

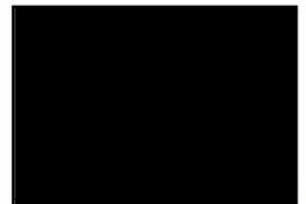
Städtebaulicher Vertrag

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

nachstehend Bezirksamt genannt

und Wandsbeker Allee/Kattunbleiche GbR
vertreten durch
die Geschäftsführung und Gesellschafter
[REDACTED]
Vorstand der
Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg
sowie
die weiteren Gesellschafter
[REDACTED]
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer der
urban space Immobilien Projektentwicklung GmbH
Fischmarkt 17, 22767 Hamburg

nachstehend Planungsbegünstigte genannt.



Vorbemerkung

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung des Flurstücks 3729 – im Folgenden „Vertragsgebiet“ genannt – und unter den Voraussetzungen des § 1 Absatz 2 der Flurstücke 657 und 2817 der Gemarkung Wandsbek – im Folgenden „Optionsgebiet“ genannt.

Das Bezirksamt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet und das Optionsgebiet das erforderliche Planrecht durch einen Bebauungsplan mit der vorgesehenen Bezeichnung Wandsbek 80 zu schaffen. Mit diesem Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuchs sollen die Umsetzung des Vorhabens der Planungsbegünstigten auf den oben genannten Flurstücken und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans Wandsbek 80 für den von dem städtebaulichen Vertrag berührten Teil des Plangebiets gesichert werden.

Darüber hinaus regelt der Vertrag insbesondere die Herstellung und Unterhaltung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen, mit Gehrechten zu belastenden Flächen sowie die Kostenübernahme für Planung und Bau einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Wandse.

Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, in dem Vertragsgebiet eine mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung mit u.a. 132 Wohneinheiten zu entwickeln und in weiteren Bauabschnitten auf das Optionsgebiet zu erweitern. Die Durchführung des Bauvorhabens wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt.

Das Flurstück 3729 befindet sich im Eigentum der FHH und wurde der Planungsbegünstigten vertreten durch urban space Immobilien Projektentwicklung GmbH anhand gegeben. Bei Unterzeichnung des Vertrages gehen beide Seiten davon aus, dass die Planungsbegünstigte über Flurstück 3729 vor Feststellung des Bebauungsplans Wandsbek 80 verfügen wird.

§ 1

Gegenstand des Vertrags, Erschließung

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die unter § 3 näher beschriebene Errichtung bzw. Durchführung einer mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung und ihrer Folgeeinrichtungen und -maßnahmen, bestehend aus einer vier- bis achtgeschossigen geschlossenen Bebauung entlang der Wandsbeker Allee und der Kattunbleiche, einer Wohnbebauung mit bis zu drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss im Hof, einer Tiefgarage, Erschließungsflächen, Tiefgaragen- und Dachbegrünung, bepflanzten Freiflächen und gestalteten Kinderspielflächen, sowie die Finanzierung der Folgemaßnahme einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Wandse. Für die Herstellung bzw. Anpassung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen, teilweise auf dem Grundstück der Planungsbegünstigten liegenden öffentlichen Nebenflächen der Straßen Wandsbeker Allee und Kattunbleiche wird zusätzlich zu diesem städtebaulichen Vertrag ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen auf Kosten der Planungsbegünstigten zwischen der Planungsbegünstigten und der FHH geschlossen.
- (2) Das Vertragsgebiet ist identisch mit dem Flurstück 3729 der Gemarkung Wandsbek (vgl. Anlage 1). Sofern die Planungsbegünstigte oder ein entsprechender Rechtsnachfolger bis zum 31.12.2030 das Eigentum, Erbbaurecht oder sonstige dingliche Berechtigungen an den Flurstücken 657 und/oder 2817 begründet, gelten die Regelungen dieses Vertrags auch für diese Flurstücke (Optionsgebiet, vgl. Anlage 1).

- (3) Der Vertrag regelt in § 4 Durchführungsverpflichtungen und Fristen, die durch die Planungsbegünstigte einzuhalten sind, sowie in § 5 die durch die Planungsbegünstigte einzuhaltenden Anforderungen an das Vorhaben.
- (4) Das Vertragsgebiet ist vorbehaltlich des unter § 6 beschriebenen öffentlich-rechtlichen Vertrags hinreichend erschlossen. Weiterer Erschließungsmaßnahmen bedarf es nach dem Ergebnis einer verkehrstechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2014 nicht.
- (5) Der Vertrag regelt die in § 6 Absatz 2 näher beschriebene, für die FHH kostenfreie Herstellung, Nutzung und Unterhaltung des an der östlichen Grenze des Vertragsgebiets verlaufenden privaten Erschließungsweges als öffentlich zugänglichen Gehweg für Fußgänger.
- (6) Der Vertrag regelt in § 9 Absatz 1 die Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigte für die Ausarbeitung aller Planunterlagen entsprechend den planerischen Vorgaben des Bezirksamtes und aller im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Wandsbek 80 erforderlichen Gutachten.
- (7) Der Vertrag regelt die in § 9 Absatz 2 näher beschriebene Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigte für die Planung und den Bau einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Wandse als Folgemaßnahme ihres Vorhabens.
- (8) Der Vertrag regelt darüber hinaus insbesondere die Abnahme der Grünmaßnahmen, den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Rechtsnachfolge, Vertragsstrafen und Haftungsausschluss, Urheberrecht, Rücktrittsrecht und Wirksamwerden, an die sich die Planungsbegünstigte bindet.
- (9) Die Planungsbegünstigte unterwirft sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans Wandsbek 80 (in der Fassung der öffentlichen Auslegung, vgl. Anlagenkonvolut 2) und eventuellen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, soweit diese das von ihr geplante Vorhaben ermöglichen. Bei wesentlichen Änderungen werden sich die Vertragsparteien über das weitere Vorgehen abstimmen.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind neben der Vorbemerkung und den §§ 1-17:
 - a) Der Lageplan mit Darstellung der Flurstücke und Grenzen des Vertragsgebietes und des Optionsgebietes im Maßstab 1:1.000 (Anlage 1)
 - b) Der Bebauungsplanentwurf Wandsbek 80, bestehend aus Planzeichnung und Verordnungstext in der zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Fassung (Anlagenkonvolut 2)
 - c) Der Vorhabenplan, bestehend aus
 - Funktionsplan mit Dachaufsicht der Baukörper einschließlich der Planung für das Optionsgebiet im Maßstab 1:500 (Anlage 3),
 - Grundrisspläne im Maßstab 1:250 (Anlagenkonvolut 4),
 - Ansichten und Schnittansichten im Maßstab 1:250 (Anlagenkonvolut 5,)
 - textlicher Baubeschreibung (Anlage 6),

- Wohnungsschlüssel als Auflistung der beabsichtigten Anzahl der verschiedenen Wohnungstypen und ihrer Flächen (Anlage 7)
 - Freiflächenplan mit Angaben zu Befestigungen, Geländehöhen, Bepflanzungen, Kinderspielflächen und Oberflächenwasserrückhaltung im Maßstab 1:250 (Anlage 8)
 - Bestätigung der grundsätzlichen Fördermöglichkeit aller Wohneinheiten des Wohnungsbauvorhabens im Vertragsgebiet durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung (Anlage 9)
- (2) Der städtebauliche Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Planungsbegünstigte zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vertragsgebiet an der Wandsbeker Allee (Ring 2) liegt in fußläufiger Entfernung zum Bezirkszentrum sowie der U-Bahnhaltestelle und dem Busbahnhof Wandsbek Markt. Der noch vorhandene, aber seit einigen Jahren weitgehend leerstehende Gebäudebestand diente zuletzt als Bürgerhaus und Dienstgebäude des Bezirksamtes. Neben seiner zentralen Lage zeichnet den Standort auch seine Lage am Wandse-Grünzug aus, der eine übergeordnete „grüne“ Wegeverbindung darstellt. Die integrierte Lage soll nicht allein für das Wohnen genutzt werden, sondern für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet) entwickelt werden.

