

Nachtrag Nr. 2

zu dem
Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB
vom 29. Oktober / 7. November 2018 nebst
1. Nachtrag vom 24. / 29. Juni 2021

zwischen

Freie und Hansestadt Hamburg,

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg,

vertreten durch den Dezernenten für Wirtschaft, Bauen und Umwelt,

den Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung,

– nachfolgend **Hamburg** genannt–,

KiezLiebe Quartier GmbH,

Dornbusch 4, 20095 Hamburg

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter

HRB 189679, vertreten durch die gemeinsam vertretungsberechtigten Prokuris-

ten

und

– nachfolgend **Vorhabenträger 1** genannt – ,

Paulinen Quartier GmbH,

Dornbusch 4, 20095 Hamburg

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter

HRB 159943, vertreten die gemeinsam vertretungsberechtigten Prokuristen

und

– nachfolgend **Vorhabenträger 2** genannt –

Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 bezeichnet als die **Vorhabenträger**,
Hamburg und die Vorhabenträger bezeichnet als die **Vertragspartei(en)**.

Präambel

- 0.1 Die Vertragsparteien nehmen Bezug auf den städtebaulichen Vertrag vom 29. Oktober / 7. November 2018 und den 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 24. / 29. Juni 2021 zwischen Hamburg und der Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 82677 (**Eigentümerin**) in Bezug auf die Flurstücke 1545-1549 in der Gemarkung St. Pauli Süd, belegen am Spielbudenplatz 5-13 (zusammen die **Baugrundstücke**) in Ergänzung des Bebauungsplanes „St. Pauli 45 - Palomaviertel“.
- 0.2 Die Vorhabenträger beabsichtigen, die Baugrundstücke von der Eigentümerin zu erwerben. Geplant ist der Abschluss eines Kaufvertrages (**Kaufvertrag**), durch den der Vorhabenträger 1 die Baufelder 1 und 2 (Hotel, kulturelle Nutzung) und der Vorhabenträger 2 die Baufelder 3 bis 5 (Wohnen, Gewerbe) erwerben und jeweils als neuer Vorhabenträger entwickelt/entwickeln wird.
- 0.3 Vorhabenträger 2 beabsichtigt, die Quartiersentwicklung der Baufelder 3, 4 und 5 nach Erwerb in enger Kooperation mit der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (**SAGA**) durchzuführen. Geplant ist, dass die SAGA die Quartiersentwicklung auf den Baugrundstücken und insbesondere den Planungsprozess für den Wohnungsbau aktiv und eng begleitet und den für Wohnnutzung vorgesehenen Teil der Quartiersentwicklung auf Baufeldern 3, 4 und 5 in schlüsselfertig errichteter Weise von dem Vorhabenträger 2 erwirbt.
- 0.4 Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass das ursprünglich angedachte Konzept des Quartiers „Paloma-Viertel“ unter Berücksichtigung der Interessen aller Projektbeteiligten vor dem Hintergrund der sich zwischenzeitlich wesentlich geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden muss. Überdies sollen vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes insbesondere die ursprünglich vorgesehenen frei finanzierten Mietwohnungen zugunsten öffentlich-geförderten Wohnens entfallen, d.h. die auf den Baufeldern 3 bis 5 entstehenden Wohnungen sollen abweichend von der ursprünglichen Planung zu 100% öffentlich geförderte Mietwohnungen werden. Mit diesem Vertrag soll unter Bezugnahme auf die angedachte Umsetzung ein an die aktuellen Bedürfnisse angepasstes Konzept vereinbart und zeitnah umgesetzt werden. Vorrangiges Ziel der Vertragsparteien ist eine zügige Realisierung der Quartiersentwicklung an diesem prominenten Standort Hamburgs, verbunden mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in St. Pauli sowie der Möglichkeit stadtteilaffiner Nutzungen.
- 0.5 Mit wirksamem Abschluss und Vollzug des Kaufvertrags soll daher der städtebauliche Vertrag in der Fassung des 1. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag gemäß Teil II dieses 2. Nachtrags angepasst werden.

- 0.6 In diesem Zusammenhang haben Hamburg und die Quantum Immobilien AG, ein mit den Vorhabenträgern verbundenes Unternehmen, am 18. November 2024 in einem Letter of Intent (LOI) die wesentlichen Rahmenbedingungen der beabsichtigten Transaktion inklusive dem beabsichtigten wesentlichen Regelungsinhalt dieses 2. Nachtrags vereinbart.
- 0.7 Ferner hat die Quantum Immobilien AG ebenfalls am 18. November 2024 einen Letter of Intent (LOI) mit Hamburg (Finanzbehörde, Behörde für Kultur und Medien) und der Hamburg Kreativ GmbH abgeschlossen, in welchem der beabsichtigte Abschluss eines langfristigen Mietvertrags zwischen Vorhabenträger 1 und der Hamburg Kreativ GmbH geregelt wurde. Das auf Baufeld 2 zu errichtende Gebäude wird an die Hamburg Kreativ GmbH zu vergünstigten Konditionen vermietet; Einzelheiten sind in dem vorgenannten Letter of Intent niedergelegt. Die Hamburg Kreativ GmbH ist als Tochtergesellschaft von Hamburg ihrerseits befugt, das auf Baufeld 2 zu errichtende Gebäude an Nutzer*innen aus Kultur und Kreativwirtschaft zu vermieten.

TEIL I

Aufschiebende Bedingungen, Rücktrittsrecht, Zustimmung

§ 1

Aufschiebende Bedingungen

1.1 Aufschiebende Bedingung 1

Die Wirksamkeit dieses 2. Nachtrags steht unter der aufschiebenden Bedingung (**Aufschiebende Bedingung 1**) der Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme zu dem diesem 2. Nachtrag zugrunde liegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept (**Gutachterliche Stellungnahme**) auf Basis der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Lärmkontor GmbH zum Bebauungsplan St. Pauli 45 (vgl. **Anlage 5.7**).

Die Vorhabenträger werden sich um Vorlage der Gutachterlichen Stellungnahme gegenüber Hamburg bis spätestens zum 28. Februar 2025 bemühen. Hamburg ist verpflichtet, den Eintritt der Aufschiebenden Bedingung 1 unverzüglich nach Vorlage der belastbaren Gutachterlichen Stellungnahme schriftlich gegenüber den Vorhabenträgern sowie gegenüber der Eigentümerin zu bestätigen. Auf die Regelungen in § 8 Abs. (3) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags (nachfolgend Teil II § 12) sowie § 13 Abs. (1) des Ursprungsvertrages in der Fassung dieses 2. Nachtrags (nachfolgend Teil II § 17) wird verwiesen.

1.2 Aufschiebende Bedingung 2

Die Wirksamkeit dieses 2. Nachtrags steht ferner unter der aufschiebenden Bedingung des Vorliegens der nachfolgenden Voraussetzungen (zusammen **Aufschiebende Bedingung 2**):

- (a) Abschluss des notariellen Kaufvertrags zwischen der Eigentümerin und den Vorhabenträgern, durch welchen
 - (i) Vorhabenträger 1 das im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von St. Pauli Süd auf Blatt 3045, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Flurstück 1545 (Baufelder 1 und 2) und
 - (ii) Vorhabenträger 2 die im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von St. Pauli Süd auf Blättern 3046, 3047, 3048 und 1471 jeweils unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Flurstücke 1546, 1547, 1548 und 1549 (Baufeld 3, Baufeld 4 und Baufeld 5) erwirbt.
- (b) Zustimmung der Eigentümerin zum Abschluss dieses 2. Nachtrags durch Abgabe einer schriftlichen Zustimmungserklärung.

Die Vorhabenträger werden Hamburg unverzüglich über den Eintritt der Aufschiebenden Bedingung 2 informieren.

- 1.3 Aufschiebende Bedingung 1 und Aufschiebende Bedingung 2 werden zusammen als **Aufschiebende Bedingungen** bezeichnet.

