



(StA: 2021:02472, Referenz: 110128)

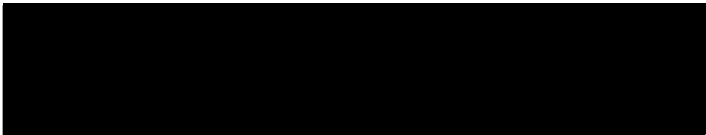
**Urkundenrolle Nummer 2963/2021 A**

**V e r h a n d e l t**  
in dieser Freien und Hansestadt Hamburg  
am 21. Dezember 2021

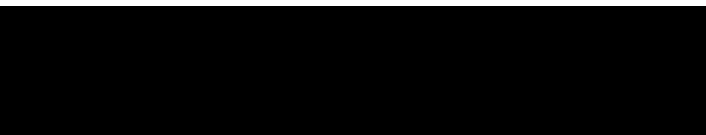
Vor mir, dem hamburgischen Notar

**Dr. Arnim Karthaus**

mit den Amtsräumen in der Palmaille 106, 22767 Hamburg, erschienen heute:

1. 

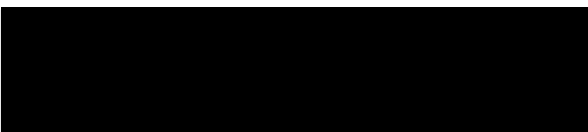
- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -,

2. 

- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -,

zu 1. und 2. handelnd nicht im eigenen Namen, sondern gemeinsam als Zeichnungsberechtigte für

**Freie und Hansestadt Hamburg,**  
Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt,  
Anschrift: Harburger Rathausplatz 4, 21073 Hamburg,

3. 

- ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis -,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer im Namen der

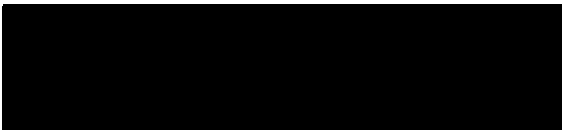
**Schulte Hubbert GmbH,**  
Sitz: Hamburg,  
Anschrift: Schloßstraße 36, 22041 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 88506,



diese wiederum handelnd als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Komplementärin der

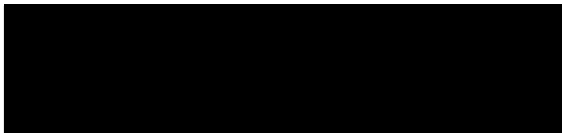
**SHT Grundstücksgesellschaft Winsener Straße 42 - 50 GmbH & Co. KG,**  
Sitz: Hamburg,  
Anschrift: Schloßstraße 36, 22041 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 111242,

4.



- von Person bekannt -,

5.



- von Person bekannt -,

zu 4. und 5. handelnd nicht im eigenen Namen, sondern zu 4. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer und zu 5. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Prokurist im Namen der

**REVITALIS REAL ESTATE II. Verwaltungsgesellschaft mbH,**  
Sitz: Hamburg,  
Anschrift: Neuer Wall 88, 20354 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 134018,

diese wiederum handelnd als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Komplementärin der

**REVITALIS ZWANZIGSTE Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG,**  
Sitz: Hamburg,  
Anschrift: Neuer Wall 88, 20354 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 122578.

Ich, der Notar, bescheinige hiermit aufgrund Einsicht vom 20. Dezember 2021 in das elektronisch geführte Handelsregister gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten Vertretungsberechtigungen zu 3., 4. und 5.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten zu meinem Protokoll:



Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Wilstorf 37 (Winsener Straße 32-50)

zwischen der **Freien und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch das Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und  
Umwelt

nachstehend **FHH** genannt

und der **SHT Grundstücksgesellschaft** Winsener Straße 42 - 50 GmbH &  
Co. KG, Schloßstraße 36, 22041 Hamburg

nachstehend **Vorhabenträgerin** genannt

sowie der **REVITALIS ZWANZIGSTE** Grundstücksgesellschaft  
mbH & Co. KG, Neuer Wall 88, 20354 Hamburg

als voraussichtliche Rechtsnachfolgerin der Vorhabenträgerin und Eigen-  
tümerin des Tankstellengrundstücks

nachstehend **REVITALIS** genannt

wird folgender Vertrag geschlossen



## **Vorbemerkung**

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung im Siedlungsbereich zwischen der Winsener Straße 32-50 und dem Eigenheimweg (Flurstücke 229, 3640, 3642 und 3643 der Gemarkung Wilstorf, Bezirk Harburg). Die Nutzungsabsicht wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Fläche des Vorhabens „Vorhabenfläche“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 sollen die derzeit in großen Teilen brachliegenden Flächen an der Winsener Straße 32-50 / Eigenheimweg 33, 21077 Hamburg neu geordnet und für eine städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden. Der bestehende Nahversorgungsstandort des Stadtteils soll auch zukünftig gesichert, ausgebaut und durch eine Wohnnutzung ergänzt werden. Im Nordwesten des Plangebietes wird ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude in die Planung integriert. Die Straßenverkehrsfläche der Winsener Straße soll nach Planungen der zuständigen Behörde auf insgesamt 29 m verbreitert werden, um den zukünftigen Anforderungen der verschiedenen Verkehre im Zusammenspiel (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Nahverkehr, Fußgänger- und Radfahrverkehr) in Hamburg gerecht zu werden sowie entlang der Magistralen in Hamburg lebenswerte Räume mit städtebaulichen Entwicklungsperspektiven – insbesondere vor dem Hintergrund der Stärkung des innerstädtischen Wohnens – zu ermöglichen.

Die Vorhabenfläche liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Harburg in der Fassung vom 28. Dezember 1954, zuletzt geändert am 13. September 1960 sowie des Teilbaugebietes 1135 vom 20. Juni 1961. Der Baustufenplan setzt im Bereich der Vorhabenfläche ein Mischgebiet mit viergeschossiger, geschlossener Bebauung entlang der Winsener Straße sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise fest. Die erste Änderung diente dem Ausschluss von Grundstückszufahrten an der Winsener Straße für Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr. Der Teilbaugebietes 1135 setzt für den Geltungsbereich entlang der Winsener Straße neue Straßenverkehrsflächen fest. Das Bezirksamt beabsichtigt, das für das Vorhaben erforderliche Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Wilstorf 37 (WT37) zu schaffen.

Da der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht umfänglich innerhalb des Plangebiets erfolgen kann, wurde darüber hinaus eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 2852 in der Gemarkung Neuland, Bezirk Harburg durchgeführt.

Der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Harburg hat der Einleitung des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Wilstorf 37 (WT 37) am 25. März 2010 zugestimmt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs WT 37 wurde am 13. Oktober 2010 durch den Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Harburg beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung hat vom 1. Juli 2012 bis zum 31. Juli 2012 stattgefunden.

