



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

(zu dem Flurstück 2476
in der Gemarkung St. Georg Süd,
belegen an der Sonninstraße
- Grundstück 2 -
in Ergänzung des Bebauungsplanes „Hammerbrook 12“)

zwischen

der

Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte,
dieses vertreten durch den Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung
(Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt),
[REDACTED]

-nachfolgend „Hamburg“ genannt-

und

der

Objektgesellschaft Sonninstrasse II. Wohnbau GmbH & Co. KG
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck, HRA 7130HL
vertreten durch die Verwaltungsgesellschaft Sonnin II Wohnungsbau mbH
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck, HRB 12253
Möllner Landstrasse 65, 22113 Oststeinbek
vertreten durch die Geschäftsführer
[REDACTED]

-nachfolgend „Eigentümerin“ genannt-

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	3
1. BESCHREIBUNG GESAMTVORHABEN	3
2. ZIELE UND STAND DES PLANUNGSVERFAHRENS	4
3. VERTRAGSWERKE.....	4
ABSCHNITT I : ALLGEMEINES.....	5
§ 1 BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN, VERTRAGSGEGENSTAND.....	5
§ 2 VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN	5
§ 3 VORBEHALT BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN	7
§ 4 DURCHFÜHRungsverpFLICHTUNG	7
ABSCHNITT II : BESCHREIBUNG EINZELVORHABEN.....	7
§ 5 FUNKTIONALE BESCHREIBUNG	7
§ 6 GESTALTERISCHE VORGABEN FÜR HOCHBAU UND FREIFLÄCHEN	8
§ 7 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU, VERZICHT AUF EIGENTUMSWOHNUNGEN	9
§ 8 PKW-STELLPLÄTZE.....	9
§ 9 HERSTELLUNGSFRISTEN.....	10
ABSCHNITT III : GRÜNE MITTE.....	11
§ 10 GRÜNE MITTE, STÄDTEBAULICHER VERTRAG G5	11
ABSCHNITT IV : ERSCHLIEßUNG.....	11
§ 11 ERSCHLIEßUNG G2	11
§ 12 ERSCHLIEßUNGSVERTRAG.....	12
ABSCHNITT V : KOSTEN	12
§ 13 ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	12
§ 14 ERSTATTUNG VERWALTUNGSaufWAND.....	12
ABSCHNITT VI : SICHERUNG	13
§ 15 VERTRAGSSTRAFEN	13
§ 16 DIENSTBARKEITEN	14
§ 17 UNTERWERFUNG SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG	15
§ 18 RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER PFLICHTEN.....	15
ABSCHNITT VII : SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	16
§ 19 VERÖFFENTLICHUNG NACH HmbTG.....	16
§ 20 VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN	16
§ 21 GERICHTSSTAND.....	17

PRÄAMBEL

Mit diesem Vertrag soll beziehungsweise auf das laufende Bebauungsplanverfahren „Hammerbrook12“ auf der ehemals durch die Firma Sharp für gewerbliche Zwecke genutzten Fläche östlich der Sonninstraße die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit Einzelhandel und öffentlich zugänglicher Parkanlage sichergestellt werden.

1. Beschreibung Gesamtvorhaben

Das neue Sonninquartier umfasst neben den Flurstücken 1006, 1018 und 1789 für die umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sechs Privatgrundstücke (Flurstücke 2471, 2475, 2476, 2477, 2478 und 2479, siehe Abgrenzung Vertragsgebiet in Anlage 1). Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Zeitlauf der Verhandlung sich Flurstücksnummern zum Teil aufgrund weiterer Aufteilung bereits geändert haben bzw. in Zukunft noch ändern. Die Grundstücke und deren Fortschreibung ergeben sich jedoch dann als Fortlauf der diesem Vertrag zugrunde liegenden Anlage 1. Das inklusive der erfassten Verkehrsflächen ca. 4,4 ha große Gelände zwischen Nordkanalstraße, Sonninstraße, Nagelsweg und dem Mittelkanal wurde bislang durch die Firma Sharp für gewerbliche Zwecke (Lagerhalle und Bürogebäude) genutzt und ist zwischenzeitlich bis auf das noch genutzte Bürogebäude am Mittelkanal freigeräumt. Auf Grundlage des Ergebnisses des im Jahr 2014 durchgeführten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens ist nun in zentraler und sehr gut erschlossener Lage im Stadtteil Hammerbrook die Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen (Büros, Einzelhandel, Gastronomie) und Wohnungen sowie zugehörigen Einrichtungen zur Kinderbetreuung geplant. Die Wettbewerbsergebnisse sind im Zuge eines 2015 durchgeführten freiraumplanerischen Workshops sowie einer mehrstufigen Fassadenwerkstatt weiter qualifiziert worden.

Das Bebauungskonzept für das Gesamtvorhaben sieht entlang der Nordkanalstraße einen ausschließlich für Büroflächen genutzten 8-geschossigen Baukörper mit einer eigenen Tiefgarage vor. Davon durch eine private Erschließungsstraße getrennt entsteht südlich angrenzend ein Baublock mit straßenbegleitender, überwiegend 8-geschossiger Blockrandbebauung, die eine zusammenhängende, ca. 1,1 ha große, öffentlich nutzbare Grün- und Freifläche umfasst (vgl. Funktionsplan in Anlage 3).

Diese öffentlich nutzbare Grün- und Freifläche – die sogenannte „Grüne Mitte“ – umfasst das zentral gelegene Flurstück 2478, aber auch Teilflächen der umgebenden Flurstücke 2475, 2476, 2477 und 2479. Die Erschließung der Freifläche „Grüne Mitte“ zugunsten der Bewohner wie auch der Öffentlichkeit wird über zwei Öffnungen in der Blockrandbebauung an der Sonninstraße und am Mittelkanal sowie drei Hofdurchfahrten bzw. –durchgänge erfolgen. Hinzu kommt die Durchwegung über die sogenannte „Soninpassage“ von der privaten Erschließungsstraße im Norden, die aufgrund der Öffnungszeiten der privaten „Soninpassage“ nur zeitlich eingeschränkt besteht. Das zentrale Flurstück 2478 steht künftig im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der umgebenden Flurstücke. Die Miteigentümergeinschaft wird die Parkanlage „Grüne Mitte“ herstellen lassen und dauerhaft pflegen. Die Details zur „Grünen Mitte“ ergeben sich aus einem hierzu gesondert abgeschlossenen Vertrag.

Das Gesamtvorhaben umfasst insgesamt etwa 750 Wohneinheiten, von denen mindestens 230 Wohneinheiten ausschließlich als auf dem 1. und 2. Förderweg (im Verhältnis 40% 1. Förderweg und 60% 2. Förderweg) der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (nachstehend „IFB“ genannt) öffentlich geförderte Mietwohnungen

realisiert werden. Die Herstellung dieser Wohnungen erfolgt vollumfänglich auf den Flurstücken 2475 und 2476 (vgl. Wohnungsbau-Kennzahlen in Anlage 5.3).

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Hammerbrook 10 („Sonnin I“) ist über den Durchführungsvertrag abgesichert worden, dass für das Wohnquartier westlich der Sonninstraße eine Kita für mindestens 60 Kinder zu errichten ist. Diese Verpflichtung soll an die Eigentümerin des Flurstücks 2475, auf dem die Errichtung der Kita erfolgen soll, übertragen werden. Darüber hinaus deckt die Kita mit einer Kapazität für insgesamt 100 Kinder auch den Bedarf für das hier in Rede stehende Plangebiet des Bebauungsplanes Hammerbrook 12 (vgl. Anlage 2) ab.

Im Rahmen eines ersten Bauabschnitts ist der auf Flurstück 2471 befindliche Bürokomplex an der Nordkanalstraße am 24.10.2014 genehmigt worden. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Umsetzung.

2. Ziele und Stand des Planungsverfahrens

Mit dem Sonninquartier sollen die städtebaulichen sowie wohnungspolitischen Zielen des Bezirks - insbesondere auch im Kontext des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms sowie des „Vertrages für Hamburg“ - maßgeblich gefördert werden.

Zur Schaffung des für das Gesamtvorhaben erforderlichen Planungsrechts erfolgt derzeit das Bebauungsplanverfahren „Hammerbrook12“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst über das Vertragsgebiet und das Gesamtvorhaben (siehe Abgrenzungen in Anlage 1) hinaus neben den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch die Uferpromenade entlang des südlich angrenzenden Mittelkanals auf dem Flurstück 1789 (siehe Bebauungsplan-Entwurf in Anlage 2.1).

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 22.04.2015 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Zuletzt sind am 15.10.2015 die Öffentliche Plandiskussion und am 27.11.2015 der Arbeitskreis I durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist für das 2. Quartal 2016 avisiert unter der Voraussetzung, dass bis dahin sämtliche für das Gesamtvorhaben notwendigen städtebaulichen Verträge unterzeichnet vorliegen.

