

**Absichtserklärung (Letter of Intent –LOI-)
zum Flurstück 1813 Gemarkung Winterhude**

zwischen der
Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)

vertreten durch das
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

nachstehend "**Hamburg**" genannt,

und

KW9 Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG
Milchstraße 2a
20148 Hamburg

vertreten durch

nachstehend „**Käuferin**“ genannt,

wird folgende Absichtserklärung (LOI) beschlossen:

Präambel

Für die Veräußerung des Hochbunkers am Kuhnsweg 9 in Winterhude ist von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) eine Ausschreibung durchgeführt worden. Die Verkäuferin hat die städtebaulichen Zielsetzungen Hamburgs in die Ausschreibung für dieses Grundstück aufgenommen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg begrüßt die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die im Rahmen des Erhalts und Umbaus des vorhandenen Bunkers realisiert werden. Das Bezirksamt stellt eine Befreiung von der ausgewiesenen Viergeschossigkeit in Aussicht, wenn sich das Vorhaben entsprechend der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften in den städtebaulichen Kontext einfügt und die städtebaulichen Ziele für die Nutzung des Bunkers umgesetzt werden.

Am 22. Juni 2020 wurde das Konzept bei der Sitzung des Regionalausschusses Eppendorf-Winterhude der Bezirksversammlung Hamburg-Nord als Tagesordnungspunkt 4.1 vorgestellt.

Die Käuferin verpflichtet sich mit Unterzeichnung des Kaufvertrages die in § 2 genannten städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen und diese Verpflichtung auch an eventuelle Eigentumsnachfolger weiterzugeben.

Dieser LOI wird Bestandteil des Kaufvertrages zwischen BlmA und Käuferin.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des LOI

Der räumliche Geltungsbereich des Vertrags entspricht der in **Anlage 1** rot umrandeten, etwa 896 m² großen Fläche innerhalb des Blocks. Es gilt der Baustufenplan Winterhude vom 14.01.1955 mit der Ausweisung W4g.

§ 2

Städtebauliche Zielsetzungen

- (1) 50 % der Wohnungen werden als öffentlich geförderte Mietwohnungen hergestellt.
- (2) Für die frei finanzierten Wohnungen wird ein mindestens 20-jähriger Verzicht ab Mietbeginn auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen zugesichert.
- (3) Im Erdgeschoss wird eine soziale und kulturelle, stadtteilbezogene Nutzung vorgesehen.
- (4) Der Bunker wird in seiner wesentlichen Kubatur und Erscheinungsform erhalten.
- (5) Die erforderlichen Abrissarbeiten werden in einem schonenden Verfahren ausgeführt.

§ 3

Pflichten der Käuferin

- (6) Die Käuferin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet die Gestaltung und Nutzung des Bauvorhabens gemäß der Vorgaben aus §2 dieses Vertrages auszuführen.
- (7) Geförderter Wohnungsbau
 - a. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Gebäude 50 % öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt mindestens 20 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird von der IFB festgelegt. Der Bauherr verpflichtet sich, einen den Förderrichtlinien entsprechenden Förderantrag bei der IFB vor Baubeginn zu stellen und alle für die Bescheidung voraussichtlich erforderlichen Unterlagen beizufügen. Der Bauherr verpflichtet sich, dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vor Baubeginn eine Kopie des (ggf. vorläufigen) Bewilligungsbescheids der IFB vorzulegen.
 - b. Die Mieterhöhung der öffentlich geförderten Wohnungen wird maximal alle 2 Jahre, erstmals 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit um maximal 0,20€/m²WFI. erhöht.
- (8) Für die frei finanzierten Wohnungen wird ein mindestens 20-jähriger Verzicht ab Mietbeginn auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen zugesichert.
- (9) Im Erdgeschoss wird eine soziale (derzeit 200 – 260 m² für eine Kinderpflege-Einrichtung) und eine kulturelle, stadtteilbezogene (derzeit Stadtteilcafé) Nutzung vorgesehen. Vor Abschluss des Kaufvertrages ist dieses Angebot konkret zu beschreiben und mit Projektpartnern abzusichern. Die Bewertung hat in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen nach Umfang, Anteil, Verbindlichkeit und Qualität zu erfolgen.
- (10) Der Bunker wird in seiner wesentlichen Kubatur und Erscheinungsform erhalten.
- (11) Die erforderlichen Abrissarbeiten werden in einem schonenden Verfahren ausgeführt, zum Schutz der umliegenden Bausubstanz und Bewohner während der Umbauarbeiten.

§ 3

Veräußerung von Grundstück und Gebäude, Rechtsnachfolge

- (1) Für den Fall, dass die Käuferin das Vorhaben oder Teile davon veräußert, und dabei nicht selbst verpflichtet bleibt, das Vorhaben zu erstellen, verpflichtet sie sich, die in diesem LOI vereinbarten Pflichten, soweit sie nicht bereits von der Käuferin erfüllt wurden, einem Rechtsnachfolger weiterzugeben.
- (2) Die Veräußerung des Vorhabengrundstückes oder Teilen des Vorhabengrundstückes ist Hamburg für 20 Jahre ab Mietbeginn im Vorwege mitzuteilen.