Die beabsichtigte Aufgabe der Tankstellennutzung und die planerische Einbeziehung dieses Grundstücks veränderten die städtebaulichen Rahmenbedingungen so grundlegend, dass im Rahmen eines städtebaulichen Workshopverfahrens – welches mit der Jurysitzung am 17. Januar 2019 finalisiert wurde - ein neuer städtebaulicher Entwurf erarbeitet wurde. Aufgrund der umfangreichen Änderungen bei der städtebaulichen Planung und den beabsichtigten Nutzungen müssen auch die Verfahrensschritte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ab der Grobab-



stimmung erneut durchgeführt werden. Die erneute Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs wurde am 01. Februar 2021 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Harburg beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung hat vom 22. März 2021 bis zum 23. April 2021 stattgefunden.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels, ergänzender Gewerbe- und zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen, Wohnnutzungen und einer Kita sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.
- (2) Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 229, 3640, 3642 und 3643 (Anlage 1) in der Gemarkung Wilstorf, Bezirk Harburg. Das Vertragsgebiet umfasst darüber hinaus die externe Ausgleichsmaßnahmenfläche auf dem Flurstück 2852 in der Gemarkung Neuland, Bezirk Harburg (Anlage 24). Die Flurstücke 229 und 3640 in der Gemarkung Wilstorf, Bezirk Harburg sowie das Flurstück 2852 in der Gemarkung Neuland, Bezirk Harburg, befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Flurstücke 3642 und 3643 der Gemarkung Wilstorf, Bezirk Harburg befinden sich im Eigentum der REVITALIS.
- (3) Die vorstehenden Flurstücke sind in den Grundbüchern des Amtsgerichtes Hamburg-Harburg, Blättern 18621, 14923 und 14789 (Ausgleichsmaßnahmenfläche) eingetragen.
- (4) Sofern in diesem Vertrag die Begrifflichkeit „Fertigstellung“ verwendet wird, ist der Zeitpunkt gemeint, in dem sämtliche Rohbauten einschließlich Dachabdichtungsarbeiten fertiggestellt, sämtliche Fallrohre hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten fertiggestellt sind.

## **§ 2 Bestandteile und Anlagen des Vertrages**

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind
  - (1.1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1), M 1: 500,
  - (1.2) der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 37 (Anlage 2a),  
M 1: 500, Verordnungstext (Anlage 2b) und Begründung (Anlage 2c) in den Fassungen zur Schlussabwägung,
  - (1.3) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung zur Schlussabwägung im M 1: 500 mit Darstellung von u. a. der Fläche für das öffentliche Gehrecht, der Anlieferungs- und Erschließungsbereiche, Fahrradabstellplätze, Kfz-Stellplätze und Gästeparkplätze sowie der Darstellung der Kita-Freiflächen (Anlage 3a), der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Darstellung der Kfz-Stellplätze auf der unteren Ebene (Anlage 3b), und der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Darstellung der fußläufigen Erschließung auf der Dachgeschossebene (Anlage 3c). Alle Vorhaben- und Er-



schließungspläne weisen zur Nachvollziehbarkeit der Gebäudedimensionen die grundlegenden Maßketten auf.

- (1.4) für jedes Gebäude im Projektgebiet: die Gebäudeansichten inklusive des städtebaulichen Überganges zum bestehenden denkmalgeschützten Gebäude an der Winse-  
ner Straße 32 vom 08.09.2021 (Anlage 4a bis 4f), die Dachaufsichten, die Erdge-  
schoss- und Regelgrundrisse und die Grundrisse bzw. Übersicht für den öffentlich  
geförderten und mietpreisgebundenen Wohnungsbau vom 29.06.2021 (Anlage 4g  
bis 4q), die Längs- und Querschnitte der Tiefgarage auf allen Ebenen jeweils im M  
1: 200 vom 14.03.2021 (Anlage 4r),
- (1.5) Qualifizierter Freiflächenplan mit Baumaufmaß für alle Flurstücke, Darstellung der  
Spiel- und Bewegungsflächen, der Freiraumgestaltung- und Begrünungsmaßnah-  
men, hier u.a. Ersatzpflanzungen im M 1 : 500 vom 09.03.2021 (Anlage 5),
- (1.6) Baumbestands- und –bewertungsplan vom 04.11.2019 (Anlage 6),
- (1.7) Artenschutzrechtliches Gutachten vom 23.11.2010 mit den Überarbeitungen von  
Januar und November 2020 (Anlage 7),
- (1.8) Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 04.11.2020 (Anlage 8),
- (1.9) Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf  
37 einschließlich Entwässerungsfunktionsplan und Überflutungsnachweis vom  
25.08.2020 (Anlage 9),
- (1.10) Berechnung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze auf privatem  
Grund vom 10.08.2021 anhand der Bemessungswerte der Fachanweisung „Not-  
wendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ in der jeweils gültigen Fas-  
sung (Anlage 10).
- (1.11) Lageplan mit der Darstellung der Flächen für das öffentliche Gehrecht als Konkreti-  
sierung der Eintragung der Grunddienstbarkeiten zugunsten der Freien und Hanse-  
stadt Hamburg (Gehrecht) vom 27.09.2021 (Anlage 11),
- (1.12) Schalltechnische Untersuchung vom 15.12.2020 (Anlage 12),
- (1.13) Luftschadstoffuntersuchung vom 27.09.2021 (Anlage 13),
- (1.14) Verschattungsgutachten vom 07.12.2020 (Anlage 14),
- (1.15) Verkehrsgutachten von Juli 2010 inklusive der zwei Fortschreibungen vom  
31.03.2014 und 06.12.2019 (Anlage 15),
- (1.16) Baugrunduntersuchung vom 28.08.2019 (Anlage 16),
- (1.17) Untersuchungsbericht Boden- und Grundwasserproben vom 06.12.2017 inklusive  
der Bericht zu den eingrenzenden Boden- und Wasseruntersuchungen im Bereich  
festgestellter Schadstoffbelastungen vom 16.06.2006 (Anlage 17),



- (1.18) Vorabzug des Brandschutzkonzeptes vom 15.12.2020 (Anlage 18),
- (1.19) Nachweis der Vorhabenträgerin über Eigentumsverhältnisse der Vorhabenfläche / Grundbuchauszüge (Anlage 19).
- (1.20) Kinderspielflächenkonzept vom 01.02.2021 (Anlage 20),
- (1.21) Übersicht Wohnungsmix vom 18.01.2021 (Anlage 21),
- (1.22) Darstellung Bauabschnitte (Anlage 22),
- (1.23) Entwurf für die städtebauliche Planung (Freianlagenplanung) für die Ebene Winsener Straße mit der Darstellung der voraussichtlichen von Vorhabenträgerin dort herzustellenden Leitungen und Kasematten bzw. Luftschächte vom 08.03.2021 (Anlage 23),
- (1.24) Darstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Vorhabengebiet vom 17.11.2010, inklusive Zustandsfeststellungsprotokoll vom 20.09.2021 (Anlage 24),
- (1.25) Ergebnisprotokoll der ersten Bemusterung der Fassadenmaterialien inklusive Fotodokumentation der bemusterten Steine und Konzept für die Steinformate vom 30.09.2021 (Anlage 25).

Wegen der vorgenannten Anlagen verweisen die Parteien auf die Bezugsurkunden vom 20. und 21. Dezember 2021 (UR-Nrn. 2960 und 2961 und 2962/2021 A des hamburgischen Notars Dr. Arnim Karthaus), die in Urschrift bei der heutigen Beurkundung vorlagen und vom Notar erläutert wurden. Die Parteien erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunden bekannt sei und dass sie auf das Vorlesen bzw. auf die Vorlage der Pläne zur Durchsicht und auf das Beifügen der Bezugsurkunden zur heutigen Niederschrift verzichten. Der Notar erläuterte, dass der Inhalt der Bezugsurkunden als Teil der heutigen Vereinbarung mit deren Abschluss für die Parteien verbindlich wird.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesen Vertrag betreffende Änderungen der o.g. Bestandteile nur im Einvernehmen mit der FHH vorzunehmen.
- (3) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen. Soweit sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrages nicht baugenehmigungsfähig sind, verständigen sich die Vertragsparteien über eine ggf. erforderliche Anpassung dieses Vertrages gemäß § 15.

