



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte

## Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zu den Flurstücken 1531, 1532, 1693 (tlw.), 2543, 2544 und 2545 (tlw.)  
in der Gemarkung St. Georg Süd (Ortsteil 106),  
Belegenheiten Spaldingstraße 140-144, Nordkanalstraße 28-30, Albertstraße 21

in Ergänzung des Bebauungsplans  
Hammerbrook 15 „Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße“

zwischen der **Freien und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte  
dieses vertreten durch  
das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
[redacted] Fachamtsleiter,  
sowie [redacted]

- nachfolgend „Hamburg“ oder „FHH“ genannt -

und

1. **Grundstücksgesellschaft Spaldingstraße 140 GmbH**  
Möllner Landstraße 65  
22113 Oststeinbek  
eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Lübeck (HRB 19230 HL)  
vertreten durch die Geschäftsführer [redacted] und [redacted]

- nachfolgend „Vorhabenträgerin zu 1)“ genannt -

und

2. **Albertstraße 21 GmbH & Co. KG**  
Möllner Landstraße 65  
22113 Oststeinbek  
eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Lübeck (HRA 9845 HL)  
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin  
Alberstraße 21 Verwaltungs GmbH, Oststeinbek  
(HRB 20408 HL)  
vertreten durch die Geschäftsführer [redacted] und [redacted]

- nachfolgend „Vorhabenträgerin zu 2)“ genannt -

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1. BESCHREIBUNG GESAMTVORHABEN	3
2. ZIELE UND STAND DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
3. VERTRAGSWERKE	4
<b>ABSCHNITT I: ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
§ 1 BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN	5
§ 2 VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN	6
§ 3 VORBEHALT BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN, HAFTUNGSAUSSCHLUSS	7
<b>ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN</b>	<b>9</b>
§ 4 FUNKTIONALE BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS IM VERTRAGSGEBIET	9
§ 5 WEITERE ANFORDERUNGEN AN DAS VORHABEN	14
§ 6 DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG	18
§ 7 HERSTELLUNGSFRISTEN	18
<b>ABSCHNITT III: WEGEBAU</b>	<b>20</b>
§ 8 ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG ZUR ERSCHLIEßUNG	20
§ 9 SCHICHTWIDMUNG	21
<b>ABSCHNITT IV: KOSTEN</b>	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>
§ 10 ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	21
§ 11 ERSTATTUNG VERWALTUNGSAUFWAND	22
<b>ABSCHNITT V: SICHERUNG</b>	<b>22</b>
§ 12 VERTRAGSSTRAFEN	22
§ 13 UNTERWERFUNG SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG	23
§ 14 RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER RECHTE UND PFLICHTEN	23
<b>ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN</b>	<b>24</b>
§ 15 WIRKSAMWERDEN	24
<b>ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>25</b>
§ 16 VERÖFFENTLICHUNG NACH HMBTG	25
§ 17 URHEBERRECHTE	25
§ 18 VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN	25
§ 19 GERICHTSSTAND	26



## **PRÄAMBEL**

Mit diesem Vertrag soll beziehend auf das laufende Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 15 „Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße“ auf den Flächen unmittelbar westlich der Hammerbrookstraße und nördlich sowie südlich der Nordkanalstraße die Realisierung eines überwiegend für Büros genutzten Gebäudeensembles mit ergänzenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen in den Sockelgeschossen, einer Multifunktionshalle sowie öffentlichkeitswirksamen und stadtteilaffinen Nutzungen in einem Sonderbaukörper sichergestellt werden.

### **1. Beschreibung Gesamtvorhaben**

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes im nördlichen Teilbereich des Stadtteils Hammerbrook, unmittelbar westlich der Hammerbrookstraße. Das Plangebiet wird im Norden durch die Spaldingstraße, im Osten durch die Hammerbrookstraße, im Süden durch die Albertstraße und die Nordkanalstraße sowie im Westen durch die Flurstücksgrenzen 1531 und 1693 begrenzt (vgl. **Anlage 1**).

Das Gesamtvorhaben erfasst die Flurstücke 1531, 1532, 1693 (tlw.), 2543, 2544 und 2545 (tlw.) sowie kleine Teile des Flurstücks 1537 der Gemarkung St. Georg-Süd mit einer Größe von insgesamt ca. 9.300 m<sup>2</sup> exklusive der angrenzenden, im Eigentum der FHH befindlichen und in Teilen im Plangebiet befindlichen Straßenflächen (Flurstücke 1027, 1537, 1596, 2203 und 2548).

Zu dem auch als „HAMMER HEART“ bezeichneten Gesamtvorhaben hat im Jahr 2021 ein hochbauliches Werkstattverfahren mit städtebaulich-freiraumplanerischem Ideenteil stattgefunden. Das dem Verfahren zugrunde gelegte Projektgebiet und dem entsprechend auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedern sich in zwei Teilbereiche nördlich und südlich der Nordkanalstraße, die durch die Vorhabenträgerin zu 1) (Baufeld Nord nördlich der Nordkanalstraße) und die Vorhabenträgerin zu 2) (Baufeld Süd südlich der Nordkanalstraße) realisiert werden sollen. Das Gesamtvorhaben umfasst zwei jeweils bis zu 11- und 18-geschossige Bürogebäude sowie einen bis zu 7-geschossigen Sonderbaukörper „Stadtregal“ mit besonderem, in den Stadtteil wirkenden Nutzungskonzept. Maßgeblicher Bestandteil der Planung ist zudem ein im nördlichen Baufeld befindlicher abgesenkter Platzbereich, der angesichts der hoch belasteten Verkehrsräume eine besondere Aufenthaltsqualität schaffen soll. Zur Verwirklichung und Umsetzung dieses Vorhabens schließen die Vertragsparteien diese Vereinbarung.

### **2. Ziele und Stand des Bebauungsplanverfahrens**

Das in Rede stehende Gesamtvorhaben ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Zur Schaffung des für das Gesamtvorhaben erforderlichen Planungsrechts wird derzeit durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte das Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 15 „Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße“ durchgeführt, auf das der vorliegende Vertrag

Bezug nimmt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Hammerbrook 15 umfasst das Gesamtvorhaben und anteilige angrenzende Straßenflächen (vgl. **Anlage 1**).

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung dieser hochzentralen innerstädtischen Flächen mit dem Schwerpunkt Büronutzung. Im Plangebiet soll darüber hinaus in den Sockelgeschossen der Neubauten sowie in dem Sonderbaukörper „Stadtregal“ ein lebendiger, publikumswirksamer und in den Stadtteil wirkender Nutzungsmix mit Sport-, Kultur-, Einzelhandels- und gastronomischen Angeboten entstehen. Die notwendigen Stellplätze werden voraussichtlich ausschließlich in einer Tiefgarage unter dem Baufeld Süd sowie in der Sockelzone des Baufelds Nord untergebracht.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte hat der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 28.04.2022 zugestimmt. Daran anschließend ist das hochbauliche Konzept weiter qualifiziert worden. Am 22.11.2022 wurde die öffentliche Plandiskussion durchgeführt. Die Verschickung des Bebauungsplan-Entwurfs an die Träger öffentlicher Belange ist am 07.07.2023 erfolgt, der Arbeitskreis I ist dann am 12.02.2024 durchgeführt worden. Unter der Voraussetzung, dass bis dahin alle für das Gesamtvorhaben notwendigen städtebaulichen Verträge und Erschließungsverträge geschlossen wurden, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB derzeit für Juni / Juli 2025 angestrebt.

### **3. Vertragswerke**

Der Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages sowie die gemäß diesem Vertrag festgehaltene Perspektive für den Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Erschließung des Gesamtvorhabens sind für Hamburg Grundlage und Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Bebauungsplanverfahrens sowie sich daran anschließender Baugenehmigungsverfahren.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgende Regelungen:



## ABSCHNITT I: ALLGEMEINES

### § 1 Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten

- (1) Das Bebauungsplangebiet umfasst neben den beiden Baufeldern der zwei Vorhabenträgerinnen (vgl. **Anlage 1**) auch öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die betreffenden Flurstücke sind wie folgt zuzuordnen:
  - a. Das nördliche Baufeld umfasst die im Eigentum der Vorhabenträgerin zu 1) befindlichen Flurstücke 1531 und 1532 sowie in den beiden östlichen Eckbereichen derzeit noch im Eigentum der FHH befindlichen Teile des Flurstücks 1537 (nachstehend „Baufeld Nord“ genannt, siehe auch § 4 (1)).
  - b. Das südliche Baufeld umfasst die im Eigentum der Vorhabenträgerin zu 2) befindlichen Flurstücke 2543 und einen noch abzutrennenden Teil des Flurstücks 1693 (vgl. **Anlage 6**) sowie das derzeit noch im Eigentum der FHH befindliche Flurstück 2544 und Teile des derzeit noch im Eigentum der FHH befindlichen Flurstücks 2545 (Letzteres tlw., zusammen nachstehend „Baufeld Süd“ genannt, siehe auch § 4 (4)).
  - c. Im Plangebiet darüber hinaus anteilig erfasst werden die Straßenverkehrsflächen auf den im Eigentum der FHH befindlichen Flurstücken 1027, 1537, 1596, 2203 und 2548 (nachstehend „Straßenverkehrsflächen“ genannt).
  - d. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich einzelne Flurstücksnummern in Zukunft noch ändern können. Die jeweiligen Baugrundstücke auf den Baufeldern Nord und Süd und deren Fortschreibung ergibt sich jedoch dann als Fortlauf der diesem Vertrag zugrunde liegenden **Anlage 1**.
- (2) Das Gesamtvorhaben der Vorhabenträgerinnen zu 1) und 2) umfasst die gemäß Absatz (1) beschriebenen Baufelder Nord und Süd (nachstehend jeweils „Einzelvorhaben“ und im Zusammenhang „Gesamtvorhaben“ genannt).
- (3) Als „stadtteilnahe Nutzungen“ werden nachstehend Nutzungen beschrieben, die allem voran einen spezifischen Mehrwert und/oder eine besondere Relevanz für die vor Ort im Stadtteil lebenden und arbeitenden Menschen haben. Angestrebt wird zugleich, dass die Nutzungen auch für Menschen außerhalb des Stadtteils eine besondere Attraktivität entwickeln. Insgesamt werden offene und eine breite Öffentlichkeit einladende Nutzungen angestrebt. Absehbar seltener frequentierte Nutzungen mit langen Schließzeiten sind dagegen zu vermeiden. Als potenzielle Mieter und/oder Betreiber sollen Institutionen oder Vereine aus dem Stadtteil bzw. mit einer besonderen Verbindung zum Stadtteil Hammerbrook, aber auch aus benachbarten Stadtteilen bevorzugt werden.
- (4) Als „Vertragsgebiet“ wird nachstehend das in der **Anlage 1** erfasste Bebauungsplangebiet einschließlich Gesamtvorhaben und umgebender Straßenverkehrsflächen bezeichnet.
- (5) Die Vorhabenträgerin zu 1) für das Baufeld Nord und die Vorhabenträgerin zu 2) für das Baufeld Süd (vgl. **Anlage 9**) werden gemeinsam nachstehend auch als

„Vorhabenträgerinnen“ bezeichnet. Soweit in diesem Vertrag die Vorhabenträgerin zu 1) und die Vorhabenträgerin zu 2) einzeln genannt sind oder auf die den Vorhabenträgerinnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder Bezug genommen wird, beziehen sich die jeweiligen Verpflichtungen für die Vorhabenträgerin zu 1) auf das Baufeld Nord und für die Vorhabenträgerin zu 2) auf das Baufeld Süd. Eine gesamtschuldnerische Haftung wird nicht vereinbart, vielmehr haftet die Vorhabenträgerin zu 1) und die Vorhabenträgerin zu 2) jeweils für sich. Das gilt insbesondere für die Durchführungsverpflichtung und die Herstellungsfristen (vgl. § 6 und § 7) und die Regelungen zu Vertragsstrafen (vgl. § 12).

- (6) Die beiden Vorhabenträgerinnen und Hamburg werden nachstehend als „Vertragsparteien“ bezeichnet.

## § 2 Vertragsbestandteile, Anlagen

- (1) Bestandteile dieses Vertrags sind nachfolgende Anlagen:

**Anlage 1** Katasterkarte mit Abgrenzung des Vertragsgebietes, der im Vertragsgebiet erfassten Flurstücke und Flurstücksteile sowie der beiden Baufelder (Maßstab 1:1.000, Stand: 12.05.2025)

**Anlage 2** zum Bebauungsplan, bestehend aus:

**Anlage 2.1** Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 - Planzeichnung (Maßstab 1:500, Stand: 22.05.2025)

**Anlage 2.2** Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 - Verordnung (Stand: 22.05.2025)

**Anlage 2.3** Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 - Begründung (Stand: 22.05.2025)

**Anlage 3** Funktionsplan-Entwurf (Maßstab 1:500, Stand: 31.01.2025)

**Anlage 4** zum Gesamtvorhaben, bestehend aus:

**Anlage 4.1** Planunterlagen für die jeweiligen Einzelvorhaben Baufeld Nord (Stand: 29.04.2025 – Stadtregal Stand: 17.02.2025) und Baufeld Süd (Stand: 14.05.2025 )

- Grundrisse
- Schnitte mit Höhenangaben
- Dachaufsicht
- Ansichten

**Anlage 4.2** Visualisierungen des Gesamtvorhabens (Stand: 27.05.2025)

**Anlage 4.3** Vorentwurf Freianlagenplanung / Begrünungsmaßnahmen (Stand: 26.05.2025)

**Anlage 4.4** Medienfassade Stadtregal (Stand: 14.05.2025)



- Anlage 5** zu Gutachten, bestehend aus:
- Anlage 5.1** Entwässerungstechnischer Funktionsplan zum Bebauungsplan Hammerbrook 15 (Stand: 11.09.2024)
  - Anlage 5.2** Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung zum Bebauungsplan Hammerbrook 15 (Stand: 06.11.2024)
  - Anlage 5.3** Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Hammerbrook 15 (Stand: 14.04.2025)
  - Anlage 5.4** Verschattungsgutachten (Stand: 27.06.2023)
- Anlage 6** Kaufvertrag über das anteilige Flurstück 1693 vom 16.12.2024
- Anlage 7** zu nachbarschaftlichen Vereinbarungen, bestehend aus:
- Anlage 7.1** Nachbarschaftliche Vereinbarung zum Baufeld Nord mit der [REDACTED] vom 04./13.09.2024 (Flurstück 1530)
  - Anlage 7.2** Nachbarschaftliche Vereinbarung zum Baufeld Süd mit der [REDACTED] vom 16.12.2024 (Flurstück 1693)
- Anlage 8** Finanzierungsnachweis vom 03.06.2025
- Anlage 9** zu Handelsregistrauszügen, bestehend aus
- Anlage 9.1** Auszug aus dem Handelsregister HRB 19230 HL des Amtsgerichts Lübeck für die Vorhabenträgerin zu 1)
  - Anlage 9.2** Auszug aus den Handelsregistern HRA 9845 HL und HRB 20408 HL des Amtsgerichts Lübeck für die Vorhabenträgerin zu 2)

- (2) Die diesem Vertrag beigefügten Anlagen geben den Stand der Planung und Abstimmungen 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 und wahrscheinlich. 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 Gesamtvorhabens nach Maßgabe der entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen. Falls das Plangebiet oder die Flächen der Einzelvorhaben geändert werden, werden die Vertragsparteien entsprechende Änderungen im Sinne des § 18 vornehmen.

- (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 Absatz 3 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 Absatz 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und der weitere Verlauf des Bebauungsplanverfahrens von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung und den Abschluss eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz (1) genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar.
- (3) Den Vorhabenträgerinnen ist das grundsätzlich bestehende und von ihnen 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 Vorhabenträgerinnen, welche diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigen, 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 Vorhabenträgerinnen gegenüber Hamburg aus diesem Vertragsverhältnis ausgeschlossen. Beide Vorhabenträgerinnen erklären 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 § 18 anzupassen.



## ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN

### § 4 Funktionale Beschreibung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet

Die Vorhabenträgerinnen sind verpflichtet, im Vertragsgebiet folgende Einzelvorhaben wie folgt zu errichten:

#### **Baufeld Nord**

- (1) Die Vorhabenträgerin zu 1) wird im westlichen Teilbereich des Baufelds Nord einen 6- bis 18-geschossigen Baukörper errichten, der hauptsächlich für Büroflächen genutzt wird (nachstehend „Baukörper Nord“ genannt). Die Gliederung in der Gebäudekubatur ist den **Anlagen 3 und 4** zu entnehmen. Die im Erdgeschoss (EG) sowie im 1. Untergeschoss (UG) befindlichen Sockelbereiche des Gebäudes werden zu den Straßen und zur Plaza transparent und einladend gestaltet. Im westlichen EG befindet sich eine Durchfahrt, die Platz für voraussichtlich ca. 9 Kfz-Stellplätze sowie Flächen zur Anlieferung bietet. Der Baukörper Nord hat über das UG hinaus ein unterhalb des UG gelegenes Untergeschoss für Technik und im Übrigen keine weiteren Untergeschosse.
- (2) Die Vorhabenträgerin zu 1) wird im östlichen Teilbereich des Baufelds Nord einen als „Stadtregal“ bezeichneten Sonderbaukörper errichten (nachstehend „Stadtregal“ genannt), der sowohl über die +/-0-Ebene auf Straßenniveau als auch über die in der -1-Ebene befindliche abgesenkte Plaza erschlossen wird. Das Stadtregal hat 6 bis maximal 7 aufgehende Geschosse über Geländenniveau sowie ein Untergeschoss auf besagter Ebene der abgesenkten Plaza. Über das UG hinaus hat es keine weiteren Untergeschosse. An das Nutzungskonzept und die Gestaltung des Stadtregals werden im Ergebnis des vorangegangenen Werkstattverfahrens besondere Anforderungen gestellt:
  - a. Nutzungskonzept
    - Das Nutzungskonzept des Stadtregals soll sich in seiner Zusammensetzung absetzen von den Büronutzungen in der unmittelbaren Umgebung. Anzustreben sind bevorzugt und nicht abschließend öffentlichkeitswirksame Nutzungen aus den Bereichen Kunst & Kultur, Gemeinbedarf, Soziales, Bildung, Sport, kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie.
    - Zwei der insgesamt sieben Geschosse des Stadtregals sowie die Dachfläche sollen über einen aus den besonderen Bedarfen des Stadtteils generierten Nutzungsmix in dem zuvor genannten Rahmen öffentlichkeitswirksam in den Stadtteil wirken und insofern ausdrücklich zur niedrigschwelligen Nutzung durch die Allgemeinheit einladen. Die Dachfläche kann dabei auch als Freifläche vorgesehen werden. Gewünscht sind Synergieeffekte der einzelnen Nutzungen untereinander und eine Belebung des Standorts durch Sicherstellung ganztägiger Nutzungen. Welche Geschosse stadtteilnahe Nutzungen vorsehen, kann zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht festgelegt werden. Dies ist u.a. abhängig von den sonstigen Nutzungen und Vermietungen im Stadtregal. Die Vorhabenträgerin zu 1) wird Hamburg vor Fertigstellung mitteilen, welche zwei



Geschosse für die besagten stadtteilnahen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

- Die Vorhabenträgerin zu 1) wird die für die stadtteilnahen Nutzungen vorgesehenen Flächen in Anlehnung an das Konzept des Stadtreghs unausgebaut an die Mieter übergeben. Der weitere Ausbau sowie etwaige Sonderwünsche erfolgen durch die Mieter.
- Die Vorhabenträgerin zu 1) verpflichtet sich, die beiden für die stadtteilnahen Nutzungen vorgesehenen Geschosse des Stadtreghs mit einer monatlichen Nettokaltmiete von max. 7,50 € / m<sup>2</sup> (d.h. zzgl. USt. und Betriebs- und Nebenkosten) und die Dachfläche mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 0,00 € / m<sup>2</sup> (aber mit Tragung der Betriebs- und Nebenkosten durch den Mieter) zu vermieten. Die Vorhabenträgerin zu 1) verpflichtet sich ferner, die zuvor genannten und hiermit vereinbarten Mietkonditionen für einen Zeitraum von 7,5 Jahren nach Mietbeginn nicht zu erhöhen.
- Nach Ablauf des genannten Zeitraums von 7,5 Jahren ist die Vorhabenträgerin zu 1) in der Vermietung frei.
- Die Vorhabenträgerin zu 1) wird Hamburg Mietinteressenten für die Flächen, die für die stadtteilnahen Nutzungen vorgesehen sind, anhand eines Nutzungskonzepts und Nennung des Mietinteressenten zur Abstimmung vorstellen. Hamburg wird einer Vermietung an die vorgestellten Mietinteressenten zustimmen, wenn es sich bei den geplanten Nutzungen um stadtteilnahe Nutzungen handelt. Sollte es sich bei den geplanten Nutzungen nicht um stadtteilnahe Nutzungen handeln, ist Hamburg berechtigt, den Mietinteressenten mit schriftlicher Begründung abzulehnen. Erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach der Vorstellung des Mietinteressenten keine Ablehnung, gilt die Zustimmung als erteilt. In durch Hamburg besonders zu begründenden Fällen – etwa aufgrund von Schulferien o.ä. – kann die Frist einseitig durch Hamburg einmalig um bis zu maximal 2 Wochen verlängert werden.
- Sollten Mieter die Flächen für die stadtteilnahen Nutzungen einschließlich der Dachnutzungen oder Teilflächen davon zu einer höheren als den zuvor vereinbarten monatlichen Nettokaltmieten von 7,50 € / m<sup>2</sup> (2 Etagen) bzw. 0,00 € / m<sup>2</sup> (Dachfläche) anmieten, wird die Vorhabenträgerin zu 1) Hamburg darüber informieren. In diesem Falle besteht in Absprache mit Hamburg die Möglichkeit, die Vergünstigungen bei der Nettokaltmiete auf mehr als zwei der sieben Geschosse auszudehnen.
- Sollte es der Vorhabenträgerin zu 1) trotz ernsthafter Bemühungen bis 6 Monate vor beabsichtigter Nutzungsaufnahme nicht gelingen, die Flächen für die stadtteilnahen Nutzungen einschließlich der Dachnutzungen oder einzelne Flächen davon für stadtteilnahe Nutzungen und zu den hier vereinbarten Konditionen zu vermieten, wird die Vorhabenträgerin zu 1) dies Hamburg unter Darlegung der Bemühungen mitteilen. Hamburg ist in diesem Fall dazu berechtigt, die genannten Flächen nach den hier vereinbarten Kriterien und Konditionen anzumieten. Hamburg wird der Vorhabenträgerin zu 1) innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der Mitteilung



der Vorhabenträgerin zu 1) wiederum mitteilen, ob die Anmietung durch Hamburg erfolgt. Erhält die Vorhabenträgerin zu 1) innerhalb des genannten Zeitraums keine Zusage von Hamburg, dass Hamburg die Flächen nach den hier vereinbarten Kriterien und Konditionen anmietet, ist sie in der Vermietung frei.

- Sollte die Vorhabenträgerin zu 1) Flächen für die stadtteilnahen Nutzungen einschließlich der Dachnutzungen oder einzelne Flächen davon an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter/Nutzer vergeben, ist die Vorhabenträgerin zu 1) berechtigt, einen Umsatzsteuerschaden bei der Miethöhe zu berücksichtigen.
- Klarstellend wird festgehalten, dass der jeweilige Eigentümer bzw. Mieter die Verkehrssicherungspflicht auch für den Bereich der Dachfläche / Balkone sowie die dauerhafte Pflege und Unterhaltung des Objekts und mögliche Neben-/Betriebskosten übernimmt.

b. Gestaltung von Fassaden und Erschließungskern

- Das Stadttregal soll an dieser prominenten Stelle im öffentlichen Straßenraum auch gestalterisch als Sonderbaukörper wahrgenommen werden. Entsprechend gestalterisch hochwertig und besonders ist die Außengestaltung der Fassaden des Stadttregals selber, insbesondere aber auch des von dem Stadttregal räumlich abgesetzten Erschließungskerns auszuführen. Hierbei soll auch der Aspekt einer Fassadenbegrünung eine besondere Rolle spielen (vgl. **Anlage 4.3**).
- Die Vertragsparteien verabreden anschließend an die diesbezüglich vor Vertragsabschluss bereits stattgefundenen Abstimmungsgespräche eine intensive weitergehende Abstimmung, insbesondere auch im Kontext des weiter zu konkretisierenden Nutzungskonzepts. Die diesbezüglichen Grundsätze sind bis zur Bauantragstellung zwischen der Vorhabenträgerin zu 1), Hamburg und dem Oberbaudirektor zu verabreden. Eine Finalisierung der hochbaulichen Gestaltung erfolgt mit der vor Rohbaufertigstellung vorzunehmenden Fassadenbemusterung gemäß § 5 Absatz 3 dieses Vertrages.

- (3) Die Vorhabenträgerin zu 1) wird im zentralen Bereich des Baufelds Nord einen abgesenkten Platzbereich errichten (nachstehend „Plaza“ genannt), der über eine Freitreppe im Südosten, eine Fahrradrampe sowie den Erschließungskern des Stadttregals im Norden aus den umgebenden Straßenräumen öffentlich zugänglich ist. Sowohl der Baukörper Nord als auch das Stadttregal werden auch über die Plaza erschlossen. An das Nutzungskonzept und die Gestaltung der Plaza werden im Ergebnis des vorangegangenen Werkstattverfahrens besondere Anforderungen gestellt:

- a. Die Plaza wird angesichts der umgebenden versiegelten, durch den Bahn- und Straßenverkehr hoch belasteten und somit sowohl für Passanten als auch Anlieger beeinträchtigten Straßenräume als „Grüne Oase“ mit entsprechend anspruchsvoller Ausstattung an Grünflächen und Vegetation gestaltet. Die in **Anlage 4** dargestellte Gestaltung der Plaza ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit Hamburg zu finalisieren. Die



Vorhabenträgerin zu 1) sichert eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Grünanlagen zu.

- b. Die Vorhabenträgerin zu 1) sichert eine barrierefreie öffentliche Zugänglichkeit der Plaza zu und wird diese über eine entsprechende, die folgenden Kriterien berücksichtigende Dienstbarkeit absichern. Der öffentliche Zugang ist werktags im Zeitraum von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr über Treppen sichergestellt. Eine barrierefreie Zugänglichkeit ist mindestens während der Betriebszeiten des Stadtreghs sowie dessen Aufzug gewährleistet. Die Plaza steht für eine öffentliche Nutzung und Verweilen entsprechend den üblichen Nutzungsregelungen für öffentliche Platzanlagen zur Verfügung. Zu unterlassen sind jedoch Verhaltensweisen, die zu unverhältnismäßigen und inakzeptablen Störungen der Nutzer der an der Plaza gelegenen Gebäude führen (bspw. Verunreinigungen mit Abfällen, Lärm, Genuss von alkoholischen Getränken oder sonstigen berauschenden Mitteln, Prostitution, Begehung von Straftaten/Ordnungswidrigkeiten, Grillen sowie Anlegen/Betrieb von Feuerstellen). Eine mögliche durch die Eigentümerin zu erstellende Haus- und Benutzungsordnung für die Plaza ist am Maßstab der hier geregelten Vorgaben zu gestalten und soll insbesondere nicht restriktiver ausgestaltet sein.
- c. Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur Pflege und Unterhaltung sowohl für die befestigten Flächen als auch die Möblierung der Plaza i.S. der **Anlage 4** obliegen dem jeweiligen Eigentümer bzw. Mieter.
- d. Das Hausrecht steht dem jeweiligen Eigentümer bzw. Mieter zu. Bei Verstößen gegen obige Nutzungsregelungen kann es wahrgenommen werden.
- e. Das Vertragsgebiet und somit auch die abgesenkte Plaza befinden sich in einer gemäß Starkregengefahrenkarte der FHH problematischen Senke. Die Vorhabenträgerin zu 1) stellt gemäß der Empfehlungen des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten entwässerungstechnischen Funktionsplans (vgl. **Anlage 5.1**) sicher, dass eine adäquate Entwässerung auch für den Fall von Starkregenereignissen sichergestellt wird.
- f. Die Dienstbarkeit wird wie folgt lauten:

*„Mitbenutzungsrecht Plaza*

*Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, auf dem dienenden Grundstück (i) die in der Anlage [ ] rot gekennzeichneten Außenflächen der sog. „Plaza“ sowie (ii) die grün gekennzeichneten Erschließungsflächen werktags im Zeitraum von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu betreten und durch die Allgemeinheit betreten zu lassen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt.*

*Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, einen barrierefreien Zugang der in der Anlage [ ] rot gekennzeichneten Flächen der sog. „Plaza“ auf die Betriebszeiten des sog. Stadtreghs sowie dessen Aufzug zu begrenzen.*



*Zur dauerhaften Unterhaltung und Pflege sowie zur Verkehrssicherung ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks auf eigene Kosten verpflichtet.*

*Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die genannten Verpflichtungen auf einen Dritten (z.B. Mieter) zu übertragen und eine Haus- und Benutzungsordnung aufzustellen oder aufstellen zu lassen und bei Verstößen das Hausrecht auszuüben oder durch einen Dritten ausüben zu lassen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks bzw. ein Dritter im vorbenannten Sinne ist insbesondere berechtigt, Verhaltensweisen zu unterbinden, die zu unverhältnismäßigen und inakzeptablen Störungen der Nutzer der an der Plaza gelegenen Gebäude führen (bspw. Verunreinigungen mit Abfällen, Lärm, Genuss von alkoholischen Getränken oder sonstigen berauschenden Mitteln, Prostitution, Begehung von Straftaten/Ordnungswidrigkeiten, Grillen sowie Anlegen/Betrieb von Feuerstellen).*

*Hamburg wird von ihren Rechten aus dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nur insoweit Gebrauch machen, als es den schuldrechtlichen Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages entspricht.*

### **Baufeld Süd**

- (4) Die Vorhabenträgerin zu 2) wird auf dem Baufeld Süd einen 2- bis 11-geschossigen Baukörper errichten, der hauptsächlich für Büroflächen genutzt wird (nachstehend „Baukörper Süd“ genannt). Der Neubau soll unmittelbar auf der Grundstücksgrenze an den ebenfalls grenzständigen 2-geschossigen Sockel des Bestandsgebäudes der Nachbarbebauung anschließen. Der aufgehende 10-geschossige Baukörper hält einen Abstand von 7,1 m zur westlichen Grundstücksgrenze ein und besitzt ein weiteres 11. Geschoss, welches sich zu allen Gebäudeseiten zurückstaffelt. Die Gliederung in der Gebäudekubatur ist den **Anlagen 3 und 4** zu entnehmen. Der Sockelbereich des Gebäudes wird zu den Straßen und dem östlich gelegenen Platzbereich transparent und einladend gestaltet.

Teil des Gebäudesockels ist eine Multifunktionshalle, die künftig vornehmlich durch das benachbarte Unternehmen angemietet und durch dessen Mitarbeitende genutzt werden soll. Denkbar ist, die Halle über die Nutzungszeiten des Hauptnutzers hinaus auch für die Nutzung durch lokal ansässige Vereine und/oder Institutionen zu öffnen (nicht jedoch durch Nutzer, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind).

Im Nordwesten befinden sich die Zu- und Ausfahrt der sich auf 3 UG ausdehnenden Tiefgarage, über welche der Stellplatznachweis für das Gesamtvorhaben, also auch das Baufeld Nord, geführt wird. Im obersten Geschoss befinden sich neben der Gebäudetechnik Räume für die auf den umgebenden Terrassen vorgesehene Dachgartennutzung („Urban Gardening“).



## § 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

### (1) Verkauf anteiliger Straßenflächen

Für die Umsetzung des Gesamtvorhabens ist der Erwerb anteiliger Straßenverkehrsflächen durch die Vorhabenträgerinnen von der FHH – vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (nachstehend „LIG“ genannt) – erforderlich. Dies betrifft die in **Anlage 1** dargestellten Flurstücke 1537 (tlw., 2 dreieckige Teilstücke) (durch die Vorhabenträgerin zu 1)), 2544 und 2545 (tlw.) (durch die Vorhabenträgerin zu 2)); die betroffenen Flächen sind in Anlage 1 gelb markiert. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die laufenden Verkaufsverhandlungen im engen Austausch mit dem LIG und im Interesse der Umsetzung des Gesamtvorhabens mit Nachdruck weiter zu verfolgen. Die zu übertragenden Flächen sind derzeit noch als öffentlicher Weg gewidmet. Hamburg verpflichtet sich, diese Flächen zu entwidmen und wird umgehend nach Wirksamwerden dieses Vertrages das Entwidmungsverfahren einleiten.

### (2) Nachbarschaftliche Vereinbarungen

- a. Die Vorhabenträgerinnen haben mit der Nachbarin [REDACTED] (Spaldingstraße 130 – 136) eine nachbarschaftliche Vereinbarung geschlossen, in der diese ihr grundsätzliches Einverständnis mit dem in Rede stehenden Gesamtvorhaben sowie mit dem gemäß Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 15 neu zu schaffenden Planungsrecht erklärt (vgl. **Anlage 7.1**). Wesentliche Inhalte der Erklärung sind die Zustimmung zum Gesamtvorhaben, insbesondere hinsichtlich der geplanten Grenzbebauung, den Gesamthöhen der Gebäude und der zum Nachbarn gerichteten zum Teil offenen Fassade mit Fenstern, Kompensationsmaßnahmen aufgrund gutachterlich festgestellter, durch das Neubauvorhaben verursachter Belichtungsdefizite (vgl. **Anlage 5.4**) sowie der Verzicht auf Rechtsbehelfe gegen die planungsrechtliche Grundlage.
- b. Die Vorhabenträgerinnen haben mit der Nachbarin [REDACTED] (Nordkanalstraße 26 – 30) eine nachbarschaftliche Vereinbarung geschlossen, in der diese ihr grundsätzliches Einverständnis mit dem in Rede stehenden Gesamtvorhaben sowie mit dem gemäß Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 15 neu zu schaffenden Planungsrecht erklärt (vgl. **Anlage 7.2**). Wesentliche Inhalte der Erklärung sind die Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf, insbesondere hinsichtlich der geplanten Grenzbebauung, den Gesamthöhen der Gebäude und der zum Nachbarn gerichteten offenen Fassade mit Fenstern, nebst Verzicht auf Rechtsbehelfe gegen die planungsrechtliche Grundlage.

### (3) Fassadengestaltung

- a. Die Vorhabenträgerinnen zu 1) und 2) verpflichten sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend den stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. **Anlage 4**) sowie einer noch durchzuführenden Fassadenbemusterung umzusetzen.
- b. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine abschließende Abstimmung hinsichtlich der Materialität, der Farbe, des Fugenbilds und der Begrünung



der Objekte (Plaza, Dachterrassen, Fassaden, vgl. folgenden Absatz 4) sowie der Fenstergestaltung im Rahmen einer vor Rohbaufertigstellung auf Kosten der Vorhabenträgerinnen zu 1) und 2) vor Ort durchzuführenden Fassadenbemusterung im Einvernehmen mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – sowie dem Oberbaudirektor zu erfolgen hat.

- c. Spätere Abweichungen hinsichtlich der vorabgestimmten Fassadengestalt gemäß der Absätze a. und b. 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 – sowie dem Oberbaudirektor vorgenommen werden.

(4) Gestaltung von Freianlagen und Dachflächen

- a. Vor dem Hintergrund der hohen baulichen Dichte des Gesamtvorhabens sowie der hohen Versiegelungsanteile und der durch die hohe Verkehrsdichte in ihrer Aufenthaltsqualität stark eingeschränkten umgebenden Straßenräume wird eine hochwertige Ausführung und Begrünung der Freiflächen – hier insbesondere der abgesenkten Plaza, aber auch der Dachflächen / -terrassen – zwingend vorausgesetzt. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder, qualitätvolle Freiräume (etwa auch durch ein nachhaltiges attraktives Pflanzkonzept mit einer dichten bodennahen Bepflanzung und eine attraktive und hochwertige Ausstattung mit Stadtmobiliar wie Bänken etc.) herzustellen. Ebenerdige sowie auf der -1-Ebene befindliche Freianlagen sind auch für die öffentliche Nutzung vorzusehen (vgl. auch § 4 Absatz 3 b.). Die Flächenzuordnung und Gestaltung der Freianlagen erfolgt gemäß des Vorentwurfs für die Freianlagenplanung in **Anlage 4.3**.
- b. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder, die Gestaltung der Dachlandschaft und die Begrünungsmaßnahmen im Vertragsgebiet gemäß den Vorschriften des Bebauungsplans und des Funktionsplans sowie der angehängten Planunterlagen zum Gesamtvorhaben (vgl. **Anlagen 2 bis 5**) zu realisieren und deren dauerhafte Pflege sicherzustellen.
- c. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder, den in **Anlage 4.3** angehängten Vorentwurf für die Freianlagenplanung spätestens im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu einem qualifizierten Außenanlagen- bzw. Freiflächenplan (einschließlich Begrünung von Plaza und Dachflächen) im Einvernehmen mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg Mitte – final abzustimmen und entsprechend umzusetzen.

(5) DGNB / LEED-Zertifikat

- a. Die Vorhabenträgerinnen streben hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder an, die neu zu errichtenden Gebäude nach dem Verfahren der DGNB (Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB e.V.) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)



mit der Auszeichnungsstufe Gold oder besser zertifizieren zu lassen. Dabei ist die bei Bauantragstellung aktuelle Version des für den jeweiligen Gebäudetyp geltenden Nutzungsprofils anzuwenden.

- b. Die Vorhabenträgerinnen haben hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder einen bei der DGNB / LEED akkreditierten Auditor mit der Durchführung des Vorzertifizierungsverfahrens zu beauftragen. Sobald die Vorhabenträgerinnen hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder einen entsprechenden Vertrag mit der DGNB / LEED über die Zertifizierung geschlossen haben, werden sie dies Hamburg unverzüglich mitteilen. Die Vorhabenträgerinnen haben Hamburg hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder unverzüglich eine Kopie der von der DGNB / LEED an die Vorhabenträgerinnen versandten abschließenden Mitteilung über das Prüfungsergebnis sowie eine Kopie des DGNB / LEED Vorzertifikats zu übermitteln, sobald ihnen diese Unterlagen vorliegen.
- c. Nach Abschluss der Konformitätsprüfung durch die DGNB / LEED im Hinblick auf das fertiggestellte Bauvorhaben haben die Vorhabenträgerinnen hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder unverzüglich die Kopie der abschließenden Prüfungsergebnismitteilung und die Kopie des DGNB / LEED Zertifikats an Hamburg zu übermitteln.
- d. Hamburg ist berechtigt, sich bei der DGNB / LEED über den jeweiligen Stand des Vorzertifizierungs- bzw. Zertifizierungsverfahrens zu erkundigen.

(6) Beheizung

- a. Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Hamburgischen Klimaschutzziele sowie als Beitrag zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder, das/die im Vertragsgebiet jeweils neu zu errichtende(n) Gebäude zur Bereitstellung von Raumwärme an ein Wärmenetz anzuschließen. Die Verantwortung für eine anzustrebende klimaneutrale Wärmeversorgung liegt hier – entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen – beim Wärmeversorgungsunternehmen.
- b. Sollte die Umsetzung der Verpflichtung gem. lit. a. nicht möglich sein, so ist dies nachvollziehbar zu begründen und in Abstimmung mit BUKEA/E15 und M/KWL eine klimafreundliche und wirtschaftliche alternative Wärmeversorgung umzusetzen.

(7) Mobilitätskonzept

- a. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die im Mobilitätskonzept (vgl. **Anlage 5.3**) beschriebenen Maßnahmen zur Herstellung von Stellplätzen und zur Attraktivitätssteigerung alternativer Mobilitätsformen vollständig umzusetzen. Das Mobilitätskonzept sieht vorbehaltlich der diesbezüglich erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend stattfindenden bauordnungsrechtlichen Prüfung u.a. die Realisierung von insgesamt ca. 104 Kfz-Stellplätze auf Privatgrund in der Tiefgarage des Baufelds Süd (ca. 95 Stellplätze) und der Durchfahrt des Baufelds Nord (ca. 9 Stellplätze) sowie von insgesamt ca. 406 Fahrradstellplätzen im Baufeld Nord (ca. 326 Stellplätze) und



im Baufeld Süd (ca. 80 Stellplätze) vor. Weiterhin sind im Außenraum beider Baufelder insgesamt ca. 206 Fahrradparkstände für Besucher vorgesehen.

- b. Die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze bzw. -parkstände sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der HBauO und des Bauprüfdienstes „Mobilitätsnachweis“ 2022-2 auf Privatgrund herzustellen. Eine abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

(8) Anlieferung

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Anlieferkonzept zu erarbeiten und dieses dem Bauantrag beizufügen.

Aus dem Anlieferkonzept muss für das Baufeld Nord eine Beschränkung der Anlieferzeiten und der Aufenthaltsdauer für die im Bereich der Durchfahrt anfahren- den LKW enthalten sein, um Konflikte mit PKW, die die im Bereich der Durchfahrt ebenfalls befindlichen Stellplätze anfahren, sowie dadurch mögliche Rückstau- effekte auf die Spaldingstraße zu vermeiden. Eine Rückwärtsfahrt von LKW und sonstigen Anlieferfahrzeugen im Bereich der Durchfahrt und insbesondere zu- rück auf die Spaldingstraße ist auszuschließen.

Für das südliche Baufeld ist die Nutzung der Halteposition im öffentlichen Stra- ßenraum Albertstraße zu beschreiben. Die Vorhabenträgerinnen sind sich be- wusst, dass eine Haltebucht nicht exklusiv für die Anlieferung gesichert werden kann.

(9) Takterhöhung der Deutsche Bahn AG auf S-Bahn-Viadukt

Mit dem Neubauvorhaben rücken empfindliche Nutzungen räumlich dichter an den S-Bahn-Viadukt heran. Gleichzeitig ist angesichts der von der FHH ange- strebten Mobilitätswende, der zunehmenden Digitalisierung auch im Bahnver- kehr und einer daraus resultierenden Erhöhung der Taktfrequenz perspektivisch eine höhere Belastung durch den Bahnverkehr denkbar. Angesichts dessen ver- pflichten sich die Vorhabenträgerinnen zur Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit für die betreffenden Baufelder gemäß § 1 (1) lit. a und lit. b, um hiermit mögliche zukünftige Abwehransprüche auszuschließen. Die Dienstbarkeit wird an rangbereiter Stelle in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen, jedoch vor allen Verwertungsrechten und vor allen etwaigen Vorkaufsrechten, Vormer- kungen und Nießbrauchrechten, um dauerhaft sicher zu sein.

(10) Entwässerung

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder, das vorabgestimmte Entwässerungskon- zept gemäß **Anlage 5.1** einzuhalten und die dafür notwendigen Anlagen dauer- haft zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für die besonderen Herausforderun- gen bei der Entwässerung der abgesenkten Plaza (vgl. auch § 4 Absatz (3) e.).

(11) Artenschutzmaßnahmen

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder, die gemäß textlichen Festsetzungen (vgl. **Anlage 2.2**) und/oder in der Potenzialanalyse bzw. der artenschutzfachlichen



Prüfung zum Gesamtvorhaben (vgl. **Anlage 5.2**) festgelegten folgenden Artenschutzmaßnahmen umzusetzen.

Vor Abriss der Bestandsgebäude innerhalb der Brutzeit von Hausrotschwanz und Mauersegler ist durch eine erneute, gutachterliche Besatzkontrolle ein aktueller Besatz durch Brutvögel auszuschließen.

(12) Werbekonzept

Die Vertragsparteien vereinbaren, im Vorwege des/der Baugenehmigungsverfahren(s) ein Werbekonzept für das Gesamtvorhaben abzustimmen. Im Zuge der vorangegangenen Abstimmungsgespräche zum Bebauungs- und Gestaltungskonzept ist insbesondere für die Fassaden des Stadtreals zunächst eine großformatige LED-Informations- und Werbefläche avisiert worden (vgl. **Anlage 4.4**). Die Genehmigungsfähigkeit ist aktuell aufgrund der Unvereinbarkeit der in **Anlage 4.4** dargestellten Planung mit der Wechsellichtverordnung sowie § 13 Abs. 3 Nr. 2 HBauO nicht gegeben. Die weitergehende Konkretisierung in Umfang, Gestaltung und technischer Ausführung sowie die finale Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

## § 6 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerinnen zu 1) und 2) verpflichten 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 Vorhabenträgerinnen zu 1) und 2) erklären hiermit, finanziell und tatsächlich zur Realisierung ihrer jeweiligen Einzelvorhaben sowie des Gesamtvorhabens in der Lage zu sein (Vgl. **Anlage 8**).

## § 7 Herstellungsfristen

- (1) Zur Vermeidung langanhaltender städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die Durchführung des Gesamtvorhabens sichergestellt werden. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll daher abgesichert werden, dass die Einzelvorhaben im Vertragsgebiet möglichst zeitnah eingeleitet und umgesetzt werden und hierdurch ein städtebaulicher Missstand durch lange brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Vorhabenträgerin zu 1) verpflichtet sich, im Sinne der Bauvorlagenverordnung jeweils einen vollständigen und prüffähigen Bauantrag für das jeweilige Einzelvorhaben Baufeld Nord (Baukörper Nord, Stadtreial und Plaza) und die Vorhabenträgerin zu 2) verpflichtet sich ihrerseits, im Sinne der Bauvorlagenverordnung jeweils einen vollständigen und prüffähigen Bauantrag für das jeweilige Einzelvorhaben Baufeld Süd bzw. Baukörper Süd (vgl. **Anlage 4** und § 4) im Vertragsgebiet wie folgt einzureichen: Der jeweilige Bauantrag ist im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständig und prüffähig innerhalb von 54 Monaten nach Beschlussfassung der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zum Erreichen der Vorwegenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplans



Hammerbrook 15 einzureichen. Einzelne Nachforderungen zu den Bauanträgen durch Hamburg lassen die Einhaltung der Fristen unberührt, wenn es sich um untergeordnete Anpassungen/Ergänzungen bereits eingereichter Bauvorlagen handelt. Untergeordnete Anpassungen / Ergänzungen liegen vor, wenn die Bauvorlage inhaltlich grundsätzliche Bestandteil eines Genehmigungsbescheides werden könnte.

- (3) Die Vorhabenträgerinnen zu 1.) und 2.) verpflichten sich, das jeweils ihnen gemäß der §§ 1 und 4 zugeordnete Einzelvorhaben (vgl. **Anlage 4** und § 4) innerhalb von 48 Monaten nach der hierfür jeweils vollzugsfähig (d.h. insbesondere mit Baufreigabewirkung) erteilten Baugenehmigung bis zur Fertigstellung Grundausbau (d.h. Fertigstellung Rohbau, Fassade und Dach) fertigzustellen. Der Mieterausbau kann nachlaufend hergestellt werden. 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), die in der Sphäre der Vorhabenträgerinnen zu 1) bzw. zu 2) liegen, noch nicht in vollem Umfang eintritt.
- (4) Die Herrichtung der den Einzelvorhaben zugeordneten Außenanlagen im Vertragsgebiet ist gemäß der Freiflächenplanung, welche auf Basis von § 5 Absatz (4) c. dieses Vertrags spätestens im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit Hamburg weiter zu qualifizieren ist, spätestens 8 Monate nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahmen durch die jeweilige 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 Vorhabenträgerinnen unabwendbarer Umstände 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, ferner auch archäologische Funde oder tierschutzrechtliche Gründe, wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist.
  2. Solange die baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte
    - (i) 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 oder
    - (ii) den Bebauungsplan mit Rechtsmitteln angegriffen haben und ein Gericht den Bebauungsplan vorläufig außer Vollzug gesetzt hat oder aller Voraussicht nach zeitnah außer Vollzug setzen wird, da der Bebauungsplan offensichtlich rechtsfehlerhaft ist.

- (6) Die Vorhabenträgerinnen zu 1) und/oder 2) haben Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich über das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und unter Bezugnahme auf die unter Absatz (5) genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

### **ABSCHNITT III: WEGEBAU**

#### **§ 8 Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Erschließung**

Die Erschließung des Gesamtvorhabens ist über die die Baufelder Nord und Süd (vgl. § 1 Absatz (1)) umgebenden Straßenverkehrsflächen grundsätzlich gesichert. Im Zuge der Realisierung des Gesamtvorhabens werden in besagten Straßenverkehrsflächen jedoch Umgestaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen vorgenommen. Nicht abschließend und vorbehaltlich der weitergehenden Abstimmungen mit den folgend genannten zuständigen Verkehrsdienststellen handelt es sich nach aktuellem Kenntnisstand insbesondere um

- Anpassung der Fahrbahn und Straßennebenflächen einschließlich Mittelinsel im Bereich der Nebenfahrbahn zur Nordkanalstraße, zwecks Anpassung der Verkehrsführung im Vorbereich der für den südlichen Baukörper geplanten Tiefgaragenzu-/ausfahrt,
- Anpassung von Wegeflächen und Leitungsverläufen oberhalb und im Nahbereich der im Straßenraum Nordkanalstraße geplanten Tiefgarage,
- Wiederherstellung von öffentlichen Wegeflächen im direkten Umfeld der betreffenden Privatgrundstücke (etwa nach möglicher Inanspruchnahme im Zuge der Baumaßnahmen).

Diese Maßnahmen auf öffentlichem Grund werden zwischen den Vorhabenträgerinnen und dem Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (nachstehend „LSBG“ genannt) im Auftrag der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (nachstehend „BVM“ genannt) und in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Management des öffentlichen Raumes (nachstehend „Fachamt MR“ genannt) über einen im Vorwege der Baugenehmigungsverfahren noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der diesbezüglich vorangegangenen Gesprächs- und Planungsergebnisse sichergestellt. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich hinsichtlich der ihnen gemäß der §§ 1 und 4 jeweils zugeordneten Baufelder vorbehaltlich der abschließenden Regelungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Durchführung und Kostentragung der Umgestaltungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund, die durch die Vorhaben erforderlich werden.



## § 9 Schichtwidmung

- (1) In der Nordkanalstraße erteilt die Vorhabenträgerin zu 2) hiermit für den Bereich der planungsrechtlich auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche festgesetzten Tiefgarage (vgl. **Anlage 2.1**, dort mit „TGa“ bezeichnet und rot-gestrichelt eingefasst) gegenüber Hamburg, der BVM und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte vertreten durch das Fachamt MR ihre Zustimmung zur Eintragung einer Schichtwidmung auf den hierdurch betroffenen Flurstücken: 2543 (tlw. – in Privateigentum befindlich), 2544 und 2545 (tlw. – noch im Eigentum der FHH, vgl. § 5 (1)), der Gemarkung St. Georg Süd. Die Verfügung der Schichtwidmung und die entsprechende Dokumentation im Wegeverzeichnis erfolgen durch das Fachamt MR. Mit der Schichtwidmung wird der Wegeaufbau bis in 1,10 m Tiefe – somit ab Oberkante Gelände / Wegeaufbau bis zur Oberkante Deckenaufbau Tiefgarage – als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Durch die Widmung übernimmt Hamburg, vertreten durch das Fachamt MR, die Wegebaulast nach dem Hamburger Wegesgesetz, insbesondere die Zuständigkeit für die Unterhaltung der Wegefläche einschließlich Verkehrssicherungspflicht und mögliche in besagtem Querschnitt befindliche Leitungen.
- (2) Die Vorhabenträgerin zu 2) verpflichtet sich zwecks privatrechtlicher Absicherung der Schichtwidmung gemäß Absatz (1) bis spätestens 2 Wochen nach erteilter Baugenehmigung zu Gunsten Hamburgs eine dem Inhalt des Absatzes (1) entsprechende unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der betreffenden Flurstücke zu beantragen. Der konkrete Wortlaut der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist zwischen dem Fachamt MR, der BVM und den Vorhabenträgerinnen einvernehmlich abzustimmen.

## ABSCHNITT IV: KOSTEN

### § 10 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten der Planung und zwecks Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen – einschließlich aller Nebenkosten, soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden (vgl. Städtebaulicher Vertrag über Rahmenvereinbarungen zur Kostentragung vom 19.03.2025).
- (2) Soweit im Bebauungsplanverfahren weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernehmen die Vorhabenträgerinnen auch diese Kosten. Über die Notwendigkeit solcher Unterlagen entscheidet Hamburg, vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte. Hamburg informiert die Vorhabenträgerinnen unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Unterlagen erforderlich sind.

## **§ 11 Erstattung Verwaltungsaufwand**

- (1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrags entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlen die Vorhabenträgerinnen gesamtschuldnerisch einen einmaligen Betrag in Höhe von

**8.000,-- Euro**

an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung und Mitteilung gemäß § 11 (2) S. 2 dieses Vertrags fällig.

- (2) Die Vorhabenträgerinnen werden den Betrag gemäß Absatz (1) an die Kasse Hamburg



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

- (3) Bei verspäteter Zahlung des gemäß Absatz (1) genannten Betrags wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinsatz erhoben.

## **ABSCHNITT V: SICHERUNG**

### **§ 12 Vertragsstrafen**

- (1) Verletzen die Vorhabenträgerinnen schuldhaft eine der ihnen nach § 4 (Nutzung der Einzelvorhaben), § 7 (Herstellungsfristen) und § 14 (Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Rechte und Pflichten) dieses Vertrags obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg von der jeweils betroffenen Vorhabenträgerin eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes und in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten nach folgenden Maßgaben fordern:
- a) Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 4 (2) dieses Vertrags (Stadtteilnahe Nutzungen) einmalig bis zu 300.000 € zulasten der Vorhabenträgerin zu 1), in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten.
  - b) Bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 7 dieses Vertrags (Herstellungsfristen):



- i. Verspätetes Einreichen der prüffähigen und vollständigen Bauanträge für das Bauvorhaben: jeweils 10.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
  - ii. Verspätete Fertigstellung des Bauvorhabens: jeweils 25.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
  - iii. Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen: jeweils 5.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
- c) Bei Missachtung der Vorgaben nach § 14 dieses Vertrags (Weitergabepflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu 750.000 € zulasten der jeweiligen Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten.
- (2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für jede Vorhabenträgerin auf einen Gesamtbetrag von maximal 750.000 € begrenzt.
- (3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der jeweiligen Vorhabenträgerin.
- (4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz (1) setzt voraus, dass Hamburg der jeweiligen 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.

### **§ 13 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung**

Die Vorhabenträgerinnen unterwerfen sich zur Durchsetzung der sich aus § 12 dieses Vertrags ergebenden Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 14 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Rechte und Pflichten**

- (1) Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich als Verfügungsbefugte über ihre Grundstücke sowie der hier zu erstellenden Objekte die in diesem Vertrag ihnen jeweils vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Die Vorhabenträgerinnen haben im Falle einer Veräußerung der in ihrem jeweiligen Eigentum befindlichen Flurstücke bzw. Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung des jeweiligen Einzelvorhabens im Vertragsgebiet der Zustimmung Hamburgs.

Die Zustimmungspflicht gilt nicht bei einer Veräußerung an einen Endinvestor (d.h. für den Fall, dass kein Vorhabenträgerwechsel stattfindet, da das Vorhaben gemäß den Regelungen dieses Vertrages zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten auf den Rechtsnachfolger bereits durchgeführt ist).

- (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 jeweils 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 Vorhabenträgerinnen sind jeweils 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, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, abgeben.

## **ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN**

### **§ 15 Wirksamwerden**

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

- (1) 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 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 (Vorbehalt Bebauungsplanverfahren / Baugenehmigungsverfahren), 10 (Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens) sowie 15, 17-19 dieses Vertrags mit der Unterzeichnung wirksam. Im Übrigen ist der Vertrag aufschiebend bedingt und wird wirksam, wenn der Bebauungsplan Hammerbrook 15 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Absatz 1 BauGB beantragt wird.



## **ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 16 Veröffentlichung nach HmbTG**

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem 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.

### **§ 17 Urheberrechte**

- (1) Hamburg ist über § 16 dieses Vertrags hinaus berechtigt, diesen Vertrag und seine Anlagen jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerinnen räumen Hamburg zu diesem Zweck sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seinen Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumen 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.
- (3) Die Vorhabenträgerinnen verzichten 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).

### **§ 18 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 6-fach ausgefertigt. Die drei Vertragsparteien erhalten jeweils zwei Ausfertigungen.
- (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 Hamburgisches 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.

## § 19 Gerichtsstand

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

Vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben:

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

(L.S.not.) gez. [REDACTED] Notar