

Hinweise:

Alle Maße sind eigenverantwortlich zu prüfen und an den Achsen und Grundstücksgrenzen aufzumessen!

Dimensionierung und Befestigung mind. nach stat. Erfordernis!

Prinzipdetail! Ausführung hat gem. den a.a.R.d.T., den aktuell gültigen Richtlinien und Vorschriften zu erfolgen!

Dachdichtungsbahnen sind prinzipiell dargestellt. Verlegung erfolgt gemäß Flachdachrichtlinien und Fachregeln des Klempnerhandwerks.

	GSB - Grundschule am Baakenhafen Attika Ost Pausenfläche Kita 1.OG		LRO Kornbergstrasse 38 D 70176 Stuttgart gsb@archiro.de fon +49 (0)711 225506290 fax +49 (0)711 22550622	Datum Änderung 18.01.21 00 Erstellung 19.02.21 01 Beschriftung angepasst 03.08.21 02 Dämmstärke auf Attika angepasst
	Plannummer ARC-5-DT-021-013-02v-Attika Ost Pausenfläche Kita ...	Datum 03.08.2021		Maßstab 1:10	Gezeichnet FW / SS

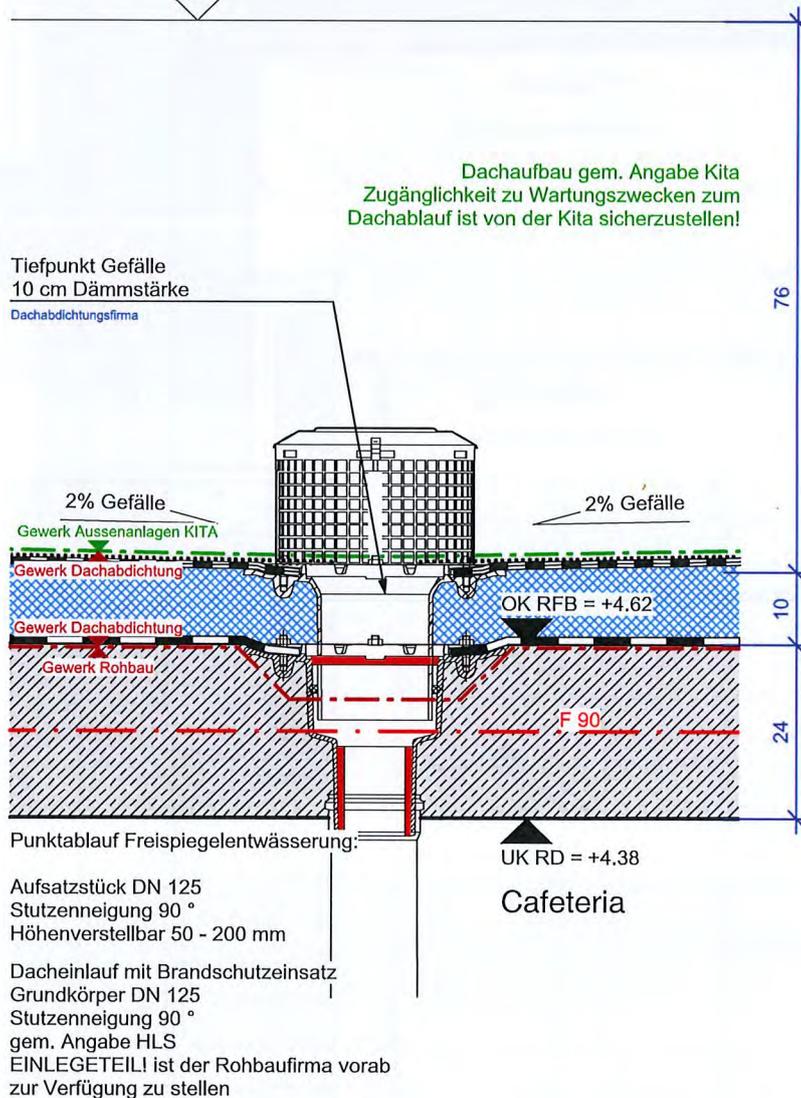
VORABZUG

Anlage Dachfläche

Dachaufbau siehe Details
ARC-5-DT-021.004-00v-Regelaufbau KiTa 1.OG

Pausenfläche Kita

OK FFB Pausenfläche
Kita = max. +5.48



Hinweise:

Alle Maße sind eigenverantwortlich zu prüfen und an den Achsen und Grundstücksgrenzen aufzumessen!
Dimensionierung und Befestigung mind. nach stat. Erfordernis!

Prinzipdetail! Ausführung hat gem. den a.a.R.d.T., den aktuell gültigen Richtlinien und Vorschriften zu erfolgen!

Dachdichtungsbahnen sind prinzipiell dargestellt. Verlegung erfolgt gemäß Flachdachrichtlinien und Fachregeln des Klempnerhandwerks.

	GSB - Grundschule am Baakenhafen Dachablauf Pausenfläche KiTa 1.OG		LRO Kornbergstrasse 36 D 70176 Stuttgart gsb@archlro.de fon +49 (0)711 225506290 fax +49 (0)711 22550622	Datum Änderung	
	Plannummer ARC-5-DT-021-015-01v-Dachablauf Pausenfläche ...			Datum 01.02.2021	Maßstab 1:10	Gezeichnet FW / SS
			Datum Änderung		VORABZUG
			18.01.21 00 Erstellung	01.02.21 01 Ergänzung Anmerkung, Wartung	

Altika und Fassadenbau sind während der Bauzeit mit Folie gegen Schlagregen und Feuchtigkeit zu schützen
 Dachabdichtungsfröme / Kempner

VK Absürzicherung = Absürzicherung aus Stahl, Stäken 60mm x 5mm, Befestigung nach stat. Erfordernis, verzinkt und pulverbeschichtet oder lackiert, Farbe gem. Angabe LRO
 Schösser

Altikaabdeckung, Tlänzink, 1mm, gefälzt
 Kempner
 Unterpanbahn/Wirrgelage gegen Weisrost und zum Schutz der Holz-VK
 Kempner
 UK Altikaabdeckung
 Holzwerkstoffplatte, wasserbeständig, d = 25 mm
 Dachabdichtungsfröme

OK Altikaabch = +10,35
 Dämmung als Flankendämmung
 Dachabdichtungsfröme

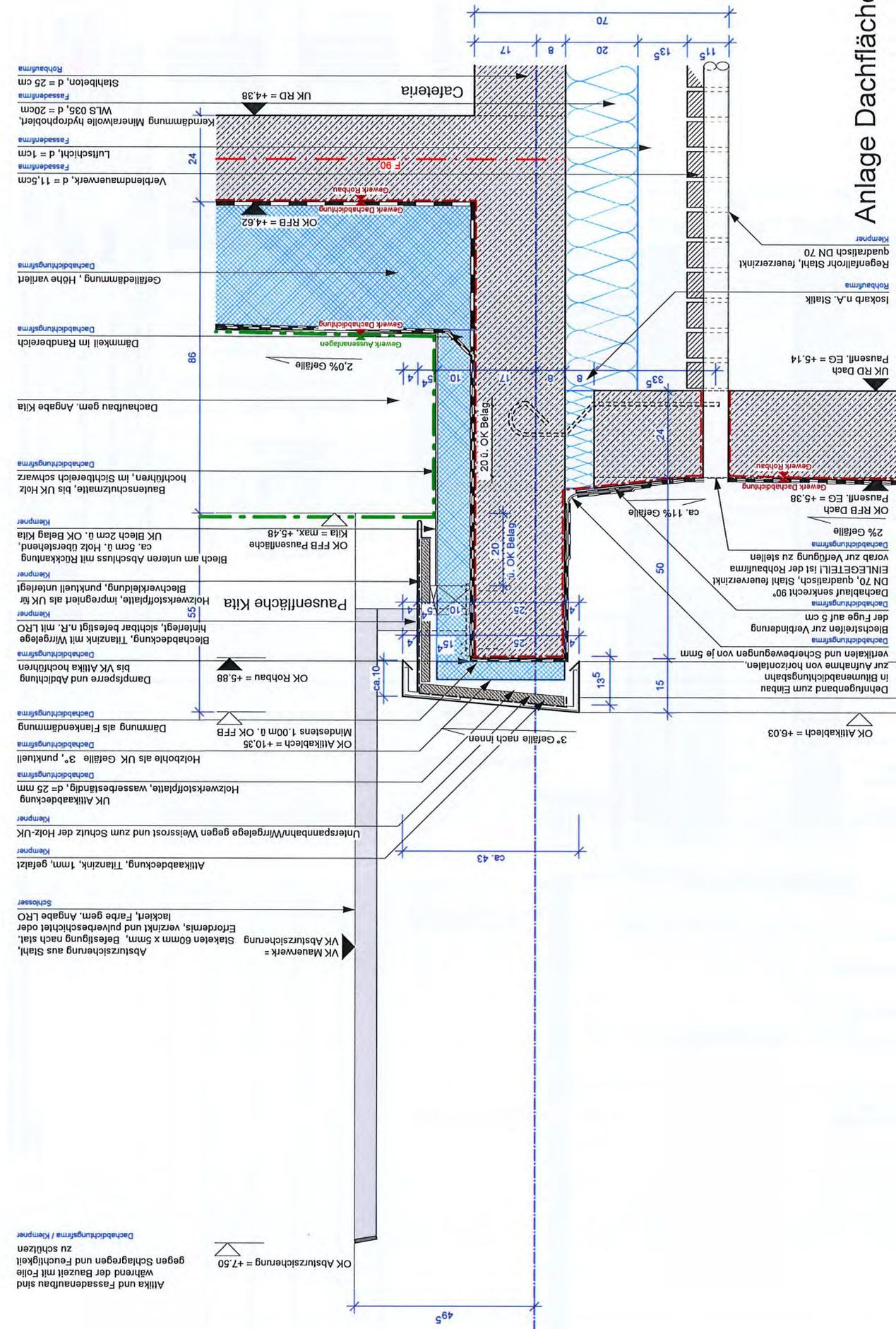
OK FFB Pausenfläche
 Kila = max. +5,48
 Blech am unteren Abschluss mit Rückkanalung
 Kempner

OK RFB = +4,62
 Gewerk Dachabdichtung
 Fassade
 Verbundmauerwerk, d = 11,5cm
 Fassade
 Luftschicht, d = 1cm
 Fassade
 Mineralwolle hydrophobiert, WLS 035, d = 20cm
 Fassade
 Stahlbeton, d = 25 cm
 Rohbaufröme

OK Absürzicherung = +7,50



3° Gefälle nach innen



Anlage Dachfläche

Prinzipdetail Ausführung hat gem. den z.z.R.d.T., den aktuell gültigen Richtlinien und Vorschriften zu erfolgen
 Dachdichtungsrahmen sind prinzipiell dargestellt. Verlegung erfolgt gemäß Flachdachrichtlinien und Fachregeln des Klempnerhandwerks.

LRO		Datum Änderung	
Klempnermeister D 7076, Gaildorf 19.02.21 02 Beschäftigt 16.07.21 03 16.07.21 04		18.01.21 00 Erstellung	01.02.21 01 Ergänzung Gewerke 19.02.21 02 Beschäftigt 16.07.21 03 16.07.21 04
GSB - Grundschnitte am Baakenhafen		Gezeichnet FW/SS	
Anschluss Pausenfläche KITA an Dach über Bögen 1.OG		Maststab 1:10	
Pausenfläche KITA -021-020-03-Anschluss Pausenfläche KITA -16.07.2021		Datum	
Pflr AR		16.07.2021	

Hinweise:
 Alle Maße sind eigenverantwortlich zu prüfen in den Achsen und Grundstücksgrenzen aufzumessen!
 Dimensionierung und Befestigung mind. nach ... Erfordernis!

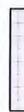
NOV 2021

Anlage Dachgestaltung



Anlage Dachgestaltung

Legende

-  Grünfläche
-  Spielplatz
-  Holzelement
-  Laufsweg
-  Wartungsweg
-  Kiesfläche

Index	Datum	Änderungen	gzz
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt
KiTa Baakenhafen, BF 94c
 Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altschicht-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Baunull ±0,00 = +8,71m-ü.-NNH (Höhenbezugssystem DHHN92)

Hilfsnetz
 HANSE CITY HAMBURG
 Oesakaallee 11
 20457 Hamburg
 Bahnhofs
 Neuerfelder Straße 19
 21109 Hamburg

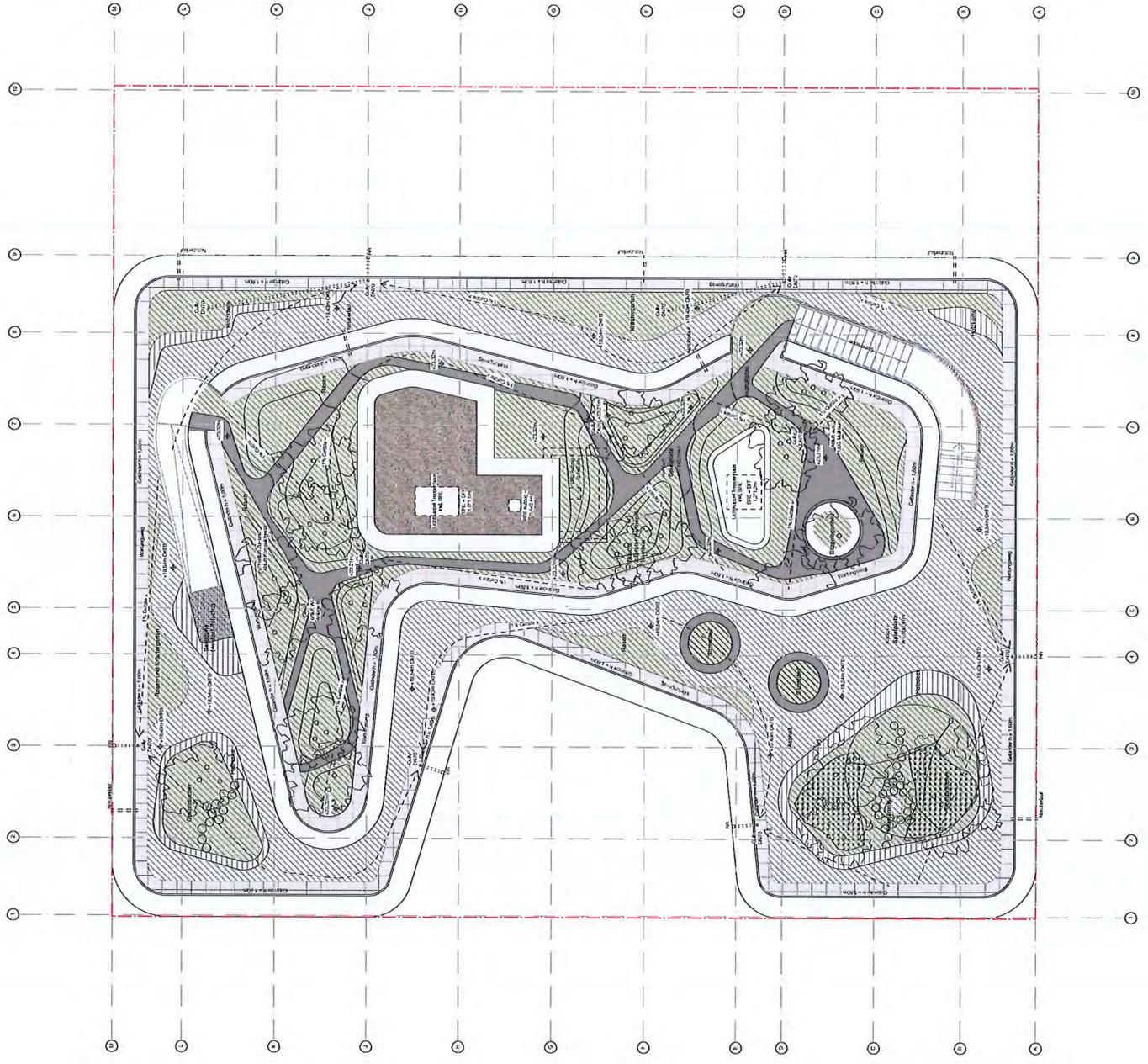
Bauherr
 SternPark
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner
 Schüller-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Carftammacherreihe 5
 20365 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Architekt
limbrock · tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum
 12.11.2021

Planinhalt	Phase	Plan-Nr. / Ind.
Grundriss Dachaufsicht	LP4 Tektur	BAA_AP_GRDA_01
Projekt-Nr.	Format	Geschicht
153	A3	nf
Maßstab	CD-D-Name	153_BAA_AP_Flächen
1:150	A3	



Anlage Dachgestaltung

DACH: THEMA DSCHUNGELPFAD



1. OBERGESCHOSS: THEMA SPIELWALD

ÜBERSICHT THEMENBEREICHE LANDSCHAFT



REFERENZEN

THEMA SPIELWAND

Dachgarten / Spielplatz 1. Obergeschoss:

Idee: Die Idee der Spielwände ist es, dass der Dachgarten zu einem dichten Wald zum Spielen wird. Der Spielbereich ist ein weitläufiger Bereich mit hohen Sträuchern. Die Beete haben Ränder aus Beton, welche eine Sitzbank bilden. Die Pflanzenbeete kreieren vertikale Zonen und Nischen zum Spielen und Verweilen. Die Bodenoberfläche zwischen den Pflanzen ist angebracht als Ordbahn zum Rollen, Rutschen sowie anderen Spielaktivitäten. Entlang der Passagen ist eine Zone für ruhiges Verweilen und Spielen vorgesehen, welche durch erhöhte Bänke abgegrenzt wird.

Charakter: Spielwäld



Materialien: Holzbois, Holzbois, Sandkasten, Wasserpfad (Wasserfläche mit Steinen)
Bepflanzung: dichte Büsche mit unterschiedlichen Sorten aus Bambus oder Weide (selte)

THEMA OBSTGARTEN

Dachgarten / Spielplatz 5. Geschoss:

Idee: Das Dach des 5. Geschosses grenzt an die Kantine an und schafft einen üppigen und einflussreichen Rahmen. Entlang des Randes gibt es ein langes Krühenbeet mit Holzbois, welches in Verbindung mit dem Krühenbeet unterschiedliche Nischen mit kleinen Sitz- und Workshopbereiche schafft. Große Inseln mit Fruchtsträuchern sowie großblättrige Zonen drum herum kreieren Wohn- und Esstische angrenzend an die Kantine.

Charakter: Obstgarten



Materialien: Betonbois mit hohen Beeten, Holzbois zum Verweilen und kulturelle Aktivitäten
Bepflanzung: Hochbeete mit essbaren Blumen/Stauden, Gemüse und Kräutern. Unterschiedliche Sorten von Fruchtsträucher

THEMA DSCHUNGELPFAD

Dachgarten / Spielplatz 5. Geschoss:

Idee: Die Idee des Dachgartens ist es, mittels dichter Buschbepflanzung und weich geformten Terrassen einen dschungelartigen Spielbereich zu kreieren. Ein schmal geschwungener Pfad schafft ein Labyrinth. Einzelne Aussichtspunkte lassen den gesamten Verlauf des Pfades erfassen. Die Treppe im Außenbereich ist verbunden mit einer Rutsche, welche zusammen mit dem 5. Geschoss eine Spiel-, Rott- und Rutschbahn schafft.

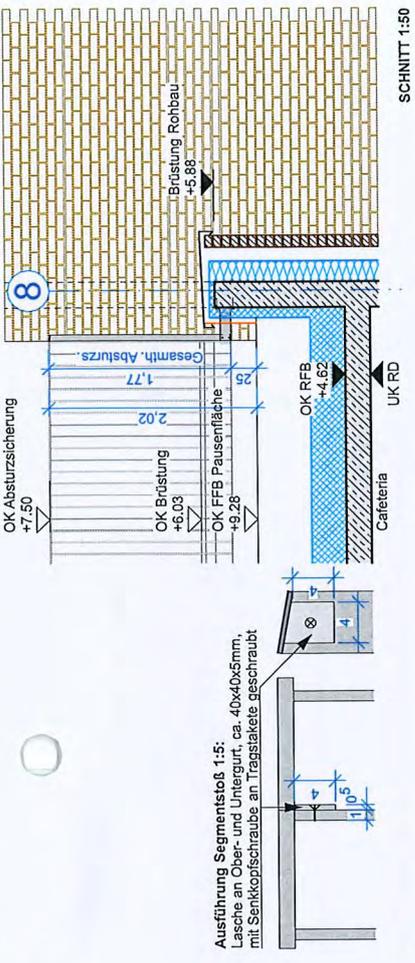
Charakter: Dachungelpfad



Inhalt	Datum	Änderung
Behörden	Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Büro für Grünflächen und Freizeitanlagen Oberma Bauraufsicht Roland Baugenehmigungsamt - ABH 23 Hauptstadt Hamburg 21109 Hamburg	
Hilfenächter	Freie und Hansestadt Hamburg HafenCity Hamburg GmbH 20457 Hamburg	
Bauherr	SternPark GmbH Columstraße 85-90 20259 Hamburg Tel.: +49 (0)40 51874 0	
Architekt	WERK Architecture Lindendamm 40 23001 Kogege-See S. Dänemark Ref. Martin Klinger Tel. +45 3330 0764 www.werk-architects.com Eingetragennummer: AV/00032	
Tragwerk	Schüller-Plan Ingenieurgesellschaft mbH Sante-Franziskus-Straße 148 - 40470 Düsseldorf Ref. Dirk-Ing. Markus Krah Tel. +49 (0)11 610 610 www.schuller-plan.de	
ErwV	Schüller-Plan Ingenieurgesellschaft mbH Sante-Franziskus-Straße 148 - 40470 Düsseldorf Ref. Dirk-Ing. Markus Krah Tel. +49 (0)11 610 610	
TGA	BDQPlan Ingenieurgesellschaft mbH Tuskopferstr. 3 - 22781 Hamburg Tel. +49 40 514 7786 0 Ref. Thoralf Frensch	
GENEHMIGUNGSPLANUNG		
Projekt:	KinderGarten Baakenhafen	
Planung:	2103, BFM	
Gemehrung:	Alte- / Siedl / Bezirk Hamburg-Mitte	
Adresse:	Baakenhafen / 20457 Hamburg	
Übersicht Landschaftskonzept		
Zeichnung	2.D11.01.	M
Projekt:	2015-31	Sept. 199
Datum:	2015-31	Datum: 20.02.2018

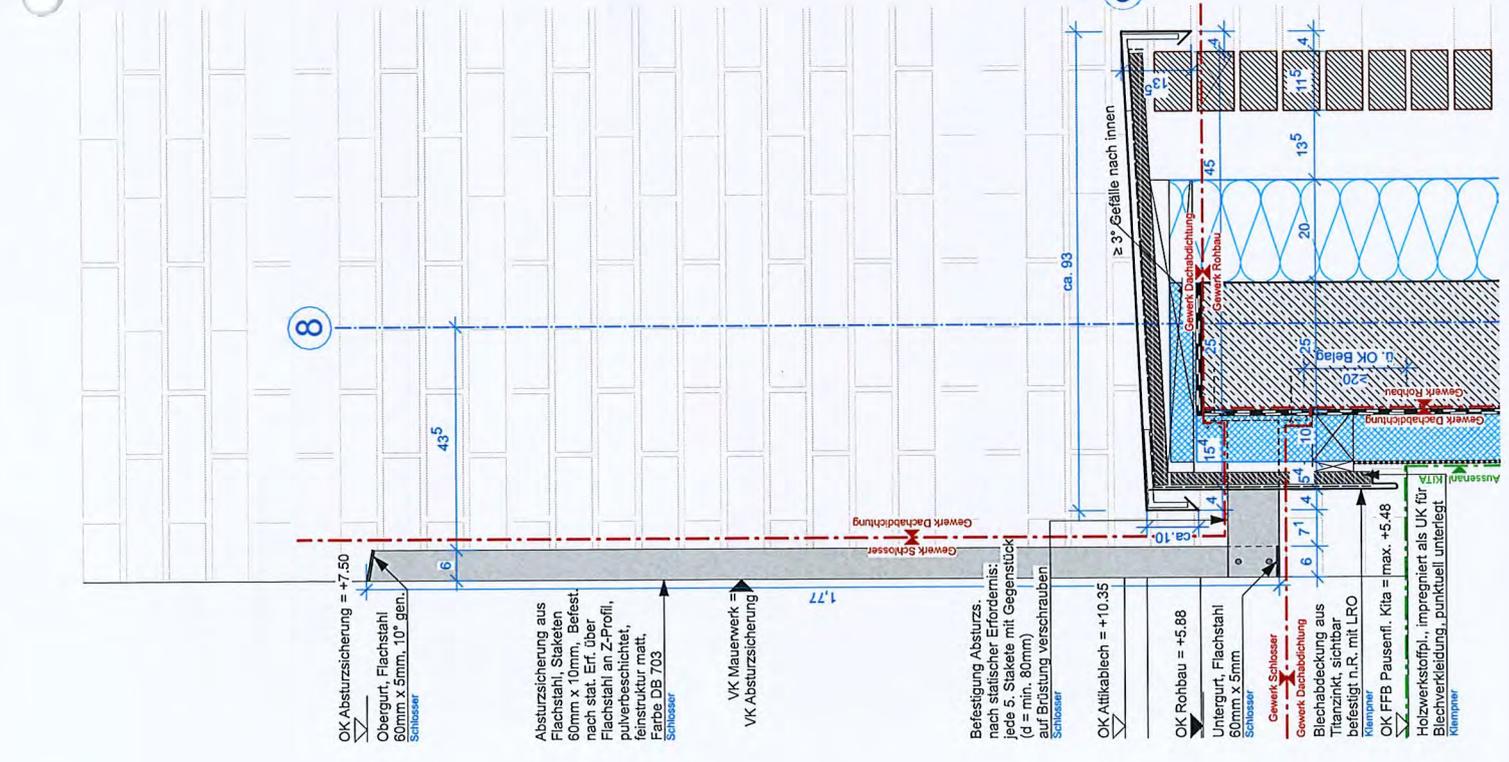
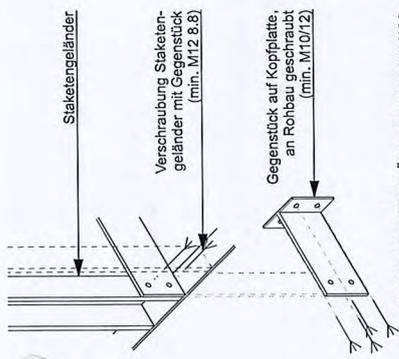
Materialien: schmaler Labyrinthweg (Auphall), weich geformtes Terrassen mit dichter Bepflanzung
Bepflanzung: dichte Bepflanzung wie etwa rote Kornelrösche / Hortensie, Weide und Bambus

Anlage Absturzsicherung



8

AXONOMETRIE BRÜSTUNGSANSCHLUSS



8

D

E

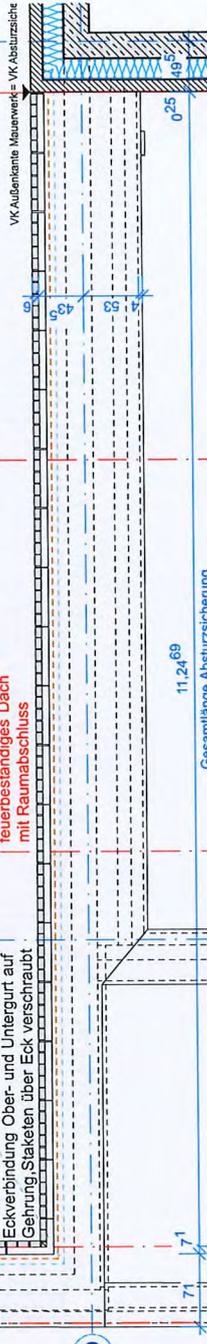
∞

Anlage Absturzicherung

Absturzicherung in 3 Segmente geteilt
 2 x 33 Staketten, 1 x 32 Staketten
 Abstand Staketten i.L.: ca. 105mm

feuerbeständiges Dach
 mit Raumabschluss

Eckverbindung Ober- und Untergurt auf
 Gehung Staketten über Eck verschraubt



ANSICHT 1:50

GRUNDRISS 1:50

Gewerk Schlooser: komplette Konstruktion nach statischer Dimensionierung durch AN (Unternehmerstatik)!

Prinzipdetail! Ausführung hat gem. den a.a.R.d.T., den aktuell gültigen Richtlinien und Vorschriften zu erfolgen!

Alle Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich zu prüfen und am Rohbau aufzumessen.

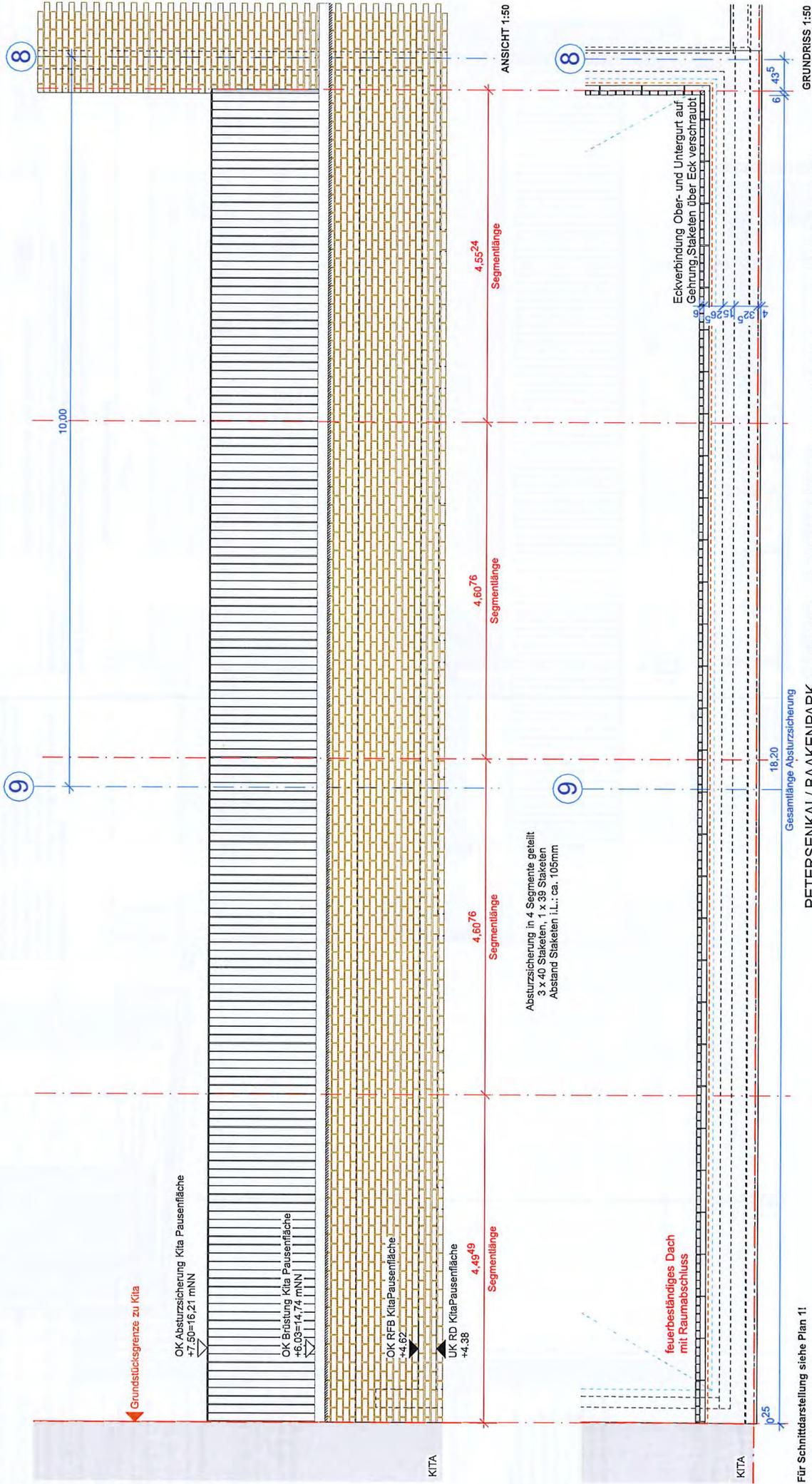
- ACHTUNG - Ablauf Montage:**
1. Gegenstück auf Kopfplatte als UK Absturzicherung vor Start Dachabdichtung an Rohbau montieren! Anzahl nach statischer Erfordernis
 2. Anarbeiten von Dachabdichtung und Blechabdichtung an der Brüstungsinnenseite von Gewerk Dachabdichtung
 3. Nach Fertigstellung Leistung Dachabdichtung: Montage Absturzicherung (Stakettengeländer) an Gegenstück mittels Verschraubung durch Verbindungsstaschen und Gegenstück.

Datum		Änderung	
03.02.21		00	
Erstellung			
LRD			
Kontrollinstanz für geplante Bauarbeiten nach § 10 Abs. 1 S. 2 StBodZ Nr. 48 (07/11) StBodZ			
GSB - Grundschule am Baakenhafen		Gezeichnet	
Absturzicherung Pausenfläche Kita 1.0G		FW	
Plan 1/3		Maßstab	
1:201:10:1:5		Datum	
03.02.2021			
Rechenwerk		Datum	
ARC-S-DT-031-1052-00-v-Absturzicherung Kita 1.0G		03.02.2021	

KORREKTUR

BRÜSTUNGSDETAIL 1:10

Anlage Absturzsicherung



Für Schnittdarstellung siehe Plan 1!

PETERSENKAI / BAAKENPARK

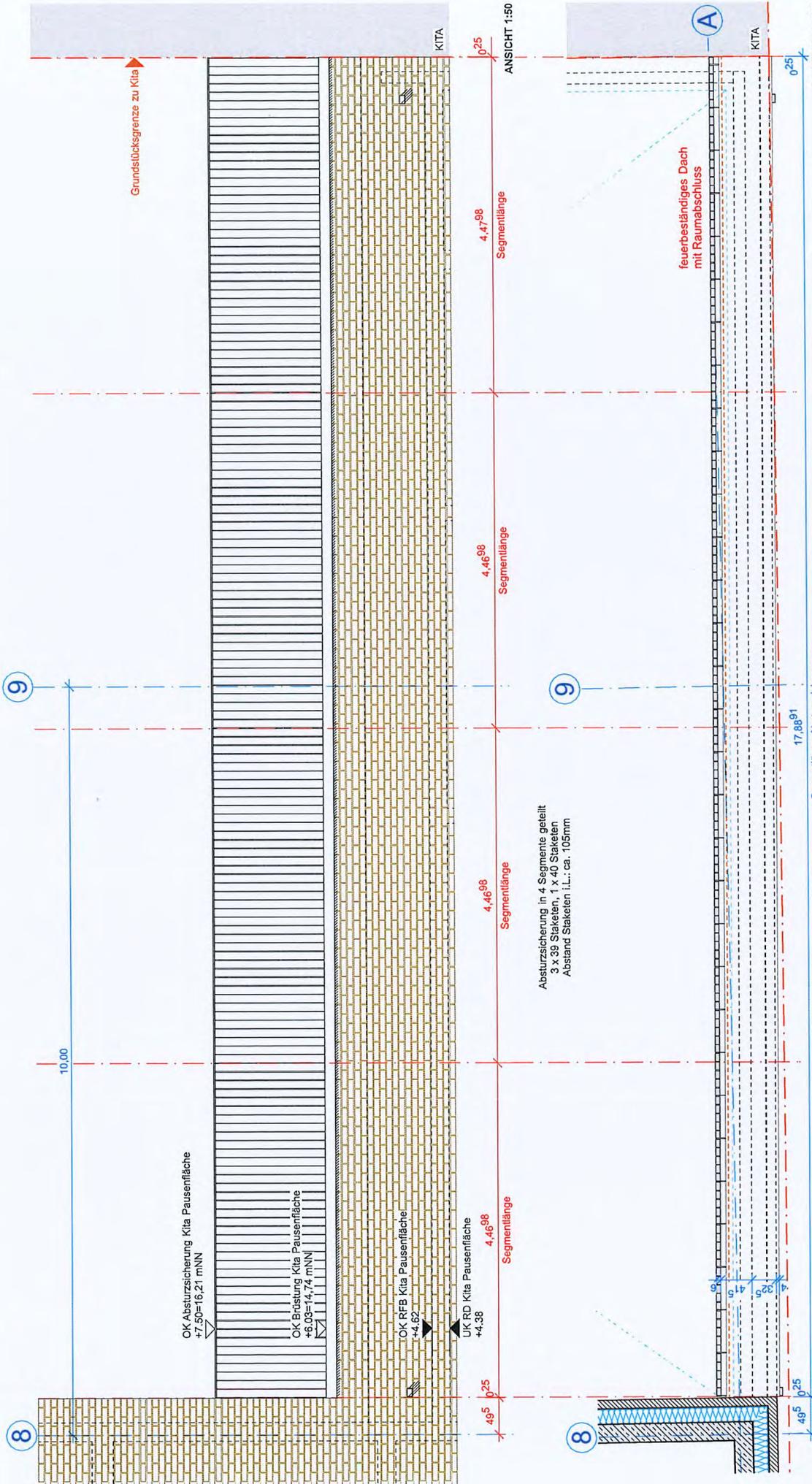
GRUNDRISS 1:50

Gewerk Schlosser: komplette Konstruktion nach statischer Dimensionierung durch AN (Unternehmerstatik)!
 Prinzipdetail! Ausführung hat gem. den a.a.R.d.T., den aktuell gültigen Richtlinien und Vorschriften zu erfolgen!
 Alle Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich zu prüfen und am Rohbau auszumessen.

ACHTUNG - Ablauf Montage:
 1. Gegenstück auf Koppplatte als UK-Absturzsicherung vor Start Dachabdichtung an Rohbau montieren!
 Anzahl nach statischer Erfordernis.
 2. Anarbeiten von Dachabdichtung und Blechabdichtung auf der Brüstungsinne-Seite von Gewerk Dachabdichtung.
 Nach Fertigstellung Leistung Dachabdichtung: Montage Absturzsicherung (Staketengeländer) an Gegenstück mittels -verschraubung durch Verbindungsflanschen und Gegenstück.

GSB - Grundschule am Baakenhafen Absturzsicherung Pausenfläche Kita 1.OG Plan 2/3		LRO Gesellschaft für 0 7176 84000 030-46 1011 25550200 Fax: +49 (0)31 2555022	Datum 03.02.21 | 00 Erstellung	Datum 03.02.2021 Datum 03.02.2021
Änderung 03.02.21 | 00 Erstellung	Maßstab 1:50/1:10/1:5 FW	Gezeichnet FW	Plan AR	Projekt -031_052-00-Absturzsicherung Kita 1.OG

Anlage Absturzsicherung



Für Schnittdarstellung siehe Plan 11

BAAKENALLEE

Gesamtlänge Absturzsicherung 17,8891

GRUNDRISS 1:50

Gewerk Schloser: komplette Konstruktion nach statischer Dimensionierung durch AN (Unternehmerstatik)!
Prinzipdetail! Ausführung hat gem. den a.a.R.d.T., den aktuell gültigen Richtlinien und Vorschriften zu erfolgen!
 Alle Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich zu prüfen und am Rohbau aufzumessen.

