

Durchführungsvertrag
nach § 12 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Bramfeld 65 (Bramfelder Spitze)

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)
 vertreten durch das
 Bezirksamt Wandsbek
 Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
 Schloßgarten 9
 22041 Hamburg

nachstehend „**Bezirksamt**“ genannt

und der evoreal Projektgesellschaft Nr. 13 mbH
 Berliner Allee 48b
 15806 Zossen

nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt



Vorbemerkung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bramfeld 65 dient der Umsetzung eines privaten Bauvorhabens zur Schaffung eines markanten Bürogebäudekomplex in exponierter Lage im Kreuzungsbereich der Bramfelder Chaussee und der Werner-Otto-Straße.

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung der im Plangebiet liegenden Flurstücke 2149, 2150, 8006, 8013, 10154, 10155, 10156, 10157, 10158, 10159, 10160, 10161, 10162, der Gemarkung Bramfeld sowie der angrenzenden Teilflächen der Bramfelder Chaussee, und Werner-Otto-Straße.

Mit diesem Vertrag gemäß § 12 des Baugesetzbuchs sollen die Durchführung des Vorhabens auf den oben genannten Flurstücken und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bramfeld 65 gesichert werden. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches.

Die oben genannten Flurstücke werden im Folgenden „Vorhabengebiet“ genannt und sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zu erkennen. Die Durchführung des Bauvorhabens wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt.

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgte auf Antrag der Vorhabenträgerin durch Beschluss des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek am 17.04.2018.

Die Vorhabenträgerin verfügt über die Flurstücke 2149, 2150, 8006, 8013, 10154, 10155, 10156, 10157, 10158, 10159, 10160, 10161, 10162.

Die Vorhabenträgerin ist in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die in den §§ 3 bis 8 und in den Anlagen des § 2 näher beschriebene Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage sowie weiteren, untergeordneten Nutzungseinheiten im Erdgeschoss.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine gerade verlaufende Straßenbegrenzungslinie durch einen Flächentausch (Teilflächen der Flurstücke 2142, 10154, 8013 und 2149) in der Werner-Otto-Straße sowie eine Flächenabtretung (Teilflächen der Flurstücke 10154, 10155, 8006 und 2150) zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg in der Bramfelder Chaussee zur Herstellung regelkonformer Nebenflächen vor. Für diesen Flächentausch wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen (LIG), ein gesonderter Vertrag geschlossen.
- (3) Der Vertrag regelt in § 8 die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin für die Ausarbeitung der Planunterlagen entsprechend den planerischen Vorgaben des Bezirksamtes und aller im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Bramfeld 65 erforderlichen Gutachten.
- (4) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bramfeld 65 (in der Fassung der Zustimmung zur Feststellung, vgl. Anlagenkonvolut 4).

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind neben der Vorbemerkung und den §§ 1-15:
 - a) der **Lageplan** mit Darstellung der Flurstücke und Grenzen des Vorhabengebiets, Maßstab 1:2.000 (Anlage 1).
 - b) der **vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf** Bramfeld 65 (Anlagenkonvolut 2), bestehend aus
 - Planzeichnung (Anlage 2.1),
 - Verordnungstext (Anlage 2.2) und
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2.3)in der zur Zustimmung zur Feststellung vorgesehenen Fassung.
 - c) die **textliche Baubeschreibung** (Anlage 3),
 - d) die **hochbauliche Planung** (Anlagenkonvolut 4), M 1:200, bestehend aus
 - zwei Untergeschossgrundrisse (Anlage 4.1-4.2),
 - sieben Geschossgrundrisse (Anlagen 4.3-4.9),
 - Dachaufsicht (Anlage 4.10.),
 - Freiflächenplan (Anlage 4.11)
 - vier Ansichten (Anlagen 4.12 - 4.15),
 - zwei Schnitte (Anlagen 4.16 - 4.17),
- (2) Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen. Über die Festlegungen des Absatzes 1 hinaus ist Weiteres dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhabengebiet liegt im Stadtteil Bramfeld im Bezirk Wandsbek. Es wird begrenzt durch die Bramfelder Chaussee im Nordwesten und die Werner-Otto-Straße im Nordosten. Südlich grenzen gewerblich genutzte Grundstücke (Flurstücke 2151 und 4537 der Gemarkung Bramfeld) an. Die Flächen des Vorhabengebiets sind derzeit größtenteils ungenutzt. Auf dem Flurstück 10154 befindet sich eine große Werbetafel. Das Flurstück 2149 ist als einziges bebaut.
- (2) Das Bebauungskonzept der Vorhabenträgerin sieht die Errichtung eines bis zu siebengeschossigen Bürogebäudes, das nach Süden hin schrittweise auf fünf Geschosse abgestaffelt ist, mit einem Innenhof und zwei Untergeschossen vor. Der Gebäudekomplex wird straßenparallel zu den Hauptverkehrsstraßen Bramfelder Chaussee und Werner-Otto-Straße errichtet. Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich an der Nordfassade im Bereich der Kreuzung beider Hauptverkehrsstraßen. Zwei Nebeneingänge befinden sich jeweils in der Bramfelder Chaussee und der Werner-Otto-Straße. Die Dachflächen des Gebäudes werden als extensiv begrünte Flächen hergestellt und mit einer Photovoltaikanlage belegt. Im Inneren des Gebäudekomplexes befindet sich ein privater begrünter Innenhof auf dem Dach der Tiefgarage.
- (3) Die gemäß Fachanweisung erforderlichen 231 privaten Pkw-Stellplätze werden in Tiefgaragen realisiert. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt südlich des geplanten Gebäudes über eine Zufahrt von der Bramfelder Chaussee und eine Ausfahrt in die Werner-Otto-Straße. Auf dem Grundstück befinden sich eine Lieferantenzufahrt sowie die Zu- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen.
- (4) Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die extensiv begrünten Dachflächen direkt in das Regensiel. Das anfallende Niederschlagswasser des Innenhofes wird über zwei Regenwasserrückhaltungen gedrosselt in das Regensiel geleitet.

§ 4

Durchführungsverpflichtung, Fristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bramfeld 65 einen vollständigen plan- und vertragsgemäßen Bauantrag im Verfahren nach § 62 HBauO (Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung) für das gesamte Vorhaben einzureichen. Innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen. Das Vorhaben ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis ein Jahr nach Fertigstellung des Hochbaus alle Außenanlagen und den Innenhof, Begrünungsmaßnahmen und Dachbegrünung inklusive der Fotovoltaik-Anlagen gemäß den abgestimmten Planungen (Anlagen 3 bis 4) herzurichten und die Funktionalität sicherzustellen.
- (3) Sofern nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände nach einvernehmlicher Auffassung der Vertragsparteien die Erfüllung der Fristvorgaben nach den Absätzen 1 und 2 unmöglich machen, werden sie sich über eine Anpassung der Fristen verständigen. Auch hierfür gilt § 14 Absatz 1.

§ 5

Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich insbesondere nach den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und nach den Bestimmungen dieses Durchführungsvertrages, sowie den weiteren geltenden baurechtlichen Regelungen wie z.B. der Hamburgischen Bauordnung. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 2 Absatz 1 und § 3 nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Das Vorhaben kann mit Zustimmung des Bezirksamts auch in einer von § 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 geringfügig abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt, die Änderungen nicht im Widerspruch zu gefassten Beschlüssen der Bezirksversammlung stehen und die Änderungen mit dem Bezirksamt abgestimmt und von diesem genehmigt worden sind.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die äußere Gestaltung der Gebäude wie in Anlage 3 beschrieben über den Vorhabenplan hinaus im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung mit dem Bezirksamt abzustimmen. Hierzu gehört insbesondere eine einvernehmliche Abstimmung im Wege der Bemusterung der Fassadenmaterialien, Fenster, Türen sowie der Balkon- und Brüstungselemente.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Gestaltung und Begrünung der Freianlagen wie in Anlage 4.11 dargestellt. Zur ökologischen Verbesserung des städtischen Raums erfolgt eine Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume, Hecken, Sträucher).
- (5) Die Umsetzung des Vorhabens ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verbunden. Das Vorhaben verursacht einen naturschutzrechtlichen Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt mit einem Kompensationsbedarf in Höhe von 1.701 Wertpunkten nach dem Staatsrätemodell. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB zu übernehmen. Als Ausgleichsmaßnahmen ist eine Teilfläche des Flurstücks 111 in der Gemarkung Hummelsbüttel dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet, die Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung durch die FHH. Die Vorhabenträgerin wird hierfür eine Ablösezahlung in Höhe von insgesamt [REDACTED] an das bezirkliche Sondervermögen Naturschutz und Landschaftspflege zahlen. Die Zahlungsaufforderung ergeht gesondert.
- (6) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten ist und nur gedrosselt auf 5,8 l/s an die Regensiele abgegeben werden kann.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den obersten Dachflächen des Vorhabens zusätzlich zur in § 2 der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 65 festgesetzten Dachbegrünung auf den obersten Dachflächen Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von insgesamt 989 m² zu errichten.
- (8) Zur Förderung einer klimafreundlichen Mobilität verpflichtet sich die Vorhabenträgerin
 - a. mindestens 10 % der privaten Fahrradstellplätze, dies entspricht 23 Fahrradstellplätzen, mit einer Ladeeinrichtung für e-Bikes und
 - b. mindestens 10 % der privaten Pkw-Stellplätze, dies entspricht 23 Pkw-Stellplätzen, mit einer Ladeeinrichtung für e-Fahrzeugeauszustatten bzw. vorzubereiten.

- (9) Die Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen gemäß Absatz 7 und 8 sind von einem Sachverständigen (z. B. dem Installateurbetrieb) gegenüber dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung des Vorhabens unaufgefordert schriftlich zu bestätigen.
- (10) Die FHH verpflichtet sich, die zur Herstellung des Baugrubenverbaus erforderliche Rückverankerung im öffentlichen Grund zu dulden. Die Anker verbleiben ohne Funktion im öffentlichen Grund und werden von der Vorhabenträgerin gemäß der Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung der öffentlichen Wege, Grün- und Erholungsanlagen vom 6. Dezember 1994 gegenüber dem Bezirk abgegolten.

Diese Erlaubnis wird befristet erteilt, bis die statische Funktion der Verpressanker nicht mehr gegeben ist. Die Verpressanker müssen dann in einer Tiefe von mindestens 2,0m, gemessen von der Oberkante Gehweg, gekappt werden. Die gekappten Verpressankerteile sind in diesem Bereich zu entfernen und Hohlräume entsprechend technischer Vorschriften ordnungsgemäß zu verfüllen.

