

Städtebaulicher Vertrag

**zu den Flächen südlich der Peter-Timm-Straße in Schnelsen
im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Schnelsen 89**

Zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Neuenfelder Straße 19
D- 21109 Hamburg

- nachfolgend „**Hamburg**“ genannt -

und der

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Försterweg 46
22525 Hamburg

vertreten durch den Vorstand, Herrn Dr. Hardy Heymann und
Herrn Sönke Selk

- nachfolgend auch „**Baugenossenschaft**“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Schnelsen 89 sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von benötigtem Wohnraum an der Peter-Timm-Straße in Schnelsen geschaffen werden. Es soll ein familienfreundliches, inklusives und autoreduziertes Wohnprojekt mit etwa 40 Wohnungen auf den bisher baulich nicht genutzten Flächen entwickelt werden. Der Wohnungsbau soll in Form von drei- bis viergeschossigen Baukörpern erfolgen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Um im Plangebiet den Eingriff und Flächenanspruch zu mindern, konzentriert sich der neue Wohnungsbau vorwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes. Der südliche Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt.

Der städtebauliche Vertrag dient dem Ziel, die Herstellung und Unterhaltung der vorgesehenen öffentlichen Wegeverbindung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu sichern.

Das Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum Hamburgs und soll an die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG veräußert werden. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Wegerecht wird über eine Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert. Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt im Rahmen des Abschlusses des Kaufvertrages.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages umfasst das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schnelsen 89 liegende Flurstück Nr. 8799; der Gemarkung Schnelsen.
- (2) Das Planverfahren für den Bebauungsplan Schnelsen 89 wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 17.10.2012 eingeleitet. Der Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 89 vom 23.10.2014 (*Fassung der öffentlichen Auslegung*) ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt.
- (3) Folgende Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrags:
Anlage 1: Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 89 vom 23.10.2014

§ 2 Inhaltliche Regelungen

- (1) Die Baugenossenschaft, verpflichtet sich sofern der Kaufvertrag geschlossen wird, den geplanten und verbindenden Fußweg zwischen der Peter-Timm-Straße und der westlichen Grenze des Bebauungsplangebiets entsprechend dem festgesetztem Gehrecht in mind. 1,5 m Breite und mit mind. wassergebundener Decke herzustellen und als öffentliche Wegeverbindung zu unterhalten. Die Unterhaltung umfasst die Erhaltung der Benutzbarkeit des Weges und die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen (z.B. Winterdienst) ergibt sich aus den lokalen Gegebenheiten und der Verkehrsbedeutung des Weges. Die Herstellung der Wegeverbindung muss erst dann erfolgen, wenn der westliche Anschluss im Gewerbegebiet hergestellt wird. Frühestens muss der Weg mit Fertigstellung der Wohngebäude hergestellt werden.

§ 3 Vertragsstrafe und Verwaltungszwang

- (1) Verletzt die Baugenossenschaft eine der ihnen nach § 2 und § 4 obliegenden Verpflichtungen in erheblichen Maße, kann Hamburg nach Maßgabe dieses § 3 Vertragsstrafen bis zu insgesamt [REDACTED] fordern.
- (2) Daneben ist Hamburg berechtigt, die nach § 2 und § 4 dieses Vertrages geschuldeten Handlungen unter Anwendung des Verwaltungszwanges durchzusetzen und die

Zwangsmittel des § 14 Hamburgisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 13. März 1961 (HmbGVBl. S. 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

- (3) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 und die Anwendung des Verwaltungszwangs gemäß Absatz 2 setzen jeweils voraus, dass Hamburg der Baugenossenschaft zuvor in schriftlicher Form eine Frist von vier Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe und / oder die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.

§ 4

Veräußerung von Grundstücken

- (1) Veräußert die Baugenossenschaft das Grundstück an Dritte oder bestellt Dritten Erbbaurechte an dem Grundstück, so ist sie - vorbehaltlich der gemäß nachfolgendem § 4 Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung Hamburgs - berechtigt und verpflichtet, die sich auf das veräußerte bzw. mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück beziehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten.
- (2) Hamburg kann die Zustimmung zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an Dritte nur verweigern, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der neue Eigentümer/ Erbbauberechtigte nicht in der Lage ist, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Die Zustimmung Hamburgs zur Übertragung der Rechte und Pflichten gilt als erteilt, wenn die Übertragung an eine der Vertragsparteien sowie den Vertragsparteien nahestehende Gesellschaften und Personen erfolgt. Hamburg ist verpflichtet, sich innerhalb von einem Monat nach schriftlicher Mitteilung durch den Eigentümer schriftlich zur Übertragung der Rechte und Pflichten zu äußern. Äußert sich Hamburg nicht innerhalb eines Monats nach Mitteilung des Eigentümers, gilt die Zustimmung als erteilt.
- (3) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß § 4 Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Pflichten mit dem neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten fort.
- (4) Die Eigentümer sind verpflichtet, Hamburg schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigen, das Grundstück oder Teile davon an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an dem Grundstück zu bestellen.

§ 5

Vertragsanpassung

Wird der Bebauungsplan Schnelsen 89 gegenüber dem Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1**) in Punkten geändert, die Auswirkungen auf diesen Vertrag haben, werden die Vertragsparteien erforderliche Vereinbarungen zur Anpassung dieses Vertrags treffen.

§ 6

Rücktrittsrechte

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan Schnelsen 89 so wesentlich vom Entwurf des Bebauungsplans Schnelsen 89 (**Anlage 1**) abweicht, dass die beabsichtigte Realisierung der Baumaßnahmen und der Wegeverbindung nicht mehr wirtschaftlich sind, kann von dem städtebaulichen Vertrag zurückgetreten werden. Der Rücktritt muss spätestens vier Wochen nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans erklärt werden.
- (2) Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich gegenüber Hamburg zu erklären.

§ 7

Haftungsausschluss

- (1) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch).
- (2) Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Eigentümer, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigen, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Eine Haftung Hamburgs im Falle des Rücktritts nach § 7 ist ebenfalls ausgeschlossen.

§ 8

Inkrafttreten

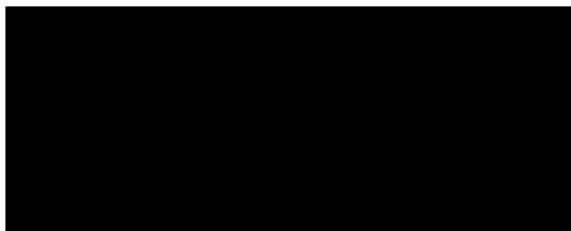
- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn für den Bebauungsplanentwurf Schnelsen 89 die formelle und materielle Planreife im Sinne des § 33 BauGB vorliegt oder spätestens wenn der Bebauungsplan Schnelsen 89 in Kraft tritt. Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages ist, dass die Baugenossenschaft Eigentümer des Flurstücks Nr. 8799 der Gemarkung Schnelsen wird.

§ 9

Schlussbestimmungen

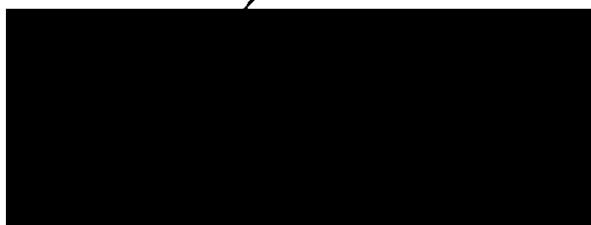
- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens 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.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, den 5.2.15



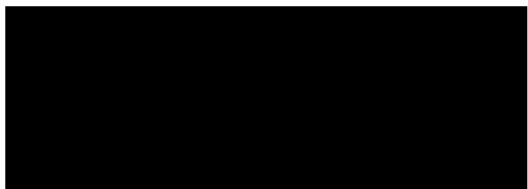
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Hamburg, den 22.01.15



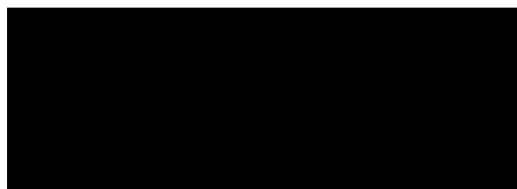
handelnd nicht im eigenen Namen
sondern als Vorstand der Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Hamburg, den 04.02.15



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Rechtsangelegenheiten und
Beteiligungsverwaltung

Hamburg, den 30.01.15



handelnd nicht im eigenen Namen
sondern als Vorstand der Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Verteiler:

1. Eigentümer
2. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung
3. Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung