

UR-Nr. [REDACTED]

Verhandelt
in der
Freien und Hansestadt Hamburg
am
14. November 2017

Vor mir, dem Hamburgischen Notar
[REDACTED]
mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschieden heute in meinen Amtsräumen, [REDACTED]:

1. Frau [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
dienstansässig: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
von Person bekannt,
2. Herr [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
dienstansässig: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
von Person bekannt,

zu 1. und zu 2. handelnd ihrer Erklärung nach in ihrer Eigenschaft als schriftlich Bevollmächtigte - die Übereinstimmung der als Anlage R beigefügten Ablichtung mit dem bei Beurkundung vorgelegten jeweiligen Original wird hiermit beglaubigt -, für

Freie und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das
Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,

3. Herr [REDACTED],
geb. am [REDACTED],
geschäftsansässig: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
von Person bekannt,
4. Herr [REDACTED],
geb. am [REDACTED],
geschäftsansässig: Dornbusch 4, 20095 Hamburg
von Person bekannt.

zu 3. handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als zusammen mit einem Geschäftsführer oder einem weiteren Prokuristen

vertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer und zu 4. handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter und zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken ermächtigter Prokurist der

Julius-Vosseler-Siedlung Verwaltungs GmbH
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRB 121077),

diese wiederum handelnd in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die

Julius-Vosseler-Siedlung GmbH & Co. KG,
mit dem Sitz in Hamburg,
Geschäftsanschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRA 114182).

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten Vertretungsberechtigungen, und zwar aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische Handelsregister vom heutigen Tage.

Sodann wurde Folgendes zu meinem Protokoll erklärt:

I **Bezugsurkunde**

Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens wurde am 13. und 14. November 2017 zur UR-Nr. [REDACTED] des amtierenden Notars eine "**Bezugsurkunde**" errichtet. Die in dem nachfolgendem Vertrag erwähnten Anlagen sind in der Bezugsurkunde enthalten, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Verweisungen auf derartige Anlagen stellen somit in diesem Umfang Verweisungen auf die Bezugsurkunde dar.

Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der vorgenannten Bezugsurkunde bekannt ist. Sie verzichteten auf ein erneutes Vorlesen ebenso wie auf eine Beifügung zu der hiesigen Urkunde. Die vorgenannte Bezugsurkunde lag bei der Beurkundung in Urschrift vor. Sie wurde von den Beteiligten durchgesehen. Der Notar hat auf die Folgen des Verweisens hingewiesen.

II Vertrag

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das

Bezirksamt Eimsbüttel

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg

- im nachstehenden Text „**Stadt Hamburg**“ genannt -

und

Julius-Vosseler-Siedlung GmbH & Co. KG

Amtsgericht Hamburg, HRA 114182

Dornbusch 4, 20095 Hamburg

- im nachstehenden Text „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Bereich Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg ein Wohnquartier mit voraussichtlich 129 Wohnungen sowie eine Tiefgarage und eine Kindertagesstätte (Kita) zu errichten. Die Vorhabenträgerin hat, um das Vorhaben realisieren zu können, mit Kaufvertrag vom 14. November 2017 UR-Nr. [REDACTED] („**Kaufvertrag**“) von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), die in der **Anlage 1** gekennzeichneten Teilflächen 3407-2, 3407-3, 3742-2, 4526-1, 4526-2, 4526-3, der Gemarkung Lokstedt („**Projektgrundstück**“) angekauft.

Zur Sicherung des Anspruchs der Vorhabenträgerin auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand hat sich der LIG als Verkäufer in § 17 Nr. 17.2 des Kaufvertrages verpflichtet, zugunsten der Vorhabenträgerin eine Eigentumsverschaffungsvormerkung im neu anzulegenden Grundbuch von Lokstedt eintragen zu lassen. Die entsprechenden Auszüge aus dem Kaufvertrag sind als **Anlage 2** diesem Vertrag beigelegt.

Die Stadt Hamburg beabsichtigt, zur Durchführung des Vorhabens das bestehende Planrecht zu ändern und hierzu einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lokstedt 66“ aufzustellen (**Anlagen 3 und 4**).

Es wird klargestellt, dass der Kaufvertrag durch diesen Vertrag nicht geändert wird. Soweit in diesem Vertrag Regelungen getroffen werden, die vom Kaufvertrag abweichen, handelt es sich um eigenständige Regelungen dieses Vertrages.

Mit diesem Vertrag sollen die Durchführung des Vorhabens und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lokstedt 66“ gesichert werden.

Im Vorgriff auf diesen Durchführungsvertrag ist zwischen den Vertragsparteien am 28.02.2017 ein erster Vertrag („**Erstvertrag**“) geschlossen worden, der als **Anlage 6** Bestandteil dieses Vertrages ist. Soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, gelten die im Erstvertrag getroffenen Regelungen fort. Die Regelungen dieses Vertrags gehen den Regelungen im Erstvertrag vor.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Durch diesen Vertrag werden

- a. Vereinbarungen zur Zusammenarbeit und Durchführung des Vorhabens und
- b. zur Bereitstellung von Ersatzflächen für Kleingärten sowie
- c. zur Errichtung von voraussichtlich 129 Wohneinheiten getroffen,
- d. die hochbauliche und freiräumliche Gestaltung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes,
- e. die Herstellung und Sicherung von Gehwegen auf privaten Flächen sowie
- f. die Herstellung und Sicherung einer öffentlichen Grünfläche geregelt,
- g. die Verpflichtung erforderliche Anpflanzgebote umzusetzen,
- h. die Absicht der Vorhabenträgerin, Carsharing-Stellplätze oder andere Alternativen zusätzlich zu den geplanten Stellplätzen vorzuhalten sowie
- i. die Herstellung/Errichtung und Sicherung von sozialen Einrichtungen durch den Bau einer Kindertagesstätte mit mindestens 60 Plätzen verankert.

(2) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der Plan gebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

(3) Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- Anlage 1 Auszug aus der Immobiliendatenbank vom 27.06.2017
- Anlage 2 Auszüge aus dem Kaufvertrag vom 14.11.2017
- Anlage 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf „Lokstedt 66“ – mit Planzeichnung (M 1:1.000), Verordnung und Begründung in der Fassung der eingeschränkten Beteiligung vom September 2017
- Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), in der Fassung vom 06.11.2017
- Anlage 5 Sonstige Planungsunterlagen, bestehend aus:
 - Blatt 1/4 - Projektbeschreibung vom 12.09.2017
 - Blatt 2/4 - Ansichten/Schnitte (Prinzipskizzen) vom 19.09.2017
 - Blatt 3/4 - Schemagrundriss Untergeschoss vom 19.09.2017
 - Blatt 4/4 - Schemagrundrisse Erd- und Regelgeschosse vom 19.09.2017
- Anlage 6 Erstvertrag vom 28.02.2017
- Anlage 7 Ausgleichsflächen Kleingärten – Auszug aus der Immobiliendatenbank vom 15.01.2015
- Anlage 8 Standort Kindertagesstätte (Kita) vom 06.11.2017

§ 3 Zusammenarbeit

Die Vereinbarungen zur Zusammenarbeit gemäß Erstvertrag vom 28.02.2017 (**Anlage 6**) gelten fort. Die Parteien sind berechtigt, jederzeit die dort genannten Ansprechpartner zu ändern. Sie werden hierüber den jeweiligen Vertragspartner rechtzeitig informieren.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen und Anlagen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 66“.

(2) Die Vorhabenträgerin wird spätestens im Februar 2019, wenn die Kündigung der Kleingartennutzungen mit Wirkung zum 30. November 2018 erfolgt, ansonsten spätestens im Februar 2020 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einreichen, spätestens sechs Monate nach Erteilung der vollziehbaren, antragsgemäßen Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens beginnen und ihn innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertigstellen.

(3) Unbeschadet der Regelung in dem vorstehenden Absatz 2 hemmen nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu einer Zeitverzögerung führen (z.B. eine noch nicht erfolgte Räumung i.S.d. § 7.1 des Kaufvertrages, **Anlage 2**), die

in Absatz 2 genannten Fristen. Die Fristen verlängern sich um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zuzüglich eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen. Die Vertragspartner regeln in diesem Fall einvernehmlich, welcher Zeitraum als angemessen gelten soll.

§ 5

Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin

(1) Die Kostenregelungen des Vertrages vom 28.02.2017 (**Anlage 6**) gelten fort.

(2) Für den in Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand wird die Vorhabenträgerin einen Monat nach Vertragsunterzeichnung an die Stadt Hamburg einen einmaligen Betrag in Höhe von

- in Worten: Euro –

zahlen. Der genannte Betrag ist nach Aufforderung durch die Stadt Hamburg fällig. Die Vorhabenträgerin erhält hierüber eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

§ 6

Verlagerung von Kleingärten – Bereitstellung von Ersatzflächen

(1) Um das Bauvorhaben im Bereich Julius-Vosseler-Straße/Lenzweg realisieren zu können, ist es erforderlich, die im Plangebiet vorhandenen Kleingärten zu verlagern. Die Vorhabenträgerin hat mit Vertrag vom 28.02.2017 verbindlich erklärt, für diese Maßnahme eine Ausgleichsfläche an der Niendorfer Straße 99, Flurstück 89 der Gemarkung Lokstedt („**Ausgleichsfläche**“), zur Verfügung stellen zu wollen (**Anlage 7**). Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Ausgleichsfläche.

(2) Die Ausgleichsfläche wird mit Kaufvertrag vom 14.11.2017 (UR-Nr. [REDACTED]) („**Kaufvertrag Ausgleichsfläche**“) an die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) verkauft werden. Der Kaufvertrag Ausgleichsfläche soll nach näherer Maßgabe des Kaufvertrags Ausgleichsfläche durchgeführt werden.

(3) Die Ansprüche der FHH nach Absatz 1 sind nach den Regelungen des Kaufvertrags Ausgleichsfläche über die Ausgleichsfläche (UR-Nr. [REDACTED]) beim zuständigen Grundbuchamt durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der FHH grundbuchrechtlich zu sichern. Die Einhaltung der Verpflichtung ist der Stadt Hamburg unverzüglich nach der Eintragung der Vormerkung durch die Einreichung eines Grundbuchauszuges nachzuweisen. Der beurkundende Notar, der auch den Kaufvertrag Ausgleichsfläche beurkundet, wird unwiderruflich angewiesen, der FHH mitzuteilen, wenn die Auflassungsvormerkung zu Gunsten der FHH in das Grundbuch der Ausgleichsfläche eingetragen wurde.

§ 7

Sicherung der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, von den voraussichtlich 129 zu errichtenden Wohnungen 6 als öffentlich geförderten Wohnungsbau des 1. oder 2. Förderweges mit einer Bindungsdauer von 15 Jahren zu errichten. Die genaue Lage dieser Wohnungen ist der **Anlage 5, Blatt 4/4** zu entnehmen.

Die Vorhabenträgerin ist bei der Errichtung der Wohnungen an die jeweils geltenden Fördergrundsätze für den 1. oder 2. Förderweg der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) gebunden. Im Übrigen gelten hierzu die Regelungen gemäß § 9 des Kaufvertrages (**Anlage 2**).

Die Nachweise der IFB zur grundsätzlichen Förderfähigkeit des Vorhabens sind der Stadt Hamburg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzureichen.

(2) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, bei der IFB spätestens einen Monat nach der Erteilung der Baugenehmigung einen den Förderrichtlinien entsprechenden Förderantrag zu stellen und alle für die Bescheidung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Spätestens einen Monat vor Baubeginn ist der Stadt Hamburg der Bewilligungsbescheid der IFB vorzulegen.

(3) Die Herstellung des öffentlich geförderten Wohnraums erfolgt unter der Bedingung, dass die IFB hierfür Fördermittel zur Verfügung stellt, die der derzeitigen Mittelausstattung des 1. oder 2. Förderweges der IFB in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Sollte die Förderzusage aus von der Vorhabenträgerin nicht zu verantwortenden Gründen nicht erteilt werden, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in dem abgelehnten Segment.

(4) Sollte die Förderzusage wegen eines schuldhaften Verhaltens der Vorhabenträgerin nicht erteilt werden, wird die in Absatz 1 genannte Verpflichtung dadurch erfüllt, dass die Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung im Wege unbefristeter Mietverträge

a. dem Personenkreis zum Bezug zur Verfügung gestellt wird, der nach der Förderrichtlinie der IFB des 1. und 2. Förderweges durch die Belegungsbindung begünstigt werden würde und

b. der Mietpreis gefordert wird, der den Regelungen der Förderrichtlinie der IFB über die Mietpreisbindung für den 1. und den 2. Förderweg entspricht sowie

c. nur solche Mieterhöhungen vorgenommen werden, die den Regelungen der Förderrichtlinie der IFB über Mieterhöhungen für den jeweiligen Förderweg entsprechen.

Die Einhaltung der Verpflichtung ist der Stadt Hamburg unaufgefordert jährlich zum Stichtag 31.12. nachzuweisen.

§ 8

Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 2 Wohneinheiten der in **Anlage 5, Blatt 4/4** bezeichneten öffentlich geförderten Wohnungen gemäß den geltenden Förderrichtlinien der IFB für besondere Bedarfsgruppen zur Verfügung zu stellen (WA-Bindung).

Die Vorhabenträgerin wird spätestens 2 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bei der IFB einen entsprechenden Förderantrag stellen und die zur Vermittlung dieses Wohnraums ggf. erforderlichen Verträge oder Vereinbarungen mit der Fachbehörde oder Fachdienststelle schließen.

(2) Bei dem in Absatz 1 genannten Personenkreis handelt es sich um als vordringlich wohnungsuchend anerkannte Haushalte, die bei der Vermittlung von Wohnraum auf Unterstützung angewiesen sind. Die Vertragspartner vereinbaren, dass die Vermittlung der in Absatz 1 genannten Wohnungen in Kooperation mit dem Bezirksamt Eimsbüttel – Soziales Dienstleistungszentrum Eimsbüttel – erfolgen soll.

§ 9

Hochbaumaßnahmen

(1) Im Plangebiet wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbes ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die sonstigen Planungsunterlagen eingeflossen und als **Anlagen 4** und **5** Bestandteil dieses Vertrages. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, diese Vorgaben umzusetzen.

(2) Die äußerliche Gestaltung der Gebäude, beispielsweise Details zur Farbigkeit und Materialität der Gebäudefassaden, sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abzustimmen.

§ 10

Sicherung und Herstellung von privaten Gehwegen

(1) Die Vorhabenträgerin wird bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen auf ihre Kosten auf einer Teilfläche des Flurstücks 3407 der Gemarkung Lokstedt einen 3 m breiten Gehweg herstellen und diesen öffentlich zugänglich halten. Die Lage und Abmessung der Fläche ist der **Anlage 4** (VEP) zu entnehmen.

(2) Die in Absatz 1 genannte Fläche darf gemäß **Anlage 4** in einer Breite von insgesamt 6 m nicht eingefriedet, nicht über- und bebaut sowie nicht mit Anpflanzungen versehen werden, die die Benutzung als Gehweg beeinträchtigen.

§ 11 **Herstellung einer öffentlichen Grünfläche**

(1) Die Vorhabenträgerin wird 6 Monate nach Aufnahme der Wohnnutzung gemäß § 4 dieses Vertrages eine Teilfläche des Flurstücks 4526-3 (**Anlage 1**) als öffentliche Grünfläche herstellen. Diese Fläche soll im Süden des Plangebiets dem Übergang zum Stadtpark Eimsbüttel dienen.

Die Planung und Ausführung ist mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raums (MR), Abteilung Stadtgrün, des Bezirksamtes Eimsbüttel einvernehmlich abzustimmen. Die Vorhabenträgerin wird hierzu mit MR einen öffentlich-rechtlichen Vertrag schließen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt Hamburg die in Absatz 1 genannte Fläche kosten-, nutzungs- und lastenfrei übereignen, wobei die dingliche Sicherung von Leitungen der Versorgungsträger, die in den vorgenannten Flächen verlegt werden, eine nutzungs- und lastenfreie Übereignung nicht hindern.

Die Vorhabenträgerin wird der Stadt Hamburg dazu spätestens 14 Tage nach Vertragsschluss dieses Vertrages den Abschluss eines notariell beurkundeten, unwiderruflichen Übereignungsvertrages in gesonderter Urkunde anbieten (Angebot auf Abschluss eines Übereignungsvertrags), wobei sie sich an dieses Angebot unbefristet gebunden hält. Dieses Angebot wird die Stadt Hamburg nach der mängelfreien Herstellung der öffentlichen Grünfläche gemäß Absatz 1 annehmen, jedoch nicht vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lokstedt 66“.

Zum Abschluss des Übereignungsvertrages reicht die Beurkundung der Annahmeerklärung vor einem deutschen Notar aus. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf den Zugang nach § 152 BGB als Wirksamkeitsvoraussetzung für den Vertragsschluss, nicht jedoch auf die informatorische Unterrichtung über die erfolgte Annahme durch den Notar.

(3) Die Vorhabenträgerin hat zu Gunsten der Stadt Hamburg in dem Kaufvertrag eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an der in Absatz 1 genannten Fläche (Auflassungsvormerkung) an rangerster Stelle oder an rangbereiter Stelle im Grundbuch bewilligt und zur Eintragung beantragt, wobei keine wertmindernden Rechte der Auflassungsvormerkung vorgehen dürfen. Die Erfüllung der Verpflichtung ist der Stadt Hamburg unverzüglich nach der Eintragung der Vormerkung im neu anzulegenden Grundbuch von Lokstedt durch die Einreichung eines Grundbuchauszuges nachzuweisen. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung wird der Notar beauftragt, der Stadt Hamburg die Eintragung der Vormerkung schriftlich zu bestätigen.

§ 12 **Herstellung von privaten Grün- und Freiflächen**

(1) Zur Freiflächengestaltung wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, welches in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen ist (**Anlage 4**). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Inhalte dieses Konzeptes auf ihre Kosten entsprechend dem Baufortschritt umzusetzen und etwaige Abweichungen in der Umsetzung mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abzustimmen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine vielfältige, standortgerechte und den Raum gliedernde Bepflanzung der Grünflächen, bestehend aus großkronigen Einzelbäumen, kleinkronigen Solitärbäumen und –sträuchern sowie Hecken und Stauden, vorzunehmen. Bezüglich der Auswahl der Pflanzenarten wird sie auf eine anteilig hohe Verwendung blütenreicher Gehölze und Stauden sowie eine mindestens teilweise Verwendung heimischer Arten achten. Um die Vorgaben hinsichtlich der Bepflanzung sicherzustellen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt Hamburg die Freiflächen- und Bepflanzungsplanung einvernehmlich abzustimmen und der Zeitpunkt der Beauftragung festzulegen.

§ 13 Stellplätze

Die Vorhabenträgerin erklärt die Absicht, in der Tiefgarage (**Anlage 5, Blatt 3/4**) für die Mieter und Eigentümer der Wohnungen Stellplätze für die Nutzung durch einen Carsharing-Anbieter zur Verfügung zu stellen oder Ladestationen für Elektromobilität vorzuhalten. Sie wird die Stadt Hamburg regelmäßig und unaufgefordert über den Stand der Verhandlungen mit entsprechenden Anbietern informieren.

§ 14 Herstellung der Kindertageseinrichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Kindertageseinrichtung (Kita) nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten, jedoch ohne die Erstausrüstung, auf ihre Kosten herzustellen. Die Kita soll für die ganztägige Betreuung von mindestens 60 Kindern ausgerichtet sein.

In der **Anlage 8** ist der derzeit abgestimmte Ort gekennzeichnet, auf dem die Kita errichtet werden soll. Abweichungen von der Lage des vereinbarten Standortes sind mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abzustimmen.

(2) Grundlage für den Bau der Kita sind die Richtlinien für Bau und Ausrüstung von Kindergärten der Unfallkassen sowie die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration. Die Vorhabenträgerin wird die Ausführungsplanung sowie die Auswahl des Trägers mit der zuständigen Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration abstimmen.

(3) Die Kita muss spätestens zum Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzungen der Wohnungen bezugsfertig sein. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Hamburg die Einhaltung der Verpflichtung nachzuweisen.

§ 15 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der Erfüllung der sich aus § 10 Absatz 1 dieses Vertrages ergebenden Leistungspflicht leistet die Vorhabenträgerin eine Sicherheit durch

Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten Bankbürgschaft in Höhe von insgesamt [REDACTED] Euro.

Die Bürgschaft ist der Stadt Hamburg spätestens 14 Tage nach der Vertragsunterzeichnung zu übergeben.

(2) Die Stadt Hamburg wird die Bürgschaft an die Vorhabenträgerin zurückgeben, sobald diese ihrer aus § 10 Absatz 1 dieses Durchführungsvertrages ergebenden Leistungsverpflichtung nachkommt.

(3) Die in Absatz 1 genannte Bürgschaft kann entsprechend dem Baufortschritt bzw. dem Stand der Erfüllung der genannten Verpflichtungen und gegen den Nachweis bezahlter Rechnungen in Teilbeträgen freigegeben werden. Die Vorhabenträgerin ist in diesen Fällen berechtigt, eine Austauschbürgschaft in Höhe des dann noch zu besichernden Betrages zu übergeben. Die Austauschbürgschaft muss im Übrigen den Anforderungen dieses Absatzes 1 genügen. Die Stadt Hamburg ist verpflichtet, nach Übergabe der jeweiligen Austauschbürgschaft unverzüglich die ihr vorliegende Bürgschaft der Vorhabenträgerin im Original auszuhändigen.

(4) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die in § 10 Absatz 1 dieses Durchführungsvertrags genannten Pflichten nicht fristgerecht erfüllt, wird die Stadt Hamburg die Bürgschaft frühestens nach fruchtlosem Ablauf einer schriftlich zu setzenden angemessenen Nachfrist von mindestens 4 Wochen zur Bezahlung der unter § 10 beschriebenen und durch die Bürgschaften gesicherten Maßnahmen in Anspruch nehmen.

§ 16 Vertragsstrafen

(1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der nachfolgend genannten Verpflichtungen, ist die Stadt Hamburg berechtigt, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist, folgende Vertragsstrafen zu fordern:

- Verstoß gegen § 7 Absatz 4
(Vermietung analog Förderrichtlinien der IFB) [REDACTED] Euro
je Wohnung
- Verstoß gegen § 9 (Hochbaumaßnahmen) bis zu [REDACTED] Euro
je Gebäude
- Verstoß gegen § 10
(Gehweg öffentlich zugänglich halten) bis zu [REDACTED] Euro
- Verstoß gegen § 12 (Abstimmung der Grün- und
Freiflächenplanung) [REDACTED] Euro
- Verstoß gegen § 14 (Kindertageseinrichtung) [REDACTED] Euro
- Verstoß § 19 (Anzeige Wechsel Vorhabenträger) je [REDACTED] Euro

(2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Teilvertragsstrafe bestimmt die Stadt Hamburg 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, jedoch insgesamt nur bis zu der in Absatz 1 geforderten Höhe.