§ 6

Erschließung

- (1) Das Grundstück ist infolge der Lage an der Bramfelder Chaussee sowie der Werner-Otto-Straße verkehrlich erschlossen. Auch die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes erfolgt über die Bramfelder Chaussee sowie die Werner-Otto-Straße. Somit sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben auf öffentlichem Grund nur die in § 6 (2) genannten Wegebaumaßnahmen erforderlich.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Herstellung der Gehwegüberfahrten sowie die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Baustelleneinrichtungsflächen.
- (3) Die Kosten für Leitungsbau, Anlieferflächen etc. auf eigenem Grundstück trägt die Vorhabenträgerin selbst und wird diese Maßnahmen innerhalb der in §4 vorgesehenen Durchführungsfristen durchführen.

§ 7

Abnahme der Grünmaßnahmen

- (1) Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung, sowie das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Servicecenter Naturschutz nehmen die von der Vorhabenträgerin erstellten Begrünungsmaßnahmen nach § 5 Absatz 4 auf Antrag der Vorhabenträgerin gemeinsam ab.
- (2) Zum Zwecke der Abnahme zeigt die Vorhabenträgerin den in Absatz 1 genannten Dienststellen die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an und legt einvernehmlich einen Abnahmetermin fest. Das Ergebnis der Abnahme ist in der Niederschrift festzuhalten, die von allen an der Abnahme Beteiligten unterzeichnet wird.

§ 8

Kostentragung

- (1) Zwischen den Vertragspartnern wurde am 15.11.2019 ein städtebaulicher Vertrag über Rahmenvereinbarungen zur Kostenbeteiligung abgeschlossen. Wie dort vereinbart, trägt die Vorhabenträgerin sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Planungs- und Umsetzungskosten, insbesondere auch des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundener Gutachten und Untersuchungen.
- (2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf [REDACTED] festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister nach § 15 Abs. 1 fällig und bei der Kasse Hamburg unter Angabe der vom Bezirksamt angegebenen Referenznummer einzuzahlen.

§ 9

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Veräußert die Vorhabenträgerin ihre Grundstücke ganz oder teilweise an Dritte oder bestellt sie Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen, so ist sie – vorbehaltlich der gemäß nachfolgendem Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung des Bezirksamtes – berechtigt und verpflichtet, die sich auf die jeweils veräußerte bzw. mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücksfläche (Teilfläche) beziehenden Rechte und Verpflichtungen 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) Das Bezirksamt wird die Zustimmung zu der Übertragung der Rechte und Verpflichtungen erteilen, wenn aus sachlichen Erwägungen oder wenn in der Person des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt und wenn sich der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber dem Bezirksamt im Hinblick auf die Übernahme und Durchsetzung dieser Verpflichtungen unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung unterwirft.
- (3) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Verpflichtungen mit dem neuen Eigentümer / Erbbauberechtigten fort.
- (4) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, dem Bezirksamt mindestens drei Monate vor der Begründung entsprechender Verpflichtungen schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

§ 10

Vertragsstrafen / Verwaltungszwang

- (1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag werden Vertragsstrafen wie folgt fällig:
- a) bei Verzug mit den in § 4 genannten Fristen eine Vertragsstrafe von [REDACTED] je Fristversäumnis;
 - b) bei einer nicht vertragsgemäßen Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 7 vereinbarten Solaranlagen eine Vertragsstrafe von [REDACTED] je m² nicht errichteter Kollektorfläche;
 - c) bei einer nicht vertragsgemäßen Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 8 vereinbarten Maßnahmen zur klimafreundlichen Mobilität eine Vertragsstrafe von [REDACTED] nicht umgesetzter Maßnahme;
 - d) bei fehlender oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 4 vereinbarten Freiflächengestaltung eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED]

Die Leistung von Vertragsstrafen befreit die Vorhabenträgerin nicht davon, die der jeweiligen Vertragsstrafe zugrunde liegende Verpflichtung umzusetzen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchsetzung sämtlicher in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und Pflichten unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 04.12.2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 11

Haftungsausschluss

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen.
- Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamtes für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieser Rechtsverordnung tätig bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 65 auch wegen nicht fristgerechter Durchführung nach § 12 Absatz 6 BauGB können Ansprüche gegen die Freie und Hansestadt Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 65 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 12

Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetzes

Dieser Vertrag unterliegt der Veröffentlichungspflicht nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

§ 13

Urheberrecht

- (1) Das Bezirksamt ist über § 12 hinaus berechtigt, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke, zu überlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt dem Bezirksamt zu diesem Zwecke sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seinen Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie dem Bezirksamt das Recht ein, den Vertrag zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Vorhabenträgerin gestattet dem Bezirksamt, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (3) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft gemäß § 13 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes im Sinn des § 14 UrhG.

§ 14

Nebenbestimmungen

- (1) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Bestandteile und Anlagen nach § 2 bedürfen des Einvernehmens der Vertragspartner und der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens 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) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Vorhabenträgerin erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 15

Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

- (1) Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird nicht vor Ablauf eines Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Das Bezirksamt kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt 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 ein Festhalten am Vertrag für das Bezirksamt unzumutbar ist.

- (2) Abweichend von Absatz 1 wird § 9 Absatz 2 mit Unterzeichnung des Vertrags wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 65 in Kraft tritt oder wenn die Vorhabenträgerin eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt.

