



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Bezirksamt Hamburg-Mitte

**Städtebaulicher Vertrag**  
gemäß § 11 BauGB

(zu dem Flurstück 2471  
in der Gemarkung St. Georg Süd,  
belegen an der Sonninstraße  
- Grundstück 6 -  
in Ergänzung des Bebauungsplanes „Hammerbrook 12“)

zwischen

der

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

-nachfolgend „Hamburg“ genannt-

und

der

**Objektgesellschaft Sonninstraße II. Gewerbebau GmbH & Co. KG,**  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck, HRA 7128  
vertreten durch die Verwaltungsgesellschaft Sonninstraße II Gewerbebau mbH,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck, HRB 12254,  
Möllner Landstraße 65, 22113 Oststeinbek  
vertreten durch die Geschäftsführer  
[REDACTED]

-nachfolgend „Eigentümerin“ genannt-

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL .....</b>	<b>3</b>
1. BESCHREIBUNG GESAMTVORHABEN .....	3
2. ZIELE UND STAND DES PLANUNGSVERFAHRENS .....	4
3. VERTRAGSWERKE .....	4
<b>ABSCHNITT I : ALLGEMEINES.....</b>	<b>5</b>
§ 1 BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN, VERTRAGSGEGENSTAND .....	5
§ 2 VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN .....	6
§ 3 VORBEHALT BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND VORRANG DER BEREITS ERTEILTEN BAUGENEHMIGUNG.....	7
§ 4 DURCHFÜHRungsverpFLICHTUNG .....	7
<b>ABSCHNITT II : BESCHREIBUNG EINZELVORHABEN .....</b>	<b>7</b>
§ 5 GESTALTERISCHE VORGABEN FÜR HOCHBAU UND FREIFLÄCHEN .....	7
§ 6 PKW-STELLPLÄTZE .....	8
§ 7 HERSTELLUNGSFRISTEN.....	8
<b>ABSCHNITT III : ERSCHLIEBUNG.....</b>	<b>9</b>
§ 8 ERSCHLIEBUNG G6 .....	9
§ 9 ERSCHLIEBUNGSVERTRAG.....	9
<b>ABSCHNITT IV : KOSTEN .....</b>	<b>10</b>
§ 10 ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....	10
§ 11 ERSTATTUNG VERWALTUNGSaufWAND.....	10
<b>ABSCHNITT V : SICHERUNG.....</b>	<b>11</b>
§ 12 VERTRAGSSTRAFEN .....	11
§ 13 UNTERWERFUNG SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG .....	11
§ 14 RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER PFLICHTEN.....	12
<b>ABSCHNITT VI : SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>12</b>
§ 15 VERÖFFENTLICHUNG NACH HmbTG.....	12
§ 16 VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN .....	13
§ 17 GERICHTSSTAND.....	13

## PRÄAMBEL

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

### 1. Beschreibung Gesamtvorhaben

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

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

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

Das Gesamtvorhaben umfasst insgesamt etwa 750 Wohneinheiten, von denen mindestens 230 Wohneinheiten ausschließlich als auf dem 1. und 2. Förderweg (Im

Verhältnis 40% 1. Förderweg und 60% 2. Förderweg) der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (nachstehend „IFB“ genannt) öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert werden. Die Herstellung dieser Wohnungen erfolgt vollumfänglich auf den Flurstücken 2475 und 2476.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Hammerbrook 10 („Sonnin I“) ist über den Durchführungsvertrag abgesichert worden, dass für das Wohnquartier westlich der Sonninstraße eine Kita für mindestens 60 Kinder zu errichten ist. Diese Verpflichtung soll an die Eigentümerin des Flurstücks 2475, auf dem die Errichtung der Kita erfolgen soll, übertragen werden. Darüber hinaus deckt die Kita mit einer Kapazität für insgesamt 100 Kinder auch den Bedarf für das hier in Rede stehende Plangebiet des Bebauungsplanes Hammerbrook 12 (vgl. Anlage 2.1) ab.

Im Rahmen eines ersten Bauabschnitts ist der auf Flurstück 2471 befindliche Bürokomplex an der Nordkanalstraße am 24.10.2014 auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Klostertor 6 genehmigt worden. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Umsetzung.

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

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

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

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

## **3. Vertragswerke**

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

Dieser Vertrag bezieht sich auf das Flurstück 2471. Die Eigentümerin hat dieses inzwischen an die Union Investment Institutional Property GmbH verkauft. Der Eigentumswechsel erfolgt jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt. Der Eintritt der Käuferin in diesen Vertrag wird in § 14 geregelt.