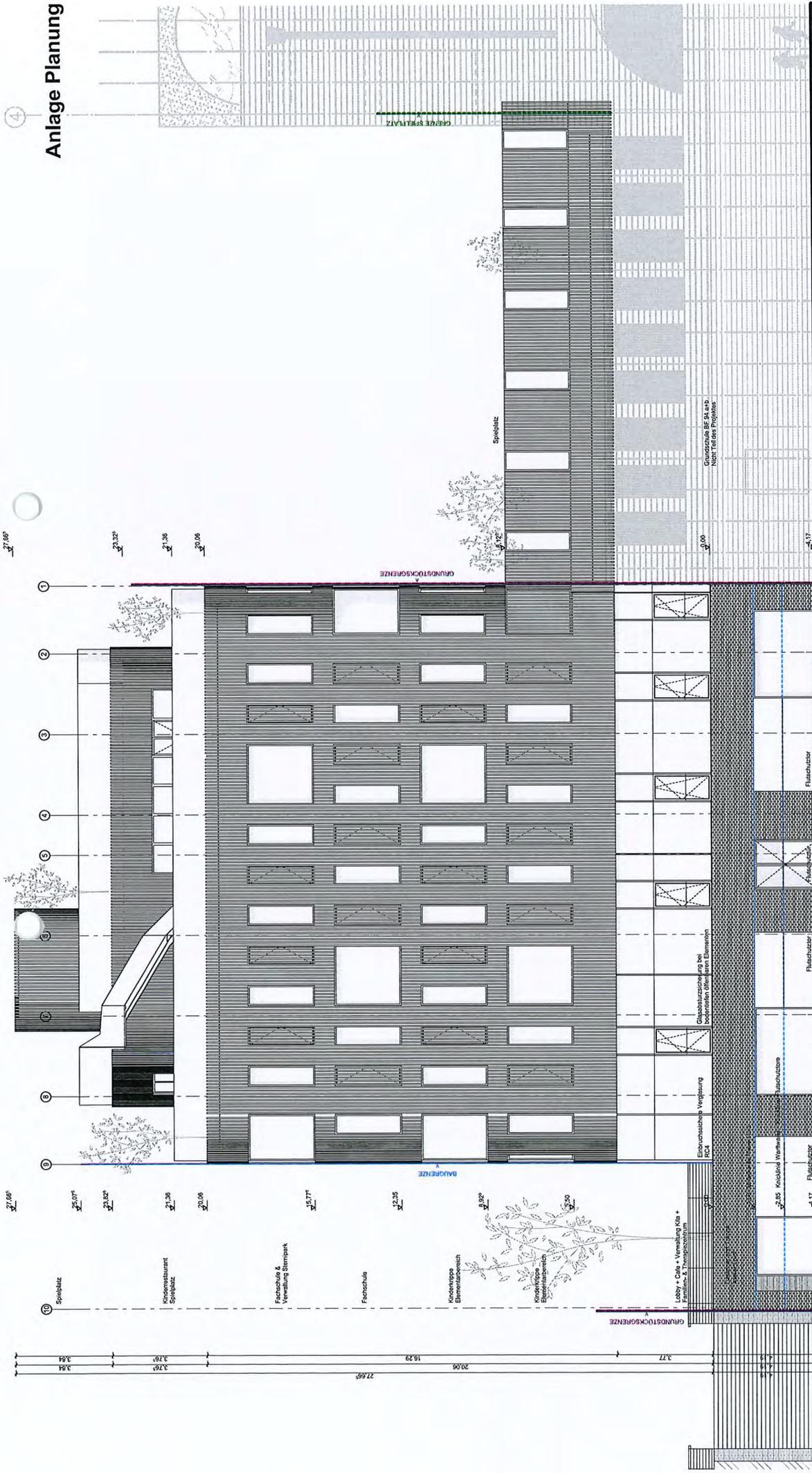
ACHTUNG - Ablauf Montage:

1. Gegenstück auf Kopplatte als UK Absturzsicherung vor Start Dachabdichtung an Rohbau montieren! Anzahl nach statischer Erfordernis.
2. Anarbeiten von Dachabdichtung und Blechabdichtung auf der Fertigungsinnenseite von Gewerk Dachabdichtung.
3. Nach Fertigstellung Leistung Dachabdichtung: Montage Absturzsicherung (Staketengeländer) an Gegenstück mittels Verschraubung durch Verbindungsflaschen und Gegenstück.

GSB - Grundschule am Baakenhafen Absturzsicherung Pausenfläche Kita 1.OG Plan 3/3		Datum 03.02.2021	Erstellung 00	Änderung 00
LRO LRO Bauprojekt 36 27.07.19 Bauplan Gebäudenummer: 22506090 Nr. +49 (0)711 2250622		Maßstab 1:50/1:10/1:5	Gezeichnet FV	Datum 03.02.2021

VORBEREITUNG

Anlage Planung

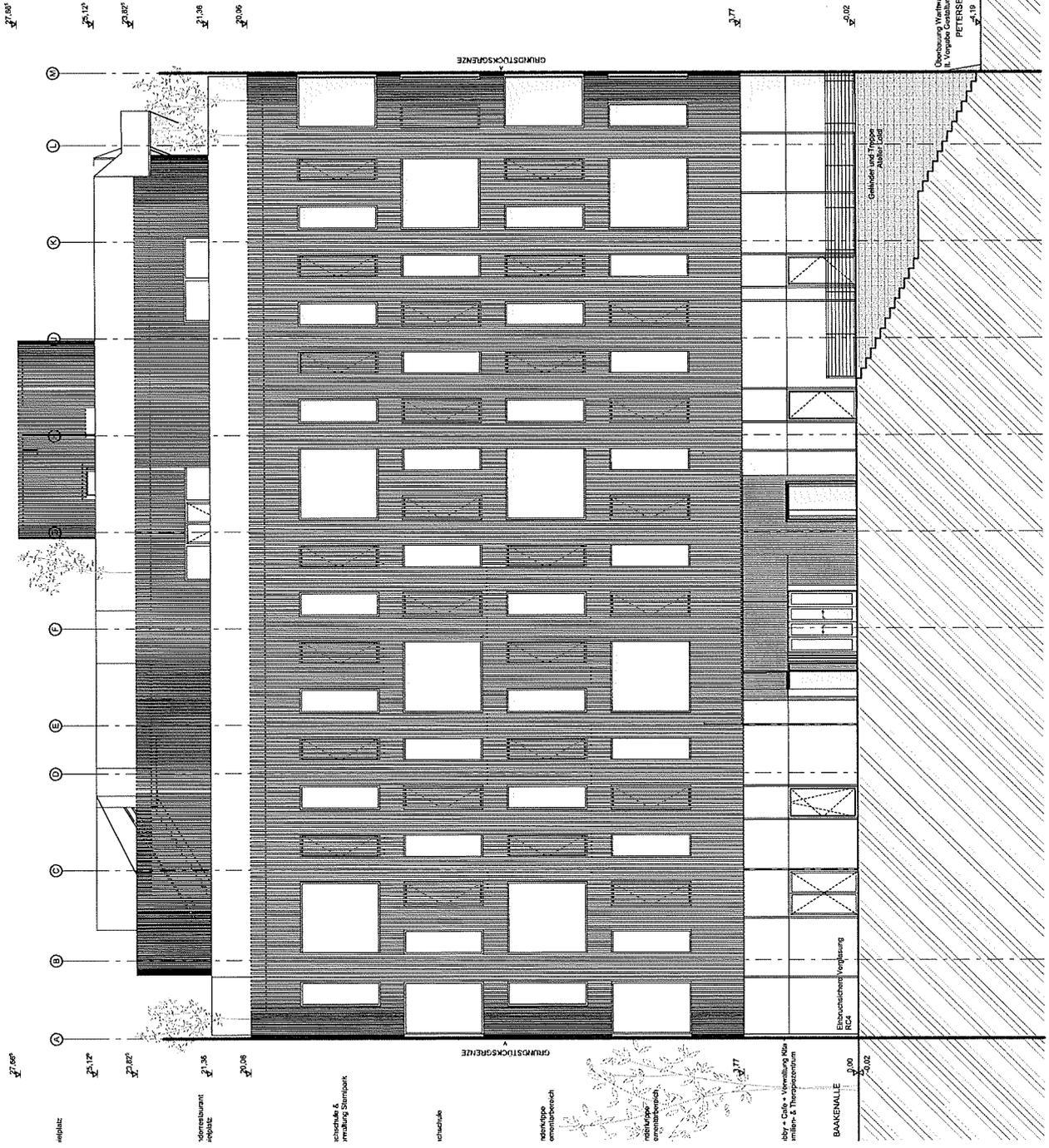


Anlage Planung

Projekt: KinderGarten Baakenhafen
 2753, BF94c
 Alftstadt - Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Baakenallee / 20457 Hamburg

Zeichnung 2.10.10.1. M 1:200
 2015-31 Datum: 20.03.2018
 ProjektNr. Sign.: tag



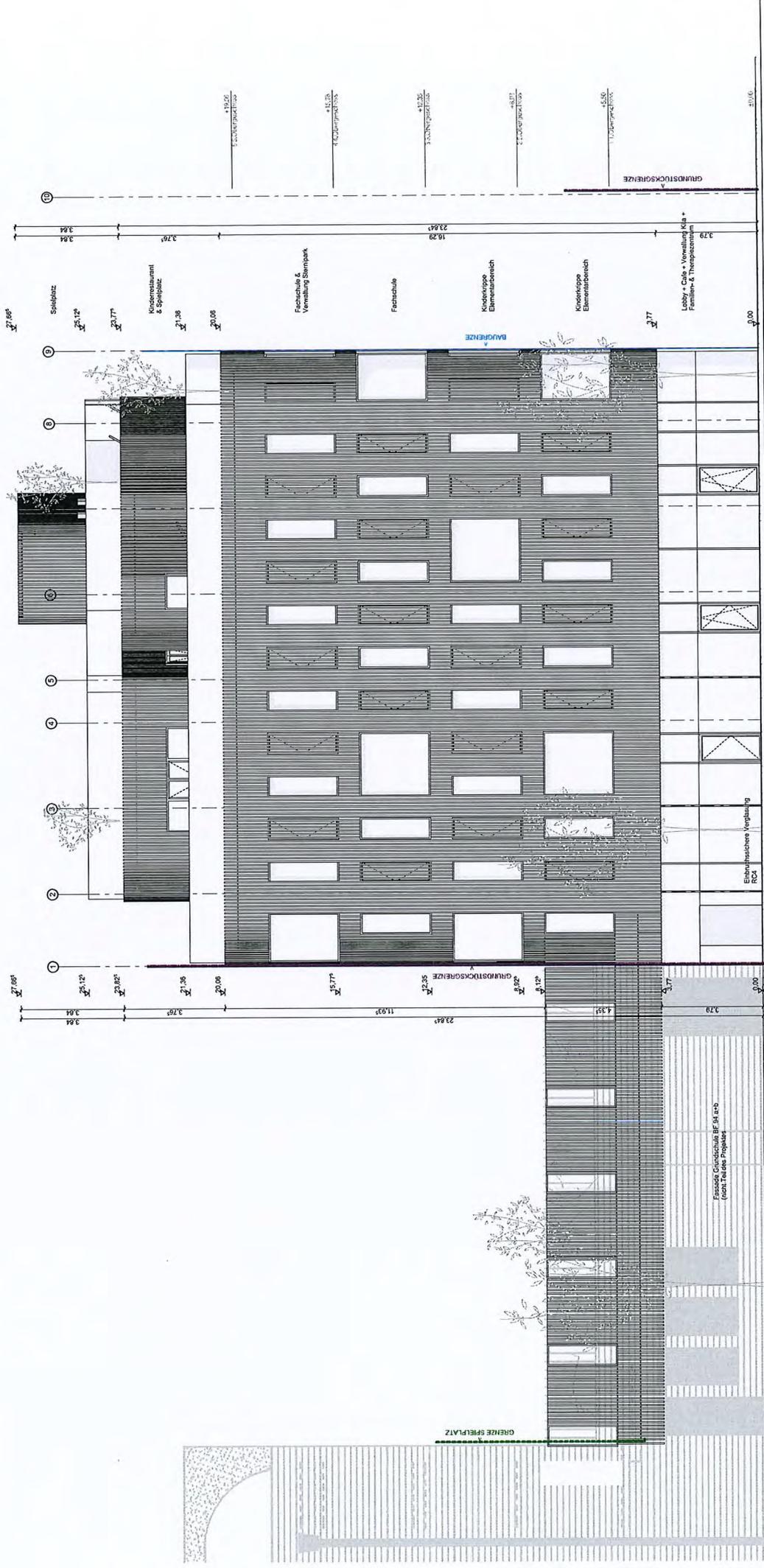


Projekt: KinderGarten Baakenhafen
Flurstück: 2753, BF94c
Gemarkung: Altstadt - Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
Adresse: Baakenallee / 20457 Hamburg

Anlage Ansicht Ost
 M 1:200
 Datum: 20.03.2018
 Zeichnung: 2.10.10.2.
 Sign.: tag
 Projektnr.: 2015-31

WERK

Anlage Planung



Projekt: KinderGarten Baakenhafen
 2753, BF94c
 Altkomm. - Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Baakenallee / 20457 Hamburg

Anlage Ansicht Süd
 M 1:200
 Datum: 20.03.2018

Zeichnung: 2.10.10.3.
 Projekt: 2015-31
 Sign.: tag
 Datum: 20.03.2018





Projekt: Kindergarten Baakenhafen
 Flurstück: 2753, BF94c
 Gemarkung: Altstadt - Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee / 20457 Hamburg

Zeichnung: 2.10.10.4.
 Projekt Nr.: 2015-31
 Sign.: tag
 Datum: 20.03.2018

WERK

Anlage Tektur

Legende

- Bauteile / Schichten**
- WU-Beton
 - Stahlbeton
 - Mauernwerk
 - Dämmung hart
 - Dämmung weich
 - Polystyrol-Dämmung
 - Fengstiftel
 - Magribeton

- Leichtbauwand
- Erdreich
- Grünflassade
- Bauteile profiliert
- Bauteile verdeckt
- Achsen
- Grundstücksgrenze
- Hinweise Barrierefreiheit

Brandschutzangaben

- Wände:**
- BW Brandwand
 - BBW feuerbeständig in Bauart einer Brandwand
 - fb feuerbeständig (F 90)
 - fb-hb feuerbeständig aus hitzebeständigen Bausteinen (F 90 A)
 - fh feuerhemmend (F 90)
- Türen:**
- fb feuerbeständig dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fh feuerhemmend dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fb-hb feuerbeständig und rauchdicht (T 90 RS)
 - fh-hb feuerhemmend und rauchdicht (T 90 RS)
 - d dichtschließend
 - ds dicht und selbstschließend

Item	Datum	Anmerkungen	gezeichnet
D1	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	rf

Projekt

Kita Baakenhafen, BF 94c
 Baufeld 94c
 Gemarkung: Altona-Süd / Bahrenburg-Mitte
 Adresse: Baakenhafen, 20457 Hamburg

Planungsphase
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Baunrill: ±0.00 = +8,71m ü. NN (Höhebezugsystem DHHN02)

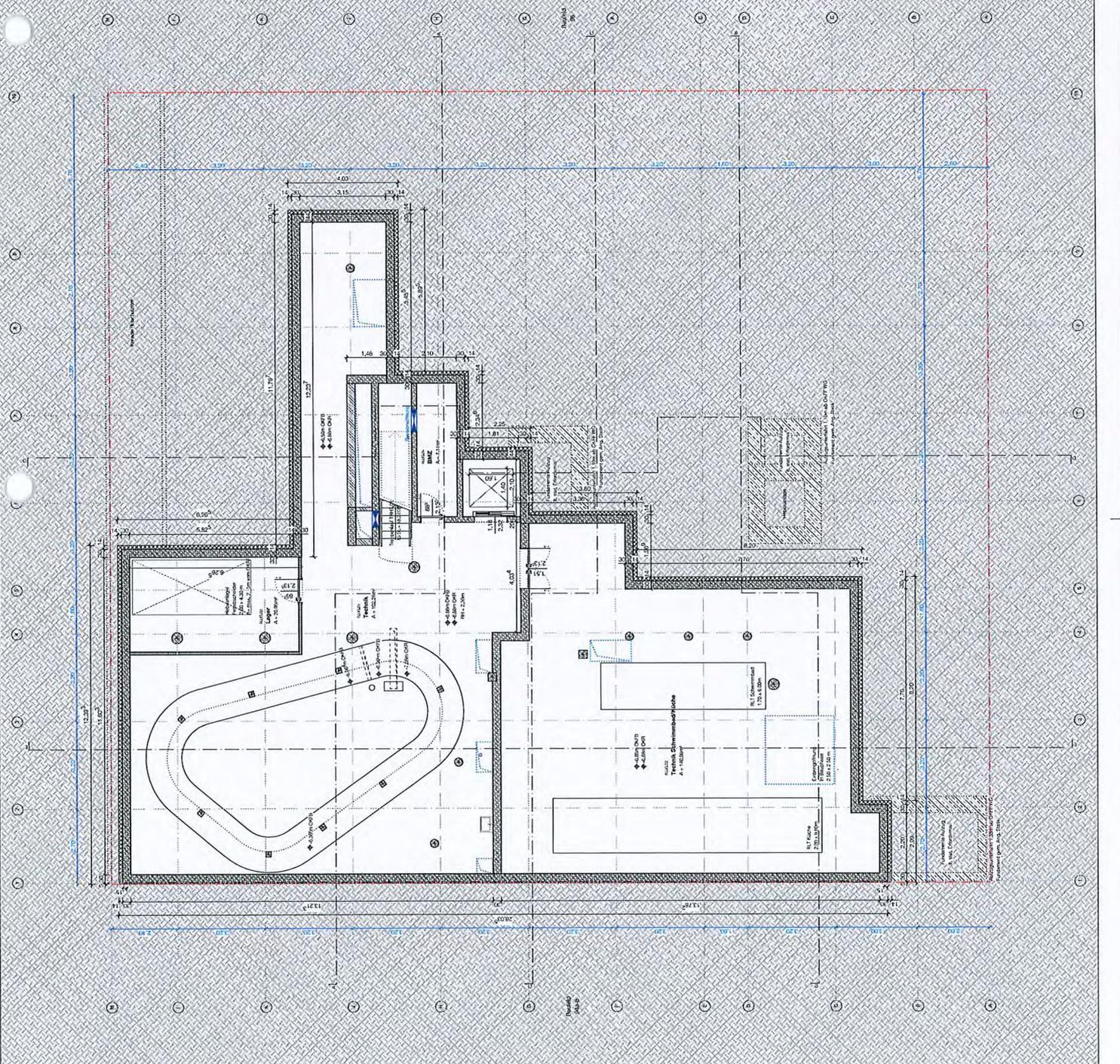
Services
 Hamburg
 Bauplanung
 Hamburg

Bauwerk
 SierckPark
 Catestraße 66-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner
 Schüller-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Catestraße 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Architekt
 limbrock + subbeeing
 architekten und stadtplaner
 Catestraße 66-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040 421 066 0
 Telefax 040 421 066 29
 architektur@limbrocksubbeeing.de

Architekt
 Catestraße 11
 20357 Hamburg



Planname
 Grundriss Technischgeschoss

Projekt-Nr.
 153

Maßstab
 1:100

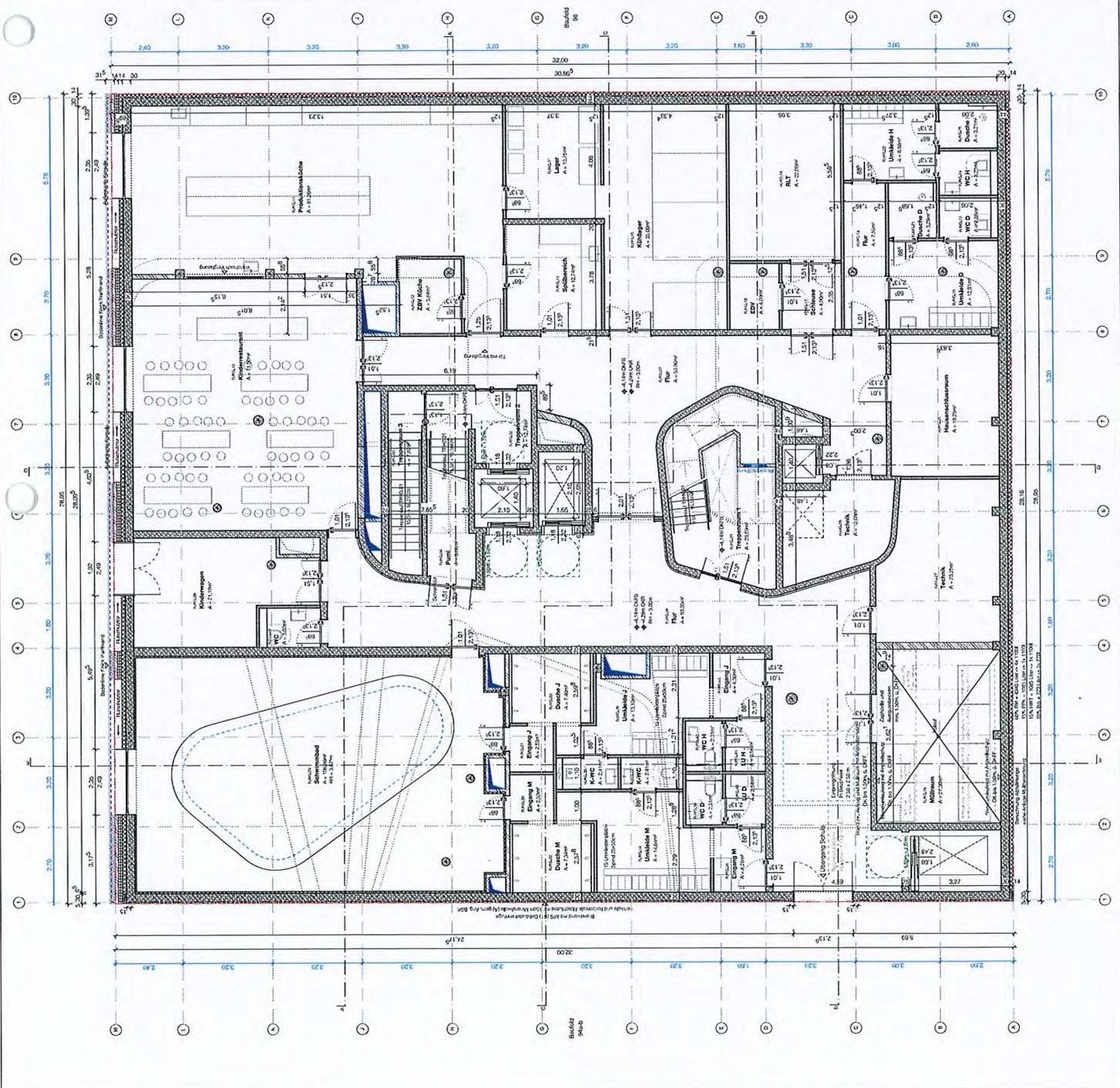
Format
 A2

Phase
 LP4 Tektur

Gezeichnet
 rf

Datum
 12.11.2021

Planer / Architekt
 BAA_AP_GRUG_01



Legende

- Bauelemente / Schichten**
- Leichtbauwand
 - Erdreich
 - Grünfläche
 - Bauteile projiziert
 - Bauteile verdeckt
 - Achsen
 - Grundstücksgrenze
 - Hinweis Barrierefreiheit

Brandschutzangaben

- Wände:**
- BW feuerfestig in Bauart einer Brandwand
 - BBW feuerfestig (F 90)
 - fb feuerfestig (F 90)
 - fb-rb feuerfestig aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90 A)
 - th feuerhemmend (F 90)
- Türen:**
- tb feuerfestig dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - th feuerhemmend dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fb feuerfestig und rauchdicht (T 90 FS)
 - fb-RD feuerhemmend und rauchdicht (T 90 RS)
 - d dichtschließend
 - ds dicht und selbstschließend

Index	Datum	Anliegen	gezeichnet
01	12.11.2021	Anpassung zur Technik	rf

Projekt
Kita Baakenhafen, BF 94c
 Flurfläche 9579, Baufeld 94c
 Gemarkung Alstertal / Alstertal-Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsnummer
LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Technik



Architekt
limbrock + tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Bauherr
SternPark
 Coltestraße 66-90
 20259 Hamburg

Schüler-Plan
 Ingenieurbüro mbH
 Callunstraße 5
 20255 Hamburg
 Telefon 040 325 08 00-0

Hilfsbau
 Neuerfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Einwohner
 Coltestraße 11
 20247 Hamburg

Planart	Phasen	Format	Maßstab	Blatt	Blattzahl	Datum
Grundrisse Wartungschloss	LP4 Technik	A2	1:100	rf	153	12.11.2021

Legende

- Bauweise / Schraffuren
- WU-Beton
- Stahlbeton
- Mauwerk
- Dämmung hart
- Dämmung weich
- Polimaterdämmung
- Festputz
- Magnetit
- Leichtbauwand
- Erdreich
- Grünfassade
- Bauweise projiziert
- Bauweise verbleibt
- Achsen
- Grundabschnittsgränze
- Hinweise Baureifeinheit

Brandschutzangaben

- Wände:**
- BW Brandwand
 - BBW feuertrennend in Bauart einer Brandwand
 - fb feuertrennend (F 90)
 - fb-rb feuertrennend aus nichtbrennbaren Bauteilen (F 90 A)
 - fh feuertrennend (F 30)
- Türen:**
- fb feuertrennend dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fh feuertrennend dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fb-rb feuertrennend dicht und rauchdicht (T 90 RS)
 - fh-rb feuertrennend und rauchdicht (T 90 RS)
 - d dichtschließend
 - ds dicht und selbstschließend

Index	Datum	Anmerkungen	gezeichnet
01	12.11.2021	Anpassung zur Tiefur	rf

Projekt

Kita Baakenhafen, BF 94c
 Planklick: 2573 - Baufeld 94c
 Genertung Altsied-Süd / Bäckerei Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

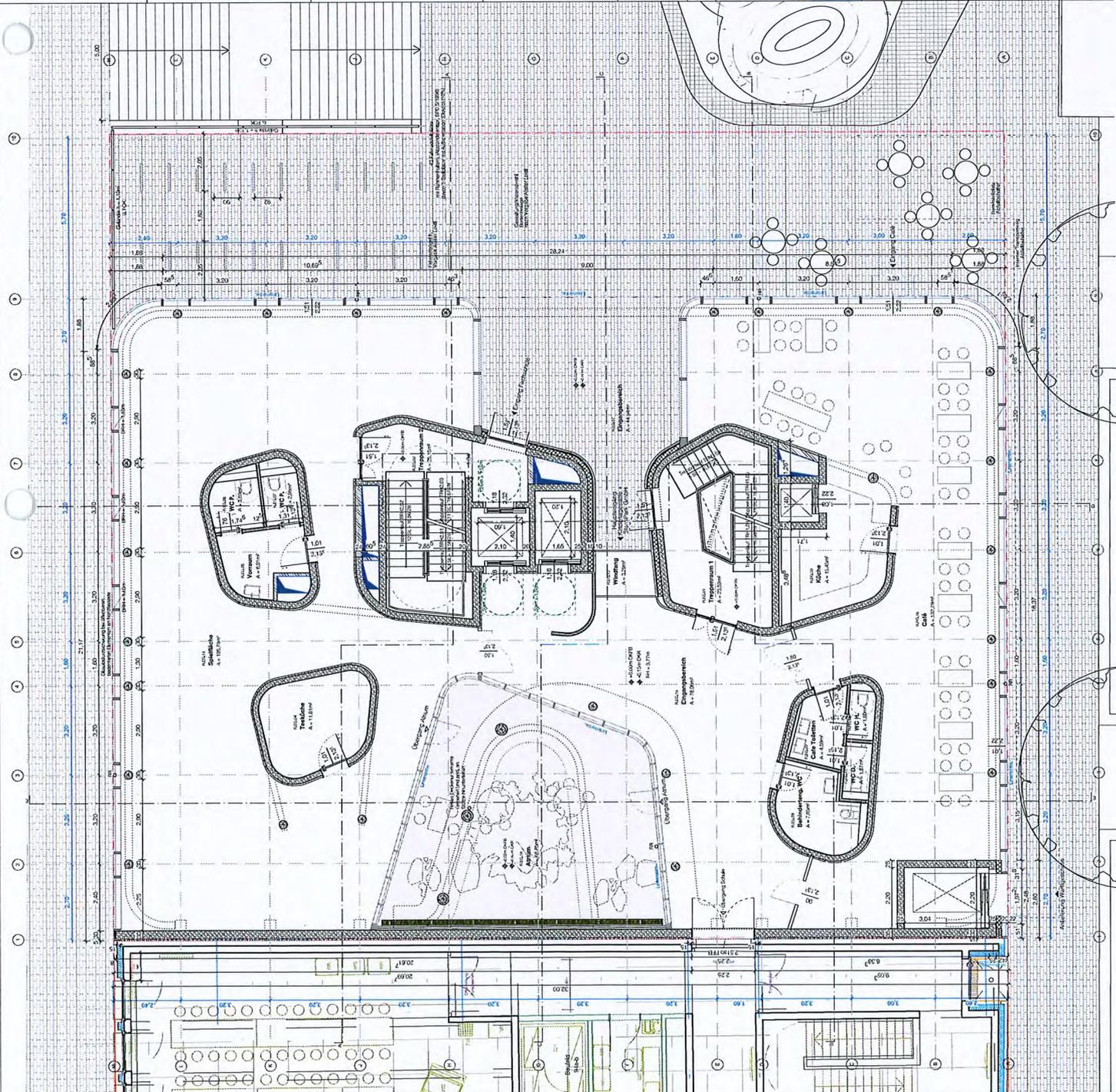
Planungsphase
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tiefur

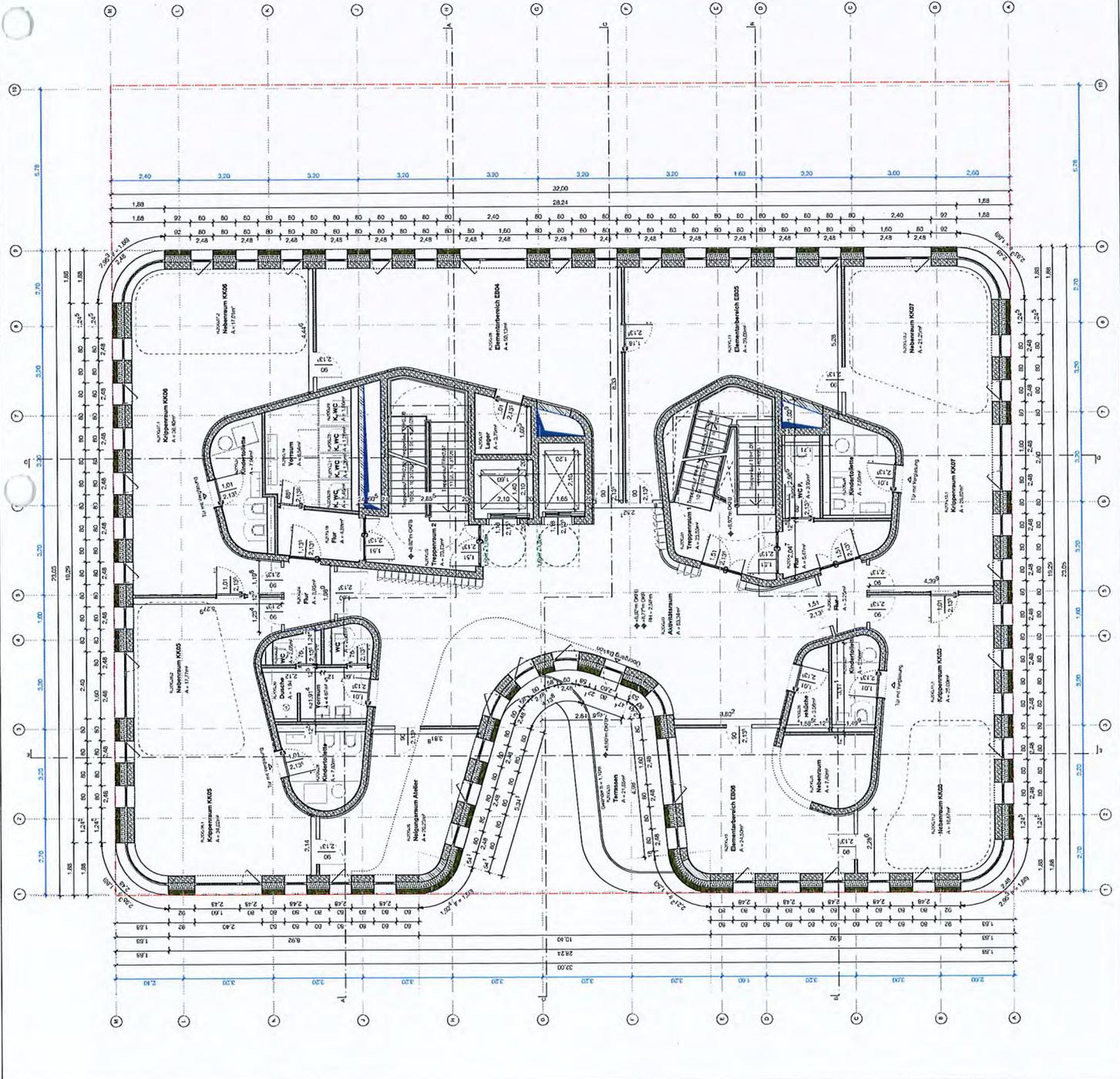


Baunull: ±0,00 = ±8,71m ü. NN (Höhenbezugssystem: DHHNS2)

- Bauherr: **Städt. Bauamt Hamburg**
- Architekt: **limbreck + tubensee architekten und stadtplaner**
- Bauherr: **SternBank**
- Architekt: **limbreck + tubensee architekten und stadtplaner**

Architekt	limbreck + tubensee architekten und stadtplaner	Telefon 040 421 006 0 Telefax 040 421 006 29	architekten@limbreck-tubensee.de
Bauherr	SternBank	Colonnaden 86-90 20259 Hamburg	Colonnaden 5 20255 Hamburg Telefon 040 325 09 05-0
Planungsphase	LP4 Tiefur	Neuenfelder Straße 19 21109 Hamburg	Colonnaden 11 20457 Hamburg
Grundriss / Etagegeschoss	1:53	Format: A2	Datum: 12.11.2021
Projekt-Nr.	153	Maßstab: 1:100	Zeichner: rf
Plan-Nr.	LP4 Tiefur	Format: A2	Checke: rf
Grundriss / Etagegeschoss	1:53	Format: A2	Datum: 12.11.2021
Projekt-Nr.	153	Maßstab: 1:100	Zeichner: rf
Plan-Nr.	LP4 Tiefur	Format: A2	Checke: rf
Grundriss / Etagegeschoss	1:53	Format: A2	Datum: 12.11.2021
Projekt-Nr.	153	Maßstab: 1:100	Zeichner: rf
Plan-Nr.	LP4 Tiefur	Format: A2	Checke: rf





Legende

- Bauelemente / Schichten**
- Leichtbauelement
 - Erdreich
 - Grünfläche
 - Bauteile projektiert
 - Bauteile verbleibend
 - Achsen
 - Grundabschnittsgränze
 - Hinweis Barrierefreiheit
- Wände**
- WU-Beton
 - Stahlbeton
 - Mauerwerk
 - Dämmung hart
 - Dämmung weich
 - Polystyrol
 - Fenstella
 - Maggibeton
- Türen**
- fb** feuerbeständig dicht und selbstschließend (F90 DS)
 - fh** feuerbeständig dicht und selbstschließend (F90 DS)
 - fb-RD** feuerbeständig und rauchdicht (F90 RS)
 - fh-RD** feuerbeständig und rauchdicht (F90 RS)
 - d** dichtschießend
 - ds** dicht und selbstschließend
- Brandschutzangaben**
- BW** Brandwand
 - BBW** feuerbeständig in Bauart einer Brandwand
 - fb** feuerbeständig (F 90)
 - fb-rb** feuerbeständig aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90 A)
 - fh** feuerhemmend (F90)

Index	Datum	Änderungen	gezeichnet
01	12.11.2021	Anpassung zur Tiefur	rf

Projekt
Kita Baakenhafen, BF 94c
 Flurpl. 2573 - Baufeld 94c
 Gemarkung Alstertal-Süd / Baaken Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsnummer
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tiefur



Bauherr
 SternPark
 Cosestraße 86-90
 20259 Hamburg

Architekt
 limbrock + tubbesing
 erchitekten und stadtplaner
 Cosestraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040 421 066 0
 Telefax 040 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Träger
 SternPark
 Cosestraße 86-90
 20259 Hamburg

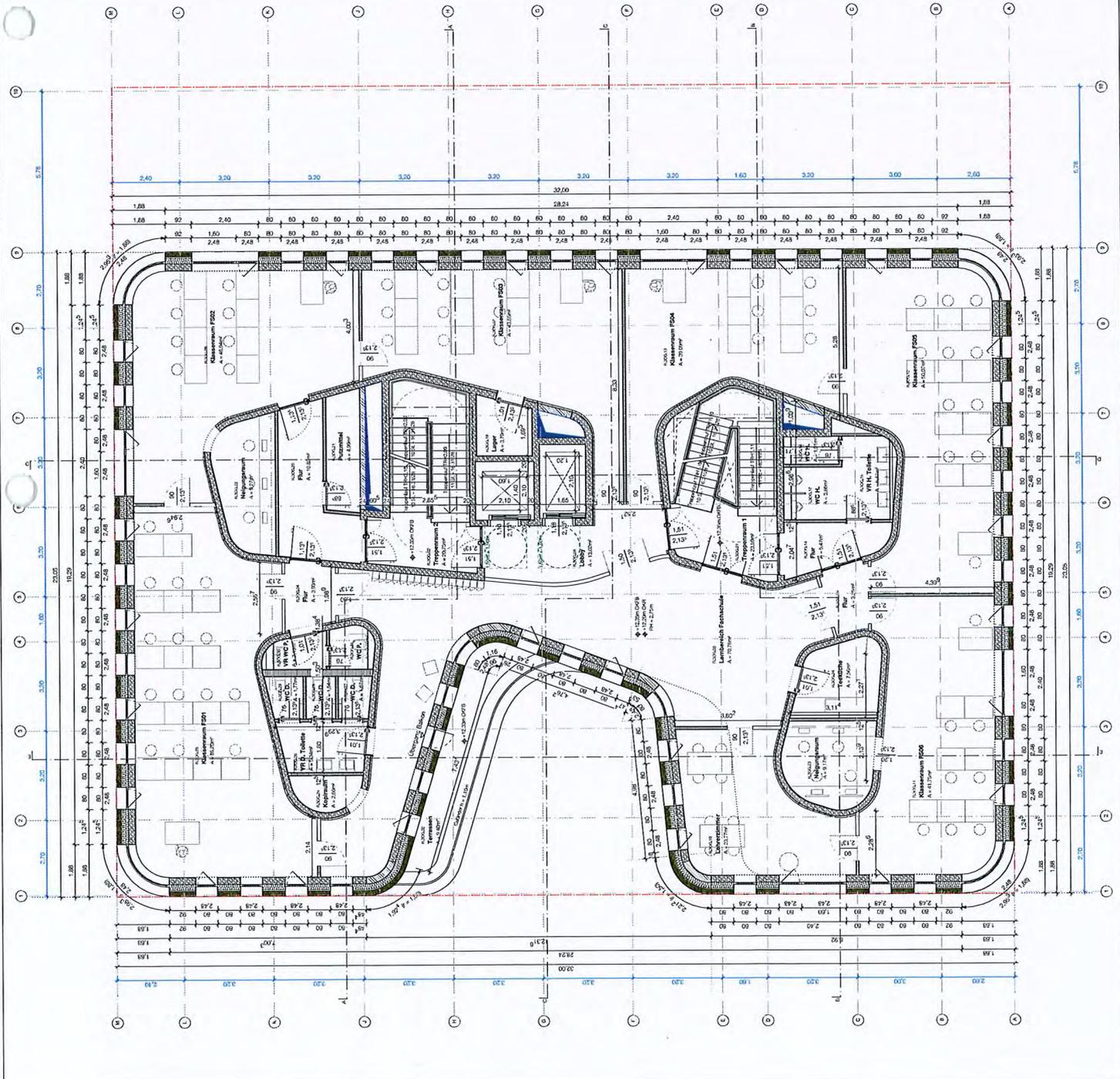
Planer
 Ingenieurbüro
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Schulterstraße 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Standort
 Baakenallee 11
 20457 Hamburg

Planart	Phase	Format	Maßstab	Blatt
Grundriss 2.Obergeschoss	LP4 Tiefur	A2	1:100	153

