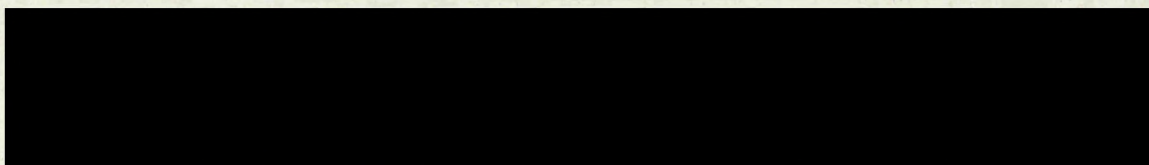




Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

24. August 2026

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

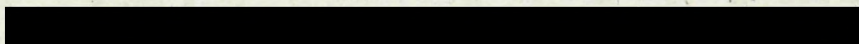


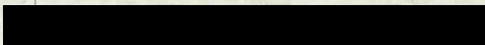
zwischen

1. der **Freien und Hansestadt Hamburg**, diese vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, dieses wiederum vertreten durch das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg, dieses vertreten durch Dezernatsleiter 

– nachfolgend: „FHH“ –

und

2. der Objektgesellschaft 


– nachfolgend: 

und

3. der Objektgesellschaft 


- [REDACTED]
- Die Objektgesellschaft [REDACTED] und die Objektgesellschaft [REDACTED] nachfolgend
gemeinsam auch „die Objektgesellschaften“
 - Alle gemeinsam nachfolgend „Vertragsparteien“ –

Präambel

- (1) Die Objektgesellschaft [REDACTED] beabsichtigt den Ankauf des mit einer Häuserreihe bebauten Grundstücks [REDACTED] bestehend aus dem Flurstück [REDACTED] der Gemarkung Lokstedt (vgl. hierzu **Anlage 1**) von der [REDACTED]. Die Häuserreihe auf diesem Grundstück ist mit Ausnahme von 5 leerstehenden Wohneinheiten durch Mieter bewohnt.

Die Objektgesellschaft [REDACTED] beabsichtigt den Ankauf der mit zwei Häuserreihen bebauten Grundstücke [REDACTED] bestehend aus den Flurstücken [REDACTED] der Gemarkung Lokstedt (vgl. hierzu **Anlage 1**) von der [REDACTED].

Die zwei Häuserreihen auf den Grundstücken [REDACTED] und [REDACTED] sind unbewohnt. Die Einheiten dieser beiden Häuserreihen sind in ihrem aktuellen Zustand nicht bewohnbar. Für die Wiederherstellung der Wohnungen in diesen Bestandsgebäuden sind sehr hohe Investitionen erforderlich, wobei hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungs- und Erschließungskosten zwischen der FHH und der aktuellen Grundeigentümerin Streit besteht, da beide von erheblich unterschiedlichen Kostenannahmen ausgehen.

Die Häuserreihe auf dem Grundstück [REDACTED] wurde durch die [REDACTED] abgerissen. Diese hat für den Rückbau die im Genehmigungsbescheid des Bezirksamts Eimsbüttel vom [REDACTED] festgesetzte Ausgleichszahlung i.H. von [REDACTED] bezahlt.

- (2) Für die in Absatz 1 genannten Grundstücke (im Folgenden: Vorhabengrundstück) gilt der Bebauungsplan [REDACTED] (**Anlage 2**). Für den Bereich des Vorhabengrundstücks setzt er ein Allgemeines Wohngebiet mit vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Auf dem Vorhabengrundstück werden mittels Baugrenzen drei Baufenster festgesetzt. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Bestandsbebauung gekennzeichnet. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass eine Realisierung von Neubauten in den drei Baufenstern gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplans den vorherigen vollständigen Rückbau der Bestandsgebäude voraussetzt und durch den Plangeber wahrgenommen bzw. in der planerischen Abwägung berücksichtigt worden ist.

- (3) Mit Bescheid vom [REDACTED] erließ das Bezirksamt Eimsbüttel gegenüber der [REDACTED] ein Wohnnutzungsgebot für die beiden leerstehenden Häuserreihen auf den Grundstücken [REDACTED] sowie für die 5 unbewohnten Einheiten auf dem Grundstück [REDACTED].

Sie bezie
gemäß
V

Das Wohnnutzungsgebot betrifft insgesamt 52 Wohneinheiten. Nach Maßgabe dieses Bescheides hat die [REDACTED] bis zum 26. Februar 2027 nachzuweisen, dass sämtliche Wohnungen wieder als solche genutzt werden. [REDACTED]

Kommt der Verfügungsberechtigte der Anordnung nicht nach, wird der Adressat der Verfügung auch durch die Zahlung der Zwangsgelder nicht von dem Wohnnutzungsgebot frei. Vielmehr kann die FHH dann weitere, in der Regel höhere Zwangsgelder androhen und anschließend festsetzen. Der Bescheid ist sofort vollziehbar. Er gilt von Gesetzes wegen (§ 13a Abs. 3 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG)) auch gegenüber einem Rechtsnachfolger, also im Fall des Kaufs durch die Objektgesellschaften und des Eigentumsübergangs auch für sie.

- (4) Die Objektgesellschaften beabsichtigen im Fall eines Ankaufs der vier Grundstücke die Errichtung von drei neuen Häuserriegeln in den drei Baufenstern des Bebauungsplans Lokstedt 53. Dieses Vorhaben setzt den Rückbau der drei noch vorhandenen Häuserreihen voraus.

Nach einem Rückbau der beiden leerstehenden Häuserreihen auf den Grundstücken [REDACTED] sollen nach den derzeitigen Plänen der Objektgesellschaften zunächst zwei Neubauten in dem westlichen Baufenster (mit etwa 32 Wohneinheiten) und in dem mittleren Baufenster (mit etwa 40 Wohneinheiten) errichtet werden. Damit bestünde die Möglichkeit, etwaig erforderliche Ersatzwohnungen für den späteren Rückbau der Häuserreihe auf dem Grundstück [REDACTED] in diesen beiden Neubauten nachzuweisen.

- (5) Beim Verwaltungsgericht Hamburg ist ein Rechtsstreit zwischen der FHH und der [REDACTED] zu einem Vorbescheidsantrag (**Anlage 3**) anhängig, der unter anderem die Errichtung von drei Neubauten mit einer höheren Geschosshöhe als im Bebauungsplan [REDACTED] festgesetzt zum Gegenstand hat. Mit der höheren Geschosshöhe würden sich die auf den Grundstücken gemäß (1) zulässigen Bebauungsmaße (Bruttogeschossfläche, etc.) und die Gesamtzahl der Wohneinheiten erhöhen. Die Objektgesellschaften favorisieren dieses Konzept ebenfalls im Vergleich zu der Entwicklung nach geltendem Planrecht mit nur vier Vollgeschossen. Die konkrete Fragestellung im Vorbescheidsantrag lautet wie folgt:

„Kann in einem Baugenehmigungsverfahren von der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 4 Vollgeschossen auf 5 Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss zugelassen werden?“

sie bezieht sich auf alle drei im Bebauungsplan [REDACTED] auf den Grundstücken gemäß (1) festgesetzten Baufelder. Die beiden Parteien des genannten Rechtsstreits verhandeln außergerichtlich über den Erlass eines positiven Bescheides und die Bedingungen für die Zulassung einer größeren Bebauung.

Mit Schreiben vom 03.03.2026 hat das Rechtsamt des Bezirksamts Eimsbüttel für die FHH gegenüber der Bevollmächtigten der [REDACTED] die Zustimmung nach § 36a BauGB unter den Bedingungen erteilt, dass bestimmte städtebauliche Anforderungen (Herstellung eines Gehwegs auf einer ca. 120 m² großen Teilfläche [REDACTED] auf Kosten der jeweiligen Objektgesellschaft, Vorbehalt einer Abstimmung zu Dachform und Fassade, Bauverpflichtung mit 3-Jahres-Frist ab Bestandskraft der Baugenehmigung, Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum in Höhe von 35 % bezogen auf die durch die Befreiung vom Bebauungsplan [REDACTED] zusätzlich ermöglichte Wohnraumfläche) erfüllt werden und dass keine bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Aspekte des Baunebenrechts entgegenstehen (**Anlage 4**).

- (6) Die Präambel ist Bestandteil dieses Vertrages.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

Teil 1

§ 1

Vertragsziele und Vertragsgegenstand

- (1) Die Vertragsparteien verfolgen gemeinsam das Ziel, dass nach einem Ankauf durch die Objektgesellschaften auf den Grundstücken [REDACTED] in den Baufenstern gemäß dem Bebauungsplan [REDACTED] – drei Neubauten mit mindestens 4 Vollgeschossen errichtet werden, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Das prioritäre Ziel der Objektgesellschaften besteht in der Errichtung von drei Neubauten auf dem Vorhabengrundstück mit jeweils 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu Wohnzwecken.
- (2) Dieser Vertrag soll insbesondere
- die Einreichung genehmigungsfähiger Bauanträge für den Rückbau der beiden leerstehenden Häuserreihen auf den Grundstücken [REDACTED] und [REDACTED] sowie für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des westlichen und innerhalb des mittleren Baufensters gemäß dem Bebauungsplan [REDACTED]
 - die Herstellung und Bereitstellung von adäquatem Ersatzwohnraum,

- die Zustimmung zur Zweckentfremdung der bestehenden Wohnungsbestände bis zum Rückbau der Bestandsgebäude, sowie
- die Realisierung der mit der Bauvoranfrage der [REDACTED] [REDACTED] abgefragten Neubauvariante mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss innerhalb des westlichen und innerhalb des mittleren Baufensters durch die Objektgesellschaft [REDACTED]

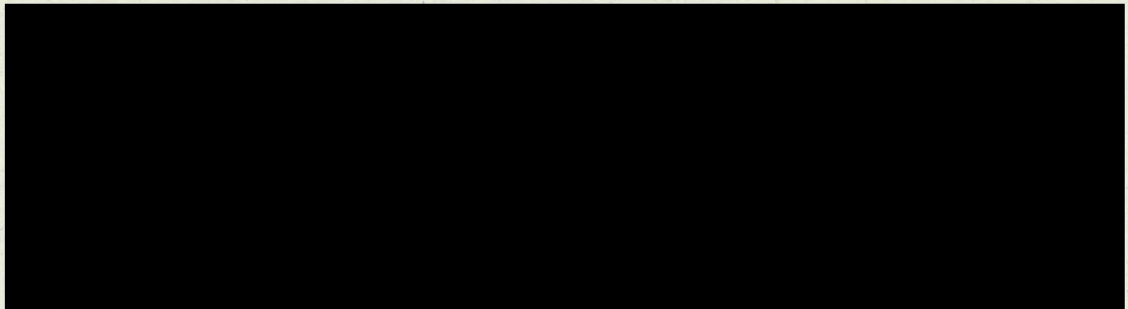
regeln. Der durch die Neubauten entstehende Wohnraum soll quantitativ und qualitativ so bemessen sein, dass der bestehende Leerstand und die derzeit noch auf dem Grundstück [REDACTED] genutzten Wohneinheiten vollständig abgedeckt werden.

Teil 2: Vertragspflichten der Objektgesellschaften

§ 2

Einreichung von Bauanträgen, Baubeginns- und Fertigstellungsfristen

- (1) Die Objektgesellschaft [REDACTED] verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Abschluss eines Kaufvertrags mit der [REDACTED] [REDACTED] im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständige und prüffähige Bauantragsunterlagen, bei den jeweils zuständigen Behörden einzureichen für



Die Objektgesellschaft [REDACTED] verpflichtet sich, das Neubauvorhaben gemäß der in § 5 festgelegten Neubauvariante zu realisieren, ohne dass weitere wesentliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sind. Wesentliche Befreiungen sind in diesem Zusammenhang solche, die zur Realisierung des in § 5 beschriebenen Bauvorhabens mit 5 Voll- sowie einem Staffelgeschoss erforderlich sind, zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht abschließend benannt werden können. Unbenommen davon bleibt die Möglichkeit, das Neubauvorhaben entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans umzusetzen.

Die Objektgesellschaft [REDACTED] verpflichtete sich zudem, die vorstehend in Satz 1 genannten Anträge – soweit sinnvoll möglich – gemeinsam einzureichen.

Klarstellend halten die Vertragsparteien fest, dass die Objektgesellschaft [REDACTED] zu einem späteren Zeitpunkt auch die vorhandene Häuserreihe auf dem Grundstück [REDACTED] zurückbauen und durch einen Neubau innerhalb des östlichen Baufensters des Bebauungsplans [REDACTED] ersetzen will. Der konkrete Zeitpunkt kann für diesen Teil des Gesamtvorhabens unter anderem wegen der noch bestehenden Mietverhältnisse noch nicht abgeschätzt werden.

- (2) Die Objektgesellschaft [REDACTED] verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Vollziehbarkeit der jeweiligen Baugenehmigungen mit dem Rückbau der Gebäude zu beginnen. Sie verpflichtet sich außerdem, das in Absatz 1 genannte Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Vollziehbarkeit der jeweiligen Baugenehmigungen bis zur Bezugsfertigkeit bzw. Ingebrauchnahme fertigzustellen. Die jeweilige Frist zum Baubeginn und zur Fertigstellung beginnt mit der Bekanntgabe und der Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen gegenüber der Objektgesellschaft [REDACTED] zu laufen.
- (3) Sollte es aufgrund etwaig erforderlicher Grundstücksverschmelzungen, die für die Neubaumaßnahmen erforderlich oder zweckmäßig sind, zu Verzögerungen bei der Erstellung der Antragsunterlagen gemäß (1) oder bei der Errichtung und Fertigstellung der Bauvorhaben gemäß (2) kommen, werden die Vertragsparteien die in § 2 (1) und (2) geregelten Fristen verlängern. Die Objektgesellschaft [REDACTED] wird die FHH in diesem Fall unverzüglich über die Grundstücksverschmelzungen und die entstehenden Verzögerungen informieren.
- (4) Die Objektgesellschaft [REDACTED] wird der FHH den Baubeginn anzeigen und diese anschließend halbjährlich über den jeweiligen Stand der Durchführung des Gesamtvorhabens unterrichten sowie auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu erteilen. Weitere Verpflichtungen nach § 82 HBauO, insbesondere die Pflicht zur Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung nach § 82 Abs. 2 HBauO, bleiben unberührt.
- (5) Für den Fall, dass bei der Durchführung des Gesamtvorhabens zeitliche Verzögerungen eintreten, die auf Umständen beruhen, die die Objektgesellschaft [REDACTED] nicht zu vertreten hat und die eine Fertigstellung des Gesamtvorhabens innerhalb der in (2) vereinbarten Frist verhindern, verlängert sich die Frist zur Fertigstellung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in angemessenem Umfang.
 - (a) Die Objektgesellschaft [REDACTED] hat alles zu tun, was ihr billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Bauarbeiten zu ermöglichen und den Eintritt von Verzögerungen bei der Durchführung des Gesamtvorhabens zu verhindern. Sie informiert die FHH unverzüglich über den Eintritt von Verzögerungen. Sie teilt der FHH

zudem so unverzüglich den Zeitraum der Verzögerungen mit und legt der FHH auf Anfrage entsprechende Nachweise vor. Sobald die hindernden Umstände wegfallen, hat sie ohne weiteres und unverzüglich die Arbeiten wiederaufzunehmen und die FHH hiervon zu unterrichten.

- (b) Nach der Mitteilung über den Eintritt und die voraussichtliche Dauer zeitlicher Verzögerungen sowie deren Auswirkungen gemäß § 2 Absatz 5 (a) legen die Vertragsparteien eine angemessene Dauer der Fristverlängerung einvernehmlich in schriftlicher Form fest.

Bei der Festlegung der angemessenen Dauer der Fristverlängerung haben sich die Vertragsparteien maßgeblich an der Dauer der zeitlichen Verzögerung zu orientieren, die die Objektgesellschaft [REDACTED] nicht zu vertreten hat. Zudem ist ein Zuschlag für die Wiederaufnahme der Bauarbeiten von maximal drei Wochen zu berücksichtigen. Sind aufgrund der zeitlichen Verzögerungen, die die Objektgesellschaft [REDACTED] nicht zu vertreten hat, neue Bauunternehmen zu beauftragen, oder führen die Verzögerungen zu weiteren baubedingten Verzögerungen (z.B. aufgrund von Witterungsbedingungen), wird die Frist um den jeweils erforderlichen Zeitraum verlängert.

- (c) Nicht von der Objektgesellschaft [REDACTED] zu vertretende Umstände im Sinne von (4) Satz 1 sind insbesondere:

- Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb der Objektgesellschaft [REDACTED] oder in einem unmittelbar für sie arbeitenden Betrieb;
- Gerichts- oder verwaltungsseitige Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs oder einer Anfechtungsklage eines Dritten gegen die Baugenehmigung;
- Gerichts- oder verwaltungsseitige Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung;
- Höhere Gewalt;
- Lieferengpässe bei erforderlichen Baumaterialien, Verzögerungen bei der Beschaffung von Baumaterialien und Verzögerungen aus vergleichbaren Gründen, wenn und soweit diese trotz einer sorgfältigen Planung und Bauvorbereitung eingetreten sind; die Regelung erfasst nur solche Lieferengpässe, die auf besondere Umstände an den Märkten zurückgehen, wie etwa Lieferengpässe aufgrund von Kriegen, Sanktionen von In- und Exporten, Umweltkatastrophen, pandemiebedingter Schließungen von

bedeutsamen Umschlagsplätzen (Häfen, etc.) oder dem Wegfall bedeutsamer Transportrouten.

§ 3

Herstellung von Ersatzwohnraum

- (1) Die Objektgesellschaft [REDACTED] verpflichtet sich, für alle Wohnungen in den beiden Bestandsgebäuden auf den Grundstücken [REDACTED] und für die 5 leerstehenden Wohnungen im Bestandsgebäude auf dem Grundstück [REDACTED] adäquaten Ersatzwohnraum zur vollständigen Deckung des Rückbaus bzw. des teilweisen Leerstands zu schaffen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Objektgesellschaft [REDACTED] auch künftig erforderlichen Ersatzwohnraum für den Abriss des Gebäudes [REDACTED] in den im ersten Bauabschnitt geplanten Neubauten herzustellen. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass mit der Erfüllung der Pflicht gemäß Satz 2 jegliche zweckentfremdungsrechtlichen Anforderungen an den dann künftigen Rückbau der Häuserreihe [REDACTED] erfüllt sind und gegenüber der Objektgesellschaft [REDACTED] in einem späteren Verfahren über die Zulassung des Rückbaus keine zweckentfremdungsrechtlichen Auflagen und sonstigen Nebenbestimmungen mehr auferlegt werden können.
- (2) Die Objektgesellschaft [REDACTED] verpflichtet sich, den Ersatzwohnraum gemäß (1) so zu gestalten, dass dieser nicht als Luxuswohnraum im Sinne von § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 HmbWoSchG einzustufen ist. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die Ausstattung des Ersatzwohnraums gemäß (1) nicht an den Standard des durch die Rückbaumaßnahmen entfallenden Wohnraums gekoppelt sein muss.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die Objektgesellschaften berechtigt sind, an den Grundstücken [REDACTED] und den drei geplanten Neubauten Wohnungs- und Teileigentum zu begründen.

§ 4

Vorkaufsrechte aufgrund von festgesetzten Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan [REDACTED] setzt für Teilflächen des Grundstücks [REDACTED] eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die FHH geht davon aus, dass diese Teilfläche ca. 120 m² groß ist und dass ihr insoweit ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht, das sie für den Fall eines Kaufvertrags zwischen der Objektgesellschaft [REDACTED] ausüben wird.

§ 5

Neubauvariante mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die Objektgesellschaften unter den in **Anlage 4** genannten Bedingungen und Prämissen berechtigt sein sollen, die drei Neubauten innerhalb der drei Baufenster des Bebauungsplans [REDACTED] entsprechend dem Vorbescheidsantrag der **Anlage 3** der [REDACTED] und dem Schreiben des Rechtsamts des Bezirksamts Eimsbüttel vom 03.03.2026 (**Anlage 4**) abweichend von den Planfestsetzungen jeweils mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu errichten. Für diesen Fall und die Erteilung der hierzu notwendigen Befreiungen von den Planfestsetzungen zugunsten der jeweils betroffenen Objektgesellschaft gelten die Verpflichtungen der Objektgesellschaft [REDACTED] – mit Ausnahme des Rückbaus und des Neubaus auf dem Grundstück [REDACTED] – gemäß den §§ 2 bis 4 für die jeweils betroffene Objektgesellschaft entsprechend. Ergänzend gelten dann die folgenden Regelungen.
- (2) Die Objektgesellschaft [REDACTED] verpflichtet sich, auf den im Bebauungsplan [REDACTED] für Teilflächen des Grundstücks [REDACTED] festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen einen Gehweg sowie Anpassungen der Wendeanlage auf eigene Kosten herzustellen. Die Einzelheiten zu Umfang und Qualität sowie den Zeitpunkt der Herstellung des Gehwegs wird die Objektgesellschaft [REDACTED] mit dem zuständigen Fachamt Management des öffentlichen Raumes in einem gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung (Erschließungsvertrag/ Wegebauvertrag nach § 13 Abs. 5 Hamburgisches Wegegesetz/ein Sondernutzungsvertrag) gemeinsam abstimmen.
- (3) Die beiden Objektgesellschaften verpflichten sich jeweils für die Neubauten auf ihren Grundstücken, die konkrete Dachform und die Gestaltung der Außenfassaden der Neubauvorhaben vor der Einreichung der Bauanträge mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung einvernehmlich und rechtzeitig abzustimmen. Hinsichtlich der Abstimmung gilt Folgendes:

Die Zustimmung des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung bedarf der Schriftform und soll innerhalb vier Wochen erfolgen. Die Zustimmung wird zur Bauakte genommen. Ergeht innerhalb der 4-Wochen-Frist keine inhaltliche oder nur eine unvollständige Rückmeldung des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung, verlängert sich die Frist gemäß § 2 Abs. 2 dieser Vereinbarung um die entsprechende Dauer der Verzögerung. Eine Ablehnung darf nur erfolgen, wenn aus der Sicht der FHH gestalterische Aspekte gegen die vorgeschlagene Gebäudegestaltung sprechen und wenn die vorgelegten Unterlagen unvollständig oder für die Prüfung des Fachamtes Stadt- und

Landschaftsplanung aus sonstigen Gründen unzureichend sind. Eine Ablehnung aus gestalterischen Gründen ist unzulässig, wenn sie die im Grundsatz von den Vertragsparteien einvernehmlich festgelegte Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss faktisch unmöglich oder erkennbar unwirtschaftlich machen würde. Die Ablehnung ist zu begründen, damit die jeweils betroffene Objektgesellschaft auf dieser Grundlage die notwendigen Überarbeitungen vornehmen kann. Die überarbeiteten Unterlagen sind durch die jeweils betroffene Objektgesellschaft erneut beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vorzulegen. Die vorstehenden Regelungen gelten für die Vorlage der geänderten Unterlagen sinngemäß.

Im Falle einer Baugenehmigung und bei Erteilung von Befreiungen zugunsten der Errichtung von Neubauten mit 5 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss verpflichtet sich die jeweils betroffene Objektgesellschaft ferner – zusätzlich zu etwaigen Nebenbestimmungen einer etwaig vorliegenden Baugenehmigung – die Materialität und Farbigkeit der Außenflächen (Verblender, Dacheindeckung, Brüstung, Fensterprofile) rechtzeitig vor Ausführungsbeginn im Einvernehmen mit der FHH abzustimmen. Hierzu ist eine Vorauswahl der geplanten Materialien (2-3 Materialien), z.B. in Form von Mustertafeln, im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz in einem persönlichen Ortstermin zu bemustern sowie die Produktbezeichnung (Hersteller und Artikel) schriftlich darzulegen.

- (4) Die Objektgesellschaften verpflichten sich zur Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum innerhalb der Neubauten mit einer Wohnfläche von mindestens 35 % bezogen auf die durch die Befreiungen von der Geschossfestsetzung gemäß Bebauungsplan [REDACTED] auf den Grundstücken gemäß Präambel (1) zusätzlich ermöglichte Wohnraumfläche. Die Verpflichtung gemäß Satz 1 gilt für den Neubau innerhalb des östlichen Baufeldes erst, wenn die dort befindlichen Häuserreihe auf dem [REDACTED] zurückgebaut wird. Die Objektgesellschaft [REDACTED] ist allerdings berechtigt, die Verpflichtung gemäß Satz 1 vollständig auch zu einem früheren Zeitpunkt zu erfüllen, wobei dies auch durch entsprechende Nachweise zu Wohneinheiten auf den Grundstücken der Objektgesellschaft [REDACTED] erfüllt werden kann.

Teil 3: Verpflichtungen der FHH

§ 6

Keine Maßnahmen hinsichtlich des erfolgten Rückbaus

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass der bereits erfolgte Rückbau des Gebäudes auf dem Grundstück [REDACTED] zwischen den Vertragsparteien als abgeschlossen gilt.
- (2) Die FHH verpflichtet sich, gegenüber den Objektgesellschaften im Zusammenhang mit dem erfolgten Rückbau des in (1) genannten Gebäudes keine bauordnungsrechtlichen oder zweckentfremdungsrechtlichen Maßnahmen zu ergreifen, keine bereits gegenüber Dritten verfügbaren Handlungs- oder Duldungsverpflichtungen gegenüber den Objektgesellschaften einzufordern bzw. durchzusetzen und auch keine Ordnungswidrigkeitenverfahren gegenüber den Objektgesellschaften zu betreiben. Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch, wenn etwaige Bescheide qua Gesetz auf eine der Objektgesellschaften als Rechtsnachfolgerin übergehen.

§ 7

Zustimmung zu Zweckentfremdungen bis zum Rückbau

- (1) Die FHH stimmt gegenüber den Objektgesellschaften der Zweckentfremdung der bestehenden Wohnbestände bis zum Rückbau der Bestandsgebäude zu. Dies gilt insbesondere für den Leerstand von Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden auf den Grundstücken [REDACTED]
- (2) Sie wird gegenüber den Objektgesellschaften keine Wohnnutzungsgebote für die Wohneinheiten dieser Bestandsgebäude auf der Grundlage des HmbWoSchG erlassen und den in (3) der Präambel genannten Bescheid vom 19.08.2025 (Az.: E / VS 322 / 88 / 2018) nicht gegenüber einer der beiden Objektgesellschaften durchsetzen, soweit die Fristen des § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 und 2 eingehalten werden. Die FHH behält sich vor, dass für den Fall, dass die in § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 und 2 genannten Verpflichtungen nicht innerhalb der vereinbarten Zeiträume erfüllt werden, den Bescheid vom 19.08.2025 (Az. E/ VS 322 / 88 / 2018) durchzusetzen.

§ 8

Erteilung von Genehmigungen

- (1) Die FHH verpflichtet sich, die von der Objektgesellschaft [REDACTED] zu den in § 2 (1) genannten Bauvorhaben zu stellenden Bauanträge und die Anträge auf Erteilung der Genehmigungen nach dem HmbWoSchG für die Rückbauten zu genehmigen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die

im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind und die Verpflichtungen zur Herstellung von Ersatzwohnraum gemäß § 3 vertragskonform erfüllt sind.

- (2) Die FHH verpflichtet sich, etwaige für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an den Grundstücken bzw. an den Neubauten erforderliche Zustimmungen und Genehmigungen auf Antrag der jeweils betroffenen Objektgesellschaft zu erteilen.
- (3) Die FHH stellt gegenüber den Objektgesellschaften unter den Bedingungen und Prämissen gemäß **Anlage 4** die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen über die maximal zulässige Geschosshöhe entsprechend der Voranfrage gem. Anlage 3 der [REDACTED] für die Errichtung von drei Neubauten mit jeweils fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Wirkung gegenüber den Objektgesellschaften in Aussicht.

Teil 4 – Bedingung und allgemeine Regelungen

§ 9

Aufschiebende Bedingung

- (1) Dieser Vertrag unterliegt der aufschiebenden Bedingung, dass der Besitzübergang hinsichtlich der Grundstücke [REDACTED] auf die Objektgesellschaften stattgefunden hat.
- (2) Die Verpflichtungen der FHH gemäß Teil 2 dieses Vertrags gelten im Zweifel auch schon zu einem früheren Zeitpunkt (z.B. ab Kaufvertragsschluss zwischen den Objektgesellschaften und der [REDACTED] oder ab dem Lasten-Nutzen-Übergang an den Grundstücken, wenn etwaige Verpflichtungen in Bezug auf die in (1) genannten Grundstücke schon zu diesen Zeitpunkten auf eine der Objektgesellschaften übergegangen sind.

§10

Vertragsstrafen

§ 11

Rechtsnachfolge

- (1) Die Objektgesellschaften sind berechtigt, die Flurstücke [REDACTED] in der Gemarkung [REDACTED] bebaut oder unbebaut, ganz oder teilweise vor Gesamtfertigstellung des Vorhabens (Rückbau der Bestandsgebäude und Errichtung von drei Neubauten in den Baufenstern gemäß Bebauungsplan) an Dritte zu veräußern.
- (2) Für diesen Fall verpflichtet sich die jeweils betroffene Objektgesellschaft, sämtliche sie betreffenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit einer Weitergabeverpflichtung auf den/die neuen Eigentümer zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Wird nur eines der Flurstücke veräußert bzw. werden die Flurstücke getrennt voneinander veräußert, sind sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die das jeweilige Flurstück betreffen, entsprechend Satz 1 zu übertragen.

§ 12

Veröffentlichung nach dem HmbTG

- (1) Dieser Vertrag inklusive seiner Anlagen unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (2) Den Objektgesellschaften ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechtes auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch die FHH ohne besondere Zustimmung der beiden Objektgesellschaften sowie der von ihnen beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten möglich ist. § 7 HmbTG bleibt unberührt.
- (3) Die Objektgesellschaften sind gemäß § 7 Abs. 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und das Geheimhaltungsinteresse darzulegen.

§ 13

Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag enthält zusammen mit seinen Anlagen sämtliche Vereinbarungen und Erklärungen der Vertragschließenden im Hinblick auf den Vertragsgegenstand. Er ersetzt alle früheren Übereinkommen, mündlichen oder schriftlichen Absichtserklärungen und anderen rechtsverbindlichen oder unverbindlichen Absprachen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, einschließlich dieser Regelung, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht kraft Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist oder einzelne Regelungen dieses Vertrages eine andere zulässige Form bestimmen. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.
- (3) Die Überschriften in diesem Vertrag dienen lediglich der Übersichtlichkeit und berühren die Vertragsauslegung nicht.
- (4) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Gesamtvorhabens dienen sollen und dafür erforderlich sowie angemessen sind. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

- (6) Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die FHH erhält zwei und die Objektgesellschaften erhalten eine Ausfertigung.

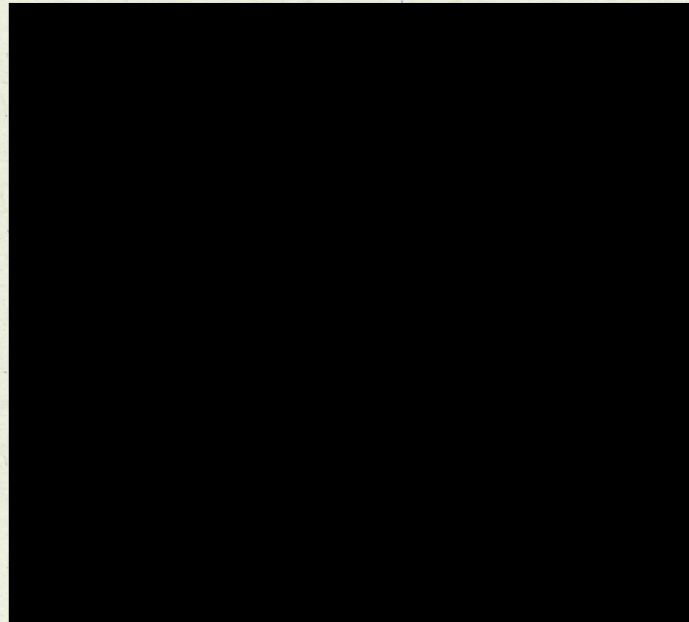
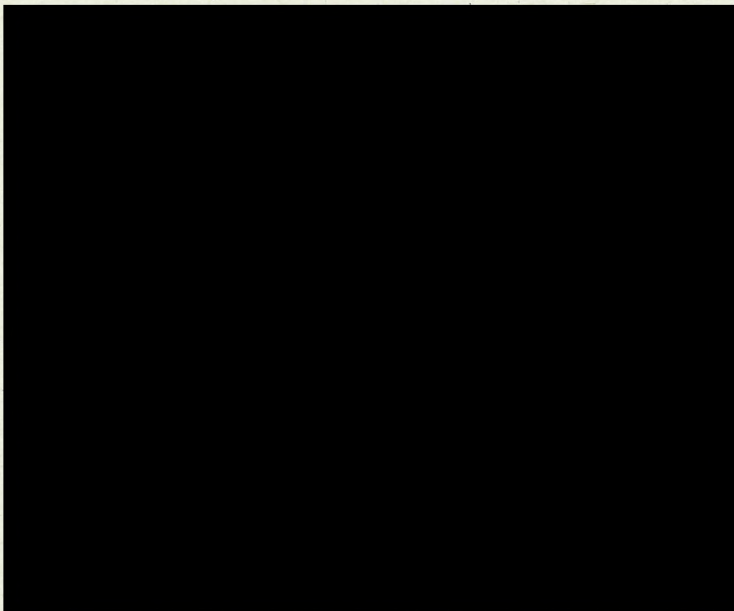
§ 14

Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Regelungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages unberührt. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vertrag eine notwendige Regelung nicht enthält. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke tritt die gesetzlich zulässige und durchführbare Regelung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Regelung nach der Vorstellung der Vertragsparteien wirtschaftlich am nächsten kommt.

Dieser Vertrag wurde am 25.08.2026 geschlossen

UNTERSCHRIFTEN



zwei und die

ANLAGEN



An die Bauaufsichtsbehörde

Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel

Behörde (z.B. Bezirksamt Altona)

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Amt (z.B. Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt)
Bauprüfung

Ableitung (z.B. Bauprüfung)

Wird von der Behörde ausgefüllt

Geschäftszeichen

Eingangsstempel

Antrag

☐ Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
nach § 61 Hamburgische Bauordnung (HBauO)

☐ Baugenehmigungsverfahren mit
Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO

☒ Vorbescheid nach § 63 HBauO

☐ Nachfolgendes Verfahren: § 61 HBauO

☒ Nachfolgendes Verfahren: § 62 HBauO

☐ Abweichungen nach § 69 Absatz 2 HBauO

☐ Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB

Bauherrin/Bauherr (§ 54 HBauO)

Name (bzw. Firmenname)

Name des Verantwortlichen bei Firmen

Vorname (bzw. Fortsetzung des Firmennamens)

Vorname des Verantwortlichen bei Firmen

Straße, Hausnummer

Telefon

PLZ, Ort

E-Mail

Baugrundstück

Lokstedt

Flurstück/e

Baublock

Gemarkung

Vorhaben

☒ Errichtung

☐ Änderung

☐ Nutzungsänderung

☐ Beseitigung (Abbruch)

Kurzbeschreibung Errichtung von drei Wohngebäuden

Folgende Bauvorlagen werden nachgereicht (§ 4 Absatz 3 Bauvorlagenverordnung – BauVorlVO)

(z.B. Standsicherheitsnachweis nach § 14 BauVorlVO)

Gebühren Für die Bearbeitung werden Gebühren nach der Baugebührenordnung (BauGebO) erhoben.

☒ Der ausgefüllte Vordruck „Anlage – Gebühren“ ist beigelegt

☐ Es besteht Gebührenfreiheit wegen

Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser (§ 55 HBauO)

Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 67 HBauO)

An die Bauaufsichtsbehörde

Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel

Behörde (z.B. Bezirksamt Altona)

Zentr. für Wirtschaftsf., Bauen, Umwelt

Amt (z.B. Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt)

Bauprüfung

Abteilung (z.B. Bauprüfung)

Wird von der Behörde ausgefüllt

Geschäftszeichen

Eingangsstempel

Anlage - Gebühren

Nach § 3 Absatz 5 Satz 1 der Baugebührenordnung (BauGebO) hat die oder der Gebührenpflichtige die zur Errechnung der Gebühr maßgeblichen Kostennachweise mit dem Antrag vorzulegen.

zum Antrag vom 13.09.2021

1 Angaben zu den Kosten

Zuschläge

Für die Bemessung der Gebühren der Prüfung der Nachweise der Standsicherheit, des Brandschutzes, des Wärmeschutzes und zur Energieeinsparung nach § 68 HBauO nach den Nr. 4.1 bis 4.17 Anlage 1 BauGebO:

- ☐ Gebäude mit mehr als 5 Vollgeschossen ⁶⁾ (Erhöhung der anrechenbaren Kosten um 5%)
- ☐ Hochhäuser bzw. Gebäude mit befahrbaren Decken ⁶⁾ (Erhöhung der anrechenbaren Kosten um 10%)
- ☐ Tiefgründungen – Mehrkosten ⁶⁾ (werden den anrechenbaren Kosten hinzugerechnet) = EUR
- ☐ Traggerüste ⁷⁾ – Herstellungskosten ^{4) 5)} = EUR
- ☐ Baugruben ⁷⁾ – Herstellungskosten ^{4) 5)} = EUR

- ☐ Umbau bzw. Vorhaben die nicht in Anlage 2 BauGebO aufgeführt sind (§ 3 Absatz 3 BauGebO)

Vorhaben die nicht in Anlage 2 aufgeführt sind, sind z.B.:

- Fassadenerneuerungen
- Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze
- Standplätze für Abfallbehälter
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Camping-, Verkaufs- und Wohnwagen
- Windkraftanlagen

Herstellungskosten ^{4) 5)}

= EUR

2 Angaben zur/zum Gebührenpflichtigen

☒ Der Gebührenbescheid soll an die Bauherrin / den Bauherrn gesandt werden ⁹⁾

☐ Der Gebührenbescheid soll

☐ an die Bauherrin / Bauherrn unter folgender Adresse gesandt werden: ⁹⁾

Name (bzw. Firmenname)

Name (z.B. des Verantwortlichen bei Firmen)

Vorname (bzw. Fortsetzung des Firmennamens)

Vorname (z.B. des Verantwortlichen bei Firmen)

Straße, Hausnummer

Telefon

PLZ, Ort

E-Mail

☐ Zahlungsübernahmeerklärung ¹⁰⁾

Hiermit erkläre ich die Übernahme der durch das Baugenehmigungsverfahren entstandenen Verwaltungsgebühr.

Der Gebührenbescheid soll an folgender Adresse gesandt werden

Name (bzw. Firmenname)

Vorname (bzw. Fortsetzung des Firmennamens)

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

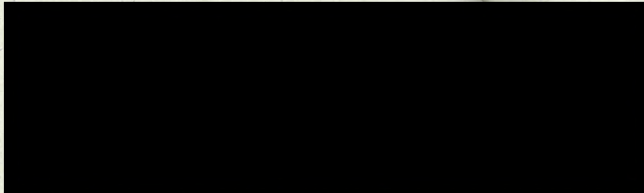
3 Bemerkungen (z.B. nach Nr. 4.15 der Anlage 1 BauGebO wenn die anrechenbaren Kosten schwer bestimmbar sind)

.....
.....
.....
.....
.....
Fortsetzung gegebenenfalls auf gesondertem Blatt

4 Erläuterungen

- ¹⁾ Die Anlage 2 zur BauGebO wird von der Bauaufsichtsbehörde jährlich im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht. Fundstelle der BauGebO im Internet www.landesrecht.hamburg.de → Sachgebiete / 20 Allgemeine Verwaltung / Gliederungsnummer 202-1-55
- ²⁾ DIN 277 Teil 1, Ausgabe Juni 1987, veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger 1988 Seite 2209
- ³⁾ Eine weitere Untergliederung der Gebäudearten ist im Regelfall dann nicht erforderlich, wenn eine Nutzung einen Anteil von ca. 90% des Gesamtvolumens beträgt (§ 3 Absatz 4 BauGebO)
- ⁴⁾ Aufgerundet auf volle 1.000 EUR (§ 3 Abs. 6 BauGebO)
- ⁵⁾ Die Herstellungskosten sind nach dem Umfang sämtlicher Arbeiten und Lieferungen, die zur Fertigstellung erforderlich sind zu ermitteln. Hierzu gehört nicht die auf diese Kosten entfallende Umsatzsteuer (§ 3 Absatz 3 Absatz 3 BauGebO)
- ⁶⁾ Siehe Satz 2 der Anmerkungen in Anlage 2 BauGebO
- ⁷⁾ Traggerüste und BAugruben, für deren Sicherung Standsicherheitsnachweise zu prüfen sind, gelten als eigenständige bauliche Anlage und sind gebührenrechtlich gesondert zu erfassen (§ 3 Absatz 3 Satz 4 BauGebO)
- ⁸⁾ Regelfall, da die Gebührenpflicht grundsätzlich dem Bauherrn obliegt
- ⁹⁾ z.B. bei Bauherrn, deren Rechnungslegung über eine andere Abteilung erfolgt oder wenn sich die Anschrift des Bauherrn im Ausland befindet
- ¹⁰⁾ nach § 9 Absatz 5 Gebührengesetz (GebG) z.B. bei Werbeanlagen, wenn nicht nur die Durchführung des Vorhabens sondern auch die Gebührenabwicklung über die ausführende Firma erfolgen soll

Die Bauaufsichtsbehörde kann die für die Errechnung der Gebühren erforderlichen Kosten schätzen, wenn diese nicht nachgewiesen werden oder offensichtlich unzutreffend sind (§ 3 Absatz 5 Satz 2 BauGebO).



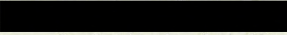
Bauvoranfrage

Errichtung eines Wohngebäudes mit ca. 171 Wohneinheiten

Baubeschreibung

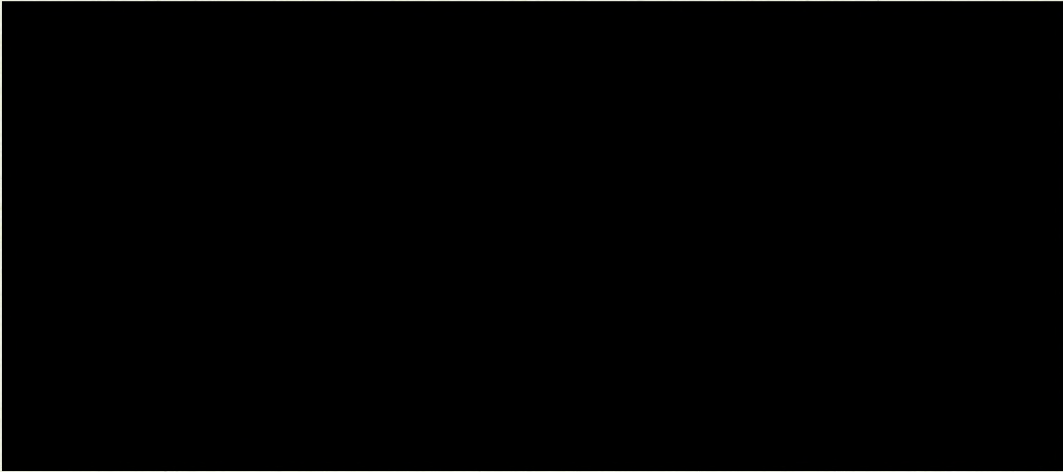
Anlage 05 zur Bauvoranfrage v. 13.09.2021

Baubeschreibung

Das Baugrundstück befindet sich im Stadtteil Hamburg-Lokstedt und entspricht den Flurstücken  mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 7.279 m². Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans  Das Baugrundstück befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen beträgt vier. Zudem ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit 3 Wohnhäuser mit den Hausnummern  Diese sollen zwecks Neuplanung abgerissen werden.

Es ist geplant auf dem Baugrundstück drei Wohngebäude mit 5 Vollgeschossen und 1 Dachgeschoss mit Tiefgarage mit 62 Stellplätzen zu errichten. Die Wohnanlage verfügt über ca. 171 Wohneinheiten.



Bauvoranfrage

Errichtung eines Wohngebäudes mit ca. 171 Wohneinheiten

Fragenkatalog

Anlage 07 zur Bauvoranfrage v. 13.09.2021

Fragenkatalog

Die Vorgabe im Bebauungsplan mit vier Vollgeschossen wird in folgenden Maßen überschritten:

- Ein Wohnbaukörper mit jeweils 5 Vollgeschossen und mit einem Dachgeschoss mit einer Traufhöhe von insgesamt ca. 19,00m.
- Abweichungsantrag 08.01 als Anlage enthalten
- Siehe grafische Erläuterung: Anlage 09

A. Befreiungsantrag

Befreiung von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Überschreitung der zulässigen Anzahl der Geschosse ist Ausdruck einer dynamischen Fortentwicklung der Ziele des Bebauungsplans und definiert die Festsetzung in der Anwendung des § 31 Absatz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 31 Absatz 3 und 201a BauGB in Anwendung mit den §§ 1 Absatz 6 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB zur Errichtung von geförderten oder preisgedämpften Mietwohnungsbaus.

Zudem entspricht das Vorhaben dem Leitsatz des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB; „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

B. Fragestellung

Kann in einem Baugenehmigungsverfahren von der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 4 Vollgeschossen auf 5 Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss zugelassen werden?

Zu 1.

Der Bebauungsplan [REDACTED] setzt für die Grundstücke [REDACTED] eine 4geschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss fest.

Die Überschreitung der zulässigen Anzahl der Geschosse ist Ausdruck einer dynamischen Fortentwicklung der Ziele des Bebauungsplans und definiert die Festsetzung in der Anwendung des § 31 Absatz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 31 Absatz 3 und 201a BauGB in Verbindung mit §§ 1 Absatz 6 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB zur Errichtung von geförderten oder preisgedämpften Mietwohnungen.

Das in einem Bauantragverfahren zu genehmigende Maß der Bebauung entspricht auch den Richtwerten nach § 17 BauNVO 1990.

Danach können nach § 17 Absatz 2 und 3 BauNVO 1990 die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 BauNVO 1990 überschritten werden, wenn öffentliche Interessen, städtebauliche Maßnahmen oder Umstände iSd. Vorschrift nicht entgegenstehen. Danach ist die maßvolle Nachverdichtung bestehender Baugebiete möglich. Das Vorhaben schafft den dringend benötigten Wohnraum in den Wohnstadtteilen insbesondere den geförderten oder preisgedämpften Mietwohnungsbau im Sinne der §§ 1 Absatz 6 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB. Zudem entspricht das Vorhaben dem Leitsatz des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB; „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Bauvoranfrage

Errichtung eines Wohngebäudes mit ca. 171 Wohneinheiten

Inhaltsverzeichnis

Bauvoranfrage v. 13.09.2021

Nr.	Inhalt
01	Antragsformular
02	Gebührennachweis
03	Liegenschaftskarte
04	Bauvorlageberechtigung
05	Baubeschreibung
06	Berechnungen GFZ/GRZ/BRI
07	Fragenkatalog
08	Abweichungsanträge
	08.01 Abweichung Geschossigkeit
09	Planunterlagen
	01 Vogelperspektive
	02 Bestandsfotos
	03 Luftbild
	04 Lageplan Entwurf
	05 Lageplan Abstandsflächen
	06 Überlagerungsgrafik Lageplan / Baugrenzen
	07 Kennzahlen GRZ
	08 B-Plan

An die Bauaufsichtsbehörde

Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel

Behörde (z.B. Bezirksamt Altona)

Zentr. f. Wirtschaftsf., Bauen, Umwelt

Amt (z.B. Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt)

Fachbereich Bauprüfung

Abteilung (z.B. Bauprüfung)

Wird von der Behörde ausgefüllt

Geschäftszeichen

Eingangsstempel

Abweichungsantrag

nach § 69 Absatz 2 Hamburgische Bauordnung (HBauO):

- ☐ Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 69 Absatz 1 HBauO)
- ☐ Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Absatz 1 BauGB)
- ☒ Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Absatz 2 BauGB)
- ☐ Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Absatz 3a BauGB)

nach anderen Rechtsvorschriften:

- ☐ Abweichung/Ausnahme/Befreiung



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel, Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg

Rechtsamt

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

03.03.2026

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
185/22B41

Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben)
E/RA 4-828/22

Bauvorbescheidsverfahren der

Hier: bedingte Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB

Sehr geehrter

wie telefonisch besprochen wende ich mich mit den verschriftlichen Vorstellungen des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zu einer bedingten Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB an Sie. Es handelt sich um eine Grundlage für Gespräche zur außergerichtlichen Einigung mit dem Inhalt, dass bei bedingter Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB und entsprechender Neubeantwortung der Bauvoranfrage Ihre Mandantin die Klage zurücknimmt. Die positive Beantwortung der Bauvoranfrage steht weiterhin unter der Prämisse, dass keine bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Aspekte des Baunebenrechts dieser entgegenstehen.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat sich wie folgt geäußert:

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird unter der Bedingung erteilt, dass bestimmte städtebauliche Anforderungen erfüllt werden.

Unsere Datenschutzerklärung und allgemeinen Informationen nach den Art. 12-14 Datenschutzgrundverordnung finden Sie hier: <https://www.hamburg.de/eimsbuettel/datenschutzerklaerungen>. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen diese auch in Papierform.

Bedingungen - städtebauliche Anforderungen im Sinne des § 36a BauGB

- Die festgelegte Straßenverkehrsfläche des [REDACTED] (ca. 120 m²) ist – einschließlich der **Herstellung eines Gehwegs auf Kosten der Vorhabenträgerin** – als Auflage in den Bauvorbescheid aufzunehmen oder alternativ im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verbindlich zu regeln. Bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen für eine Bebauung mit vier Vollgeschossen wurde seitens der Plangeberin die (dringende) Notwendigkeit gesehen, ergänzende Flächen für Fußwege sowie eine angemessene Zugänglichkeit des Grün- und Erholungsraums [REDACTED] sicherzustellen. Durch das nun vorgesehene Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse und die hiermit verbundene Vergrößerung der Bruttogrundfläche sowie der Zahl der Wohneinheiten (rund 171 WE) ergibt sich ein entsprechend erhöhter Bedarf an fußläufiger Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität der angrenzenden Grün- und Erholungsräume.
- Die Zustimmung der Gemeinde wird unter Vorbehalt einer **Abstimmung der Dachform und Fassade** mit dem Fachamt SL erteilt. Das im § 2 des Bebauungsplans festgelegte Höchstmaß der Vollgeschosse und der dezidierte Hinweis, dass weitere Geschosse (also auch Staffelgeschosse) unzulässig sind, wird in der Begründung mit dem Ansatz, dass sich „Neubauten in den Stadtteil (sic) einfügen“ müssen begründet. Dieser Anforderung kann durch eine Kubatur-bzw. Dachformabstimmung mit dem zuständigen Fachamt Rechnung getragen werden.
- Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB wird unter der Voraussetzung erteilt, dass sich die Vorhabenträgerin im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zur fristgerechten Realisierung des Vorhabens (**Bauverpflichtung**) innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung verpflichtet.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Bestandteil des Vorbescheidsantrags (Az. E/WBZ2/02362/2021) die **Herstellung öffentlich geförderten Wohnraums** in Höhe von 35 % bezogen auf die durch die beantragte Befreiung zusätzlich ermöglichte Wohnraumfläche war. Die Umsetzung dieses beantragten Anteils an geförderter Wohnraumfläche ist als Bedingung für die Zustimmung der Gemeinde anzusehen und im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflage oder vertragliche Vereinbarung zu sichern.

Gerne können wir uns hierzu telefonisch abstimmen, ab dem 16. März 2026 bin ich wieder erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