3. Vertragswerke

Für das Gesamtvorhaben und die damit verbundenen Einzelvorhaben sind vor der öffentlichen Auslegung im Bebauungsplanverfahren Hammerbrook12 bezugnehmend auf die sechs gemäß Anlage 1 erfassten Grundstücke insgesamt sechs städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abzuschließen.

Dieser Vertrag bezieht sich auf das Flurstück 2476. Der Eintritt einer möglichen Käuferin in diesen Vertrag wird in § 18 geregelt.

Der Abschluss dieses sowie der anderen öffentlich-rechtlichen Verträge 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 neue Quartier umfasst neben den Flurstücken 1006, 1018 und 1789 für die umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sechs zwischenzeitlich realgeteilte Privatgrundstücke (Flurstücke 2471, 2475, 2476, 2477, 2478 und 2479, siehe Anlage 1). Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Zeitlauf der Verhandlung sich Flurstücksnummern zum Teil aufgrund weiterer Aufteilung bereits geändert haben bzw. in Zukunft noch ändern. Die Grundstücke und deren Fortschreibung ergeben sich jedoch dann als Fortlauf der diesem Vertrag zugrunde legenden Anlage 1.
- (2) Die sechs privaten Grundstücke, für die insgesamt sechs städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abzuschließen sind, werden im Einzelnen wie folgt benannt:
 - Flurstück 2475 = Grundstück 1 oder G1
 - Flurstück 2476 = Grundstück 2 oder G2
 - Flurstück 2479 = Grundstück 3 oder G3
 - Flurstück 2477 = Grundstück 4 oder G4
 - Flurstück 2478 = Grundstück 5 oder G5 oder Grundstück Mitte
 - Flurstück 2471 = Grundstück 6 oder G6
 - G5 plus Teilflächen von jeweils G1, G2, G3 und G4 = „Grüne Mitte“ (siehe Abs. 5)
- (3) Als „Gesamtvorhaben“ wird das Bebauungskonzept inklusive Freiflächenplanung auf den Grundstücken G 1 bis G6 gemäß Funktionsplan (Anlage 3) bezeichnet.
- (4) Als „Einzelvorhaben“ wird das jeweils auf den Grundstücken G1, G2, G3, G4 und G6 durch die jeweiligen Eigentümer geplante Vorhaben bezeichnet.
- (5) Als „Grüne Mitte“ wird die auf dem Grundstück 5 sowie Teilflächen der Grundstücke G1 bis G4 geplante zentrale Grün- und Freifläche mit Spielplatz sowie der diese umgebende „Beltwalk“, der nördliche Quartiersplatz, die grüne Passage zur Sonninstraße und die Uferterrassen zum Mittelkanal bezeichnet (vgl. Anlagen 1, 3 und 4).
- (6) Dieser Vertrag betrifft ausschließlich das Grundstück 2. Da Teilflächen des G2 für die Grüne Mitte genutzt werden, wird bezüglich der Regelungen für diese G2-Teilflächen auf den Vertrag für G5 verwiesen (Anlage 12, siehe auch § 11).

§ 2 Vertragsbestandteile, Anlagen

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind nachfolgende Anlagen:

Anlage 1	Lageplan mit Abgrenzung <ul style="list-style-type: none">- des Gesamtvorhabens,- der Grundstücke der Einzelvorhaben- des Geltungsbereiches für den städtebaulichen Vertrag „Grundstück Mitte“ (Maßstab 1:1.000, Stand: 28.04.2016)
-----------------	---

Anlage 2 bestehend aus:

- | | |
|-------------------|--|
| Anlage 2.1 | Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook12 - Planzeichnung
(ohne Maßstab, Stand: 13.05.2016) |
| Anlage 2.2 | Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook12 - Verordnung
(Stand: 02.05.2016) |
| Anlage 2.3 | Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook12 - Begründung
(Stand: 13.05.2016) |
| Anlage 3 | Funktionsplan-Entwurf Hammerbrook12
(Stand 03.05.2016) |
| Anlage 4 | Freiraumplan Hammerbrook12
(Stand 13.04.2016) |

Anlage 5 bestehend aus:

- | | |
|-------------------|--|
| Anlage 5.1 | Planunterlagen des Vorhabens
- Grundrisse
- Schnitte mit Höhenangaben
- Ansichten
- Dachaufsicht
- Aufstellung der Geschossflächenzahlen (GFZ) nach Nutzungen |
| Anlage 5.2 | Visualisierungen des Gesamtvorhabens |
| Anlage 5.3 | Baubeschreibung des Einzelvorhabens, auch im Kontext des Gesamtvorhabens (Stand: 22.04.2016) |
| Anlage 6 | Erschließungsvertrag (Stand: 11.07.2016) |
| Anlage 7 | Erklärung der Förderwürdigkeit durch die IFB für die öffentlich geförderten Mietwohnungen (Stand: 13.07.2016) |
| Anlage 8 | Absichtserklärung über die Bereitstellung von Flächen für EZH (Stand: 04.05.2016) |
| Anlage 9 | Miteigentümergevereinbarung Sonninquartier (Stand: 29.01.2016) |
| Anlage 10 | Quartiersvereinbarung Sonninquartier (Stand: 29.01.2016) |
| Anlage 11 | Bauherrenregelung (in Auszügen, Stand: 29.01.2016) |
| Anlage 12 | Städtebaulicher Vertrag für das Grundstück Mitte (Stand: 02.08.2016) |
| Anlage 13 | Kostenübernahmeerklärung der Eigentümerin für das Bebauungsverfahren „Hammerbrook12“ (Stand: 02.05.2016) |
| Anlage 14 | Auszüge aus dem Handelsregister HRA 7130HL und HRB 12253 des Amtsgerichts Lübeck für die Eigentümerin |

(2) Es wird klargestellt, dass die Regelungen dieses Vertrages sowie der sonstigen im Rahmen des Gesamtvorhabens abgeschlossenen städtebaulichen Verträge einschließlich des Erschließungsvertrags im Verhältnis zu Hamburg den privatrechtlichen Regelungen in den zwischen den Eigentümern abgeschlossenen Verträgen (Anlagen 9 bis 11) vorgehen.

§ 3 Vorbehalt Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren

- (1) Hamburg beabsichtigt, für die Fläche das erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 22.04.2015 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in den Anlagen 2.1. bis 2.3., die Bestandteil des Vertrags sind, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird; § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Beiden Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebundenen 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. Ebenso bestehen keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens oder bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten.
- (3) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen (Anlagen 3 bis 5.3) 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 (im Folgenden Fachamt BP) unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Genehmigungsverfahren zu entscheiden ist. Insoweit wird auf das für das Einzelvorhaben auf G2 derzeit andauernde Baugenehmigungsverfahren (Antrags-
eingang 17.12.2015, M/BP/00030/2016) verwiesen. Soweit sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrages nicht baugenehmigungsfähig sind, ist dieser Vertrag gemäß § 20 anzupassen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Die Eigentümerin verpflichtet sich, das Vorhaben unter Einhaltung der Regelungen dieses Vertrages, insbesondere in den Abschnitten II und III, einschließlich seiner Anlagen und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der zu erteilenden Baugenehmigung zu verwirklichen.

ABSCHNITT II : BESCHREIBUNG EINZELVORHABEN

§ 5 Funktionale Beschreibung

- (1) Das Neubauvorhaben auf dem 4.923 m² großen Grundstück 2 umfasst vier 7- bzw. 8-geschossige Häuser in einer geschlossenen Straßenrandbebauung in der nordöstlichen Ecke des südlichen Baublocks des Gesamtvorhabens. Unterbaut werden die Häuser durch ein Kellergeschoss mit Tiefgarage. Im Erdgeschoss des Neubaus entstehen

entlang der nördlich angrenzenden privaten Erschließungsstraße Gewerbeflächen, die im Übergang zu dem westlich benachbarten Grundstück 1 zudem über die „Sonningpassage“ erschlossen werden. Hinzu kommen Wohnungen an der Sonningstraße und an der Planstraße sowie ein fußläufiger Gebäudedurchgang von der Sonningstraße zum Park. Die Tiefgarage wird über die Sonningstraße erschlossen und ist mit der Tiefgarage des benachbarten Grundstücks 1 verbunden.

- (2) Eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionalität des Quartiers, aber auch ein wichtiger Beitrag für dessen Integration in das direkte Umfeld - insbesondere im Kontext mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbar angrenzenden Münzviertel, aber auch dem westlich angrenzenden Wohnquartier am Sonningkanal - ist die erfolgreiche Einbindung eines zukunftsfähigen Einzelhandelsbesatzes. Um diesen mittelfristig abzusichern, sichert die Eigentümerin die Bereitstellung von entsprechenden Flächen im Erdgeschoss (nachstehend „EG“ genannt) des Gebäudes für einen Lebensmittel-Vollsortimenter auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² zu (siehe Grundriss in Anlage 5.1 sowie Absichtserklärung in Anlage 8).

§ 6 Gestalterische Vorgaben für Hochbau und Freiflächen

- (1) Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Vorhabens für das Stadtbild verpflichtet sich die Eigentümerin dazu, das in Rede stehende Einzelvorhaben sowohl im Hochbau als auch in der Freiraumgestaltung in einer gestalterischen Qualität entsprechend der stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. Anlagen 3 bis 5.3) umzusetzen. Im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens sind die besonderen Qualitätsansprüche in Abstimmung mit Hamburg sicherzustellen.
- (2) Bezugnehmend auf die vorweggegangenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Abstimmungen verpflichtet sich die Eigentümerin, die differenzierte Dachlandschaft und Rückstaffelung der obersten beiden Geschosse der Neubaukörper auf den Grundstücken 1-4 entsprechend dem Funktionsplan in Anlage 3 und den Anlagen 5.1 bis 5.3 für das Einzelvorhaben auf G2 umzusetzen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend der in einem mehrstufigen Werkstattverfahren unter Beteiligung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, des Oberbaudirektors, der Kommunalpolitik sowie der Fachämter Bauprüfung und SL gemäß Anlagen 5.1 bis 5.3 vorabgestimmten Fassadengestaltung vorzunehmen (Die Visualisierungen in Anlage 5.2 sind in einzelnen Punkten nicht an die konkretisierten Unterlagen in Anlage 5.1 angepasst worden, sind aber in ihrer Aussage zum verabredeten Gestaltungsanspruch weiterhin bindend). Hierbei ist insbesondere die differenzierte Gestaltung der teilweise sehr langen Straßenfassaden zu betonen, aber auch die Gestaltung der Dachoberflächen als sogenannter „fünfter Fassade“ der Gebäude mit großflächiger extensiver und auf dem eingeschossigen Gebäudeteil intensiver Dachbegrünung gemäß den Vorschriften des B-Planes und weitestgehender Reduzierung möglicher Dachaufbauten. Straßenseitig sind für alle Gebäude Vollklinker zu verwenden, hofseitig sollen helle Fassadenfarben und -materialien (heller Putz, im Bereich der 2-geschossigen Gebäudesockel heller Klinker) zur Anwendung kommen.

Eine diesbezüglich abschließende Abstimmung hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit dem Oberbaudirektor, dem Fachamt SL und unter Einbindung der Kommunalpolitik zu erfolgen. Abschließend ist hierfür mit

dem besagten Teilnehmerkreis vor Rohbaufertigstellung eine Fassadenbemusterung unter Betrachtung sowohl der verwendeten Materialien als auch von deren Farbstellung anhand von Mustertafeln bis max. 1,00x1,00m durchzuführen.

- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Gestaltung des Daches des hofseitigen 1-geschossigen Gebäudeteils auf dem Grundstück 2 (Einzelhandel und Sonninpassage) gemäß den Vorschriften des B-Planes (§ 2 Nummern 25 und 26) und des Funktionsplans in Anlage 2 und 3 auszuführen und im Baugenehmigungsverfahren eine qualifizierte Außenanlagenplanung mit dem Fachamt SL einvernehmlich abzustimmen.
- (4) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Vorhabens gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans (Anlage 2) und des Freiflächenplanes (Anlage 4) zu realisieren und deren dauerhafte Pflege sicherzustellen.
- (5) Vor dem Hintergrund der nicht unbedeutenden baulichen Dichte der Neubauvorhaben wird eine hochwertige Ausführung der Freiflächen zwingend vorausgesetzt (vgl. Anlage 4). Diese hochwertige Ausführung ist gemäß den Regelungen des städtebaulichen Vertrages für das Grundstück Mitte sowie die „Grüne Mitte“ (Anlage 12) sicherzustellen (siehe auch § 10 Absatz 3).

§ 7 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, Verzicht auf Eigentumswohnungen

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Wahrung der öffentlichen Belange im Sinne des Vertrages für Hamburg vom Juli 2011 im Rahmen des in Anlage 5 dargestellten Bauvorhabens keine Eigentumswohnungen, sondern ausschließlich Mietwohnungen zu realisieren und deren Beibehaltung für 20 Jahre sicherzustellen. Dazu verpflichtet sich die Eigentümerin in den Obergeschossen 100 % der geplanten BGF Wohnen - entsprechend Anlage 5.1 jedoch mindestens 7.700 m² BGFa (oberirdisch) - als öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im 1. und 2. Förderweg der IFB (im Verhältnis 40% im 1. Förderweg und 60% im 2. Förderweg) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung zu errichten.
- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich auf Basis der vorliegenden Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB (Anlage 7), Hamburg spätestens einen Monat vor Baubeginn des Vorhabens den Förderbescheid der IFB vorzulegen.
- (3) Eine vorzeitige Ablösung der Fördermittel darf nicht erfolgen, wenn dadurch die Dauer der Bindungen aus der Förderung verkürzt wird.
- (4) Die Umwandlung dieser Wohnungen wird für die Dauer von fünf Jahren nach Ablauf des Bindungszeitraums, mithin für insgesamt 20 Jahre, ausgeschlossen.

§ 8 PKW-Stellplätze

Die notwendigen PKW-Stellplätze für das Einzelvorhaben auf G2 sind gemäß HBauO und Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ vom 21.01.2013 auf Privatgrund ausschließlich in der geplanten Tiefgarage herzustellen. Eine abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, vgl. § 3 Absatz 3. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Nachweisverpflichtung zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gesamtvorhabens zu erbringen ist.

§ 9 Herstellungsfristen

- (1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die alsbaldige Durchführung des Gesamtvorhabens sichergestellt werden. Das Gesamtvorhaben befindet sich in für das Stadtbild sensibler Lage im Zentrum des Stadtteils Hammerbrook, gut einsehbar von der stark befahrenen Nordkanalstraße sowie über den Mittelkanal und die im Süd-Westen gelegene Amsinckstraße. Gleichzeitig ist einzubeziehen, dass die Realisierung der Einzelvorhaben und der „Grünen Mitte“ aufgrund ihrer engen funktionalen und hochbaulichen Verknüpfung im Rahmen des Gesamtvorhabens in starker Abhängigkeit zueinander stehen. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll vor diesem Hintergrund abgesichert werden, dass das Gesamtvorhaben zeitnah eingeleitet und umgesetzt wird und ein städtebaulicher Missstand durch lange brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich daher, das in Anlage 5.1 dargestellte Einzelvorhaben auf dem Grundstück 2 (vgl. Anlage 1) innerhalb von 48 Monaten nach hierfür erteilter Baugenehmigung und Freigabe durch die IFB bis zur Bezugsfertigkeit fertig zu stellen. Hamburg ist die Freigabe unverzüglich mitzuteilen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung. Der terminliche Ausgangspunkt gilt auch für den Fall, dass die Baufreigabewirkung wegen ggf. in der Baugenehmigung enthaltener Regelungen (z.B. Genehmigungs-einschränkungen) noch nicht in vollem Umfang eintritt, soweit mit den Bauarbeiten begonnen werden darf.

Die Eigentümerin hat sich im Rahmen der Bauherrenregelung (vgl. Anlage 11) auch gegenüber sämtlichen übrigen Eigentümern der G1, G3 bis G4 verpflichtet, das Bauwerk in dem gemeinsam im Terminplan vorgesehenen Zeitraum zu errichten. Diese Verpflichtung übernimmt die Eigentümerin hiermit auch ausdrücklich gegenüber Hamburg.

- (3) Die Herrichtung der Außenanlagen auf dem Grundstück 2 (Dachflächen und private Gärten) - ausgenommen der durch den städtebaulichen Vertrag für das Grundstück 5 erfassten Teilflächen für die „Grüne Mitte“ (vgl. Anlage 1) - ist inklusive der Dachbegrünung gemäß der auf Basis von § 6 und Anlage 4 spätestens im Baugenehmigungsverfahren weiter zu qualifizierenden und mit dem Fachamt SL einvernehmlich abzustimmenden Freiflächenplanung spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf Grundstück 2 durch die Eigentümerin abzuschließen.
- (4) Für die in Absatz 2-3 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 Eigentümerin 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.
 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.

3. Solange und soweit der Beginn der Baumaßnahme durch die Wahrnehmung von Mieterrechten unmöglich ist.
- (5) Die Eigentümerin hat Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich über das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt SL, Klosterwall 8, 20095 Hamburg unter Bezugnahme auf die unter Absatz 5 genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

ABSCHNITT III : GRÜNE MITTE

§ 10 Grüne Mitte, Städtebaulicher Vertrag G5

- (1) Der städtebauliche Vertrag für das „Grundstück Mitte“ erfasst Regelungsinhalte, die über das Grundstück 5 hinaus auch die öffentlich nutzbaren Teilflächen auf den angrenzenden Grundstücken 1-4 betreffen. Hierbei handelt es sich neben der zentralen Grün- und Freifläche mit Spielplatz auch um den diese umgebenden „Beltwalk“, den nördlichen Quartiersplatz sowie die grüne Passage zur Sonninstraße und die Uferterrassen zum Mittelkanal (vgl. Anlagen 1, 3, 4 und 10). Für diese Teilbereiche wird planungsrechtlich gemäß Anlage 2 entweder „Grünfläche Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)“ oder ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.
- (2) Der städtebauliche Vertrag für das „Grundstück Mitte“ sichert die Realisierung, Nutzungsintensität und dauerhafte Pflege der „Grünen Mitte“ durch die Eigentümer der Grundstücke 1-4 und wird diesem Vertrag unterzeichnet angehängt (vgl. Anlage 12).
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich über den von ihr mit unterzeichneten städtebaulichen Vertrag für das Grundstück Mitte, sowohl die Realisierung der „Grünen Mitte“ als auch die dauerhafte öffentliche Nutzbarkeit und die dauerhafte Pflege der Außenanlagen sicherzustellen (vgl. Anlage 12).
- (4) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Flächen ihres Grundstückes für die „Grüne Mitte“ frei von Gebäuden (im Blockinnenbereich), PKW-Stellplätzen, Nebenanlagen und Einfriedungen zu halten, innerhalb dieser Flächen eine Nutzung als Gehweg / Rettungsweg zu Gunsten der Stadt Hamburg zu dulden und die Gehwege / Rettungswege für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich zu halten.

ABSCHNITT IV : ERSCHLIEßUNG

§ 11 Erschließung G2

Die auf G6 befindliche private Erschließungsstraße ist für die Erschließung des südlich unmittelbar angrenzenden G2 zwingend notwendig. Entsprechend wird die Erschließung von G2 öffentlich-rechtlich über eine Baulast auf dem Grundstück 6 gesichert.

§ 12 Erschließungsvertrag

- (1) Im Zuge der Realisierung des Gesamtvorhabens sind zwecks Erschließung und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstücke 1006 und 1018) sowie die Uferpromenade entlang des Mittelkanals (Flurstück 1789) auf öffentlichem Grund erforderlich. Die hierzu notwendigen Wiederherstellungs- und Umgestaltungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden auf Kosten der im Zuge des Gesamtvorhabens betroffenen Eigentümer umgesetzt. Sie werden zwischen den Eigentümern und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Management des öffentlichen Raumes (nachstehend „Fachamt MR“ genannt) über einen Erschließungsvertrag im Sinne der vorweggegangenen Gesprächs- und Planungsergebnisse sichergestellt (siehe Anlage 6).
- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, hinsichtlich dieser mit dem Vorhaben unmittelbar verbundenen Erschließungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Flurstücke 1006, 1018 und 1789) in Abstimmung mit dem Fachamt MR einen Erschließungsvertrag abzuschließen und die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen gemäß den dortigen Regelungen zu übernehmen (siehe Anlage 6).

ABSCHNITT V : KOSTEN

§ 13 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Planverfahrens gemäß Kostenübernahmeerklärung in Anlage 13 zu übernehmen – einschließlich aller Nebenkosten, soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden.
- (2) Soweit im Verfahren des Bebauungsplans weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernimmt die Eigentümerin auch diese Kosten. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet Hamburg. Hamburg informiert die Eigentümerin unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

§ 14 Erstattung Verwaltungsaufwand

- (1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt die Eigentümerin einen einmaligen Betrag in Höhe von

8.000,-- Euro

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

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

*Deutsche Bundesbank Hamburg
BIC MARKDEF1200
IBAN DE81 2000 0000 0020 0015 81*

überweisen. Die hierfür notwendige Referenznummer und die sich ergebende Zahlungsfrist wird der Eigentümerin seitens Hamburg zeitnah nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt.

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

ABSCHNITT VI : SICHERUNG

§ 15 Vertragsstrafen

- (1) Verletzt die Eigentümerin schuldhaft eine der ihr nach den §§ 5-20 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist (entsprechend Regelung in Absatz 3-4) eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes nach folgenden Maßgaben fordern:
1. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 5 (2) dieses Vertrages (Bereitstellung von Gewerbeflächen für den Einzelhandel) einmalig bis zu 500.000 € zulasten der Eigentümerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber der Verpflichtung.
 2. Bei Missachtung der Vorgaben nach § 6 dieses Vertrages:
 - 2.1. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 6 (3) dieses Vertrages (Gestaltung Dachoberfläche 1-Geschosser) monatlich bis zu 5.000 €, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber der im Baugenehmigungsverfahren abgestimmten Planung.
 - 2.2. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 6 (4) und (5) dieses Vertrages (Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Privat- und Vorgärten, exkl. „Grüne Mitte“ gemäß § 10) monatlich bis zu 5.000 €, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber der im Baugenehmigungsverfahren abgestimmten Planung.
 3. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 7 (1) dieses Vertrages (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) je Wohneinheit, bei der gegen die Verpflichtung verstoßen wurde, 100.000 €.
 4. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 7 (4) und § 16 (1) dieses Vertrages (Ausschluss von Eigentumswohnungen für 20 Jahre) je Wohneinheit, bei der gegen die Verpflichtungen verstoßen wurde, 100.000 €.

Im Falle einer Veräußerung von Wohneinheiten, insbesondere auch einzelner Wohnungen (Begründung von Wohneigentum), kann die Vertragsstrafe bei einer Missachtung der Verpflichtung zur ausschließlichen Wohnnutzung nach

- ## § 16 Dienstbarkeiten

- „Die auf dem dienenden Grundstück zu errichtenden Wohneinheiten sind nach Bezugsfertigkeit als Mietwohneinheiten für 20 Jahre vorzuhalten.“*

- Seite 14 von 17

Hamburg bis spätestens zwei Monate nach erfolgter Baugenehmigung, zugunsten Hamburgs an rangerster Stelle folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit eintragen zu lassen:

„Öffentliches Wege- und Grünanlagenrecht

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in Anlage QV § 2.1.1 orange unterlegten Flächen des dienenden Grundstücks als Grünanlage nach Maßgabe des Freiflächenplans Anlage QV § 2.1.3 zu benutzen bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, die Grünanlage dauerhaft zu unterhalten. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist zudem berechtigt, den in der Anlage QV § 1.1. orange unterlegten Bereich des dienenden Grundstücks zum Befahren mit Rettungsfahrzeugen zu nutzen.

Die Berechtigte ist berechtigt, die Ausübung des Rechts Dritten zu überlassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt.“

Insgesamt sind die Parteien sich darüber einig, dass die „Grüne Mitte“ genutzt werden darf, wie es sich im Einzelnen aus dem bereits abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages für das Grundstück 5 / Mitte (Anlage 12) ergibt.

Die Grunddienstbarkeit ist bereits bestellt.

§ 17 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung

Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweiligen Fassung. Soweit die Eigentümerin die Verpflichtungen gemäß §§ 4 bis 15 aus diesem Vertrag an einen Investitionsfonds überträgt und dieser sich aus Kapitalanlegerschutzgründen nicht der sofortigen Vollstreckung unterwerfen darf, bleibt die bisherige Eigentümerin in der Haftung, soweit die Pflichten dieses Vertrages noch nicht, nicht vollständig oder nicht vertragsgemäß erfüllt wurden. Die Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung bleibt für die alte Eigentümerin insoweit ebenfalls erhalten.

§ 18 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Pflichten

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich als Verfügungsbefugte hinsichtlich des Flurstücks 2476 sowie der hier zu erstellenden Objekte, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einer Rechtsnachfolgerin / einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Der Eigentümerin hat im Falle einer Veräußerung von Grundstücken beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig schriftlich zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung des Gesamtvorhabens der Zustimmung Hamburgs.
- (2) Hamburg wird die Zustimmung zu einer Veräußerung beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn die / der neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg in Form eines Ergänzungsvertrages zu diesem Vertrag verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und den Nachweis der

Erfüllungsbefähigung zu erbringen. Die Zustimmung der FHH kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages 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 Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.
- (4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (5) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Gesamtbauvorhabens 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.

§ 21 Gerichtsstand

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

Hamburg, den

05. VIII. 2016

für die

Freie und Hansestadt Hamburg

Leiter des Fachamtes Stadt- und
Landschaftsplanung des Bezirksamtes
Hamburg-Mitte

~~Dr. Jan Kolberg, Rechtsamt des
Bezirksamtes Hamburg-Mitte~~

Hamburg, den

05.08.2016

für die

**Objektgesellschaft Sonninstraße II.
Wohnungsbau GmbH & Co. KG**

Geschäftsführer

Geschäftsführer