Hamburg, den 13.02.2020



Bezirksamt Wandsbek
Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt



Bezirksamt Wandsbek
Fachamtsleiter Stadt- und
Landschaftsplanung

Hamburg, den 10.02.2020



evoreal Projektgesellschaft Nr. 13 mbH





evoreal Projektgesellschaft Nr. 13 mbH

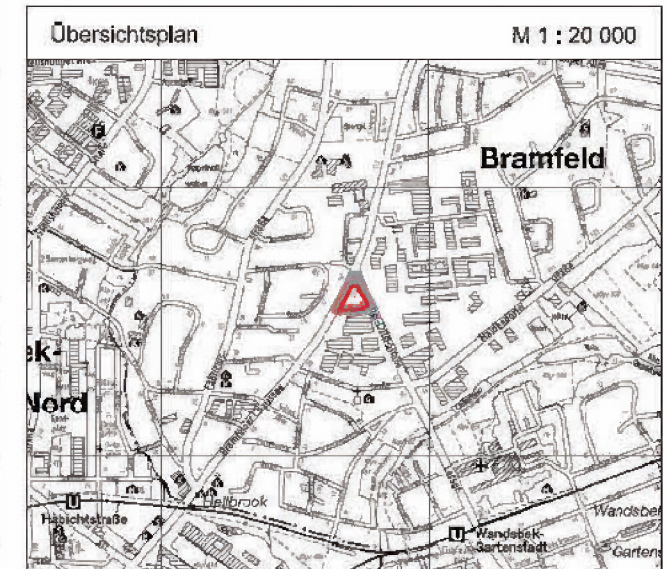
Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 65



Anlage 1 - Lageplan

-  Grenze des Plangebiets
-  Grenze des Vorhabengebiets

Maßstab 1 : 2 000 (im Original)
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von November 2018.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 65

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Vorhabensgebiet "Bil ro"
GRZ 0,95	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GH 48	Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NNH), als Höchstmaß
	Baulinie
	Baugrenze
	Fläche für Tiefgaragen und Zufahrten
	Strassenverkehrsfläche
	Strassenbegrenzungslinie

Kennzeichnungen

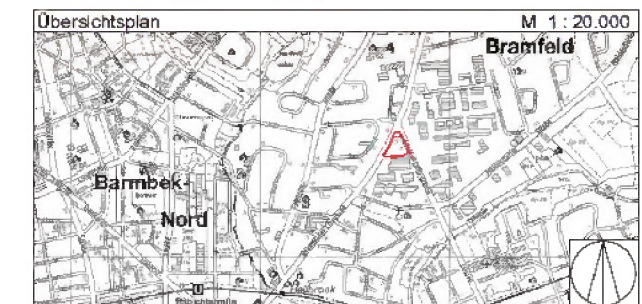
	Vorhandene Gebäude
	Strassenhöhe bezogen auf NNH
	Vorhabensgebiet

Hinweise

Das Gebiet ist der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
Längenmaß und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2019.

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.
Zum Bebauungsplan besteht ein Durchführungsvertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



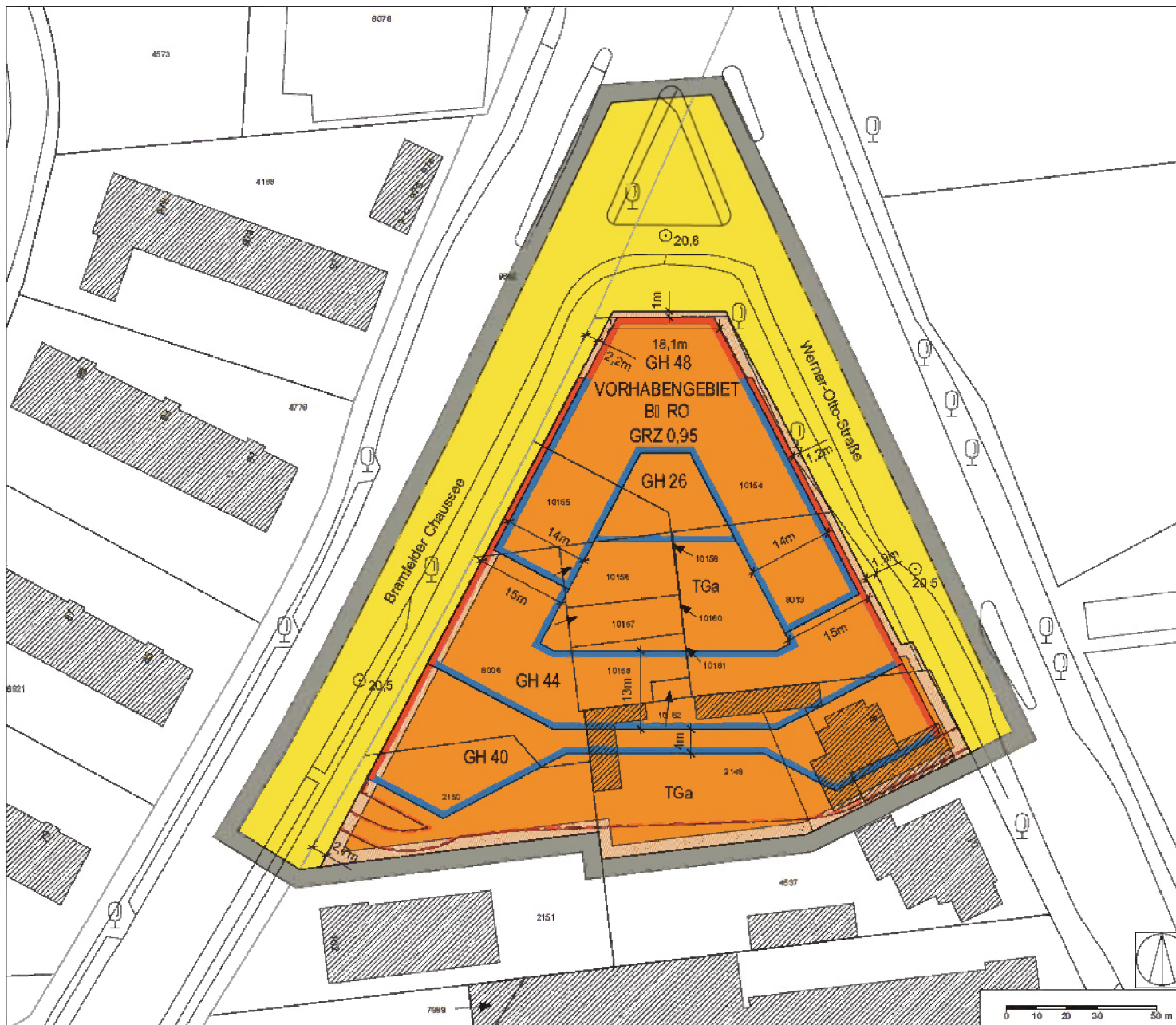
Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 65

