



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte

## Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zu dem Flurstück 3047 in der Gemarkung Billwerder Ausschlag (Ortsteil 133),  
Belegenheit Billhorner Röhrendamm, östlich Billhorner Röhrendamm 147

- Billhorner Röhrendamm 151 -  
- Grundstück 5 (Bauvorhaben EBS)-

In Ergänzung des Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“

zwischen der

**Freien und Hansestadt Hamburg**

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

- nachfolgend „**Hamburg**“ genannt -

und der

**Erzbischöflicher Stuhl zu Hamburg**

Am Mariendom 4  
20099 Hamburg  
vertreten durch  
[REDACTED]

Verwaltungsdirektor im Erzbischöflichen Generalvikariat,

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ oder „**EBS**“ genannt -

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1. BESCHREIBUNG GESAMTVORHABEN	3
2. ZIELE UND STAND DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	4
3. VERTRAGSWERKE	4
<b>ABSCHNITT I: ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
§ 1 BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN	5
§ 2 VERTRAGSGEGENSTAND	6
§ 3 VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN	6
§ 4 VORBEHALT BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN, HAFTUNGSAUSSCHLUSS	7
<b>ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN</b>	<b>8</b>
§ 5 FUNKTIONALE BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS IM VERTRAGSGEBIET	8
§ 6 WEITERE ANFORDERUNGEN AN DAS VORHABEN	9
§ 7 DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG	10
§ 8 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU BZW. MIETWOHNUNGSBAU MIT BELEGUNGS- UND MIETPREISBINDUNG IN ANLEHNUNG AN DEN ÖFFENTLICH GEFORDERTEN MIETWOHNUNGSBAU IM 1. UND 2. FÖRDERWEG DER HAMBURGISCHEN INVESTITIONS- UND FÖRDERBANK	10
§ 9 AUSSCHLUSS VON EIGENTUMSWOHNUNGEN	12
§ 10 ANFORDERUNGEN AN DIE VORHABEN IM UMFELD DER ST.-ERICH-KIRCHE	12
§ 11 ANFORDERUNGEN AN BEHEIZUNG UND BEREITSTELLUNG DES WARMWASSERS	13
§ 12 ANFORDERUNGEN AN ENTWÄSSERUNG	13
§ 13 ANFORDERUNGEN AN BODENUNTERSUCHUNG	13
§ 14 FAHRRADSTELLPLÄTZE	14
§ 15 HERSTELLUNGSFRISTEN	14
<b>ABSCHNITT III: ERSCHLIEßUNG</b>	<b>15</b>
§ 16 ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN	15
<b>ABSCHNITT IV: KOSTEN</b>	<b>16</b>
§ 17 ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	16
§ 18 ERSTATTUNG VERWALTUNGSAUFWAND	16
<b>ABSCHNITT V: SICHERUNG</b>	<b>17</b>
§ 19 VERTRAGSSTRAFEN	17
§ 20 RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER RECHTE UND PFLICHTEN	18
<b>ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN</b>	<b>19</b>
§ 21 WIRKSAMWERDEN	19
<b>ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>19</b>
§ 22 VERÖFFENTLICHUNG NACH HMBTG	19
§ 23 URHEBERRECHTE	19
§ 24 VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN	20
§ 25 GERICHTSSTAND	20



## PRÄAMBEL

Mit diesem Vertrag soll bezugnehmend auf das laufende Bebauungsplanverfahren „Rothenburgsort 16“ die Realisierung von Wohnbebauung auf der aktuell unbebauten Fläche (Flurstück 3047) südlich der St.-Erich-Kirche und westlich der Sonderschule Marckmannstraße – gelegen zwischen den Straßen Billhorner Röhrendamm und Marckmannstraße – sichergestellt werden.

### 1. Beschreibung Gesamtvorhaben

Das inklusive der erfassten Verkehrsflächen ca. 5,7 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Rothenburgsort, rund 3,5 km östlich der Hamburger Innenstadt. Der Zuschnitt des Plangebiets berücksichtigt die Investitionsabsichten von mehreren Vorhabenträgern und schließt – insbesondere zur Vermeidung von Immissionskonflikten – arrondierend weitere Flächen mit ein. Konkret wird das Plangebiet im Norden durch die Gleisanlagen, im Osten durch den Billhorner Deich, die Köhnestraße sowie die Schule Marckmannstraße und im Süden durch den Billhorner Röhrendamm begrenzt. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze westlich des bestehenden Discounter-Grundstücks, östlich des achtgeschossigen Wohngebäudes (Billhorner Mühlenweg Nr. 1, Flurstück 617) sowie westlich der öffentlichen Grünfläche (vgl. Anlagen 1.1 und 2.1).

Funktional und städtebaulich ergibt sich durch die Realisierung des Gesamtvorhabens die Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung und Optimierung der Funktionsdurchmischung am zuvor gewerblich geprägten Standort. Im Zuge einer quartiersverträglichen Nachverdichtung durch Wohnungsneubau liegt ein besonderer Schwerpunkt auch auf der Absicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort. Auf den durch die Verlagerung oder Aufgabe von Betrieben freigewordenen Flächen soll im Rahmen der Nachnutzung ein attraktives, nutzungsgemischtes Quartier mit Angeboten für unterschiedliche Wohnformen und Haushalte entstehen.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Neuordnung liegt hierbei im räumlichen Geltungsbereich nördlich der Marckmannstraße. Hier beabsichtigen insgesamt drei Vorhabenträger die Flächen mit einem neuen Wohnquartier mit anteilig gewerblicher Nutzungsstruktur neu zu bebauen. Daneben sollen Gewerbeflächen fixiert und somit bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe geschaffen werden.

Nördlich der Billhorner Kanalstraße soll eine geschlossene Riegelbebauung mit bis zu 500 Mikroapartments realisiert werden. Im Erdgeschoss soll das geplante Wohnkonzept durch sinnvolle gewerbliche Angebote ergänzt werden. Im westlichen Gebäudeabschnitt sollen Räumlichkeiten für die Wache der freiwilligen Feuerwehr etabliert werden.

Die Errichtung dieses Gebäuderiegels bildet zugleich aufgrund seiner komplementären Funktion als effektiver Lärmschutz die erforderliche Basis und Voraussetzung vor allem für den Wohnungsneubau südlich der Billhorner Kanalstraße und nördlich der Marckmannstraße.

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

Mit dem neuen gemischt genutzten Quartier mit überwiegend Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und sozialer Infrastruktur sollen die städtebaulichen sowie wohnungspolitischen Ziele des Bezirks Hamburg-Mitte – insbesondere auch im Kontext des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms (Fortschreibung 2018/2019) sowie des „Vertrags für Hamburg“ (Fortschreibung der Vereinbarung vom 08. September 2016) – maßgeblich gefördert werden.

Zur Schaffung des für das Gesamtvorhaben erforderlichen Planungsrechts wird derzeit durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte das Bebauungsplanverfahren „Rothenburgsort 16“ durchgeführt, auf das der vorliegende Vertrag Bezug nimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 20.09.2017 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Am 17.05.2018 wurde die Öffentliche Plandiskussion durchgeführt. Daran anschließend ist das hochbauliche Konzept weiter qualifiziert worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt, der Arbeitskreis I hat am 11.11.2019 stattgefunden. Unter der Voraussetzung, dass bis dahin alle für das Gesamtvorhaben notwendigen städtebaulichen Verträge und Erschließungsverträge geschlossen wurden, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB derzeit für das 2. Quartal 2021 angestrebt.

## **3. Vertragswerke**

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte beabsichtigt, insgesamt vier städtebauliche Verträge mit den privaten Eigentümern, deren Grundstücke sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, zu schließen.

Der Abschluss dieses sowie der anderen öffentlich-rechtlichen Verträge (inkl. des Erschließungsvertrags) ist für Hamburg Grundlage und Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Bebauungsplanverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgende Regelungen:



## ABSCHNITT I: ALLGEMEINES

### § 1 Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten

- (1) Das Bebauungsplangebiet umfasst neben den privaten Grundstücken der fünf Vorhabenträger (vgl. Anlage 1) auch die Flurstücke der öffentlichen Parkanlage nördlich der Billhorner Kanalstraße (Flurstücke 3153, 3157, 3174, 3176, 3178, 3180), Fläche für Abwasserbeseitigung (Flurstück 2318), die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 618, 1628, 2608, 2319, 2023, 3049, 3048), das Flurstück 3046 mit der denkmalgeschützten St.-Erich-Kirche sowie auch zwei im privaten Eigentum stehende realgeteilte Grundstücke der Gewerbetreibenden (Flurstücke 3160 und 450), welche bestandskonform als Gewerbegebiete festgesetzt sind.
- (2) Die privaten Grundstücke, welche im Eigentum von insgesamt fünf Vorhabenträgern stehen und für welche insgesamt vier städtebauliche Verträge geschlossen werden, mit dazugehörigen Vorhaben werden im Einzelnen wie folgt bezeichnet:

<b>Grundstück 1 oder G1:</b> Vorhaben <b>IRE Nord</b> Flurstücke 3173, 3175, 3177, 3179, 2561, 3130, 3129, 2233, 2261, 3132, 3131	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 2 oder G2:</b> Vorhaben <b>IRE Süd</b> Flurstücke 3076 tlw., 3064 tlw., 3063 tlw., 291, 2964, 2965	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 3 oder G3:</b> Vorhaben <b>GWG</b> „Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Kindertageseinrichtung“, Teilflurstück 617 zusammen mit Teilflächen aus G2, die von der IRE an die GWG veräußert werden sollen Flurstücke: 617 tlw., 293, 3076 tlw., 3064 tlw., 3063 tlw.	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 4 oder G4:</b> Vorhaben <b>evoreal</b> Flurstücke: 290, 1627	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 5 oder G5:</b> Vorhaben <b>EBS</b> Flurstück: 3047	vgl. Anlage 1.1
<b>Grundstück 6 oder G6:</b> Vorhaben <b>Aldi-Nord</b> Flurstücke: 2723, 294, 295, 296, 2720, 2721	vgl. Anlage 1.2

- (3) Als „Gesamtvorhaben“ wird die Umsetzung des gesamten Bebauungsplankonzepts inklusive der Planung von Frei- und Begrünungsflächen auf den privaten Flurstücken bezeichnet, das Gegenstand des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“ ist und durch die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger IRE (G1, G2), GWG (G3), evoreal (G4), EBS (G5) und Aldi-Nord (G6) realisiert werden soll.
- (4) Als „Einzelvorhaben“, wird das jeweils auf den einzelnen, im Privateigentum stehenden Grundstücken zu realisierende Vorhaben des jeweiligen Vorhabenträgers bezeichnet.
- (5) Als „Bruttogeschossfläche“ bzw. „BGF“ wird die Summe aller oberirdischen Geschossflächen des Gebäudes bzw. der Gebäude mit Nutzungen bezeichnet. Die Grundflächenberechnung erfolgt gemäß Ermittlungskriterien DIN 277-1: 2016-01 (Regelfall der Raumumschließung).

- (6) Sofern in diesem Vertrag die Begrifflichkeit „Bezugsfertigkeit“ verwendet wird, ist der Zeitpunkt gemeint, in dem die jeweilige Fläche so fertiggestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen, vgl. § 72 Bewertungsgesetz; dass sie also ohne weiteres vermietet werden kann. Der im jeweiligen Mietvertrag festgelegte Zeitpunkt des Mietbeginns für die jeweilige Fläche oder der tatsächliche Bezug der Fläche lassen regelmäßig den Schluss zu, dass die Fläche in diesem Zeitpunkt bezugsfertig ist.
- (7) Als „Vertragsgebiet“ wird das in der Anlage 1.1 erfasste Vorhabengebiet inklusive der Straßenverkehrsflächen bezeichnet.

## § 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist die Bebauung und Nutzung des im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Grundstücks G5 im in der **Anlage 1.1** dargestellten Vertragsgebiet.

## § 3 Vertragsbestandteile, Anlagen

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

### Anlage 1, bestehend aus:

- Anlage 1.1** Katasterauszug mit Abgrenzung des Vertragsgebiets, des Regelungsbereichs des städtebaulichen Vertrags (Maßstab 1:1.000, Stand: 14.05.2020)
- Anlage 1.2** Katasterauszug mit Verortung der Grundstücke mit Einzelvorhaben, für welche jeweils ein gesonderter städtebaulicher Vertrag zu schließen ist (Maßstab 1:1.000, Stand: 25.02.2020)

### Anlage 2, bestehend aus:

- Anlage 2.1** Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 – Planzeichnung (Maßstab 1:1.00, Stand März 2021)
- Anlage 2.2** Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 – Verordnung (Stand März 2021)
- Anlage 2.3** Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 – Begründung (Stand März 2021)
- Anlage 3** Funktionsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 – Plangebiet südlich der Marckmannstraße „Billhorner Röhrendamm 151“ (Maßstab 1:500, Stand 20.11.2019)
- Anlage 4** Übersicht über die in Vollklinker auszuführenden Fassadenabschnitte im Plangebiet
- Anlage 5** Nachweis der Vertretungsberechtigung – Auszüge aus dem Kirchlichen Amtsblatt

Die diesem Vertrag beigelegten Anlagen geben den Stand der Planung und Abstimmung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. – sofern angegeben – zu dem



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

#### **§ 4 Vorbehalt Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren, Haftungsausschluss**

- (1) Hamburg beabsichtigt, das für das Vertragsgebiet erforderliche Planungsrecht zu schaffen (vgl. Anlage 2). Insoweit dient dieser Vertrag der Realisierung des Gesamtvorhabens nach Maßgabe der entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen. Falls das Plangebiet oder die Flächen der Einzelvorhaben geändert werden, werden die Vertragsparteien entsprechende Änderungen im Sinne des § 24 vornehmen.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans begründet wird. Das Bebauungsplanverfahren und insbesondere die Regelungen des § 1 Absatz 3 BauGB bleiben von diesem Vertrag unberührt. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz (1) genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar.
- (3) Dem Vorhabenträger ist das grundsätzlich bestehende und von ihm zu tragende Planungsrisiko bekannt. Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; er ist dann aufzuheben. Eine Haftung Hamburgs für Aufwendungen des Vorhabenträgers, welche diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplans sind Schadensersatzansprüche jedweder Art gegenüber Hamburg ausgeschlossen.
- (4) Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens vollständig oder in Teilen für unwirksam oder vorläufig nicht vollziehbar erklärt wird, eine oder mehrere etwaig erforderliche Baugenehmigung(en) nicht erteilt werden kann/können, sind Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber Hamburg aus diesem Vertragsverhältnis ausgeschlossen. Der Vorhabenträger erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche. Hamburg nimmt diesen Verzicht an.
- (5) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen ersetzen oder präjudizieren auch nicht die baurechtlich für das Vorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse



oder Genehmigungen. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insbesondere darüber einig, dass über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen des durch das Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist. Soweit sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrags nicht baugenehmigungsfähig sind, ist dieser Vertrag entsprechend den Inhalten des § 24 anzupassen.

## **ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN**

### **§ 5 Funktionale Beschreibung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet**

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, im Vertragsgebiet Gebäude auf dem Grundstück G5 als Blockrandbebauung mit sechs bis sieben Vollgeschossen zu errichten. Das Vorhaben dient der Realisierung von Wohnbebauung mit insgesamt ca. 5.990 m<sup>2</sup> BGF und etwa 51 Wohnungen. Etwa 30 % der geplanten BGF fürs Wohnen im Vertragsgebiet sollen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau bzw. analog dazu als Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung errichtet werden, siehe § 8 dieses Vertrags. Durch den Vorhabenträger ist hierzu noch festzulegen, ob die öffentliche Förderung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank in Anspruch genommen wird. Der Kirchengemeinde steht eine optionale Möglichkeit der Nutzung der im Zuge der Bebauung neu entstehenden Räumlichkeiten im Erd- bzw. Sockelgeschoss zu (BGF Gemeinderaum/-fläche ca. 90 m<sup>2</sup>).
- (2) Der Vorhabenträger ist auch zur Errichtung von Grün- und Spielflächen sowie zur Dachbegrünung gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplans verpflichtet.
- (3) Der Vorhabenträger ist aufgrund des geplanten Wohnungsbauvorhabens verpflichtet, einen Kita-Platz je vier Wohnungen – insgesamt also 13 neue Kita-Plätze – herzustellen. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der für Kindertagesbetreuung zuständigen Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (Sozialbehörde) wurde vereinbart, dass aus Gründen des wirtschaftlichen Betriebes im Plangebiet nördlich der Marckmannstraße zwei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt bis zu 150 Kita-Plätzen zur ganz täglichen Betreuung entstehen. Eine Kita soll auf dem Grundstück G3 und eine weitere Kita auf dem Grundstück G4 realisiert werden. Der infolge des Wohnungsbauvorhabens im Vertragsgebiet entstehende Bedarf an 13 Kita-Plätzen wird mit der Kita auf dem Grundstück G4 (Vorhaben evoreal), welche als Bauverpflichtung im separat geschlossenen städtebaulichen Vertrag mit der evoreal, begründet wird, mit abgedeckt.



## **§ 6 Weitere Anforderungen an das Vorhaben**

### **1. Fassadengestaltung**

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

### **2. Freiraumplanung/-gestaltung**

- (1) Vor dem Hintergrund der relativ hohen baulichen Dichte im Vertragsgebiet wird eine hochwertige Ausführung und Begrünung der Freiflächen (inklusive Dachflächen, Kinderspiel- und Freizeitflächen) zwingend vorausgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, qualitätsvolle Freiräume (z. B. nachhaltiges attraktives Pflanzkonzept mit ggf. attraktiver Ausstattung mit Mobiliar wie z. B. Hochbeete für Gartenarbeit) herzustellen und von jeglicher Bebauung auf diesen abzusehen. Die Flächenzuordnung erfolgt gemäß dem Funktionsplan (siehe Anlage 3).
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet eine hochwertige Kinderspielfläche im Blockinnenbereich (vgl. Anlage 3) mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen und zu unterhalten. Die Kinderspielflächen sind mit mehreren attraktiven Spielgeräten auszustatten, die den Kindern unterschiedlichste Bewegungserlebnisse und Interaktionsmöglichkeiten untereinander ermöglichen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Dachlandschaft und die Begrünungsmaßnahmen im Vertragsgebiet gemäß den Vorschriften des Bebauungsplans (vgl. Anlage 2) zu realisieren und deren dauerhafte Pflege sicherzustellen. Hierbei wird insbesondere vorausgesetzt, dass die hochwertige Gestaltung der Dachoberflächen als sogenannte „fünfte Fassade“ der Gebäude mit großflächiger Dachbegrünung sowie weitestgehender Reduzierung möglicher Dachaufbauten umgesetzt wird.



- 4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine qualifizierte Außenanlagenplanung (inklusive der Dachflächen) mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg Mitte – einvernehmlich abzustimmen.
- 5) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass der Straßenraum prägende Baumbestand auf dem Flurstück 3048 durch das Bauvorhaben im Vertragsgebiet sowie durch einzelne Gebäudeteile (z. B. Balkone) nicht beeinträchtigt wird. Entsprechender (Baum-)Kronen- und Wurzelschutz ist im Zuge der hochbaulichen und Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

## **§ 7 Durchführungspflichtung**

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

## **§ 8 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau bzw. Mietwohnungsbau mit Belegungs- und Mietpreisbindung in Anlehnung an den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im 1. und 2. Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Wahrung der öffentlichen Belange im Sinne des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (vom Juli 2011, fortgeschrieben im September 2016) im Bereich des Vorhabens G5 im Vertragsgebiet (siehe Anlage 1.1) etwa 30 vom Hundert der geplanten BGF Wohnen (vgl. § 1 Abs. (5) dieses Vertrags), hier also 1.800 m<sup>2</sup>, als öffentlich geförderte Mietwohnungen im 1. und 2. Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (nachfolgend „IFB“ genannt) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung oder in Anlehnung daran als preisgünstige Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu errichten. Ob eine Finanzierung durch die IFB in Anspruch genommen wird, steht zu dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht endgültig fest.
- (2) Entscheidet sich der Vorhabenträger zur Finanzierung über die IFB, so verpflichtet er sich, die Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach § 8 Absatz (1) dieses Vertrags für mindestens 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 Abs. (6) dieses Vertrags) preisgebunden zu vermieten, davon sind:
  - a) 40 % für eine monatliche Nettokaltmiete von 6,70 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche – in Anlehnung an den Mietpreis im 1. Förderweg nach Maßgabe der jeweils geltenden Richtlinie für die Förderung des Mietwohnungsbaus der IFB – und
  - b) 60 % für eine monatliche Nettokaltmiete von 8,80 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche – in Anlehnung an den Mietpreis im 2. Förderweg nach Maßgabe der jeweils geltenden Richtlinie für die Förderung des Mietwohnungsbaus der IFB –



zu vermieten. Sollten sich die jeweiligen Förderbedingungen der IFB vor Abschluss der jeweiligen Mietverträge geändert haben, so sind die Nettokaltmieten entsprechend an die jeweils gültigen Förderbedingungen anzupassen, die bei Vertragsschluss gelten.

- 3) Die Umwandlung der Wohnungen in nicht preis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß § 8 Absatz (2) a), b) wird für 20 Jahre, beginnend ab Bezugsfertigkeit, ausgeschlossen. Der Vorhabenträger unterliegt hinsichtlich der Vermietung der Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung im Sinne des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes. Danach ist er verpflichtet, die Wohnungen nur nach bzw. entsprechend den Vorgaben des 1. bzw. 2. Förderwegs der IFB zu belegen und die Miete maximal alle zwei Jahre nach diesen Vorgaben zu erhöhen. Auch nach Ende der vertraglichen Bindung hat der Vorhabenträger weiterhin auf eine moderate Miete für Bestandsmieter hinzuwirken.
- 4) Das freie Belegungsrecht der Wohnungen liegt bei dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu einer diskriminierungsfreien Vermietung.
- 5) Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses steht die konkrete Finanzierungsart noch nicht fest. Der Vorhabenträger ist bei der Wahl der Finanzierungsart frei, es bedarf keiner weiteren Zustimmung durch Hamburg mehr. Eine Baubeginnanzeige hat jedoch in jedem Fall zu erfolgen.
- 6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – die Entscheidung über die Finanzierungsart spätestens einen Monat vor Baubeginn mitzuteilen.
- 7) Nachstehende Regelungen werden vereinbart und gelten jeweils in Abhängigkeit der gewählten Finanzierungsart:

**1. Im Fall der Inanspruchnahme der Finanzierung durch die IFB gelten folgende Vereinbarungen:**

- a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – spätestens einen Monat vor Baubeginn den Förderbescheid der IFB vorzulegen.
- b) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der für die Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB nachgewiesenen Förderkriterien für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 Abs. (6) dieses Vertrags).

**2. Im Fall der Eigenfinanzierung gelten folgende Vereinbarungen:**

- a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Wohnungen nach § 8 Absatz (2) a), b) dieses Vertrags innerhalb des Bindungszeitraums von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 Abs. (6) dieses Vertrags) nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Nettokaltmiete nach § 8 Absatz (2) a), b) zum Gebrauch zu überlassen und nur im selben Verhältnis zu erhöhen, wie es im Rahmen der Förderrichtlinien zulässig wäre.
- b) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Wohnungen nach § 8 dieses Vertrags – analog zu den Regelungen für die Belegungsbindung im 1. und 2. Förderweg nach Maßgabe der jeweils geltenden Richtlinie für die Förderung des



Mietwohnungsbaus der IFB – für die Dauer der Belegungsbindung den entsprechenden Zielgruppen zur Verfügung zu stellen.

- c) Der Eigentümer verpflichtet sich, die in § 8 Absatz (2) genannten Nettokaltmieten in die Mietverträge für die in § 8 Absatz (2) a), b) genannten Wohnungen zu übernehmen und die Vermietung Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – zwei Wochen vor Aufnahme der Nutzung der jeweiligen Wohnung bei Erstvermietung und bei Folgevermietungen unter Benennung der Lage der Nutzungseinheit anzuzeigen. Die Anzeigepflicht ist bis zum Ende der 20-jährigen Bindungsfrist zu erfüllen. Mietvertragliche Regelungen sind in Mietverträgen für die in § 8 Absatz (2) a), b) genannten Wohnungen – analog zu den entsprechenden Vorgaben im 1. und 2. Förderweg nach Maßgabe der jeweils geltenden Richtlinie für die Förderung des Mietwohnungsbaus der IFB – zu vereinbaren. Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557 a, 558 ff BGB sind zu beachten.
- d) Die Grundrisse der Wohnungen nach § 8 Absatz (2) a), b) sind gemäß den offiziellen IFB-Förderstandards für den Neubau von Mietwohnungen im 1. und 2. Förderweg nach Maßgabe der jeweils geltenden Richtlinie für die Förderung des Mietwohnungsbaus der IFB zu gestalten. Bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen nach § 8 dieses Vertrags sind geringfügige Abweichungen zu den IFB-Förderstandards zulässig. Diese sind im Vorfeld schriftlich gegenüber Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – zu begründen.
- e) Die Wohnflächengrößen der Wohnungen gemäß § 8 Absatz (2) a), b) sind entsprechend den Vorgaben für die angemessenen Wohnungsgrößen (Haushaltsgröße, förderfähige Wohnfläche) im 1. und 2. Förderweg nach Maßgabe der jeweils geltenden Richtlinie für die Förderung des Mietwohnungsbaus der IFB zu planen.

## § 9 Ausschluss von Eigentumswohnungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Wahrung der öffentlichen Belange im Sinne des „Vertrags für Hamburg“ und des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms im Vertragsgebiet neben dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gemäß § 8 die restliche BGF Wohnen ausschließlich für den frei finanzierten Mietwohnungsbau, hier ca. 4.190 m<sup>2</sup> BGF, bereitzustellen und zur ausschließlichen Nutzung als Mietwohnungen zu verwenden. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen (Begründung von Wohnungseigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz) wird daher für 20 Jahre ausgeschlossen.

## § 10 Anforderungen an die Vorhaben im Umfeld der St.-Erich-Kirche

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Errichtung der im Vertragsgebiet geplanten Bebauung so auszugestalten, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik die Standsicherheit der sich nördlich des Vertragsgebiets befindlichen denkmalgeschützten St.-Erich-Kirche (Flurstück 3046) insbesondere durch die im Rahmen der Bauarbeiten verursachten Erschütterungen nicht beeinträchtigt wird.



Ferner ist sicherzustellen, dass es im Zuge der Bauarbeiten zu keiner dauerhaften Grundwasserabsenkung im Bereich des Kirchengebäudes kommt, die zu einer dauerhaften Schädigung des Bestandsgebäudes führen könnte.

## **11 Anforderungen an Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers**

- 1) Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Hamburgischen Klimaschutzziele sowie als Beitrag zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs verpflichtet sich der Vorhabenträger, neu zu errichtende Gebäude auf G5 bzw. im Vertragsgebiet an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
- 2) Die Verpflichtung nach Absatz (1) entfällt, wenn
  - a) der nach Definition des § 3 Ziffer 12 des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt oder
  - b) eine ganzjährige, vollständige Wärmeversorgung über Nutzung von gebäudeeigener, nicht vermeidbarer Abwärme erfolgt oder
  - c) die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde oder aus sonstigen Gründen wirtschaftlich unzumutbar wäre (z. B. insbesondere, wenn der Versorgungsträger keine Versorgung anbietet).
- 3) Die Voraussetzungen nach Absatz (2) sind über das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte schriftlich anzuzeigen und zu begründen. Im Falle, dass der Versorgungsträger dem EBS keine Versorgung anbietet, ist als Begründung ein Negativschreiben des Versorgungsträgers vorzulegen.

## **§ 12 Anforderungen an Entwässerung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Keller- und Tiefgaragengeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise (weiße Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist ausschließlich in einem geschlossenen Leitungssystem umzusetzen.

## **§ 13 Anforderungen an Bodenuntersuchung**

- (1) Im Vertragsgebiet sind Untersuchungen des Oberbodens für den Pfad Boden-Mensch erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Bodenuntersuchungen mit Hamburg, – Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz, Abteilung Bodenschutz und Altlasten, Referat N23 (nachfolgend „BUKEA / N23“ genannt), – abzustimmen und spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuschließen.



- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den Flächen, auf denen durch eine Bodenuntersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in der geltenden Fassung eine Oberbodenbelastung festgestellt wird, in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle, – derzeit BUKEA / N23, – erforderliche Maßnahmen zur Sanierung des Bodens und/oder zum Schutz der Umwelt (wie Bodenaustausch oder Bodenauftrag) gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen und die Kosten hierfür zu übernehmen.
- 3) Für das Vertragsgebiet wurde der Untersuchungsbedarf der Bodenluft ausgeräumt. Im Rahmen einer Untergrunduntersuchung wurden überwiegend geringmächtige Weichschichten festgestellt, so dass im Untergrund mit einem relevanten Gaspotenzial nicht zu rechnen ist. Mit BUKEA / N23 wurde abgestimmt, dass im Vertragsgebiet Bodenluftuntersuchungen oder bautechnische Gassicherungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

#### 14 Fahrradstellplätze

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

#### § 15 Herstellungsfristen

- (1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die alsbaldige Durchführung des Gesamtvorhabens sichergestellt werden. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll daher abgesichert werden, dass die Einzelvorhaben im Vertragsgebiet zeitnah eingeleitet und umgesetzt werden und hierdurch ein städtebaulicher Missstand durch lange brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständigen und prüffähigen Bauantrag für das Bauvorhaben im Vertragsgebiet (vgl. Anlage 3 und § 5 Abs. (1), (2)) spätestens 6 Monate nach Beschlussfassung der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zum Erreichen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“ einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Bauvorhaben (vgl. Anlage 3 und § 5 Abs. (1), (2)) innerhalb von 54 Monaten nach hierfür erteilter Baugenehmigung bis zur Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung. Der terminliche Ausgangspunkt gilt auch für den Fall, dass die Baufreigabewirkung wegen gegebenenfalls in der Baugenehmigung enthaltener geringfügiger Regelungen (z. B. Genehmigungseinschränkungen) noch nicht in vollem Umfang eintritt.
- (4) Die Herrichtung der den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen im Vertragsgebiet ist gemäß der Freiflächenplanung, welche auf Basis von § 6 Ziffer 2 Absatz (4) dieses Vertrags spätestens im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit Hamburg



weiter zu qualifizieren ist, spätestens 8 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen im Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger abzuschließen.

- 5) Für die in Absatz (2) bis (4) genannten Fristen tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, durch die sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern:
1. Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für den Vorhabenträger 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. Klarstellend wird festgehalten, dass auch mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (z. B. Quarantäne-Bestimmungen oder Einschränkungen, die zu Lieferengpässen führen können) hierunter zu fassen sind, sofern hierdurch die Bauausführung und -abwicklung nachweislich behindert werden.
  2. Solange die baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angegriffen haben und Behörde oder Gericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs oder der Klage angeordnet haben oder aller Voraussicht nach zeitnah anordnen werden, da die Baugenehmigung offensichtlich rechtsfehlerhaft ist und den / die Antragsteller(-in) in seinen / ihren Rechten verletzt.
  3. Solange und soweit der Beginn oder die Fortsetzung der Baumaßnahme (mittelbar oder unmittelbar) wegen archäologischer Funde unmöglich ist.
- (6) Die unter Absatz (3) genannte Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens wird gehemmt, wenn der Fertigstellung wesentliche Hindernisse (z. B. eine nicht abgeschlossene Fassadenabstimmung nach § 6 Ziffer 1 dieses Vertrags) entgegenstehen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat. Die Frist beginnt erst mit Beseitigung dieser Hindernisse wieder zu laufen.
- (7) Der Vorhabenträger hat Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich über das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, unter Bezugnahme auf die unter Absatz (5) genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

### ABSCHNITT III: ERSCHLIEßUNG

#### § 16 Erschließungsmaßnahmen

- (1) Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens des Vorhabenträgers sind zwecks Erschließung (Wegebaumaßnahmen nach § 13 HWG) und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstück 3048 und 3049) auf öffentlichem Grund erforderlich. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der infolge seines

Bauvorhabens erforderlichen Erschließungs- bzw. Bau- und Wiederherstellungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund.

- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese mit dem Vorhaben auf G5 unmittelbar verbundenen Erschließungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Flurstücke 3048 und 3049) mit Hamburg – Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, Abteilung Straßen und Gewässer (MR 2) – im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 3) Der Abschluss eines Erschließungsvertrags ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen für den Bau und die Wiederherstellung werden im Rahmen der Vereinbarung „Wiederherstellung nach Hochbau“ mit Hamburg – Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – abgestimmt und vereinbart.

## ABSCHNITT IV: KOSTEN

### § 17 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für das Flurstück 3047 zu übernehmen – einschließlich aller Nebenkosten, soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden. Die zu Gunsten der Kirche bestehenden Gebührenfreiheiten bleiben hiervon unberührt.
- 2) Soweit im Bebauungsplanverfahren weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernimmt der Vorhabenträger auch diese Kosten anteilig für sein Grundstück. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet Hamburg, vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte. Hamburg informiert den Vorhabenträger unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

### § 18 Erstattung Verwaltungsaufwand

- 1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrags entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt der Vorhabenträger einen einmaligen Betrag in Höhe von [REDACTED] an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrags fällig.
- 2) Der Vorhabenträger wird den Betrag gemäß Absatz (1) an die Kasse Hamburg [REDACTED]



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

- 3) Bei verspäteter Zahlung des gemäß Absatz (2) genannten Betrags wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

## ABSCHNITT V: SICHERUNG

### 19 Vertragsstrafen

- 1) Verletzt der Vorhabenträger schuldhaft eine der ihm nach den §§ 8, 9, 15 und 20 dieses Vertrags obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist – entsprechend der Regelung in Absatz (3) und (4) – eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes und in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten nach folgenden Maßgaben fordern:

1. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 8 dieses Vertrags (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau): 100.000 € je Wohneinheit, bei der gegen die Verpflichtungen verstoßen wurde.
2. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 9 dieses Vertrags (Ausschluss von Eigentumswohnungen): 50.000 € je Wohneinheit, bei der gegen die Verpflichtungen verstoßen wurde.

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 § 8 Absatz (3) dieses Vertrags ausschließlich von dem jeweiligen Rechtsnachfolger (Wohnungseigentümer) gefordert werden, der die Missachtung verursacht hat.

3. Bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 15 dieses Vertrags (Herstellungsfristen):
  - 3.1. Verspätetes Einreichen des prüffähigen und vollständigen Bauantrags für das Bauvorhaben auf G5 (§ 15 (2)): 10.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
  - 3.2. Verspätete Fertigstellung des Bauvorhabens auf G5 (§ 15 (3)): jeweils 30.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
  - 3.3. Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen (§ 15 (4)) in Verbindung mit § 6 Ziffer 2): 5.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
4. Bei Missachtung der Vorgaben nach § 20 dieses Vertrags (Weitergabe Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu 500.000 € zulasten des Vorhabenträgers, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten.



- 2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für den Vorhabenträger auf einen Gesamtbetrag von maximal 500.000 € begrenzt.
- 3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber dem Vorhabenträger.
- 4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz (1) setzt voraus, dass Hamburg dem Vorhabenträger zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens vier Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann Hamburg jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von dem Vorhabenträger verlangen. Eine erfolgte Strafzahlung ersetzt nicht die Verpflichtung zur Umsetzung der Vertragsinhalte und der gesetzlichen Vorschriften.

## § 20 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Rechte und Pflichten

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich als Verfügungsbefugter über sein Grundstück (vgl. § 1 Abs. (2)) sowie der hier zu erstellenden Objekte die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Der Vorhabenträger hat im Falle einer Veräußerung der Flurstücke bzw. Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung der Vorhaben im Vertragsgebiet der Zustimmung Hamburgs.
- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt, neben den Pflichten aus diesem Vertrag nach Maßgabe des Absatzes (1) auch die Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf das Erzbistum Hamburg zu übertragen. Für diesen Fall erfolgt gegenüber Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – eine schriftliche Anzeige durch das Erzbischöfliche Generalvikariat.
- (3) Hamburg wird die Zustimmung zu einer Veräußerung bzw. Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn der/die neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg in Form eines Ergänzungsvertrags zu diesem Vertrag verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und den Nachweis der Erfüllungsbefähigung zu erbringen.
- (4) Hamburg behält sich vor, zum Nachweis der Erfüllungsbefähigung einen Bonitätsnachweis sowie ergänzende Sicherheitsleistungen zu fordern. Sofern eine Fremdfinanzierung für das Vorhaben durchgeführt wird, hat sich der/die Rechtsnachfolger(-in) gegenüber Hamburg ferner zu verpflichten, eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, Hamburg um eine Bestätigung der noch nicht erledigten und damit weiterzugebenden Verpflichtungen zu ersuchen; Hamburg wird eine entsprechende schriftliche Bestätigung innerhalb von 4 Wochen nach schriftlichem Eingang beim Bezirksamt Hamburg-Mitte abgeben.



Dasselbe soll entsprechend auch gelten, wenn Teile des in Rede stehenden Flurstücks 3047 veräußert werden oder die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers in Bezug auf die Freiflächen durch die Belastung mit sonstigen dinglichen Nutzungsrechten eingeschränkt wird.

## ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN

### 21 Wirksamwerden

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

- 1) Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrags von Hamburg nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die Hamburg, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für Hamburg unzumutbar ist.
- 2) Abweichend von Absatz (1) werden die §§ 4, 17, 21–24 dieses Vertrags mit der Unterzeichnung wirksam. Im Übrigen ist der Vertrag aufschiebend bedingt und wird wirksam, wenn der Bebauungsplan „Rothenburgsort 16“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Absatz 1 BauGB beantragt wird.

## ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 22 Veröffentlichung nach HmbTG

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (2) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

### § 23 Urheberrechte

- (1) Hamburg ist über § 22 dieses Vertrags hinaus berechtigt, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder freier Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.
- (2) Der Vorhabenträger räumt Hamburg zu diesem Zweck sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt er Hamburg das Recht ein, den Vertrag zu vervielfältigen, zu

verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten, umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke.

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

## 24 Vertragsanpassungen, -änderungen und -ergänzungen

- 1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- 2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrags. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- 3) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren Regelungen widersprechen.
- (4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrags gilt im Übrigen § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung der bezeichneten Vorhaben im Vertragsgebiet dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

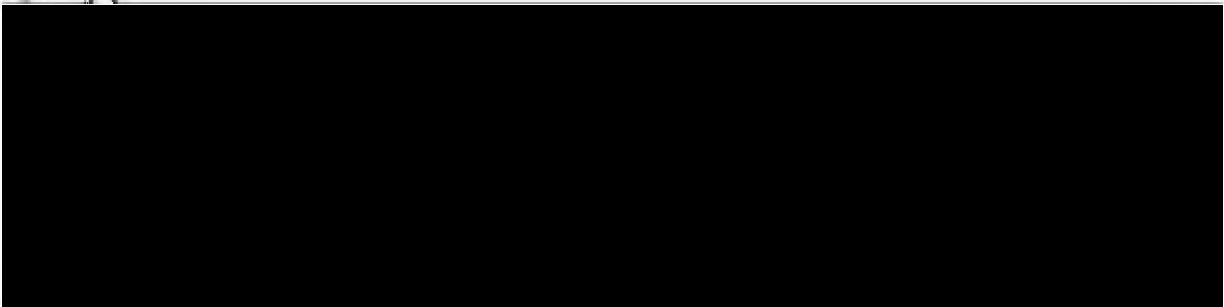
## § 25 Gerichtsstand

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



Hamburg, den 05.05.21

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch



Hamburg, den 05.05.21

**Erzbischöflicher Stuhl zu Hamburg**  
vertreten durch



Verwaltungsdirektor im Erzbischöflichen Generalvikariat