten, eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, Hamburg um eine Bestätigung der noch nicht erledigten und damit weiterzugebenden Verpflichtungen zu ersuchen; Hamburg wird eine entsprechende schriftliche Bestätigung innerhalb von 4 Wochen nach schriftlichem Eingang beim Bezirksamt Hamburg-Mitte abgeben.
- (4) Dasselbe soll entsprechend auch gelten, wenn Teile der in Rede stehenden Flurstücke veräußert werden oder die Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin in Bezug auf die Freiflächen durch die Belastung mit sonstigen dinglichen Nutzungsrechten eingeschränkt wird.

ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN

17 Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 Hamburgisches Transparenzgesetz (nachstehend „HmbTG“ genannt) vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrags von Hamburg nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die Hamburg, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für Hamburg unzumutbar ist.

- 2) Abweichend von Absatz (1) werden die §§ 3, 11, 17–20 dieses Vertrags mit der Unterzeichnung wirksam. Im Übrigen ist der Vertrag aufschiebend bedingt und wird wirksam, wenn der Bebauungsplan „Finkenwerder 44“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Absatz 1 BauGB beantragt wird.
- (3) Für den Fall, dass der Grundstückskauf zwischen der Vorhabenträgerin und Hamburg – Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen – rückabgewickelt werden sollte, sind beide Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich zu erklären. Macht eine der Vertragsparteien von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch, stehen den Vertragsparteien wechselseitig keine Ansprüche und Rechte zu.

ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Veröffentlichung nach HmbTG

- (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) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 19 Urheberrechte

- (1) Hamburg ist über § 18 dieses Vertrags hinaus berechtigt, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder freier Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt Hamburg zu dem in § 19 Absatz (1) genannten Zweck sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seinen Anlagen zeitlich, räumlich und

inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie Hamburg das Recht ein, den Vertrag zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten, umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke.

Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 Urheberrechtsgesetz (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

20 Vertragsanpassungen, -änderungen und -ergänzungen

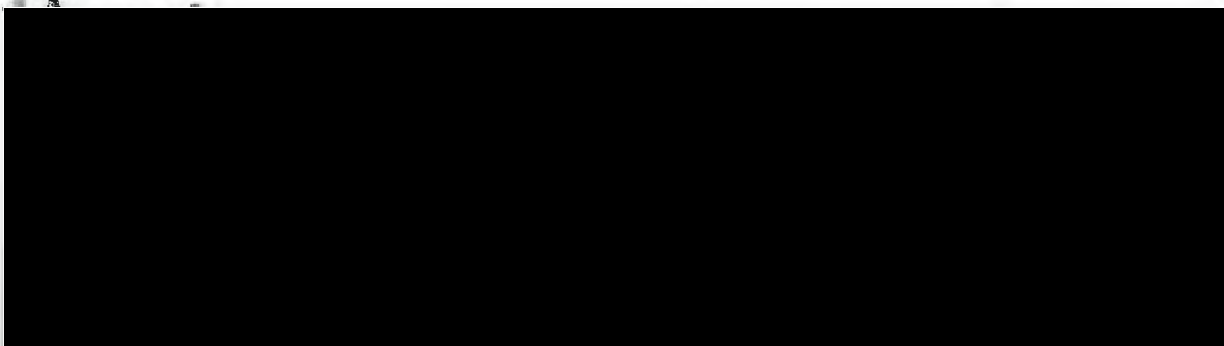
- 1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- 2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrags. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- 3) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren Regelungen widersprechen.
- (4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrags gilt im Übrigen § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung der bezeichneten Vorhaben im Vertragsgebiet 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.
- (6) Die Vorhabenträgerin wird Hamburg von etwaigen Rechtsansprüchen Dritter, die sich aus der Veröffentlichung der enthaltenen Bilder/Grafiken etc. aus diesem Vertrag und seinen Anlagen ergeben, freihalten.

§ 21 Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis ist, soweit zulässig, Hamburg.

Hamburg, den 25.5.2021

Freie und Hansestadt Hamburg
vertreten durch



Hamburg, den 25.05.2021

AirH Hamburg GmbH
vertreten durch

