



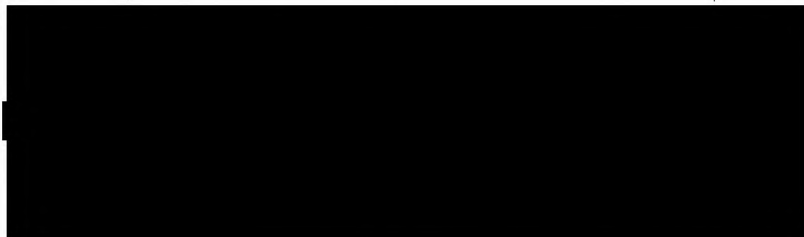
Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Altona

**Städtebaulicher Vertrag**  
gemäß § 11 BauGB

zu den Flurstücken 1072 und 1073 in der Gemarkung Ottensen,  
Grundbuchblatt 5026 und 5904  
Große Brunnenstraße 31/33 und Donnerstraße 3  
22763 Hamburg

zwischen der

**Freien und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch das Bezirksamt Altona,  
dieses vertreten durch



- nachfolgend „FHH“ -

und der

**Moorkamp Projektbau GmbH**  
mit Sitz in Steinfeld,  
Anschrift: Bergmannstraße 6  
49439 Steinfeld,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter  
HRB 207 000,  
vertreten durch [REDACTED] der als Geschäftsführer zur  
alleinigen Vertretung der Moorkamp Projektbau GmbH berechtigt und  
von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

- nachfolgend „Eigentümerin“ -

## Präambel

Die Moorkamp Projektbau GmbH ist Eigentümerin

- des in 22763 Hamburg, Große Brunnenstraße [REDACTED] belegenen Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona von Ottensen Band [REDACTED] des Bestandsverzeichnisses, Flurstück [REDACTED] der Gemarkung Ottensen sowie
- des in 22763 Hamburg, Donnerstraße [REDACTED] belegenen Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona von Ottensen Band [REDACTED] des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 1073 der Gemarkung Ottensen.

Die Grundstücke liegen im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen die am 23. März 2016 in Kraft getreten ist (vgl. HmbGVBl. Nr. 11, S. 98-100). Im räumlichen Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen gilt parallel die Umwandlungsverordnung vom 6. Januar 1998, zuletzt verlängert am 04.09.2018 bis zum 31.12.2023 (vgl. HmbGVBl. Nr. 34, S. 292).

Die Gemeinde kann durch eine Soziale Erhaltungsverordnung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Zusätzlich gilt in diesen Gebieten die sogenannte Umwandlungsverordnung. Mit dem Ziel, einer im Zuge der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung vermuteten Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern entgegenzuwirken, ist damit die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, genehmigungspflichtig (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Eigentümerin möchte die bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude auf den vorbenannten Grundstücken zurückbauen und durch die Errichtung eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten ersetzen.

Das Grundstück Donnerstraße [REDACTED] ist derzeit mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Der Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses wurde bereits genehmigt, da sich in dem Gebäude keine baulich abgeschlossenen Mietwohnungen befanden. Durch den Abbruch wird dem Erhaltungsgebiet kein bestehender Mietwohnraum entzogen. Eine Verdrängungsgefahr für Bewohnerinnen und Bewohner ist somit nicht zu befürchten.

Auf dem Grundstück Große Brunnenstraße [REDACTED] befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Das Erdgeschoss dient gewerblichen Zwecken und steht derzeit leer (zuletzt genutzt von einem Friseurbetrieb). In den oberen Etagen befinden sich zwei ausgebaute Wohnungen, von denen eine zurzeit bewohnt wird. Die Abbruchgenehmigung für das Wohn- und Geschäftshaus Große Brunnenstraße [REDACTED] wurde der Eigentümerin noch nicht erteilt.

Der Abbruch der beiden Bestandswohnungen auf dem Grundstück Große Brunnenstraße [REDACTED] kann zu einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung führen, die zu einem großen Teil auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen ist. Damit würde der Rückbau die



Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur im Erhaltungsgebiet Ottensen beeinträchtigen. Den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung könnte allerdings entsprochen werden, wenn für die wegfallenden Mietwohnungen vergleichbarer Ersatzwohnraum im Erhaltungsgebiet geschaffen werden kann und dieser in einem Vertrag sowie grundbuchrechtlich gesichert wird.

Hierzu ist die Eigentümerin in der Lage. Die Eigentümerin plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten am selben Standort und ist bereit, zwei vergleichbare Wohnungen entsprechend der Größe und der Struktur der Bestandswohnungen in dem vorgesehenem Neubau zu schaffen und diese zu einem Mietpreis, welcher sich aus diesem Vertrag ergibt, für die Dauer von 15 Jahren zu vermieten.

Vor diesem Hintergrund treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

## § 1

### Zweck und Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Eigentümerin möchte das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude, in dem sich zwei Bestandswohnungen befinden, auf dem Grundstück Große Brunnenstraße [REDACTED] abbrechen  
nachfolgend „Abbruchvorhaben“ genannt.

Das Abbruchvorhaben beinhaltet den Rückbau eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss dienen gewerblichen Zwecken. In den oberen Geschossen wurden zwei Wohnungen genehmigt. Die ca. 56 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss ist bewohnt, die ca. 35 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung ist unbewohnt.

Auf dem benachbarten Grundstück Donnerstraße [REDACTED] befindet sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Auch dieses Gebäude soll abgebrochen werden. Das Erdgeschoss wurde gewerblich genutzt (Restaurant). In den oberen Geschossen befinden sich keine baulich abgeschlossenen Wohnungen. Diese Räumlichkeiten wurden von dem Vorbesitzer und Familienangehörigen selbst genutzt und standen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Für den Abbruch dieses Gebäudes wurde daher kein Ersatzwohnraum gefordert.

Nach dem Abbruch der beiden Bestandsgebäude auf den vorbenannten Grundstücken ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen vorgesehen,

nachfolgend „Neubauvorhaben“ genannt.

Der Neubau, der zur Straße eine Fassade aus hellem Verblendmauerwerk erhalten soll, ist als reines Wohnhaus geplant. Das Erdgeschoss soll als Hochparterre ausgebildet werden. Das Untergeschoss ist für Abstellräume und Fahrräder vorgesehen. Unterirdische KFZ-Stellplätze sind aufgrund der geringen

Grundstücksgröße nicht geplant. Ein Aufzug, der sämtliche Geschosse anfahren kann, ist vorgesehen.

- (2) Mit diesem Vertrag sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen entsprechenden Realisierung des Abbruch- und Neubauvorhabens „Große Brunnenstraße [REDACTED] geschaffen und dadurch verhindert werden, dass der bestehende Wohnraum auf dem Grundstück dauerhaft wegfällt, ohne dass vergleichbarer und im Erhaltungsgebiet dringend benötigter, günstiger Wohnraum realisiert wird.
- (3) Gegenstand des Vertrages ist die rechtliche Absicherung
  1. der Herstellung von vergleichbarem und im Erhaltungsgebiet dringend benötigtem Wohnraum als Ersatzwohnraum für die durch das Abbruch- und Neubauvorhaben „Große Brunnenstraße [REDACTED] entfallenden zwei Wohnungen in einem zeitlich festgelegten Rahmen,
  2. der Vermietung der als Ersatzwohnraum zu errichtenden 2 Mietwohnungen zu einer Anfangsmiete für den Erstbezug nicht oberhalb von 8,60 €/m<sup>2</sup> nettokalt und der Regelung, dass bis zum 31.12.2035 die Miete für diese 2 Ersatzwohnungen nicht oberhalb des mittleren Spannwertes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels für die Baualtersklasse bis 31.12.1918 (gute Wohnlage, mit Bad und Sammelheizung) (abrufbar unter <http://www.hamburg.de/mietenspiegel/>) festgesetzt werden darf.

## § 2

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind, insbesondere:

1. Soziale Erhaltungsverordnung Ottensen - Anlage 1
2. Auszug aus den Antragsunterlagen für den Abbruch vom 20.03.2018  
[REDACTED] - Anlage 2
3. Auszug aus den Antragsunterlagen für den Neubau von 16 Wohnungen  
[REDACTED]
  - a. Grundrisse Ersatzwohnungen im 2. OG des Neubaus - Anlage 3a
  - b. Flächenberechnung der Ersatzwohnungen - Anlage 3b
4. Übersicht „Vergleich entfallender / neu zu schaffender Wohnraum“ - Anlage 4



### § 3

#### Pflichten der FHH

- (1) Die FHH wird dem Eigentümer binnen 6 Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages die Genehmigung gemäß § 173 BauGB für das gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages beantragte Abbruchvorhaben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages erteilen, sofern die Eigentümerin binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages einen entsprechenden Antrag gestellt und die dazu erforderlichen Unterlagen vollständig vorgelegt hat.
- (2) Die FHH wird dem Eigentümer die beantragte Genehmigung für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum für das Neubauvorhaben (16 WE) erteilen, wenn der Eigentümer sich verpflichtet (Verpflichtungserklärung), innerhalb von sieben Jahren ab Begründung von Wohnungseigentum die Ersatzwohnungen mit der Bezeichnung Nr. 2.2 und Nr. 2.3 nur an die Mieter der Wohnung, an den Personenkreis nach § 563 BGB oder an die Mieter anderer Wohnungen in dem Neubauvorhaben zu veräußern; eine Frist nach § 577 a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 557a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

### § 4

#### Pflichten der Eigentümerin bei Durchführung des Abbruch- und Neubauvorhabens

- (1) Die Eigentümerin hat die Abbrucharbeiten innerhalb von 12 Monaten nach ordnungsgemäßer Bekanntgabe der Genehmigung für das gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrages beantragte Abbruchvorhaben und der Vorlage der Teilbaugenehmigung für die Baugrube (d.h. Erd- und Verbauarbeiten) zu beenden.
- (2) Die Beendigung der Abbrucharbeiten ist der FHH (Fachamt Bauprüfung) unverzüglich anzuzeigen (§ 77 HBauO). Maßgebender Zeitpunkt für die Beendigung der Abbrucharbeiten ist der Tag der entsprechenden Bestätigung durch die FHH.
- (3) Die in Abs. 1 genannte Frist wird gehemmt, wenn Dritte gegen die der Eigentümerin zu erteilende Genehmigung für das Abbruchvorhaben Rechtsmittel einlegen und die FHH oder ein Gericht die Vollziehung der Genehmigung ausgesetzt hat. In diesem Fall wird die Frist bis zum Eintritt der Bestands- bzw. Rechtskraft der Genehmigung gehemmt.

### § 5

#### Bereitstellung von Ersatzwohnraum

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, nach Beendigung der Abbruchmaßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 unverzüglich mit der Errichtung des genehmigten Neubauvorhabens gemäß § 2 Nr. 3 zu beginnen und dieses - mit Ausnahme der Außenanlagen -

innerhalb von 24 Monaten nach Beendigung der Abbrucharbeiten fertig zu stellen. § 4 Abs. 2 gilt entsprechend.

- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, für die bestehenden und durch den Abbruch des Gebäudes wegfallenden 2 Wohnungen, 2 Wohnungen mit den Bezeichnungen Wohnung 2.2 und Wohnung 2.3 gemäß Anlage 3a, 3b und 4 im Neubau zu errichten, die einen Ersatz in gleicher Struktur und Größe bezüglich der Bestandswohnungen darstellen.

Sie wird die 2 Ersatzwohnungen mit den Bezeichnungen Wohnung 2.2 (Wohnfläche ca. 53 m<sup>2</sup>) und Wohnung 2.3 (Wohnfläche ca. 25 m<sup>2</sup>) nur zu einer Anfangsmiete für den Erstbezug von nicht oberhalb 8,60 €/m<sup>2</sup> nettokalt vermieten. Bis zum 31.12.2035 (*möglicher Erstbezug plus 15 Jahre*) darf die Miete für diese Ersatzwohnungen nicht oberhalb des mittleren Spannwertes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels für die Baualtersaltersklasse bis 31.12.1918 (gute Wohnlage, mit Bad und Sammelheizung) (abrufbar unter <http://www.hamburg.de/mietenspiegel/>), festgesetzt werden.

- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die als Ersatzwohnraum herzustellenden Wohnungen 2.2 und 2.3 gemäß Anlage 3a, 3b und 4 für die Dauer von 15 Jahren ab Erstbezug nur Personen zur Nutzung zu überlassen, die von der FHH benannt werden.

Die Benennung des unter Absatz 3 Satz 1 geregelten Wohnungsbesetzungsrechts gilt als erteilt für Personen, mit denen die Eigentümerin eine Anfangsmiete für den Erstbezug von nicht oberhalb 8,60 €/m<sup>2</sup> nettokalt vereinbart und anschließend bis zum 31.12.2035 für Personen, mit denen der Eigentümer eine Miete nicht oberhalb des mittleren Spannwertes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels für die Baualtersklasse des Bestandsgebäudes, d.h. Baualtersaltersklasse bis 31.12.1918 (gute Wohnlage, mit Bad und Sammelheizung) des Mietenspiegels der FHH, vereinbart.

- (4) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die vorstehend im Abs. 2 S. 2 genannten Regelungen in die Mietverträge für die dort genannten 2 Wohnungen mit den Bezeichnungen Wohnung 2.2 und Wohnung 2.3 zu übernehmen. Dasselbe gilt bei einem Mieterwechsel innerhalb der 15 jährigen Bindungsfrist.  
Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Mietverträge bis zum 31.12 im Jahr der Erstvermietung und anschließend alle 2 Jahre der FHH (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) ohne erneute Aufforderung vorzulegen.



## § 6

### Veräußerung von Grundstücken und Rechtsnachfolge

- (1) Bis zur vollständigen Erfüllung der der Eigentümerin gemäß §§ 4 bis 6 dieses Vertrages obliegenden Pflichten bedarf die vollständige oder teilweise Veräußerung der Grundstücke Große Brunnenstraße [REDACTED] und Donnerstraße [REDACTED] sowie die Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts an diesen Grundstücken und die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag der Zustimmung der FHH nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.
- (2) Die Eigentümerin hat der FHH rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen, dass sie eine der in Abs. 1 benannten Handlungen vorzunehmen beabsichtigt.
- (3) Veräußert die Eigentümerin die Grundstücke ganz oder teilweise, bestellt oder überträgt sie Dritten Erbbaurechte daran, so ist sie dazu berechtigt und verpflichtet, die sich auf die veräußerten bzw. mit einem (übertragenen) Erbbaurecht belasteten Grundstücke oder Grundstücksteilflächen beziehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer oder Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten.
- (4) Die FHH wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Eigentümer oder Erbbauberechtigte sich gegenüber der FHH verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen selbst zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die FHH ist berechtigt, die Bonität der neuen Eigentümer oder Erbbauberechtigten zu prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu zu bewerten.
- (5) Die FHH behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen, wenn dieses dadurch, dass der neue Eigentümer oder Erbbauberechtigte eine schlechtere Bonität als die Eigentümerin aufweist, erforderlich wird. Die FHH und die Eigentümerin verpflichten sich dazu, das Ergebnis einer Bonitätsprüfung durch die HSH Nordbank AG (seit Februar 2019 Hamburg Commercial Bank AG) anzuerkennen.

## § 7

### Vertragsstrafe

- (1) Bei Nichteinhaltung einer ihr nach §§ 4 bis 6 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtung hat die Eigentümerin eine von der FHH festzusetzende Vertragsstrafe zu zahlen, vorausgesetzt die Eigentümerin hat die Nichteinhaltung der strafbewehrten Vertragspflichten zu vertreten. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist kumulativ auf einen Höchstbetrag von [REDACTED] begrenzt. Weitergehende Ansprüche der FHH sind ausgeschlossen.

- (2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die FHH nach der Schwere des Vertragsverstoßes, nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen sowie insbesondere nach Maßgabe der folgenden Regelungen.
- (3) Die Vertragsstrafe beträgt:
1. für einen Verstoß gegen § 4 Abs. 1 (Beendigung Abbrucharbeiten):  
[REDACTED] je vollständigem Monat der Fristüberschreitung
  2. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 1 S. 1 1. HS (Baubeginn Neubau):  
[REDACTED] € je vollständigem Monat der Fristüberschreitung
  3. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 1 S. 1 2. HS (Bauzeit Neubau):  
[REDACTED] € je vollständigem Monat der Fristüberschreitung
  4. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 2 Satz 1 (Errichtung Ersatzwohnraum):  
bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
  5. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 (Mietkonditionen Ersatzwohnraum):  
bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
  6. für einen Verstoß gegen § 5 Abs. 4 Satz 3 (Klausel Vorlagepflicht):  
bis zu [REDACTED] € je Monat
  7. für einen Verstoß gegen § 6 Abs. 3 (Weiterübertragung, Rechtsnachfolge):  
bis zu [REDACTED] € je Wohneinheit
  8. für einen Verstoß gegen § 8 Abs. 1 (Bestellung Dienstbarkeit):  
bis zu [REDACTED] € je Monat
- (4) Die Berechnung der vorgenannten Fristen richtet sich nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB.
- (5) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe setzt voraus, dass die FHH dem Eigentümer zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die FHH jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Eigentümerin verlangen.

## § 8

### Sicherheiten und Vollstreckung

- (1) Zur Sicherung der ihr nach § 5 Abs. 3 Satz 2 dieses Vertrages auferlegten Pflichten wird die Eigentümerin für die als Ersatzwohnraum herzustellenden 2 Wohnungen, die



in der Anlage 3a und 3b als die Wohnungen 2.OG-02 und 2.OG-03 näher bezeichnet sind, binnen 14 Tagen nach Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung (§ 77 Abs. 2 HBauO) auf eigene Kosten die Eintragung einer befristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der FHH an rangbereiter Stelle in der zweiten Abteilung des Grundbuchs mit folgendem Inhalt beantragen und bewilligen:

„Die als Ersatzwohnraum herzustellenden Wohnungen mit den Bezeichnungen Wohnung 2.2 und Wohnung 2.3 im 2. OG dürfen bis zum 31.12.2035 nur von Personen genutzt werden, die von der FHH gemäß den Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags zwischen ihr und der Eigentümerin vom ..... (DATUM VERTRAGSABSCHLUSS) benannt werden.“

- (2) Zur Sicherung der Erfüllung ihrer ihr nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten wird die Eigentümerin bis spätestens zum Wirksamwerden des Vertrages nach § 10 Abs. 2 dieses Vertrages eine unbefristete, selbstschuldnerische und unbedingte Bankbürgschaft oder eine Bürgschaft (einer Großversicherung) mit vergleichbarer Sicherheit in Höhe von [REDACTED] an die FHH übergeben.
- (3) Die Bankbürgschaft muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit, der Vorausklage sowie auf den Anspruch auf Befreiung von der Bürgschaft gemäß §§ 768, 770, 771, 773 und 775 BGB und den Ausschluss der Hinterlegung nach § 776 BGB enthalten.
- (4) Die FHH wird die Bürgschaft an die Eigentümerin binnen eines Monats nach Eintragung der Dienstbarkeit gemäß Abs. 1 zurückgeben; im Falle der Weiterveräußerung bzw. der Rechtsnachfolge wird die FHH die Bürgschaft an die Eigentümerin, mit Übergabe der vom neuen Eigentümer beizubringenden Bankbürgschaft an die FHH, zurückgeben.
- (5) Die FHH wird ihre Rechte aus der Bürgschaft nicht in Anspruch nehmen, wenn die Eigentümerin auf erstes Anfordern der FHH unverzüglich nachweist, dass sie ihrer mit der Bürgschaft gesicherten Verpflichtungen aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag ohne eigenes Verschulden ganz oder teilweise nicht oder aber nicht fristgerecht nachkommen kann.
- (6) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Die Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Eigentümerin oder die Bauherrin im Fall der Veräußerung des mit diesen Rechten belasteten Grundstücks dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

Das gilt insbesondere für die Bestimmung der vereinbarten Mietpreisbindungsfrist gemäß § 5 Abs. 3 und 4 für den Fall, dass diese wegen des Erstbezugs einer mietpreisgebundenen Wohnung erst nach dem 31.12.2020 beginnen sollte.

- (7) Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der ihr nach diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen, insbesondere zur Durchsetzung der vereinbarten Vertragsstrafen, der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 09.11.1977 (HmbGVBl. S. 333, 402) in

Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012 S. 510) in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 9**

### **Hamburgisches Transparenzgesetz (HmbTG)**

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird er nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag 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.

## **§ 10**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.
- (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 Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt und rechtlich zulässig ist. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (3) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (4) Dieser Vertrag tritt außer Kraft, ohne dass es einer Kündigung oder Vertragsaufhebung bedarf, wenn die für das Abbruchvorhaben gem. § 2 Nr. 2 beantragte Genehmigung durch die FHH versagt oder der Genehmigungsantrag von der Eigentümerin zurückgenommen wird.
- (5) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit diesem Vertrag keine Verpflichtungen zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums an Grundstücken begründet werden und dass deshalb eine Beurkundung nicht erforderlich ist. Die Parteien verpflichten sich, sich bei der Durchführung dieses Vertrages nicht auf die fehlende Beurkundung zu berufen und ihre gegenseitigen Leistungspflichten gegebenenfalls so zu erfüllen, als sei die Beurkundung erfolgt.

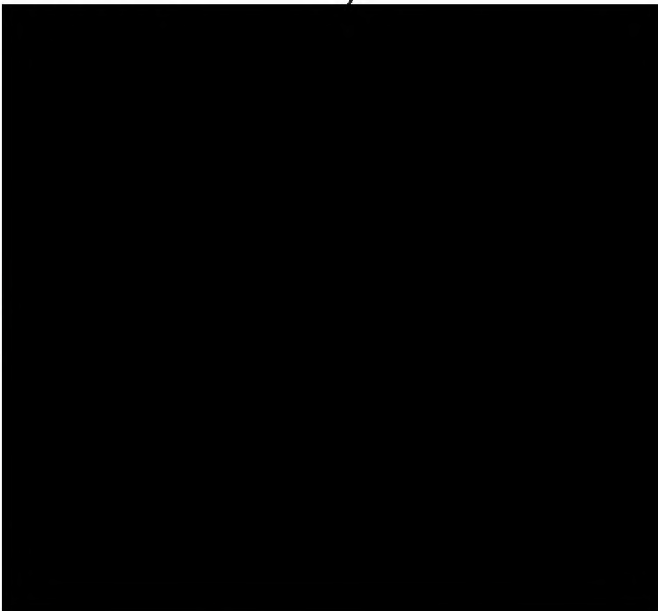


- (6) Gerichtsstand beider Parteien für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

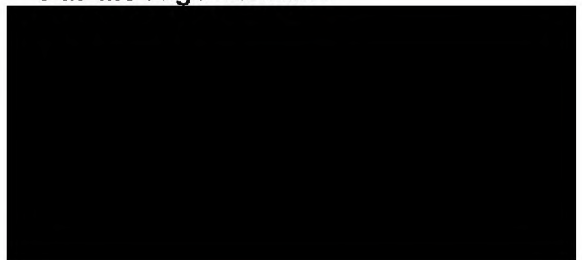
Hamburg, den .....

Hamburg, den 16.12.2019

Für die FHH



Für die Eigentümerin



**Verordnung  
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung  
für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen  
(Soziale Erhaltungsverordnung Ottensen)  
vom 15. März 2016**

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

**§ 1**

**Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer roten Linie umgrenzte Gebiet, dessen Grenzen sich aus der Grenzbeschreibung nach Absatz 2 ergeben, als Erhaltungsgebiet festgesetzt. In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Dies gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 2 keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), bedarf.
- (2) Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Hohenzollernring – Friedensallee – West- und Nordgrenze des Flurstücks 1338 (Friedensallee 122, 124, 126), über die Flurstücke 1340 und 1341 (Friedensallee 120 und 118), Nordgrenzen der Flurstücke 1344, 1345 und 1347 (Friedensallee 116, 114, 112 und 110), Westgrenzen der Flurstücke 1349, 1350, 1351, 1352 und 1353 (Hohenzollernring 103, 105, 107, 109, 111 und 111a), über das Flurstück 1354, Westgrenzen der Flurstücke 1355, 1356, 1357 und 1358 (Hohenzollernring 115, 115a, 117, 119 und 121), über das Flurstück 1359 (Friedensallee 118a), West- und Nordgrenze des Flurstücks 1359, Nordgrenze des Flurstücks 3031 (Hohenzollernring 123), über den Hohenzollernring, Nordgrenzen der Flurstücke 1365 und 1366 (Hohenzollernring 140, 142 und 144) – über die Daimlerstraße – Westgrenze der Flurstücke 1697 und 1696 (Daimlerstraße 40, 42 und 38), Nordgrenze des Flurstücks 1695 (Daimlerstraße 36), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1692 (Daimlerstraße 30), Nordgrenze des Flurstücks 1681 (Helmholtzstraße 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23), Nord-



und Ostgrenze des Flurstücks 1679 (Helmholtzstraße), Nordgrenzen der Flurstücke 1678 (Helmholtzstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22), 1677, 1676 (Bunsenstraße 10, 12/ Ohmstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11), 2463 (Ohmstraße), 1674 (Bunsenstraße 6, 8/ Ohmstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12), 1673, 1672 (Bunsenstraße 2, 4/ Borselstraße 19, 21, 23, 25, 27, 29), 1660 – Borselstraße – Völkersstraße – Westgrenze des Flurstücks 1649 (Völkersstraße 2), über die Flurstücke 1650, 1651 und 1652 (Bahnenfelder Straße 241, 243, 245, 247, 255, 257, 259), Westgrenze des Flurstücks 1653 (Bahnenfelder Straße 261), über das Flurstück 1654 (Bahnenfelder Straße 263, 265, 267), West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1655 (Bahnenfelder Straße 273, 271, 269), Ostgrenzen der Flurstücke 1654, 1653, 1652, 1651 und 1650 (Bahnenfelder Straße 267, 265, 263, 261, 259, 257, 255, 247 und 245, 243, 241) - über die Bahnenfelder Straße - Nord- und Ostgrenzen der Flurstücke 2735 (Bahnenfelder Straße 250) und 3964, Nordgrenze des Flurstücks 2939 (Barnerstraße 34, 34a, 34b, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1776 (Barnerstraße 30, 32), Nordgrenzen der Flurstücke 1778 und 1779 (Barnerstraße 26, 24 und 24a), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4915, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4916 (Barnerstraße 20, 22), Südgrenzen der Flurstücke 1779, 1778, 1777, 1776, 2939, 2760 und 3964 (Barnerstraße 24, 26, 28, 30, 32, 34, 34a, 34b und 36 – Barnerstraße – über die Bahnenfelder Straße - Südostgrenzen der Flurstücke 2862 (Barnerstraße 42/ Bahnenfelder Straße 215), 2898 (Borselstraße 8), 1556, 1555 und 1553 (Barnerstraße 48, 50, 52, 54 und Barnerstraße 56/ Friedensallee 34a) - über die Friedensallee - Nordostgrenze des Flurstücks 1576 (Behringstraße), Nordostgrenzen der Flurstücke 4305, 3564 und 3637 (Friedensallee 9 und 7, 5, 3, 1/ Bergiusstraße 4), Nordostgrenzen der Flurstücke 215 (Bergiusstraße) und 222 (Bahnenfelder Straße 161, 159/ Bergiusstraße 1, 3, 5/ Nöltingstraße 4, 6, 8) – Nöltingstraße – Piependreierweg – Ostgrenzen der Flurstücke 3873 (Piependreierweg 8, 10/ Nöltingstraße 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45) und 247 (Ottenser Hauptstraße 32), Nordgrenze des Flurstücks 248 (Ottenser Hauptstraße 30), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 249 (Ottenser Hauptstraße 28) – Ottensener Hauptstraße – Westgrenzen der Flurstücke 476, 474, 473 und 4702 (Große Rainstraße 2, 4/ Ottenser Hauptstraße 24 sowie Große Rainstraße 16 und 18), West- und Nordgrenze des Flurstücks 4837 (Große Rainstraße 20), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4673, Ostgrenze des Flurstücks 4677 (Ottenser Hauptstraße 20), über das Flurstück 4678, Ostgrenze des Flurstücks 4678 - über die Ottenser Hauptstraße – Nordgrenze der Flurstücke 517 (Stangestraße), 516, 515 und 495 (Ottenser Hauptstraße 13, 11 und 9), Nordgrenzen der Flurstücke 494 (Am Felde) und 492 (Am Felde 150/ Ottenser Hauptstraße 7 und 5) Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 491 (Ottenser Hauptstraße 3), über das Flurstück 489 und Südgrenze des Flurstücks 489 (Am Felde 136, 138 und 140) – Am Felde – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 487 – Am Felde – Lobuschstraße – Ostgrenzen der Flurstücke 609 und 610 (Lobuschstraße 38/ Museumstraße 31 und Museumstraße 29, 27), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 612 (Museumstraße 25/ Braunschweiger Straße 11), Südgrenzen der Flurstücke 619 und 621 (Braunschweiger Straße 7 und Winterstraße) – über die Braunschweiger Straße – Ostgrenze des Flurstücks 662 (Braunschweiger Straße 6), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 658 (Am Felde 22), über das Flurstück 3951 (Am Felde 18), Ost- und Südgrenzen der Flurstücke 4215 und 4251 (Am Felde 16 und 12) – Am Felde – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 667 (Am Felde 2/ Ottenser Marktplatz

9), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 664 (Ottenser Marktplatz 15), Südgrenzen der Flurstücke 665 und 666 (Ottenser Marktplatz 13 und 11) - über den Ottenser Marktplatz - Südgrenzen der Flurstücke 749, 771, 770, 769, 768, 767, 766, 765, 764, 763, 762 und 3605 (Holländische Reihe 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 und Holländische Reihe 28, 30/ Rothestraße 16), Südgrenze des Flurstücks 69 (Rothestraße), Südgrenzen der Flurstücke 61, 59, und 58 (Rothestraße 23/ Holländische Reihe 36, 38 und Holländische Reihe 40, 42, 44, 46, 48), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 57 (Holländische Reihe 50), Südgrenzen der Flurstücke 56, 47, 46 und 33 (Holländische 52, Prahlstraße, Holländische Reihe 54 und Holländische Reihe 56, 58/ Große Brunnenstraße 18) - über die Große Brunnenstraße - Südgrenzen der Flurstücke 1042, 1041, 1040, 1039, 1038, 2524, 1037, 1036, 1035, 1034, 1056, 1169 (Bernadottestraße 2/ Große Brunnenstraße 11, Bernadottestraße 6, 8, 10, 12, 14, 14a, 14b, 16, 18, 20 sowie Arnoldstraße und Fischers Allee), Südgrenzen der Flurstücke 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 und 1208 (Fischers Allee 37, Bernadottestraße 22, 24, 26, 26a-e, 28, 32 und Tönsfeldtstraße) sowie Südgrenzen der Flurstücke 1218 und 1219 der Gemarkung Ottensen (Tönsfeldtstraße 40/ Bernadottestraße 36, 38, 40 und Bernadottestraße 42/ Hohenzollernring 22a).

## **§ 2**

### **Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnissen**

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

## **§ 3**

### **Hinweis**

Unbeachtlich werden

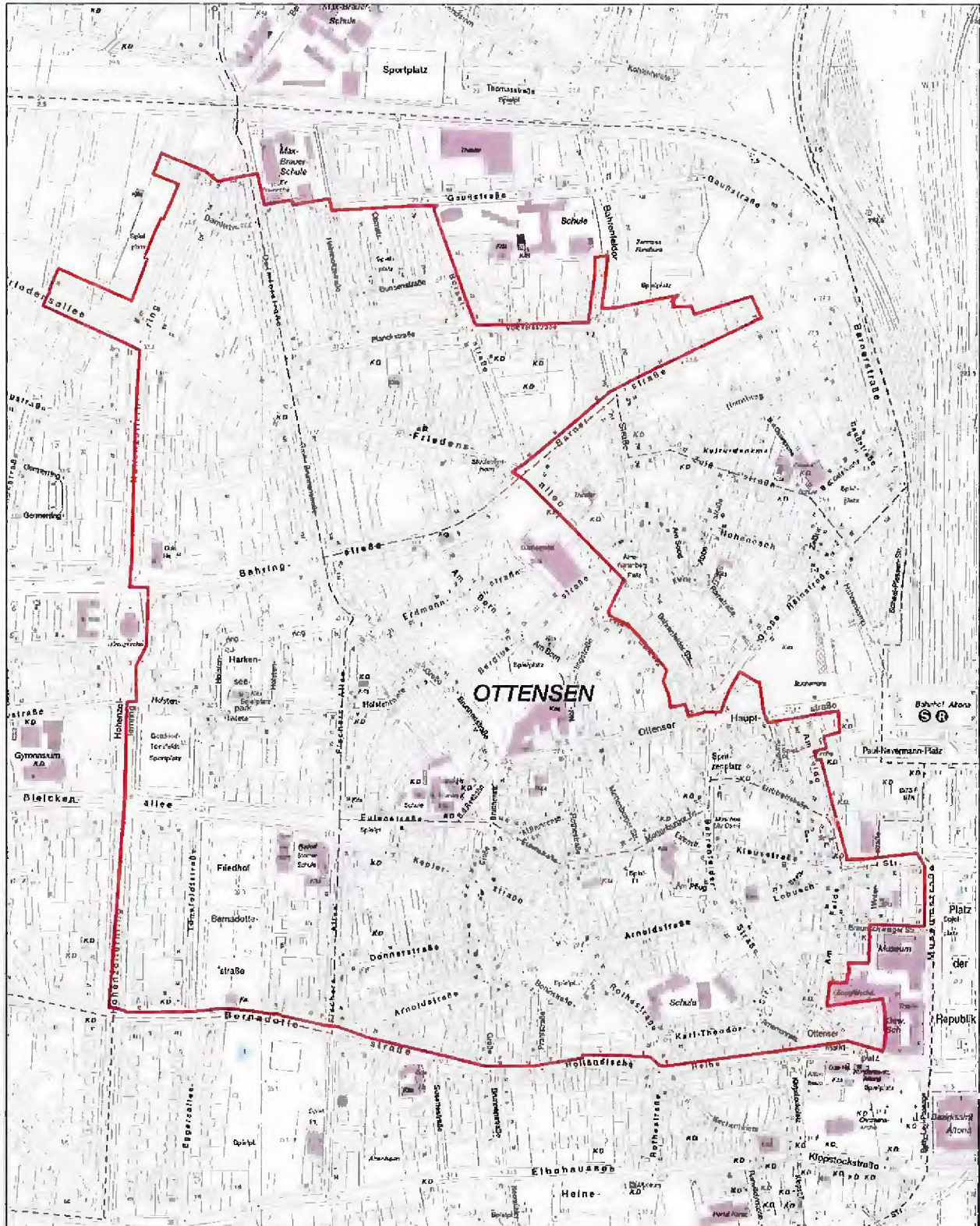
1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



## Anlage zur Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen

— Grenze des Gebietes







ANLAGE 2



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: LGV-Geoservice  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 11.06.2017

Flurstück: 1072

Gemarkung: Ottensen

0208324018

ffenhagen, Kristin 10.02.2021 11:14:20

fienhagen, Kristin 10.02.2021 11:14:20



Planinhalt Lageplan Abbruch	Status 0206317019	Plannummer 200		
Bauvorhaben <b>Große Brunnenstraße</b> Abbruch eines Wohn- und Geschäftshauses Große Brunnenstraße [redacted] Hamburg				
Bauherr <b>Moorkamp Projektbau GmbH</b> Bergmannstraße 6 - 49439 Steinfeld T 05492 960600 F 05492 9606015 [redacted]				
Planverfasser <b>GRS REIMER ARCHITEKTEN</b> Postfach 967 - Sibirien 4A - 25309 Ermsbörn T +49(0) 4121 8991 0 - F +49(0) 4121 8991 99 www.grs-architekten.de - info@grs-architekten.de				
Planinhalt <b>Lageplan Abbruch</b> - Abbruchartrag -				
Plannummer <b>200</b>				
Projektnummer <b>21738</b>				
Entstehungsdatum	Erstellt	Prüfung	Bemerk.	Mitbest.





Bilder Bestand

GRS REIMER ARCHITEKTEN

Postfach 987 - Silbrien 4A - 25309 Elmshorn  
T +49(0) 4121 8991 0 - F +49(0) 4121 8991 99  
www.grs-architekten.de - info@grs-architekten.de

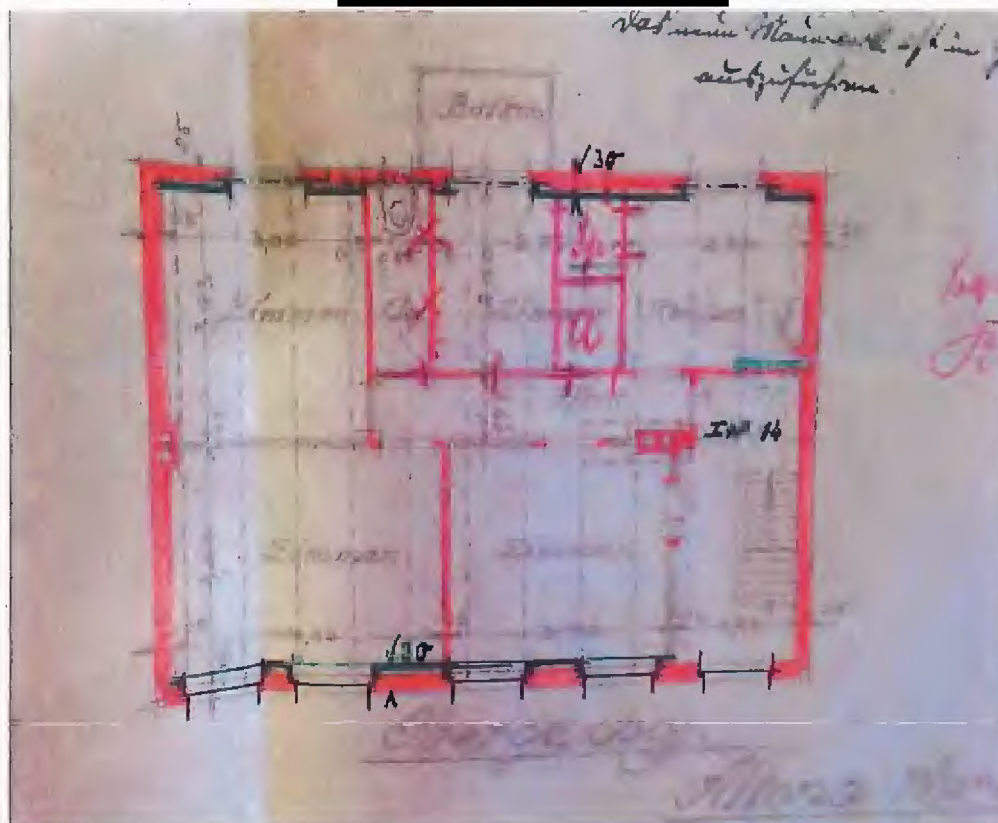
21738 Große Brunnenstraße

Datum 20.03.2018 Maßstab o.M.

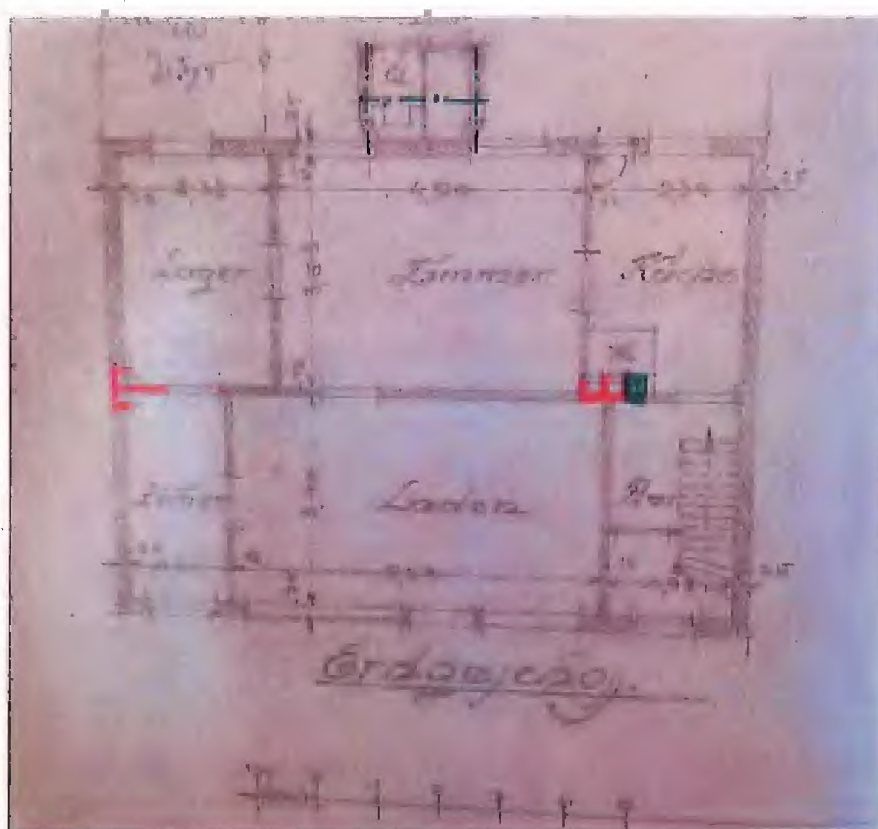
Ersteller PR

PLANUNG: Bilder





Obergeschoss



Erdgeschoss

Pläne Große Brunnenstraße

GRS REIMER ARCHITEKTEN

Postfach 967 - Sibbrieten 4A - 25309 Elmshorn  
T +49(0) 4121 8991 0 - F +49(0) 4121 8991 99  
www.grs-architekten.de - info@grs-architekten.de

21738 Große Brunnenstraße

Datum 20.03.2018 Maßstab o.M.

Ersteller PR  
PLANNR: Pläne







21738 - Neubau Mehrfamilienhaus, Große Brunnenstr. [REDACTED] [REDACTED]  
 - Bauherr: Moorkamp Projektbau GmbH, Bergmannstr. 6, 49439 Steinfeld

GRG REIMER ARCHITEKTEN

### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche aus 11/2003

Flächen unter Dachschrägen mit einer Raumhöhe von 1 bis 2 m i.L wurden zur Hälfte berücksichtigt.

Flächen unter 1 m Raumhöhe wurden nicht berücksichtigt.

lfd.	Wohnung	Ansatz	Anzahl Küche + Wohnr.	Küchen enthalten in Wohnr.	Wohn + Schlafr. (Wohn- küchen)	Neben- räume	Summe
Nr.			Stk	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

#### 0 EG

<b>0.1</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>48,63</b>	<b>16,42</b>	<b>65,05</b>
0.1.1	Flur					6,21	
0.1.2	Wohnen / Kochen		1		31,99		
0.1.3	Abstellraum					0,85	
0.1.4	Bad					3,85	
0.1.5	Schlafen		1		16,64		
0.1.6	Terrasse (Hof)	Anrechnung zu 50 %				5,51	
<b>0.2</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>41,37</b>	<b>10,56</b>	<b>51,93</b>
0.2.1	Flur					2,68	
0.2.2	Abstellraum					1,34	
0.2.3	Bad					4,31	
0.2.4	Schlafen		1		12,72		
0.2.5	Wohnen / Kochen		1		28,65		
0.2.6	Loggia	Anrechnung zu 50 %				2,23	
<b>0.3</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>42,99</b>	<b>18,45</b>	<b>61,44</b>
0.3.1	Flur					5,34	
0.3.2	Abstellraum					1,24	
0.3.3	Schlafen		1		17,15		
0.3.4	Bad					4,51	
0.3.5	Wohnen / Kochen		1		25,84		
0.3.6	Loggia	Anrechnung zu 50 %				2,29	
0.3.7	Terrasse (Hof)	Anrechnung zu 50 %				5,07	



lfd.	Wohnung	Ansatz	Anzahl Küche + Wohnr. Stk	Küchen enthalten in Wohnr. m²	Wohn + Schlafr. (Wohn- küchen) m²	Neben- räume m²	Summe m²
Nr.							

**1 1.OG**

<b>1.1</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>40,39</b>	<b>20,46</b>	<b>60,85</b>
1.1.1	Flur					7,46	
1.1.2	Abstellraum					1,34	
1.1.3	Flur					5,29	
1.1.4	Wohnen / Kochen		1		23,75		
1.1.5	Bad					4,62	
1.1.6	Schlafen		1		16,64		
1.1.7	Loggia	Anrechnung zu 50 %				1,75	
<b>1.2</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>38,02</b>	<b>14,47</b>	<b>52,49</b>
1.2.1	Flur					4,92	
1.2.2	Schlafen		1		14,43		
1.2.3	Bad					5,32	
1.2.4	Abstellraum					2,01	
1.2.5	Wohnen / Kochen		1		23,59		
1.2.6	Loggia	Anrechnung zu 50 %				2,22	
<b>1.3</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>18,31</b>	<b>7,26</b>	<b>25,57</b>
1.3.1	Flur					3,34	
1.3.2	Bad					3,92	
1.3.3	Wohnen / Schl. / Ko.		1		18,31		
<b>1.4</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>42,99</b>	<b>13,4</b>	<b>56,37</b>
1.4.1	Flur					5,34	
1.4.2	Abstellraum					1,24	
1.4.3	Schlafen		1		17,15		
1.4.4	Bad					4,51	
1.4.5	Wohnen / Kochen		1		25,84		
1.4.6	Loggia	Anrechnung zu 50 %				2,29	

lfd. Nr.	Wohnung	Ansatz	Anzahl Küche + Wohnr. Stk	Küchen enthalten in Wohnr. m²	Wohn + Schlafr. (Wohn- küchen) m²	Neben- räume m²	Summe m²
----------	---------	--------	------------------------------------	--	---	-----------------------	-------------

## 2 2.OG

<b>2.1</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>40,39</b>	<b>20,46</b>	<b>60,85</b>
2.1.1	Flur					7,46	
2.1.2	Abstellraum					1,34	
2.1.3	Flur					5,29	
2.1.4	Wohnen / Kochen		1		23,75		
2.1.5	Bad					4,62	
2.1.6	Schlafen		1		16,64		
2.1.7	Loggia	Anrechnung zu 50 %				1,75	
<b>2.2</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>38,02</b>	<b>14,47</b>	<b>52,49</b>
2.2.1	Flur					4,92	
2.2.2	Schlafen		1		14,43		
2.2.3	Bad					5,32	
2.2.4	Abstellraum					2,01	
2.2.5	Wohnen / Kochen		1		23,59		
2.2.6	Loggia	Anrechnung zu 50 %				2,22	
<b>2.3</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>18,31</b>	<b>7,26</b>	<b>25,57</b>
2.3.1	Flur					3,34	
2.3.2	Bad					3,92	
2.3.3	Wohnen / Schl. / Ko.	Anrechnung zu 50 %	1		18,31		
<b>2.4</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>42,5</b>	<b>13,28</b>	<b>55,78</b>
2.4.1	Flur					5,34	
2.4.2	Abstellraum					1,24	
2.4.3	Schlafen		1		17,15		
2.4.4	Bad					4,51	
2.4.5	Wohnen / Kochen		1		25,35		
2.4.6	Loggia	Anrechnung zu 50 %				2,19	



lfd.	Wohnung	Ansatz	Anzahl Küche + Wohnr. Stk	Küchen enthalten in Wohnr. m²	Wohn + Schlafr. (Wohn- küchen) m²	Neben- räume m²	Summe m²
Nr.							

### 3 3.OG

3.1	WOHNUNG		2	0	40,2	20,46	60,66
3.1.1	Flur					7,46	
3.1.2	Abstellraum					1,34	
3.1.3	Flur					5,29	
3.1.4	Wohnen / Kochen		1		23,56		
3.1.5	Bad					4,62	
3.1.6	Schlafen		1		16,64		
3.1.7	Loggia	Anrechnung zu 50 %				1,75	
3.2	WOHNUNG		3	0	59,6	22,08	81,68
3.2.1	Flur					4,53	
3.2.2	Abstellraum					1,1	
3.2.3	Bad (Gäste)					3,76	
3.2.4	Kind		1		10,72		
3.2.5	Wohnen / Kochen		1		34,45		
3.2.6	Flur					4,17	
3.2.7	Bad					6,3	
3.2.8	Schlafen		1		14,43		
3.2.9	Loggia	Anrechnung zu 50 %				2,22	
3.3	WOHNUNG		2	0	42,49	13,28	55,77
3.3.1	Flur					5,34	
3.3.2	Abstellraum					1,24	
3.3.3	Schlafen		1		17,15		
3.3.4	Bad					4,51	
3.3.5	Wohnen / Kochen		1		25,34		
3.3.6	Loggia	Anrechnung zu 50 %				2,19	

lfd. Nr.	Wohnung	Ansatz	Anzahl Küche + Wohnr. Stk	Küchen enthalten in Wohnr. m²	Wohn + Schlafr. (Wohn- küchen) m²	Neben- räume m²	Summe m²
----------	---------	--------	------------------------------------	--	---	-----------------------	-------------

#### 4 4.OG

<b>4.1</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>3</b>	<b>0</b>	<b>52,69</b>	<b>20,29</b>	<b>72,98</b>
4.1.1	Flur					7,58	
4.1.2	Schlafen		1		15,22		
4.1.3	WC					1,64	
4.1.4	Bad					6,51	
4.1.5	Schlafen		1		11,56		
4.1.6	Wohnen / Kochen		1		25,91		
4.1.7	Abstellraum					2,65	
4.1.8	Dachterrasse	Anrechnung zu 25 %				1,91	
<b>4.2</b>	<b>WOHNUNG</b>		<b>3</b>	<b>0</b>	<b>64,30</b>	<b>29,10</b>	<b>93,40</b>
4.2.1	Flur					14,75	
4.2.2	WC					1,66	
4.2.3	Abstellraum					0,95	
4.2.4	Kind		1		10,17		
4.2.5	Schlafen		1		14,79		
4.2.6	Bad					6,21	
4.2.7	Hauswirtschaftsr.					3,14	
4.2.8	Wohnen / Kochen		1		39,34		
4.2.9	Dachterrasse	Anrechnung zu 25 %				2,39	
	<b>Summen</b>		<b>33</b>	<b>0,00</b>	<b>671,20</b>	<b>261,65</b>	<b>932,85</b>
	<b>Wohnfläche gesamt</b>						<b>932,85</b>

Elmshorn, den 28.06.2019







## Übersicht „Vergleich entfallender / neu zu schaffender Wohnraum“

Bauvorhaben Ecke Große Brunnenstraße [REDACTED] Donnerstraße [REDACTED]

**Bestand:**

Wohnraum im Wohn-und Geschäftshaus Große Brunnenstraße [REDACTED]

Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche
1	1.OG	3,5	ca. 57 m <sup>2</sup>
2	DG	1,5	ca. 48 m <sup>2</sup>

**Ersatz:**

Wohnraum im Neubau mit einer Anfangsmiete von 8,6 € nettokalt

Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche
2.2	2.OG	2	ca. 53 m <sup>2</sup>
2.3	2.OG	1	ca. 25 m <sup>2</sup>