§ 2

Zustimmung zu Veräußerung / Übertragung an Vorhabenträger

- 2.1 Im Hinblick auf den Erwerb der Baugrundstücke durch die Vorhabenträger von der Eigentümerin ist Hamburg bekannt, dass die Eigentümerin in dem abzuschließenden Kaufvertrag alle Rechte / Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag und dem 1. Nachtrag an die Vorhabenträger abtreten bzw. übertragen wird. Aufschiebend bedingt auf den Eintritt der vorstehenden Aufschiebenden Bedingungen / Wirksamkeit dieses 2. Nachtrags erklärt Hamburg hiermit die Zustimmung
- (a) zu der Veräußerung (i) des in vorstehend § 1.2(a)(i) bezeichneten Grundbesitzes (Baufelder 1 und 2) von der Eigentümerin an den Vorhabenträger 1 sowie (ii) des in vorstehend § 1.2(a)(ii) bezeichneten Grundbesitzes (Baufeld 3, Baufeld 4 und Baufeld 5) von der Eigentümerin an den Vorhabenträger 2,
 - (b) zu der Veräußerung der schlüsselfertig errichteten Bauvorhaben auf Baufeldern 3 bis 5 von dem Vorhabenträger 2 an die SAGA sowie
 - (c) zu der schuldbefreienden Übertragung aller Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag (in der Fassung des 2. Nachtrags gem. Teil II) von der Eigentümerin auf die Vorhabenträger.
- 2.2 Mit Eintritt der Aufschiebenden Bedingungen / Wirksamkeit dieses 2. Nachtrags wird die Eigentümerin (vorbehaltlich der Ausübung eines Rücktrittsrechts gemäß § 3.1) von allen Verpflichtungen aus und in Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag und dem 1. Nachtrag befreit. Klargestellt wird, dass die Eigentümerin auch keine Rechte/Pflichten aus und in Zusammenhang mit diesem 2. Nachtrag übernimmt.
- 2.3 Die Zustimmung zur Veräußerung sowie die Übertragung an die Vorhabenträger nach den vorstehenden Absätzen steht unter der auflösenden Bedingung der wirksamen Ausübung eines Rücktrittsrechts gemäß § 3.1 von diesem 2. Nachtrag.

§ 3

Rücktrittsrecht

- 3.1 Hamburg einerseits sowie den Vorhabenträgern andererseits steht ein Recht zum Rücktritt von diesem 2. Nachtrag zu, wenn
- (a) die Aufschiebende Bedingung 1 nicht bis zum 31. März 2025 eingetreten ist oder
 - (b) die grundbuchliche Umschreibung des Eigentums (i) an dem in vorstehend § 1.2(a)(i) bezeichneten Grundbesitz (Baufelder 1 und 2) von der Eigentümerin auf den Vorhabenträger 1 und (ii) an dem in

vorstehend § 1.2(a)(ii) bezeichneten Grundbesitz (Baufeld 3, Bau-
feld 4 und Bau-
feld 5) von der Eigentümerin auf den Vorhabenträger
2 nicht bis spätestens zum 30. Juni 2026 bewilligt und beantragt
wurde oder

- (c) der Kaufvertrag gemäß vorstehend 1.2(a) zwischen den Vorhaben-
trägern und der Eigentümerin rückabgewickelt, angefochten oder
aus sonstigen Gründen nicht durchgeführt wird.
- 3.2 Sofern absehbar ist, dass der Vollzug des Kaufvertrags zeitnah bevorsteht
(und damit die in § 3.1(a) geregelten Eigentumsumschreibungen zeitnah
beantragt werden) oder die Gutachterliche Stellungnahme zeitnah vorge-
legt werden kann, werden sich die Parteien wohlwollend zu einer Verlän-
gerung der in § 3.1(a) genannten Frist oder einem temporären Verzicht
auf die Ausübung des Rücktrittsrechts gemäß § 3.1 abstimmen.
- 3.3 Das Rücktrittsrecht gemäß § 3.1 ist jeweils schriftlich auszuüben. Der
Rücktritt ist innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von dem jeweiligen
Rücktrittsgrund auszuüben, andernfalls erlischt das betreffende Rück-
trittsrecht. Die Vorhabenträger oder Hamburg werden/wird die jeweils an-
dere(n) Vertragspartei(en) unverzüglich über das Vorliegen eines zum
Rücktritt berechtigenden Grundes informieren.
- 3.4 Im Fall des Rücktritts gemäß § 3.1 von diesem 2. Nachtrag besteht der
städtebauliche Vertrag vom 29. Oktober / 7. November 2018 in der Fas-
sung des 1. Nachtrags vom 24. / 29. Juni 2021 zwischen Hamburg und
der Eigentümerin unverändert fort und die Vorhabenträger scheiden rück-
wirkend mit Wirkung zum heutigen Tag des Abschlusses dieses 2. Nach-
trags als Parteien aus dem städtebaulichen Vertrag aus. Ansprüche von
Hamburg und/oder der Eigentümerin gegen die Vorhabenträger aus und
in Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag und/oder diesem 2.
Nachtrag sind in Fall des Rücktritts wechselseitig ausgeschlossen.

TEIL II **Städtebaulicher Vertrag (2. Nachtrag)**

Präambel

1. Beschreibung der Vorhaben

Das inklusive der erfassten Verkehrsflächen ca. 0,6 ha große Vorhabengebiet zwischen Spielbudenplatz, Taubenstraße, Kastanienallee sowie dem benachbarten Operettenhaus (Flurstücke 1545-1549) war bis zu seinem Abriss in der ersten Jahreshälfte 2014 durch die in den 1960er Jahren errichteten, sogenannten „ESSO-Häuser“ bebaut; zwei 8-geschossige Wohnhäuser mit einem 2-geschossigen Gewerberiegel, einer Tiefgarage und einer Tankstelle. Die Fläche liegt seit dem Abriss brach, lediglich die Tiefgarage ist noch vorhanden.

Mit dem sogenannten Paloma-Viertel ist ein zukunftsweisendes innerstädtisches Quartier geplant mit einer parallel zur Taubenstraße durch das Quartier geführten, öffentlich zugänglichen Gasse, einem westlich davon gelegenen geschlossenen Gebäudeblock mit Wohnhof sowie einer Gebäudezeile zwischen der Quartiersgasse und dem östlich angrenzenden Operettenhaus. Zum Spielbudenplatz sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen, darunter ein Hotel, Subkultur-Nutzung und Gastronomie. Zur Kastanienallee ist ab dem 1. Obergeschoss vornehmlich Wohnen geplant. In den Gebäudesockeln sind Einzelhandelsflächen und Gastronomie vorgesehen. Das Bebauungskonzept sieht in Anlehnung an die Bestandsbebauung im Umfeld eine starke Differenzierung in Einzelbaukörper vor, die sich neben ihren Nutzungen auch in ihren Gebäudehöhen und Fassaden voneinander absetzen.

Die Realisierung der unterschiedlichen Nutzungsbausteine des Paloma-Viertels erfolgt im Zuge einer Aufteilung des Gesamtvorhabens in fünf Baufelder. Die Baufelder 1 und 2 werden durch den Vorhabenträger 1 und die Baufelder 3 bis 5 werden durch den Vorhabenträger 2 realisiert. Die Baufelder 3 bis 5 sind bereits real geteilt. Baufeld 3 ist in Flurstück 1546, Baufeld 4 in Flurstück 1547 und Bau- feld 5 in Flurstück 1548 und 1549 aufgegangen. Baufelder 1 und 2 befinden sich auf Flurstück 1545 (vgl. **Anlage 1**).

2. Ziele und Stand des Planungsverfahrens

Mit dem Paloma-Viertel sollen die städtebaulichen sowie wohnungspolitischen Ziele des Bezirks maßgeblich gefördert werden, insbesondere soll bezahlbarer Wohnraum im Stadtteil St. Pauli geschaffen werden. Zudem ist es angesichts der Lage des Projektgebietes im Stadtteil St. Pauli von besonderer Bedeutung, mit dem Neubaukonzept einen zukunftsweisenden Beitrag für die stadtteil-typische Nutzungsmischung zu liefern. Neben der Wohnnutzung werden daher auch kul- turelle und soziale Nutzungsbausteine berücksichtigt.

Zur Schaffung des für das Gesamtvorhaben erforderlichen Planungsrechts er- folgte das Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45 „Paloma-Viertel“. Im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ist das seinerzeitige Bebauungs- und Nutzungs- konzept nach dem 2014 erfolgten Abriss der sog. „ESSO-Häuser“ in einem städ-

tebaulichen (2015) sowie einem hochbaulichen Wettbewerb (2016) unter Einbindung der Bewohner und Initiativen aus dem Stadtteil intensiv abgestimmt worden. Der Bebauungsplan St. Pauli 45 wurde dann am 7. Oktober 2022 festgestellt. Dieser wurde am 17. Oktober im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens erneut durch die Bezirksversammlung Mitte festgestellt. Am 8. November 2024 wurde der Satzungsbeschluss im amtlichen Anzeiger veröffentlicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan St. Pauli 45 entspricht dem im Lageplan (vgl. **Anlage 1**) dargestellten Gebiet des Gesamtvorhabens Paloma-Viertel und somit dem Geltungsbereich für den vorliegenden städtebaulichen Vertrag.