Das Vorhaben umfasst den Bau von 132 Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie etwa 785 m² Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Wandsbeker Allee und der Kattunbleiche, sowie einer Tiefgarage.

Entlang der Straßen Wandsbeker Allee und Kattunbleiche wird eine geschlossene Straßenrandbebauung mit vier bis acht Geschossen errichtet. Im rückwärtigen Bereich ist eine freistehende Hofbebauung mit drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen.

Pkw-Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht, deren Ein- und Ausfahrt sich an der Wandsbeker Allee befindet. Fahrradstellplätze werden im Erdgeschoss nahe den Hauseingängen angeordnet und in Kellerräumen untergebracht.

Es sollen nach Umgestaltung der Straßennebenflächen 10 Besucherparkstände und 13 Fahrradbügel mit 26 Fahrradstellplätzen im öffentlichen Straßenraum entlang der Wandsbeker Allee zur Verfügung stehen. Zwei weitere Besucherparkstände werden für die Wohnnutzung in der Tiefgarage des Vorhabens bereitgestellt.

Alle Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind wie in § 5 Absatz 7 beschrieben und Anlage 3 dargestellt mit Solarkollektoren (Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen) auszustatten.

Die nach Hamburgischer Bauordnung erforderlichen Kinderspielflächen werden im Hof hergestellt.

Als Folgemaßnahme des Vorhabens wird im Anschluss an das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene öffentliche Gehrecht zur Anbindung an den Wandse-Wanderweg eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke zur Überquerung der Wandse hergestellt. Hierfür trägt die Pla-

nungsbegünstigte nach Maßgabe des § 9 Absatz 2 die Kosten; die Durchführung obliegt der FHH.

Sind die Voraussetzungen gemäß § 1 Absatz 2 erfüllt, ist das Vorhaben im Optionsgebiet gemäß Funktionsplan (Anlage 3) umzusetzen. Um dem Charakter des festgesetzten Mischgebietes zu entsprechen, ist auch hier eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vorzusehen, die ein ausgewogenes Verhältnis beider Nutzungsarten im gesamten Plangebiet herstellt.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wandsbek 80 einen vollständigen und plangemäßen sowie den weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechenden Bauantrag für die Wohn- und Geschäftsbebauung einzureichen. Innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen. Die Bebauung ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen.
- (2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, bis zum Ablauf eines Jahres nach Fertigstellung des Hochbaus alle Außenanlagen inklusive der Begrünungsmaßnahmen, der mit öffentlichen Gehrechten belasteten Fläche (Wegeverbindung) und der Kinderspielflächen gemäß der abgestimmten Planungen (Anlage 8) herzustellen. Die Kinderspielflächen müssen jedoch spätestens vier Monate nach Bezug der ersten Wohnung des Vorhabens vollständig einschließlich Spielgeräten hergestellt sein. Die Planung und Herstellung der Außenanlagen im Bereich der Wandse ist insbesondere hinsichtlich der Lage- und Höhenverhältnisse an die Erfordernisse eines barrierefreien Anschlusses der beabsichtigten Brücke über die Wandse (vgl. § 9 Absatz 2) anzupassen.
- (3) Sofern nicht von der Planungsbegünstigten 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 § 16 Absatz 1.
- (4) Das Vorhaben kann mit Zustimmung des Bezirksamts auch in einer von § 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 c) geringfügig abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt und Änderungen mit dem Bezirksamt abgestimmt und genehmigt worden sind.

§ 5

Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich insbesondere nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und nach den Bestimmungen dieses städtebaulichen Vertrags, sowie den weiteren geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. der Hamburgischen Bauordnung. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Realisierung des Entwurfes gemäß § 2 Absatz 1 c) nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans.

- (2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die äußere Gestaltung der Gebäude über den Vorhabenplan hinaus im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung mit dem Bezirksamt abzustimmen. Hierzu gehört insbesondere eine einvernehmliche Abstimmung im Wege der Bemusterung sämtlicher Fassadenmaterialien und -elemente wie z. B. Klinkermaterial, Fenster- und Türprofile und Balkon- und Brüstungselemente sowie der Gestaltung und Beleuchtung des öffentlich nutzbaren Durchgangs an der Kattunbleiche. Dies gilt unter den Voraussetzungen des § 1 Absatz 2 auch für Vorhaben im Optionsgebiet.
- (3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Gestaltung und Begrünung, wie in Anlage 8 dargestellt. Die Anpflanzungen müssen in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts erfolgen.
- (4) Der Planungsbegünstigten ist bekannt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten ist und nur gedrosselt mit einer maximalen Abflussmenge von 17 l/(s x ha) in die Wandse abgegeben werden darf. Die zulässigen Abflussmengen und Drosselbauwerke werden in einem nachfolgenden wasserrechtlichen bzw. bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.
- (5) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, Tiefgaragen und Kellerräume in wasserdichter Weise als sogenannte „weiße Wannen“ auszuführen. Dies gilt unter den Voraussetzungen des § 1 Absatz 2 auch für Vorhaben im Optionsgebiet.
- (6) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Wohngeschosse zzgl. der dem Wohnen zugeordneten Gemeinschaftsräume mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 nach den Vorgaben der geänderten Energieeinsparverordnung gültig seit dem 1. Mai 2014 (EnEV 2014) zu errichten.
- (7) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, auf den in Anlage 3 gekennzeichneten Dachflächen regenerative Energieerzeugungsanlagen mittels Solarthermie- und/oder Photovoltaikmodulen mit einer Kollektorfläche von mindestens 300 m² zu errichten. Die Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen ist von einem Sachverständigen gegenüber dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) zu bestätigen.
- (8) Der Planungsbegünstigten ist bekannt, dass im Nahbereich einer bestehenden U-Bahntrasse in Tunnellage für eine Bebauung im Vertragsgebiet besondere Anforderungen zur Standsicherheit, zum Erschütterungsschutz und zum Schutz vor sekundärem Luftschall bestehen. Sie wird vor Erreichen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 BauGB mit der Hamburger Hochbahn AG hierzu einen privatrechtlichen Vertrag zu den damit verbundenen hochbaulichen Ausführungsdetails abschließen.
- (9) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, während der Baumaßnahme zum Schutz der zu erhaltenden Linde an der Nordwestecke des Baugebiets einen Baumsachverständigen hinzu zu ziehen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, bei den Arbeiten vor Ort insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

§ 6

Erschließungsflächen

- (1) Die Planungsbegünstigte übernimmt nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 1 Absätze 1 und 4 auf eigene Kosten die

Herstellung der sich aus dem Vorhaben ergebenden erforderlichen Anpassungen der Erschließungsanlagen (Ausbau der öffentlichen Fuß-/Radwegeflächen und öffentlicher Parkstände sowie Aufhebung der bestehenden und Neuanlage einer Überfahrt in der Wandsbeker Allee sowie Ausbau des öffentlichen Fußweges in der Kattunbleiche). Dies gilt unter den Voraussetzungen des § 1 Absatz 2 auch für Vorhaben im Optionsgebiet.

- (2) Die Planungsbegünstigte übernimmt die Kosten für die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung inklusive Verkehrssicherung der mit öffentlichen Gehrechten belasteten Fläche (Wegeverbindung) im Vertragsgebiet nach Maßgabe des gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrags gemäß Absatz 1. Dies gilt unter den Voraussetzungen des § 1 Absatz 2 auch für Vorhaben im Optionsgebiet.
- (3) Der öffentlich-rechtliche Vertrag gemäß Absatz 1 ist innerhalb eines Jahres nach Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanes zu schließen. Der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags ist Voraussetzung für die Erteilung der baurechtlichen Genehmigungen.