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 sollen die derzeit in großen Teilen brachliegenden Flächen an der Winsener Straße neu geordnet und für eine städtebauliche



Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die vor Ort bestehende Nahversorgungsnutzung für den Stadtteil soll zukünftig gesichert, ausgebaut und durch umfangreiche Wohnnutzungen und eine Kindertagesstätte ergänzt werden. Die Tankstelle ist abgängig, so dass auch dieses Flurstück in das städtebauliche Gesamtkonzept einbezogen wird. Im Nordwesten des Plangebietes wird ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude in die Planung integriert. Vor dem Hintergrund der genannten Verkehrsflächenerweiterung soll die Winsener Straße auf der gesamten Länge des Plangebiets auf 29 m Querschnitt erweitert werden. Die neu hinzugewonnenen Flächen sollen insbesondere dem Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu Gute kommen und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums soll u.a. durch Pflanzung neuer Straßenbäume erhöht werden. Hierzu gibt es ein abgestimmtes Entwurfskonzept, dem die FHH zustimmt (siehe Anlage 3a).

Mit Umsetzung der Planung wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms Harburg 2018 weitestgehend entsprochen.

Darüber hinaus entspricht die Revitalisierung der untergenutzten Flächen und zukünftige Nutzung als Wohnquartier mit ergänzenden Nahversorgungsangeboten der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in Wilstorf bietet aufgrund seiner überdurchschnittlich gut angebundenen Lage nahe der Harburger Innenstadt ein geeignetes Flächenpotential. Durch die Umnutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche kann zudem ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Des Weiteren ist der Standort im Nahversorgungskonzept für Harburg als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, welches für die Versorgung des gesamten Stadtteils Wilstorf eine bedeutende Rolle einnimmt. Das Nahversorgungszentrum soll dauerhaft etabliert werden und sich gem. des zu erwartenden Bevölkerungsanstiegs im Stadtteil weiterentwickeln.

#### **§ 4 Durchführungspflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet (Vorhabengebiet) unter Einbeziehung der Gutachten nach den Regelungen dieses Vertrages, den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach In-Kraft-Treten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des Vorhabens in zwei Bauabschnitten einzureichen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es in zwei Bauabschnitten innerhalb von jeweils 48 Monaten, gerechnet ab Baubeginn





des jeweiligen Bauabschnittes, abschnittsweise fertigzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit der Ausführung des zweiten Bauabschnitts spätestens 36 Monate nach Baubeginn des ersten Bauabschnitts zu beginnen. Der Baubeginn und die Fertigstellung sind dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (H/SL 2) anzuzeigen.

- (3) Die Herrichtung der Außenanlagen des Vorhabens ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen im zweiten Bauabschnitt durch die Vorhabenträgerin abzuschließen.
- (4) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 2 und 3 genannten Fristen, so dass sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern. Dies gilt insbesondere in folgenden Fällen:

1. Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für die Vorhabenträgerin unabwendbarer Umstände, insbesondere durch unabwendbare Auswirkungen wie Pandemien und Epidemien 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 und/oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Rechtsmitteln im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes erfolgreich angegriffen haben und die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs oder der Klage oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder des Bebauungsplans (aufgrund Normenkontrollverfahrens im Wege vorläufigen Rechtsschutzes) verwaltungsseitig oder gerichtlich angeordnet wurde.

In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen. Dazu setzt sich die Vorhabenträgerin unaufgefordert ins Einvernehmen mit der FHH vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg.

## **§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

### **(1) Städtebau**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Entwurfes gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Gebäudeplanung (vgl. Anlagen 3a bis 3c und 4a bis 4i) und nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 (Anlage 2a bis 2c). Untergeordnete Abweichungen von den vorgenannten Anlagen 3 und 4 sind – sofern diese rechtlichen Vorgaben (inkl. der Anlagen 2a bis 2c) und baulichen Anforderungen nicht entgegenstehen oder aus baulichen Gründen zwingend notwendig sein sollten - im Einvernehmen mit der FHH mög-



lich. Abweichungen sind vom Leiter des Fachamtes Stadt-und Landschaftsplanung Harburg schriftlich zu genehmigen.

(2) Nutzungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet gemäß den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 ein Vorhabengebiet gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zu realisieren.

(3) Fassadengestaltung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden gemäß Anlage 4a bis 4f zu realisieren. Abweichungen bei der Gestaltung der Fassaden sind im Einvernehmen mit der FHH möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamtes Harburg der Abweichung schriftlich zustimmt. Zur Fassadengestaltung sind unaufgefordert Bemusterungstermine zur Auswahl der Fassadenmaterialien und Leitdetails mit dem Dezernenten abzustimmen. Explizit vereinbaren die Parteien ein zweistufiges Bemusterungsverfahren.

Eine erste Bemusterung ist am 30.09.2021 in den Räumen der Entwurfsarchitekten durchgeführt worden. Mit der ersten Bemusterung wurden mittels Handmustern-/ tafeln, Prospekten und Bildern die Farben und Materialien für Außenputz, Geländer, Fensterrahmen, Riemchen, schallabsorbierende Backsteine sowie ergänzende Elemente ausgewählt, um eine Vorauswahl für das Farb- und Materialkonzept zu treffen. Die Ergebnisse sind in einem Ergebnisprotokoll inklusive einer Fotodokumentation und dem Konzept für die Steinformate festgehalten worden, welches dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist. Die Ergebnisse und die bisher getroffene Auswahl dienen darüber hinaus als Grundlage für die zweite Bemusterung.

Die zweite Bemusterung findet während der Rohbauarbeiten des 1. Bauabschnitts statt, und zwar vor Ort und zeitlich so rechtzeitig vor Fertigstellung des Rohbaus, dass es zu keiner Verzögerung im Bauablauf führt. Bemustert wird auf Basis der Vorauswahl und anhand von geeigneten Musterfassaden.

REVITALIS wird die Bemusterungstermine zwei Wochen im Voraus dem Dezernenten für Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamtes Harburg mitteilen. Die jeweiligen Ergebnisse der Bemusterung werden von den Parteien in einem gemeinsamen Protokoll festgehalten, das spätestens innerhalb von 2 Wochen nach der Bemusterung von allen Beteiligten zu unterzeichnen ist.

Die Parteien stellen klar, dass im Fall eines Widerspruchs zwischen etwaig in Anlagen 4a bis f dargestellte Fassaden und dem Bemusterungsprotokoll (Anlage 25) der Inhalt des Bemusterungsprotokolls inklusive der zugehörigen Fotodokumentation der bemusterten Steine und das Konzept für die Steinformate Vorrang hat.

(4) Begrünungsmaßnahmen, Freiraumgestaltung und Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten ca. 50 % der Dachflächen der obersten Geschosse der Neubauten gem. Anlage 5 extensiv mit einer mindestens 15 cm starken



Substratschicht zu begrünen. Abweichungen von bis zu 5 % dieser Regelung sind zulässig. Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile bzw, die nicht überbauten Bereiche über Tiefgaragen und Sockelgeschossen sind bis auf die nach Anlage 5 befestigten Wegeflächen mit einer mindestens 50 cm starken Substratschicht intensiv zu begrünen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch alle weiteren in Anlage 5 dieses Vertrages dargestellten Maßnahmen der Freiraumgestaltung und der Grundstücksbegrünung im Projektgebiet entsprechend des Baufortschritts auf ihre Kosten vorzunehmen. Für die im Rahmen des Vorhabens zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Gemäß Freiflächenplan (Anlage 5) sind 10 großkronige und 43 kleinkronige Bäume zu pflanzen. Von den vorgesehenen Standorten für die Neubepflanzungen kann im Baugenehmigungsverfahren in Absprache mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung geringfügig abgewichen werden. Darüber hinaus ist die Anlage von ca. 1.085 m Hainbuchenhecke vorzusehen.