(3) Im Übrigen gelten hinsichtlich der Vertragsstrafen – insbesondere zur Durchführungsverpflichtung gemäß § 4 und zur Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums gemäß § 7 Absatz 1 und § 8 dieses Vertrages – die Regelungen der §§ 11 und 11a des Kaufvertrages (**Anlage 2**).

§ 17 **Haftungsausschluss**

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Hamburg keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Rechtsverordnung bzw. des Gesetzes über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lokstedt 66“.

Eine Haftung der Stadt Hamburg für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lokstedt 66“, sind Schadensersatzansprüche der Vorhabenträgerin jedweder Art ausgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche, die Stadt Hamburg nimmt diesen Verzicht an.

§ 18 **Rücktrittsrecht**

(1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Stadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Stadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und wenn dadurch ein Festhalten am Vertrag für die Stadt Hamburg unzumutbar ist.

Die Stadt Hamburg verpflichtet sich, den Vertrag unmittelbar nach der Beurkundung in das Informationsregister zu stellen und der Vorhabenträgerin den Fristablauf von einem Monat unverzüglich mitzuteilen.

(2) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lokstedt 66“ gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens für die Vorhabenträgerin nachweislich nicht mehr wirtschaftlich ist, ist diese berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt muss innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntwerden der wesentlichen Änderungen, spätestens jedoch bis zur Feststellung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans „Lokstedt 66“ schriftlich gegenüber der Stadt Hamburg erklärt werden.

Für den Fall, dass der Vorhabenträgerin eine Baugenehmigung erteilt wird, ist ein Rücktritt von diesem Vertrag ausgeschlossen.

(3) Im Falle des Rücktritts oder des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans tragen die Vertragsparteien ihre erbrachten Aufwendungen für Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens selbst. Eine Rückgewähr bzw. ein Aufwendungsersatz findet nicht statt.

§ 19

Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Zustimmung der Stadt Hamburg. Sie wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt Hamburg wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu bewerten. Die Stadt Hamburg behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt Hamburg für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner, soweit die Stadt Hamburg sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin aus ihrer Haftung entlassen, wenn sie dem Wechsel des Vorhabenträgers nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen zugestimmt hat.

(3) Ein Wechsel des Vorhabenträgers liegt nicht vor, wenn die Vorhabenträgerin das Grundstück oder Teile des Grundstücks (z.B. in der Form von Wohnungseigentum) an Dritte veräußert und nach den mit dem Dritten zu schließenden Kaufvertrag (bzw. den Kaufverträgen) über das Grundstück oder Teile des Grundstücks berechtigt bleibt, das Vorhaben durchzuführen. Diese Veräußerungen führen nicht dazu, dass die Vorhabenträgerin aus der gesamtschuldnerischen Haftung des Vorhabens entlassen wird.

(4) Unabhängig von den Regelungen der Absätze 1, 2 und 3 hat sich die Vorhabenträgerin nach näherer Maßgabe des § 10 des Kaufvertrages (**Anlage 2**) verpflichtet, bis zur Fertigstellung des Vorhabens nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers (Stadt Hamburg)

- a. ihre Rechte aus dem Kaufvertrag abzutreten oder
- b. den künftigen Kaufgegenstand oder Teile desselben - einschließlich etwaiger Baulichkeiten - entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern, mit einer Baulast, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht zu belasten, zu vermieten, zu verpachten oder in einer anderen Art zur Nutzung zu überlassen.