Projekt-Nr.	Blatt-Nr.	Blatt-Name
153	rf	153_BAA_AP_Nachtrag

Datum	Gezeichnet
12.11.2021	rf



Legende

- | | |
|--|---------------------------|
| | Leichtbauwand |
| | Erdreich |
| | Großflächige Bauteile |
| | Bauteile projektiert |
| | Bauteile verdeckt |
| | Achsen |
| | Grundabschnittsgröße |
| | Hinweise Barrierefreiheit |
-
- | | |
|--|------------------|
| | WU-Beton |
| | Stahlbeton |
| | Mauwerk |
| | Dämmung hart |
| | Dämmung weich |
| | Perimeterdämmung |
| | Fengstiftel |
| | Magelbeton |

Türen:

- | | |
|-------|--|
| fb | feuerbeständig dicht und selbstschließend (T90 DS) |
| fh | feuerhemmend dicht und selbstschließend (T90 DS) |
| fb-RD | feuerbeständig und rauchdicht (T90 RS) |
| fh-RD | feuerhemmend und rauchdicht (T90 RS) |
| d | dichtschließend |
| ds | dicht und selbstschließend |

Brandschutzangaben

- | | |
|-------|---|
| Wand: | |
| BW | Brandwand |
| BBW | feuerbeständig in Bauart einer Brandwand |
| fb | feuerbeständig (F 90) |
| fb+rb | feuerbeständig aus nichtbrennbaren Bauteilen (F 90 A) |
| fh | feuerhemmend (F 90) |

Index	Datum	Änderungen	gezeichnet
01	12.11.2021	Anpassung zur Tekur	rf

Projekt:

KITa Baakenhafen, BF 94c
 Planstück: 9579 - Baufeld 94c
 Gesamtspur: Alstadi-Süd / Block Hamburg-Mile
 Adresse: Baakenhafen, 20457 Hamburg

Hauptversuche:
 LPA - Genehmigungsplanung Nachtrag Tekur



Baunull: ±0.00 = +9.71m ü. NN (Höhenbezugssystem: DHH-N92)

Berater:
 Hamburg
 Hamburg

Bauer:
 SternPerk

Tragsysteme:
 Schüller-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH

Objekt:
 Catenstraße 66-90
 20259 Hamburg

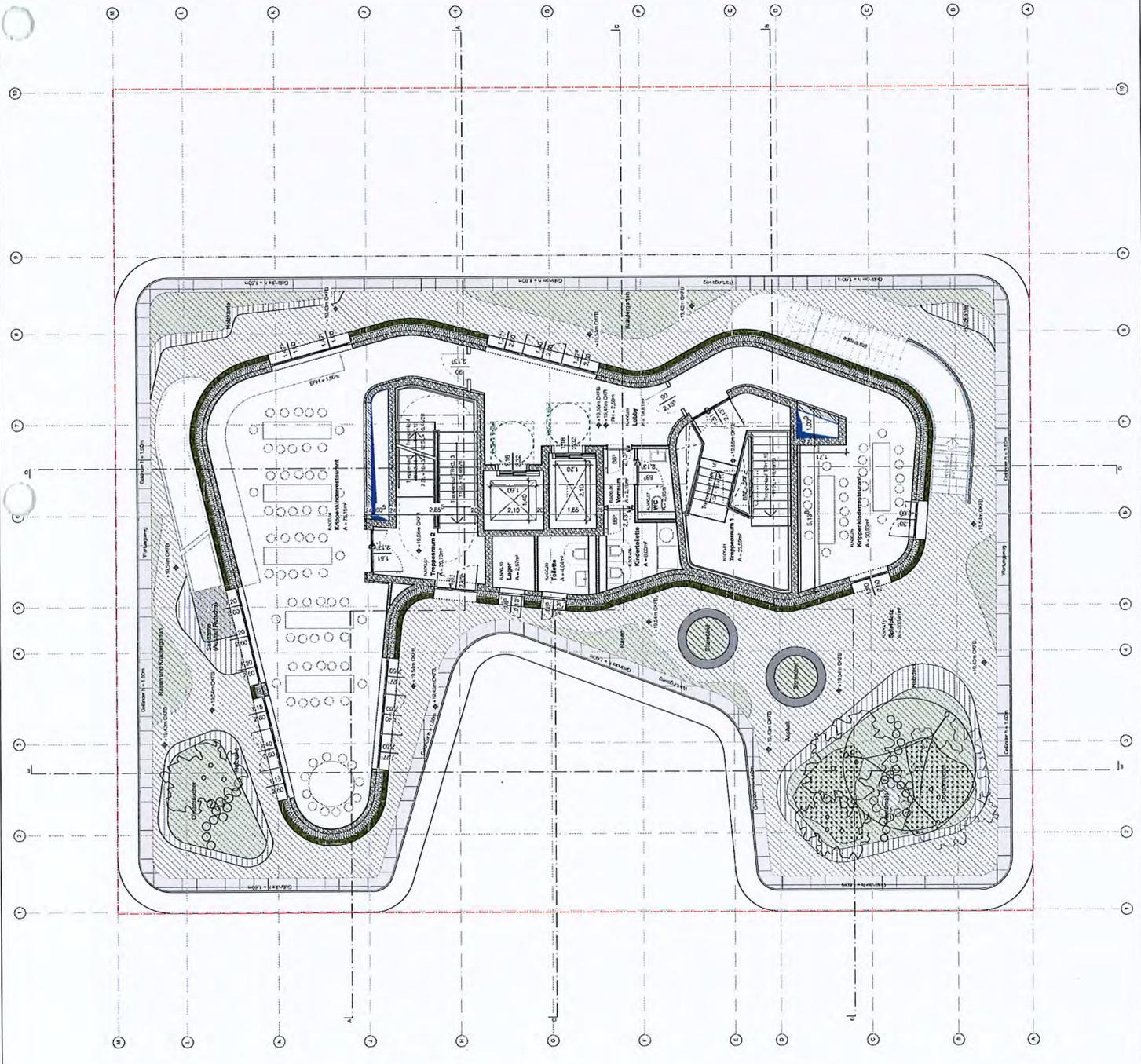
Architekt:
limbrock + subbeising
 architekten und stadtplaner

Architekt:
 Catenstraße 66-90
 20259 Hamburg

Datum	12.11.2021
Projekt-Nr.	BAAJAP_0903_01
CAO-Name	153_BAAJAP_Nachtrag

Preis	LPA Tekur
Format	A2
Maßstab	1:100
Gezeichnet	rf
Blatt	153

Planart	Grundriss 3.Obergeschoss
Projekt-Nr.	BAAJAP_0903_01
CAO-Name	153_BAAJAP_Nachtrag
Gezeichnet	rf
Blatt	153



Legende

- Bauteile / Schichten**
- Leichtbauwand
 - Bereich
 - Grundflasse
 - Bauteile projiziert
 - Bauteile verdeckt
 - Achsen
 - Grundabsengrenze
 - Hinweis Barrierefreiheit
- Bauteile / Schichten**
- WU-Beton
 - Stahlbeton
 - Mauerwerk
 - Dämmung hart
 - Dämmung weich
 - Perimeterdämmung
 - Fensterteil
 - Magerbeton

Brandschutzangaben

- Türen:**
- fb feuerbeständig dicht und selbstschließend (T90 DS)
 - fh feuerhemmend dicht und selbstschließend (T90 DS)
 - fb-RD feuerbeständig und rauchdicht (T90 RS)
 - fh-RD feuerhemmend und rauchdicht (T90 RS)
 - d dichtschießend
 - ds dicht und selbstschließend
- Wände:**
- BBW feuerbeständig in Bauart einer Brandwand
 - fb feuerbeständig (F 90)
 - fb-rb feuerbeständig aus nichtbrennbaren Bauteilen (F 90 A)
 - fh feuerhemmend (F90)

Index	Datum	Anmerkungen	gezeichnet
01	12.11.2021	Anpassung zur Textur	TF

Projekt
Kita Baakenhafen, BF 94c
 Baugrundstück: 8579, Baufeld: 84c
 Grundstück: Alster-Süd / Baaken, Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Textur



Berater

Hamburg
 Neuerfelder Straße 19
 21109 Hamburg

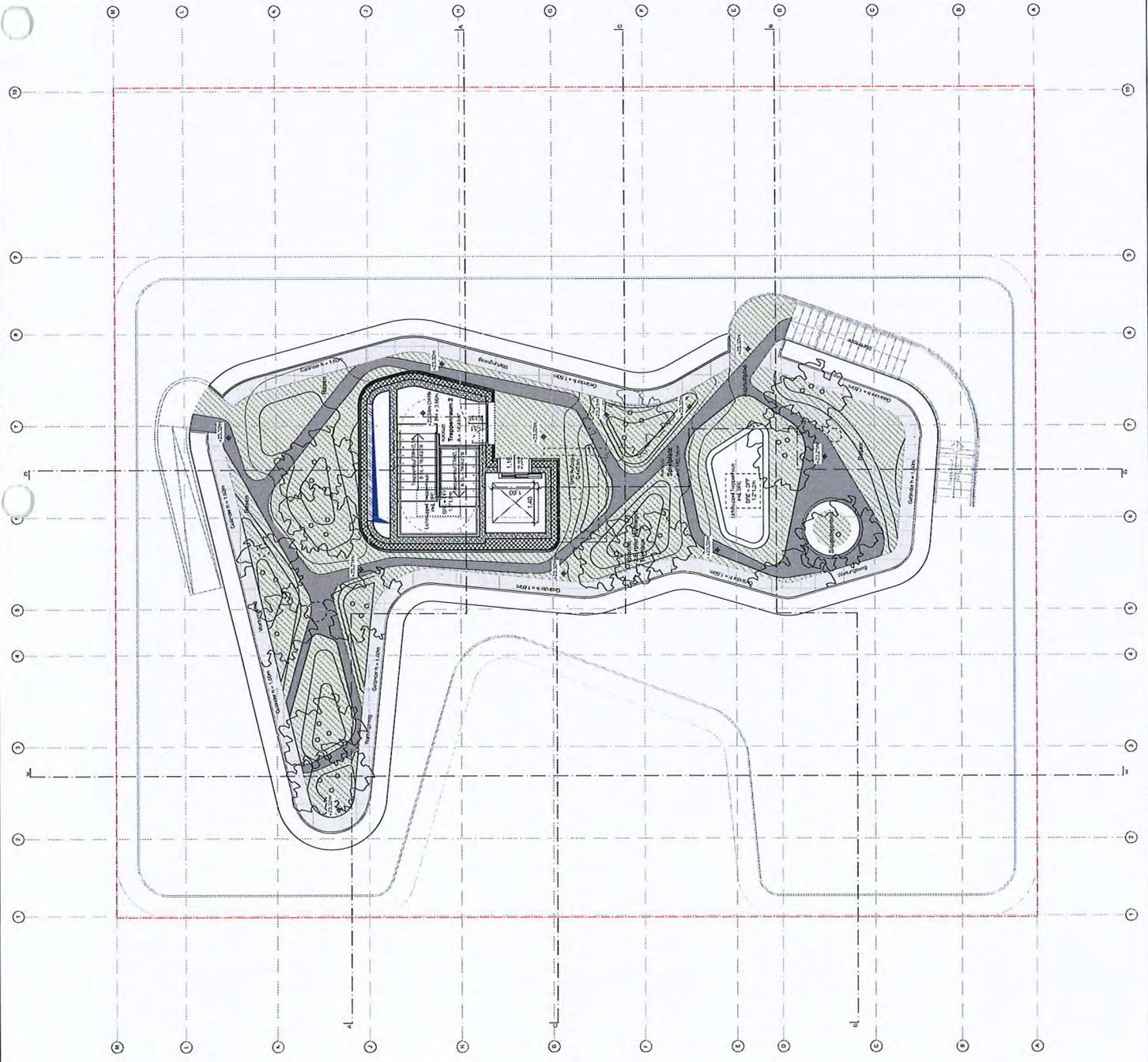
Bauprojekt
 Osterstraße 66-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner
 Schüller-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Caffmacherschere 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Architekt
limbrock + subbeeing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 66-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040 421 066 0
 Telefax 040 421 066 29
 architektur@limbrocksubbeeing.de

Blatt	Datum	Plan	Phasen
153	12.11.2021	LP4 Textur	TF

Projekt-Nr.: 153
 Maßstab: 1:100
 Format: A2



Legende

- Bauteile / Schraffuren**
- WU-Beton
 - Stahlbeton
 - Mauerwerk
 - Dämmung hart
 - Dämmung weich
 - Perimeterdämmung
 - Fenstelhohlkörper
 - Magribeton

- Leichtbauwand
- Erdreich
- Grenzassado
- Bauteile projiziert
- Bauteile verdeckt
- Achsen
- Grundrissgrenze
- Hinweis Barrierefreiheit

Brandschutzangaben

- Wände:**
- BW Brandwand
 - BBW feuerechtzeitig in Bauart einer Brandwand
 - fb feuerechtzeitig (F 90)
 - fb-HD feuerechtzeitig aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90 A)
 - fh feuerhemmend (F 90)
- Türen:**
- fb feuerechtzeitig dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fh feuerhemmend dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fb-HD feuerechtzeitig und rauchdicht (T 90 RS)
 - fh-HD feuerhemmend und rauchdicht (T 90 RS)
 - d dichtschließend
 - ds dicht und selbstschließend

Index	Datum	Anmerkungen	gezeichnet
D1	12.11.2021	Anpassung zur Textur	rf

Projekt

Kita Baakenhafen, BF 94c
 Baufeld: 9579 - Baufeld 94c
 Gemarkung: Altsiedler-Siedlung / Baaken, Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
 LPA - Genehmigungsplanung Nachtrag Textur



Bauherr
 HANNOVER
 HANNOVER
 HANNOVER

Bauherr
 HANNOVER
 HANNOVER
 HANNOVER

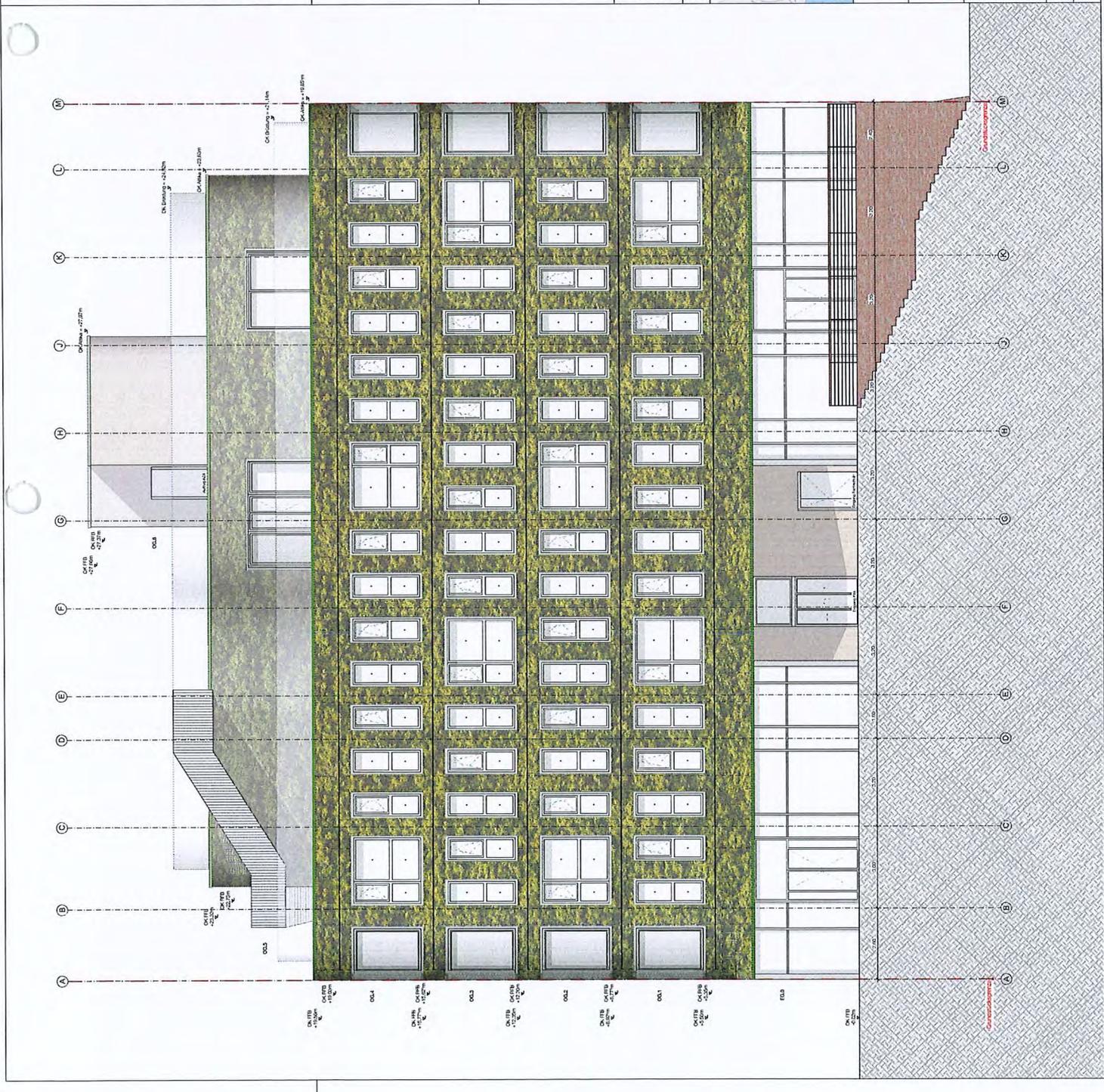
Architekt
 HANNOVER
 HANNOVER
 HANNOVER

Architekt
 HANNOVER
 HANNOVER
 HANNOVER

Architekt
 HANNOVER
 HANNOVER
 HANNOVER

Architekt
 HANNOVER
 HANNOVER
 HANNOVER

Blatt	Blatttitel	Blattgröße	Blattformat	Blattmaßstab	Blattnummer	Datum
153	Grundriss 6.Obergeschoss	Multiblock	A2	1:100	rf	12.11.2021



Legende

- Bauteile / Schraffuren**
- Grünfassade
 - Kleinfassade
 - Holdfassade
 - Nachbargelände
 - Fluchtzone
 - Altbaubereich
 - Glasbrüstung
 - Stahlbrüstung

- Erdreich**
- Erdreich
 - Fensterleibung
 - Brandspalte
 - Bauteile projiziert
 - Achsen
 - Grundstücksgrenze

- Offenbare Elemente**
- Offenbare Elemente
 - Nicht offenbare Elemente

Brandschutzangaben

- Wände:**
- BW Brandwand
 - BBW feuerbeständig in Bauart einer Brandwand
 - fb feuerbeständig (F 90)
 - fb+fb feuerbeständig aus nichtbrennenden Bauteilen (F 90 A)
 - fh feuerhemmend (F 30)
- Türen:**
- fb feuerbeständig dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fh feuerhemmend dicht und selbstschließend (T 90 DS)
 - fb+RD feuerbeständig und rauchdicht (T 90 RS)
 - fh+RD feuerhemmend und rauchdicht (T 90 RS)
 - d dichtschließend
 - ds dicht und selbstschließend

Index	Datum	Änderungen	gezeichnet
01	12.11.2021	Anpassung zur Tekur	rt

Projekt

KITA Baakenhafen, BF 94c
 Flurstück 2579 - Baufeld 94c
 Gemeinung Altona-Stad / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tekur



Bauherr
 HANSEBANK
 Neuerfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Architekt
 himbreck + tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 66-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner
 Schüller-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Cattermannstraße 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Flächennutzungsplan
 C-04
 12.11.2021

Archiv

himbreck + tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 66-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040 421 006 0
 Telefax 040 421 006 29
 architektur@himbrecktubbesing.de

Plan-Nr.
 153

Maßstab
 1:100

Format
 A2

Gezeichnet
 rt

Preis
 LPA, Tekur

Projekt-Nr.
 BAA_AP_ANOS_01

Übersicht
 -153_BAA_AP_Nachtrag

Datum
 12.11.2021

Plan-Nr./Blz.
 BAA_AP_ANOS_01

Übersicht
 -153_BAA_AP_Nachtrag

Anlage Vereinbarung Hafencity Umweltzeichen

VEREINBARUNG

über die Verleihung und Nutzung des

Umweltzeichens HafenCity - Nachhaltiges Bauen in der HafenCity

zwischen

der **HafenCity Hamburg GmbH**, vertreten durch die Geschäftsführung Dr. Andreas Kleinau (Vorsitzender), Giselher Schultz-Berndt, Theresa Twachtmann, Osakaallee 11, 20457 Hamburg

- nachfolgend die „HCH“ -

und

der **SterniPark GmbH**, vertreten durch die Geschäftsführer Dr. Jürgen Moysich, Heidi Kaiser und Leila Moysich, Osterstraße 86-90, 20259 Hamburg

- nachfolgend der „Eigentümer“ -

- die HCH und der Eigentümer zusammen nachfolgend „Parteien“ -

75

Präambel

- (1) Das Konzept der Hafencity-Entwicklung umfasst die Schaffung nachhaltiger ökologischer und sozialer Stadtentwicklungsstrukturen (z. B. hohe Dichte, feinkörnige Nutzungsmischung, Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit, gute öffentliche Nahverkehrsanbindung, etc.) und eine zentrale an niedrigen CO₂-Grenzwerten orientierte Wärmeenergieversorgung. HCH fördert darüber hinaus bei der baulichen Umsetzung der Gebäude im Gebiet der Hafencity energiesparende und nachhaltige Bauweisen. Sie vergibt an Eigentümer der Grundstücke im Gebiet in verschiedenen Kategorien des energiesparenden und ökologischen, also nachhaltigen Bauens unter bestimmten Voraussetzungen das „Umweltzeichen Hafencity – Nachhaltiges Bauen in der Hafencity“ (im Folgenden: „Umweltzeichen“).
- (2) Der Eigentümer beabsichtigt die Verwirklichung des nachstehend genannten Bauvorhabens in der Hafencity unter Beachtung von energiesparenden und nachhaltigen Bauweisen:

Grundstück: Hafencity, Quartier Baakenhafen, Baakenallee, Baufeld 94c

Bauvorhaben: Neubau Kindertagesstätte mit Erzieherfachschulen

§ 1

Umweltzeichen

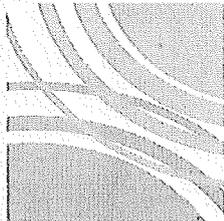
- (1) Im Jahr 2017 wurde das Umweltzeichen zum dritten Mal vollständig überarbeitet. In Anpassung an die international üblichen Bezeichnungen für Auszeichnungen von nachhaltigen Gebäuden wie dem bekanntesten System LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) wird nun die Auszeichnung in der Stufe Platin für die bisherige Stufe Gold erfolgen. Damit ist es einfacher, die Standards der Hafencity z.B. mit dem Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zu vergleichen oder auch beide Zertifikate zu erwerben.
- (2) Mit der Version 3.0 des Umweltzeichens wird der höchste Zertifizierungsstandard (Platin) für Gebäude für außergewöhnliche und besondere Leistungen des nachhaltigen Bauens allgemein verpflichtend. Die Stufe Platin wird erreicht, wenn in mindestens drei der fünf Kategorien des nachhaltigen Bauens außergewöhnliche Leistungen und in den verbleibenden Kategorien zumindest besondere Leistungen erreicht werden. Um Platin zu erreichen, sind die besonderen Leistungen in

der jeweiligen Kategorie mit zu erfüllen. Die Kategorie 1 „Nachhaltiger Umgang mit energetischen Ressourcen“ ist dabei obligatorisch in Platin zu erfüllen.

- (3) Das Umweltzeichen ist in einer frühen Planungsphase (vor Beginn des Architekturwettbewerbs) zu beantragen und wird nach Abschluss dieser Vereinbarung zur Umsetzung der Leistungen als Vorzertifikat verliehen. Damit ist das Umweltzeichen bereits zu Beginn der Detailkonzeptionierung und Vermarktung des Projektes und vor Baubeginn öffentlichkeitswirksam einsetzbar.

Das Umweltzeichen ist nachfolgend wiedergegeben:

Umweltzeichen in Platin



- (4) Die einzelnen Kategorien des nachhaltigen Bauens sind die folgenden:
- a. Kategorie 1:
Nachhaltiger Umgang mit energetischen Ressourcen (Pflichtkategorie);
 - b. Kategorie 2:
Nachhaltiger Umgang mit öffentlichen Gütern;
 - c. Kategorie 3:
Einsatz umweltschonender Bauprodukte;
 - d. Kategorie 4:
Besondere Berücksichtigung von Gesundheit und Behaglichkeit;
 - e. Kategorie 5:
Nachhaltiger Gebäudebetrieb.
- (5) Das Umweltzeichen in der Stufe Platin steht für außergewöhnliche Leistungen in der jeweiligen Kategorie. Der Eigentümer erreicht die Stufe Platin, wenn er in mind. drei verschiedenen Katego-

rien außergewöhnliche Leistungen erbringt (wobei eine der Kategorien unabdingbar die Kategorie 1 sein muss) und in den verbleibenden Kategorien zumindest besondere Leistungen erbringt.

- a. Eine außergewöhnliche Leistung im Sinne dieser Vereinbarung ist die Erbringung von ökologischen Qualitäten des Gebäudes, die mit innovativen Maßnahmen erreicht werden können, bei denen mit einem gewissen Mehraufwand bei der Planung, der Ausführung und bei den Kosten der Baumaßnahmen gerechnet werden muss.
 - b. Eine besondere Leistung im Sinne dieser Vereinbarung ist die Erbringung von ökologischen Qualitäten des Gebäudes, die bei frühzeitiger Festlegung entweder mit keinen oder wirtschaftlich gut vertretbaren Mehrkosten in der Herstellung verbunden sind.
- (6) Die Kriterien für außergewöhnliche und besondere Leistungen in den jeweiligen Kategorien werden von HCH fortgeschrieben, um der technischen Entwicklung und der Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen (zum Beispiel der Energieeinsparverordnung - EnEV) Rechnung zu tragen.

Für die vorläufige Verleihung des Umweltzeichens an den Eigentümer gem. § 2 dieser Vereinbarung und die endgültige Verleihung gem. § 3 dieser Vereinbarung sind die Kriterien der jeweiligen Kategorien nach dem Stand des Jahres maßgeblich, in dem die Parteien die Anhandgabevereinbarung für das anhand zu gebende Grundstück schließen.

- (7) Besondere bzw. außergewöhnliche Leistungen für ein Gebäude nach dem Stand des Jahres 2017 sind:

a. in Kategorie 1:

1. außergewöhnliche Leistungen:

Unterschreitung des Gesamtprimärenergiebedarfes des Referenzgebäudes gem. den Vorgaben der EnEV sowie Unterschreitung des zulässigen Transmissionswärmeverlustes bzw. der zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten, Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie, Monitoring. Die Stufe Gold ist hier bereits integriert und kann nicht separat erworben werden;

b. in Kategorie 2:

1. außergewöhnliche Leistungen:

Dachnutzung, gute Zugänglichkeit und Veränderbarkeit (Barrierefreiheit), erhöhte Verkehrs- und Mobilitätsanforderungen (Elektromobilität);

2. besondere Leistungen:

Architektenwettbewerb, kein Schwermetalleintrag in Gewässer, Zugänglichkeit und Veränderbarkeit des Gebäudes (Barrierefreiheit), Verkehrs- und Mobilitätsanforderungen (Elektromobilität), öffentlich zugängliche Nutzung des Erd- und/oder Warftgeschosses, Quartiersmanagement;

c. in Kategorie 3:

1. außergewöhnliche Leistungen:

Planungsbegleitende ökologische Abschätzung, Bilanzierung der eingesetzten Baustoffe bezüglich globaler Wirkungsparameter

2. besondere Leistungen:

Einhaltung von Anforderungen bezüglich Biozide, Schwermetalle, organische Lösemittel und als sensibilisierend, umweltgefährdend zu kennzeichnende Baustoffe; Einsatz von zertifizierten Hölzern;

d. in Kategorie 4:

1. außergewöhnliche Leistungen:

Niedrigere Zielwerte für Innenraumlufthqualität (TVOC), für thermischen Komfort (Kategorien nach DIN EN 15251) und Nutzereinfluss (Klima, Beleuchtung und Blendschutz) und zusätzlich 20 % der Flächen mit allergikergerechter Ausstattung

2. besondere Leistungen:

Zielwerte für Innenraumlufthqualität (TVOC), für thermischen Komfort (Kategorien nach DIN EN 15251), Nutzereinfluss (Klima, Beleuchtung und Blendschutz);

e. in Kategorie 5:

1. außergewöhnliche Leistungen:

Erhöhte Anforderungen an Reinigung, Wartung, Instandhaltung, hoher akustischer Komfort und Schallschutz, gute Rückbau- und Recyclingfähigkeit, frühzeitige Einbindung des Facilitymanagements, Gebäudebetriebs-/Nutzerhandbuch;

2. besondere Leistungen:

Reinigung, Wartung, Instandhaltung, akustischer Komfort und Schallschutz, Reduktion des Wasserverbrauchs, Informationen für den Gebäudebetrieb.

(8) Eine umfassende Beschreibung der Anforderungen für außergewöhnliche bzw. besondere Leistungen in den jeweiligen Kategorien findet sich in der von der HCH herausgegebenen Broschüre „Umweltzeichen HafenCity – Nachhaltiges Bauen in der HafenCity Version 3.0“, Ausgabe 2017.

(9) Die bis zum Abschluss dieser Vereinbarung erlassenen Anwendungs- und Ausführungsbedingungen der HCH sind der

Anlage 1: Anwendungs- und Ausführungsbedingungen

zu entnehmen.

§ 2

Umsetzungsverpflichtung und Vorläufige Verleihung des Umweltzeichens

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich hiermit, bei der Verwirklichung des in der Präambel bezeichneten Bauvorhabens sämtliche Leistungen der nachstehend angekreuzten Kategorien dauerhaft umzusetzen:

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4	Kategorie 5
Außergewöhnliche Leistungen	X	X	X		
besondere Leistungen	X	X	X	X	X

Die von dem Eigentümer gewählten Kategorien sind auch der

Anlage 2: Antragsunterlagen des Eigentümers

zu entnehmen. Die von dem Eigentümer umzusetzenden Leistungen in den von ihm gewählten Kategorien sind im Einzelnen in der Broschüre „Umweltzeichen HafenCity – Nachhaltiges Bauen in der HafenCity Version 3.0“, Ausgabe 2017, konkretisiert.

Wenn und soweit die von dem Eigentümer hiermit übernommenen Verpflichtungen im Widerspruch zu den Verpflichtungen stehen, die der Eigentümer gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg im Hinblick auf die Beteiligung an der Umsetzung des Mobilitätskonzepts und eines Car-Sharing-Systems übernommen hat, gehen die Verpflichtungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg den hier gegenüber der HafenCity Hamburg GmbH übernommenen Verpflichtungen vor.

- (2) Der Eigentümer ist verpflichtet, die in Abs. (1) beschriebenen Leistungen bis zum Ablauf von 6 Monaten, nachdem die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung des Gebäudes nach § 77 Abs. 2 Satz 1 HBauO anzuzeigen wäre, umzusetzen. Ausgenommen hiervon sind die folgenden Leistungen, die bis zu dem vorgenannten Termin nicht umgesetzt und abschließend nachgewiesen werden können: Leistungen der Kategorie 1. Die in Satz 1 bezeichnete Frist ist nur gewahrt, wenn der Eigentümer der HCH bis dahin die Dokumentation und die Prüfungsbescheinigung gem. § 6 dieser Vereinbarung vorgelegt hat, die die Umsetzung der vereinbarten Leistungen bestätigen. Die Pflicht zur Umsetzung der vereinbarten Leistungen gilt nicht für den Fall, dass der Kaufvertrag über das in der Präambel bezeichnete Grundstück endgültig nicht zustande gekommen ist.
- (3) Der Eigentümer ist verpflichtet, die in Abs. (1) beschriebenen Leistungen, die zum Zeitpunkt der endgültigen Verleihung des Umweltzeichens gem. § 3 dieser Vereinbarung nicht umgesetzt und abschließend nachgewiesen werden können (Leistungen der Kategorie 1), bis zum Ablauf von 6 Monaten, nachdem sich die endgültige Verleihung zum 2. Mal jährt, umzusetzen. Die in Satz 1 bezeichnete Frist ist nur gewahrt, wenn der Eigentümer der HCH bis dahin die Dokumentation und die Prüfungsbescheinigung gem. § 6 Abs. (6) dieser Vereinbarung vorgelegt hat, die die Umsetzung der vereinbarten Leistungen bestätigen.
- (4) Im Hinblick auf die nach Abs. (1) übernommene Verpflichtung des Eigentümers verleiht HCH dem Eigentümer hiermit vorläufig das Umweltzeichen in „*Platin*“ zur vorläufigen Nutzung nach Maßgabe dieser Vereinbarung.

- (5) HCH stellt dem Eigentümer über die vorläufige Verleihung die beiliegende Urkunde

Anlage 3: Urkunde „Vorläufiges Nutzungsrecht Umweltzeichen“

aus.

§ 3

Endgültige Verleihung des Umweltzeichens

- (1) Im Hinblick auf die nach § 2 Abs. (1) dieser Vereinbarung übernommene Verpflichtung des Eigentümers verleiht HCH dem Eigentümer endgültig das Umweltzeichen in „**Platin**“ zur Nutzung nach Maßgabe dieser Vereinbarung, wenn:
- a. der Eigentümer die bestätigte Dokumentation und die Prüfungsbescheinigung gem. § 6 Abs. (1), (3) und (5) dieser Vereinbarung der HCH übergeben hat und
 - b. die Prüfungsbescheinigung im Sinne des § 6 Abs. (3) dieser Vereinbarung bestätigt, dass der Eigentümer die vereinbarten Leistungen erfüllt. Dabei muss die Bescheinigung hinsichtlich derjenigen Leistungen, die zum Zeitpunkt der endgültigen Verleihung des Umweltzeichens nicht abschließend nachgewiesen werden können (Leistungen der Kategorie 1), nur bestätigen, dass das Bauvorhaben die Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Leistungen in der Zukunft aufweist.
- (2) HCH stellt dem Eigentümer über die endgültige Verleihung eine Urkunde nach dem Muster der

Anlage 4: Urkunde „Nutzungsrecht Umweltzeichen“

aus. Darüber hinaus erhält der Eigentümer eine entsprechende Tafel/Plakette zur Anbringung an das ausgezeichnete Gebäude. Zu diesem Zweck teilt der Eigentümer der HCH mit, wie das Gebäude und der Eigentümer in der Urkunde bzw. auf der Tafel/Plakette bezeichnet werden sollen.

§ 4

Nutzung des Umweltzeichens

- (1) HCH räumt dem Eigentümer durch die vorläufige Verleihung des Umweltzeichens gem. § 2 dieser Vereinbarung sowie durch die endgültige Verleihung des Umweltzeichens gem. § 3 dieser Vereinbarung das widerrufliche, nicht-exklusive Recht ein, das Umweltzeichen, das als Marke beim Deutschen Patent- und Markenamt unter der Nummer 302017026135 für das Umweltzeichen in Platin eingetragen ist, nach Maßgabe dieser Vereinbarung zu nutzen.
- (2) Das Umweltzeichen darf nur für das in der Präambel bezeichnete Bauvorhaben und nur in der abgebildeten Form und Farbe sowie unter der vorgegebenen Bezeichnung benutzt werden. Für die Nutzung des Umweltzeichens in der Werbung oder im Zusammenhang mit sonstigen Maßnahmen hat der Eigentümer sicherzustellen, dass das Umweltzeichen nur in Verbindung zu dem in der Präambel bezeichneten Bauvorhaben gebracht wird.
- (3) Der Eigentümer ist verpflichtet, das Umweltzeichen auf jedem Bauschild bzw. jedem Vermarktungsschild für das in der Präambel bezeichnete Bauvorhaben in deutlich wahrnehmbarer Größe abzubilden.
- (4) Der Eigentümer kann das Recht zur Nutzung des Umweltzeichens nur mit ausdrücklicher schriftlich erteilter vorheriger Zustimmung der HCH an Dritte übertragen. Im Fall der Aufteilung des Grundstückes in Wohnungs- und Teileigentum ist eine Übertragung auf die Gemeinschaft der Wohnungs-/Teileigentümer zustimmungsfrei. Im Übrigen ist HCH verpflichtet, einer Übertragung an einen Erwerber des Grundstückes zuzustimmen, wenn der Erwerb unter Einhaltung der Anforderungen des Grundstückskaufvertrages zwischen dem Eigentümer und der Freien und Hansestadt Hamburg erfolgt ist. Die Verpflichtung des Eigentümers gem. § 5 dieser Vereinbarung ist hierdurch nicht berührt. HCH ist auch bereit, eine Vereinbarung über die Verleihung und Nutzung des Umweltzeichens bei Veräußerung des in der Präambel genannten Grundstückes mit dem jeweiligen künftigen Eigentümer des Grundstückes nach Maßgabe dieser Vereinbarung zu schließen.

Das Recht zur Nutzung des Umweltzeichens erstreckt sich nicht darauf, das Umweltzeichen als Bestandteil einer Marke zu benutzen.
- (5) HCH hat das Recht, das in der Präambel bezeichnete Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Verleihung des Umweltzeichens öffentlich bekannt zu geben und insbesondere auf ihrer Internetseite und in Marketingmaterialien zu nennen und abzubilden.

- (6) HCH ist berechtigt, die Nutzer/Mieter des errichteten Bauvorhabens über die Leistungen zu informieren, zu deren Umsetzung sich der Eigentümer gem. § 2 Abs. (1) dieser Vereinbarung verpflichtet hat.
- (7) Der Eigentümer stellt HCH Modellfotos, Ansichten und Grundrisspläne des in der Präambel bezeichneten Bauvorhabens in aussagekräftiger Form kostenlos für deren Marketing-Maßnahmen und Veröffentlichungen zur Verfügung.
- (8) HCH ist nicht verpflichtet, die Marke für das Umweltzeichen in Platin aufrecht zu erhalten.
- (9) HCH ist nicht dafür verantwortlich, wenn die Nutzung des Umweltzeichens durch den Eigentümer die Rechte Dritter verletzt und insbesondere eine Handlung des unlauteren Wettbewerbs darstellt. Der Eigentümer stellt HCH von Ansprüchen Dritter, die auf einer Nutzung des Umweltzeichens durch den Eigentümer beruhen, gleich welcher Art frei.

§ 5

Verpflichtung von neuen Eigentümern

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung übernommenen Pflichten einem Rechtsnachfolger im Eigentum an dem Grundstück aufzuerlegen und diesen entsprechend zur Weitergabe zu verpflichten.
- (2) Der Eigentümer hat der HCH den Verkauf des Grundstücks unverzüglich nach dem Abschluss des Kaufvertrags schriftlich anzuzeigen.

§ 6

Dokumentation der ausgeführten Leistungen

- (1) Der Eigentümer ist verpflichtet, die Umsetzung der vereinbarten Leistungen nach Maßgabe der folgenden Regelungen zu dokumentieren und nachzuweisen. Im Hinblick auf Leistungen, die zum Zeitpunkt der endgültigen Verleihung des Umweltzeichens gem. § 3 dieser Vereinbarung nicht abschließend nachgewiesen werden können (Leistungen der Kategorie 1), ist mit geeigneten Nachweisen zu dokumentieren, ob das Bauvorhaben die Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Leistungen in der Zukunft aufweist. Die Dokumentation der Leistungen hat gem. der Broschüre „Umweltzeichen HafenCity, Nachhaltiges Bauen in der HafenCity, Die

Dokumentation, Ausgabe 2017“ sowie den dazugehörigen Dokumentationsvorlagen (Formblätter) für die einzelnen Kategorien zu erfolgen.

- (2) Die nachfolgend vom Eigentümer benannte Person ist auf Seiten des Eigentümers für die vollständige Dokumentation verantwortlich. Sie dokumentiert im Auftrag des Eigentümers die Umsetzung der vereinbarten Leistungen von Beginn an und ist Ansprechpartner auf Seiten des Eigentümers für alle mit der Dokumentation zusammenhängenden Fragen. Der Eigentümer verpflichtet diese Person, der HCH die von dieser geforderten Auskünfte zur Umsetzung der vereinbarten Leistungen unentgeltlich zu erteilen. Dokumentationsbeauftragter des Eigentümers: Thomas Kraubitz (Büro Happold, DGNB Senior Auditor) / Peter Scheibstock (Büro Happold, DGNB Consultant).
- (3) Der Eigentümer hat die von dem Dokumentationsbeauftragten erstellte Dokumentation von einer fachlich qualifizierten Institution zur Qualitätssicherung auf eigene Kosten auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den Dokumentationsanforderungen prüfen und das Ergebnis dieser Prüfung bescheinigen zu lassen („Prüfungsbescheinigung“).
- (4) Die HCH hat den drei nachstehenden Instituten exklusiv die Berechtigung erteilt, die Prüfungsbescheinigung nach Abs. (3) im Rahmen des Umweltzeichens der HafenCity im Auftrag und auf Kosten des Eigentümers zu erteilen. Es wird dem Eigentümer empfohlen, zu gegebener Zeit mit einer oder mehreren der nachstehend genannten Firmen Kontakt aufzunehmen und diese nach seinem Ermessen zu beauftragen:

- Alpha IC GmbH
Herr Denis Kletter
Am Wassermann 36 / 50829 Köln
Tel.: +49 / 221 / 80 10 99 52
Mobil: +49 / 151 / 422 294 08
eMail: d.kletter@alpha-ic.com
- DEKRA Assurance Services GmbH
Herr Peter Paul Ruschin
Handwerkstr. 15 / 70565 Stuttgart
Tel.: +49 / 711 / 7861-3578
eMail: peter.p.ruschin@dekra.com

Wings - Wismar International Graduation Services GmbH

Ein Unternehmen der Hochschule Wismar

Frau Milesa Jevtic

Philipp-Müller-Str. 12 / 23966 Wismar

Tel.: +49 / 3841 / 75 3 7- 582

Fax: +49 /3841 / 75 397- 296

eMail: m.jevtic@wings.hs-wismar.de

HCH haftet nicht für die Leistungen dieser Firmen.

- (5) Die von dem Dokumentationsbeauftragten bestätigte Dokumentation und die Prüfungsbescheinigung, die die Umsetzung der Leistungen nach Maßgabe des § 3 Abs. (1) b. dieser Vereinbarung bestätigt, hat der Eigentümer der HCH unverzüglich nach der Fertigstellung des Bauvorhabens, spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten, nachdem die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung des Gebäudes nach § 77 Abs. 2 Satz 1 HBauO anzuzeigen wäre, vorzulegen. Der Eigentümer ist verpflichtet, HCH unverzüglich über die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung zu informieren. Auf Anforderung von HCH ist er verpflichtet, gegebenenfalls weitere Nachweise über die Umsetzung der vereinbarten Leistungen zu führen.
- (6) Der Eigentümer hat die Prüfungsbescheinigung für die von dem Dokumentationsbeauftragten bestätigten Leistungen, die zum Zeitpunkt der endgültigen Verleihung des Umweltzeichens gem. § 3 dieser Vereinbarung nicht abschließend bewertet werden können (Leistungen der Kategorie 1), vor Ablauf von zwei Jahren nach der endgültigen Verleihung des Umweltzeichens auf eigene Kosten einzuholen. Die bestätigte Dokumentation und die Prüfungsbescheinigung, die die Umsetzung dieser Leistungen von Beginn an bestätigt, hat der Eigentümer der HCH unverzüglich, spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten, nachdem sich die endgültige Verleihung zum 2. Mal jährt, vorzulegen. Auf Anforderung von HCH ist der Eigentümer verpflichtet, gegebenenfalls weitere Nachweise über die Umsetzung der vereinbarten Leistungen vorzulegen.
- (7) HCH kann von dem Eigentümer verlangen, die andauernde Umsetzung der vereinbarten Leistungen nachzuweisen, wenn sich die Laufzeit der Vereinbarung verlängern wird, weil keine der Parteien eine Kündigung ausgesprochen hat.
- (8) HCH kann ferner bei Zweifeln über die andauernde Umsetzung der vereinbarten Leistungen entsprechende Nachweise durch den Eigentümer verlangen und eine fachlich qualifizierte Institution zur Qualitätssicherung mit der Prüfung dieser Nachweise beauftragen. Die Kosten für

die Prüfung trägt der Eigentümer, wenn diese Institution zu dem Ergebnis kommt, dass der Eigentümer die vereinbarten Leistungen nicht wie vereinbart umsetzt. HCH haftet nicht für eine fehlerhafte Begutachtung durch die Institution.

- (9) Allgemeine Anforderungen an die vom Eigentümer zu erbringenden Nachweise ergeben sich aus der von der HCH herausgegebenen Broschüre „Umweltzeichen HafenCity, Nachhaltiges Bauen in der HafenCity, Die Dokumentation“, Ausgabe 2017 sowie den dazugehörigen Dokumentationsvorlagen (Formblätter) für die einzelnen Kategorien.
- (10) HCH ist berechtigt, die vom Eigentümer erbrachten Nachweise, Dokumentationen und Prüfungsbescheinigungen auszuwerten, zu verarbeiten und die Nachweise, Dokumentationen und Prüfungsbescheinigungen ebenso wie darauf bezogene Auswertungen und Verarbeitungen zu veröffentlichen. HCH ist ferner berechtigt, die Nachweise, Dokumentationen und Prüfungsbescheinigungen an Behörden und natürliche oder juristische Personen des Privatrechts weiterzugeben, soweit diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen, öffentliche Dienstleistungen erbringen, in Forschung oder Entwicklung tätig sind oder in sonstiger Weise auf dem Gebiet des nachhaltigen Bauens engagiert sind.

Der Eigentümer ist verpflichtet, etwaige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse in den Nachweisen, Dokumentationen und Prüfungsbescheinigungen zu kennzeichnen und ein daran etwa bestehendes Geheimhaltungsinteresse darzulegen. Soweit solche Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse und das Geheimhaltungsinteresse daran bestehen, wird HCH die entsprechenden Daten nicht weitergeben. HCH ist nicht verpflichtet, von sich aus das Vorliegen etwaiger Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse oder eines Geheimhaltungsinteresses daran zu prüfen.

§ 7

Laufzeit

- (1) Diese Vereinbarung hat eine Laufzeit von 12 Jahren ab Unterzeichnung. Sie verlängert sich jeweils automatisch um 2 Jahre, wenn sie nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablauf der ersten 12 Jahre bzw. des jeweiligen Verlängerungszeitraumes von einer der Parteien gekündigt wird. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund ohne Einhaltung der vorgenannten Kündigungsfrist bleibt unberührt.
- (2) HCH ist zur Kündigung dieser Vereinbarung berechtigt, wenn

- a. der Eigentümer einen der in § 6 dieser Vereinbarung geregelten Nachweise nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht führt,
 - b. Angaben des Eigentümers in einem von ihm vorgelegten Nachweis unzutreffend sind,
 - c. der Eigentümer das Umweltzeichen anders als in dieser Vereinbarung geregelt nutzt,
 - d. die Einräumung des Nutzungsrechtes für das Umweltzeichen an den Eigentümer die Rechte Dritter verletzt oder gegen gesetzliche Vorschriften verstößt,
 - e. der Kaufvertrag über das in der Präambel bezeichnete Grundstück endgültig nicht zustande gekommen ist (Entzug der Anhandgabe),
 - f. der Eigentümer nicht mehr Eigentümer des in der Präambel bezeichneten Grundstücks und des darauf errichteten Bauwerks ist,
 - g. der Eigentümer die Prüfung der Nachweise gem. § 6 Abs. (8) dieser Vereinbarung durch eine fachlich qualifizierte Institution zur Qualitätssicherung / einen fachlich qualifizierten Gutachter verhindert.
- (3) Endet diese Vereinbarung aufgrund einer Kündigung oder aus einem anderen Grund, erlischt das Recht zur Nutzung des Umweltzeichens. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Nutzung des Umweltzeichens vollständig einzustellen, insbesondere Informations- und Werbematerialien sowie Bau- und Marketingschilder, die das Umweltzeichen enthalten, nicht mehr zu verwenden. Der Eigentümer ist ferner verpflichtet, die ihm ausgehändigte Urkunde sowie die Tafel/Plakette (§ 3 Abs. (2) dieser Vereinbarung) an HCH zurückzugeben.
- (4) HCH ist berechtigt, das Erlöschen des Rechts zur Nutzung des Umweltzeichens öffentlich, insbesondere auf ihrer Internetseite und durch sonstige an die Öffentlichkeit gerichtete Erklärungen und Materialien, bekannt zu geben und/oder den Erwerber des Grundstücks und/oder den bzw. die Mieter des errichteten Bauwerks hierüber in Kenntnis zu setzen.

§ 8

Vertragsstrafe

(1) Für den Fall, dass der Eigentümer das Umweltzeichen anders als in § 4 dieser Vereinbarung geregelt nutzt, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe an HCH von bis zu € 10.000,00 für jeden Fall der Zuwiderhandlung bis zur Höhe von maximal € 100.000,00 pro Kalenderjahr verpflichtet. Bei einem Verstoß gegen die nach § 4 dieser Vereinbarung zugelassene Nutzung, der – auch wenn er auf einer einmaligen Handlung beruht – andauert, fällt die Vertragsstrafe für jeden angefangenen Monat, in dem der Verstoß andauert, an. Die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall, dass der Eigentümer die in § 2 Abs. (2) dieser Vereinbarung vereinbarte Frist zur Umsetzung der von ihm übernommenen Leistungen durch Vorlage der die Umsetzung bestätigenden Dokumentation und Prüfungsbescheinigung nicht einhält, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung in Höhe von bis zu € 10.000,00 bis zur Höhe von insgesamt maximal € 100.000,00 verpflichtet.

Für den Fall, dass der Eigentümer die in § 2 Abs. (3) dieser Vereinbarung vereinbarte Frist zur Umsetzung der von ihm übernommenen Leistungen, die zum Zeitpunkt der endgültigen Verleihung des Umweltzeichens gem. § 3 dieser Vereinbarung nicht abschließend umgesetzt und bewertet werden können (Leistungen der Kategorie 1), durch Vorlage der die Umsetzung bestätigenden Dokumentation und Prüfungsbescheinigung nicht einhält, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe für jeden angefangenen Monat der Fristüberschreitung in Höhe von bis zu € 20.000,00 bis zur Höhe von maximal € 100.000,00 verpflichtet.

(3) Für den Fall, dass der Eigentümer gegen die Verpflichtung zur Weitergabe nach § 5 Abs. (1) dieser Vereinbarung verstößt, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe an HCH in Höhe von bis zu € 100.000,00 verpflichtet.

(4) Für den Fall, dass der Eigentümer gegen die Verpflichtung zur unverzüglichen Anzeige des Weiterverkaufs gem. § 5 Abs. (2) dieser Vereinbarung verstößt, ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe an HCH in Höhe von bis zu € 50.000,00 verpflichtet.

(5) Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche der HCH bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe wird auf etwaige Schadenersatzansprüche angerechnet. Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn den Eigentümer kein Verschulden trifft. Die Höhe der im Einzelfall verwirkten

Vertragsstrafe bestimmt HCH nach der Schwere des Vertragsverstoßes und dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen; § 343 BGB bleibt unberührt.

- (6) Die vorstehenden Regelungen zur Vertragsstrafe bestehen auch nach der Beendigung der Vereinbarung im Sinne von § 7 dieser Vereinbarung für einen Zeitraum von 12 Jahren fort.

§ 9

Kosten

Der Eigentümer trägt alle mit dem Abschluss dieser Vereinbarung und ihrer Durchführung verbundenen Kosten selbst. HCH trägt die ihr entstehenden Kosten ebenfalls selbst, soweit nicht in dieser Vereinbarung etwas anderes geregelt ist.

§ 10

Verschiedenes

- (1) Auf diese Vereinbarung findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist Hamburg.
- (2) Eine Abtretung von Ansprüchen des Eigentümers an Dritte bedarf der Zustimmung von HCH.
- (3) Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vereinbarung:

Anlage 1: Anwendungs- und Ausführungsbedingungen

Anlage 2: Antragsunterlagen des Eigentümers

Anlage 3: Urkunde „Vorläufiges Nutzungsrecht Umweltzeichen“

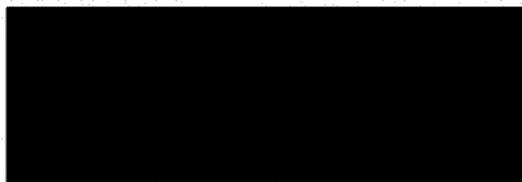
Anlage 4: Urkunde „Nutzungsrecht Umweltzeichen“

Es wird klargestellt, dass die Parteien die vorgenannten Anlagen als für sie verbindliche Anlagen zu dieser Vereinbarung anerkennen, auch wenn diese Anlagen nicht von dem Eigentümer oder nicht mit der richtigen Bezeichnung des Eigentümers unterzeichnet sind.

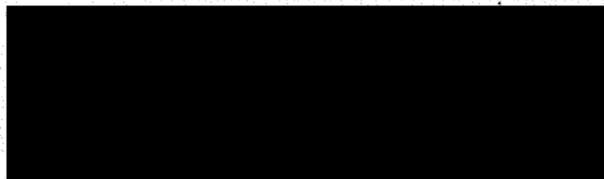
- (4) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung oder die Aufhebung dieser Schriftformklausel.

- (5) Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die der von den Parteien gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt auch im Falle einer Lücke dieser Vereinbarung.

Hamburg, den 30. 11. 2021



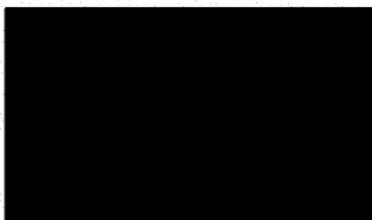
Hafencity Hamburg GmbH



Hafencity Hamburg GmbH

114, den 6.12.2021

....., den _____



SterniPark GmbH

Anlagen

77

Anlage 1

[Anwendungs- und Ausführungsbedingungen]

Erläuterungen zu den Anforderungen der HCH Version 3.0

Zusammenstellung mit Stand 25.10.2021

Die in „Nachhaltiges Bauen in der HafenCity - Umweltzeichen HafenCity“ geforderten Voraussetzungen für eine Zertifizierung der Version 3.0 wurden im Jahre 2017 erstellt und bedürfen auf Grund von Veränderungen in den technisch wissenschaftlichen Grundlagen oder auf Grund fehlender Detaillierung in den bisherigen Unterlagen einiger Klärung. Diese Erläuterungen gelten als Ergänzung zu den bestehenden Unterlagen und gehen, soweit sie zum Vertragszeitpunkt vorliegen, in die Verträge mit den Lizenznehmern als Anforderungen mit ein.

Inhaltsverzeichnis

K1-5	Regel Dokumentation Gewerbeflächen EG	2
K1-5	Regel zur Mischnutzung	3
K1	Kühlung bei Wohngebäuden	4
K1	Anrechnung Hilfsenergie für Lüftung bei Wohngebäuden	5
K1	Nachweis der Wärmedurchgangskoeffizienten	6
K1	Umstellung von EnEV zu GEG	7
K2_5	Barrierefreie Ausstattung von Hotelzimmer	9
K2_5	kraftbetätigte Eingangstüren	10
K2_7	Entfernung Fahrradstellplätze	11
K2_7	Standort der Lade-Infrastruktur für Fahrräder	12
K3_1	Reduktion von umweltgefährdenden Stoffen	13
K5_2	Schallschutz Wohnen - Prognose der Nutzergeräusche	15
K5_2	Schallschutz und Raumakustik Gruppen- und Großraum	16

Die weltweite Corona-Pandemie beeinflusst auch die Entwicklung in der HafenCity. So sind krisenbedingt Gewerbetreibende mit der Anmietung neuer Räume deutlich zurückhaltender. Solange das Ende der Krise nicht absehbar ist, wird es bei dieser Zurückhaltung bleiben. In der Folge wird es für die Projekte schwieriger, die Erdgeschossflächen zeitnah zu vermieten.

Bisher ist eine weitgehende Vermietung der Erdgeschossflächen eine Bedingung, um die Erfüllung der Anforderungen nachweisen zu können. Um zu vermeiden, dass sich der Abschluss des Umweltzeichens um längere Zeit verzögert, wird für den Zeitraum bis Ende 2021 eine Ausnahmeregelung zur Anmeldung angeboten. Bei der Prüfung können die Anforderungen ausgelassen werden, die nur nach einer Vermietung im Erdgeschoss erfüllt und nachgewiesen werden können. Dies trifft nicht auf erdgeschossbezogene Eigenschaften wie Fassaden zu, die unabhängig von einer Vermietung realisiert werden können.

Kategorie und Thema	Datum
K1-5 Regel Dokumentation Gewerbeflächen EG	02.09.2020

Corona bedingte Anmeldungserleichterung

Bis zum 31.12.2021 können Projekte auch dann zur Konformität-Prüfung vorgelegt werden, wenn die notwendigen Dokumentationen und Nachweisen fehlen, die nur auf Basis der Mieter-Planung im Erdgeschoss (Gewerbe) erstellt werden können. Diese Dokumentation ist nachzureichen, sobald die Räume im Erdgeschoss vermietet sind.

Bei unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes sind für die anteiligen Nutzflächen, die mehr als 10 % der Nutzfläche (NF)¹ ausmachen, die jeweiligen Anforderungen zu erfüllen. Bei der Anmeldung zum Umweltzeichen muss dargelegt werden, welche Nutzungsprofile zur Anwendung kommen sollen.

Die Flächenaufteilung nach Nutzungsarten eines Bauvorhabens, die zum Zeitpunkt der Anhandgabe des Grundstücks geplant ist, kann sich bis zur Baugenehmigung und dem Verkauf des Grundstückes noch ändern. Dies führt dazu, dass die bei der Anmeldung zum Umweltzeichen geltende Aufteilung des Gebäudes auf mehr als ein Nutzungsprofil zum Zeitpunkt des Grundstückkaufes gegebenenfalls nicht mehr zutrifft. Entweder liegt eine der Nutzungsarten inzwischen unterhalb der Schwelle von 10% oder eine bisher unterhalb der Schwelle liegende Fläche ist größer geworden und liegt nun über der Schwelle. Möglich ist auch, dass eine Nutzungsart zwar weiterhin unterhalb der Schwelle liegt, aber nun entgegen der ursprünglichen Wahl nun doch nach den spezifischen Anforderungen bewertet werden soll.

Um Änderungen bei den Nutzungsarten im weiteren Verlauf der der Zertifizierung richtig abbilden zu können, soll der Lizenznehmer die Möglichkeit haben, im Rahmen der Kaufverträge eine Modifizierung der Flächenaufteilung und der Wahl der Nutzungsarten vorzunehmen.

Kategorie und Thema	Datum
K1-5 Regel zur Mischnutzung	10.03.2018

Nutzungsprofile im Umweltzeichen HafenCity

Die bei der Anmeldung zum Umweltzeichen gewählte Aufteilung zwischen den Nutzungsprofilen kann zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses aktualisiert werden. Dabei gelten die gleichen Regeln wie bei der Anmeldung. Für alle anteiligen Nutzflächen, die mehr als 10 % der Nutzfläche (NF) ausmachen, sind die Anforderungen an die jeweiligen Nutzungsarten zu erfüllen. Nutzflächen, die weniger als 10 % der Nutzfläche (NF) ausmachen, können entweder einer im Gebäude vorhandenen (Haupt-) Nutzungsart zugeordnet werden oder sie können als eigene Nutzungsart bewertet werden.

Die Änderung hat in Schriftform zu erfolgen und wird Teil der vertraglichen Verpflichtungen zum Umweltzeichen.

Die städtebaulichen Vorgaben an einige Wohngebäude in der HafenCity führt zu schlanken, hohen und stark verglasten Gebäudeentwürfen, die ein Mindestmaß an aktiver Kühlung benötigen, um den thermischen Komfort im Sommer zu erreichen. Bei Einhaltung der gegebenen energetischen Vorgaben des Umweltzeichens ist der Einsatz von aktiver Kühlung in Wohngebäuden praktisch nicht möglich, da das Umweltzeichen bei Wohngebäuden eine Unterschreitung des Primärenergiebedarfes gemäß EnEV um 45 % fordert. Dieser Referenzwert wird unter der Annahme ermittelt, dass Wohngebäude keine aktive Kühlung aufweisen. Um eine nachhaltige Lösung für die Vermittlung zwischen gestalterischen und energetischen Vorgaben zu erreichen, wurde ein Bonus für Wohngebäude in der HafenCity ermittelt.

Auf Grundlage von Marktrecherchen und Beispielrechnungen wurde deshalb abgeschätzt, welcher spezifischer Primärenergieaufwand kWh/(m²a) in mitteleuropäischen Breitengraden mindestens notwendig ist, um in Wohnräumen eine ausreichende Behaglichkeit nach Maßgaben des sommerlichen Wärmeschutzes zu gewährleisten. Bedingungen dabei sind, dass so weit wie möglich ein passiver Sonnenschutz geplant wird und bei den Kühlsystemen besonders effiziente und nachhaltige Techniken eingesetzt werden. Die beiden Energieversorgungsgebiete der HafenCity werden unterschieden, um den unterschiedlichen Primärenergiekennzahlen Rechnung zu tragen.

Mit dem nachfolgend ausgeführten Bonus zur Unterschreitung des Primärenergiebedarfs gemäß Referenzgebäude kann eine aktive Kühlung geplant werden, die langfristig wirtschaftlich vertretbar ist und den Anforderungen an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit des Quartiers entspricht.

Kategorie und Thema	Datum
K1 Kühlung bei Wohngebäuden	06.09.2017

Außergewöhnliche Leistung bei Wohngebäuden

- In der HafenCity West (Fernwärmegebiet Vattenfall) ist für eine Gebäudekühlung maximal eine Überschreitung von **6,50 kWh/(m²a)** des für das Umweltzeichen zulässigen Primärenergiebedarfs zugelassen.
- In der HafenCity Ost (Fernwärmegebiet enercity contracting Nord GmbH) ist für eine Gebäudekühlung maximal eine Überschreitung von **5,00 kWh/(m²a)** des für das Umweltzeichen zulässigen Primärenergiebedarfs zugelassen.
- Soweit auf Grund öffentlicher, gestalterischer Vorgaben ein außenliegender Sonnenschutz nicht möglich ist, kann der einzuhaltende Primärenergiebedarf in der HafenCity West (Fernwärmegebiet Vattenfall) zusätzlich um **3,5 kWh/(m²a)** und in der HafenCity Ost (Fernwärmegebiet enercity contracting Nord GmbH) zusätzlich um **3,0 kWh/(m²a)** überschritten werden.

Die Ermittlung des Primärenergiebedarfs bei Wohngebäuden, die mit mehr als einem System gekühlt werden sollen, führt in einigen Fällen gemäß DIN V 18599 zu einer rechnerischen Doppelbilanzierung von Hilfsenergie, die nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Insbesondere die Hilfsenergie für die Lüftungsanlagen beim Einsatz von regenerativer Energie muss gemäß Vorgabe EnEV sicherheitshalber voll mitgerechnet werden, auch wenn der tatsächliche Bedarf nahezu null ist. Mit dieser Doppelbilanzierung würden einige Kühlungskonzepte benachteiligt, obwohl sie den Zielen des Umweltzeichens besonders gut entsprechen. Aus diesem Grund kann abweichend von den Vorgaben der EnEV die Berechnung des Gesamtprimärenergiebedarfs für den Nachweis zum Umweltzeichen ohne Ansatz von Hilfsenergie erfolgen, wenn dessen Teilkühlfaktor einen Anteil an der Nutzkälte der Luftkühlung von <1% aufweist.

Kategorie und Thema	Datum
K1 Anrechnung Hilfsenergie für Lüftung bei Wohngebäuden	06.09.2017

Primärenergienachweis bei Kühlung von Wohngebäuden

Die Nachweisführung für den Gesamtenergiebedarf HCH kann unter Nichtberücksichtigung der Hilfsenergien der Luftkühlung erfolgen, wenn der Bedarf anhand von Teilkühlfaktoren ermittelt wird und eine begründete Doppelbilanzierung der Hilfsenergien der Luftkühlung infolge der Verwendung weiterer anlagentechnischer Komponenten vorliegt. Die zum Ansatz gebrachten Teilkühlfaktoren sind nachzuweisen.

Diese Ausnahme gilt nur für gekühlte Wohngebäude mit ganzjährig betriebenen Lüftungsanlage und einer Gebäudekühlung mit mehreren Kälteerzeugern, von denen mindestens einer auf regenerative Energie basiert.

Die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche von Nichtwohngebäuden sind in Anlage 2 Tabelle 2 der EnEV ausgeführt. Dabei sind alle Werte mit zwei Nachkommastellen dargestellt. Auf Nachfrage von Fachplanern, die Nachweise gemäß EnEV und für das Umweltzeichen erstellen, war zu klären, mit welcher Genauigkeit der Nachweis für die Unterschreitung bei den Wärmedurchgangskoeffizienten zu erfolgen hat.

Um die Vergleichbarkeit zu erhalten, wird festgelegt, dass die in Anlage 2 Tabelle 2 gewählte Darstellung mit zwei Nachkommastellen auch für den Nachweis der Unterschreitung gemäß Umweltzeichen zu gelten hat.

Kategorie und Thema	Datum
K1 Nachweis der Wärmedurchgangskoeffizienten	12.05.2020

Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten

Die Unterschreitung der in Zeile 1 (opake Bauteile) und Zeile 2-4 (alle übrigen Bauteile) aufgeführten Werte für die Wärmedurchgangskoeffizienten sind für den Nachweis zum Umweltzeichen mit zwei Nachkommastellen darzustellen.

Seit dem 1.1.2021 gilt als gesetzliche Vorgabe für den energetischen Standard von Gebäuden das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es ersetzt die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Damit sind die bisherige Bezugnahme des Umweltzeichens auf Vorgaben der EnEV nicht mehr sinnvoll und müssen durch solche auf das GEG ersetzt werden. Durch die nachfolgende Regelung soll vermieden werden, dass im Rahmen des Umweltzeichens die Berechnungen für den Primärenergiebedarf und die Wärmedämmfähigkeit zusätzlich nach der bisherigen EnEV erfolgen muss.

Für Wohngebäude wird beim Umweltzeichen bisher eine Unterschreitung des zulässigen Transmissionswärmeverlustes $H'T_{max}$ der maßgeblichen EnEV um 30 % gefordert. Die Anforderung an den Wärmeschutz war bisher in der Anlage 1, Tabelle 2 enthalten. Diese Tabelle 2 der Anlage 1 ist im GEG entfallen. Für den Transmissionswärmeverlust bei Wohngebäuden wird im GEG nur noch die Einhaltung des entsprechenden Wertes des jeweiligen Referenzgebäudes gefordert. Eine Unterschreitung des $H'T_{max}$ ist deshalb in Zukunft allein auf das Referenzgebäude bezogen. Inwieweit mit Wegfall fester Werte für den Transmissionswärmeverlust von Wohngebäuden eine Entschärfung der Anforderung z.B. bei hohem Fensteranteil einhergeht, wird hier nicht bewertet. Die bisherige Alternative einer Unterschreitung des zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten \bar{U} gemäß der Tabelle 2 der Anlage 2 gemäß EnEV nachzuweisen wird deshalb beibehalten und formal angepasst, da diese Tabelle mit gleichbleibenden Werten in die Anlage 3 des GEG verschoben wurde.

Für Nichtwohngebäude wird beim Umweltzeichen eine Unterschreitung des zulässigen mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten \bar{U} bezogen auf die Tabelle 2 der Anlage 2 EnEV um 30% gefordert. Diese Tabelle ist mit gleichbleibenden Werten in die Anlage 3 des GEG verschoben. Damit ändert sich hier nur die formale Zuordnung.

Die Neufassung der DIN V 18599:2018 09 führt zu geänderten Vorgaben für das Referenzgebäude. Laut Erfahrungsberichten von Bauphysikern haben diese Änderungen zum Teil große Auswirkungen auf die Ergebnisse der Berechnungen, ohne dass dafür eine einheitliche Tendenz Richtung Verschärfung oder Erleichterung ablesbar wäre. Je nach technischer Ausstattung des Gebäudes kommt es sowohl zu höheren als auch niedrigeren Ergebnissen als mit den bisherigen Rechenansätzen. Es gibt noch keine eindeutigen Erkenntnisse, auf die im Rahmen des Umweltzeichens mit Änderungen reagiert werden kann.

Kategorie und Thema	Datum
K1 Umstellung von EnEV zu GEG	05.03.2021

Vorgaben für Wohngebäude

Überschreitung des zulässigen Gesamtprimärenergiebedarfes $Q''_{p,max}$ des Referenzwertes des maßgeblichen GEG um 45 % und

Überschreitung des zulässigen Transmissionswärmeverlustes $H''_{T,max}$ des Referenzgebäudes des maßgeblichen GEG um 30 % oder

Überschreitung der zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten \bar{U} gemäß maßgeblichen GEG Anlage 3 (Nichtwohngebäude) um 40 %

Vorgaben für Büro, Hotel, Gewerbe/Handel, Versammlungsstätten und Bildungseinrichtungen (Nichtwohngebäude)

Überschreitung des zulässigen Gesamtprimärenergiebedarfes $Q''_{p,max}$ des Referenzwertes des maßgeblichen GEG um 30 % und

Überschreitung der zulässigen mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten \bar{U} gemäß maßgeblichen GEG Anlage 3 um 30 %

In der bisherigen Regelung für die Ausstattung barrierefreier Hotelzimmer war die Forderung „*mindestens 10/20 % der Zimmer entsprechen den Anforderungen der Kategorie C bzw. D*“ insofern missverständlich, als dass offenblieb, ob dabei beide Kategorien oder alternativ eine der beiden einzuhalten sind. Auf Grund der Rückmeldungen aus aktuellen Hotelprojekten ist davon auszugehen, dass eine Anzahl von 10/20% der Räume mit einer Ausstattung gemäß beider Kategorien deutlich über dem zu erwartenden Bedarf liegt und deshalb als nicht unbedingt nachhaltig zu werten ist. Deshalb wird die Anforderung auf entweder Kategorie C oder Kategorie D festgelegt. Um keine der beiden Kategorien vollständig zu vernachlässigen, werden von jeder Kategorie mindestens ein Zimmer verlangt.

Kategorie und Thema	Datum
K2_5 Barrierefreie Ausstattung von Hotelzimmer	22.01.2018

Besondere Leistung beim barrierefreien Zugang Hotel

Ausstattung von mindestens 1 % der angebotenen Zimmer entsprechend der Kategorie B und 2 % der Kategorie A; mindestens 10 % der Zimmer entsprechen den Anforderungen der Kategorie C oder D. Unabhängig von der Anzahl der nachzuweisenden Zimmer gem. Kat C oder D ist mindestens 1 Zimmer nach Kat. C und mindestens 1 Zimmer nach Kat. D umzusetzen.

Außergewöhnliche Leistung beim barrierefreien Zugang Hotel

Ausstattung von mindestens 2 % der angebotenen Zimmer entsprechend der Kategorie B und 10 % der Kategorie A; mindestens 20 % der Zimmer entsprechen den Anforderungen der Kategorie C oder D. Unabhängig von der Anzahl der nachzuweisenden Zimmer gem. Kat C oder D ist mindestens 1 Zimmer nach Kat. C und mindestens 1 Zimmer nach Kat. D umzusetzen.

Die Forderung nach einer kraftbetätigten Eingangstür im Indikator bezieht sich grundsätzlich auf alle Türen, die für einen barrierefreien Zugang in Frage kommen. Dazu gehört neben dem Haupteingang auch der Zugang aus der Tiefgarage. Für Nebeneingänge kann auf eine Kraftbetätigung verzichtet werden, wenn damit keine unüberwindlichen Hindernisse für einen barrierefreien Zugang entstehen. Der Einbau einer Kraftbetätigung kann zu erkennbarem Wartungsaufwand führen, der für ein Gebäude, in dem keine aktive Nutzung der Kraftbetätigung erfolgt, möglicherweise als nicht nachhaltig zu werten ist. Es wird deshalb die Möglichkeit eingeräumt, bei den Zugängen in der Tiefgarage zu dem jeweiligen Fahrstuhl den Einbau der Kraftbetätigung für den Zeitpunkt zurückzustellen, bei dem durch einen Nutzer die entsprechende Anforderung gestellt wird. Für diese Türen gilt, dass die Kraftbetätigung vorgerüstet werden muss und den Nutzern die Information zugänglich ist, dass diese Funktion nachgerüstet werden kann. Diese Information muss der Eigentümer bzw. Betreibern allen zukünftigen Nutzern in geeigneter Form bekannt geben.

Kategorie und Thema	Datum
K2_5 kraftbetätigte Eingangstüren	25.10.2021

Besondere Leistung bei Barrierefreiheit

Die Eingangstüren sind grundsätzlich kraftbetätigt auszubilden. Bei Nebeneingängen kann auf eine Kraftbetätigung verzichtet werden, wenn damit keine unüberwindlichen Hindernisse für einen barrierefreien Zugang entstehen. Bei den Zugängen aus der Tiefgarage ist für die Eingänge eine Kraftbetätigung gefordert, die zwischen den barrierefreien Parkplätzen und dem Fahrstuhl liegen. Die Kraftbetätigung kann bis zu dem Zeitpunkt vorgehalten werden, bei der ein Nutzer diese Funktion benötigt. Die Nutzer sind auf die Möglichkeit einer Kraftbetätigung des Zugangs vom barrierefreien Parkplatz hinzuweisen.

Mit der Anforderung des Umweltzeichens, die Fahrrad-Stellplätze sollen max. 35 m entfernt von den Eingängen liegen, wird die Akzeptanz der Stellplätze verbessert und damit die Nutzung von Fahrrädern als Alternative zu anderen Mobilitätsvarianten gefördert. Die Lage der Fahrradstellplätze in oder um das Gebäude kann in der Regel soweit beeinflusst werden, dass die geforderte Entfernung von 35m eingehalten wird. In einigen besonderen Nutzungssituationen führen die Konkurrenz unterschiedlicher Anforderungen zu Situationen, in denen nicht für alle Fahrradstellplätze der Höchstabstand von 35 m eingehalten werden kann. Gründen für höhere Abstände können sein, dass die Flächen in der Tiefgarage durch die darüber liegenden Nutzungen im Gebäude wie z.B. große Handelsflächen festgelegt sind. Die Nutzung von Erdgeschossflächen für Fahrradstellplätze kann durch entsprechende Nutzungsvorgaben im Kaufvertrag eingeschränkt sein. Diese Einschränkungen sind nur dort zu erwarten, wo großflächige Erdgeschossnutzungen wie z.B. große Einzelhandelsgeschäfte geplant sind. In diesen Situationen wird eine Mobilitätseinschränkung durch verlängerte Wege zwischen Fahrradstellplätzen und den Wohnungs-/Büroaufgängen von bis zu 60 m als vertretbar gewertet. Voraussetzung für diese Ausnahme sind mit der HafenCity vertraglich festgelegte großflächige Nutzungen im Erdgeschoss.

Kategorie und Thema	Datum
K2_7 Entfernung Fahrradstellplätze	23.11.2018

Besondere Leistung Verkehrs bzw. Mobilitätsanforderungen

Bei mit der HafenCity vertraglich festgelegter großflächiger Nutzung (z.B. Einzelhandel) im Erdgeschoss können Fahrrad-Stellplätze über die 35m hinaus bis zu 60m entfernt von den jeweiligen Eingängen liegen.

h

In der bisherigen Regelung für die Ausstattung der Fahrradstellplätze mit Lade-Infrastruktur wird davon ausgegangen, dass dies direkt bei den Stellplätzen erfolgt. Viele Elektrofahrräder haben eine herausnehmbare Batterie, die am Arbeitsplatz oder in der Wohnung geladen werden kann. Damit wird unter anderem das Diebstahlrisiko reduziert. Das Ziel der HafenCity, eine möglichst große Anzahl an Elektrofahrräder zu ermöglichen, kann deshalb auch mit Varianten für das Laden erreicht werden. Dazu gehören Ladepunkte im Mieterkeller oder in den Büros. Wichtig ist, dass in der Planungsphase diese Ladepunkte benannt und deren Ladekapazität von der TGA-Planung berücksichtigt werden.

Kategorie und Thema	Datum
K2_7 Standort der Lade-Infrastruktur für Fahrräder	26.03.2019

Besondere/ außergewöhnliche Leistung bei der Lade-Infrastruktur für E-Bike

Der geforderte Prozentsatz von Lademöglichkeit für Elektrofahrräder bei den Fahrradstellplätze kann sowohl direkt beim Stellplatz als auch in Mieterkellern oder in Büros installiert werden, wenn die Lade-Infrastruktur entsprechend geplant und deren Ladekapazität von der TGA-Planung berücksichtigt werden.

Die Anforderungen an Produkte und Materialien, wie sie in der bauteilbezogenen Anforderungsliste (Anlage 5) ausgeführt werden, basieren auf der Vorlage der DGNB in der Version 15. Einige der aufgeführten Regeln, Normen, Richtlinien und Kennzeichnungen wurden in der Zwischenzeit geändert oder sind entfallen. Deshalb wurde eine Liste der heute nicht mehr gültigen oder geänderten Hinweise zur Nachweisführung zusammengestellt. Mit diesen neuen Hinweisen sind keine Änderungen bei den Anforderungen verbunden. Alle in der Änderungsliste zu Anlage 5 aufgeführten Hinweise können auf die zukünftigen Nachweise zu K3_1 Reduktion von umweltgefährdenden Stoffen angewendet werden.

Kategorie und Thema	Datum
K3_1 Reduktion von umweltgefährdenden Stoffen	24.07.2020

Besondere/ außergewöhnliche Leistung bei der Reduktion

Die in der Änderungsliste zu Anlage 5 aufgeführten Hinweise ersetzen die bisherigen Hinweise oder Bezüge auf Richtlinien und Normen:

- 2.1 Bezugnahme auf die Richtlinie wurde ersetzt in Stufe GOLD: statt 98/8/EG gilt jetzt 528/2012/EG
- 2.2 Bezugnahme auf die Richtlinie wurde ersetzt in Stufe GOLD und PLATIN: statt 98/8/EG gilt jetzt 528/2012/EG
- 2.3 Bezugnahme auf die Richtlinie wurde ersetzt in Stufe GOLD: statt Wirkstoff nach 98/8/EG gilt jetzt verkehrsfähige Biozidprodukte nach 528/2012/EG
- 2.4 Bezugnahme auf die Richtlinie wurde ersetzt in Stufe GOLD und PLATIN: statt 98/8/EG gilt jetzt 528/2012/EG
- 3.1 In der Stufe GOLD und PLATIN entfällt die Forderung nach der Allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung (AbZ), weil diese nicht mehr vergeben werden. In der Dokumentationsanforderung entfällt: Forderung nach AbZ und zusätzlich für QS 4 Emissionsnachweis
- 3.4 Bezugnahme auf die Richtlinie wurde ersetzt in Stufe GOLD und PLATIN: Zur Erfüllung der bisherigen Anforderung für RE0 kann RE05 und für RE1 kann RE10 eingesetzt werden. Die GIS-CODE für Epoxidharz-Produkte haben sich geändert. Bisher RE 0 für Epoxidharzdispersion und RE1 für Epoxidharzprodukte, lösemittelfrei, sensibilisierend sind entfallen und wurden ersetzt durch RE05 Epoxidharzdispersionen (nicht sensibilisierend) und RE10 Epoxidharzdispersionen (nicht sensibilisierend) mit sensibilisierendem Härter.
- 3.5 Bezugnahme auf die Richtlinie wurde ersetzt in Stufe GOLD: Zur Erfüllung der bisherigen Anforderung für RE0 kann RE05, für RE1 kann RE10 und für RE2 kann RE20 eingesetzt werden. Die GIS-CODE für Epoxidharz-Produkte haben sich geändert. Bisher RE 0 für Epoxidharzdispersion und RE1 für Epoxidharzprodukte, lösemittelfrei, sensibilisierend sind entfallen und wurden er-

ersetzt durch RE05 Epoxidharzdispersionen (nicht sensibilisierend) und RE10 Epoxidharzdispersionen (nicht sensibilisierend) mit sensibilisierendem Härter. Bisher RE2 für Epoxidharzprodukte, lösemittelarm, sensibilisierend ist entfallen und wird durch RE20 Epoxidharz-Produkte, sensibilisierend, total solid, nicht sensibilisierender wässriger Härter ersetzt.