Entsprechend der Anlagen zur Fassadengestaltung ist die Südfassade von Haus 8 auf mind. 50 % der Fassadenfläche geeignet zu begrünen. Darüber hinaus ist die 4-6 m hohe Betonwand gegenüber der Bestandsböschung östlich der Grundstücke Eigenheimweg 17f, 19f, 21f unterhalb des Verbindungsweges zwischen der nördlichen und südlichen Gasse mit Efeu und wildem Wein vollständig zu begrünen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gem. Anlage 7 umzusetzen. Hier sind im Vorhabengebiet für den Verlust von Fortpflanzungsstätten der Gebäude- und Gehölzbrüter sowie Fledermäuse insgesamt 6 Nischenbrüterhöhlen, 4 Niststeine für Nischenbrüter, 2 Sperlingsmehrfachquartiere sowie 2 Fledermausflachkästen und 4 Fledermaussteine anzubringen.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg (H/SL 3) ist nach Fertigstellung der Arbeiten zu informieren.

#### Ausgleichsfläche Neuland:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Plangebiet durchgeführten Eingriffe und Beeinträchtigungen bzw. die betroffenen Lebensraumfunktionen, die im Gebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können, außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Die Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Neuland Flurstück 2852 (Anlage 24). Auf der 1.652 m<sup>2</sup> großen, zurzeit ackerbaulich genutzten Fläche sollen Hochstaudenfluren und Gehölzbestände angelegt und entwickelt werden. Hierzu sind Ansaaten mit Wildkräutern und Gräsern, sowie mosaikartige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern vorgesehen. An der Nordseite der Ausgleichsmaßnahmenfläche sind als Fortführung der östlich vorhandenen Baumreihe zwei Walnussbäume zu pflanzen. Entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorgaben müssen die Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen, d.h. vor Beginn der Bauarbeiten im Vorhabengebiet realisiert und funktionsfähig sein (Herstellung einer Vegetationsperiode vor Baubeginn). Zusätzlich zu den Pflanzungen ist hier die Herstellung von Nisthilfen für Nischenbrüter vorzusehen (4 Nischenbrüterhöhlen und 1 Sperlingsmehrfachquartier). Da Gebäude oder Bäume zum Anbringen der Nisthilfen fehlen, sind diese auf Ständern / Pfählen herzustellen.



Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg (H/SL 3) ist nach Fertigstellung der Arbeiten zu informieren.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Ausgleichsmaßnahme entsprechend dem Pflanzplan inklusive Fertigstellungspflege herzustellen. Nach Fertigstellung überträgt die Vorhabenträgerin das Eigentum (Flurstück 2852, Gemarkung Neuland) an die FHH kostenfrei und zahlt die Pflegekosten entsprechend dem Pflegekonzept (Anlage 24) für einen Zeitraum von 20 Jahren in kapitalisierter Form an die FHH. Vom Zeitpunkt der Übereignung geht die Unterhaltslast auf die FHH über, die Vorhabenträgerin kommt davon frei.

(5) Öffentlich nutzbare Treppenanlagen und öffentlich nutzbare Gehwege

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens entsprechend der Vorgaben in den Anlagen 3 und 11 Treppenanlagen und Wegeflächen zu errichten, die als öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen der Winsener Straße und dem Eigenheimweg dauerhaft zur Verfügung gestellt werden. Die Treppenanlagen und Wegeflächen sind so herzustellen, dass sie den Vorschriften für Treppenanlagen im öffentlichen Raum entsprechen. Hierbei sind auch die Belange von sehbehinderten Menschen zu berücksichtigen. Beispielsweise kann dafür erforderlich werden: entsprechende Bodenindikatoren, Leitstreifen, Aufmerksamkeitsfelder, etc. Die Belange sehbehinderter Menschen sind bei der Planung und Ausführung einzubeziehen. Material und Ausführung sind mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes (H/MR 21) abzustimmen. Der Weg ist so herzustellen, dass die Winkelstützwand mit Absturzsicherung (Umwehrung) nicht mehr als 2 m über die Geländeoberfläche der Privatgrundstücke hinausragt, es sei denn, die Zustimmung der betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke liegt dazu vor.

In dem Gehweg integriert ist ein Spielwegkonzept. Des Weiteren soll er im Zentrum des Plangebiets Aufenthaltsqualitäten aufweisen und nimmt einen entsprechend breiten, platzähnlichen Charakter ein.

Die mit einem öffentlichen Gehrecht zu belastenden Flächen auf den Flurstücken 3643 und 3640 der Gemarkung Wilstorf sind in der Anlage 11 farblich dargestellt. Für die markierten Flächen soll eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) zugunsten von Hamburg im Grundbuch eingetragen werden. Das öffentliche Gehrecht beginnt nach Abnahme des Gehwegs.

Die Mitteilung des Notars über die Einreichung des Antrags zur grundbuchlichen Sicherung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit für die Wege- und Treppenflächen gemäß der Anlagen 11 gilt als Wirksamkeitsvorbehalt dieses Vertrages.

(6) Soziale Wohnraumförderung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 8 % der Anzahl der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren und für mindestens 30 Jahre gemäß den Konditionen der hamburgischen Investitions- und Förderbank mietpreisgebunden zu vermieten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Antrag auf Förderung spätestens 18 Monate nach Abschluss dieses Vertrags bei der IFB zu stellen und das Finanzierungskonzept spä-



testens mit dem Einreichen des Bauantrags im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (H/SL 2) vorzulegen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung spätestens einen Monat vor Baubeginn den Bewilligungsbescheid der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) vorzulegen und spätestens nach 24 Monaten ab Baubeginn die erste Mittelabforderung bei der IFB nachzuweisen.

(7) Wohnungsmix

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die geplanten Wohngebäude folgende Wohnungsgrößen mit folgendem Anteil am Wohnungsmix vorzusehen:

- 1-/2-Zimmer-Wohnungen: 30,4 %
- 2-2,5 Zimmer Wohnungen: 34,0 %
- 3-3,5-Zimmer-Wohnungen: 25,8 %
- 4-5-Zimmer-Wohnungen: 9,8 %

Von den Wohnungstypologien und dem Wohnungsschlüssel kann lediglich im schriftlichen Einvernehmen mit der FHH, vertreten durch den Dezernenten für Wirtschaft Bauen und Umwelt des Bezirksamtes Harburg abgewichen werden.

(8) Fahrradstell- und -parkplätze

Gemäß § 48 (1) Hamburgische Bauordnung (HBauO) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die gemäß § 2 (110) ermittelte Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze (34 Stellplätze) auf den gemäß § 2 (1.3) im Vorhaben- und Erschließungsplan auf Erdgeschosebene dargestellten Flächen (Anlage 3a) zu erstellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die gemäß § 48 HBauO notwendigen Fahrradstellplätze auf eigenem Grund herzustellen. Der Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gem. Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen „Hinweise zum Fahrradparken, 2012“ die geforderte Anzahl von Fahrradparkplätzen herzustellen. Die Berechnung der notwendigen Stellplätze liegt dem Vertrag in Anlage 10 bei.

(9) Herrichtung von zukünftig öffentlicher Straßenfläche und Übergabe an die FHH

Für die Verbreiterung der Winsener Straße in Höhe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 verpflichten sich die Vorhabenträgerin der FHH (der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende) die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstücke 3597, 3641, 3599, 3615, 3601, 3617, 3603, 3646, 3619, 3605, 3607, 3621 sowie 3623 der Gemarkung Wilstorf, Bezirk Harburg und die REVITALIS der FHH (der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende) die sich im Eigentum der REVITALIS befindlichen Flurstücke 3636, 3638, 3644 sowie 3645 der Gemarkung Wilstorf, Bezirk Harburg in einem notariellen Vertrag zu übereignen. Die Flächen werden von der FHH (LIG) gemäß dem bereits von der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende (BVM) an den Lan-



desbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) gestellten Ankaufsauftrag nach den geltenden Regelungen zu marktüblichen Preisen aufgekauft. Grundlage des Ankaufs dieser Flächen bildet der Teilbebauungsplans 1135 vom 20. Juni 1961 sowie die Regelung in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 (Verbreiterung der Straßenerweiterungsfläche auf ca. 29 m). Die Flächen werden von der FHH (BVM, Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer) nach Maßgabe des noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages und gemäß Anlage 23 befestigt und bepflanzt. Diese Herrichtung erfolgt unmittelbar nach Fertigstellung der nach Anlage 2 angrenzend an die Straßenverkehrsflächen der Winsener Straße festgesetzten Hochbauten, spätestens aber 7 Jahre nach Vorweggenehmigungsreife.

Die Vorhabenträgerin und REVITALIS verpflichten sich auf schriftliche Aufforderung der FHH (Bezirksamt Harburg - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt), bis zum Eigentumsübergang der in dem vorgenannten Absatz genannten Grundstücke, befristete Baulasten zu Lasten dieser Grundstücke zwecks Sicherung der Erschließung zu Gunsten des Vorhabengebietes gemäß § 1 (2) auf ihre Kosten zu bestellen.

(10) Kinderspielflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten die erforderlichen privaten Kinderspielflächen durch über das Vorhabengebiet verteilte Spielplätze sowie punktuelle Spielangebote an den Wegen im verkehrsberuhigten Wohnquartier einschließlich der festen Spielgeräte gemäß der Darstellungen in Anlage 5 und Anlage 20 zu planen und herzustellen.

Bei der Schaffung von Kinderspielflächen liegt der Schwerpunkt darin, vielfältige Spielbereiche herzustellen, um somit die Entwicklung von Kindern in ganzheitlicher Hinsicht zu fördern. Deshalb empfiehlt der Bauprüfdienst 1/2012 Spielzonen und Angebote für verschiedene Altersgruppen einzurichten und durch sinnvolle raumbildende Maßnahmen zu gliedern. Unter Ausnutzung des Bestandes, des Geländes und der Natur, zum Beispiel durch Geländemodellierung, Vegetation und bauliche Maßnahmen, wie Mauern oder Stufen, sind Spiel- und Aufenthaltsflächen in die Gesamtanlage zu integrieren.

Folgende Beispiele für Qualitätskriterien werden im BPD 1/2012 genannt:

- Sandspielbereiche und Wasserspielbereiche,
- Spielgeräte und Spielbauten,
- Förderung des Naturerlebnisses,
- Ball-, Lauf- und Bewegungsspiele,
- Rückzugs- und Erholungsbereiche für Kinder und Erwachsene.

Abstimmungen zu der Einrichtung der Kinderspielflächen sind bis zum Zeitpunkt der Bauantragseinreichung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg vorzunehmen.

(11) Kindertagesstätte

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbebauung gem. Anlage 1 im nordöstlichen Teil des Vorhabengebiets eine Kita



nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten, jedoch ohne die Erstaussstattung, auf eigene Kosten zu erstellen.

Die Kita soll für die ganztägige Betreuung von Kindern mit einem ungefähren Flächenbedarf von ca. 750 m<sup>2</sup> BGF hergerichtet werden. Dabei ist eine der Kita direkt angebundene private Außenspielfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Kita-Platz nachzuweisen.

Grundlage für den Bau der Kita sind die Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Nord, der Bauprüfdienst Kindertageseinrichtungen 2018-5, der Bauprüfdienst Barrierefreies Bauen 2019-2 sowie die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der für Kindertagesbetreuung zuständigen Behörde in der bei der Erstellung der Ausführungsplanung maßgeblichen Fassung. Die Vorhabenträgerin (ggfls. zusammen mit dem Kita-Betreiber) wird die Ausführungsplanung für die Kita mit der für Kindertagesbetreuung zuständigen Behörde abstimmen.

Der Betrieb ist durch die Vermietung an einen von der Vorhabenträgerin auszuwählenden geeigneten Kita-Träger, der an der Planung zu beteiligen ist, zu sichern. Ein Kita-Träger ist als Betreiber im vorgenannten Sinne geeignet, wenn er die Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 Satz 1 Hamburgisches Kinderbetreuungsgesetz (KibeG) erfüllt. Bei der Auswahl des Kita-Trägers ist vor Abschluss des Mietvertrages die für Kindertagesbetreuung zuständige Behörde anzuhören. Die Miethöhe sollte sich an den Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung orientieren und diesen möglichst nicht überschreiten. Die Räumlichkeiten sind nach Abschluss des vorliegenden Vertrages für die Dauer von 30 Jahren für den Betrieb einer Kindertageseinrichtung zu nutzen oder zur Nutzung zu überlassen. Eine vorzeitige Beendigung bedarf im Vorwege der Zustimmung der für Kindertagesbetreuung zuständigen Behörde.

(12) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Sicherung des Anwuchserfolges und der dauerhaften Erhaltung für die Freiraumgestaltungs-/ Begrünungsmaßnahmen die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis einschließlich dem 3. Standjahr und die anschließende dauerhafte Unterhaltungspflege durchzuführen.

(13) Baumbestand

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Qualifizierung der Planung in Hinblick auf die zu erhaltenden Bestandsbäume noch vor Einreichen der Genehmigungsplanung einen vereidigten Baumgutachter einzuschalten. Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin dafür Sorge tragen, den auf privatem Grund befindlichen Baumbestand dauerhaft in seinem gesamten Umfang der Baumkronen nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege (RAS-LP4) für die gesamte Dauer der Bauzeit vor Beschädigungen von Stamm, Krone und Wurzel zu schützen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Baumbestand auf privatem Grund ist darüber hinaus nach DIN 18920 zu unterhalten. Hier-von ausgenommen sind Bäume, die nach der Baumbewertung (Anlage 6) gefällt werden sollen. Die Schutzvorkehrungen sind durch einen qualifizierten und vereidigten Baumgutachter im Rahmen der Baugrubenplanung vorzusehen und im Vorfeld der Ausführung mit



dem Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Abteilung Naturschutz (H/WBZ 4) abzustimmen.

(14) Oberflächenentwässerung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, gem. Anlage 9 Retentionsflächen (Retentionsboxen, Dachflächenbegrünung) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind belüftete Drosseleinrichtungen für die entsprechende Einleitungsmengenbegrenzung vorzusehen. Die Drosselung auf den einzelnen Dachflächen hat über Retentionsaufsätze zu erfolgen.

Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.

(15) Kfz-Parkplätze

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach Maßgabe des noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages entlang der Winsener Straße 12 Besucherparkplätze für Kfz zu schaffen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in dem Vorhabengebiet in der Tiefgarage 34 Stellplätze, für die eine Doppelnutzung „Stellplätze Einzelhandelskunden“ und „Parkplätze Besucher“ vorgesehen ist, für den Besucherverkehr zur Verfügung zu stellen. Die Darstellung erfolgt in den Vorhaben- und Erschließungsplänen.

(16) Kfz-Stellplätze

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Plangebiet für den Einzelhandel gem. Anlage 3b 90 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage bereitzustellen. 34 von diesen 90 Stellplätzen erhalten eine Doppelnutzung und sind auch als Parkplätze für Besucher vorgesehen. Von den 90 Kfz-Stellplätzen sind 3 Kfz-Stellplätze als barrierefreie Stellplätze vorzusehen. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Plangebiet für die Wohnnutzungen gem. Anlage 3a und 3b insgesamt 194 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage zu schaffen. Hiervon sind 7 Kfz-Stellplätze für die Kita-Nutzung und 4 Kfz-Stellplätze als barrierefreie Stellplätze vorzusehen.

(17) Denkmalschutz

In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 befindet sich an der Winsener Straße 32 ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches in die Planung integriert wird. Vor dem Hintergrund des § 8 des Denkmalschutzgesetzes (Umgebungs-schutz) ist zwischen dem Denkmal und dem Vorhaben ein Übergangsbereich zu definieren, der das Erscheinungsbild des Denkmals nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Übergangsbereich ist einvernehmlich mit der Kulturbehörde abgestimmt.

(18) Einzelhandel

Das Vorhabengebiet gilt gem. bezirklichem Nahversorgungskonzept als „Zentraler Versorgungsbereich“, entsprechend ist an dieser Stelle aufgrund der Bedeutsamkeit für den Einzugsbereich die Nahversorgungsfunktion zu stärken und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und zentrenrelevantem Randsortiment, Räume für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften





sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 10 vom Hundert (v. H.) der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig.

(19) Altlasten

Für das Grundstück Winsener Straße 50 (Flurstück 3640 tlw., ehemalige Flurstücke 233 und 236) kommt ein im Jahr 2006 erstelltes Gutachten zu dem Ergebnis, dass erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens sowie des Stau- und Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Benzinkohlenwasserstoffe und BTEX-Aromaten vorliegen. Ein im Jahr 2017 durchgeführtes Gutachten ergab, dass in etwa im Bereich der Flurstücke 3624 und 3622 des ehemaligen Flurstücks 236 eine Belastung mit mobilen Kohlenwasserstoffen und Benzinkohlenwasserstoffen vorliegt (siehe Anlage 17).

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen der Neubebauung eine Sanierung des konkret nachgewiesenen Schadstoffschwerpunktes sowie, je nach verbleibenden Belastungen, eine lokale Versiegelung der Oberfläche durchzuführen. Seitens des Gutachters wird ein Aushub mit fachgerechter Entsorgung und Bodenersatz bis zu einer Tiefe von etwa 2,50 m empfohlen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Stauwasser in offener Wasserhaltung zu fördern und zu reinigen oder – aufgrund der geringen Menge – ebenfalls abzufahren.

Die Vorhabenträgerin wird die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sowie mögliche weitere Untersuchungen rechtzeitig mit dem Verbraucherschutzamt Harburg (H/VS 31) abstimmen und die Zustimmung zur geplanten Vorgehensweise einholen. Erst nach dieser Abstimmung darf mit der Durchführung begonnen werden. Die Nachweise der erfolgten Sanierungsmaßnahmen sind dem Verbraucherschutzamt vorzulegen. Eine etwa erforderliche Sanierung soll dem Beginn der Bauarbeiten nicht entgegenstehen, muss aber trotz des Beginns realisierbar sein.

(20) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn nachfolgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Werbeanlagen sind grundsätzlich an der Fassade der Gewerbeebe (Ebene 0 und/oder Z), sowie über der Zu- und Ausfahrt zulässig. Dabei darf die Oberkante der Werbeanlagen die Oberkante der Brüstung der Fensterreihe der darüber liegenden Wohnebene nicht überschreiten. Eine Anordnung der ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen in verschiedenen Ebenen ist ausnahmsweise zulässig, wenn Werbeanlagen verschiedener Höhe entweder hinsichtlich ihrer Oberkante oder ihrer Unterkante in der gleichen Höhe liegen.
- b. Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig, die auf der Wandfläche angebracht sind und eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Hinterleuchtete Werbekästen und Flachtransparente sind ebenfalls zulässig.



- c. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie ein ruhiges Erscheinungsbild bieten und weder durch mechanische, elektronische oder sonstige Kraft noch durch wechselnde Lichteffekte oder Farbe optisch wahrnehmbare Bewegungen entstehen.

## **§ 6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

Zur dinglichen Sicherung der in § 5 Absatz 5 genannten Verpflichtung, die Nutzung der Wegeflächen auf den Flurstücken 3640 und 3643 der Gemarkung Wilstorf durch die Allgemeinheit durch den Grundeigentümer zu dulden, verpflichtet sich der Vorhabenträger als Grundeigentümer, zugunsten Hamburgs auf seine Kosten an rangbereiter Stelle in Abteilung II, aber im Range vor den Rechten in Abteilung III, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch von Harburg, Blätter 18621 zu lfd. Nr. 1 und 19423 zu lfd. Nr. 3 folgenden Inhalts zu bestellen:

*„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück Freiflächen als Wegefläche – Öffentliches Gehrecht – für die Allgemeinheit begehen zu lassen. Die Ausübung des Gehrechts ist auf die in der Anlage 11 gekennzeichneten Flächen beschränkt. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt und ist verpflichtet, die Fläche dauerhaft zu unterhalten. Das Recht zur Mitbenutzung ist auf Dritte übertragbar (z.B. Mieter).“*

## **§ 7 Vorbereitungsmaßnahmen**

Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

## **§ 8 Kostentragung**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Durchführung des Vertrages einschließlich der Planungskosten, der Kosten für die Erschließung bzw. entstehende Kosten für Änderungen an den Erschließungsanlagen.
- (2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird je Planungsbegünstigte auf 1.000 € festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister (§ 16 Absatz 2) fällig und bei der Kasse Hamburg unter Angabe der vom Bezirksamt angegebenen Referenznummer einzuzahlen.
- (3) Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten trägt die Vorhabenträgerin.
- (4) Die FHH beteiligt sich nicht an den Kosten, die bei der Ausführung des Vorhabens entstehen.



## **§ 9 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, soweit diese nicht vor der Weitergabe bereits erfüllt sind. Die heutige Vorhabenträgerin haftet gegenüber der FHH als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die FHH ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Bei Wechsel der Vorhabenträgerin im Falle einer Veräußerung bzw. Einräumung von Rechten vor Fertigstellung des Vorhabens ist gem. § 12 Abs.5 Baugesetzbuch die Zustimmung der FHH einzuholen.

Die FHH wird ihre Zustimmung erteilen, wenn die neue Vorhabenträgerin wirtschaftlich in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen, sich gegenüber der FHH verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen, die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen und sich in einer gesonderten Erklärung der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz wegen der in diesem Vertrag versprochenen Vertragsstrafen unterwirft. Die FHH wird die Bonität der neuen Vorhabenträgerin prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu bewerten. Die FHH behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

Bei einer Veräußerung einzelner Wohnungen nach einer Teilung nach WEG sind die Verpflichtungen nur insoweit auf die jeweiligen Erwerber der Wohnungen oder Gewerbeeinheiten weiterzugeben, als sie auf das jeweilig veräußerte Sondereigentum entfallen.

Die gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträgerin endet und die Haftung der Vorhabenträgerin für Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag erlischt, wenn die Vorhabenträgerin ihrer Weitergabeverpflichtung nachgekommen ist und die FHH die Zustimmung gem. § 12 Abs. 5 BauGB erteilt hat.