§ 7

Abnahme der Grünmaßnahmen

- (1) Das Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung sowie das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Servicecenter Naturschutz, nehmen die von der Planungsbegünstigten erstellten Begrünungsmaßnahmen des § 4 Absatz 2 auf Antrag der Planungsbegünstigten gemeinsam ab.
- (2) Das Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung sowie das Fachamt Management des öffentlichen Raumes nehmen die von der Planungsbegünstigten erstellte mit öffentlichen Gehrechten belasteten Fläche (Wegeverbindung) gemäß § 4 Absatz 2 und § 6 Absatz 2 auf Antrag der Planungsbegünstigten gemeinsam ab.
- (3) Zum Zwecke der jeweiligen Abnahme zeigt die Planungsbegünstigte den in den Absätzen 1 und 2 genannten Dienststellen die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Das Ergebnis der Abnahmen ist jeweils in einer Niederschrift festzuhalten, die von allen an der Abnahme Beteiligten unterzeichnet wird.

§ 8

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Die Planungsbegünstigte wird im Vertragsgebiet alle zu errichtenden Wohnungen, mindestens aber 132 Wohneinheiten, als öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg und ggf. im 2. Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ sowie der Förderrichtlinie „Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende“ in der jeweils geltenden Fassung, errichten.
- (2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, sofern in Bezug auf das Optionsgebiet die Bedingungen gemäß § 1 Absatz 2 erfüllt sind, bezogen auf das Vertrags- und das Optionsgebiet insgesamt mindestens 50 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg und ggf. im 2. Förderweg der Hamburgi-

schen Investitions- und Förderbank (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung zu errichten.

- (3) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach den Absätzen 1 und 2 steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der IFB.
- (4) Die Planungsbegünstigte wird einen den Förderrichtlinien entsprechenden vollständigen Förderantrag bei der IFB vor Baubeginn und mit einem solchen zeitlichen Abstand stellen, dass von der IFB über die Förderung spätestens einen Monat vor Baubeginn entschieden wird.
- (5) Die Planungsbegünstigte wird dem Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, den Förderbescheid der IFB spätestens einen Monat vor Baubeginn vorlegen.
- (6) Zur Sicherung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit hat die Planungsbegünstigte bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages Gespräche mit der IFB geführt und für das Vorhaben im Vertragsgebiet eine „Bestätigung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit“ erhalten, die diesem Vertrag als Anlage 9 anliegt.
- (7) Sofern eine Förderung des Vorhabens durch die IFB nicht erfolgt, wird die Planungsbegünstigte die unter Absatz 1 genannten Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung und nur im Wege unbefristeter Mietverträge
 - nur dem Personenkreis zum Bezug bereitstellen, der nach der Förderrichtlinie durch die Belegungsbindung begünstigt werden soll;
 - nur zum Mietpreis bereitstellen, der den Regelungen der Förderrichtlinie über die Mietpreisbindung entspricht;
 - nur solche Mieterhöhungen vornehmen, die den Regelungen der Förderrichtlinie über Mieterhöhungen entspricht (Ersatzverpflichtung).

Die Planungsbegünstigte wird die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen bei jeder Erst- oder Neuvermietung dem Bezirksamt unaufgefordert bzw. jederzeit auf Anforderung unverzüglich nachweisen. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen darf innerhalb dieses Zeitraumes nicht erfolgen. Die vorgenannten Verpflichtungen gelten nicht, wenn die Förderung durch die IFB ausschließlich auf Grund ausgeschöpfter Fördermittel über drei aufeinanderfolgende Antragsjahre nicht erfolgt.

§ 9

Kostentragung

- (1) Die Planungsbegünstigte trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Planungs- und Umsetzungskosten, insbesondere auch des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundener Gutachten und Untersuchungen.
- (2) Die Planungsbegünstigte trägt als Folgemaßnahme des Vorhabens die Kosten für Planung und Bau einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Wandse und für ihre beidseitige Wegeanbindungen bis zu einer Höhe von 200.000 €. Der Betrag ist auf Anforderung des Bezirksamts, Fachamt Management des öffentlichen Raumes jederzeit und ohne Abzüge ganz oder in Raten auf die von dort genannte Bankverbindung und Referenznummer zu überweisen. Die Durchführung der Maßnahme obliegt der FHH. Das Bezirksamt, Fachamt Management des öffentlichen Raumes wird der Pla-

nungsbegünstigen nach Abschluss der Maßnahme die Verwendung der Mittel nachweisen und etwaige nicht verbrauchte Mittel zurückerstatten.

- (3) 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 1.000 € festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister (§ 17 Absatz 1) fällig.

Er ist auf das Konto [REDACTED] bei der Kasse Hamburg, [REDACTED] unter Angabe der vom Bezirksamt gesondert angegebenen Referenznummer einzuzahlen.

§ 10

Veräußerung der Grundstücke

- (1) Veräußert die Planungsbegünstigte ihr Grundstück ganz oder teilweise an Dritte oder bestellt sie Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen, so ist sie – vorbehaltlich der gemäß 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 die Durchsetzung dieser Verpflichtungen unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 13.03.1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 79, 136) 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. Im Falle einer Grundstücksteilung/ Teilveräußerung setzt sich dieser Vertrag im Hinblick auf die sich auf die jeweiligen Teilflächen beziehenden Rechte und Verpflichtungen nur mit dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche fort. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer verschiedener Teilflächen entsteht nicht.
- (4) Die Planungsbegünstigte ist verpflichtet, dem Bezirksamt schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Grundstück oder das erworbene Optionsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

§ 11

Sicherheitsleistungen

Die Planungsbegünstigte wird ein zugunsten der FHH verpfändetes Festgeldkonto in Höhe von 200.000 € einrichten. Nach Zahlung des in § 9 Absatz 2 geregelten Kostenbeitrages und

Abschluss der dort beschriebenen Maßnahme ist das Konto durch die FHH freizugeben bzw. zu empfangen. Die Gestellung der Sicherheit ist befristet bis zum 31.12.2025.

§ 12

Vertragsstrafen / Verwaltungszwang

- (1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag werden Vertragsstrafen wie folgt fällig:
 - a) bei Verzug der in § 4 genannten Fristen eine Vertragsstrafe von jeweils 15.000,00 €;
 - b) bei Unterschreitung der gemäß § 8 Absätze 1 und 2 vereinbarten Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen bzw. bei Unterschreitung der Anzahl der gemäß § 8 Absatz 7 ersatzweise zu errichtenden, vergünstigten Wohnungen (Ersatzverpflichtung) eine Vertragsstrafe von 10.000,00 € je Wohnung;
 - c) bei Nichterrichtung der gemäß § 5 Absatz 7 vereinbarten Solarkollektoren eine Vertragsstrafe von 1.000,00 € je m² nicht errichteter Kollektorfläche ;
 - d) bei fehlender oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der gemäß § 4 Absatz 2 vereinbarten Freiflächengestaltung inklusive der Herrichtung der Kinderspielflächen/-geräte und der mit öffentlichen Gehrechten festgesetzten Wegeverbindung eine Vertragsstrafe von bis zu 120.000,00 €.

Die Leistung von Vertragsstrafen befreit die Planungsbegünstigte nicht davon, die der jeweiligen Vertragsstrafe zugrunde liegenden Verpflichtungen umzusetzen.

- (2) Die Planungsbegünstigte unterwirft sich zur Durchsetzung sämtlicher in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und Verpflichtungen unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 13

Haftungsausschluss

- (1) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen.

Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht daher 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 Bezirksamts für etwaige Aufwendungen der Planungsbegünstigten, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieser Rechtsverordnung tätigt 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 keine Schadensersatzansprüche ableiten.

- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 80 können Ansprüche gegen die FHH nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 80 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 14

Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetzes

Dieser Vertrag unterliegt 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.