3. Städtebaulicher Vertrag

Für das Gesamtvorhaben und die damit verbundenen Einzelvorhaben ist der Abschluss dieses 2. Nachtrages zum städtebaulichen Vertrag vom 20. Oktober / 7. November 2018 (**Ursprungsvertrag**) nebst 1. Nachtrag vom 24./ 29. Juni 2021 (**1. Nachtrag**) zwischen Hamburg und den Vorhabenträgern erforderlich.

Die Vertragsparteien vereinbaren daher das Folgende:

ABSCHNITT I: ALLGEMEINES

§ 5

Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten, Vertragsgegenstand (§ 1 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 1 des 1. Nachtrags)

§ 1 (1) bis (10) des Ursprungsvertrags (in der gemäß § 1 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) werden ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (1) Das geplante Quartier mit der Bezeichnung Paloma-Viertel umfasst neben Teilen der Flurstücke 637, 1376 und 1413 für die umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen die die Baugrundstücke bildenden Flurstücke 1545, 1546, 1547, 1548 und 1549 (siehe Abgrenzung Vertragsgebiet in **Anlage 1**, nachstehend **Gesamtvorhaben** genannt). Die Baugrundstücke sind folgenden Baufeldern zugeordnet:
 - (a) Blatt 3045, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 1545 (zusammen **Baufelder 1 und 2**),
 - (b) Blatt 3046, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 1546 (**Baufeld 3**),
 - (c) Blatt 3047, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 1547 (**Baufeld 4**),
 - (d) Blatt 3048, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 1548 und Blatt 1471, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Flurstück 1549 (zusammen **Baufeld 5**).

Die Lage der einzelnen Baufelder der Baugrundstücke geht aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan hervor.

- (2) Baufelder 1 und 2 wurden von dem Vorhabenträger 1 erworben und die Eigentumsumschreibung ist beantragt. Baufelder 3 bis 5 wurden von dem Vorhabenträger 2 erworben und die Eigentumsumschreibung ist beantragt.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich im Fortgang des weiteren Verfahrens – etwa im Zuge von Realteilungen – einzelne Flurstücksnummern ändern können. Die projektierten Baufelder und deren Fortschreibung ergeben sich jedoch dann als Fortlauf der diesem Vertrag zugrundeliegenden **Anlage 1**.
- (4) Auf den Baufeldern sollen folgende Bauvorhaben errichtet werden:

Baufeld 1	Hotel und Gewerbe
Baufeld 2	Gewerbe und Subkultur-Cluster
Baufeld 3 bis 5	Öffentlich gefördertes Mietwohnen und Gewerbe

Die auf den jeweiligen Baufeldern geplanten Vorhaben werden nachfolgend als **Einzelvorhaben** bezeichnet. Das von dem Vorhabenträger 1 auf den Baufeldern 1 und 2 durchzuführende Einzelvorhaben wird als **Bauvorhaben 1** bezeichnet und das von dem Vorhabenträger 2 auf den Baufeldern 3 bis 5 durchzuführenden Einzelvorhaben als **Bauvorhaben 2**, die Bauvorhaben 1 und 2 einzeln / zusammen als **Bauvorhaben**. Klargestellt wird, dass durch diesen städtebaulichen Vertrag (i) für den Vorhabenträger 1 nur Rechte/Pflichten in Bezug auf das Bauvorhaben 1 und (ii) für den Vorhabenträger 2 nur Rechte/Pflichten in Bezug auf das Bauvorhaben 2 begründet werden. Es besteht keine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträger.

- (5) ~~[ersatzlos gestrichen]~~
- (6) ~~[ersatzlos gestrichen]~~
- (7) ~~[ersatzlos gestrichen]~~
- (8) Sofern in diesem Vertrag die Begrifflichkeit „veredelter Rohbau“ verwendet wird, so ist hierunter die in **Anlage 10** verwendete Definition zu verstehen.
- (9) Sofern in diesem Vertrag die Begrifflichkeit Bezugsfertigkeit verwendet wird, ist der Zeitpunkt gemeint, in dem die jeweilige Fläche so fertiggestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen, vgl. § 72 Bewertungsgesetz; dass sie also ohne weiteres vermietet werden kann. Der im jeweiligen Mietvertrag festgelegte Zeitpunkt des Mietbeginns für die jeweilige Fläche oder der tatsächliche Bezug der

Fläche lassen regelmäßig den Schluss zu, dass die Fläche in diesem Zeitpunkt bezugsfertig ist.

(10) [ersatzlos gestrichen]

§ 6

Vertragsbestandteile, Anlagen

(§ 2 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 2 des 1. Nachtrags)

6.1 § 2 (1) des Ursprungsvertrages (in der durch § 2 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

(1) Bestandteile des Städtebaulichen Vertrages in der Fassung dieses 2. Nachtrags sind folgende Anlagen:

Anlagen aus Ursprungsvertrag		
Anlage 1	Lageplan (Stand: 9. Dezember 2024) mit <ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung des Gesamtvorhabens bzw. des Geltungsbereiches für den vorliegenden städtebaulichen Vertrag, - Abgrenzung der 5 Baufelder, - Abgrenzung der mit dem städtebaulichen Vertrag und dem zugrundeliegenden Erschließungsvertrag erfassten Straßenverkehrsflächen - Abgrenzung der Quartiersgasse 	neu
Anlage 2	Bebauungsplan St. Pauli 45 mit <ul style="list-style-type: none"> - Planzeichnung - Verordnung - Begründung 	neu
Anlage 4	Freianlagenplan-Entwurf (Stand: 9. Dezember 2024) mit <ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrsflächen, - Quartiersgasse, - Wohnhof - Dachflächen - (Ersatz-)Anlieferung 	neu

	- Auskragung / Überbauung öffentlicher Grund	
Anlage 5.1	Planunterlagen des Vorhabens (Stand: 5. Dezember 2024) mit <ul style="list-style-type: none"> - Planunterlagen des Vorhabens (Stand: 5. Dezember 2024) - Ansichten - Dachaufsicht Fassadenstudie 	neu
Anlage 5.2	Visualisierung des Vorhabens (Stand: 9. Dezember 2024)	neu
Anlage 5.4	Beschreibung der einzelnen Baufelder (Stand: 9. Dezember 2024)	neu
Anlage 5.5	Aufstellung der Geschossflächenzahlen (GFZ) nach Nutzungen (Stand: 9. Dezember 2024)	neu
Anlage 5.7	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan St. Pauli 45 in der Fassung des 1. Nachtrags (Stand: 2. September 2020)	bleibt
Anlage 10	Definition veredelter Rohbau mit Schnittstellenliste	neu
Anlage 13	Auszug Verzeichnis der für Verpflichtungserklärungen für Hamburg berechtigten Beschäftigten (Zeichnungsberechtigung Hamburg)	neu
Anlage 14	Auszüge aus dem Handelsregister (Vorhabenträger)	neu
Anlagen aus 1. Nachtrag		
Anlage N1	Städtebaulicher Vertrag vom 29.10. / 07.11.2018 (Ursprungsvertrag)	bleibt
Anlage N3	Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan St. Pauli 45 (Stand: 9. Oktober 2020)	bleibt
Anlagen aus 2. Nachtrag		

Anlage N2-1	1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 24. / 29. Juni 2021 ohne Anlagen	neu
Anlage N2-2	Ehemalige Gewerbemieter ESSO-Häuser	neu
Anlage N2-3	Erschließungsvertrag vom 17. Dezember 2024	neu
Anlage N2-4	Stellungnahme zum Verschattungsgutachten vom 13. Dezember 2024	neu

Anlage 5.7 aus dem Ursprungsvertrag (in der Fassung des 1. Nachtrags) und Anlage N1 und Anlage N3 aus dem 1. Nachtrag gelten unverändert fort, alle übrigen und vorstehend mit „neu“ gekennzeichneten Anlagen aus dem Ursprungsvertrag / 1. Nachtrag werden durch die diesem 2. Nachtrag beigefügten Anlagen derselben Nummerierung ersetzt.

Die folgenden im Ursprungsvertrag und dem 1. Nachtrag genannten Anlagen werden ersatzlos gestrichen: (i) Ursprungsvertrag: Anlage 3.1, Anlage 3.2, Anlage 3.3, Anlage 5.3, Anlage 5.6, Anlage 6, Anlage 7.1, Anlage 7.2, Anlage 7.3, Anlage 8, Anlage 9.1, Anlage 9.2.1, Anlage 9.2.2, Anlage 9.3, Anlage 11.1, Anlage 11.2 und Anlage 12; (ii) 1. Nachtrag: Anlage N2, Anlage N4 und Anlage N5.