Gemäß vertraglicher Regelung zwischen

- a. der Vorhabenträgerin, SHT Grundstücksgesellschaft Winsener Straße 42-50 GmbH & Co. KG und
- b. der REVITALIS ZWANZIGSTE Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG

gehen mit der Bestätigung der Vorweggenehmigungsreife durch die FHH im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und Erfüllung der vertraglichen Regelungen die Vorhabenflurstücke in das alleinige Eigentum der REVITALIS ZWANZIGSTE Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG über mit Ausnahme der in vorstehend § 5 Abs. 9 genannten Flurstücke, die in das Eigentum der FHH übergehen sollen. Diese bleiben zunächst weiterhin im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. REVITALIS. Mit dem Antrag des Notars auf Umschreibung der vorgenannten Grundstücke („Umschreibungsmitteilung“) wird die REVITALIS ZWANZIGSTE Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG Vorhabenträgerin und Rechtsnachfolgerin und tritt in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Durchführungsvertrages anstelle der bisherigen Vorhabenträgerin ein. Die FHH stimmt dieser Rechts-



nachfolge bereits jetzt zu. Hinsichtlich des Tankstellengrundstücks ist die REVITALIS bereits Eigentümerin und behält diese Eigenschaft auch im Rahmen der vorgenannten Abwicklung der vertraglichen Beziehungen zwischen Vorhabenträgerin und REVITALIS. Die Vorhabenträgerin und REVITALIS verpflichten sich, der FHH den Wechsel der Vorhabenträgerschaft unverzüglich in einem gemeinsam unterschriebenen Dokument oder durch gleichlautende Erklärungen oder eine Bescheinigung des Notars mitzuteilen und die Mitteilung des Notars, dass die Eigentumsumschreibung der vorgenannten Grundstücke auf die REVITALIS beantragt worden ist, vorzulegen. REVITALIS und Vorhabenträgerin erklären in diesem Zusammenhang, dass nach den kaufvertraglichen Regelungen der Antrag auf Eigentumsumschreibung nach Bestätigung der Vorweggenehmigungsreife und Kaufpreiszahlung gestellt wird.

Die Vertragschließenden sind einig, dass eine Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das Bezirksamt erfolgt, nachdem die Umschreibungsmitteilung des Notars vorgelegt worden ist.

Die Vorhabenträgerin bzw. REVITALIS verpflichten sich von einer vor Feststellung des Bebauungsplans erteilten Baugenehmigung im Vorhabengebiet nur Gebrauch zu machen, nachdem die Umschreibungsmitteilung des Notars vorgelegt worden ist.

Die Vorhabenträgerin bzw. REVITALIS sind einverstanden, dass eine vor Feststellung des Bebauungsplans auf ihren Antrag erteilte Baugenehmigung im Vorhabengebiet eine aufschiebende Bedingung beigegeben wird, dass die Genehmigung erst im Zeitpunkt der Vorlage der Umschreibungsmitteilung des Notars rechtswirksam wird und verzichten schon jetzt auf die Erhebung eines Rechtsbehelfs gegen eine solche Bedingung.

## **§ 10 Verwaltungszwang**

- (1) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der von ihr in diesem Vertrag akzeptierten Regelungen zu den Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 4. Dezember 2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Anwendung des Verwaltungszwangs setzt voraus, dass die FHH der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Frist zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.

## **§ 11 Vertragsstrafen**

- (1) Verletzt die Vorhabenträgerin eine der ihr nach § 4, § 5 oder § 9 dieses Vertrags obliegende Verpflichtung, kann die FHH eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtenverstößes fordern.



- (2) Die Höhe einer im Einzelfall verwirkten angemessenen Teilvertragsstrafe bestimmt die FHH nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt werden, allerdings insgesamt maximal bis zu einer Höhe von einmalig 500.000 € für alle vereinbarten Vertragsstrafen. Die Vertragsstrafe wird auf einen etwaigen Schadensersatzanspruch der FHH angerechnet.
- (3) Sofern die Umsetzung der Verpflichtung gem. § 4 und § 5 von Fremdverschulden Dritter oder aufgrund von Umständen, auf die die Vorhabenträgerin keinen Einfluss hat, nicht erreicht werden kann, entfällt die Vertragsstrafe. Die Umstände die zur Nichterfüllung der vereinbarten Verpflichtungen führten, sind durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen.
- (4) Vertragsstrafen
- a. Antragstellung, Baubeginn und Fertigstellung
- Verstößt die Vorhabenträgerin gegen die in § 4 (2) genannten Verpflichtungen kann sie mit einer Vertragsstrafe für den Fall einer verspäteten Bauantragsstellung für das Vorhaben mit einer Summe von 1.000 € je verspäteten Monat und für den verschobenen Baubeginn bzw. verschobene Fertigstellung des Vorhabens mit einer Summe von 2.000 € je verspäteten Monats belegt werden.
- b. Städtebauliche und architektonische Qualität
- Die Nichtumsetzung der in § 5 (1) und § 5 (3) dargelegten Verpflichtungen kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu 250.000 € belegt werden.
- c. Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Bei Unterschreitung des gemäß § 5 (6) vereinbarten prozentualen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen gilt eine Vertragsstrafe von 50.000 € je Wohnung.
- d. Begrünungsmaßnahmen und Kinderspielflächen
- Die Nichtumsetzung der in § 5 (4, 10) dargelegten Verpflichtungen (Gründächer, weitere Bepflanzungsmaßnahmen und Kinderspielflächen) kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu 361.000 € belegt werden.
- e. Rechtsnachfolge
- Ein Verstoß gegen die in § 9 geregelte Rechtsnachfolgeklausel kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu 250.000 € belegt werden. Die mit Vertragsstrafen belegten Verpflichtungen aus vorstehenden Buchstaben a.-c bleiben dabei unberührt, da diese in jedem Fall von der Vorhabenträgerin selbst zu erfüllen sind.
- (5) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe setzt voraus, dass die FHH der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann Hamburg jeweils nach Ab-



mahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Vorhabenträgerin verlangen. Eine erfolgte Strafzahlung ersetzt nicht die Verpflichtung zur Umsetzung der Vertragsinhalte und der gesetzlichen Vorschriften.

## **§ 12 Sicherheitsleistung**

- (1) Zur Sicherung der aus den § 4 und § 5 folgenden Verpflichtungen leistet die REVITALIS Sicherheit in Höhe von insgesamt 500.000 € durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft oder alternativ einer Versicherungsbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage. Die Bürgschaft dient darüber hinaus auch der Sicherung der Zahlungsverpflichtung der Vorhabenträgerin oder der REVITALIS aus Vertragsstrafenverpflichtungen.
- (2) Die Bürgschaft ist der FHH bei Unterzeichnung dieses Vertrages zu übergeben. Die Bürgschaft wird im Bezirksamt Harburg, Ressourcensteuerung, Harburger Rathausplatz 4, 21073 Hamburg hinterlegt.
- (3) Die Freigabe der Sicherheitsleistungen für die Verpflichtungen gem. § 4 und § 5 erfolgt in der folgenden Weise in vier Schritten:
  1. Freigabe von 50.000 € der gesamten Sicherheitsleistungen zum Baubeginn.
  2. Freigabe von 100.000 € der verbleibenden Sicherheitsleistungen nach Fertigstellung des Hochbaus.
  3. Freigabe von 300.000 € der verbleibenden Sicherheitsleistungen nach Fertigstellung der Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie der Kinderspielflächen zum Zeitpunkt der Abnahme nach dem 1. Standjahr.
  4. Freigabe von 50.000 € der restlich verbleibenden Sicherheitsleistungen nach der weitergehenden Anwuchs- und Entwicklungspflege nach dem 3. Standjahr zum 31.12. des entsprechenden Jahres.

Die Sicherheiten für die Verpflichtungen gem. § 4 und § 5 werden nach Abschluss der jeweiligen Teilschritte durch das Bezirksamt freigegeben, soweit keine wesentlichen Mängel bestehen.