Für die Veräußerung von Wohnungseigentum gelten die Sonderregelungen des § 10.2 des Kaufvertrages (**Anlage 2**).

§ 20 Notarkosten

Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten trägt die Vorhabenträgerin.

§ 21 Veröffentlichungen und Auskunftersuchen nach den Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes

(1) Dieser Vertrag wird nach Maßgabe der Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

(2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich ist. Die Leistungen und Dokumentationen der Vorhabenträgerin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinterne Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.

(3) Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 7 Absatz 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und dies gegebenenfalls zu begründen. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Stadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 22 Schlussbestimmungen

(1) Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche ungültigen Bestimmungen durch gültige Vorschriften zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung möglichst weitgehend entsprechen.

(2) Sollten ergänzende Bestimmungen bei der Durchführung des Vertrages notwendig werden, werden die Vertragspartner etwa erforderliche zusätzliche Vereinbarungen treffen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit keine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 23

Anzuwendendes Recht; Gerichtsstand

Auf den Vertrag findet nach übereinstimmender Überzeugung der Parteien das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 24

Erklärung der Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie weder nach der Technologie von L. Ron Hubbard arbeitet noch Kurse und/oder Seminare nach der Technologie von L. Ron Hubbard besucht.

III

Schlussvermerk

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

	gez.		
	gez.		
	gez.		
	gez.		
L.S.not.	gez.		, Notar

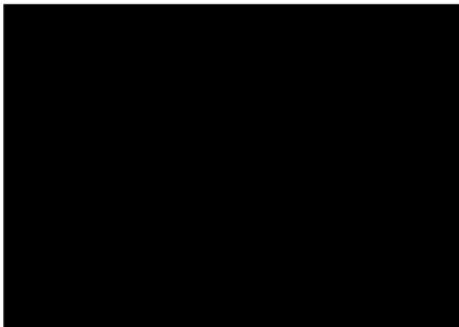
Anlage R

Bezirksamt Eimsbüttel
Kay Gätgens
- Bezirksamtsleiter -

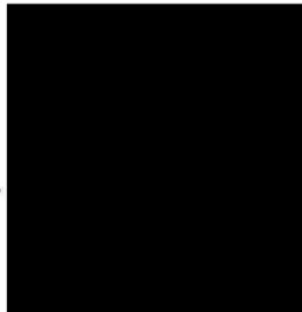
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Vollmacht

Hiermit bevollmächtige ich [REDACTED], bei der Beurkundung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Lokstedt 66“ am 14.11.2017 vor dem Hamburger Notariat [REDACTED] das Bezirksamt Eimsbüttel zu vertreten und den Vertrag zu unterzeichnen. Beurkundet wird der Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg – vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – und der Julius-Vosseler-Siedlung GmbH & Co. KG.



.....



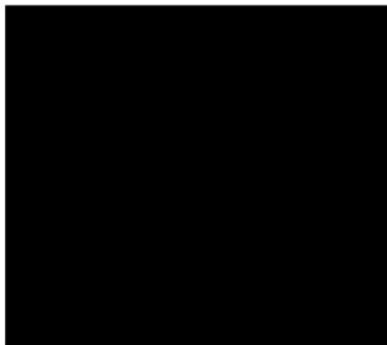
Hamburg, den 13.11.2017

Bezirksamt Eimsbüttel
Kay Gätgens
- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Vollmacht

Hiermit bevollmächtige ich [REDACTED],
bei der Beurkundung des Durchführungsvertrages zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Lokstedt 66“ am
14.11.2017 vor dem Hamburger Notariat [REDACTED] das Bezirksamt
Eimsbüttel zu vertreten und den Vertrag zu unterzeichnen. Beurkundet
wird der Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg –
vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und
Landschaftsplanung – und der Julius-Vosseler-Siedlung GmbH & Co.
KG.



....



Hamburg, den 13.11.2017