§ 7

Vorbehalt Baugenehmigungsverfahren

(§ 3 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 3 des 1. Nachtrags)

7.1 § 3 (1) und (2) des Ursprungsvertrags werden ersetzt und wie folgt neu gefasst:

(1) Hamburg unterstützt die neue Planung der Vorhabenträger und beabsichtigt, die für die Bauvorhaben auf den Baufeldern erforderlichen Bauanträge nach deren Vorlage auf Basis des bestehenden Planrechts zeitnah zu genehmigen.

(2) *[ersatzlos gestrichen]*

7.2 § 3 (3) Satz 4 des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Soweit sich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen des städtebaulichen Vertrages vom 29.10. / 07.11.2018 geändert durch 1. Nachtrag vom 24. / 29. Juni 2021 und diesen 2. Nachtrag nicht baugenehmigungsfähig sind, ist dieser Vertrag gemäß § 28 anzupassen.

- 7.3 § 3 (4) des Ursprungsvertrags (in der gemäß § 3 des 1. Nachtrags geänderten Fassung / klarstellenden Vereinbarung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

(4) [*ersatzlos gestrichen*]

§ 8

Durchführungsverpflichtung

(§ 4 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 4 des 1. Nachtrags)

- 8.1 § 4 (1) des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die jeweiligen Einzelvorhaben auf den in ihrem Eigentum stehenden Baufeldern unter Einhaltung der Regelungen des Ursprungsvertrags (in der durch diesen 2. Nachtrag geänderten Fassung), insbesondere in den Abschnitten II und III einschließlich seiner Anlagen, dem Bebauungsplan sowie der zu erteilenden Baugenehmigungen zu verwirklichen.

- 8.2 § 4 (2) des Ursprungsvertrags (in der gemäß § 4 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

(2) [*ersatzlos gestrichen*]

ABSCHNITT II: BESCHREIBUNG DER EINZELVORHABEN

§ 9

Baufeld 1 - Hotel und Gewerbe

(§ 5 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 5 des 1. Nachtrags)

- 9.1 § 5 des Ursprungsvertrags (in der durch § 5 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird in den allgemeinen Erläuterungen ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Allgemeine Erläuterung

Das Baufeld 1 befindet sich im Norden des Vorhabengebietes, direkt am Spielbudenplatz. Hier ist im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung vorgesehen. Ab dem 1. Obergeschoss ist eine Hotelnutzung vorgesehen. Die Flächen im Untergeschoss sollen als Technikflächen / Nebenflächen für Hotel und Gewerbe genutzt werden.

- 9.2 § 5 (1) bis (5) des Ursprungsvertrags (in der durch § 5 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) werden ersetzt und wie folgt neu gefasst:

(1) [*ersatzlos gestrichen*]

(2) [*ersatzlos gestrichen*]

(3) [*ersatzlos gestrichen*]



(4) *[ersatzlos gestrichen]*

(5) Gewerbeflächen Erdgeschoss

- (a) Die Erdgeschossflächen im Baufeld 1 kann der Vorhabenträger 1 gewerblichen und gastronomischen Betreibern anbieten, wobei sich der Vorhabenträger 1 nach Kräften darum bemühen wird, dass es sich bei den gewerblichen Betreibern möglichst um stadtteilaffine Betreiber handelt. Mindestens zwei Gewerbe- und/oder Gastronomieflächen stellt der Vorhabenträger 1 neben dem Hotel und mit Zutritt zum und vom Spielbudenplatz her. Das freie Belegungs- und Mietpreisgestaltungsrecht liegt bei dem Vorhabenträger 1.
- (b) Vorbehaltlich der noch zu treffenden vertraglichen Abreden mit den einzelnen Betreibern unterstützt und fördert der Vorhabenträger 1 die Idee der gegenseitigen Kooperation der hier anzutreffenden Angebote, um so eine für den Stadtteil St. Pauli möglichst offene und an Eintrittsbarrieren arme Nutzungsmöglichkeit zu schaffen.

9.3 § 5 (6) des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

(6) Beleuchtungs- und Werbekonzept und Anlagen

- (a) Der Vorhabenträger 1 und Hamburg werden sich bzgl. eines Beleuchtungs- und Werbekonzepts gemeinsam abstimmen. Werbeanlagen werden grundsätzlich in einem gesonderten Baugenehmigungsverfahren bearbeitet.
- (b) Insbesondere soll die Abstimmung zum Beleuchtungs- und Werbekonzept folgende Themen beinhalten:

Erlaubnis des Vorhabenträgers 1, an den folgenden Außenwänden jeweils mindestens 2 beleuchtete kommerzielle Werbungen auch mit Bewegtbildern zu Fremdvermarktungszwecken anzubringen (jeweils zur Schauseite Reeperbahn). Die Abstimmung der jeweiligen Abmessungen der Werbeanlagen erfolgt im Vorbescheids-, spätestens aber abschließend im Baugenehmigungsverfahren:

- (i) Baufeld 1 (Hotel und Gewerbe)
- (ii) Baufeld 2 (Gewerbe- und Subkultur)

Der Vorhabenträger 1 schließt dabei nicht aus, dass die vorgenannten Flächen auch für stadtteilkulturbezogene Werbung verwendet werden können.

- (c) Der Erlös aus der Vermarktung der Werbeflächen steht allein dem Vorhabenträger 1 zu. Der Vorhabenträger 1 stellt sicher, dass eine unterhaltsame und künstlerisch ansprechende Inszenierung der Werbe- und Lichtflächen erzeugt wird. Zu diesem

Zweck stellt er die vorgenannten Flächen vornehmlich für stadtteilkulturbezogene Werbung zur Verfügung. Der Anteil darüber hinausgehender kommerzieller Darstellungen wird dabei 40 % des täglichen Bespielungszeitraums nicht überschreiten. Überschreitungen von 40 % an einzelnen Tagen müssen innerhalb desselben Monats zur gleichen Tageszeit am gleichen Wochentag ausgeglichen werden. Hamburg bestätigt, dass vorstehende Grundsätze im Sinne einer Gleichbehandlung für benachbarte Grundstücke/Gebäude ebenfalls angewandt werden. Weiteres regelt das diesbezügliche Baugenehmigungsverfahren.

- 9.4 § 5 des Ursprungsvertrags (in der durch § 5 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird um den nachfolgenden Absatz 7 ergänzt:

(7) Hotel

Dem Vorhabenträger 1 allein steht die Wahl des Mieters/Hotelbetreibers und der Vereinbarung der Konditionen bei der Vermietung des auf Baufeld 1 zu errichtenden Hotelgebäudes frei.

§ 10

Baufeld 2 – Gewerbe und Subkultur-Cluster (§ 6 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 6 des 1. Nachtrags)

- 10.1 § 6 des Ursprungsvertrags wird in den allgemeinen Erläuterungen ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Allgemeine Erläuterung

Das Baufeld 2 befindet sich im Nordosten des Vorhabengebietes, östlich der Quartiersgasse. Direkt am Spielbudenplatz ist ein Baukörper geplant, in dem eine gewerblich-kulturelle Nutzung vorgesehen ist.

- 10.2 § 6 (1), (4) und (5) des Ursprungsvertrags (in der durch § 6 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) entfallen ersatzlos, § 6 (2) des Ursprungsvertrags ist bereits durch den 1. Nachtrag entfallen.

- 10.3 § 6 (3) des Ursprungsvertrags in der durch § 6 des 1. Nachtrags geänderten Fassung wird wie folgt neu gefasst:

(3) Herstellung Flächen kulturelle Nutzung

Der Vorhabenträger 1 wird das auf Baufeld 2 zu errichtende Einzelvorhaben auf eigene Kosten realisieren und zur/für eine gewerblich-kulturelle/n Nutzung an die Hamburg Kreativ GmbH vermieten. Einzelheiten sind im Mietvertrag zwischen dem Vorhabenträger 1 und der Hamburg Kreativ GmbH geregelt. Die Einzelheiten zu Zuwendungen bleiben dem Verfahren über den Erlass des Zuwendungsbescheides vorbehalten.

§ 11

Baufeld 3 – Frei finanziertes Mietwohnen und Gewerbe (§ 7 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 7 des 1. Nachtrags)

[ersatzlos gestrichen]

§ 12

Baufelder 3 bis 5 öffentlich geförderter Mietwohnungsbau und Gewerbe (§ 8 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 8 des 1. Nachtrags)

- 12.1 § 8 des Ursprungsvertrags wird in den allgemeinen Erläuterungen ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Allgemeine Erläuterung

Auf den Baufeldern 3 bis 5 sollen in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Oberhalb der Erdgeschosse soll öffentlich geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden. Ebenfalls im Erdgeschoss der Wohngebäude soll eine Kita entstehen.

Das Baufeld 3 befindet sich im Südwesten der Baugrundstücke an der Kreuzung von Taubenstraße und Kastanienallee. Das Baufeld 4 befindet sich im Süden der Baugrundstücke, westlich der Quartiersgasse. Das Baufeld 5 befindet sich im Südosten der Baugrundstücke, östlich der Quartiersgasse und nördlich der Kastanienallee.

- 12.2 § 8 (1) bis (3) des Ursprungsvertrags sowie der im 1. Nachtrag ergänzte § 8 (4) werden ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Besondere Vereinbarungen

(1) Geförderter Mietwohnungsbau

- (a) Der Vorhabenträger 2 realisiert auf Baufeldern 3 bis 5 ca. 10.300 m² Wfl. rd. 165 geförderten Mietwohnungen. Die öffentlich geförderten Wohnungen sollen zu 50 % im 3. Förderweg, zu 20 % im 2. Förderweg und zu 30 % im 1. Förderweg als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau der Investitions- und Förderbank Hamburg (**IFB**) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung in den Baufeldern 3 bis 5 hergestellt werden. Klargestellt wird, dass sich die final zu errichtende Wohnfläche/Anzahl der Wohnungen aus der zu erteilenden Baugenehmigung sowie der Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB ergibt.

- (b) Der Vorhabenträger 2 verpflichtet sich, Hamburg spätestens einen Monat vor Baubeginn des Vorhabens den Förderbescheid der IFB vorzulegen.

Der Vorhabenträger 2 verpflichtet sich zur Einhaltung der für die Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB nachgewiesenen

Förderkriterien für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags). Diese Verpflichtung gilt gegenüber Hamburg auch dann fort, wenn die Fördermittel vorzeitig abgelöst werden sollten.

(2) Sonstige Läden und Gewerbe

Im Erdgeschoss des Baufeldes 3 wird eine rund 213 m² große Mietfläche für stadtteilaffine Nutzungen zu einem anfänglichen (nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) indexierten) Mietzins von EUR 8,00/m² zur Verfügung gestellt. Im Übrigen können die Gewerbeflächen in den Erdgeschossen der Baufelder 3 bis 5 gewerblichen Betreibern angeboten werden, es besteht insoweit ein freies Belegungs- und Mietpreisgestaltungsrecht.

- (3) Im Hinblick auf das Anlieferkonzept wird verwiesen auf § 13 in der Fassung dieses 2. Nachtrags, da das geänderte Anlieferkonzept nunmehr das Gesamtvorhaben betrifft.

(4) Dachflächen

Infolge der angepassten Planung des Gesamtvorhabens und der hieraus resultierenden geringeren Verdichtung im Innenstadtbereich sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für die Belichtung der geplanten Wohnungen nicht erforderlich (vgl. **Anlage N2-4**). Die Vorhabenträger sind jedoch aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans verpflichtet, in den unteren Geschossen die folgenden Optimierungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Belichtung zu berücksichtigen: Die Verwendung heller Fassadenmaterialien (im Innenhof zwischen den Baufeldern 1, 3 und 4) sowie der Verzicht auf immergrüne Pflanzen und Fassadenbegrünungen im Innenhofbereich. Darüber hinaus verpflichten sich die Vorhabenträger, die Dachflächen der Häuser 2 und 3 im Baufeld 3 (vgl. **Anlage 4**) derart herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, dass

- (a) hier – in Ergänzung zur Innenhoffläche zwischen den Baufeldern 1, 3 und 4 – die gemäß § 10 HBauO erforderlichen Kinderspielflächen nachgewiesen werden können und
- (b) darüber hinaus für alle Bewohner der Häuser 2 und 3 des Baufeldes 3 ein gesonderter Aufenthaltsbereich entsteht. Die Zugänglichkeit der ausschließlich für die Bewohner zugänglichen Dachflächen kann im Interesse der Gewährleistung der Wohnruhe beschränkt werden. Die Einzelheiten bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

12.3 § 8 des Ursprungsvertrags (in der durch den § 8 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird um nachfolgenden Absatz 5 ergänzt:

(5) Sonstige Vorgaben für Wohnungsvermietung



- (a) Die Vermietung hat diskriminierungsfrei zu erfolgen und 15% der Wohnungen sind an Inhaber von Dringlichkeitsscheinen zu vermieten.
- (b) Soweit dies mit den Förderrichtlinien vereinbar ist, sind die zu erstellenden geförderten Wohnungen nach Möglichkeit an berechnigte Wohnungssuchende aus dem Quartier St. Pauli [Postleitzahl 20359] zu vermieten.

§ 13

Baufeld 5 – Wohnen und Subkultur-Cluster (§ 9 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 9 des 1. Nachtrags)

[ersatzlos gestrichen]

§ 14

Verzicht auf Eigentumswohnung (§ 10 des Ursprungsvertrags)

[ersatzlos gestrichen]

§ 15

Rückzugsrecht zugunsten ehemaliger Wohnungsmieter der „Esso-Häuser“ (§ 11 des Ursprungsvertrags)

§ 11 des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Den ehemaligen Mietern der „ESSO-Häuser“, die in der jeweils mit ihnen ursprünglich abgeschlossenen Mietaufhebungsvereinbarung für eine Rückkehr optiert haben und einen Berechnigungsschein haben, ist ein Angebot zur Rückkehr in die neu hergestellten Mietwohnungen zu unterbreiten. Hierfür gelten folgende Voraussetzungen, soweit nicht nach den IFB-Förderrichtlinien anderweitige Bestimmungen gelten:

- (a) Nur Mietern, die zum Stichtag 31. Dezember 2015 nachweislich über ein ausgeglichenes Mieterkonto verfügten, wird ein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages gemacht.
- (b) Hinsichtlich der Auswahl der Wohnungsgröße und der Miethöhe gelten die Bedingungen der Förderrichtlinie.
- (c) Das freie Belegungsrecht der Wohnungen liegt bei dem Vorhabenträger 2 bzw. der SAGA als künftigem Eigentümer. Eine Untervermietung wird im Rahmen des rechtlich Möglichen über die Mietverträge abgeschlossen.

§ 16

Rückkehrangebote an ehemalige Gewerbemieter „ESSO-Häuser“ (§ 12 des Ursprungsvertrags)

§ 12 des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (1) Die Vorhabenträger werden den in **Anlage N2-2** genannten ehemaligen Gewerbemieter der „ESSO-Häuser“ ein Angebot zur Anmietung einer neu hergestellten, angemessenen Gewerbefläche unterbreiten, soweit diese nicht bereits gemäß dem Mietvertrag zwischen Vorhabenträger 1 und der Hamburg Kreativ GmbH (vgl. § 6 Abs. (3)) an dem Ausschreibungsverfahren für die auf Baufeld 2 zu errichtenden Musikclubflächen zu beteiligen sind.
- (2) Die angebotenen Miethöhen und die angebotenen Mietverträge richten sich nach marktüblichen Konditionen.
- (3) Ein übermitteltes Angebot kann innerhalb einer Frist von 6 Wochen angenommen werden, danach erlischt es.

§ 17

PKW-Stellplätze, Mobilitäts- und Anlieferkonzept (§ 13 des Ursprungsvertrags)

§ 13 des Ursprungsvertrags wird ersetzt wie folgt neu gefasst:

- (1) Das dem Ursprungsvertrag sowie dem 1. Nachtrag zugrundeliegende Betriebs- und Erschließungskonzept (vgl. § 8 Abs. (3) des Ursprungsvertrags in der Fassung des 1. Nachtrags sowie Anlage 9.2.1 zum Ursprungsvertrag) wird einschließlich der seinerzeit an der Kastanienallee geplanten Anliefergarage nicht weiterverfolgt. Die Anlieferung des Hotels sowie der in den Erdgeschosszonen befindlichen gewerblichen Nutzungen soll künftig über Haltebuchten in den das Gesamtvorhaben umgebenden Straßenräumen erfolgen (vgl. **Anlage 4**). Die Konkretisierung über ein entsprechend qualifiziertes Betriebs- und Logistikkonzept erfolgt im Vorbescheids-, spätestens aber abschließend im Baugenehmigungsverfahren. Dies impliziert auch einen Sachverständigennachweis daraus resultierender Konsequenzen für den Schallschutz, insbesondere die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der (Berechnungs-)Ergebnisse der Gutachterlichen Stellungnahme (vgl. Teil I § 1.1) stellt der Vorhabenträger 1 sicher, dass den aus dem seinerzeitigen Gutachten (**Anlage 5.7**) resultierenden planungsrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes auch mit dem diesem 2. Nachtrag zugrunde liegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept entsprochen wird.
- (2) Das Gesamtvorhaben ist über den Öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Die notwendigen PKW-Stellplätze für die

Vorhaben sind auf Basis der HBauO und des Bauprüfdienstes Mobilitätsnachweis herzustellen. Die Vorhabenträger werden sich bemühen, die bestehenden Stellplatzbaulasten auf dem Grundstück zu reduzieren und, falls dies nicht möglich ist, in einem der umliegenden Parkhäusern abzubilden. Hamburg wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten unterstützen. Gleiches gilt für etwaige künftige Stellplatzbaulasten.

§ 18 **Gestalterische Vorgaben für Hochbau und Freiflächen** **(§ 14 des Ursprungsvertrags)**

§ 14 des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (1) Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Gesamtvorhabens für das Stadtbild verpflichten sich die Vorhabenträger dazu, die in Rede stehenden Bauvorhaben sowohl im Hochbau als auch in der Freiraumgestaltung in einer gestalterischen Qualität entsprechend der stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. nachfolgend § 14 (2)) umzusetzen.
- (2) Bezugnehmend auf die vorweggegangenen intensiven städtebaulichen und stadtgestalterischen Abstimmungen verpflichten sich die Vorhabenträger, die Bauvorhaben entsprechend
 - (a) dem Lageplan in **Anlage 1**,
 - (b) der Beschreibung der Bauvorhaben in **Anlage 5.4** und **Anlage 5.4** und
 - (c) dem Freianlagenplan in **Anlage 4**umzusetzen. Hierbei ist insbesondere die differenzierte Kubatur und Gestaltung der Einzelgebäude zu betonen.
- (3) Für die besonders stadtbildrelevante Schauseite des Gesamtvorhabens entlang der Reeperbahn (Baufelder 1 und 2) wird in Abstimmung mit Hamburg ein differenziertes Werbekonzept entwickelt, das bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie möglichen Mieterwechseln durch den Vorhabenträger 1 zu berücksichtigen ist. Werbeanlagen werden grundsätzlich in einem gesonderten Baugenehmigungsverfahren bearbeitet.
- (4) Das Erscheinungsbild der Fassaden ist grundsätzlich mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und dem Oberbaudirektor abgestimmt und durch diese freigegeben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in dem besagten Teilnehmerkreis vor Rohbau-Fertigstellung eine Fassadenbemusterung unter Betrachtung sowohl der Fassadenbeleuchtung der Baufelder 1 und 2 als auch der verwendeten Materialien und deren Farbstellung durchzuführen.

§ 19

Herstellungsfristen

(§ 15 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 10 des 1. Nachtrags)

§ 15 des Ursprungsvertrags (in der durch § 10 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die alsbaldige Durchführung des Gesamtvorhabens auf Basis des Bebauungsplans St. Pauli 45 sichergestellt werden. Das Gesamtvorhaben befindet sich in einer das Stadtbild prägenden Lage im Zentrum des Stadtteils St. Pauli. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll vor diesem Hintergrund abgesichert werden, dass das Gesamtvorhaben zeitnah eingeleitet und umgesetzt wird und ein städtebaulicher Missstand durch weiter brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, jeweils für ihr Bauvorhaben die im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständigen und prüffähigen Bauanträge der in **Anlage 5.1** dargestellten Bauvorhaben (unter Berücksichtigung des Stellplatzkonzepts gem. § 13 (1) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags) spätestens zum 30. Juni 2025 einzureichen. Die Vorhabenträger und Hamburg werden sich bereits im Rahmen der Vorbereitung der Bauanträge kooperativ austauschen/abstimmen, um sicherzustellen, dass etwaigen Bedenken/Anforderungen der Genehmigungsbehörde frühzeitig Rechnung getragen wird, so dass das jeweilige Baugenehmigungsverfahren nach Einreichung eines Bauantrags zügig und möglichst ohne behördliche Nachforderungen durchgeführt werden kann. Hamburg bemüht sich nach besten Kräften um eine Entscheidung über die eingereichten Bauanträge möglichst innerhalb von sechs Monaten nach Eingang vollständiger, d.h. genehmigungsfähiger Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte wird mit Kräften darauf hinwirken, dass beteiligte Behörden die Anträge priorisiert bearbeiten mit dem Ziel der Erteilung der Baugenehmigungen möglichst innerhalb der vorgenannten Frist und vor dem 30. April 2026.
- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich jeweils für ihr Bauvorhaben, die in **Anlage 5.1** dargestellten Bauvorhaben innerhalb von 72 Monaten nach hierfür erteilter und vollzugsfähiger bestandskräftiger Baugenehmigung fertig zu stellen. Die im 1. Nachtrag vereinbarten Fristen werden aufgrund der gegenwärtig angespannten Lage im Bausektor (insb. baukonjunkturelle Insolvenzen von Planungs- und Bauunternehmen) beibehalten. In Bezug auf das Bauvorhaben 2 ist Hamburg die Bestätigung der Förderfähigkeit durch die IFB unverzüglich mitzuteilen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Eintritt der Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung. Der terminliche Ausgangspunkt gilt auch für den Fall, dass die Baufreigabewirkung wegen ggf. in der Baugenehmigung enthaltener Regelungen (z.B. Genehmigungseinschränkungen) noch nicht in vollem Umfang eintritt, soweit mit den Bauarbeiten begonnen werden darf. Als Zeit-

punkt der Fertigstellung nach dieser Vorschrift gilt für die gewerblichen Nutzungen der Zeitpunkt der Fertigstellung eines veredelten Rohbaus ohne weiteren Innenausbau (vgl. § 1 (6) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags) und für die Wohnnutzungen der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags).

- (4) Die Herrichtung der Außenanlagen (Quartiersgasse, Wohnhof und Dachflächen) ist gemäß der auf Basis dieses § 15 und **Anlage 4** spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen gemäß oben Absatz 3 abzuschließen.
- (5) Für die in vorstehend Absatz 3, Absatz 4 genannten Fristen tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung für den Vorhabenträger ein, der sich darauf beruft und durch die sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern: Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für den jeweiligen Vorhabenträger unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost sowie generell witterungsbedingte Behinderungen der Stufe B gemäß Feststellung durch den Deutschen Wetterdienst, Streik oder baubehindernde Bürgerproteste.
- (6) Der betroffene Vorhabenträger hat Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich unter Bezugnahme auf die oben unter Absatz 5 genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

ABSCHNITT III: ERSCHLIEßUNG

§ 20 Erschließungsvertrag (§ 16 des Ursprungsvertrags)

§ 16 des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Im Zuge der Realisierung des Gesamtvorhabens sind zwecks Erschließung und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstücke 637, 1376 und 1413) auf öffentlichem Grund erforderlich. Die hierzu notwendigen Wiederherstellungs- und Umgestaltungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden auf Kosten der Vorhabenträger umgesetzt. Der bestehende Erschließungsvertrag mit der Eigentümerin vom 28. August/14. September 2018 hat durch Zeitablauf seine Gültigkeit verloren. Hamburg und die Vorhabenträger schließen hiermit den als **Anlage N2-3** beigefügten neuen Erschließungsvertrag ab.

§ 21

Inanspruchnahme öffentlicher Flächen

(§ 17 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 11 des 1. Nachtrags)

§ 17 des Ursprungsvertrags (in der durch § 11 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (1) Soweit im Zuge der Bauvorhaben einzelne Gebäudeteile dauerhaft über öffentlichem Grund stehen oder auskragen sollten, würde öffentlicher Grund für Sondernutzungen in Gebrauch genommen werden. Hierfür müssten mit Hamburg Sondernutzungsverträge geschlossen werden. Auf Basis der aktuellen Planung gehen die Vorhabenträger davon aus, dass für die Auskragung der Obergeschosse/Überbauungen auf öffentlichem Grund (siehe **Anlage 4**) Sondernutzungsrechte erforderlich werden.
- (2) Es besteht ein Sondernutzungsvertrag zwischen Hamburg und der Eigentümerin für eine Balkonüberbauung vom 21. November 2018; die dort eingeräumten Sondernutzungsrechte weichen von den vorstehend in Absatz 1 dargestellten künftig erforderlichen Sondernutzungsrechten ab. Hamburg verpflichtet sich dazu, auf Aufforderung der Vorhabenträger einer Aufhebung des Sondernutzungsvertrags vom 21. November 2018 mit Beantragung der grundbuchlichen Umschreibung des Eigentums (i) an den Baufeldern 1 und 2 von der Eigentümerin auf den Vorhabenträger 1 und (ii) an Baufeld 3, Baufeld 4 und Baufeld 5 von der Eigentümerin auf den Vorhabenträger 2 zuzustimmen und in Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren einen neuen Sondernutzungsvertrag mit den Vorhabenträgern abzuschließen. Die Aufhebung der bestehenden Sondernutzungsvereinbarung vom 21. November 2018 erfolgt dabei nicht vor Eintritt der Aufschiebenden Bedingungen (2.2).
- (3) Die öffentliche Straße „Spielbudenplatz“ verläuft entlang des Flurstücks 1545. Sie dient als betriebsnotwendige Zuwegung/Anlieferung für insbesondere das geplante Hotel und die geplanten weiteren Gastronomie- und Gewerbebetriebe auf dem Baufeld 1 und Baufeld 2. Sofern zwingende hoheitliche Gründe eine Sperrung der Straße erforderlich machen sollten, wird die Sperrung zeitlich und räumlich auf ein Mindestmaß reduziert und Hamburg hat die Vorhabenträger hierüber unverzüglich zu informieren. Ersatzladezone für das Hotel, für den Fall, dass die öffentliche Straße „Spielbudenplatz“ (Flurstück 1413) temporär gesperrt wird, ist die ausgewiesene Ladezone in der Taubenstraße (vgl. **Anlage 4**).

§ 22

Quartiersgasse

(§ 18 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 12 des 1. Nachtrags)

22.1 § 18 (1) des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (1) Die Vorhabenträger werden die Realisierung der Quartiersgasse vom Spielbudenplatz zur Kastanienallee auf eigene Kosten vornehmen.

22.2 § 18 (2) des Ursprungsvertrags (in der durch § 12 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (2) Grundlage für die Gestaltung der Quartiersgasse ist der Freiraumplan / Außenanlagenplan gemäß **Anlage 4**.

22.3 § 18 (3), (4), (5) des Ursprungsvertrags werden ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (3) Die Quartiersgasse soll wie eine öffentliche Straße behandelt und genutzt werden. In der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 7:00 Uhr müssen die baugebietstypischen Lärmgrenzwerte zur Sicherung der Nachtruhe der Bewohner eingehalten werden.

Sofern die öffentliche Nutzung zu einer unzumutbaren Störung der Bewohner durch dauerhafte Verlärmung oder sonstige massive Störungen der Bewohner (z.B. Wild-Urinieren, Müll) führt, kann in Abstimmung mit Hamburg die öffentliche Zugänglichkeit der Quartiersgasse in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 7:00 Uhr eingeschränkt werden. Eine Schließung der Quartiersgasse auch tagsüber bei St.-Pauli-typischen Großveranstaltungen u. ä., durch die massive Störung der Bewohner durch die öffentliche Zugänglichkeit (z.B. Lärm, Wild-Urinieren usw.) auftreten können, ist in Abstimmung mit Hamburg möglich. Vorstehendes steht unter der Bedingung, dass die anliegenden Nutzungen nicht unzumutbar eingeschränkt werden und die Zugänglichkeit der Anlieger gewährleistet ist. Näheres wird durch ein durch die Vorhabenträger im Bedarfsfall aufgestelltes Konzept im Einvernehmen mit Hamburg geregelt.

- (4) Die Quartiersgasse steht innerhalb des (3) genannten Zeitraums für die umfassende öffentliche Nutzung entsprechend den üblichen Nutzungsregelungen für öffentliche Park- und Wegeflächen zur Verfügung. Zu unterlassen sind jedoch Verhaltensweisen, die zu unverhältnismäßigen und inakzeptablen Störungen der Nutzer und Bewohner der an der Quartiersgasse gelegenen Baufelder führen.
- (5) Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur Pflege und Unterhaltung sowohl für die befestigten Flächen als auch die Möblierung der Quartiersgasse obliegen den Vorhabenträgern.

22.4 § 18 (7) des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Den Vorhabenträgern steht es frei, die Pflichten gemäß (5) und (6) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags an einen Dritten weiterzugeben. Die Verpflichtung der Vorhabenträger gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 28 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 16 des 1. Nachtrags, in der Fassung dieses 2. Nachtrags bleibt unberührt.

ABSCHNITT IV: KOSTEN

§ 23

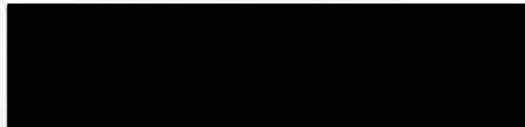
Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens (§ 19 des Ursprungsvertrags)

[ersatzlos gestrichen]

§ 24

Erstattung Verwaltungsaufwand

- 24.1 Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses 2. Nachtrags entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlen die Vorhabenträger einen einmaligen Betrag in Höhe von EUR 4.000,00 an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung des 2. Nachtrags fällig.
- 24.2 Die Vorhabenträger werden den vorgenannten Betrag an die Kasse Hamburg



überweisen. Die hierfür notwendige Referenznummer und die sich ergebende Zahlungsfrist werden den Vorhabenträgern seitens Hamburg zeitnah nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt. Bei verspäteter Zahlung des vorgenannten Betrages wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

ABSCHNITT V: SICHERUNG

§ 25

Vertragsstrafen

(§ 21 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 14 des 1. Nachtrags)

- 25.1 § 21 des Ursprungsvertrags (in der durch § 14 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:
- (1) Verletzt ein Vorhabenträger schuldhaft eine ihm nach den §§ 8 (1), 15 (3), (4), § 14 (1) oder § 24 (2) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags obliegende Verpflichtung, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens drei Monaten (bei der Berechnung der Frist gelten die §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB) von dem betreffenden Vorhabenträger eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes und in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß des Ursprungsvertrags noch ausstehenden Pflichten, nach folgenden Maßgaben fordern:



- (a) Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 8 (1) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) je Quadratmeter an Wohnfläche, bei der gegen die Verpflichtung verstoßen wurde, EUR 1.000,00. Der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe entsteht frühestens nach Ablauf der in § 15 (3) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags benannten Frist zur Fertigstellung. Klargestellt wird, dass eine Unterschreitung der in § 8 (1)(a) genannten Wohnfläche nur dann einen Vertragsstrafenanspruch begründet, wenn die Unterschreitung nicht aus dem Inhalt der erteilten Baugenehmigung und/oder der Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB resultiert.
- (b) Bei schuldhafter Missachtung der Zeitvorgaben nach § 15 (3), (4) und § 24 des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags:
 - (i) Verspätete Fertigstellung eines Bauvorhabens (§ 15 (3)): Bis zu EUR 40.000,00 je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB BGB).
 - (ii) Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen (Quartiersgasse, Wohnhof und Dachflächen) inklusive Bepflanzung und Dachbegrünung (§ 15 (4)): Bis zu EUR 5.000,00 je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB).
 - (iii) Bei Missachtung der Vorgaben nach § 24 (2) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags (Weitergabe Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu EUR 1.000.000,00 zulasten des betreffenden Vorhabenträgers, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß diesem Vertrag noch ausstehenden Pflichten.
- (2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für jeden Vorhabenträger begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal EUR 1.000.000,00 (und insgesamt für das Gesamtvorhaben auf EUR 2.000.000,00).
- (3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber dem jeweiligen Vorhabenträger.
- (4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß § 21 (1) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags setzt neben der dort beschriebenen Abmahnung und Nachfristsetzung voraus, dass Hamburg den betreffenden Vorhabenträger mit selben Schreiben die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann Hamburg jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe bis zum Erreichen der Gesamtsumme nach § 21 (2) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags von dem betreffenden Vorhabenträger verlangen. Eine erfolgte Strafzahlung ersetzt nicht

die Verpflichtung zur Umsetzung der Vertragsinhalte und der gesetzlichen Vorschriften. Klargestellt wird, dass keine gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträger begründet wird und Vertragsstrafen nur von dem Vorhabenträger verlangt werden können, der schuldhaft seine Pflichten unter diesem städtebaulichen Vertrag in Bezug auf das von ihm zu errichtende Bauvorhaben verletzt hat.

25.2 § 14.2 des 1. Nachtrags entfällt ersatzlos.

§ 26 Dienstbarkeiten

(§ 22 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 15 des 1. Nachtrags)

26.1 § 22 (1) bis (5), (7), (9), (10) des Ursprungsvertrags (in der durch § 15 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Zwecks dinglicher Sicherung der Vereinbarungen des Ursprungsvertrags verpflichten sich die Vorhabenträger zur Eintragung folgender beschränkte persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten Hamburgs und zu Lasten der jeweils betroffenen Grundstücke:

- (1) *[ersatzlos gestrichen]*
- (2) *[ersatzlos gestrichen]*
- (3) *[ersatzlos gestrichen]*
- (4) *[ersatzlos gestrichen]*
- (5) *[ersatzlos gestrichen]*
- (7) *[ersatzlos gestrichen]*
- (9) *[ersatzlos gestrichen]*
- (10) *[ersatzlos gestrichen]*

26.2 § 22 (11) und (12) des Ursprungsvertrags werden ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (11) Quartiersgasse

Die Vorhabenträger verpflichten sich, für die in dem Lageplan (vgl. **Anlage 1**) orange markierte und blau umrandete Fläche des „Gehrechts“ zugunsten von Hamburg, aber unter Beachtung und Bewahrung des in § 18 (3), (4), (6) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags beschriebenen Hausrechts der Vorhabenträger/Beschränkungen - eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der betreffenden Flurstücke mit folgendem Inhalt zu beantragen:

„Öffentliches Gehrecht

*Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in **Anlage 1** als Quartiersgasse beschriebenen Flächen des dienenden Grundstücks als Wegefläche nach Maßgabe des Lageplans in **Anlage 1** zu benutzen bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt und ist verpflichtet, die Wegefläche dauerhaft zu unterhalten. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist zudem berechtigt, den in der **Anlage 1** blau umrandeten und orange unterlegten Bereich des dienenden Grundstücks zum Befahren mit Rettungsfahrzeugen zu nutzen."*

(12) Taubenstraße

Die Vorhabenträger verpflichten sich, für die in dem Lageplan (vgl. **Anlage 1**) ausschließlich orange markierte Fläche in der Taubenstraße zugunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der betreffenden Flurstücke mit folgendem Inhalt zu beantragen:

„Öffentliches Gehrecht

*Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in **Anlage 1** ausschließlich orange unterlegten Flächen des dienenden Grundstücks jederzeit als Geh- und Wegfläche zu benutzen bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt und ist verpflichtet, die Fläche dauerhaft zu unterhalten."*

§ 27

**Unterwerfung sofortiger Zwangsvollstreckung
(§ 23 des Ursprungsvertrags)**

§ 23 des Ursprungsvertrags wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

Jeder Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich der von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweiligen Fassung.

§ 28

**Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Pflichten
(§ 24 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 16 des 1. Nachtrags)**

28.1 § 24 (1) bis (4) des Ursprungsvertrags (in der durch § 16 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) werden ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (1) Die Vorhabenträger sind vorbehaltlich der Zustimmung sowie der Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts von Hamburg berechtigt, das jeweils in ihrem Eigentum stehende Grundstück ganz oder teilweise zu veräußern.

- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich als künftig Verfügungsbefugte hinsichtlich der jeweils in ihrem Eigentum befindlichen Baufelder sowie der hierauf zu erstellenden Bauvorhaben, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einer Rechtsnachfolgerin/einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Die Vorhabenträger haben im Falle einer Veräußerung ihrer jeweiligen Baufelder oder von Teilen davon beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig schriftlich zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung der Bauvorhaben der Zustimmung Hamburgs.
- (3) Hamburg wird die Zustimmung zu einer Veräußerung beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn die/der neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg in Form eines Ergänzungsvertrages zu diesem Vertrag verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und den Nachweis der Erfüllungsbefähigung zu erbringen. Hamburg erteilt bereits jetzt die Zustimmung zur schlüsselfertigen Veräußerung der Baufelder 3 bis 5 an die SAGA für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im 1.-3. Förderweg.

Die Vorhabenträger werden von den für den betroffenen Grundstücksteil geltenden Verpflichtungen des vorliegenden Vertrages befreit, sobald der vorgenannte Ergänzungsvertrag mit dem Rechtsnachfolger durch Hamburg unterzeichnet wurde. Wenn ein Vorhabenträger (dennoch) die in § 24 (2) Satz 1 des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags beschriebene Weitergabepflicht missachtet, bleibt die Regelung zur Vertragsstrafe gemäß § 21 (1) des Ursprungsvertrags in der Fassung dieses 2. Nachtrags diesbezüglich bestehen.

- (4) Hamburg behält sich vor, zum Nachweis der Erfüllungsbefähigung einen Bonitätsnachweis sowie ergänzende Sicherheitsleistungen zu fordern. Sofern eine Fremdfinanzierung für die Bauvorhaben durchgeführt wird, hat sich der Rechtsnachfolger gegenüber Hamburg ferner zu verpflichten, eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen. Die Vorhabenträger sind berechtigt, Hamburg um eine Bestätigung der noch nicht erledigten und damit weiterzugebenden Verpflichtungen zu ersuchen; Hamburg wird eine entsprechende schriftliche Bestätigung innerhalb von 4 Wochen nach Eingang bei Hamburg abgeben

28.2 § 24 (7) des Ursprungsvertrags (in der durch § 16 des 1. Nachtrags ergänzten Fassung) entfällt ersatzlos.

ABSCHNITT VI: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 29

Wirksamkeit, Vertragsbeendigung, Rücktrittsrecht (§ 27 des Ursprungsvertrags, geändert durch § 17 des 1. Nachtrags)

§ 27 des Ursprungsvertrags (in der durch § 17 des 1. Nachtrags geänderten Fassung) wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

- (1) Auf Verlangen bestätigt Hamburg schriftlich, dass die Vorhabenträger einzelne oder alle Pflichten aus dem Vertrag vollumfänglich erfüllt haben und der Vertrag diesbezüglich beendet ist.
- (2) Eine ordentliche Kündigung des Ursprungsvertrags durch die Vertragsparteien ist ausgeschlossen.

§ 30

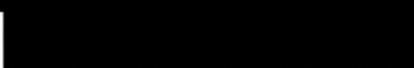
Schlussbestimmungen


- 30.1 Die Regelungen des Ursprungsvertrags und des 1. Nachtrags behalten im Übrigen in vollem Umfang mit allen Bestandteilen und Anlagen ihre Gültigkeit und gelten unverändert fort, soweit nicht in diesem 2. Nachtrag ausdrücklich geänderte oder ergänzende Regelungen getroffen werden.
- 30.2 Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Ursprungsvertrages, 1. Nachtrags sowie dieses 2. Nachtrags bedürfen der Schriftform.
- 30.3 Dieser Nachtrag Nr. 2 ist 6-fach ausgefertigt. Die Vorhabenträger und Hamburg erhalten je zwei Ausfertigungen.
- 30.4 Die Vertretungsbefugnisse von Hamburg sowie den Vorhabenträgern zum Abschluss dieses 2. Nachtrags ergeben sich aus


Anlage 13 (Hamburg)

Anlage 14 (Vorhabenträger)


**Für die Freie und Hansestadt
Hamburg:**


Name: 
Position: Bezirksamtsleiter
Ort: Hamburg
Datum: 17.12.2024

Name: 
Position: DEZERNENT
Ort: HAMBURG
Datum: 17.12.2024


Name: 
Position: FACHAMTSLEITER
Ort: HAMBURG
Datum: 17.12.2024

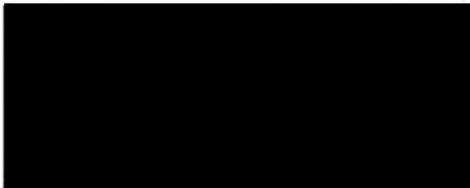
Für KiezLiebe Quartier GmbH:

Name: 
Position: Prokuristin
Ort: Hamburg
Datum: 17.12.2024

Name: 
Position: Prokurist
Ort: Hamburg
Datum: 17.12.2024

Für Paulinen Quartier GmbH:

Name: 
Position: Prokuristin
Ort: Hamburg
Datum: 17.12.2024

Name: 
Position: Prokurist
Ort: Hamburg
Datum: 17.12.2024