- (4) Die FHH ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit iSv §17 Abs.2 S.1 InsO der Vorhabenträgerin oder bei Verzug, sofern zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Ersatzvornahme für den Fall der Nichterfüllung gesetzt wurde, hinsichtlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen gegen die Vorhabenträgerin aus der Bürgschaft zu befriedigen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die FHH berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.



### **§ 13 Haftungsausschluss**

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Abs. 3 BauGB).
- (2) Sollte der Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag. Die Bürgschaften sind dann an REVITALIS zurückzugeben. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 können Ansprüche gegen die FHH nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

### **§ 14 Urheberrecht I Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse**

Geltung des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG)

- (1) Die FHH darf die Leistungen der Vorhabenträgerin oder der von der Vorhabenträgerin beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan auch vor ihrer Veröffentlichung ohne dessen Mitwirkung und kostenfrei auf alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen wird die FHH die Vorhabenträgerin anhören.
- (2) Die FHH hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung. Hat die FHH die Leistungen nach Absatz 1 geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der FHH, die die FHH nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.
- (3) Eine Veröffentlichung gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) ist durch die FHH ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin oder den von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich und gerechtfertigt.

Die Leistungen und Dokumentationen sind so auszugestalten, dass nach Möglichkeit keine vertraulichen und unternehmensinternen Daten (Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse) erkennbar sind. Soweit sich dies nicht vermeiden lässt, sind die entsprechenden Angaben getrennt vorzulegen und - erforderlichenfalls unter Darlegung des Geheimhaltungsinteresses



- ausdrücklich als Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse zu kennzeichnen; einen Zugang zu diesen Informationen wird die FHH -nach Maßgabe der Vorgaben des HmbTG - gewähren, wenn die rechtlichen Vorgaben des HmbTG es erfordern, insbesondere das Informationsinteresse das Geheimhaltungsinteresse überwiegt. Soweit die Vorhabenträgerin vor Veröffentlichung im Transparenzportal Hamburg dem nicht ausdrücklich schriftlich widerspricht, dürfen die Inhalte der §§ 11, 12 einschließlich der angegebenen Beträge (mangels Vorliegens eines Geschäftsgeheimnisses) von der FHH veröffentlicht werden, ohne dass es einer weiteren Zustimmung der Vorhabenträgerin dazu bedarf.

- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihre Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme zu veröffentlichen ist. Mit der Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gemäß § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuchs überträgt die Vorhabenträgerin unwiderruflich die Nutzungsrechte an die FHH. Der urheberrechtliche Schutz zugunsten der Vorhabenträgerin oder von ihr beauftragter Dritter entfällt.
- (5) Die FHH ist nach § 3 Abs. 1 des HmbTG verpflichtet, den Vertrag/die Leistungen der Vorhabenträgerin (nachfolgend "das Werk" genannt) im Informationsregister zu veröffentlichen und jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung zu überlassen. Die Vorhabenträgerin erklärt sich mit einer entsprechenden Veröffentlichung nach Maßgabe dieses Gesetzes bereits heute einverstanden. Die FHH ist darüber hinaus verpflichtet, das Werk unmittelbar nach Vertragsabschluss für die Dauer von 1 Monat im Informationsregister zu veröffentlichen.
- (6) Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt die Vorhabenträgerin der FHH zu diesem Zweck im oben genannten Sinne - Absätze 1 bis 4 - sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie der FHH das Recht ein, das Werk zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Vorhabenträgerin gestattet der FHH, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (7) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 Urheberrechtsgesetz) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 Urheberrechtsgesetz).
- (8) Die Vorhabenträgerin hält die FHH von allen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Urheberrechten frei.





## **§ 15 Nebenbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die FHH, die Vorhabenträgerin und die REVITALIS erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsbestandteile und Anlagen des Vertrages gemäß § 2 können nur im Einvernehmen mit der FHH geändert werden.
- (3) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem privaten Grundstück erforderlich sind, insbesondere solche nach der Hamburgischen Bauordnung, dem Hamburgischem Naturschutzgesetz und dem Hamburgischem Wegegesetz in der jeweils geltenden Fassung.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

## **§ 16 Wirksamwerden, Eintritt der Vorwegenehmigungsreife, Rücktritt**

- (1) Diese Vorschrift sowie die §§ 7, 11 (in Bezug auf die Bürgschaften), 12, 13 und 14 dieses Vertrags werden unbeschadet der Regelungen in Absatz 2 dieses Vertrages mit der Unterzeichnung wirksam. Die übrigen Inhalte des Vertrags werden erst wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37 in Kraft tritt oder eine Genehmigung nach § 33 des Baugesetzbuches für das Vorhaben oder Teile davon erteilt werden.
- (2) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Der Vertrag ist bei Vertragsabschluss zu veröffentlichen. Die FHH kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der FHH nach Veröffentlichung des Vertrags von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wäre sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätte, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die FHH unzumutbar ist.



- (3) Die Vertragsschließenden sind sich zum Zeitpunkt der Unterzeichnung darüber einig, dass der Abwägungsvermerk zum Bebauungsplan Wilstorf 37 in Hinblick auf die Einwendungen der betroffenen Nachbarn zur Höhenlage des Fußweges zwischen der Winsener Straße und dem Eigenheimweg noch korrekturbedürftig ist. Der Vertrag steht deshalb unter dem Wirksamkeitsvorbehalt einer korrigierten Abfassung des Abwägungsvermerkes und der erneuten Bestätigung durch die Bezirksversammlung. Die Neuabfassung des Abwägungsvermerkes soll den Hinweis beinhalten, dass die Höhendifferenz zwischen den Grundstücken der Einwendenden und dem Fußweg gegenüber der ausgelegenen Planfassung noch deutlich zu reduzieren ist. In der Neuabfassung des Abwägungsvermerk ist insbesondere die Höhenlage des Fußweges vom Eigenheimweg in das Zentrum des Vorhabengebiets in Relation zu den Höhen der angrenzenden Privatgrundstücke außerhalb des Plangebiets eingehend darzustellen und Möglichkeiten der Konfliktbewältigung wegen der Höhendifferenz ausführlicher aufzuzeigen.
- (4) Sollte bis zum 30.06.2023 die Verordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilstorf 37 durch die Vertragsparteien nicht zu vertretende Umstände nicht in Kraft getreten sein und für das Vorhaben kein Vorbescheid oder Genehmigung erteilt worden sein, können beide Vertragsparteien von diesem Vertrag einseitig zurücktreten, wodurch dieser Vertrag endgültig unwirksam wird. Dies ist der jeweils anderen Vertragspartei einen Monat im Voraus schriftlich mitzuteilen. Die FHH hat die Sicherheitsleistungen des § 12 umgehend der Vorhabenträgerin zurückzuerstatten.
- (5) Sollte die Vorhabenträgerin durch von ihr nicht zu vertretende Umstände gemäß § 4 (4) fünf Jahre lang oder länger an der Realisierung dieses Vorhabens gehindert sein, können beide Vertragsparteien von diesem Vertrag einseitig zurücktreten, wodurch dieser Vertrag endgültig unwirksam wird. Dies ist der jeweils anderen Vertragspartei einen Monat im Voraus schriftlich mitzuteilen. Die FHH hat die Sicherheitsleistungen des § 12 umgehend der Vorhabenträgerin zurückzuerstatten. Die Vorhabenträgerin verzichtet hierbei auf die Rechte aus einem etwaig erteilten Vorbescheid oder einer Baugenehmigung für das Vorhaben gegenüber der FHH.
- (6) Für den Fall des Rücktritts von diesem Vertrag gemäß § 16, Abs.2 oder Abs. 4 oder Abs. 5 können von keiner Vertragspartei Ansprüche oder Entschädigungen gegen die andere geltend gemacht werden.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