Stand: 29. Oktober 2019

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 515



V e r o r d n u n g
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bramfeld 65

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bramfeld 65 für den Bereich östlich der Bramfelder Chaussee und westlich der Werner-Otto-Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
Bramfelder Chaussee im Nordwesten, die Werner-Otto-Straße im Nordosten sowie die Südgrenzen der Flurstücke 2149 und 2150 der Gemarkung Bramfeld.
- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
 2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist,

können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

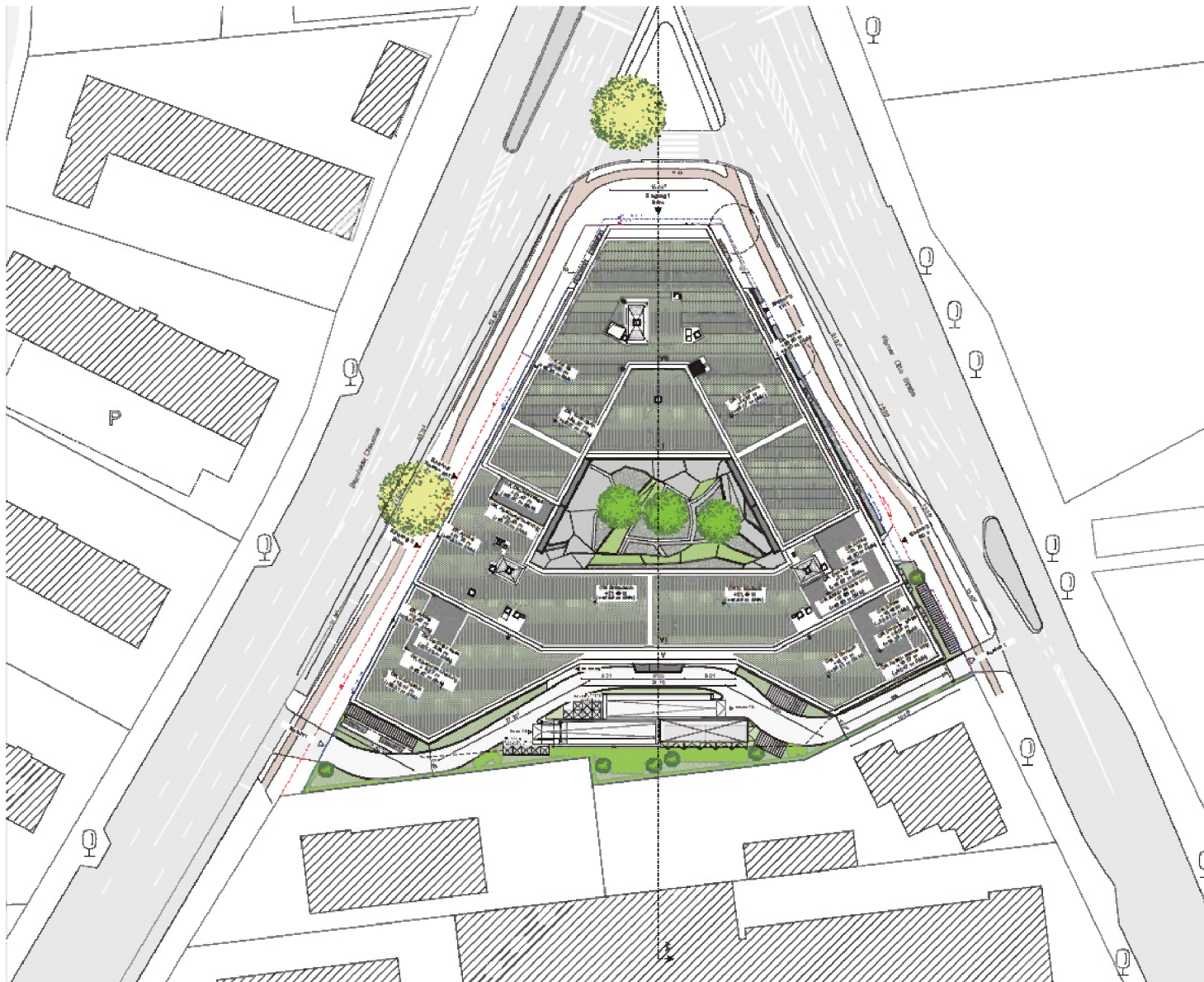
- 1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro“ sind ausschließlich Büronutzungen sowie im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss diese Nutzungen ergänzende, untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig. Ergänzende gastronomische Einrichtungen sind nur im Erdgeschoss, ergänzende Nebenanlagen und Nebenräume sind auch im ersten Untergeschoss zulässig.
- 3. In dem Vorhabengebiet „Büro“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den straßenbegleitenden Gebäudekanten zurückbleiben.
- 4. In dem Vorhabengebiet „Büro“ sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis 2 m nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 5. In dem Vorhabengebiet „Büro“ sind Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- 6. Im Vorhabengebiet „Büro“ sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäude-

seiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

7. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder technischen Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.
8. Nicht überbaute und nicht für Erschließung beanspruchte Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 25 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Auf mindestens 20 vom Hundert der Innenhofflächen ist zur Entwicklung von Gehölzbeständen ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens im Mittel 70 cm vorzunehmen. Im südlichen Anlieferungshof ist zur dauerhaften Eingrünung auf den nicht befestigten Flächen ein durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens im Mittel 50 cm vorzunehmen.
9. Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem Vorhabengebiet und den zusätzlichen Straßenverkehrsflächen das außerhalb des Plangebietes befindliche Flurstück 111 der Gemarkung Hummelsbüttel anteilig mit 851 m² zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



Bestand Grenze	Fahrradlnder
Zukuntliche Grundcksgrnze	Auenkante TG
Grnflchen	versiegelte Flchen Innerhof
Fahrradwegflche	Raserpflasterstreifen
Straenverkehrsflche	Kasematten
Grndach	Zufahrt TG / Anliegerung
Flche fr Photovoltaikkollektoren (989 m) ca. 33% der nutzbaren Dachflche 1	Ein- / Ausfahrten
Umgebungsgebude	Hauseingnge
Dachterrasse / Baikon	Abfallbehlter zur Abholung
Baum Bestand	Rckkhler - Anlage
Baum geplant	Aufzugsberfahren oder Technikanlagen
Baum entfallend	Anzahl Vollgeschosse
geplante Gehlzpflanzung	Gebudehhe bezogen auf NNH, ohne Aufbauten fr Haustechnik & Fahrstuhlberfahrt

Hinweise		
1 fr Photovoltaik nutzbare Dachflche (989 m) Dachflche (3488 m) inklusive Altbautechnischer Aufbauten, Aufzugsberfhren, verschttelte Bereiche		
Lngenergie und Hhenangaben in Metern		
Der Kartenvermerk (Anteil) e-Lngenergie, drfer Informationssystem A(018) entspricht fr den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 15.01.2018.		
Die Tiefengrbe besteht aus zwei Ebenen 2011 Strkeplan		
strkeplan fr Krtenplan		
GRZ 1 082		
GRZ 2 0 040 (festgelegte GRZ 0 06)		
BGF (GG - DG 21,405 14 m)		
BGF (Umgangswiese 6784 97 m)		
05	Lngenergie angepasst, Grundcksgrnze best. in best. fr, Pflanzpunkte ausgetrennt, Teil gendert	15.10.19
05	Lngenergie angepasst, Ein- und Ausfahrten als eingetragte, Straenmarken vergrndert, Straen vergrndert	15.10.19
0	Flchensplan anbest. ist, Schenkenplan ist	02.10.19
05	Lngenergie & Layout angepasst, Strkeplan ist	08.08.19
Index	nderung	Datum

LPH		Plannummer	
Genehmigungsplanung		BSP-PAC-4-VE-XX-XXX-06P	
Planstich		Datum	
Vorhaben- & Erschlieungsplan		1:500	
		02.10.19	
		Planverfasser	
		KPW Architekten	
		Planverfasser	
		DIN A2	

BSP - BRAMFELDER SPITZE



Gutachter		Datum / Unverndert	
evorad Projektgesellschaft Nr. 13 mbH Berlin / Allee 45 b D-10559 Berlin, Tel.: +49(0) 30 41 044-62, E-mail: info@evorad.de			
Architekt		Datum / Unverndert	
KPW Papay Wandsch und Partner Architekten mbH Michelestr. 22 20459 Hamburg, Tel.: +49(0) 33665-0, E-mail: mail@kpw-architekten.de			
Beauftragter		Datum / Unverndert	

Neubau eines Bürogebäudes 'Bramfelder Spitze'
an der Bramfelder Chaussee / Werner-Otto-Straße
Baubeschreibung zum Bauantrag vom 02.08.2019

Allgemeines

Das Bürogebäude Bramfelder Spitze bildet den ersten Baustein aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb MOOSROSENWEG in Hamburg-Bramfeld. Auf den nördlichen Baufeldern werden Wohngebäude mit angeschlossener Kita sowie studentischem Wohnen vorgesehen. Auslober des Wettbewerbes war die evoreal GmbH Projektentwicklung im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg.

Lage

Das Grundstück befindet sich im südwestlichen Teil des Bezirkes Wandsbek - im Stadtteil Bramfeld - an der Bramfelder Chaussee und in Randlage eines gebietsprägenden städtisch und südlich gelegenen Gewerbestandortes. Das weitere Umfeld im Norden und Westen stellt sich als Wohngebiet mit unterschiedlichen Typologien dar.

Die im Wettbewerb als Teilbereich 3 (4.460 qm) benannte 'Bramfelder Spitze' ist in westlicher Richtung durch die Bramfelder Chaussee, in städtischer Richtung durch die Werner-Otto-Straße, in nördlicher Richtung durch den Verlauf der vorhandenen Verkehrsstraßen und im Süden durch angrenzende Gewerbebetriebe begrenzt. Das zu bebauende Grundstück in Form der Bramfelder Spitze bilden die Flurstücke 10154 bis 10162, 8006, 8013 und 2149-2150. Die Grundstücksfläche fällt von Nord nach Süd um ca. 60-70 cm ab. Die Flächen sind - mit Ausnahme eines Werbeturms - derzeit unbebaut. Die Grundstücke sind Eigentum der evoreal Projektgesellschaft mbH Nr.13.