§ 7

Haftungsausschluss

- (3) 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.

§ 8

Hamburgisches Transparenzgesetz

Der Käuferin ist bekannt, dass dieser LOI im Informationsregister nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) veröffentlicht wird; darüber hinaus ist eine Veröffentlichung dieses LOI gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß dem HmbTG in der Fassung vom 19. Juni 2012 durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Käuferin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich.

Hamburg, 14. 9. 2020


(komm. Dezernent)

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Hamburg, 15.09.2020


KW9 Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG

Ausfertigungen für:

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
2. Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
3. Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung
4. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, WSB
5. Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen
6. KW9 Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG

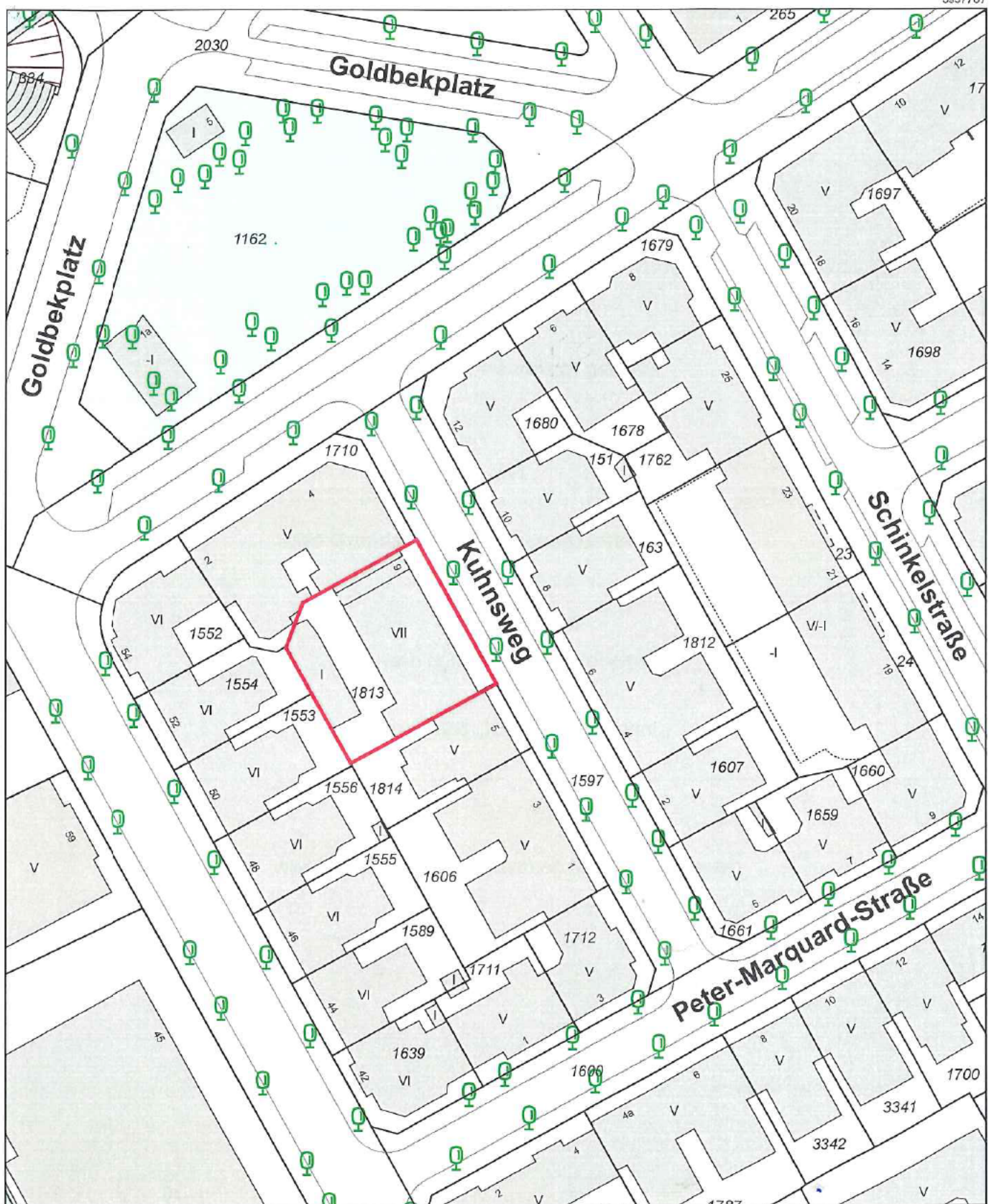
Uhrzeit:
14:07

Auszug aus 3A Web


LGV
Hamburg

Anlage 1

zum LOI
Kuhnsweg 9



5937547

Maßstab: 1:1000  Meter