§ 15

Urheberrecht

- (1) Das Bezirksamt ist über § 14 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 Planungsbegünstigte räumt dem Bezirksamt zu diesem Zweck sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner 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 Planungsbegünstigte 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 Planungsbegünstigte verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

§ 16

Nebenbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, seiner Anlagen sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag und die Anlagen des Vertrages gemäß § 2 können nur im Einvernehmen mit dem Bezirksamt geändert werden.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

- (4) 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, nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (5) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (6) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Planungsbegünstigte erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (7) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 17

Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

- (1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:
Dieser Vertrag wird erst einen Monat 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) § 9 Absatz 3 dieses Vertrages wird nach Ablauf der in Absatz 1 festgesetzten Monatsfrist wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 80 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird.

Unterschrift des 07.09.2015

Bezirksa

Bezirksamt Wandsbek

18.08.15

hrer und Gesellschafter
Wandsbeker Allee/Kattunbleiche GbR

Gesellschafter
Wandsbeker Allee/Kattunbleiche GbR

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. VIII
- Gebäudehöhe über Normalhöhenmaß (NHN), als Höchstmaß
- z.B. GH 35
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Abwasserentsorgung
- Grünfläche
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Gehrechten
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Lichte Höhe als Mindestmaß
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- z.B. (A)

Nachrichtliche Übernahmen

- Unterrindische Bahnanlage
- Wasserfläche
- Überschwemmungsgebiet (Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen)
- Gesetzlich geschütztes Biotop

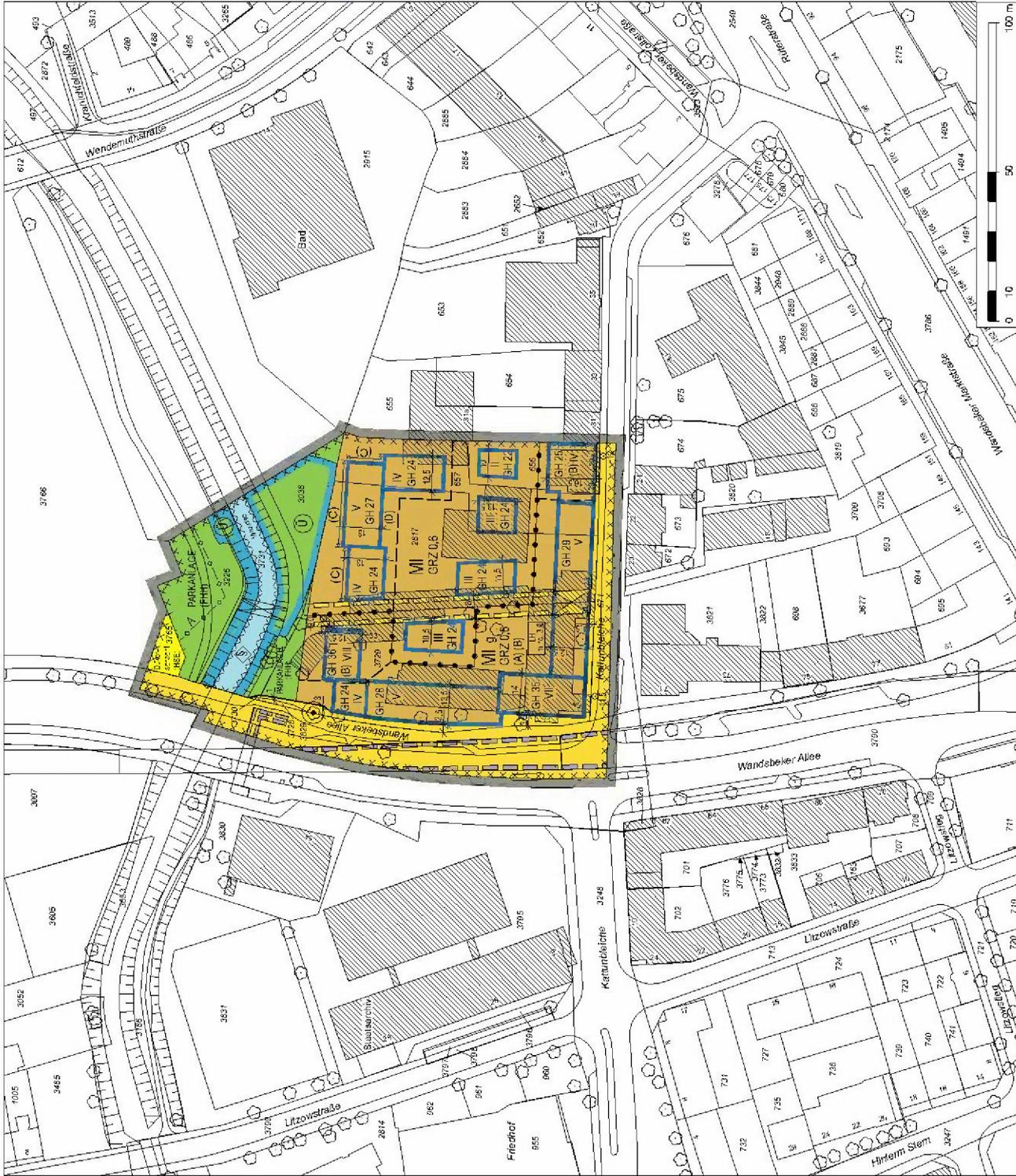
Kennzeichnungen

- Vormandere unterirdische Abwasserleitung
- Unverbindliche Vorkennzeichnung (vorgesehene Brücke)
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Geländehöhe bezogen auf NHN
- Straßenhöhe bezogen auf NHN

Hinweise

Maßstab ist die Bauabstandsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1546, 1551).
 Langmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (AL-KIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2014.
 Zum Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.

Übersichtsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan- Entwurf
Wandsbek 80

ENTWURF zur öffentlichen Auslegung

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 507

V e r o r d n u n g
über den Bebauungsplan Wandsbek 80
vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) sowie §§ 1, 2 Absatz 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Wandsbek 80 für das Gebiet östlich der Wandsbeker Allee und nördlich der Kattunbleiche (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507) wird festgestellt.
Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:
Kattunbleiche – Wandsbeker Allee – Nordgrenzen der Flurstücke 3765 und 3226, über die Flurstücke 3226, 3731, 3038, Ostgrenzen der Flurstücke 657 und 656 der Gemarkung Wandsbek.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er 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 Satz 1 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 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuches beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. In den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) werden in den übrigen Teilen des Mischgebietes ausgeschlossen.
3. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebiets sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
4. In den mit „(B)“ und „(D)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
5. Im Bereich der Unterbrechung des nördlichen Blockrandes auf Flurstück 3729 der Gemarkung Wandsbek sind Überlagerungen der Abstandsflächen in einer Tiefe von höchstens 1,2 m zulässig.
6. Innerhalb des Mischgebiets können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.