Gestaltung und Nutzung

Das geplante Bürohaus wird ein Neubau der Gebäudeklasse 5 mit einer Staffelung von fünf bis sieben Obergeschossen und zwei Untergeschossen.

Die dreieckige Gebäudekubatur der 'Bramfelder Spitze' resultiert aus der Grundstücksform; die Bebauung folgt der Grundstücksgrenze entlang der beiden zusammenführenden Straßenzüge, ein Riegel in Ost-West-Richtung verbindet die Gebäudeteile.

Die Gebäudehöhe steigert sich in jeweils gleichmäßigen Stufen von fünf Geschossen im Süden bis auf sieben Geschosse an der namensgebenden Spitze, dem Kreuzungspunkt der Bramfelder Chaussee mit der Werner-Otto-Straße. Im Bereich der Spitze wird die Grundrissform des Gebäudes etwas verschlankt, so dass die dynamische Staffelung zusätzlich unterstrichen wird.

Fassadengestaltung

Die Straßenfassaden werden durch eine horizontal gegliederte Fassadenstruktur mit Fensterbändern geprägt. Die drei verschiedenen linear gegliederten Materialbander geben dem Gebäude ein elegantes und gestrecktes Erscheinungsbild:

- □ gelbbeiges Ziegelmauerwerk (im Erdgeschoss sollen Verblendsteine und in den Obergeschossen Riemchen zur Ausföhrung kommen). Es wird ein heller Verblendstein vorgeschlagen, eine Abstimmung und Fassadenbemusterung mit dem Bezirk und dem Oberbaudirektor wird im weiteren Projektverlauf stattfinden.
- □ Gesimsbänder aus geputzten Fassadenelementen mit Granulat im Deckenbereich
- □ großzügig dimensionierte Fensterbänder (Aluminiumfenster mit anthrazitfarbenen Rahmenprofilen, sowie im Bereich der Stützen eine Verkleidung aus Aluminiumblech in der Farbe der Fensterprofile).

Der Gebäudesockel wird als eigenes Gestaltungsmerkmal mit einem ca. 50cm hohen Band aus Beton-Fertigteilen ausgeführt.

Die Nordfassade wird zur Betonung des Haupteingangs weitgehend verglast. Eine zweigeschossige Eingangsfassade markiert auch stadträumlich den Eingang. Darüber ist die Glasfassade geschossweise durch Balkone gegliedert, die eine Belebung und Öffnung des Gebäudes an dieser Stelle signalisieren.

Die Innenhoffassade wird analog der Außenfassade horizontal gegliedert, aber mit einer WDVS-Fassade ausgeführt; es wechseln sich helle Putz- und anthrazitfarbene Fensterbänder ab. Die Balken erhalten gemäß sommerlichem Wärmeschutz an allen Fenstern eine seil- oder schienengeführte Raffstoreanlage im Farbton der Fensterflüchen. Die Jalousieklappen werden nicht sichtbar in der Deckenebene eingebaut.

Dachbegrünung/Bepflanzung

Ein wichtiger Baustein für die Tier- und Pflanzenwelt des Plangebietes, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung der Neubebauung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie Hamburgs. Hierzu sind Festsetzungen vom Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirksamt Wandsbek, für ein Grün- bzw. Retentionsdach mit anteiligem Photovoltaikkollektoren getroffen worden.

Nutzung Erdgeschoss

Im Erdgeschoss werden entlang der Straßenseiten ein Foyer mit Empfangszone und einem Kundenbereich mit Lounge und Besprechungsräumen sowie einem Restaurant angeordnet. Das Parlament im Inneren - direkt am Hof gelegen - soll dem Hauptmieter für Sitzungen und Veranstaltungen dienen. Auf der Südseite des Zufahrtbereiches sind Büroflächen vorgesehen. Ein großzügiger Innenhof lädt zum Verweilen in den Pausen ein. Hier wechseln begrünte und gepflasterte Flächen mit festen Sitzbänken sowie Terrassen für die Gastronomie und für Veranstaltungen des Parlament-Raums.

Nutzung Obergeschosse

Alle Flächen in den Obergeschossen sind als Büroflächen vorgesehen, das Dachgeschoss dient den Mitarbeitern zum Relaxen (Pausieren). Hier ist eine kleine Aufwärmküche für die Mittagspause oder auch für Abendveranstaltungen vorgesehen; angrenzend eine Cafeteria und ein Sportbereich.

In den beiden Untergeschossen wird eine zweigeschossige Tiefgarage mit Technik- und Lagerräumen angeordnet.

Erschließung

Erschlossen wird das Gebäude über ein großzügiges Foyer mit Hauptzugang an der Bramfelder Spitze. Von hier aus erreicht der Besucher oder Mieter den Kundenbetreuungsbereich mit Lounge im Erdgeschoss und über den Erschließungskern 1 die Büroräume in den Obergeschossen. Zwei weitere Zugänge mit entsprechenden Erschließungskernen befinden sich an den beiden Straßenseiten für die Büroflächen in der Südspange.

Alle Nutzungsbereiche sind über die in den drei Treppenhauksen (Sicherheitstreppe) befindlichen Aufzüge, Ausfahrt gemäß DIN 18040-1, barrierefrei erreichbar. Die Technikaufbauten auf dem Dach können vom Haupttreppenhaus über einen Dachausstieg (RWA-Öffnung) erschlossen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird von der Bramfelder Chaussee mittels einer privaten Einbahnstraße von West nach Ost in die Werner-Otto-Straße erfolgen. Auf dem Grundstück wird eine Lieferantenvorfahrt sowie eine Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Von der Bramfelder Chaussee wird ausschließlich ein Rechtsabbiegen auf das Erschließungsgelände möglich sein. In die Werner-Otto-Straße können Kraftfahrzeuge nur rechtseinbiegen. Diese Verkehrsführung wird durch einen vorhandenen Fahrbahnteiler in der Werner-Otto-Straße unterstützt.

Mietungsausbau Büroflächen

Sämtliche Gewerbe- und Büroflächen sind zur Vermietung geplant. Alle Darstellungen von Raumaufteilungen innerhalb der Mietflächen sind exemplarisch. Die Raumaufteilung wird erst durch die Mieter festgelegt. Die Raumaufteilung des

schon vertraglich fixierten Hauptmieters, ca. 70% der Grundfläche, wurde gemäß gemeinsamen Abstimmungen dargestellt.

Ausbau & Raumaufteilung Gastronomie

Der gastronomische Bereich im Erdgeschoss inklusive der erforderlichen Technik, Lager- und Sanitäreinrichtungen im ersten Untergeschoss ist mit einer beispielhaften Ausbauplanung versehen worden, später wird zu gegebenem Zeitpunkt ein Nutzungsantrag für das Restaurant auf Basis einer konkreten Mieterplanung nachgereicht.

400qm-Einheiten, Berechnungsgrenze

Die Mietflächen Brutto werden in 400 qm-Einheiten aufgeteilt. Die Flächen wurden als Brutto-Fläche abzüglich des Treppenhaukernes ermittelt. Nur die Bruttoeinheiten in der Spanne zwischen den Achsen 4-7 werden geringfügig um ca. 14 qm überschritten und sind als Abweichung vom Brandschutzingenieur und Bauherrn beantragt.

Rettungswege

Die im Gebäude innenliegenden notwendigen Treppentürme erhalten eine Druckbelüftungsanlage. Die Treppentürme gelten damit im Sinne der HBauO als Sicherheitstreppentürme. Gemäß § 31 (2) HBauO können beide Rettungswege für alle Nutzungseinheiten des Objektes baulich über die Sicherheitstreppentürme realisiert werden (siehe Brandschutzkonzept).

PKW- und Fahrradstellplätze

Die privaten Stellplätze werden vollständig in der zweigeschossigen Tiefgarage vorgesehen, gemäß Stellplatznachweis werden hier alle erforderlichen 231 Stellplätze untergebracht. Die gleiche Anzahl Fahrradstellplätze werden im ersten Untergeschoss und im südlichen Außenbereich umgesetzt.

Müllentsorgung

Im ersten Untergeschoss des Gebäudes wird ein separater und belüfteter Müllraum ausgeführt. Müllbehälter für Restmüll, Altpapier, Leichtverpackung und Biomüll werden in ausreichender Anzahl und Größe vorgehalten.

Tragwerk

Das siebengeschossige Bürogebäude wird als Stahlbetonkonstruktion erstellt, die zweigeschossige Tiefgarage wird wasserundurchlässig gemäß WU-Richtlinie konzipiert.

Die Geschossdecken sind als Flachdecken in Stahlbeton mit einer innenliegenden Doppelstützenreihe im Achsabstand von ca. 8,20 m und einer Höhe h = 28 cm vorgeplant; tragende Innen- und Außenwände werden in Stahlbeton hergestellt, da diese zur Aussteifung dienen. Nichttragenden Innen- und Trennwände werden in Leichtbau hergestellt. Aufgrund weiterer Stützenweiten sind Deckenanschlüsse grundsätzlich gleitend zu planen. Die Abfangebene mittels Unterzüge wird in der Decke über 1.UG ausgebildet.

Die Gründung erfolgt entsprechend den Ergebnissen des Baugrundgutachtens durch eine Flachgründung als Bodenplatte mit integrierten Einzelfundamenten unter den hochbelasteten Stützen.

Freiraumplanung

Der Freiraum verteilt sich auf einen innenliegenden Hof mit gebäudebezogener Freiraumversorgung und einen dem öffentlichen Raum zugewandten Rahmen.

Der begrünte Innenhof soll eine Oase der Ruhe und Entspannung sein, abgeschottet von außen ablaufenden hektischen Verkehrsströmen. In einem Schollensystem sind sowohl Grünflächen als auch befestigte Aufenthalts- und Verbindungsflächen organisiert. Je nach Erfordernis für das geplante zusammenhängende Grün wird der Gründachaufbau gewählt von niedrigem Aufbau für Rasen/Plattenstreifen über mittlere Aufbauten für Flächenpflanzungen bis hin zu hohen Pflanzinseln für einheimische Großgehölze, die mit Sitzkanten ausgestattet werden. Der Innenhof nimmt an seiner Westseite die Außengastronomie für etwa 50 Personen auf.

An der südlichen Grundstücksgrenze sind die verkehrlichen Erschließungssysteme für Mitarbeiterparken (PKW und Fahrrad), Anlieferung, Müllmanagement und Brandschutz organisiert. In diesem Bereich liegen die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage.

Hamburg, 27. Mai 2019

KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB