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

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgende Regelungen:

## **ABSCHNITT I : ALLGEMEINES**

### **§ 1 Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten, Vertragsgegenstand**

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

## **§ 2 Vertragsbestandteile, Anlagen**

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind nachfolgende Anlagen:

- Anlage 1** Lageplan mit Abgrenzung
- des Gesamtvorhabens,
  - der Grundstücke der Einzelvorhaben
  - des Geltungsbereiches für den städtebaulichen Vertrag „Grundstück Mitte“
- (Maßstab 1:1.000, Stand: 28.04.2016)
- Anlage 2 bestehend aus:**
- Anlage 2.1** Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook12 - Planzeichnung  
(ohne Maßstab, Stand: 13.05.2016)
- Anlage 2.2** Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook12 - Verordnung  
(Stand: 02.05.2016)
- Anlage 2.3** Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook12 - Begründung  
(Stand: 13.05.2016)
- Anlage 3** Funktionsplan-Entwurf Hammerbrook12  
(Stand 03.05.2016)
- Anlage 4** Freiraumplan Hammerbrook12  
(Stand 13.04.2016)
- Anlage 5 bestehend aus:**
- Anlage 5.1** Planunterlagen des Vorhabens
- Grundrisse
  - Schnitte mit Höhenangaben
  - Ansichten
  - Dachaufsicht
  - Aufstellung der Geschossflächenzahlen (GFZ) nach Nutzungen
- Anlage 5.2** Visualisierungen des Gesamtvorhabens
- Anlage 5.3** Baubeschreibung des Einzelvorhabens (Stand 23.10.2014)
- Anlage 5.4** Straßenplanung für die Planstraße auf Privatgrund  
(Stand: 23.03.2015)
- Anlage 6** Erschließungsvertrag (Stand 11.07.2016)
- Anlage 7** Kostenübernahmeerklärung der Eigentümerin für das  
Bebauungsplanverfahren „Hammerbrook12“ (Stand: 02.05.2016)
- Anlage 8** Auszüge aus dem Handelsregister HRA 7128 HL sowie HRB  
12254 HL des Amtsgerichts Lübeck für die Eigentümerin (Stand  
19.05./18.06.2015)

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

### **§ 3 Vorbehalt Bebauungsplanverfahren und Vorrang der bereits erteilten Baugenehmigung**

- (1) Hamburg beabsichtigt, für das Gesamtvorhaben das erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 22.04.2015 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in den Anlagen 2.1. bis 2.3., die Bestandteil des Vertrags sind, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird; § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Beiden Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebundenen Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz 1 genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar. Ebenso bestehen keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens oder bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten.
- (3) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen (Anlagen 3 bis 5.3) ersetzen oder präjudizieren auch nicht die baurechtlich für das Vorhaben erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse oder Genehmigungen. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insbesondere darüber einig, dass über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen des durch das Fachamt Bauprüfung (im Folgenden Fachamt BP) unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Genehmigungsverfahren bereits entschieden worden ist. Insoweit wird für das Einzelvorhaben auf G6 auf die Baugenehmigung vom 24.10.2014 (M/BP/01571/2014) verwiesen, die vorrangig vor diesem Vertrag gilt.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

Die Eigentümerin verpflichtet sich, das Einzelvorhaben auf G6 mit samt der dazugehörigen Außenanlagen und privaten Straßenflächen gemäß des Funktionsplanes (Anlage 3) auf G6 unter Einhaltung der bereits erteilten Baugenehmigung sowie gegebenenfalls noch zu erstellender oder bereits gestellter und noch zu genehmigender Nachträge zur Baugenehmigung zu verwirklichen.

## **ABSCHNITT II : BESCHREIBUNG EINZELVORHABEN**

### **§ 5 Gestalterische Vorgaben für Hochbau und Freiflächen**

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Vorhabens für das Stadtbild, verpflichtet sich die Eigentümerin dazu, das in Rede stehende Einzelvorhaben auf G6 sowohl im Hochbau als auch in der Freiraumgestaltung in einer gestalterischen Qualität entsprechend der erteilten Baugenehmigung umzusetzen.

Eine diesbezüglich abschließende Abstimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit dem Oberbaudirektor, dem Fachamt SL und unter Einbindung der Kommunalpolitik erfolgt.

## **§ 6 PKW-Stellplätze**

Die notwendigen PKW-Stellplätze für das Einzelvorhaben auf G6 sind gemäß der erteilten Baugenehmigung herzustellen. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die Nachweisverpflichtung zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gesamtvorhabens zu erbringen ist.

## **§ 7 Herstellungsfristen**

- (1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag und den anderen abzuschließenden städtebaulichen Verträgen betreffend G1 bis G5 die alsbaldige Durchführung des Gesamtvorhabens sichergestellt werden. Das Gesamtvorhaben befindet sich in für das Stadtbild sensibler Lage im Zentrum des Stadtteils Hammerbrook, gut einsehbar von der stark befahrenen Nordkanalstraße sowie über den Mittelkanal und die im Süd-Westen gelegene Amsinckstraße. Gleichzeitig ist einzubeziehen, dass die Realisierung der Einzelvorhaben und der „Grünen Mitte“ aufgrund ihrer engen funktionalen und hochbaulichen Verknüpfung im Rahmen des Gesamtvorhabens in starker Abhängigkeit zueinander stehen. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll vor diesem Hintergrund abgesichert werden, dass das Gesamtvorhaben zeitnah eingeleitet und umgesetzt wird und ein städtebaulicher Missstand durch lange brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich daher, das in Anlage 5.1 dargestellte Einzelvorhaben mit samt der Planstraße auf dem Grundstück 6 (vgl. Anlage 1) innerhalb von 54 Monaten nach hierfür erteilter Baugenehmigung (24.10.2014) bis zur Bezugsfertigkeit fertig zu stellen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung. Der terminliche Ausgangspunkt gilt auch für den Fall, dass die Baufreigabewirkung wegen ggf. in der Baugenehmigung enthaltener Regelungen (z.B. Genehmigungseinschränkungen) noch nicht in vollem Umfang eintritt, soweit mit den Bauarbeiten begonnen werden darf.
- (3) Für die in Absatz 2 genannte Frist tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, durch die sich die dort genannte Frist um den Zeitraum der Hemmung verlängert:
  1. Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für die Eigentümerin unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost sowie generell witterungsbedingte Behinderungen der Stufe B gemäß Feststellung durch den Deutschen Wetterdienst, Streik oder baubehindernde Bürgerproteste.
  2. Solange die baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angegriffen haben und Behörde oder Gericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs oder der Klage angeordnet haben.

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

### **ABSCHNITT III : ERSCHLIEßUNG**

#### **§ 8 Erschließung G6**

- (1) Die auf G6 befindliche private Erschließungsstraße ist für die Erschließung des südlich unmittelbar angrenzenden G1 und G2 zwingend notwendig. Entsprechend wird die Erschließung von G1 und G2 öffentlich-rechtlich über eine Baulast auf dem Grundstück 6 gesichert.
- (2) Die Privatstraße zwischen Sonninstraße und Nagelsweg ist von der Eigentümerin gemäß der vom Büro Argus erstellten und vom dem Fachamt Management des öffentlichen Raums zur Ausführung freigegebenen Straßenplanung (Anlage 5.4) nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, zu Gunsten der FHH und auf ihre Kosten die Nutzung der auf ihrem Grundstück gelegenen Freifläche für die Planstraße (siehe Anlage 5.4) durch die Allgemeinheit zu dulden und durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an rangbestimmter Stelle in Abt. II, aber im Range vor Rechten in Abt. III im Grundbuch der Gemarkung St. Georg Süd zu Lasten ihres Flurstücks 2471 (siehe Anlage 1) mit folgendem Wortlaut zu sichern:

*"Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück befindlichen und baulich hergestellten Freiflächen als Wegefläche – Öffentliches Geh- und Fahrrecht - für die Allgemeinheit begehen und befahren zu lassen."*

Das Nutzungsrecht beginnt mit dem Abschluss der Herstellung.

Ein Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit ist binnen eines Monats nach Abschluss der Herstellung beim Grundbuchamt einzureichen (gem. Lageplan Anlage 1).

#### **§ 9 Erschließungsvertrag**

- (1) Im Zuge der Realisierung des Gesamtvorhabens sind zwecks Erschließung und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstücke 1006 und 1018) sowie die Uferpromenade entlang des Mittelkanals (Flurstück 1789) auf öffentlichem Grund erforderlich. Die hierzu notwendigen Wiederherstellungs- und Umgestaltungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden auf Kosten der im Zuge des Gesamtvorhabens betroffenen Eigentümer umgesetzt. Sie werden zwischen den Eigentümern und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Management des öffentlichen Raumes (nachstehend „Fachamt MR“ genannt) über einen Erschließungs-

vertrag im Sinne der vorweggegangenen Gesprächs- und Planungsergebnisse sichergestellt (siehe Anlage 6).

- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, hinsichtlich dieser mit dem Gesamtvorhaben unmittelbar verbundenen Erschließungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Flurstücke 1006, 1018 und 1789) in Abstimmung mit dem Fachamt MR einen Erschließungsvertrag abzuschließen und die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen gemäß den dortigen Regelungen zu übernehmen (siehe Anlage 6).

## **ABSCHNITT IV : KOSTEN**

### **§ 10 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens**

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Planverfahrens gemäß Kostenübernahmeerklärung in Anlage 7 zu übernehmen – einschließlich aller Nebenkosten, soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden.
- (2) Soweit im Verfahren des Bebauungsplans weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernimmt die Eigentümerin auch diese Kosten. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet Hamburg. Hamburg informiert die Eigentümerin unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

### **§ 11 Erstattung Verwaltungsaufwand**

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

**8.000,-- Euro**

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

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

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

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

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

## **ABSCHNITT V : SICHERUNG**

### **§ 12 Vertragsstrafen**

- (1) Verletzt die Eigentümerin schuldhaft eine der ihr nach den §§ 5-11 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist (entsprechend Regelung in Absatz 3) eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes nach folgenden Maßgaben fordern:
1. Bei Missachtung der Vorgabe nach § 7 (2) dieses Vertrages (Verspätete Fertigstellung des Vorhabens): 40.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
  2. Bei Missachtung der Vorgaben nach § 14 (1) dieses Vertrages (Weitergabe Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu 20.000 € zulasten der Eigentümerin, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrages noch ausstehenden Pflichten.
- (2) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Eigentümerin.
- (3) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 setzt voraus, dass Hamburg der Eigentümerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der 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 weiterer Abmahnung mit angemessener Fristsetzung gemäß Satz 1 eine weitere Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 von der Eigentümerin verlangen.

### **§ 13 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung**

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

## **§ 14 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Pflichten**

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich als Verfügungsbefugte hinsichtlich des Flurstücks 2471 sowie der hier zu erstellenden Objekte, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einer Rechtsnachfolgerin / einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Die Eigentümerin hat im Falle einer Veräußerung von Grundstücken beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig schriftlich zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung (= bezugsfertige Fertigstellung) des Gesamtvorhabens der Zustimmung Hamburgs.
- (2) Hamburg wird die Zustimmung zu einer Veräußerung beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn die / der neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg in Form eines Ergänzungsvertrages zu diesem Vertrag verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und einen Nachweis der Erfüllungsbefähigung zu erbringen. Die Zustimmung Hamburgs kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- (3) 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 Rechtsnachfolger gegenüber Hamburg ferner zu verpflichten, eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen. Die Eigentümerin ist berechtigt, Hamburg um eine Bestätigung der noch nicht erledigten und damit weiterzugebenden Verpflichtungen zu ersuchen; Hamburg wird eine entsprechende schriftlich Bestätigung innerhalb von 4 Wochen nach Eingang beim Bezirksamt Hamburg-Mitte abgeben.
- (4) Dasselbe soll entsprechend auch gelten, wenn Teile der in Rede stehenden Flurstücke veräußert werden.
- (5) Die derzeitige Eigentümerin hat das Flurstück 2471, auf welches sich dieser Vertrag bezieht, inzwischen an die Union Investment Institutional Property GmbH verkauft. Der Eigentumswechsel erfolgt entsprechend dem am 26.11.2015 geschlossenen notariellen Kaufvertrag. Noch ist die derzeitige Eigentümerin im Besitz des Flurstückes 2471. Hamburg stimmt jedoch dem Verkauf und dem späteren Eigentumsübergang und der Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch die Union Investment Institutional Property GmbH zu und entlässt die Eigentümerin mit Eigentumswechsel aus den Verpflichtungen dieses Vertrages.

## **ABSCHNITT VI : SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 15 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 die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

#### **§ 16 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 5-fach ausgefertigt. Die Eigentümerin erhält drei, Hamburg erhält zwei Ausfertigungen.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.
- (4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (5) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Gesamtbauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

#### **§ 17 Gerichtsstand**

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

Hamburg, den 05. VIII. 2016

für die  
**Freie und Hansestadt Hamburg**



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



Rechtsamt des  
Bezirksamtes Hamburg-Mitte

Hamburg, den 05.08.2016

für die  
**Objektgesellschaft Sonninstraße II.  
Gewerbepark GmbH & Co. KG**



Geschäftsführer



Geschäftsführer