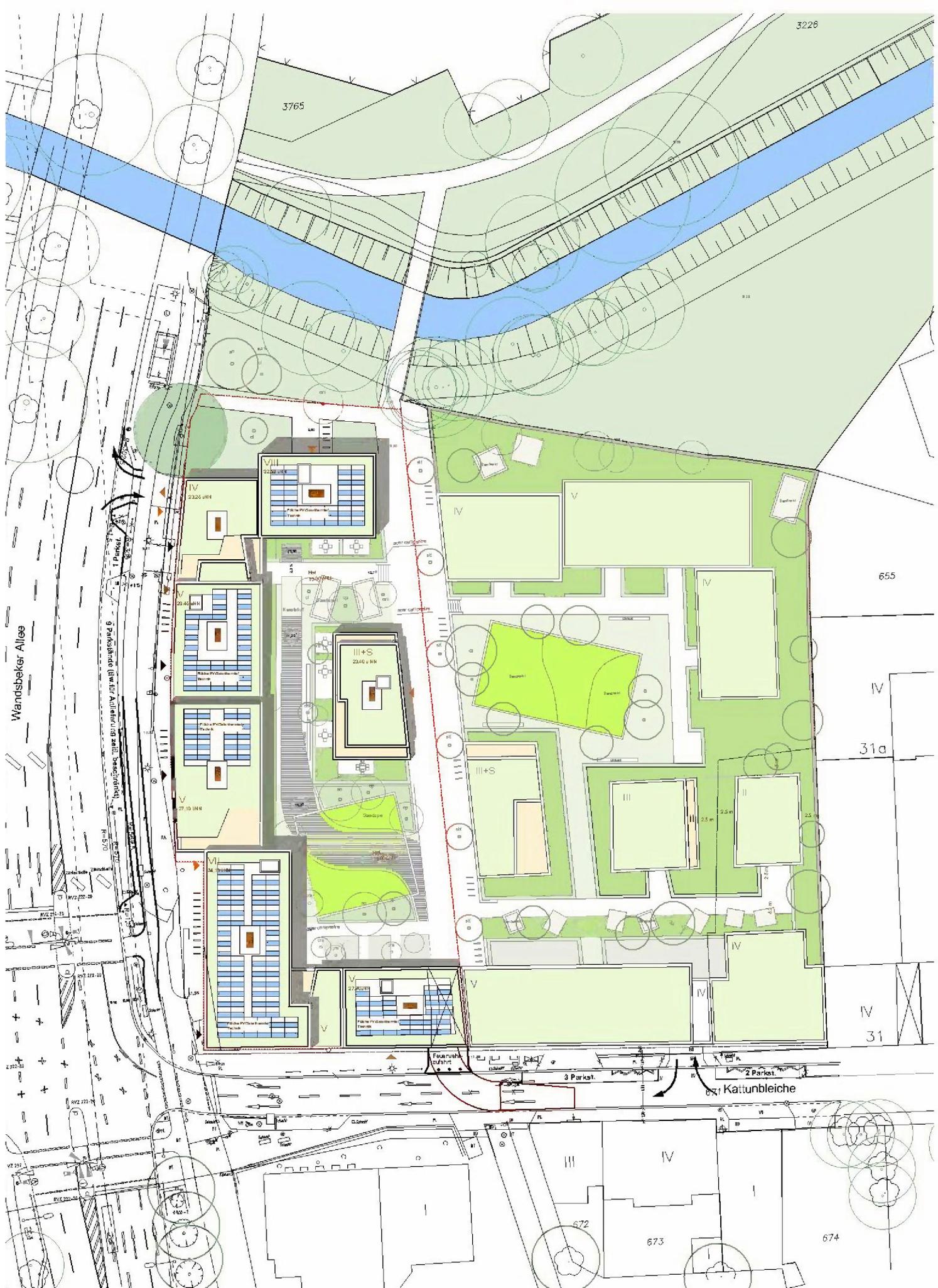
7. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Verkehrsflächen als Gehweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt werden. Der Gehweg ist einheitlich zu gestalten. Einfriedungen innerhalb der mit Gehrechten zu belastenden Fläche sind unzulässig.
9. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
10. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
11. Im Mischgebiet darf eine Wohnnutzung erst dann realisiert werden, wenn am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes durch die Errichtung von Gebäuden in den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der Nachtpegel an den straßenabgewandten Gebäudeseiten der Wohngebäude auf höchstens 54 dB(A) verringert wird.
12. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind die Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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.
13. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innen-

raumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14. Im Mischgebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
15. Im Mischgebiet ist die Grundstücksfläche mit einem Anteil von mindestens 15 vom Hundert zu begrünen. Je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder je angefangene 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
16. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
17. Im Mischgebiet sind Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv mit standortangepassten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausnahmen sind z.B. für Terrassen und technische Aufbauten zulässig.
18. In den mit „(B)“ und „(D)“ bezeichneten Bereichen des Mischgebietes sind auf mindestens 30 vom Hundert der Dachfläche der Gebäude Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



**Wandsbeker Allee 53-55
Kattunbleiche 2**

Anlage 3

Projektanmeldung
Wandsbeker Allee/Kattunbleiche GbR
 c/o
 Baugenossenschaft
 Dännerstraße-Selbsthilfe eG
 Hülfenstraße 28
 22083 Hamburg

Architekten
APB.
 Grossmann-Hensel
 Schneider
 Andriessen

Architekten BDA
 Johannesbühlwerk 18
 20459 Hamburg
 Tel. 040 / 29 802-0
 Fax: 040 / 29 802-110

Projekt
Wandsbek 80, Wohnungsbau
 Variante bds
 Darstellung
 Funktionsplan

Format	Maßstab	Datum
A 3	1:500	13.08.2015



**Wandsbeker Allee 53-55
Kattunbleiche 2**

Anlagenkonvolut 4
Plan 1 von 6

Projektanmeldung
Wandsbeker Allee/Kattunbleiche GbR
c/o
Baugenossenschaft
Dennerstraße-Selbsthilfe eG
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg

Architekten
APB.
Grossmann-Hensel
Schneider
Andersen

Architekten BDA
Johannesblumwerk 18
20459 Hamburg
Tel. 040 / 29 802-0
Fax: 040 / 29 802-110

Projekt
Variante bds
Wandsbek 80, Wohnungsbau
Darstellung
Grundriss Erdgeschoss

Format A 3	Maßstab 1:250	Datum 13.08.2015
---------------	------------------	---------------------



Anlagenkonvolut 4
Plan 2 von 6

Projektbeschreibung
Wandsbeker Allee/Kartunbleiche GbR
 o/o
 Baugenossenschaft
 Dornstraße-Selbsthilfe eG
 Aufnerstraße 28
 22083 Hamburg

Architekten
APB.
 Großmann-Hansel
 Schneider
 Andersen

Architekten BDA
 Johann Bollwerk 16
 20459 Hamburg
 Tel: 040 / 29 802-0
 Fax: 040 / 29 802-110

Projekt
Wandsbek 80, Wohnungsbau
 Variante bds
 Grundriss 01 und 02 Obergeschoss
 Format A 3
 Maßstab 1:250
 Datum 07.04.2015



Anlagenkonvolut 4
Plan 4 von 6

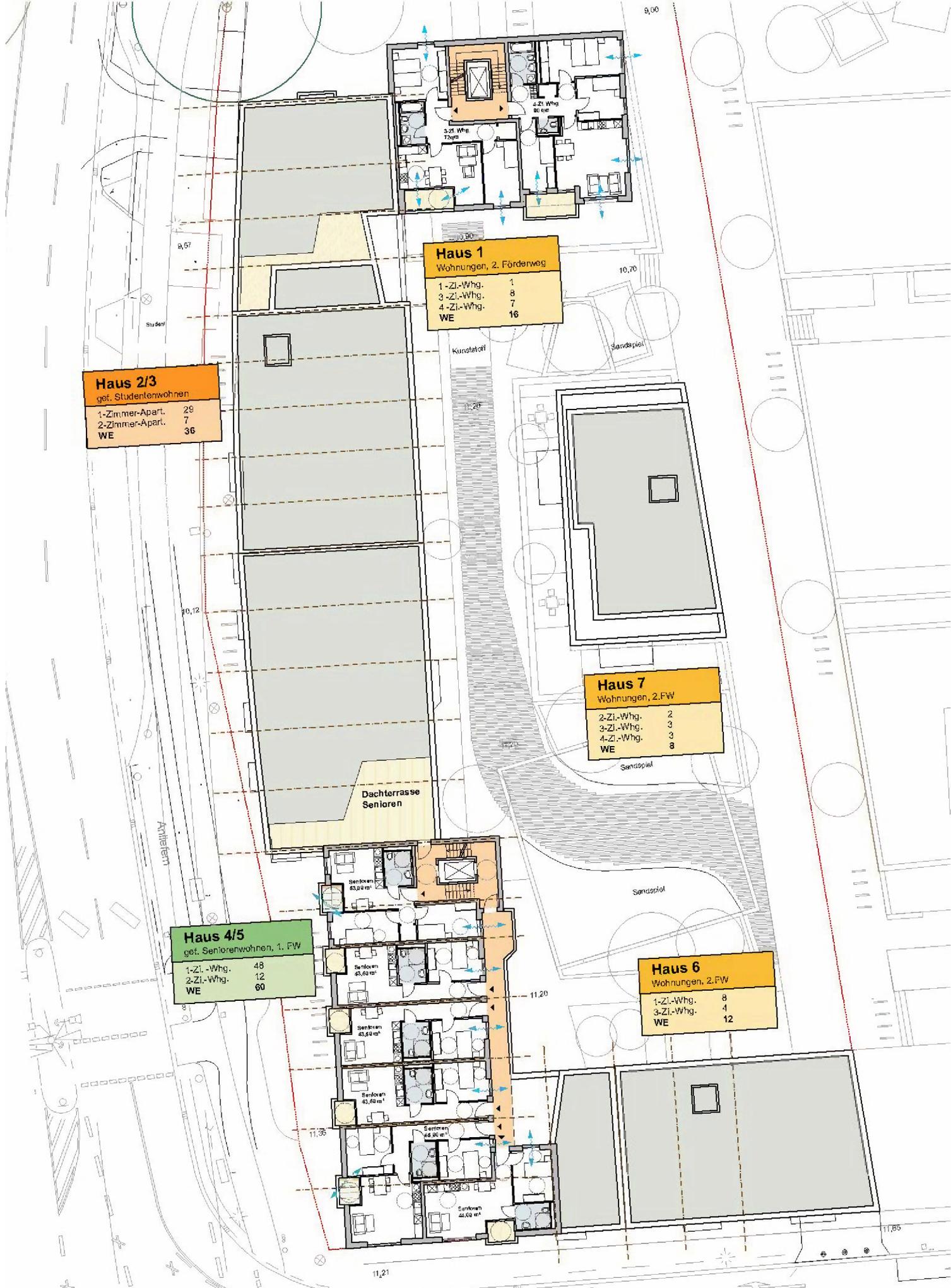
Projektbeschreibung
Wandsbeker Allee/Kartunbleiche GbR
c/o
Baugenossenschaft
Dornstraße-Selbsthilfe eG
Aufenerstraße 28
22083 Hamburg

Architekten
APB.
Groszmann-Hansel
Schneider
Andersen

Architekten BDA
Johanni-Steinwerk 16
20459 Hamburg
Tel: 040 / 29 802-0
Fax: 040 / 29 802-110

Projekt
Variante bds
Wandsbek 80, Wohnungsbau
Darstellung
Grundriss 04 Obergeschoss

Format	Maßstab	Datum
A 3	1:250	07.04.2015



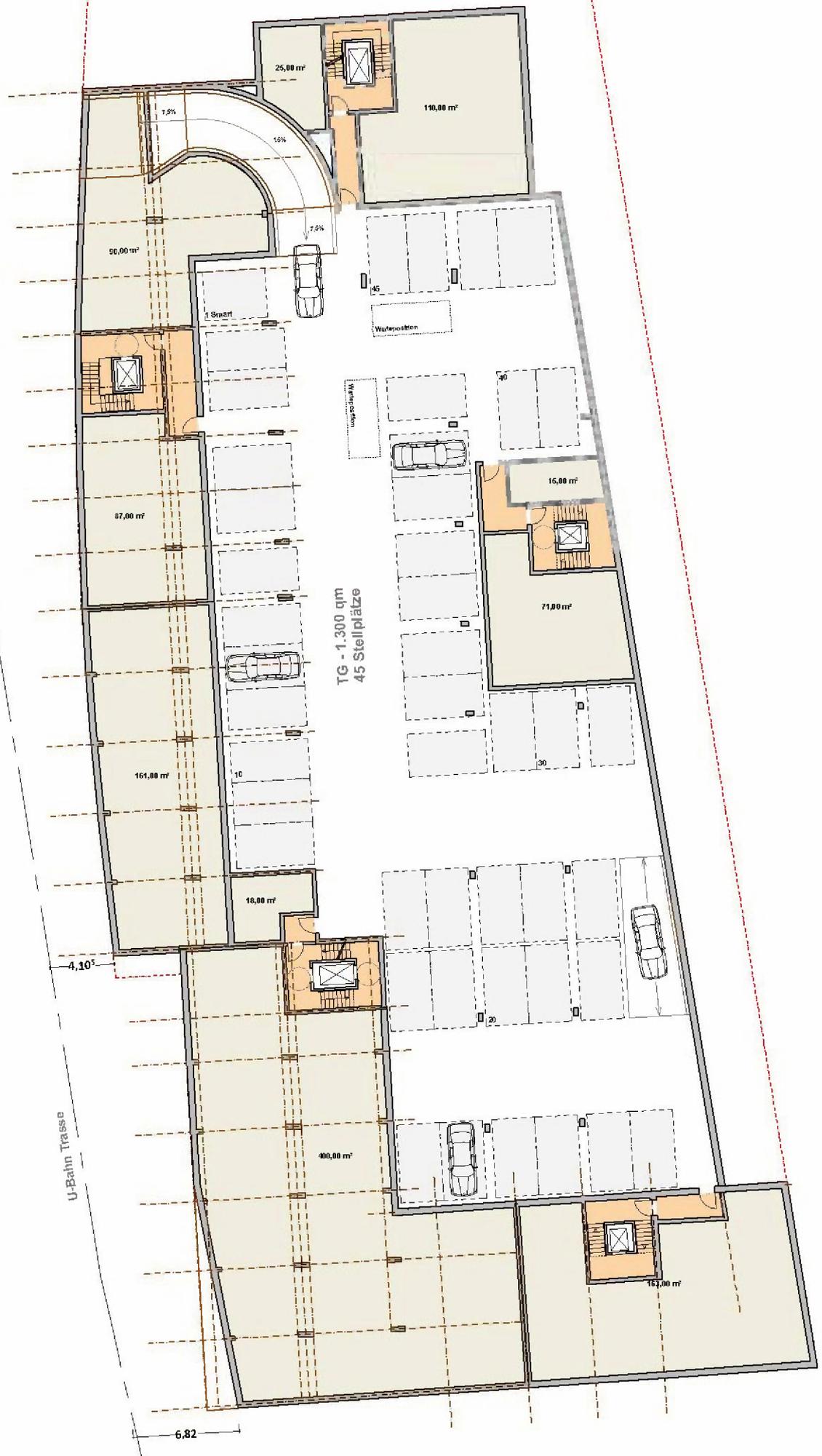
Haus 2/3
gef. Studentenwohnen
1-Zimmer-Apart. 29
2-Zimmer-Apart. 7
WE 36

Haus 1
Wohnungen, 2. Förderweg
1-Zi.-Whg. 1
3-Zi.-Whg. 8
4-Zi.-Whg. 7
WE 16

Haus 7
Wohnungen, 2.FW
2-Zi.-Whg. 2
3-Zi.-Whg. 3
4-Zi.-Whg. 3
WE 8

Haus 4/5
gef. Seniorenwohnen, 1. FW
1-Zi.-Whg. 48
2-Zi.-Whg. 12
WE 60

Haus 6
Wohnungen, 2.FW
1-Zi.-Whg. 8
3-Zi.-Whg. 4
WE 12



Anlagenkonvolut 4
Plan 6 von 6

Projektentwicklung
Wandsbeker Allee/Kattunbleiche GbR
o/o
Baugenossenschaft
Donnerstraße-Selbsthilfe eG
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg

Architekten
APB.
Grossmann-Herzel
Schneider
Andersen

Architekten BDA
Johannesblowwerk 18
20459 Hamburg
Tel: 040 / 29 802-0
Fax: 040 / 29 802-110

Projekt
Wandsbek 80, Wohnungsbau
Variante bds

Darstellung
Grundriss Iletgarage

Format A 3	Maßstab 1:250	Datum 13.08.2015
---------------	------------------	---------------------



Anlagenkonvolut 5
Plan 1 von 5

Projektanlassung
Wandsbeker Allee/Kattumbleiche GfB
 c/o
 Baugenossenschaft
 Dennerstraße-Selbsthilfe eG
 Hünerstraße 23
 22083 Hamburg

Architekten
APB.
 Grotmann-Hensel
 Schwardt
 Andersen

Architekten BDA
 Johannsblowerk 16
 20459 Hamburg
 Tel: 040 / 23 806 0
 Fax: 040 / 23 806-110

Projekt	Variante bds Wandsbek 80, Wohnungsbau	
Disziplin	Brückentisch	
Ansicht	Ansicht: Wandsbeker Allee	
Format	A 3	Datum
Maßstab	1:250	13.08.2015



Anlagenkonvolut 5
Plan 2 von 5

Projektanstellung
Wandsbeker Allee/Kattumbleiche GfR
 c/o
 Baugenossenschaft
 Dennerstraße-Selbsthilfe eG
 Hünerstr. 23
 22083 Hamburg

Architekten
APB.
 Grotmann-Hensel
 Partnerin

Architekten BDA
 Johannsblowerk 16
 20459 Hamburg
 Tel.: 040 / 23 806 0
 Fax: 040 / 23 806 110

Projekt
Wandsbek 80, Wohnungsbau
 Darstellung
 Ansicht Turm Wandsbek Nord/Süd/Ost
 Format
 A 3
 Maßstab
 1:250
 Datum
 07.04.2015



Anlagenkonvolut 5
Plan 3 von 5

Projektentwicklung
Wandsbeker Allee/Kattumbleiche GbR
 c/o
 Baugenossenschaft
 Dennerstraße-Selbsthilfe eG
 Hummerstraße 23
 22083 Hamburg

Architekten
APB.
 Grotmann-Hensel
 Schneider
 Janssen

Architekten BDA
 Johannsblowwerk 16
 20459 Hamburg
 Tel.: 040 / 23 805 0
 Fax: 040 / 23 805 110

Variante bds
Wandsbek 80, Wohnungsbau
 Darstellung
 Ansicht Innenhof Ost
 Titelblatt
 A_3
 Maßstab
 1:250
 Datum
 07.04.2015



Anlagenkonvolut 5
Plan 4 von 5

Projektanstellung
Wandsbeker Allee/Kattumbleiche GfB
 c/o Baugenossenschaft
 Dennerstraße-Selbsthilfe eG
 Hümerstraße 23
 22083 Hamburg

Architekten
APB.
 Grotmann-Hensel
 Partner

Architekten BDA
 Johannsblowerk 16
 20459 Hamburg
 Tel.: 040 / 23 806 0
 Fax: 040 / 23 806 110

Projekt
Wandsbek 80, Wohnungsbau
 Darstellung
 Ansicht: Kattumbleiche Innenhof/Strasse
 Format
 A 3
 Maßstab
 1:250
 Datum
 07.04.2015



Anlagenkonvolut 5
Plan 5 von 5

Projektanstellung
Wandsbeker Allee/Kattumbleiche GfR
 c/o Baugenossenschaft
 Dennerstraße-Selbsthilfe eG
 Hünerstraße 23
 22083 Hamburg

Architekten
APB.
 Grotmann-Hensel
 Schneider
 Janssen

Architekten BDA
 Johannsblowwerk 16
 20459 Hamburg
 Tel.: 040 / 23 806 0
 Fax: 040 / 23 806 110

Projekt
Wandsbek 80, Wohnungsbau
 Darstellung
Langschnitt
 Titelblatt
 A 3
 Maßstab
 1:250
 Datum
 07.04.2015

BV: Wandsbek 80 Baubeschreibung

Fassaden

Die äußere Gestalt der Gebäude interpretiert die Hamburger Tradition bedeutender Klinkerbauten durch zeitgemäße Nutzungsansprüche auf neue Weise. Die vorgeschlagenen Fassaden versprechen eine hochwertige Anmutung sowie wirtschaftlichen Betrieb. Durch die skulpturale Behandlung der einzelnen Gebäude entstehen eigenständige Typen, die in besonderer Weise auf ihren städtebaulichen Kontext reagieren: Das 7-geschossige Eckhaus, das 4- bis 5-geschossige Haus an der Wandsbeker Allee, das 8-geschossige Haus an der Wandse. Durch Vor- und Rücksprünge bzw. Versatz der einzelnen Fassadenflächen entsteht ein Spiel aus einzelnen Volumen und Schichten, die je nach Tageslicht eine besondere Anmutung erzeugen.

Der Schallschutz der Wohnungen erfolgt über die überwiegende Orientierung der Schlafräume zum schallabgewandten Innenhof. Wo dies nicht möglich ist, wird die natürliche Belüftung der Schlafräume über eine verglaste Loggia ermöglicht, welche nach Bedarf durch eine Standard-Glasfaltkonstruktion von den Nutzern zu öffnen ist. Dadurch können in allen Bereichen die notwendigen Schallverbesserungsmaße und somit die geforderten Schallinnenraumpegel erreicht werden.

Im Bereich der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss bekommt die Fassade eine besondere haptische Note, durch großflächige Fensterscreens zwischen skulptural gestalteten Klinkerscheiben. Eingangstüren und Entrees zu den Wohnhäusern werden in durabler und hochwertiger Metalloptik als signifikante Adressen für Ihre Bewohner ausformuliert.

Konstruktion und Materialität

Die Tragkonstruktion der Obergeschosse wird als übliche Stahlbetonskelettkonstruktion mit unterzugslosen Flachdecken ausgeführt, wobei die gewählten Deckenstützweiten eine wirtschaftliche Dimensionierung erlauben und zugleich eine hinreichende Variabilität der Nutzung und ein hoher Schallschutzstandard sichergestellt sind. Für die stützende Konstruktion des Gebäudes sind primär tragende Außenwandscheiben sowie Stahlbetonstützen vorgesehen. Die Horizontalaussteifung erfolgt primär über die durchlaufenden, massiven Erschließungskerne.

Die Fassaden sind zu den umliegenden Straßen hin als klassische Verblendfassaden mit Vorsatzschale vorgesehen. Für die unterschiedlichen Färbungen werden hartgebrannte Klinker mit geringer Wasseraufnahme gewählt. Der Blockinnenbereich erhält durchgehend Putzfassaden in hellen Farbtönen.

Die großen Fensterformate garantieren freundlich-helle Wohnräume. Dächer werden extensiv begrünt und teilweise mit Solarkollektoren versehen.

Das Gebäude wird zentral beheizt. Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnungsbe- und -entlüftung.

Erläuterungen zur Freiflächenplanung

Zentrale Fragen aus freiraumplanerischer Sicht sind die Anbindung des Quartiers an das Wandseufer und die Gestaltung der privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in den Höfen.

In die gemeinschaftlichen Freiräume werden zwei größere und mehrere kleine Spielflächen integriert. Hinzu kommen beispielbare Rasenflächen.

Das Spielflächenkonzept für die Gartenhöfe knüpft an die Vergangenheit der Kattunbleiche an. Das Thema der Spieleinrichtungen ist "Bleichen und Färben". Wie zum Bleichen ausgelegte Tücher werden unterschiedliche Spielfelder auf den Hofflächen verteilt. Neben vier großen und fünf kleineren Sandspielbereichen werden diese Spielfelder mit bunten Kunststoffbelägen befestigt und mit thematisch passenden Spielgeräten ausgestattet. Farbtöpfe mit Rutschen, Bleichewiesen, Bleichestangen zum Klettern und Schaukeln und Wäschekörbe als kleine Spielhäuser gehören zum Spielprogramm.

Das Pflanzkonzept sieht für die Gartenhöfe im 1. Bauabschnitt 3 Feldahorne als Hofbäume vor. Neben den Ahornpflanzungen sollen unterschiedliche Zierkirschen, Zieräpfel, Zierbirnen sowie Felsenbirnen gepflanzt werden. Ziel dieser Gehölzpflanzungen ist es, neben den prägenden Hofbäumen mit unterschiedlich blühenden Baumarten und bunten Herbstfärbungen die Jahreszeiten zu betonen. Da die normale Substratüberdeckung auf der Tiefgarage 50 cm beträgt, müssen in Bereichen der Ahornpflanzungen erhöhte Pflanzflächen geschaffen werden, die mit Sitzmauern gefasst werden. Die Sitzmauern bieten mit Sitzauflagen die Möglichkeit, Ruhebänke an Spielflächen zu schaffen. Neben den Gehölzpflanzungen prägen Feldahornhecken an den Terrassen und Kleinstrauch- bzw. Gräser- und Staudenpflanzungen das Bild der Gartenhöfe.

Grundthema der Pflanzflächen sind unterschiedliche Sauergräser (Carex-Arten), die sowohl im Winter als auch im Sommer strukturbildend sind. In die Gräserpflanzungen werden Schattenstauden und Farne eingestreut, um die Blüten- und Blattfarben und -formen zu variieren.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die immissionsarme Anbindung des Wandseufers von der Kattunbleiche über den öffentlich nutzbaren Weg, der den Block nach Norden durchquert. Am nördlichen Ende des Verbindungsweges ist eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Wandse geplant. Diese Brücke soll an den Wandse-Wanderweg, der in diesem Bereich nördlich des Gewässers verläuft, angebunden werden. Alle Wege in den Höfen werden mit Betonwerksteinen befestigt. Im Bereich von Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen werden Rasengittersteine eingesetzt.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt dezentral durch eine unterirdische Rückhaltung und Ableitung in die Wandse. Das vorliegende Gutachten für die Entwässerung bezieht sich zum jetzigen Zeitpunkt nur auf den westlichen Grundstücksteil. Unter Berücksichtigung des Drosselabflusses von 17 l/(s x ha) ergibt sich für diesen westlichen Grundstücksteil ein Retentionsvolumen von ca. 60 m³, das als Rigole unter dem öffentlich nutzbaren Weg vorgesehen ist. Bei der Planung der Freiflächen ist zu berücksichtigen, dass von diesem Weg ein freier Abfluss in die Wandse gewährleistet wird.

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Wandsbeker Allee, die Kattunbleiche und die Fußwege in den Gartenhöfen.

Aufgestellt am 07.04.2015

APB. Architekten

Arbos Landschaftsarchitekten

BV Wandsbek 80

Urban Space - Immobilien Projektentwicklung GmbH

18.08.2015

Variante bds

Flächenaufstellung / Wohnungsmix

Flächenübersicht	Nutzung	Förderung	BGF gesamt	BGF Gewerbe	NF Gewerbe	BGF Wohnen	WF Wohnen	BGF sonstiges
Haus 1	Wohnungen	2. FW	1.735 m ²	-	-	1.680 m ²	1.255 m ²	* 55 m ²
Haus 2/3	Studentenapartments	Studentisches Wohnen	1.917 m ²	-	-	1.552 m ²	1.125 m ²	-
Haus 4/5	Gewerbe Seniorenwohnungen	- 1. FW (altersgerecht)	- 4.297 m ²	245 m ²	224 m ²	- 3.736 m ²	- 2.988 m ²	* 120 m ² * 21 m ²
Haus 6	Gewerbe	-	-	540 m ²	510 m ²	-	-	-
Haus 7	Wohnungen	2. FW	1.034 m ²	-	-	921 m ²	658 m ²	* 113 m ²
Haus 7	Wohnungen	2. FW	737 m ²	-	-	737 m ²	565 m ²	-
Flächen gesamt			9.720 m²	785 m²	734 m²	8.626 m²	6.591 m²	309 m²

* EG wie TG Rampe/ Durchfahrt/ Fahrräder

0,90

0,76

- Wohnfläche der Studenten einschl. Gemeinschaftsflächen (anteilig gemäß IFB Richtlinien) für 43 Studenten = 64,50 m² (davon 48 m² Fläche im EG + 16 m² Dachterrasse)- Wohnfläche der Senioren einschl. Gemeinschaftsflächen (anteilig gemäß IFB Richtlinien) für 60 Seniorenwohnungen = 120 m² (davon 110 m² Fläche im EG + 10 m² Dachterrasse)

Tiefgarage - TG	Stellplätze gesamt	45	davon Gewerbe	10 Stpl.	davon Wohnen	35 Stpl.
-----------------	--------------------	----	---------------	----------	--------------	----------

Wohnungsmix	Haus 1	Haus 2/3	Haus 4/5	Haus 6	Haus 7	Anteil Gesamt
Wohnungen	1	-	-	8	1	10
2. FW	-	-	-	-	1	1
1 Zi.- Wohnungen	8	-	-	4	3	15
2 Zi.- Wohnungen	7	-	-	-	3	10
3 Zi.- Wohnungen	-	29	-	-	-	29
4 Zi.- Wohnungen	-	7	-	-	-	7
Studentenapartments	-	-	48	-	-	48
1 Zi.- Apartment	-	-	12	-	-	12
2 Zi.- Apartment	-	-	-	-	-	-
Seniorenwohnungen	16	36	60	12	8	132
1. FW	78 m ²	31 m ²	50 m ²	55 m ²	71 m ²	50 m ²
Wohnungen gesamt						100%



IFB
HAMBURG | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

Besenbinderhof 31 20097 Hamburg
Telefon (040) 24 84 6 - 0
www.ifbhh.de

IFB · Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg

Wandsbeker Allee / Kattunbleiche GbR
c/o Baugenossenschaft Dennerstraße Selbsthilfe eG

[Redacted]
Hufnerstraße 28

22083 Hamburg

Ihr/e Ansprechpartner/in:

[Redacted]

Antragsnummer ohne
(bei Schriftwechsel/Zahlung bitte angeben)

Sprechzeiten Mo. - Do. 8.00 - 16.30 Uhr
Fr. 8.00 - 14.00 Uhr
außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung

Hamburg, den 10.07.2015

Belegenheit: Kattunbleiche 21 / Wandsbeker Allee 53-55
Flurstück: 3729; Gemarkung Wandsbek

Sehr geehrte Damen und Herren,

[Redacted]

nach Prüfung der uns zu oben genannten Bauvorhaben eingereichten Unterlagen, hier dem Plansatz vom 27.03.2015 (Grundriss TG, EG, 1.OG, 2.OG, 3. OG, 4.OG, 5-7.OG, Längsschnitt und Ansichten je in M. 1:250) bestätigen wir Ihnen, dass die grundsätzliche Möglichkeit besteht Ihr Bauvorhaben in das Wohnraumförderungsprogramm aufzunehmen.

Diese Aussage gilt vorbehaltlich einer Abstimmung der Grundrisse, da aufgrund des vorliegenden Maßstabs ein Abgleich mit den Festlegungen der relevanten Förderrichtlinie nicht nachvollziehbar ist.

Nach Vorlage abgestimmter und vermasster Zeichnungen, d.h. Grundrisse, Schnitte und Ansichten in M. 1:100 werden wir Ihnen gerne die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm 2015 der Stadt Hamburg bestätigen.

Inwieweit Bedingungen im Hinblick auf Umfang von gefördertem Wohnungsbau eingehalten werden kann nicht beurteilt werden.

Für [Redacted] stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburgische Investitions- und Förderbank

[Redacted Signature]

[Redacted Stamp]

2.) BA Wandsbek, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

3.) IFB, [Redacted]