Bezugnahme auf die Richtlinie wurde ersetzt in Stufe PLATIN: Zur Erfüllung der bisherigen Anforderung für RE0 kann RE05 und für RE1 kann RE10 eingesetzt werden

- 3.6 Aktualisierung der Produkthanforderung in Stufe PLATIN: entweder RAL UZ 178 oder ersatzweise GISCODE BTM5

Die Bezugnahme beim Umweltzeichen auf Normen und Vorgaben wie die DEGA-Empfehlung 103 erfolgt nicht auf eine spezielle Ausgabe. Es sind die jeweils aktuellen Fassungen zu Grunde zu legen. Die neue Fassung der DEGA-Empfehlung 2018 erfolgte nach Erstellung der Version 3.0 des Umweltzeichens und ist nicht in die vorausgehende Abwägung eingegangen.

Das in der Ausgabe 2018 geforderte Prognoseverfahren für die Nutzergeräusche wie z.B. Ablage von Gegenständen auf Ablagen oder Sanitärgegenständen, handbetriebene Rollladenbetätigung und heftiges Schließen von Türen und Wandschränken, sind bisher nicht abgestimmt, bzw. nur sehr schwer nachweisbar. Bisher waren die Einhaltung von Vorgaben für die Nutzergeräusche freiwillig, in der neuen Fassung der DEGA-Richtlinie wird die Einhaltung zwingend gefordert, obwohl die dafür nötigen Berechnungen noch nicht gesichert und abgestimmt sind.

Für den Zeitraum, bis die DEGA eine handhabbare Version für die Bestimmung der Nutzergeräusche ausweist, wird deshalb zugelassen, dass für den Schallschutz gemäß DGA-Richtlinie der Nachweis ohne die Einhaltung der der Vorgaben für die Nutzergeräusche nachweise zu müssen. Davon unberührt ist die jeweilige Mindestpunktzahl für Gold bzw. Platin mit 145 bzw. 180 Punkten.

Kategorie und Thema	Datum
K5_2 Schallschutz Wohnen - Prognose der Nutzergeräusche	26.03.2019

Besondere/ außergewöhnliche Leistung bei Schallschutz Wohnen

Für Wohnungstrennbauerteile ist die Klasse C nach der DEGA-Empfehlung 103 mit mind. 145 bzw. 180 Punkten für den baulichen Schallschutz im DEGA Schallschutzausweis einzuhalten. Die Vorgaben für die Nutzergeräusche müssen dabei bis zu einer endgültigen Regelung durch die DEGA nicht zwingend nachgewiesen werden.

Die die Raumakustik in Büroräumen trägt erheblich zum Wohlbefinden und der kognitiven Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter bei. Deshalb werden hohe Anforderungen an die raumakustische Qualität von Büroräumen gestellt. Bei der Konzeptionierung von Arbeitsplätzen wird zwischen Einzel- bis Mehrpersonenbüros und Gruppen-/ Großraum oder Open-Space-Büros unterschieden. In Einzel- und Mehrpersonenbüros stehen als relevante Größen der Störschalldruckpegel durch Bürogeräusche und Sprache sowie die Nachhallzeit des Raumes im Vordergrund. Im Gruppen- und Großraumbüro sind einerseits die Erwartungen an den Schallpegel geringer als in kleineren Büros, andererseits wären auf den großen Flächen eine sehr hohe Schallabsorption nur mit raumhohen Trennwänden zwischen den Arbeitsbereichen möglich. Solche „Einhausungen“, wie sie zum Teil in Callcenter eingebaut werden, widersprechen der Nutzung als Open-Space. Deshalb ist die raumakustische Anforderung an Gruppen- und Großraumbüros etwas anders zu bewerten als für Einzel- und Mehrpersonenbüros. Bisher wird dieser Unterschied im Umweltzeichen nicht berücksichtigt. Für Gruppen- und Großraumbüros werden zukünftig die Schallschutzklassen C (Gold) und B (Platin) der VDI 2569 angesetzt. Laut Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) können Mehrpersonenbüros bis sechs Büro- oder Bildschirmarbeitsplätze enthalten. Räume mit mehr Arbeitsplätzen gelten nach ASR als Gruppenbüros und solche mit einer 400 m² oder mehr umfassenden Grundfläche als Großraumbüro.

Kategorie und Thema	Datum
K5_2 Schallschutz und Raumakustik Gruppen- und Großraum	25.10.2021

Besondere Leistung (Stufe Gold) Akustischer Komfort – Schallschutz und Raumakustik

– In Gruppen- und Großraumbüros (Open-Space, >6 Arbeitsplätze) sind die raumakustischen Empfehlungen der Raumakustikklasse C der VDI 2569 „Schallschutz und akustische Gestaltung im Büro“ zu erfüllen

Außergewöhnliche Leistung (Stufe Platin) Akustischer Komfort – Schallschutz und Raumakustik

– In Gruppen- und Großraumbüros (Open-Space, >6 Arbeitsplätze) sind die raumakustischen Empfehlungen der Raumakustikklasse B der VDI 2569 „Schallschutz und akustische Gestaltung im Büro“ zu erfüllen

Anlage 2

[Antragsunterlagen des Eigentümers]

M

Kategorie 1: Energetische Ressourcen

Bauvorhaben: KinderGarten Baakenhafen | BF 04c | Hamburg

Bauherr: SterniPark GmbH | Osterstraße 86-90 | 20259 Hamburg

Leistungsstufe: Platin

Der Bauherr verpflichtet sich bei dem o.g. Bauvorhaben die folgenden Qualitäten entsprechend der Anforderungen des Hafencity Umweltzeichens umzusetzen. Der Bauherr verpflichtet sich außerdem alle notwendigen Angaben und Nachweise gemäß Hafencity Umweltzeichen zu erbringen.

Indikator	Anforderung
K1_1	Unterschreitung des zulässigen Gesamtprimärenergiebedarfes $Q''_{p,max}$ des Referenzwertes der maßgeblichen EnEV um 30 % und Unterschreitung der zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten \bar{U} der EnEV 2014 gemäß derer Anlage 2, Tabelle 2, Zeile 1-4, um 30 %
K1_2	Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie wie Sonne oder Wind von 30 kWh/m ² *a für 30 % der Grundfläche von Gebäuden/Gebäudetellen mit mehr als 2 Obergeschossen vgl. Kommentar unten
K1_3	Monitoring des Energieverbrauchs über 2 Jahre inkl. Festlegung einer Base-Line und Optimierung des Energieverbrauchs

[Redacted Name]

Name

Hamburg, 02.11.2021

Ort, Datum

[Redacted Signature]

Unterschrift

K_1_2 Ergänzende Erläuterung

Von der Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energien wird Abstand genommen. Zum einen wegen der notwendigen Spielfläche für den Kindergarten, zum anderen weil dafür eine Fassadenbegrünung an den Nord/Süd und Westfassaden entsteht. Die Pflege, Wartung und ggf. Erneuerung und damit die dauerhafte Erhaltung der Fassadenbegrünung ist verpflichtend.

Siehe Anlage 2 Erläuterung Kategorie 1



SterniPark

SterniPark · Osterstraße 86-90 · 20259 Hamburg

ibak
Ingenieurbüro anke koch GmbH
Erik-Blumenfeldplatz 15
22587 Hamburg

SterniPark
Freier Träger der Jugendhilfe
Gemeinnützigkeit anerkannt
gem. §§ 51ff. AO
Mitglied im DPWW

Osterstraße 86-90
20259 Hamburg
Telefon 040/43 18 74-0
Fax 040/43 18 74-80
eMail: info@sternipark.de

Internet: www.sternipark.de

3. November 2021

Kita Baakenhafen, HafenCity

hier: Antrag auf Ausnahme – Entfall der Photovoltaikanlage (Dachbereiche)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die SterniPark GmbH beabsichtigt in der HafenCity Hamburg auf dem unbebauten Baufeld 94c (Flurstück 2573) in der Baakenallee (o. Nr.) eine Kindertagesstätte für insg. 250 Elementar- und Krippenkinder zu errichten.

Als Nutzungen des Neubaus sind neben der Kindertagesstätte u.a. eine Erzieherfachschule, ein Schwimmbad im 1.UG, ein öffentliches Café im EG, eine Produktionsküche mit Kinder- und Krippenkindrestaurant, ein Indoor- sowie zwei Outdoor- Spielplätze auf den Dachflächen im 5.OG und 6.OG vorgesehen. Ein dritter Outdoor- Spielplatz befindet sich auf der Dachfläche im 1.OG des Nachbargebäudes auf dem Baufeld 94 a/b (Schule).

Gem. Vorgaben HCH UZ K1_G2 werden an das Objekt folgende Anforderung gestellt:

- Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie wie Sonne oder Wind von jährlich (mind.) 30 kWh/m.*a für 30 % der Grundfläche von Gebäuden / Gebäudeteilen mit mehr als zwei Obergeschossen.

Der Entwurf sieht ein nahezu vollständig überbautes Grundstück vor. Die gem. HBauO Richtlinien erforderlichen Kinderspielflächen (6 m²/ Kind) müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Der Entwurf von WERK Architekten sieht hierfür die Dachflächen im 5.OG und 6.OG sowie die Dachfläche im 1.OG des benachbarten Gebäudes (Schule) vor. Da diese flächentechnisch nicht ausreichend

Konto: Nord-Ostsee Sparkasse
BIC: NOLADE21NOS IBAN: DE66 2175 0000 0164 6454 75

Spendenkonto zur Unterstützung von Projekt Findelbaby:
Commerzbank BIC: DRESDEFF200 IBAN: DE37 2008 0000 0920 6000 01

Anonyme Hilfe für Schwangere und Mütter in Not · Natruf o 800 456 0 789

SterniPark GmbH, Sitz Hamburg, Handelsregister Amtsgericht Hamburg HRB 124524
Geschäftsführer: Dr. Jürgen Moysich, Heidi Katser, Lella Moysich



sind, muss der fußläufig zu erreichende, nahegelegene öffentliche Baakenpark zum Nachweis mit herangezogen werden.

Auf den intensiv begrünten Dachflächen sind kindgerechte Spielflächen mit diversen Spielgeräten und vielfältigen Bepflanzungen geplant, siehe beiliegendes Konzept. Vor dem Hintergrund, dass alle Dachflächen als Spielflächen genutzt werden, wurde im Entwurf von einer Photovoltaikanlage und/oder Kleinwindkraftträdern in diesen Bereichen abgesehen, u.a. auch aus Sicherheitsgründen gegenüber Kleinkindern (Verletzungsgefahr).

Als Kompensation für den Entfall der geforderten Photovoltaikanlage (erneuerbare Energien) wird eine nahezu komplett begrünte Fassade vorgeschlagen. Die Grünfassade filtert Feinstaub aus der Luft und wandelt CO₂ in Sauerstoff um. Gem. Herstellerangaben entzieht 1 m² Grünfassade der Luft etwa 2,3 kg CO₂ pro Jahr und produziert dabei ca. 1,7 kg Sauerstoff, was zu einer Verbesserung der Luftreinigung beiträgt. Diverse Pflege- und Wartungspakete seitens des Herstellers, speziell auf die projektspezifische Fassade zugeschnitten, sorgen dafür diese dauerhaft zu erhalten.

Zudem bietet die geplante Fassadenbegrünung viele Vorteile auf ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Ebene. So trägt die Begrünung, neben den o.g. Aspekten, zu einer niedrigeren Umgebungstemperatur, zur Wärmeregulierung sowie zur Artenvielfalt in innerstädtischen Bereichen bei. Umgebungsgeräusche werden verringert und die natürliche und nachhaltige Ausstrahlung, in Kombination mit der Reduzierung von Energiekosten, führt gleichzeitig zu einer Werterhöhung des Gebäudes. Dafür sorgt nicht zuletzt auch die durch den Hersteller verfolgte Designphilosophie des sog. „Cradle to Cradle“ Prinzips, das zur Schaffung einer grünen und lebenswerten Umwelt beiträgt und gleichzeitig versucht den ökologischen Fußabdruck so gering wie möglich zu halten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kategorie 2: Öffentliche Güter

Bauvorhaben:	KinderGarten Baakenhafen | BF 94c | Hamburg
Bauherr:	SterniPark GmbH | Osterstraße 86-90 | 20259 Hamburg
Leistungsstufe:	Platin

Der Bauherr verpflichtet sich bei dem o.g. Bauvorhaben die folgenden Qualitäten entsprechend der Anforderungen des Hafencity Umweltzeichens umzusetzen. Der Bauherr verpflichtet sich außerdem alle notwendigen Angaben und Nachweise gemäß Hafencity Umweltzeichen zu erbringen.

Indikator	Anforderung
K2_1	Die Auslobung eines Architektenwettbewerbes unter Einbeziehung von Vertretern öffentlicher Belange in die Wettbewerbsjury. Die Zusammensetzung der Jury ist mit dem Zeichengeber zu vereinbaren. Um die Umsetzung der im Wettbewerb erreichten Qualität zu sichern, ist der Preisträger mind. mit den Leistungsphasen 1-4 zuzüglich Leitdetails nach HOAI zu beauftragen
K2_2	Kindertageseinrichtungen sollen am oder auf dem Gebäude ein ausreichend großes Außenspielgelände ausweisen, das mind. den Anforderungen der Richtlinie für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Stadt Hamburg genügt. Schulen sollen am oder auf dem Gebäude ein ausreichend großes Außengelände ausweisen, das für Pause und Sport geeignet und nutzbar ist
K2_3	Vermeidung eines relevanten Eintrags von Schwermetallen in Gewässer und Böden aus dem bewitterten Einsatz von Blechen oder Konstruktionen aus Zink oder Kupfer oder einer Verzinkung.
K2_4	Unterschreitung des Referenzwertes für den Verbrauch von Frischwasser (Wassergebrauchskennwert) gemäß Anlage 1 um mind. 25 %
K2_5	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei und schwellenlos zu erreichen, weist eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm auf und kann kraftbetätigt geöffnet werden. Die Bewegungsflächen vor Eingangstüren (und ggf. Aufzügen) sind mindestens 150 cm x 150 cm groß Die Informationen für die Bedienung der relevanten technischen Anlagen (Eingang, Aufzug) werden nach dem Mehr-Sinne-Prinzip (sichtbar, hörbar, tastbar) angeboten Ein barrierefreier und rollstuhlgerechter direkter Zugang zu mindestens einer normgerechten barrierefreien und rollstuhlgerechten Behindertentoilette Die Flure sind kontrastreich (z. B. farblich abgesetzte Türzargen) gestaltet In Räumen mit fester Bestuhlung sind geeignete Flächen für Rollstuhlnutzer (und Begleitpersonen) vorhanden und ausgewiesen Es werden Hilfen für eine barrierefreie Informationsaufnahme (z. B. Induktiv, Funk, Infrarot) geboten
K2_7	20 % aller Stellplätze sind mit einer Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge ausgestattet

m

Für weitere 10 % der übrigen, noch nicht mit einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgestatteten Stellplätze, sind Vorkehrungen für eine spätere Nachrüstung von Ladeinfrastruktur vorzusehen. Hierbei sind auch mögliche bauliche Anforderungen, wie der spätere Bedarf für einen Traforaum, umzusetzen.

Die Fahrradstellplätze weisen einen hohen Komfort gemäß Anlage 4 auf.

10 % der Fahrradstellplätze von Kita und Schulen haben eine Lademöglichkeit für Elektrofahräder. Alle übrigen Bildungseinrichtungen haben eine Lademöglichkeit für 20 % der Fahrradstellplätze vgl. Kommentar unten

K2_8

In den Bereichen der HafenCity, in denen gemäß relevantem Bebauungsplan die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mind. 5,0 m bzw. 5,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche (Oberkante Fußweg) liegen muss, sind Nutzungen vorzusehen, die nicht nur den Mitarbeitern zur Verfügung stehen. Betriebseigene Einrichtungen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, sind ebenso zulässig wie drittvermietete Flächen



Name

Hamburg, 02.11.2021

Ort, Datum



Unterschrift

K_2_7 Ergänzende Erläuterung

Die Planung sieht keine Umsetzung von PKW-Stellplätzen vor. Dies liegt vor allem daran, dass für die Kindertagesstätte keine Tiefgarage vorgesehen ist. Daher sind die Anforderungen aus K_2_7 bezogen auf die Elektromobilität nicht umzusetzen. Fahrradstellplätze hingegen werden umgesetzt und sollen die Platin-Anforderungen erfüllen.

h

Kategorie 3: Umweltschonende Baustoffe

Bauvorhaben: KinderGarten Baakenhafen | BF 94c | Hamburg
Bauherr: SterniPark GmbH | Osterstraße 86-90 | 20259 Hamburg
Leistungsstufe: Platin

Der Bauherr verpflichtet sich bei dem o.g. Bauvorhaben die folgenden Qualitäten entsprechend der Anforderungen des Hafencity Umweltzeichens umzusetzen. Der Bauherr verpflichtet sich außerdem alle notwendigen Angaben und Nachweise gemäß Hafencity Umweltzeichen zu erbringen.

Indikator	Anforderung
K3_1	Erfüllung aller in Anlage 5 für Platin aufgeführten Anforderungen an die Bauteile
K3_2	Globale Erwärmung (Global Warming Potential) Ermittlung des mit der Herstellung der eingesetzten Baustoffe verbundenen Potentials einer globalen Erwärmung GWP in kg CO ₂ -Äqu. / (m ² NGFa*a) Versauerung (Acidification Potential) Ermittlung des mit der Herstellung der eingesetzten Baustoffe verbundenen Potentials einer Versauerung AP in kg SO ₂ -Äqu. / (m ² NGFa*a) Überdüngung (Eutrophication Potential) Ermittlung des mit der Herstellung der eingesetzten Baustoffe verbundenen Potentials einer Überdünnung EP in kg PO ₂ -Äqu. / (m ² NGFa*a)
K3_3	Nachweis des Anteils erneuerbarer (PEe) an der gesamten Energie (PEges) bei Herstellung, Betrieb, Instandhaltung, Rückbau und Entsorgung des Bauwerks einschließlich der verwendeten Anlagentechnik gemäß Anlage 2
K3_4	Erstellung eines Bauteilvergleichs im Entwurfsprozess für mindestens zwei wesentliche Bauteile wie Fassade, Decke, Innenwand, Dach usw., in dem für mindestens zwei Varianten die wesentlichen ökologischen Parameter der Umweltwirkung und des Ressourcenbedarfs ermittelt und abgewogen werden


Name

Hamburg, 02.11.2021
Ort, Datum


Unterschrift

17

Kategorie 4: Gesundheit und Behaglichkeit

Bauvorhaben: KinderGarten Baakenhafen | BF 94c | Hamburg

Bauherr: SternPark GmbH | Osterstraße 86-90 | 20259 Hamburg

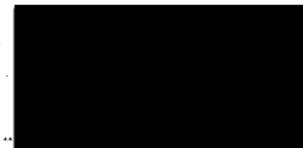
Leistungsstufe: Gold

Der Bauherr verpflichtet sich bei dem o.g. Bauvorhaben die folgenden Qualitäten entsprechend der Anforderungen des Hafencity Umweltzeichens umzusetzen. Der Bauherr verpflichtet sich außerdem alle notwendigen Angaben und Nachweise gemäß Hafencity Umweltzeichen zu erbringen.

Indikator	Anforderung
K4_1	<p>Einhaltung der Anforderungen nach Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) und Einhaltung der Kriterien zur operativen Temperatur nach DIN EN 15251 Kategorie III; in der Heizperiode zulässige Überschreitung der Obergrenzen um maximal 5 %; in der Kühlperiode zulässige Unter- bzw. Überschreitung um maximal 5 % der Nutzungszeit</p> <p>Einhaltung von Kat. B nach DIN EN ISO 7730 bezüglich Zugluft. Für Gebäude ohne RLT-Anlagen gilt die Anforderung als eingehalten.</p> <p>Einhaltung der Oberflächentemperatur von thermisch aktivierten Bauteilen in Tabelle 1</p>
K4_2	<p>Raumluftkonzentration aller untersuchten Räume liegt unter 1.000 µg/m³ TVOC</p> <p>Raumluftkonzentration aller untersuchter Räume liegt unter 120 µg/m³ Formaldehyd</p> <p>Die Richtwerte II der Adhoc AG IRK/AOLG werden nicht überschritten</p> <p>Für alle Stoffe, die den NOW-Wert überschreiten, liegen Erläuterungen über Herkunft und Abklingverhalten vor</p>


Name

Hamburg, 02.11.2021
Ort, Datum


Unterschrift

Kategorie 5: Nachhaltiger Gebäudebetrieb

Bauvorhaben: KinderGarten Baakenhafen | BF 94c | Hamburg
Bauherr: SterniPark GmbH | Osterstraße 86-90 | 20259 Hamburg
Leistungsstufe: Gold

Der Bauherr verpflichtet sich bei dem o.g. Bauvorhaben die folgenden Qualitäten entsprechend der Anforderungen des Hafencity Umweltzeichens umzusetzen. Der Bauherr verpflichtet sich außerdem alle notwendigen Angaben und Nachweise gemäß Hafencity Umweltzeichen zu erbringen.

Indikator	Anforderung
K5_1	Eine funktionale Sauberlaufzone an allen Gebäudeeingängen Eine reversible (mechanische) Befestigung der Fußleisten bei Teppichböden Reinigungskonzept für die Außenglasfläche ohne den Einsatz von Hubstelgern oder Kletterern
K5_2	In Besprechungs- bzw. Seminarräumen) sind die raumakustischen Empfehlungen der Raumakustikklasse B der VDI 2569 „Schallschutz und akustische Gestaltung im Büro“ zu erfüllen In Unterrichtsräumen sind die raumakustischen Empfehlungen der Nutzungsart A3 der DIN 18041 „Hörsamkeit in Räumen -Anforderungen, Empfehlungen und Hinweise für die Planung“ zu erfüllen Für die übrigen Nutzflächen wie Sporthallen, Verkehrsflächen, soweit sie auch für den Aufenthalt genutzt werden, ist ein raumakustisches Konzept zu erstellen und vorzulegen
K5_3	Einbau von Armaturen der Durchflussklasse A für Duschen Einbau von Armaturen der Durchflussklasse Z für alle Waschbecken Einbau von Klosettbecken, die für ein Spülvolumen von 6 Liter konzipiert sind Einbau von WC Spartasten mit max. 4,5 l
K5_5	Dokumentation aller eingebauten Bauprodukte

Name

Hamburg, 02.11.2021

Ort, Datum

Unterschrift

T

Anlage 3

[Urkunde „Vorläufiges Nutzungsrecht Umweltzeichen“]

7



Vorläufiges Nutzungsrecht

für das Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH in „Platin“ für Nachhaltigkeit am Bau gemäß der Vereinbarung zwischen der HafenCity Hamburg GmbH und dem Bauherrn vom XX.XX. / XX.XX.XXXX



Projekt:

Kindertagesstätte und Erzieherfachschulen, HafenCity,
Quartier Baakenhofen, Baakenallee, Baufeld 94c

Bauherren:

SterniPark GmbH, Osterstraße 86-90, 20259 Hamburg

Architekturbüros:

HOAI Leistungsphasen 1-4: WERK Arkitektur, Laplandsgade 4A,
2300 Kopenhagen, Dänemark

HOAI Leistungsphasen 5-9:

Architekten Limbrock Tübbesing Partnergesellschaft,
Osterstraße 86, 20259 Hamburg

Angemeldete Kategorien in „Platin“

- K1: Nachhaltiger Umgang mit energetischen Ressourcen
- K2: Nachhaltiger Umgang mit öffentlichen Gütern
- K3: Einsatz unwaltschonender Baustoffe

Angemeldete Kategorien in „Gold“

- K4: Besondere Berücksichtigung von Gesundheit und Behaglichkeit
- K5: Nachhaltiger Gebäudebetrieb

Dr. Andreas Kleinau
Vorsitzender der Geschäftsführung

Theresa Twachtmann
Geschäftsführerin

Anlage 4

[Urkunde "Nutzungsrecht Umweltzeichen"]



Nutzungsrecht

für das Umweltzeichen der HafenCity Hamburg GmbH in „Platin“ für Nachhaltigkeit am Bau gemäß der Vereinbarung zwischen der HafenCity Hamburg GmbH und dem Bauherrn vom XX.XX. / XX.XX.XXXX



Projekt:

Kindertagesstätte und Erzieherfachschulen, HafenCity,
Quartier Baakenhafen, Baakenallee, Baufeld 9/1c

Bauherren:

SterniPark GmbH, Osterstraße 86-90, 20259 Hamburg

Architekturbüros:

HOAI Leistungsphasen 1-4: WERK Arkitekter, Laplandsgade 4A,
2300 Kopenhagen, Dänemark

HOAI Leistungsphasen 5-9:

Architekten Limbrock Tubbesing Partnergesellschaft,
Osterstraße 86, 20259 Hamburg

Angemeldete Kategorien in „Platin“

- K1: Nachhaltiger Umgang mit energetischen Ressourcen
- K2: Nachhaltiger Umgang mit öffentlichen Gütern
- K3: Einsatz umweltschonender Baustoffe

Angemeldete Kategorien in „Gold“

- K4: Besondere Berücksichtigung von Gesundheit und Behaglichkeit
- K5: Nachhaltiger Gebäudebetrieb

Dr. Andreas Kleinow
Vorsitzender der Geschäftsführung

Theresa Twachtmann
Geschäftsführerin

Anlage Überbauung

Legende



Überbauung
Die Grundstücksgrenzen werden nur im Bereich der Werkwand entsprechend dem Gestaltungskonzept Atelier Loidl überbaut

Index	Datum	Änderungen	grz.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt
KiTa Baakenhafen, BF 94c
Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Bauherr
HAFACITY
HafenCity Hamburg
Osakaallee 11
20457 Hamburg

Behörde
Hamburg
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

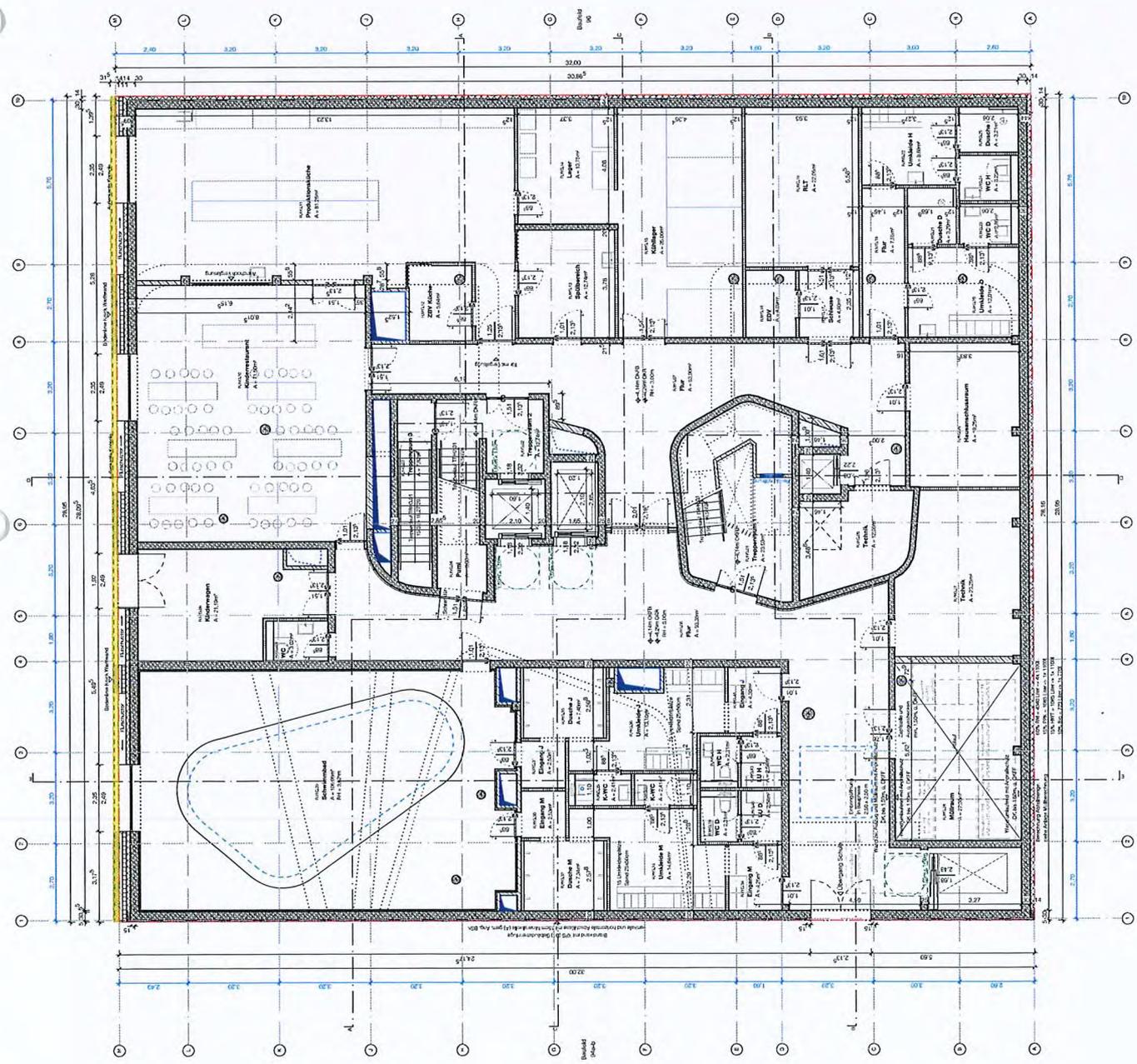
Bauherr
SterniPark
Osterstraße 86-90
20259 Hamburg

Tragwerksplaner
Schüller-Plan
Ingenieurgesellschaft mbH
Carliamacherreihe 5
20355 Hamburg
Telefon 040 421 066 0
Telefax 040 421 066 29

Architekt
limbrock · tubbesing
architekten und stadtplaner
architekten@limbrocktubbesing.de
Osterstraße 86-90
20259 Hamburg
Telefon 040 421 066 0
Telefax 040 421 066 29

Datum
12.11.2021

Planinhalt	Plan-Nr. / Ind.
Grundriss UG.1	LP4 Tektur
Projekt-Nr.	Gazelleinat
Maßstab	Format
1:150	A3
153	153_BAA_AP_Flächen



Anlage Überbauung

Legende

Überbauung
Die Grundstücksgrenzen werden nur im Bereich der Warfward
entsprechend dem Gestaltungskonzept Atelier Loidl überbaut

Index	Datum	Änderungen	gez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	mf

Projekt
KiTa Baakenhafen, BF 94c
Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Behörde
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Bauherr
Osterstraße 86-90
20259 Hamburg



Tragwerksplaner
Schübler-Plan
Ingenieurgesellschaft mbH



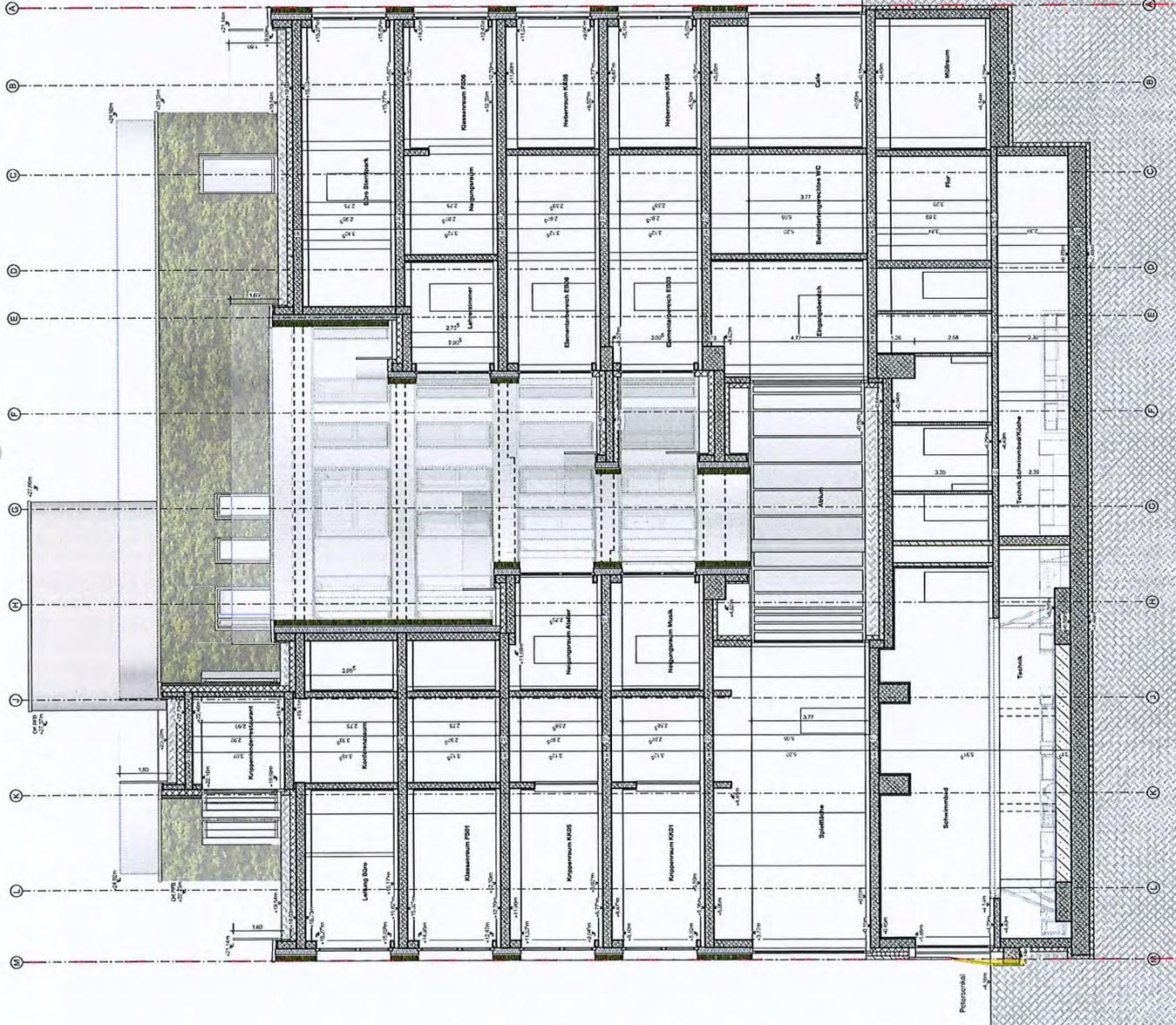
Architekt
limbrock · tubbesing
architekten und stadtplanner

Osterstraße 86-90
20259 Hamburg
Telefon 040. 421 066 0
Telefax 040. 421 066 29
architekten@limbrocktubbesing.de

Datum
12.11.2021

Planinhalt	Phase	Plan-Nr. / Ind.
Schnitt EE	LP4 Tektur	BAA_AP_SNEE_01

Projekt-Nr.	Maßstab	Format	CAO - Name
153	1:150	A3	153_BAA_AP_Flächen



Anlage Sondernutzungsvertrag

Anlage Sondernutzungsvertrag

Zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das

Bezirksamt Hamburg-Mitte

- nachstehend „**Hamburg**“ genannt -

und

...

vertreten durch

...

- nachstehend „**Sondernutzer**¹“ genannt -

wird gemäß § 19 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352), folgender

öffentlich-rechtlicher Vertrag

geschlossen:

1.

Hamburg gestattet dem Sondernutzer, den öffentlichen Weg ..., Flurstück Nr. ... der Gemarkung ..., ausgehend von dem Flurstück ... der Gemarkung, ... mit ... zu über-/ be- und/oder unterbauen².

Die Über-, Be- und/oder Unterbauung wird im folgenden als Anlage bezeichnet.

Lage, Art und Umfang der Anlage sind in den anliegenden Plänen ... farblich dargestellt. Die Pläne (1 - ...) sind Bestandteil des Vertrages und als solche gekennzeichnet.

Sollte die von der Sondernutzung betroffene Fläche nach Widmung von der in den anliegenden Plänen dargestellten Fläche abweichen, verpflichtet sich der Sondernutzer, diese Anlagen durch aktualisierte Pläne zu ersetzen.

2.

¹ ggf. Sondernutzerin

² Die Sondernutzung muss hier so genau wie möglich beschrieben werden.

Das Recht zur Sondernutzung wird für die Standdauer der Anlage, längstens jedoch
 bis zum(Dauer 100 Jahre)
 eingeräumt.

3.

Für die Flächen, auf denen ein öffentlicher Weg erst im Rahmen der Bebauung hergestellt wird, gilt folgende Regelung:

"Ein Sondernutzungsentgelt wird in entsprechender Anwendung von § 2 Abs. 1 Nr. 14 der Gebührenordnung für die Verwaltung der öffentlichen Wege, Grün- und Erholungsanlagen vom 06.12.1994 (HmbGVBl. 1994, S. 385ff.) nicht erhoben."

Für die Flächen, die bereits gewidmet sind, gilt grundsätzlich folgende Regelung:

"Das Sondernutzungsentgelt ist für die Laufzeit des Vertrages (100 Jahre) mit der Zahlung des Grundstückskaufpreises (Grundstückskaufvertrag vom ..., Urkundenrollennummer des Notars) abgegolten, soweit diese Sondernutzungen im Kaufvertrag ausdrücklich benannt sind.

Bei einer Verlängerung des Rechts zur Sondernutzung ist vom Sondernutzer das für den Verlängerungszeitraum zu erhebende Entgelt zu zahlen."

4.

4.1 Die Anlage ist so zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten, dass Gefahren für den öffentlichen Verkehr und den Bestand des öffentlichen Weges nicht entstehen oder entstehen können.

4.2³ Das auf der Anlage anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Weg abgeleitet werden (§ 23 HWG) sondern ist über die private Hausentwässerung zu entsorgen.

Soweit von der Anlage abtropfendes Regenwasser nicht durch Entwässerungseinrichtungen aufgefangen wird, verpflichtet sich der Sondernutzer zu einem entsprechend intensiven Winterdienst und zur Tragung der Unterhaltungskosten ggf. entstehender Schäden durch Unterspülungen.

4.3⁴ Dieser Vertrag berechtigt nicht zur Anbringung von nach außen sichtbarer Werbung an den Be- und Überbauungen.

4.4⁵ Durch die Unterbauung des öffentlichen Weges dürfen vorhandene Anlagen nicht beschädigt werden. Die erforderlichen Veränderungen an diesen Anlagen sind vom

³ nur bei Be- und Überbauungen

⁴ nur bei Be- und Überbauungen

Sondernutzer direkt mit den Berechtigten zu regeln. Sämtliche entstehenden Kosten sind von dem Sondernutzer zu tragen und direkt an die Berechtigten zu zahlen. Der Sondernutzer hat schriftliche Einverständniserklärungen der Berechtigten⁶ darüber eingeholt, dass gegen die geplante Unterbauung des öffentlichen Weges keine Bedenken bestehen. Die Erklärungen liegen dem Bezirksamt Hamburg-Mitte vor.

- 4.5 Für die Inanspruchnahme öffentlicher Wegeflächen durch Aufstellen von Gerüsten und Bauplanken, Lagerung von Baumaterialien usw. während der Bau- und späteren Unterhaltungsarbeiten hat der Sondernutzer eine Sondernutzungserlaubnis einzuholen (§ 19 Abs. 1 HWG).
Hierfür sind Benutzungsgebühren nach Maßgabe der jeweils geltenden Gebührenordnung zu zahlen.
- 4.6 Die Gebührenpflicht für andere durch das Bauvorhaben ausgelöste Sondernutzungen (z.B. Baugrubensicherung, Baustelleneinrichtung etc.) wird hierdurch nicht berührt, auch wenn dabei Flächen genutzt werden, die durch die in diesem Vertrag geregelte Sondernutzung berührt werden.
- 4.7 Vor Beginn von Bau- und Unterhaltungsarbeiten, bei denen in den Wegekörper eingegriffen werden muss, ist bei der für Sondernutzungen zuständigen Dienststelle des Bezirksamtes Hamburg-Mitte ein Aufgrabeschein gemäß § 22 HWG zu lösen. Er ist gebührenpflichtig. Bedingungen und Auflagen des Aufgrabescheines sind von dem Sondernutzer und seinen Beauftragten zu beachten.
- 4.8 Arbeiten zur Unterhaltung der Anlage müssen der für Sondernutzungen zuständigen Dienststelle des Bezirksamtes Hamburg-Mitte vor Baubeginn rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.
- 4.9 Änderungen an der Anlage dürfen von dem Sondernutzer nur vorgenommen werden, wenn eine hierfür erforderliche Baugenehmigung vorliegt.
- Wird durch eine Änderung der Umfang der unter Nummer 1 festgelegten Sondernutzung berührt, so ist außerdem eine Änderung dieses Vertrages erforderlich.
- 4.10 Hamburg ist berechtigt, die von dem Sondernutzer durchzuführenden Unterhaltungsarbeiten jederzeit selbst zu Lasten des Sondernutzers durchzuführen, wenn eine Gefahr im Sinne der Nummer 4.1 eintritt. Soweit die Gefahrenlage es zulässt, wird vorab eine Aufforderung zur Gefahrenabwehr an den Sondernutzer ergehen.
- 4.11 Die Unterhaltung der Wegebefestigung im Bereich der Anlage obliegt Hamburg. Soweit bei der Befestigung der Wegeoberfläche andere als die in Hamburg bei Straßenbaumaßnahmen üblichen Baustoffe Verwendung finden, trägt der Sondernutzer die hierdurch entstehenden Mehrkosten der Unterhaltung.

Schäden am Wegekörper, die sich aus der Sondernutzung ergeben, werden von Hamburg auf Kosten des Sondernutzers beseitigt.

Der Sondernutzer ist beweispflichtig dafür, dass seine Unterbauung einschließlich der Wiederverfüllung und -verdichtung des Wegekörpers bautechnisch einwandfrei erfolgt ist. Ist die Überdeckung so gering, dass eine Ausführung entsprechend den Entwurfsrichtlinien für Wegebefestigung in Sand nicht möglich ist, trägt der Son-

⁵ nur bei Unterbauungen

⁶ Als Berechtigte kommen z. B. das LIT, die HEW, HGW, HWW und Telekommunikationsgesellschaften in Betracht.

dernutzer alle Mehrkosten, die sich hieraus bei der Wegeunterhaltung ergeben (z.B. Beseitigung/Erneuerung des Mörtelbetts, der Verfugung sowie Ersatz nicht wieder verwendbarer Platten oder Pflastersteine).

Die gesetzliche Wegereinigungspflicht bleibt unberührt.

4.12⁷ Die den öffentlichen Weg überbrückenden bzw. überkragenden und unterbauenden Anlagen sind in Anlehnung an die DIN 1076⁸ - Ingenieurbauwerke im Zuge von Straßen und Wegen, Überwachung und Prüfung - in regelmäßigen Abständen (alle sechs Jahre eine Hauptprüfung, dazwischen jeweils nach drei Jahren eine einfache Prüfung) auf Kosten des Sondernutzers durch einen anerkannten Prüfenieur der Fachrichtung Ingenieurbau (Stahlbeton/Stahlbau, Mauerwerk) auf verkehrssichere und standsichere Beschaffenheit prüfen zu lassen. Die Befunde sind in einem Prüfbuch niederzulegen und in Kopie der für Sondernutzungen zuständigen Dienststelle des Bezirksamtes Hamburg-Mitte umgehend zuzuleiten. Die Behebung festgestellter Mängel ist unverzüglich zu veranlassen und die Erledigung unaufgefordert dem Bezirksamts Hamburg-Mitte schriftlich mitzuteilen. Unterbauungen der öffentlichen Wege sind so zu bemessen, dass sie den Belastungen der Brückenklasse 60/30 nach DIN 1072 genügen.

4.13⁹ Soweit die Reinigung der Fassade über den Anliegergebrauch nach § 17 HWG hinausgeht, darf sie nur vom Gebäude oder vom Privatgrund aus erfolgen. Entsprechende Vorrichtungen sind bei der Errichtung des Bauwerks zu installieren. Der Sondernutzer hat vor der Erteilung des Schlussabnahmescheins den Nachweis über die Installation entsprechender Einrichtungen zu erbringen. Die für Sondernutzungen zuständige Dienststelle wird keine Sondernutzungserlaubnisse nach § 19 HWG für das Aufstellen spezieller Reinigungsfahrzeuge auf öffentlichen Wegeflächen erteilen.

5.

Der Sondernutzer hat Hamburg alle Kosten zu erstatten, die Hamburg im Zusammenhang mit der Sondernutzung entstehen. Insbesondere gilt dieses für die Kosten von durch die Sondernutzung ausgelösten Wegeunterhaltungsarbeiten. Hierzu gehören auch Entschädigungs- und Schadensersatzleistungen, die Hamburg aufgrund einer Rechtspflicht erbringen muss (§ 19 Abs. 3 HWG).

Der Sondernutzer hält Hamburg von allen Ansprüchen frei, die von Dritten aus Anlass dieser Sondernutzung gegenüber Hamburg erhoben werden.

6.¹⁰

⁷ nur bei Über- / Unterbauungen

⁸ Die Anwendung der DIN 1076 ist nur für folgende Nutzungen erforderlich: Brücken, Hochbauten, die ihrem Charakter nach mit einer Brücke vergleichbar sind, Unterbauungen größeren Umfangs (ggf. Formulierung anpassen).

⁹ nur bei Überbauungen, wenn kein Bedarf besteht, streichen

¹⁰ Vor Vertragsschluss ist unter Beteiligung der Behörde für Bau und Verkehr, Projektbereich elektronische Einrichtungen Bund und Land, zu prüfen, ob Änderungen und/oder Neueinrichtungen an der öffentlichen Beleuchtung und/oder eine Ergänzungsbeleuchtung notwendig werden.

- 6.1 Durch die Sondernutzung werden Neueinrichtungen und/oder Änderungen der öffentlichen Beleuchtung erforderlich. Die hierfür notwendigen Baumaßnahmen werden von Hamburg durchgeführt, soweit sie nicht Aufgabe des Sondernutzers sind.
- 6.2 Im Rahmen der Sondernutzung verpflichtet sich der Sondernutzer, Beleuchtungsanlagen auf seine Kosten zu erstellen und zu betreiben. Der Sondernutzer gewährleistet eine Beleuchtung entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (z. B. Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für den Fußgängerverkehr der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und soweit erforderlich eine Sicherheitsbeleuchtung nach DIN 5718/VDE 0108. Die Mindest- und Höchstbeleuchtungsstärken sind einzuhalten.

Zum Betrieb gehören insbesondere: die Energielieferung, die Wartung (Lampenwechsel, Reinigung, Kontrollen, Störungsbeseitigung, Korrosionsschutz), die Beseitigung von Schäden, der Ersatz abgängiger Anlagen sowie erforderlich werdende Änderungen an den Anlagen einschließlich Standortveränderungen. Änderungen an bestehenden Einrichtungen der öffentlichen Beleuchtung werden von Hamburg auf Kosten des Sondernutzers durchgeführt.

- 6.3 Der Sondernutzer wird alle die Einrichtungen der öffentlichen Beleuchtung betreffenden Maßnahmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Bau und Betrieb, Projektbereich elektronische Einrichtungen Bund und Land, abstimmen.
- 6.4 Dem Sondernutzer obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die durch ihn gemäß Nummer 6.2 eingerichteten Beleuchtungsanlagen. Störungen der Beleuchtung sind innerhalb kürzester Zeit zu beheben. Hamburg ist berechtigt, die vom Sondernutzer durchzuführenden Störungsbeseitigungen sowie Unterhaltungsarbeiten jederzeit selbst zu Lasten des Sondernutzers durchzuführen, wenn eine Gefahr für den öffentlichen Verkehr eintritt.
- 6.5 Der Sondernutzer übernimmt die Kosten für den Rückbau der zusätzlichen Beleuchtung im Sinne der Nummer 6.2 nach Beendigung der Sondernutzung.

7.

Der Sondernutzer hat die Anlage auf eigene Kosten zu verlegen oder anzupassen, wenn dies infolge einer Änderung der öffentlichen Wege oder anlässlich der Einrichtung, Änderung oder Entfernung von Leitungen und Anlagen aller Art der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Verkehrsunternehmen oder der Telekommunikationsunternehmen, denen das gesetzliche Wegebenutzungsrecht des Bundes nach § 69 Telekommunikationsgesetz (TKG) übertragen wurde, oder anderer Behörden zwingend erforderlich wird. Dies gilt auch dann, wenn öffentliche Wege mit Rücksicht auf den Bau oder die Änderung einer Bundesfernstraße in der Baulast des Bundes verändert werden sollen.

Werden Belange der öffentlichen Beleuchtung nicht berührt, kann Nummer 6 vollständig entfallen.

8.¹²

- 8.1 Der Sondernutzer hat dem Bezirksamt Hamburg-Mitte jede Veränderung der Besitz- und Eigentumsverhältnisse an seinem Grundstück unverzüglich anzuzeigen. Soll das Grundstück, von dem die Sondernutzung ausgeht, ganz oder teilweise verkauft werden, so ist dies dem Bezirksamt Hamburg-Mitte rechtzeitig - mindestens vier Wochen - vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages schriftlich mitzuteilen.
- 8.2 Der Sondernutzer hat den vorgesehenen Erwerber darauf hinzuweisen, dass der Erwerb des Eigentums/Miteigentums an dem Grundstück nicht den Erwerb der Sondernutzungsrechte einschließt. Zur Übertragung dieser Rechte und Pflichten ist die Zustimmung Hamburgs erforderlich.

Hamburg kann diese Zustimmung von Bedingungen abhängig machen oder aus wichtigem Grund versagen. Zu diesen Bedingungen gehört auch, dass der Erwerber gegenüber dem Bezirksamt Hamburg-Mitte schriftlich sämtliche in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen übernimmt, soweit sie nicht schon durch den Sondernutzer erfüllt sind.

Untersagt Hamburg die Übertragung oder weigert sich der Erwerber, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übernehmen, so bleibt der Sondernutzer berechtigt und verpflichtet. Er hat sich in dem abzuschließenden Kaufvertrag von dem Erwerber die Rechte einräumen zu lassen, die erforderlich sind, um die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie noch bestehen, erfüllen zu können.

8.2. *alternativ bei Teil- bzw. Wohnungseigentum:*

"Der Sondernutzer plant, das Gebäude als Teil- bzw. Wohnungseigentum zu veräußern. Er wird im Rahmen der Veräußerung alle Rechte und Pflichten aus diesem Sondernutzungsvertrag auf die Erwerber übertragen und sicherstellen, dass auch bei künftigen Veräußerungsfällen die Erwerber in die Verpflichtungen aus diesem Vertrag eintreten. Die hierfür erforderlichen Regelungen werden in die Teilungserklärung aufgenommen werden. Der Sondernutzer wird die Teilungserklärung nach erstmaliger Erstellung dem Bezirksamt zur Genehmigung vorlegen."¹³

Alternativ:

8.¹⁴

Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Sondernutzungsvertrag bedarf der Zustimmung Hamburgs. Hamburg wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen.

¹² Nur erforderlich, wenn die Sondernutzung von einem angrenzenden Privatgrundstück ausgeht.

¹³ Beispiel für eine entsprechende Teilungserklärung: „Die Eigentümer verpflichten sich gegenseitig, die Verpflichtungen wegen dieser im Gemeinschaftseigentum stehenden baulichen Anlage gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg anteilig zu gleichen Teilen zu erfüllen und die erforderlichen Regelungen zu treffen, um die bauliche Anlage über die vertraglich vereinbarte Zeit hinaus dort unterhalten zu dürfen.“

¹⁴ Nur erforderlich, wenn die Sondernutzung nicht von einem Privatgrundstück ausgeht.

9.

- 9.1 Hamburg ist berechtigt, diesen Vertrag jederzeit vorzeitig zu kündigen, wenn dies zur Verhütung oder Beseitigung schwerer Nachteile für das Gemeinwohl geboten ist (§ 60 Abs. 1 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz).
- 9.2 Kommt der Sondernutzer seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nach, so ist Hamburg berechtigt, jederzeit das Erforderliche auf Kosten des Sondernutzers zu veranlassen oder - wenn nötig - den Vertrag zu kündigen.
- 9.3 Bei einer Kündigung des Vertrages nach Nummer 9.1 stehen dem Sondernutzer Entschädigungsansprüche zu.
Bei der Bemessung der Entschädigung sind das Verhältnis der gesamten zur restlichen Laufzeit des Vertrages und die Höhe der für die Sondernutzung gemachten Aufwendungen zu berücksichtigen. Die Entschädigung darf den Betrag nicht übersteigen, der erforderlich ist, um an anderer Stelle einen entsprechenden Nutzen zu erzielen.
- Im Übrigen hat der Sondernutzer bei vorzeitiger Vertragsbeendigung keine Ansprüche auf Entschädigung.
- 9.4 Der Sondernutzer kann jederzeit auf seine Rechte verzichten.
- 9.5 Bei Ablauf oder vorzeitiger Beendigung des Sondernutzungsvertrages hat Hamburg das Recht, vom Sondernutzer die vollständige Beseitigung der Anlage und die Wiederherstellung des öffentlichen Weges entsprechend der vorhandenen Wegebefestigung und des Wegezubehörs innerhalb einer angemessenen Frist auf Kosten des Sondernutzers zu verlangen. Dies begründet keine Ansprüche gegenüber Hamburg.

10.

Dieser Vertrag ersetzt nicht die aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen außerdem noch erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse, auch dann nicht, wenn hierfür Dienststellen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte zuständig sind.

11.

Der Sondernutzer unterwirft sich für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege nach den Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in seiner jeweils geltenden Fassung.

12.

- 12.1 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Form. Mündliche Vereinbarungen sind für beide Vertragspartner nicht bindend.
- 12.2 Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages, gleich aus welchem Grunde, rechtsunwirksam sein bzw. werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen im Zweifel hierdurch nicht berührt.

13.

Der Vertrag bedarf nach § 19 Absatz 5 HWG der Zustimmung des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg. Er wird erst rechtswirksam, wenn Hamburg dem Sondernutzer die Zustimmung des Senats schriftlich mitgeteilt hat und die Bekanntgabe der Widmung der WegeflächeFlurstück Nr.im Amtlichen Anzeiger der Freien und Hansestadt Hamburg erfolgt ist. Das gleiche gilt für Änderungen und Ergänzungen gemäß Nummer 12.1, mit Ausnahme der Übertragung der Rechte und Pflichten des Vertrags auf Dritte.

Hamburg, den

Hamburg, den

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

.....

.....

.....

Anlage Blockaußenflächen

Legende



Blockaußenflächen

Index	Datum	Änderungen	gez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	mf

Projekt

KiTa Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Bauvüll ±0,00 = +8,71m-ü.-NHN (Höhenbezugssystem D+H-N92)

Hafencity
 Osakaallee 11
 20457 Hamburg



Behörde
 Neuerfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bauherr



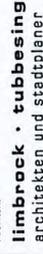
Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner



Carlfamacherei 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 09-0

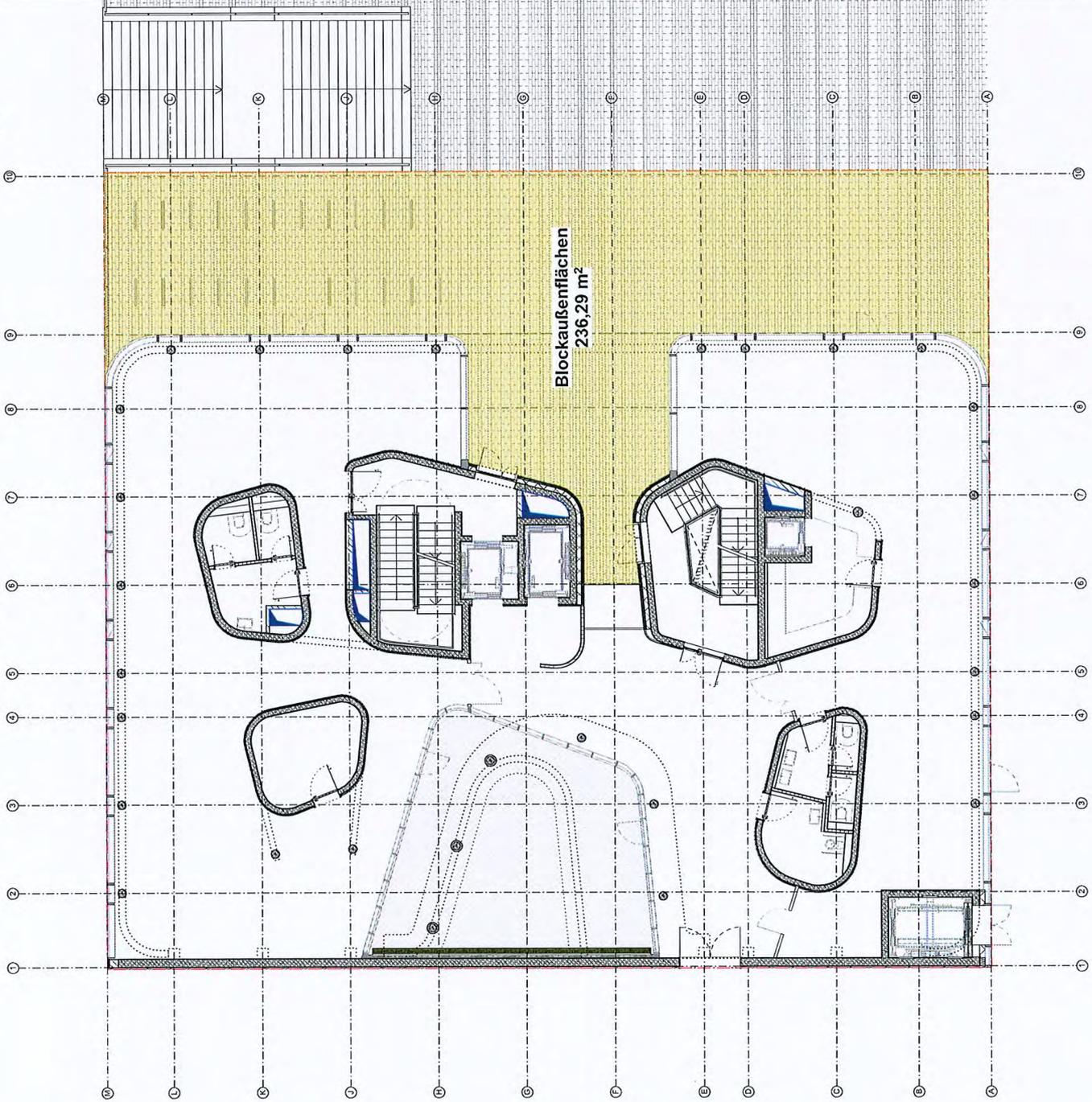
Architekt



Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum
 12.11.2021

Planinhalt	Phase	Plan-Nr. / Ind.
Grundriss EG	LP4 Tektur	BAA_AP_GR00_01
Projekt-Nr.	Maßstab	Format
153	1:150	A3
Geszeichnet	CAO - Name	153_BAA_AP_Flächen
mf		



Anlage Gestaltungs- und Nutzungskonzept Blockaußenflächen

Gestaltungsvorgaben Freianlagen für das Baakenhafenquartier, Atelier Loidl

1. Allgemeines und Entwurfsgedanke zur Freiraumplanung

Im April 2012 entschied das Atelier Loidl (Berlin) den international ausgetobten Freiraumwettbewerb für sich. Der Siegerentwurf verbindet die abwechslungsreich geplanten Freizeitnutzungen geschickt mit der besonderen Hafentmosphäre des Baakenhafenquartiers. Über die städtebauliche Form und Dichte, sowie über die Gestaltung des Freiraumes soll ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort wachsen. Das Quartier Baakenhafen soll als ein Bereich mit eigenständigem Charakter erkennbar sein, ohne sich dabei aus dem Gesamtkontext der HafenCity herauszulösen.

Gegenstand der hier beschriebenen Planungsvorgaben sind die halböffentlichen nutzbaren Warftplätze mit den notwendigen Treppenanlagen und Mauerscheiben. Mit Hilfe von übergreifenden Gestaltungsvorgaben mit wiederkehrenden Elementen, Formen und Materialien sollen die Warftplätze des gesamten neuen Stadtviertels einen erkennbaren gestalterischen Zusammenhang erhalten.

Durch die Ausbildung einer mit Bäumen bestandenen, leichten Hügeltopografie soll hier mit Abstand zu den Fassaden ein ruhiger und angenehmer Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten entstehen. Die Integration von Kinderspielflächen ist gewünscht - jedoch ist dies stadträumlich als auch funktional im Einzelfall zu überprüfen.

Treppenanlagen führen von einigen Warftplätzen auf die tiefer liegenden Flächen der benachbarten Promenaden und werden dadurch ein wichtiges Element für eine engmaschige fußläufige Vernetzung der Freiräume im Stadtgebiet. Die Treppenanlagen sind als Teil der Warftwand in der Unterlage „Gestaltungsvorgaben Warftwände“ berücksichtigt.

2. Vegetation

Die mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen sind mit einem Anteil von mindestens 20 v.H. zu begrünen, je 500 m² ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 150 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen ohne festgesetzte Gehrechte sind mit einem Anteil von mindestens 50 v.H. zur Begrünen, je 300 m² ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 150 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

Für Baumpflanzungen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.

Als Baumart sollen charakteristische, mehrstämmige Bäume mit lichten Kronen und gefiederten Blättern Verwendung finden. Es ist pro Warftplatz eine Baumart zu wählen.

- Gleditschie, *Gleditsia triacanthos* f. *inermis*
- Japanischer Kuchenbaum, *Cercidiphyllum japonicum*
- Korkbaum, *Phelodendron amurense*

Die Gestaltung aller Warftplätze beinhaltet amorph geformte Pflanzflächen mit einer Hügeltopographie. Diese prägt die räumliche Struktur, dient aber auch dazu, ausreichend Aufbauhöhe für die Baumpflanzungen zu generieren. Das Bild soll durch mehrstämmige, mittelgroße Bäume und eine Unterpflanzung mit wiesenartigem Charakter ergänzt werden.

3. Oberflächenbeläge

In den Erdgeschosszonen der Warftplätze befinden sich Nutzungen mit Publikumsverkehr. Deshalb sollen in diesem Bereich die an die Erdgeschosszonen der Gebäude angrenzenden Flächen frei zugänglich sein und befestigt ausgebildet werden. Die Platzflächen sollen in einem warmgrauen Naturstein gepflastert werden (Grauwacke Kleinsteinpflaster), in Teilbereichen werden diese Flächen durch dunkleres Natursteinmaterial ergänzt (z.B. Basalt). Die Platzmitten sollen einen grünen und eher landschaftlichen Charakter bekommen. Eine Integration von Spielen ist möglich, eine Verwendung von EPDM-Kunststoffbelag oder Kunstrasen in Teilbereichen ist denkbar. Also Referenz der Materialqualität dienen die Flächen im benachbarten Baakenpark.

4. Ausstattungs-elemente/ Möblierung

Bei der Verwendung von Pollern, Fahrradbügeln und Abfallbehältern ist von dem HafenCity-Standard auszugehen, mit dem einheitlichen Farbton DB 703. Als Sitzmöbel ist die Verwendung der Bankserie 'Bilateral' der Firma Santa&Cole geplant. Die vielseitigen Einsatzmöglichkeiten reagieren auf die unterschiedlichsten räumlichen Situationen der Warftplätze.

5. Beleuchtung

Für die östliche HafenCity wird der Lichtmasterplan vom Büro Brandi erarbeitet. Die für das Gebiet prägende Mastleuchte Typ MaxiWoody, Firma iGuzzini ist anzuwenden. Die geplante Lichtpunkthöhe für die Warftplätze ist mit 5,0m definiert.

6. Barrierefreiheit gemäß ReStra

Mit den gewählten Oberflächen der einzelnen Bodenbeläge wird die komfortable Begeh- und Befahrbarkeit der Platzflächen sichergestellt. Die Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra, <http://www.hamburg.de/bwvi/restra/>) sind bei der Ausbildung der Oberflächen und Treppen (u.a. keine Unterschnitte, Steigungsmaße, Handlaufgestaltung, taktile Elemente) umzusetzen.

7. Anlagen

- Regelaufbauten Warftplätze vom 20.08.2015 (Plan-Nr. 627_3_WP_REAUFB)
- Abfallbehälter vom 10.01.2017 (Plan-Nr. 627_3_WP_D_800_ABFLA_A)
- Bänke vom 10.01.2017 (Plan-Nr. 627_3_WP_D_801_BANK_A)
- Fahrradbügel vom 10.01.2017 (Plan-Nr. 627_3_WP_D-802_FBUEGEL_A)

- Absperrpoller vom 20.08.2015 (Plan-Nr. 627_3_WP_D-803_POLLER_A)
- Gründung Mastleuchte vom 10.01.2017 (627_3_WP_D_804_LEUFUND_A)
- Mastleuchten vom 10.01.2017 (Plan-Nr. 627_3_WP_D_805_LEUCHTE_A)
- Lageplan Freianlagen BF 94c vom 29.11.2017 (Plan-Nr. 627_3_WP_94c/96a_A)

Aufgestellt:

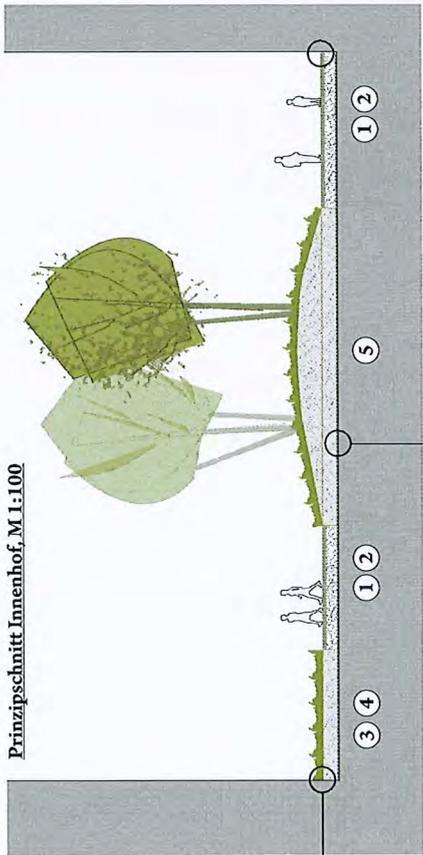
LOIDL

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG
Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin
Tel 030-30024450 Fax 030-300244528
office@atelier-loidl.de www.atelier-loidl.de

Datum:
09.02.2018

Unterschrift:
B.Joosten

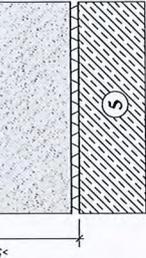
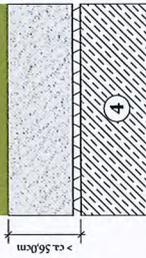
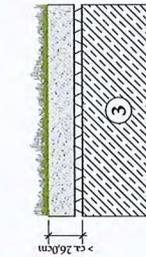
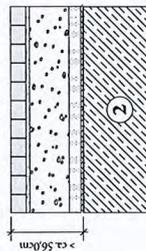
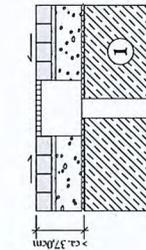
Prinzipanschnitt Innenhof, M 1:100



Die Anforderungen für An- und Abschlüsse an aufgehende Bauteile gemäß FLL sind zu berücksichtigen!

Regelaufbauten auf Tiefgaragendecke (Belastungskategorie 3 nach FLL für Fahrzeuge mit zul. Gesamtgewicht bis 16t)

- 1 Plaster 12 (14)cm
- 2 Bettung 3-5cm
- 3 Tragschicht 30cm
- 4 Füllsand F1 (alt-Tragschichtdicke erhöhen)
- 5 Filterschicht
- 6 Sickerschicht (z.B. Festkörperlattung befahrbar)
- 7 Schutzschicht
- 8 Gleitschicht
- 9 Abbleichung
- 10 TG-Decke (Gefälle 2,2.5%) mit Deckenabläufen (Anschluß an Gebäudenwässerung)



bei Herstellung der Sickerschicht aus mineralischen Schüttgütern erhöht sich die Aufbauhöhe entsprechend

Hinweise:

Das in der Sickerschicht bzw. an den Abläufen in den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muß der Gebäudeentwässerung zugeführt werden. Dafür sind an den erforderlichen Stellen Durchlässe mit Abläufen in der Tiefgaragendecke vorzusehen; eine frostfreie Leitungsführung über der Tiefgaragendecke ist aufgrund der geringen Überdeckungshöhe nicht möglich; In Abhängigkeit von der Gestaltung der Hofe kann es aufgrund der erforderlichen Gefälleausbildung der befestigten Flächen zur Oberflächenentwässerung u. U. notwendig sein, die Aufbauhöhen zu erhöhen (z. ca. 20cm) um die Anforderungen gem. B-Plan (Entwurf) zu erfüllen!

zu erfüllen!

Auftraggeber:	Hafencity Hamburg GmbH Sokolstraße 11, 20097 Hamburg Telefon: 04103 30000, Fax: 04103 30000
Proj. geprüft / Aufgestellt:	Hafencity Hamburg GmbH
Datum:	.....
Umschicht:	.....
Umschicht:	.....
Betriebsamt Hamburg Mitte, Fachamt Management	.....
Freigegeben:	.....
Datum:	.....
Umschicht:	.....
Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer	.....
Freigegeben:	.....
Datum:	.....
Umschicht:	.....
Baumfachstelle:	.....
Freistäume für das Quartier Baakenhafen	.....
Entwerfer:	Entwerferplanung
Planzeichnung:	Gestaltungsvorgaben Wurfplätze festzulegen
Nummer:	637_3_AVP_04AUFB
Planungsphase:	Auftrag 1.07.2015 Antragstellung: 10.08.2015 Antragstellung: 10.08.2015 Antragstellung: 10.08.2015 Antragstellung: 10.08.2015

Plan:	.....	Skala:	.....	Datum:	.....
Umschicht:	.....	Maßstab:	.....	Datum:	.....
Zeichnung					

gem. B-Plan Entwurf: Baumpflanzungen mit min. 80cm durchwurzelbarem Substrat auf min. 160qm

gem. B-Plan Entwurf: begrünte Flächen mit min. 50cm durchwurzelbarem Substrat



Abfallbehälter Typ 'Bremerhaven'
 über Michow und Sohn
 L. Michow & Sohn GmbH
 Neuer Hölftigbaum 30
 22143 Hamburg

Farbe / Lackierung : DB 703

Tel. 040 / 68 94 29-0 | Fax 040 / 68 56 96
 E: lm@michow.com

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen - Wartplätze

Planbezeichnung: Gestaltungsvorgaben Wartplätze, Ausstattung Abfallbehälter

Auftraggeber:



HafenCity Hamburg GmbH
 Osakalle 11 20457 Hamburg
 Tel 040-3747260

Leistungsphase:

Entwurf

Maßstab:

1:20

Gez:

10.01.2017

Bearbeiter:

al/fs

Blatt-Gr:

A4

Planung:

Datum: 10.01.2017

Unterschrift: I.A. Böosten

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG
 Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin
 Tel 030-30024450 office@atelier-loidl.de

LOIDL

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen - Wartplätze

Planbezeichnung: Gestaltungsvorgaben Wartplätze, Ausstattung Bänke

Plan-Nr.: 627_3_WP_D-801_BANK_A

Auftraggeber: HafenCity Hamburg GmbH
 Oskalle 11 20457 Hamburg
 Tel 040-3747260

Maßstab: 1:10

Gez.: 10.01.2017

Blatt-Gr.: A4

LOIDL

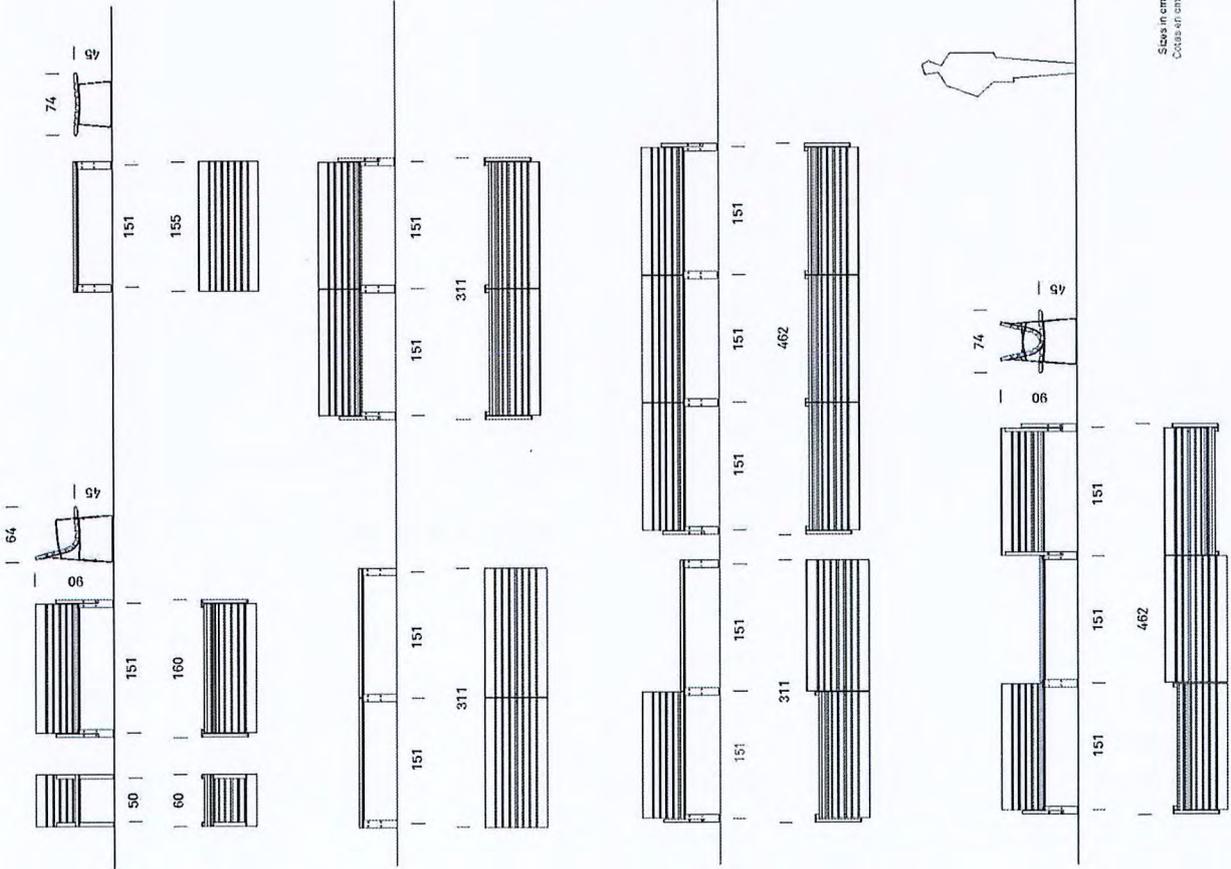
Unterschrift: LA. Boosten

Datum: 10.01.2017

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG
 Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin
 Tel 030-3002450 office@atelier-loidl.de

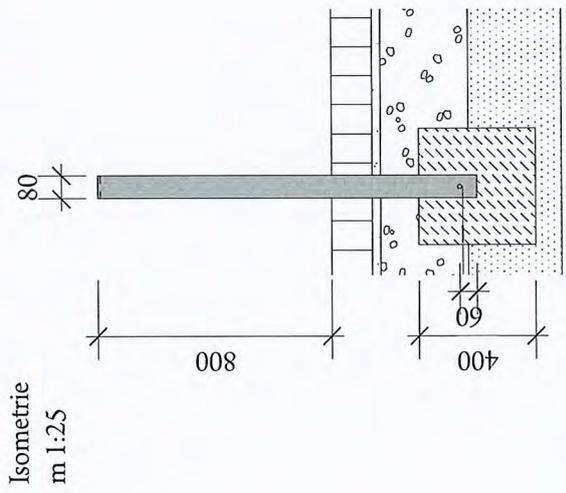
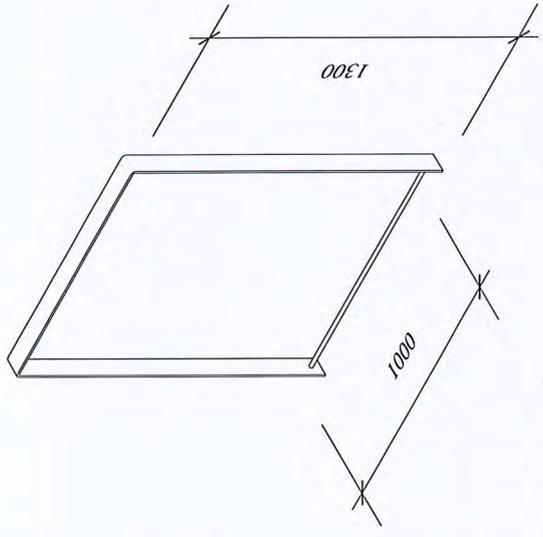


**Bank Bilateral
 Santa & Cole**
 an einander reihbares Modulsystem
 mit Rücken- und Armlehnen
 Modell je nach Situation und Erfordernis
 modifizierbar
 fsc-zertifiziertes Tropenholz, 8mm Flachstahl,
 verzinkt, pulverbeschichtet

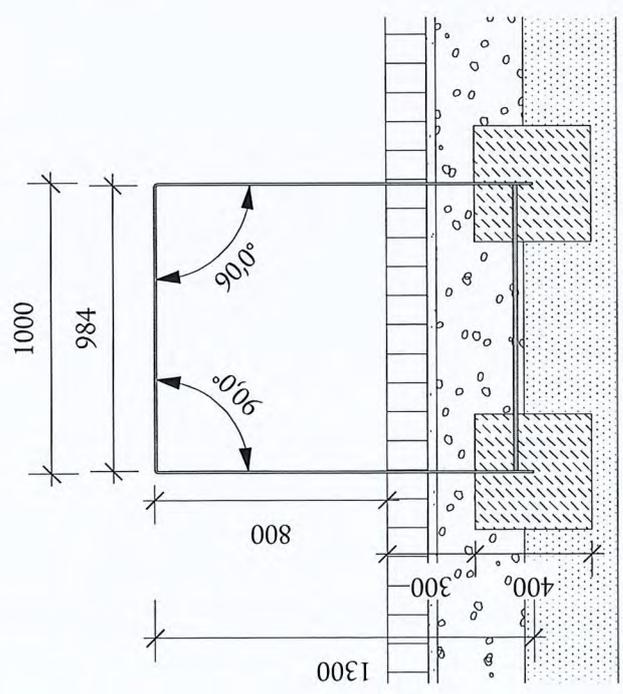
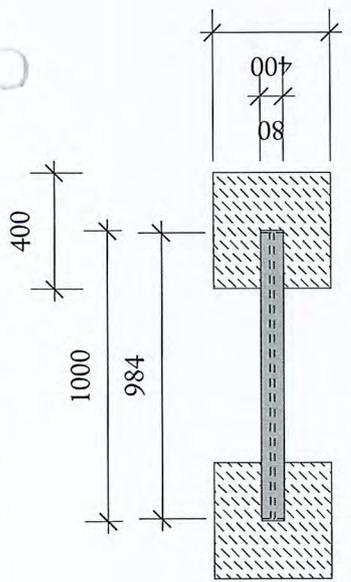


Sizes in cm
 2008-01-01

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen Planbezeichnung: Gestaltungsvorgaben Warftplätze, Ausstattung Fahrradbügel		Planungsphase: Entwurfsplanung Maßstab: 1:20 Gez.: 10.01.2017
Plan-Nr.: 627_3_WP_D-802_FRUBGEL_A	Auftraggeber: Hafencity Hamburg GmbH Oskalle 11 20457 Hamburg Tel 040-3747260	Auftraggeber: HAFENCITY HAMBURG
Blatt-Gr.: A4	Bearbeiter: Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin Tel 030-30024450 office@atelier-loidl.de	Planung: Datum: 10.01.2017 Unterschrift: i.A. Boosten



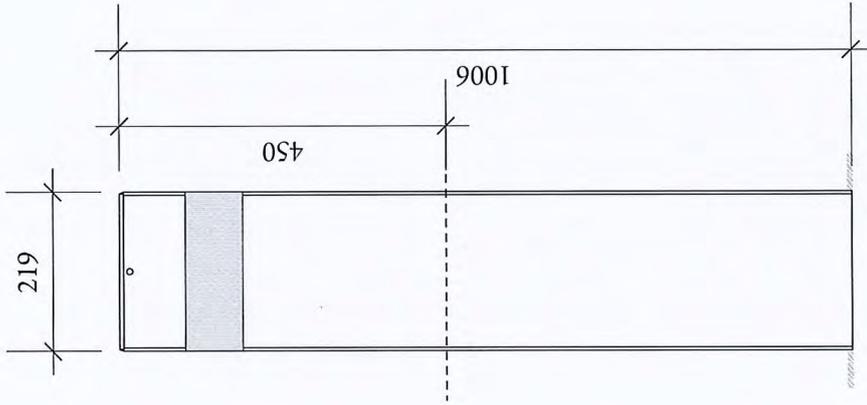
Schnitt
m 1:25



Fahrradbügel Typ 'Hafencity'
 Stahlkonstruktion, Flachstahl L x B x H = 1.300mm x 1.000 x 80mm, t=8mm
 S235, entgratet, feuerverzinkt, Ecken gekantet mit R = 15mm
 Farbe: pulverbeschichtet DB 703
 mit eingeschweißtem Rundstahl d=15mm

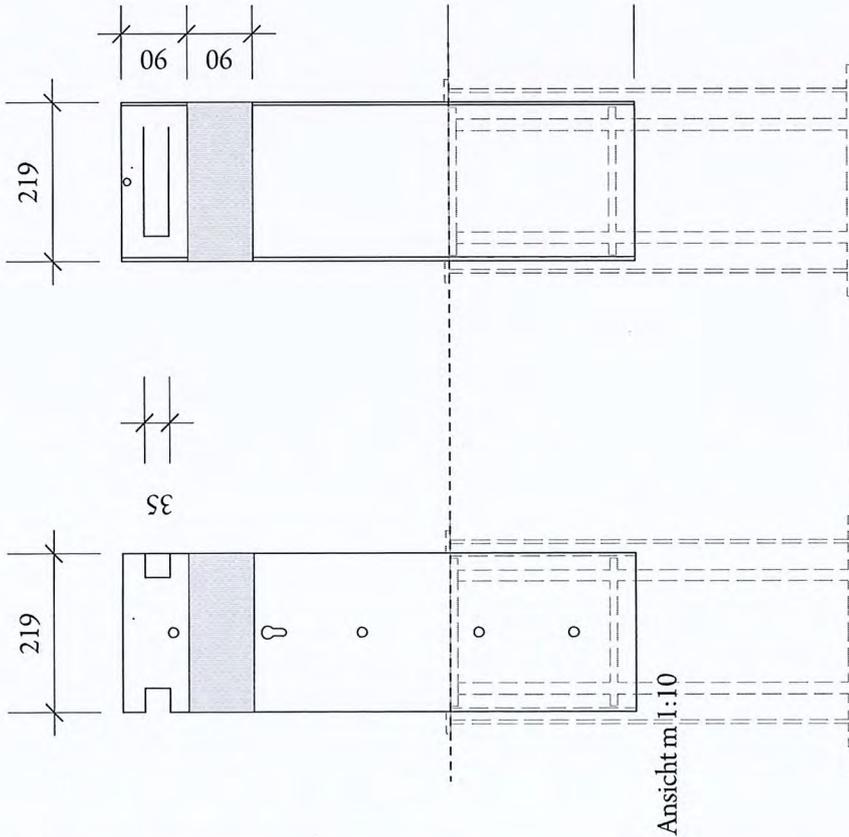
in zwei Punktfundamenten L x B x H = 40 x 40 x 40cm
 Beton C25/30

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen		Planbezeichnung: Anlage Gestaltungsvorgaben Wartfplätze - Absperrpoller	
Auftraggeber: Hafencity Hamburg GmbH Osakalle 11 20457 Hamburg Tel 040-3747260		Leistungsphase: Entwurfsplanung	
Maßstab: 1:10		Gez: 20.08.2015	
Bearbeiter: AL		Datum: 10.08.2015	
Blatt-Gr: A4		Unterschrift: B. Joosten Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin Tel 030-30024450 office@atelier-loidl.de	



Ansicht m 1:10

Absperrpoller, fest einbaubar
Stahlrohr $\varnothing = 219$ mm
Länge L = 1006 mm
Lackiert in DB703

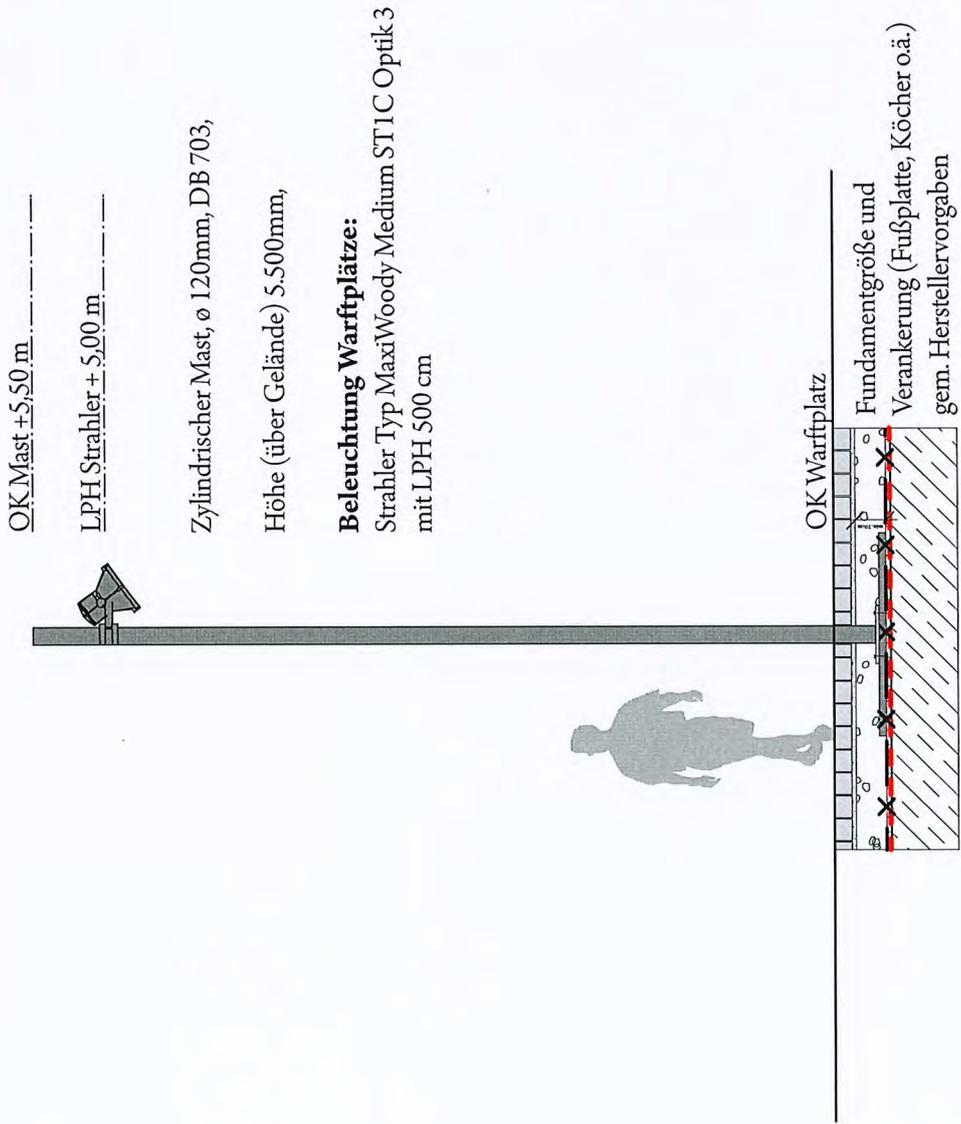


Ansicht m 1:10

Aufsicht m 1:10

Absperrpoller, herausnehmbar,
Stahlrohr $\varnothing = 219$ mm
Länge L = 704 mm
mit Bodenhülse Länge L = 1006mm
mit innenliegenden Griffnischen
Lackiert in DB703

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen		Planbezeichnung: Gestaltungsvorgaben Warftplätze, Ausstattung Mastleuchten	
Auftraggeber: Hafencity Hamburg		Hafencity Hamburg GmbH Osakalle 11 20457 Hamburg Tel 040-3747260	
Planung:	Datum: 10.01.2017	Bearbeiter:	Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin Tel 030-30024450 office@atelier-loidl.de
Blatt-Gr: A4	Gez: 10.01.2017	Maßstab: 1:50	Leistungsphase: Entwurf
Plan-Nr: 627_3_WP_D-805_LEUCHTE_A			



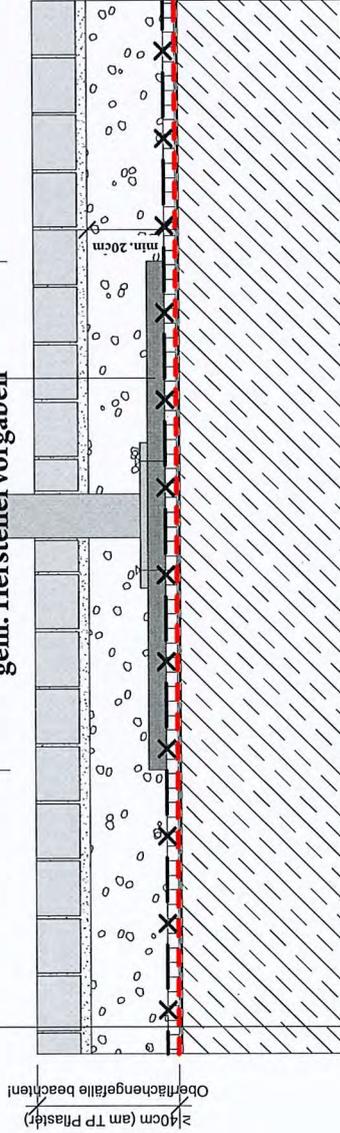
Mastleuchte Maxi Woody medium
 Strahler an zylindrischem Mast \varnothing 120mm,
 Masthöhe über Gelände: 5,50 m
 Farbgebung: DB 703
 mit Fundamentplatte auf Flächenfundament aufgeschraubt;
 Flächenfundament aus Stahl, Größe gem. Herstellervorgaben

Leistung GALABau:

Pflaster
 Bettung
 Tragschicht > 20cm - 35cm
 Filterschicht
 Drainageschicht als Festkörperelement
 Schutzschicht

Flächenfundament Mastleuchte
 Filterschicht
 Drainageschicht als Festkörperelement
 Schutzschicht

ca. 140/140/5cm
 gem. Herstellervorgaben



Leistung Hochbau:
 wurzelfeste Abdichtung
 Tiefgaragendecke

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen

Planbezeichnung: Gestaltungsvorgaben Warftplätze, Gründung Mastleuchte

Plan-Nr.: 627_3_WP_D-804_LEUFUND_A	Leistungsphase: Entwurf	Maßstab: 1:20	Ges.: 10.01.2017	Bearbeiter: al/fs	Blatt-Gr: A4
Auftraggeber: Hafencity Hamburg		Hafencity Hamburg GmbH Osakaallee 11 20457 Hamburg Tel 040-3747260		Datum: 10.01.2017	
Unterschrift: I.A. Boosten		Aether Loidl Landschaftsarchitekten PartG Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin Tel 030-30024450 office@aether-loidl.de		Planung:	





Auftraggeber:
HafenCity Hamburg GmbH
 Osakalle 11, 20457 Hamburg
 Tel.: 040-3747260, Fax: 040-37472626

Hafencity Hamburg GmbH:
 Facht. geprüft / Aufgestellt:
 Datum:
 genehmigt:
 Datum:
 Unterschrift:
 Datum:
 Unterschrift:

Bezirksamt Hamburg Mitte, Fachamt Management öffentlicher Raum
 Freigegeben:
 Datum:
 Unterschrift:

Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer
 Freigegeben:
 Datum:
 Unterschrift:

Baumaßnahme:
Freiräume für das Quartier Baakenhafen

Leistungsphase: Entwurf
 Planbezeichnung: Warftplatz 94c

Plannummer: 627_3_WP_L_94c_A A

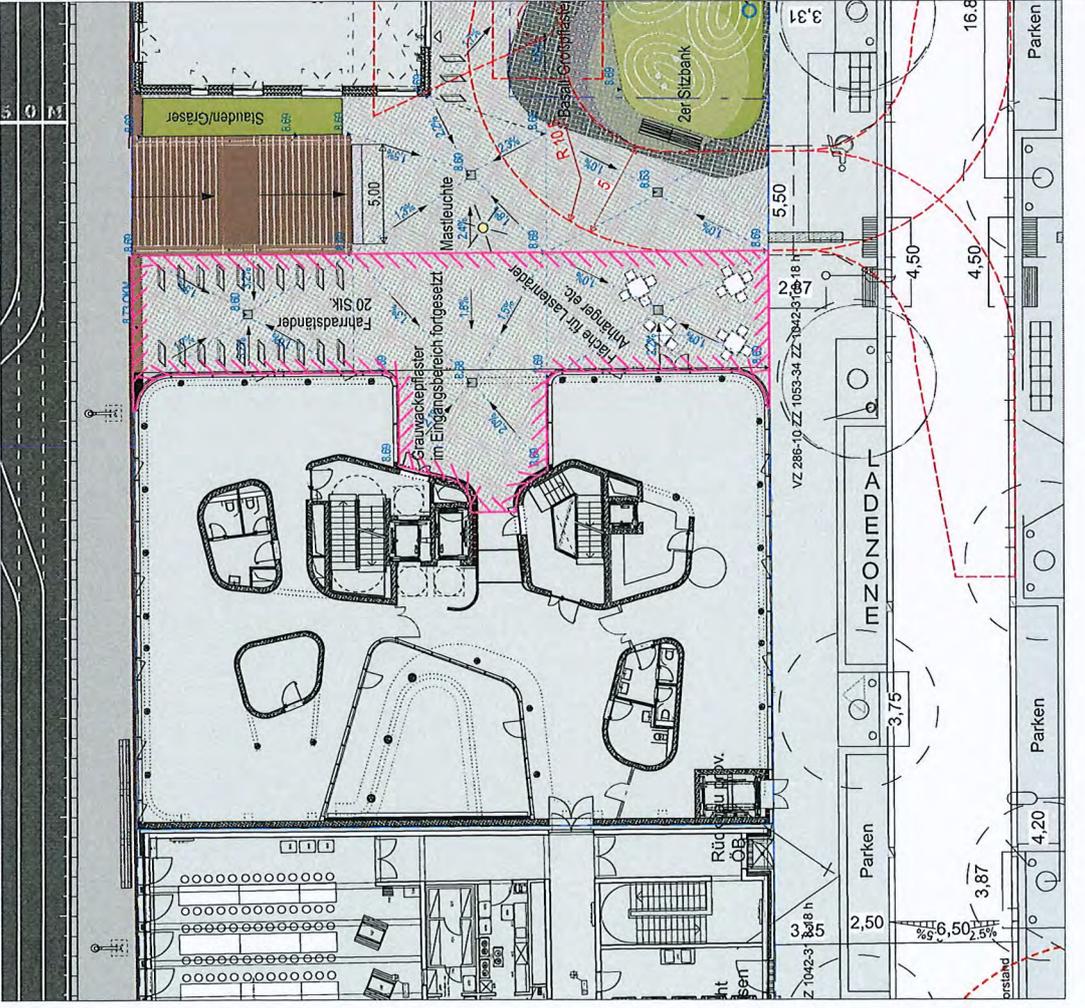
Planverfasser:
LOIDI
 Atelier Loidi Landschaftsarchitekten PartG
 Am Tempelhofer Ring 6 10065 Berlin
 Tel. 030-3002450 Fax 030-30024528
 office@loidi-berlin.de www.loidi-berlin.de
 Datum: 9.11.21
 Unterschrift: F.Schwarz

Datum: 20.06.20
 Status: ABGABE
 Maßstab: 2:00
 Blatt-Gr.: 0,550x3
 Bearbeiter: AL

Index: A
 Datum: 9.11.21
 Änderung: Grundriss BF 94c aktualisiert
 al

LEGENDE

- Baum, mehrstämmig
- Pflanzfläche, Hügeltopographie, Gräser und Staudenbepflanzung
- Pflanzfläche vor Fassade, Gräser und Staudenbepflanzung
- Kleinsteinfloster dt. Grauwacke, gespalten
- Großsteinfloster Basalt, gespalten
- Warftwand
- Fahrradbügel, 2 Stellplätze pro Bügel
- Hofablauf
- Fassadenrinne, Leistung Hochbau
- Entwässerungsrinne Baakenallee
- Höhe Planung 8.62
- Entwässerungsrichtung, Gefälleangabe
- Hauseingang
- Mastleuchte (mögliche Verwendung Pollerleuchte in Abstimmung)
- Sitzbank
- Abfallbehälter
- Grundstücksgrenze Baufelder gem. Hanack Plan
- Blockaußenfläche BF 94c
- Flächen für Feuerwehr, Hindernisfreier Raum



Anlage Gestaltungskonzept Dachflächen

Anlage Gestaltungskonzept Dachflächen

Legende

-  Grünfläche
-  Spielplatz
-  Holzelement
-  Laufweg
-  Wartungsweg
-  Kiesfläche

Index	Datum	Änderungen	gez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	mf

Projekt
KiTa Baakenhafen, BF 94c
 Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Bauherr
MAKROPS
 Hallescher Markt 11
 20457 Hamburg

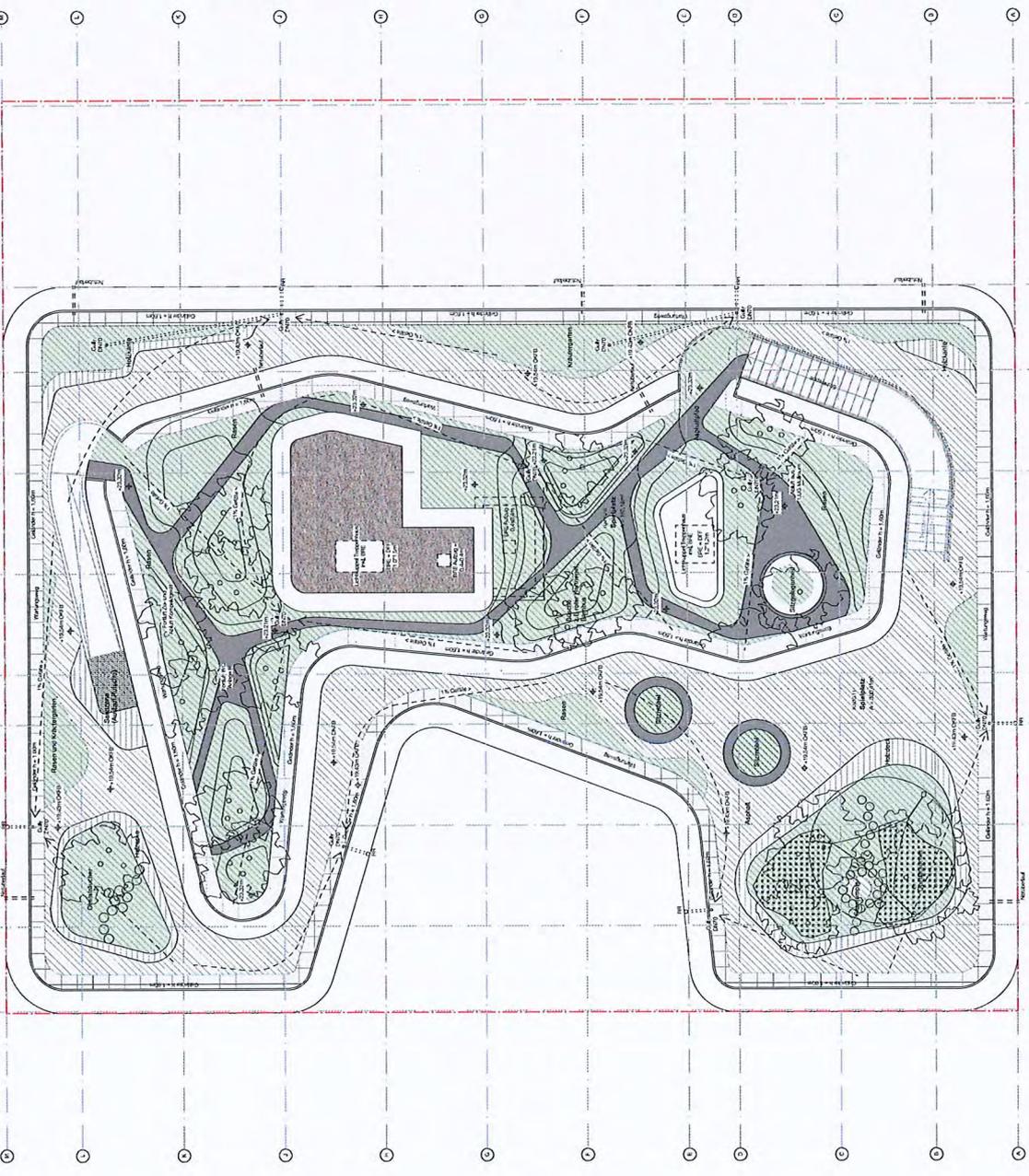
Behörde
Hamburg
 Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bauherr
SterniPark
 Osterstraße 66-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner
Schüller-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Caffemannstraße 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 925 09 03-0
 Telefax 040 925 09 03-0

Architekt
limbrock · tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 66-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040 421 066 0
 Telefax 040 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum	12.11.2021
Plan-Nr. / Ind.	BAA_AP_GRDA_01
Phase	LP4 Tektur
Gezeichnet	mf
CAD - Name	153_BAA_AP_Flächen
Projekt-Nr.	153
Maßstab	1:150
Format	A3



Anlage Gestaltungskonzept Warftwände

Gestaltungsvorgaben Warftwände für das Baakenhafenquartier, Atelier Loidl

1. Warftwände

Die Warftwand im Bereich des Quartiers Baakenhafen (Versmannkai, Petersenkai, Kirchenpauerkai) soll mit einer Ansichtsfläche aus farblich variierendem Klinkermaterial (Grundton: Rot-braun) hergestellt werden. In ihrer robusten und unempfindlichen Materialität schafft sie eine warme Atmosphäre und stellt gleichzeitig einen Bezug zu den anderen Quartieren der HafenCity sowie zur historischen Speicherstadt her. Ein leichter Anlauf im unteren Drittel verleiht der Wand eine einfache Eleganz und Leichtigkeit. Auf diesen Anlauf wird aufgrund der geplanten Erdmodellierung im Bereich Kirchenpauerkai verzichtet.

Die Materialien für die Ausführung der Warftwände sowie der darin befindlichen Treppen sind wie folgt vorgesehen:

- Hersteller: CRH Clay Solutions / AKA Klinker, Ansprechpartner: Hr. Ed Pelzers
- Klinker als Ringofenklinker mit folgenden Bezeichnungen:
 - Wände: Baakenhafen Wandmischung A RF5-Schlitz Sonderproduktion
(70% Antika, 20% Classic, 10% Gotika)
 - Treppen: Baakenhafen Treppenmischung B RF5-Schlitz Sonderproduktion
(70% Rustika, 20% Classic, 10% Gotika)
- Abmessung: 250 x 120 x 65 mm Reichsformat
- Oberfläche: Kohlebrand
- Farbe: Rot – blaubunt
- Fugenmaterial: Trass-Werksteinmörtel MG III, anthrazit
 - Referenzprodukt: TUBAG Trass-Werksteinmörtel Spezial, anthrazit
- Fugenform: zur oberen Klinkerreihe nach innen abgeschrägt, Ausbildung einer
ca. 6mm tiefen Schattenfuge

- Oberer Wandabschluss: als Betonfertigteil mit eingelegten Klinkern (reine Klinkeransicht)
- Fugen Fertigteile Warftwandkopf: mineralische Fuge mit o.g. Material
- Fugen Nachbargrundstück: Anthrazit, farblich wie Fugenmaterial Klinker
- Fugen zwischen Warftwand Oberkante und Investorenfassade: Anthrazit, farblich wie Fugenmaterial Klinker
- Absturzsicherung: Geländer gem. Planung Atelier Loidl

Die einzelnen Details wurden als Ergebnis einer Bemusterung von der FHH festgelegt.

2. Anlagen:

- Prinzip Schnittdarstellung Petersenkai vom 10.01.2017
(Plan-Nr. 627_3_4_S_WARFTM_A)
- Warftwand Ansicht vom 10.01.2017 (Plan-Nr. 627_3_2/4/11_A_WARFTM_A)
- Prinzip Geländerkonstruktion vom 21.11.2017 (Plan-Nr. 627_3_2/4_D_301_GEBH_A)
- Prinzip Flutschutzore vom 10.01.2017 (Plan-Nr. 627_3_2/4/11_S_WSCHUTT_A)
- Flutschutzore vom 10.01.2017 (Plan-Nr. 627_3_2/4_V_WSCHUTT_A)
- Prinzipdetail Flutschutzore vom 7.10.2015 (Unterlage IBL)
- Querschnitte Wandkopfelemente vom 28.02.2017 (Unterlage Büro Binnewies)

Aufgestellt:

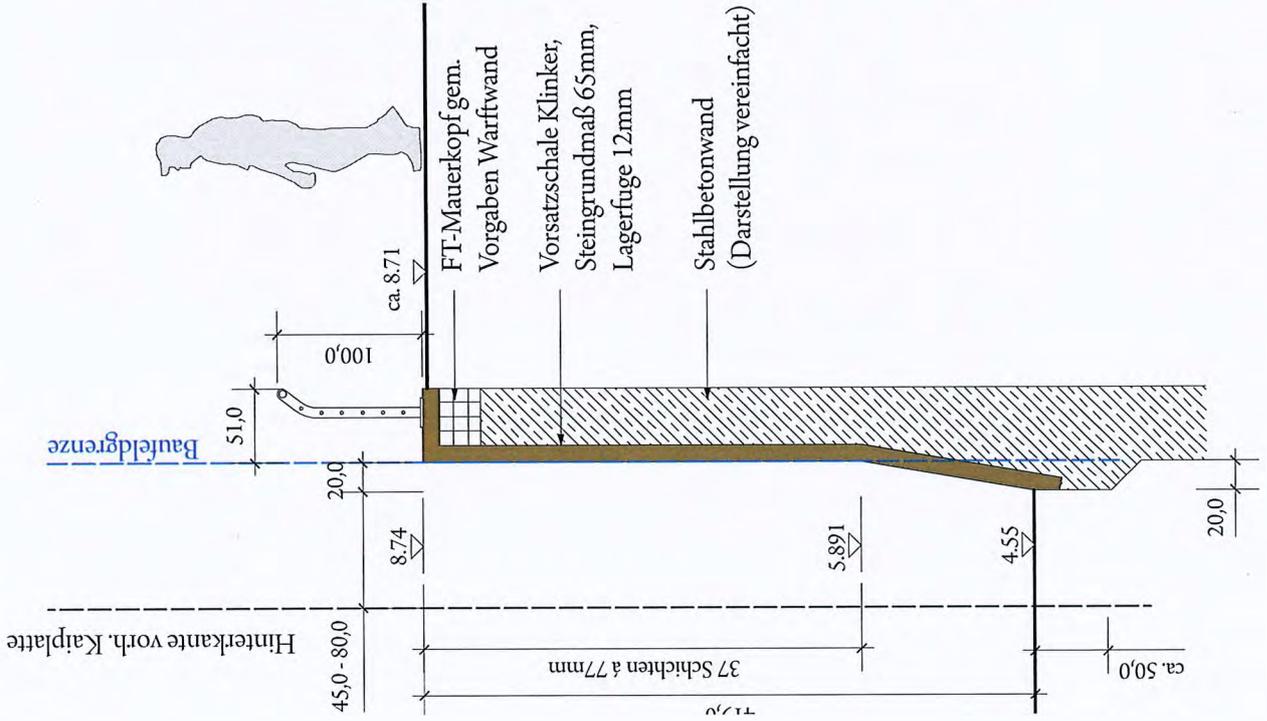
LOIDL

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG
Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin
Tel 030-30024450 Fax 030-300244528
office@atelier-loidl.de www.atelier-loidl.de

Datum:
09.02.2018

Unterschrift:
B.Joosten

Prinzipschnitt Warftwand Petersenkai



Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen

Planbezeichnung: Gestaltungsvorgaben Warftwände PK, Schnittdarstellung

Auftraggeber:



Hafencity Hamburg GmbH
Osakalle 11 20457 Hamburg
Tel 040-3747260

Entwurf

Leistungsphase:

1:50

Maßstab:

10.01.2017

Gez:

FS/SG/AL

Bearbeiter:

A4

Blatt-Gr:

Unterschrift: B. Josten

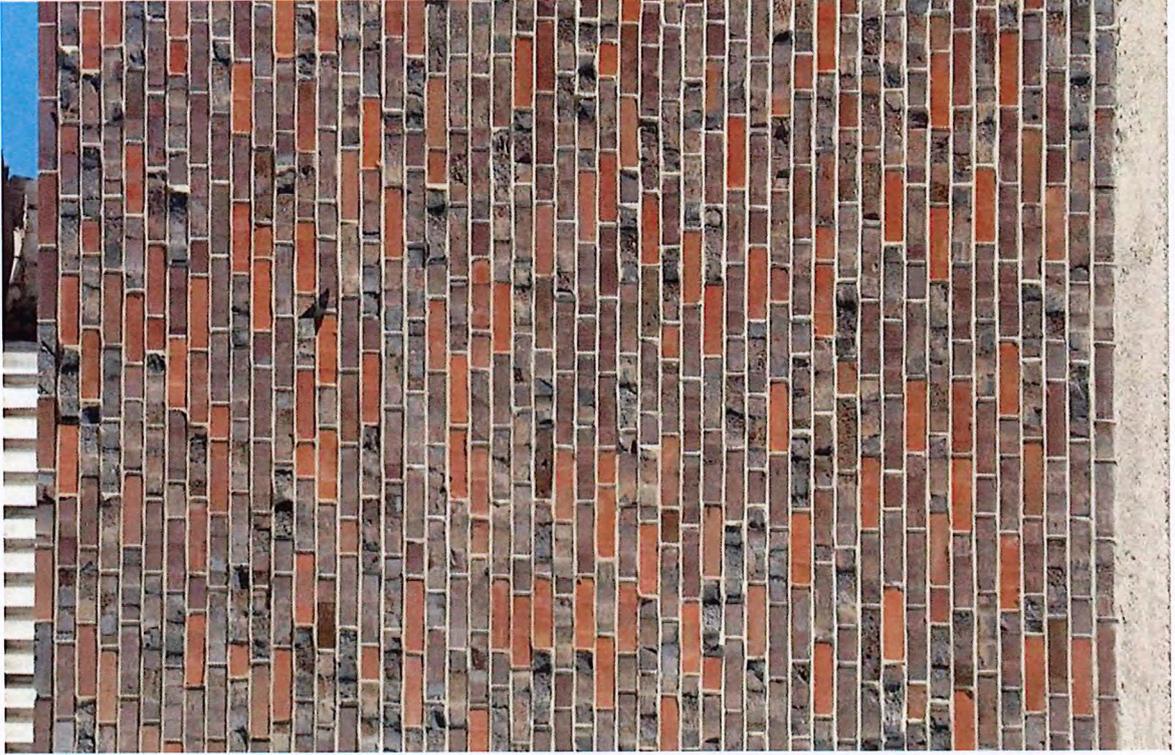
Aethier Loidl Landschaftsarchitekten PartG
Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin
Tel 030-30024450 office@ethier-loidl.de

Datum: 10.01.2017

Planung:

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen

Planbezeichnung: Gestaltungsvorgaben Warftwände, Ansicht	Plan-Nr.: 627_3_2/4/11_A_WARFTM_A
Auftraggeber: HAFCITY HAMBURG	HafenCity Hamburg GmbH Osakalle 11 20457 Hamburg Tel 040-3747260
Planung: 10.01.2017	Unterschrift: B. Josten
Datum: 10.01.2017	Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin Tel 030-30024450 office@atelier-loidl.de
Gez: 10.01.2017	FS/SG/AL
Maßstab: 1:50	Blatt-Gr: A4
Entwurf	Leistungsphase: Entwurf



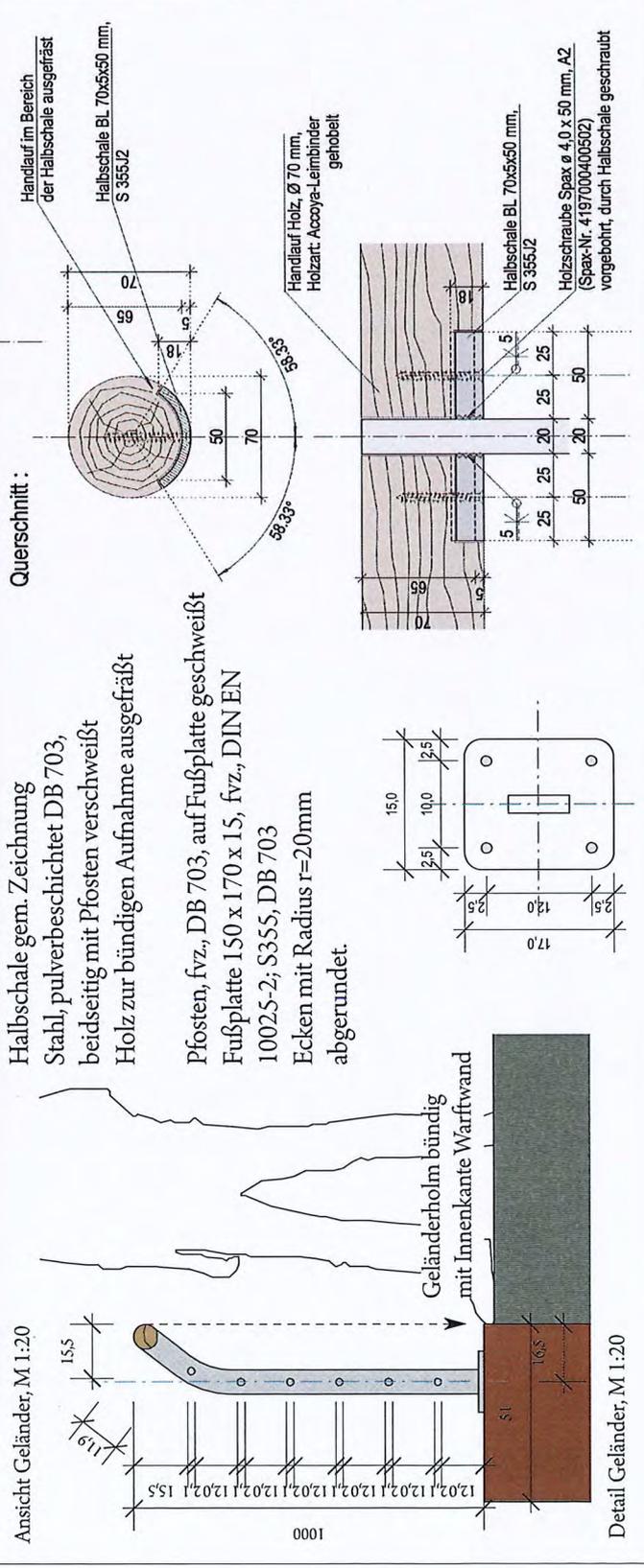
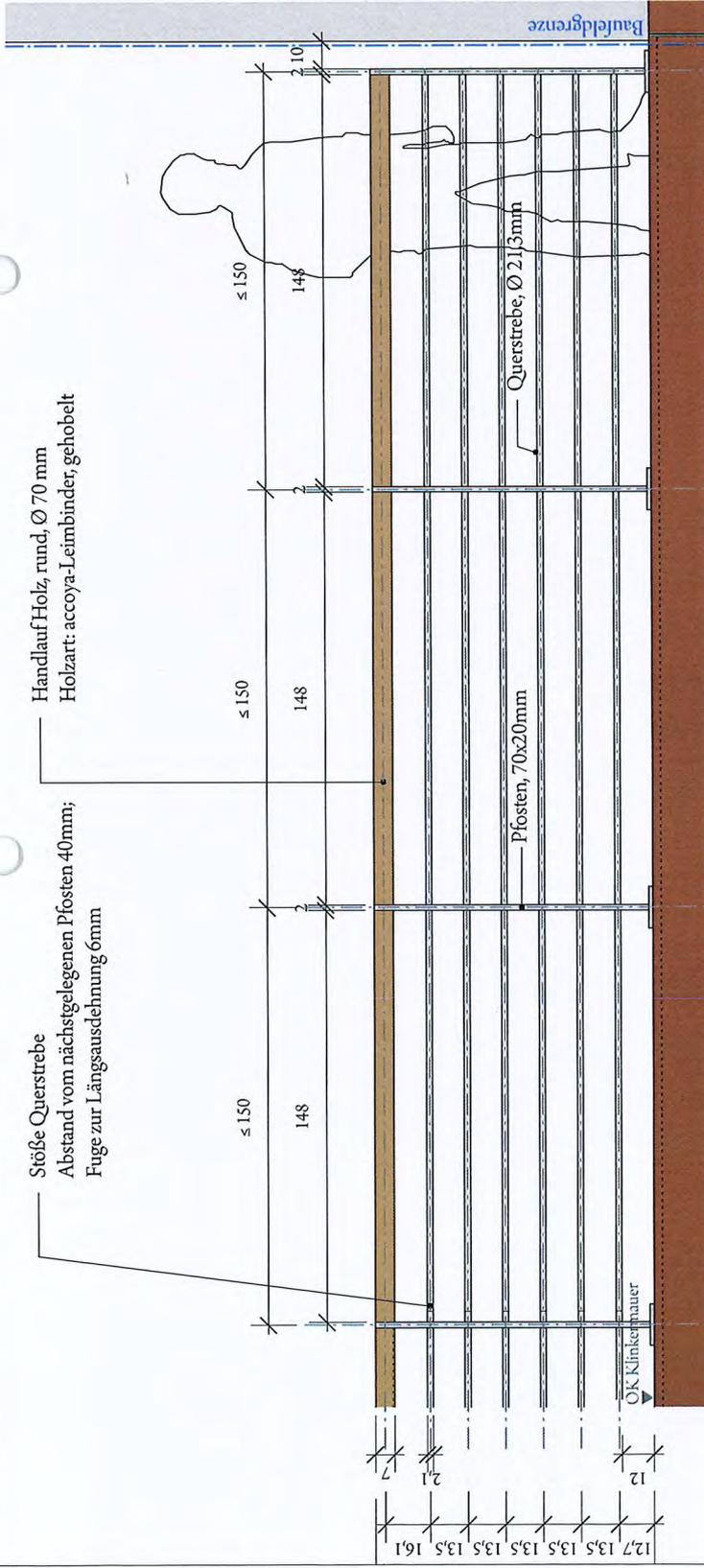
Muster Warftwand



Visualisierung

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen

Plan-Nr.: 627_3_2/4_D_301_GBBH_A	Planbezeichnung: Gestaltungsvorgaben Wartwände, Prinzip Geländerkonstruktion	Auftraggeber: HAFCITY HAMBURG
Leistungsphase: Entwurf	HafenCity Hamburg GmbH Osakaallee 11 20457 Hamburg Tel 040-3747260	Planung: 21.11.2017
Maßstab: 1:20, 1:10, 1:4		Datum: 21.11.2017
Gez: 21.11.2017	Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin Tel 030-30024450 office@atelier-loidl.de	Unterschrift: B. Joosten
AL	Bearbeiter:	Blatt-Gr: A4



Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen

Planbezeichnung: Anlage Gestaltungsvorgaben Wartwände, Prinzip Flutschutzore

Plan-Nr.: 627_3_2/4/11_S_WSCHUTT_A

Auftraggeber:



Hafencity Hamburg GmbH
Osakaallee 11 20457 Hamburg
Tel 040-3747260

Maßstab:

1:20

Leistungsphase:

Entwurf

Gez:

10.01.2017

Bearbeiter:

FS/SG/AL

Blatt-Gr:

A4

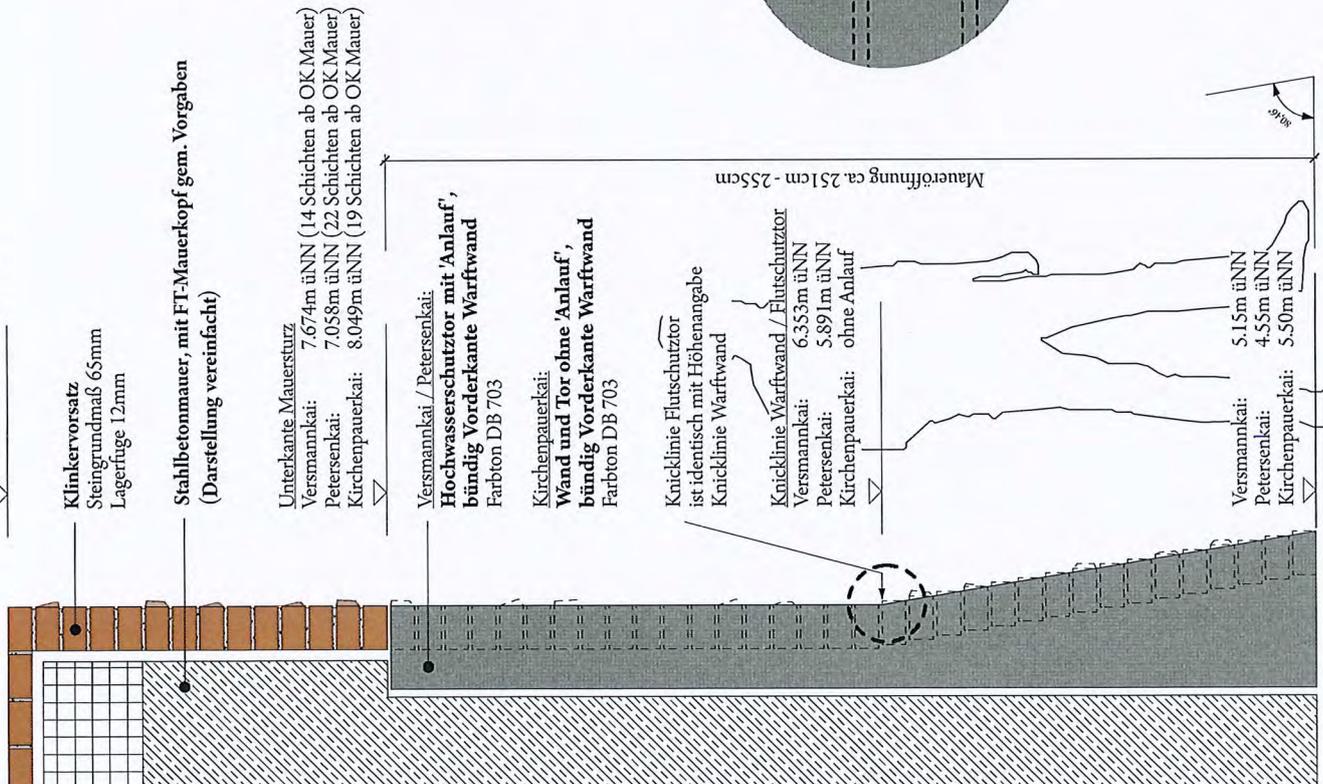
Planung:

Datum: 10.01.2017

Unterschrift: B. Joosten

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG
Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin
Tel 030-30024450 office@atelier-loidl.de

LOIDL



Versmannkai: 8.74m N
Petersenkai: 8.74m üNN
Kirchenpauerkai: 9.50m üNN

Klinkervorsatz
Steingrundmaß 65mm
Lagerfuge 12mm

Stahlbetonmauer, mit FT-Mauerkopf gem. Vorgaben (Darstellung vereinfacht)

Unterkante Mauersturz
Versmannkai: 7.674m üNN (14 Schichten ab OK Mauer)
Petersenkai: 7.058m üNN (22 Schichten ab OK Mauer)
Kirchenpauerkai: 8.049m üNN (19 Schichten ab OK Mauer)

Versmannkai / Petersenkai:
Hochwasserschutztor mit 'Anlauf', bündig Vorderkante Warftwand
Farbton DB 703

Kirchenpauerkai:
Wand und Tor ohne 'Anlauf', bündig Vorderkante Warftwand
Farbton DB 703

Knicklinie Flutschutztor ist identisch mit Höhenangabe
Knicklinie Warftwand

Knicklinie Warftwand / Flutschutztor
Versmannkai: 6.353m üNN
Petersenkai: 5.891m üNN
Kirchenpauerkai: ohne Anlauf

Versmannkai: 5.15m üNN
Petersenkai: 4.55m üNN
Kirchenpauerkai: 5.50m üNN

Maueröffnung ca. 251cm - 255cm

Versmannkai / Petersenkai:
Knicklinie Flutschutztor =
Erste Lagerfuge mit vorgezogenem
Klinkerstein

Projekt: Freiräume für das Quartier Baakenhafen

Planbezeichnung: Anlage Gestaltungsvorgaben Warftwände, Flutschutzore

Auftraggeber:



HafenCity Hamburg GmbH
Osakalle 11 20457 Hamburg
Tel 040-3747260

Leistungsphase: Entwurf

Maßstab: 1:20

Gez: 10.01.2017

Bearbeiter: FS/SG/AL

Blatt-Gr: A4

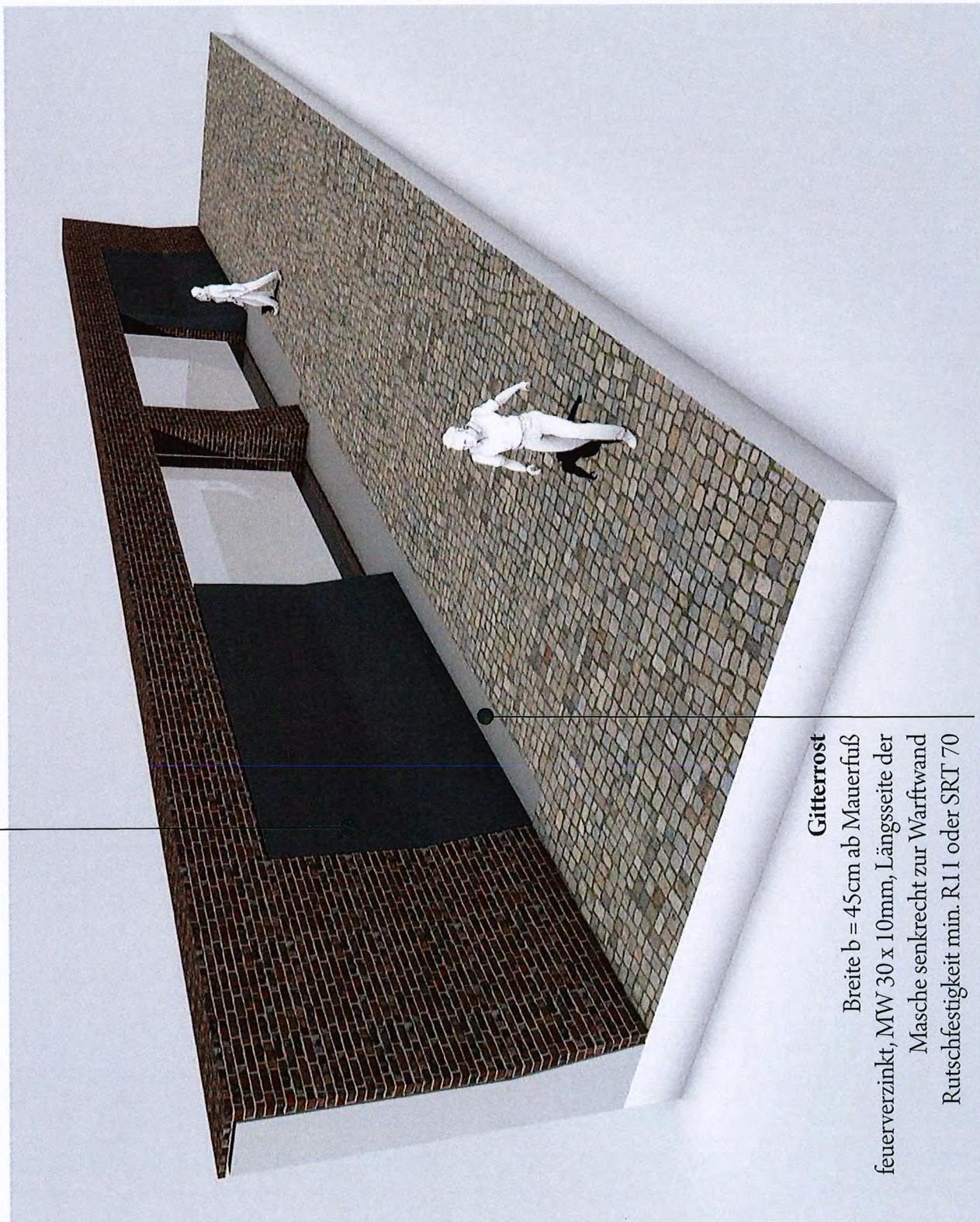
Planung:

Datum: 10.01.2017

Unterschrift: B. Joosten

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten PartG
Am Tempelhofer Berg 6 10965 Berlin
Tel 030-30024450 office@atelier-loidl.de

LOIDL



Gitterrost

Breite b = 45cm ab Mauerfuß
feuerverzinkt, MW 30 x 10mm, Längsseite der
Masche senkrecht zur Warftwand
Rutschfestigkeit min. R11 oder SRT 70

Hochwasserschutztor mit Anlauf,
bündig Vorderkante Warftmauer,
Farbton DB 703

Vorhaben:

Freiraum Quartier Baakenhafen

HafenCity Hamburg

Blatt-Nr.

010

14-094/

Darstellung:

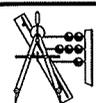
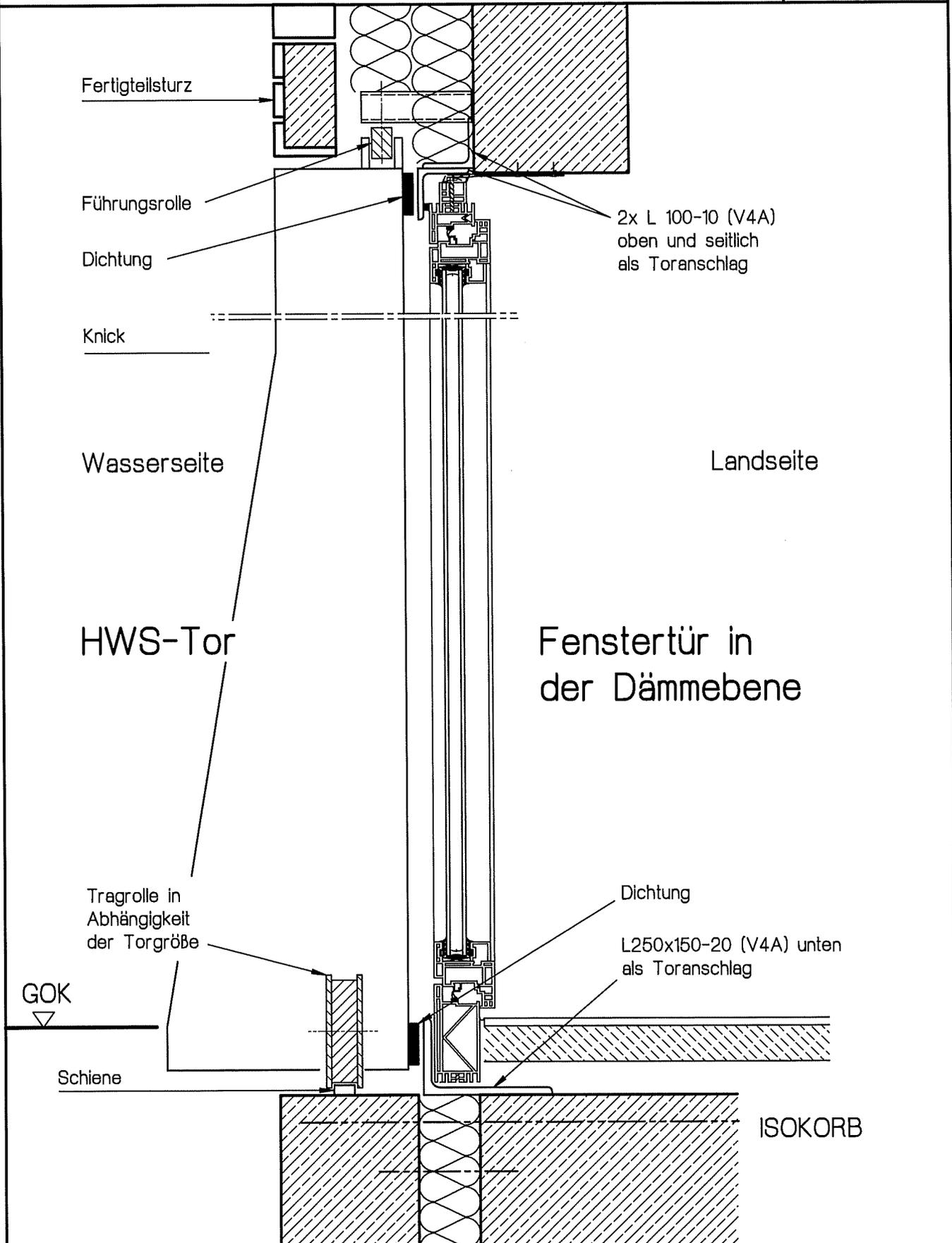
Prinzipdetail zum Flutzschutztor

Index

a

Maßstab

1 : 10



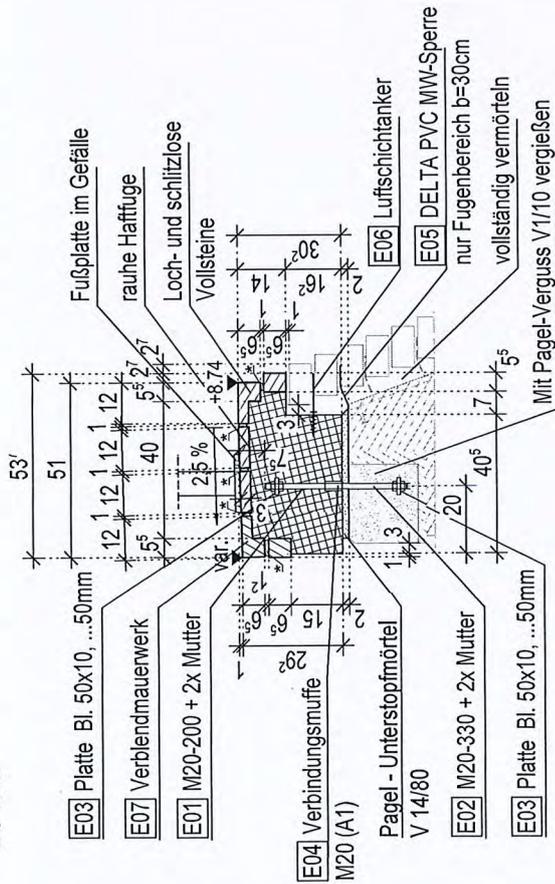
Dipl.- Ing. André Ludanek
Beratender Ingenieur im Bauwesen
Achter de Wisch 53 - 21039 Hamburg - Tel. 040 / 723 70 348

bearbeitet	Ludanek	Datum	7.10.2015
genehmigt		Datum	

Schnitt Treppenaibung

M. 1:15

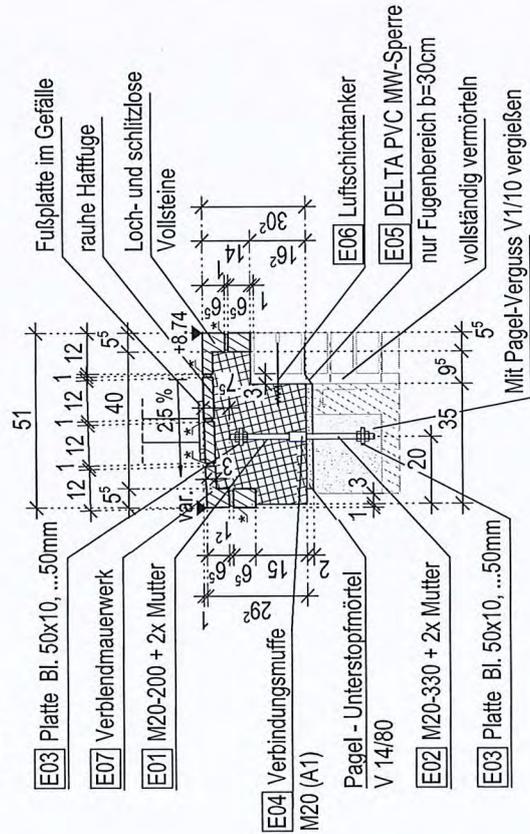
Baufeld 91 / 93



Schnitt Wartwand mit Anlauf

M. 1:15

alle Baufelder



Einbauteile	Nr.	Bezeichnung	Größe	Werkstoff
	E01	M20-200 + 2x Mutter, l= 200mm	M20	Nr. 1.4571 (70)
	E02	M20-330 + 2x Mutter, l= 330mm	M20	Nr. 1.4571 (70)
	E03	Platte Bl. 50x10, ...50mm	M20	Nr. 1.4571
	E04	Verbindungsmuffe M20 (A1)	b ≥ 45cm	Kunststoff
	E05	DELTA PVC MW-Sperre	DIN EN 1008	Nr. 1.4401
	E06	Lufschichtanker Elmenhorst LA-Öse, A4		

Legende



Stahlbetonfertigteil geschnitten

Verblendmauerwerk geschnitten

Stein aus loch- und schlitzzlosen Vollsteinen hauftrauh geschnitten. Verbund mit dem Beton, Nachweis über Haftzugfestigkeitsprüfung durch Fertigteillieferant. Mauerwerk im wilden Verband.

Fugen: Quickmix-TUBAG anthrazit, TWM-s Trass-Werksteinmörtel spezial

* Nachträglich Verfugen im Zuge der Erstellung der Wandverblendung.

Baumaßnahme:	Freiraumplanung Quartier Baakenhafen	Auftraggeber:	HAFENCITY HAMBURG GMBH Osakaallee 11, 20457 Hamburg Tel.: 040/374726-0, Fax: 040/374726-26
Planinhalt / Bauteil:	Stützwand und Treppenanlage	Planersteller:	INGENIEURBÜRO DR. BINNENWIES INGENIEURGESSELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG ALSTERTERRASSE 10A • 20354 HAMBURG TEL. (040) 41 52 000 • FAX (040) 41 52 009 WWW.D.R.-ING.-BINNENWIES.DE
Deckblatt	Querschnitte Wandkopfelemente	Gezeichnet:	Browatzki
Maßstab:	1:15	Bearbeitet:	Feller

Anlage Gestaltungsregeln

Gestaltungsregeln



für Erdgeschosslagen mit
publikumsbezogener Ausrichtung (2019)

www.hafencity.com

Inhalt

	Zielsetzung	
1.	Bauliche Gestaltung im Erdgeschoss	05
2.	Nutzung	07
3.	Fassade	09
4.	Werbeanlagen im 90°-Winkel zu der Fassade	13
5.	Sonstiges	16
6.	Genehmigungsverfahren für Werbeanlagen	17
	Ansprechpartner	18

Impressum

Herausgeber
HafenCity Hamburg GmbH
Stand Mai 2019

Kontaktadresse
HafenCity Hamburg GmbH
Dr. Anke Ruckes
Telefon: +49 (0)40 374726-71
E-Mail: ruckes@hafencity.com

Bildnachweis
Thomas Hampel/ELBE & Flut: S. 4, 5, 6, 7, 9, 10 und 11
Otto Wulff/Gerken Druck: S. 11

Design
rock&stars digital GmbH

Zielsetzung

In der HafenCity wird ein nachhaltiges Urbanitätskonzept verfolgt. Das drückt sich u. a. in der horizontalen und vertikalen Nutzungsmischung aus. Eine zentrale Rolle im Urbanitätskonzept spielen die publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen von Gebäuden, ob nun für Einzelhandel, Gastronomie, handelsbezogene Dienstleistungen, Ausstellungen, Kultur- und Unterhaltungsnutzungen oder Dienstleistungen mit intensivem Publikumsverkehr.

Die Qualität der Erdgeschossnutzungen ergibt sich nicht nur aus vorhandenen Lagen an Plätzen und Straßenzügen, sondern sie muss in einem Neubaugebiet wie der HafenCity im Detail geschaffen werden. Dazu gehören neben angemessenen Grundstücks- und Mietkosten für Erdgeschossnutzungen, hohe architektonische Qualitäten, ein gut nutzbares Flächenlayout, ein nach außen gut erkennbarer Charakter der Nutzungen und Angebote sowie eine besucher- und kundenfreundliche Atmosphäre der Gestaltung. Die Außenflächen des öffentlichen Raum der HafenCity werden dazu komplementär mit hohem Gestaltungsanspruch und komfortablen Fußgängerlaufmöglichkeiten ausgestaltet.

Im Einzelnen gelten die folgenden Regelungen für die Gestaltung von Erdgeschossflächen mit publikumsbezogener Ausrichtung, die bereits bei der Bewerbung von Bauherren für die Anhanggabe, der Auslobung architektonischer Realisierungswettbewerbe und bei der Bauantragsstellung zu berücksichtigen sind. Die Gestaltungsregeln gelten entsprechend auch für Warrtgeschosslagen, wobei hier im Einzelfall weitere Vorgaben zu beachten sind.

Sie sind ein „Pflichtpaket“, denn erst durch eine hohe Gesamtqualität aller Gebäude ergibt sich eine ausreichende Qualität, Nutzungsattraktivität und Sichtbarkeit für Mieter und Kunden und damit auch ein ausreichend dichter Lauf durch Besucher und Kunden. Abweichungen sind daher regelhaft nicht vorgesehen. Soweit Bebauungsplanregelungen oder andere geltende Gesetze oder Verordnungen (z.B. Arbeitsstättenverordnung) vorliegen, ersetzen sie die bestehenden Regelungen nicht, sondern ergänzen diese.

Die Gestaltungsregeln dienen als:

- Verbindlicher Leitfaden für Bauherren und Architekten bei der Planung und Realisierung von Gebäuden mit gewerblichen Nutzungseinheiten
 - Verbindlicher Leitfaden für die Schaffung eines qualitativ hochwertigen werblichen und gestalterischen Außenauftritts von publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen.
- Die dargestellten Realisierungsbeispiele zeigen jedoch auch, dass Raum für Variationen und Flexibilität in der Gestaltung bleibt und gewünscht ist.

Die Regeln sind mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie dem Bezirksamt Hamburg-Mitte abgestimmt. Ergänzend wird auf den Gestaltungsleitfaden für die Außengastronomie der HafenCity Hamburg GmbH hingewiesen (Oktober 2013), welcher – soweit zutreffend – ebenfalls zu berücksichtigen ist.

1. Bauliche Gestaltung im Erdgeschoss



torrefaktum kaffeeösterei. Am Lohsepark. Ecklage mit guter Belichtung und Galerieebene

1.1 Geschosshöhe (straßenlagen, platzlagen, gebäudeecken)

Die Geschosshöhe der Erdgeschossflächen, d. h. Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses, muss mindestens 5,50 m und soll höchstens 6,50 m über der angrenzenden Fußwegfläche liegen. Abweichende Regelungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

1.2 Galerieebenen

Galerieebenen sind möglich, wenn die Geschosebene des Zwischengeschosses (gemäß Bebauungsplan) eine Grundfläche kleiner 50 % der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. Galerieebenen müssen einen Abstand von mindestens 4,50 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit öffentlichen Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassade einhalten. Im Einzelfall sind abweichende Regelungen eines Bebauungsplans zu beachten.

1.3 Galerieebenen in Eckbereichen

In den Eckbereichen (d. h. bis 15 m von der Ecke) eines Gebäudes an einer Straßeneinmündung dürfen nur ausnahmsweise Zwischengeschosse eingebracht werden.

1.4 Flächenlayout

Durch ein flexibles Flächenlayout und eine geeignete Erschließung ist sicherzustellen, dass auch für eine Zweit- und Drittnutzung variable Flächengrößen entstehen und eine spätere Trennung oder Zusammenlegung problemlos möglich ist.

1.5 Ecklagen

Die Gestaltung von Ecklagen (insbesondere an Straßenkreuzungen und größeren Gebäuden) ist so vorzunehmen, dass hier keine Tiefgaragenein- und -ausfahrten und/oder Wohnungseingänge liegen.

1.6 Flächentiefe

Die Tiefe der Erdgeschossflächen für eine publikumsbezogene Nutzung soll mindestens 1000 m bis 1200 m betragen, sofern der Gebäudeinnenhof nicht überbaut wird. Die verbleibende Gebäudetiefe kann für gebäudebezogene Nutzungen, wie z. B. Fahrradabstellflächen, genutzt werden. Sie kann dort tiefer sein, wo es die jeweilige Nutzung erforderlich macht (z. B. Großnutzer).

1.7 Belichtung

Bei der Fassadenentwicklung ist generell eine gute Innenraumbelichtung mit Tageslicht zu gewährleisten.

1.8 Erschließungskern

Erschließungskerne für Obergeschossnutzungen oder Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind so zu organisieren, dass sie die gewerblichen Nutzungseinheiten nicht unnötigerweise fragmentieren und die Kombinierbarkeit von unterschiedlich großen Nutzflächen ermöglichen.

Club 20457, Osakaallee; transparentes Schaufenster



2. Nutzung



Galerie Lilita Nour, Am Kaiserkei; Ateliernutzung

2.1 Wohn- und Arbeitslofts

Wohn- und Arbeitslofts sind regelhaft nur in langfristig wenig frequentierten Nebenlagen zulässig. Bei Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten (sog. Wohn-/Arbeitslofts, also Geschäftsräume im Erdgeschoss, die mit dem darüber liegenden Wohnraum im 1. Obergeschoss verbunden werden) sind zur Erreichung einer Nachnutzungsflexibilität für den Geschäfts- und Wohnbereich jeweils eigene Zugänge und Anschlüsse vorzusehen, sodass jederzeit eine vollständige bauliche Trennung der beiden Einheiten möglich ist. Im Erdgeschoss sind Zugänge direkt zur Straßenseite und nicht von innen liegenden Fluren aus anzuordnen.

2.2 Atelier-/Produktionsflächen

Kleinere Ladeneinheiten (< 100 qm) können ab 50 % der Raumtiefe im hinteren Bereich mit nicht publikumszugänglichen Flächen belegt werden (z. B. Atelier, Manufaktur, Produktionsbereich). Eine ausreichende Tagesbelichtung und Sichtverbindung nach außen ist zu gewährleisten.



Marc & Daniel, Übereeseboulevard. Schaufenster in Ecklage mit Werbezone

3. Fassade

3.1 Schaufenster und ihre Gestaltung

Entweder gliedern Fassadenstützen die Schaufensterfront des Sockels oder die Schaufenster sind Teil eines ununterbrochenen transparenten Sockels. Die transparente Erdschlossfassade sollte mindestens die lichte Geschosshöhe abzüglich eines eventuellen Sockels betragen. Der Abstand von abgehängten Decken zur Fassade sollte mindestens 1,00 m betragen.

Das Standardschaufenster umfasst folgende Elemente:

- Eine Tür von maximal 2,50 m bis 3,00 m Höhe für jede Einheit mit mechanischer Unterstützung, um eine komfortable und barrierefreie Handhabung sicherzustellen. Für eine barrierefreie Gestaltung sind zudem u. a. Zugänglichkeitsbarrieren wie Stufen zu den Eingängen oder zu schmale Türen auszuschließen
- Eine horizontale (transparente) Werbezone: Höhe oberhalb + 3,00 m bis Unterkante massive Fassade (bzw. Decke über EG)
- Befestigungspunkte für Werbung innerhalb der Werbezone
- Trennungselemente, um (bei kleineren Läden) Schaufenster horizontal unterhalb des Werbebandes und vertikal unterteilen zu können.

2.3 Nebenflächen

Fahrradabstellräume, Müllräume, Erschließungskerne und andere abschließende Strukturen dürfen nicht mit ihrer langen Seite an der Außenfassade zu Straßen oder zu Quartiersplätze liegen.

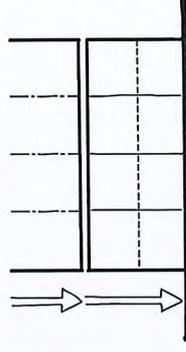
2.4 Technische Ausstattung

Bei Lagen mit gastronomischer Nutzungseignung sind die technischen und genehmigungsrechtlichen Anforderungen (Küchentechnik, Gasanschlüsse, Fettabscheider (Reinigung straßenseitig), Lüftungsanlage, Lagerräume etc.) bereits bei der Planung zu berücksichtigen. Lager- und Kühlräume sollen so geplant werden, dass sie nicht an der Außenfassade liegen.

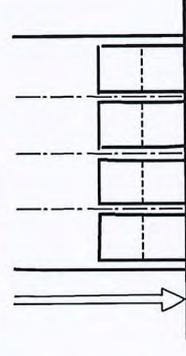
2.5 Gebäudeecklagen

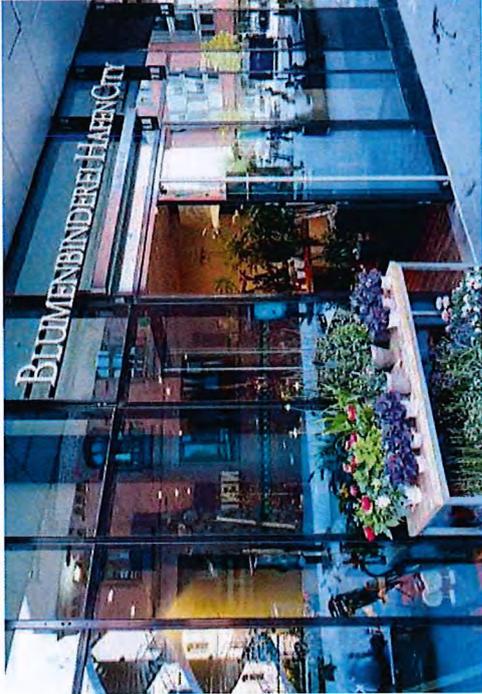
In Gebäudeecklagen ist es nicht möglich, Büronutzung vorzusehen. Ausnahmen sind in absoluten Nebenlagen im Einzelfall möglich, wenn Publikumsbezug vorliegt.

Strukturelle architektonische Elemente reichen bis auf den Boden



Ganze Hausfassaden reichen bis auf den Boden (Fassadenstruktur)





Blumenbinderi HafenCity, Überseeboulevard. Schaufenster mit integrierter Werbezone

3.5 Sonnen- und Wetterschutz

- Einheitliche Höhe der Verankerung (max. 4,0 m bis 5,0 m Einbauhöhe) und Auskrägung (max. 2,5 m bis 3,0 m platzseitig, max. 1,8 m bis 2,0 m straßenseitig/im öffentlichen Raum; Ausnahmen z. B. Einbauten, Fahrgastunterstand Bus)
- Es sowohl Fassadenintegrierte als auch aufgesetzte Konstruktionen möglich
- Je Gebäudeseite einheitliche Ausführung der Einbauhöhe, Auskrägung und Neigung; bei benachbarten Gebäuden gewisse Schwankungen bei Höhe, Neigung, Auskrägung zulässig
- Der Volant bzw. die vordere Blende des Ausfallprofils der Markise kann für Eigenwerbung genutzt werden
- Es sollen ausschließlich textile Materialien verwendet werden. Die Farbgebung der Bespannung ist einfarbig und in gedeckten Naturfarben auszuführen.

3.2 Transparenz

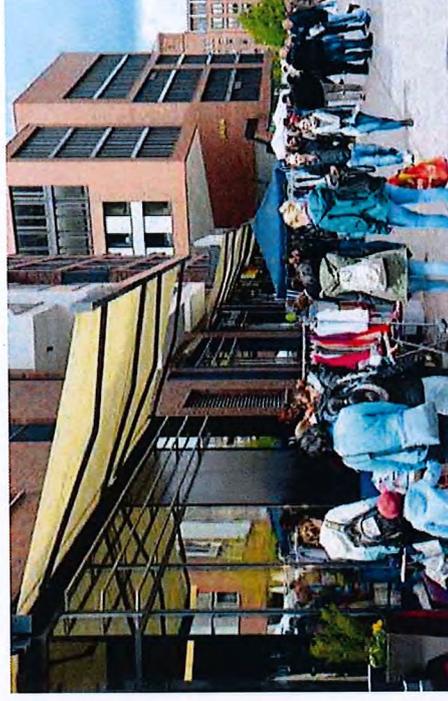
Die Einsehbarkeit der Schaufenster ist für einen interessanten und lebendigen Straßenraum von entscheidender Bedeutung. Daher darf bei maximal einem Drittel der Fensterflächen, die niedriger als 2,30 m über dem angrenzenden Gehweg liegen, die Transparenz eingeschränkt werden. Es darf keine farbige, abgedunkelte oder verspiegelte Fensterverglasung, Wärmeschutzverglasung sowie Folienbeklebungen verwendet werden, da durch die Transparenz des gesamten Erdgeschosses unterbunden wird. Abhängig vom Nutzungscharakter (z. B. Kitas o. Ä.) sind temporäre Abweichungen während der Mietdauer genehmigungsfähig.

3.3 Sockel

Der Sockelbereich für die Fassade sollte nicht höher als 0,4 m vom Straßenebenflächen-niveau aufgehend geschlossen sein.

3.4 Außentüren

In regelhaften Abständen von 10,00 m bis maximal 15,00 m sind bauseits Außentüren vorzusehen. Im Höchstabstand zur Ecke des Gebäudes von 10,00 m ist eine Eingangstür zur Erdgeschossnutzung vorzusehen, um eine kleinteilige und langfristig flexible Vermietung zu ermöglichen, auch wenn bei der Erstvermietung eine größere Ladeneinheit entsteht. Der Abstand der Außentüren kann bei Großnutzflächen (> 500 qm Mietfläche) geringer ausfallen, wenn diese Flächen auch zukünftig nur für Großnutzer infrage kommen.



Markisen als Sonnen- und Wetterschutz, Überseeboulevard

3.6 Werbeanlagen; Sondernutzungen (parallel zur Fassade)

Für Werbeanlagen und Beschriftungen an den Fassaden gelten folgende Regelungen:

- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Pro Ladeneinheit ist max. 1 Werbeanlage zulässig, bei Ecklagen max. 2
- Werbeanlagen müssen sich in die Fassadenstruktur einordnen
- Sie sollen nicht durch herausragende Leuchtkästen mit greller Beleuchtung gekennzeichnet sein
- Die Lichtfarbe ist auf maximal 3000 Kelvin zu begrenzen. Die Beleuchtungsstärke ist so einzustellen, dass maximal 3-5 Lux erreicht werden. Dieser Wert ist abhängig von der Umgebung in den Nachtstunden weiter zu reduzieren.
- Der Mindestabstand zwischen einzelnen Werbeanlagen entspricht der kleinsten Ladenbreite
- Die Positionierung ist mit der Fassade sowie den übrigen Werbeanlagen am Gebäude abzustimmen
- Werbung sollte innerhalb der Fensterlaibungen der Schaufenster liegen
- Oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen nicht zulässig
- Eine Kombination aus Werbung innerhalb der Schaufensterlaibungen mit den geforderten Werbeanlagen im 90°-Winkel wird als optimale Lösung angesehen
- Ggf. kann der Bebauungsplan noch weitere Festsetzungen enthalten.

Werbung ist dann erfolgreich, wenn sie mit hohem Wiedererkennungswert, hoher Qualität, differenziert und respektvoll zu Architektur und Städtebau ausgeführt wird. Mit den Gestaltungsregeln sollen keine spezifischen Formate oder exakten Maße vorgeschrieben werden. Vielmehr sollen Innovationen angeregt und dafür ein Spektrum an Gestaltungs-ideen vorgegeben werden. Gleichzeitig sollen ein unkontrolliertes Entstehen und die Ausbreitung von Werbung vermieden und die allgemeinen Bebauungsplanvorgaben spezifiziert werden. Für Sondernutzungen und Werbeanlagen soll daher möglichst ein einheitliches Konzept für ein Gebäude oder einen Baublock entwickelt werden.

4. Werbeanlagen im 90°-Winkel zu der Fassade

Um in den neuen Straßenzügen der HafenCity aus größerer Distanz vom Fußweg aus und von der gegenüberliegenden Straßenseite Nutzungen erkennbar werden zu lassen, wurde ein Konzept mit Bauherren entwickelt, das verpflichtend in allen neuen Straßenzügen angebracht wird und jedem Laden oder anderen Nutzungen eine gute Sichtbarkeit aus größerer Distanz garantiert.



Beispiel für Werbebanner, Shanghaiallee

4.1 Werbebanner

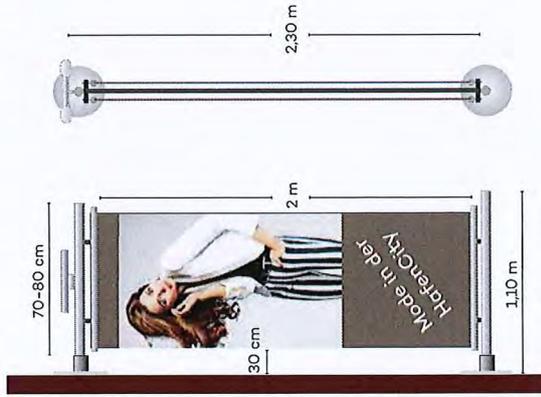
Als Basis für ein übergeordnetes Werbe- und Gestaltungskonzept kommen für die Außenwerbung Banner zur Ausführung (siehe beispielhafte Visualisierung). Um ein qualitativvolles Erscheinungsbild der Gebäude und Straßenzüge/Plätze zu gewährleisten und um Genehmigungsfähigkeit zu erlangen, sind bei der Ausführung bestimmte Rahmenvorgaben zu berücksichtigen.

4.2 Maße Banner

Die Maße der Banner sollen sich in die Gebäudefassade einfügen. Begründete Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

Im Folgenden sind Maximalwerte aufgeführt:

- Höhe Werbebanner: max. ca. 2,0 m
- Höhe inkl. Bannerhalter und Leuchte: ca. 2,3 m
- Breite Werbebanner: ca. 0,70 m bis max. 0,80 m
- Abstand zur Fassade: max. 0,3 m, insgesamt sollten Banner und Haltekonstruktion max. 1,1 m auskragen
- Lichte Höhe Banner über Oberkante Gehweg: mind. 2,5 m



Beispiel für Banner mit Klappfunktion

4.3 Konstruktion

Entscheidend für den Abstand zur Fassade ist die (Halte)Konstruktion bzw. die statischen Anforderungen, sodass hier verschiedene Systeme zur Ausführung kommen können. Bei Bestandsimmobilien ist ein „Klappmechanismus“ vorteilhaft. Für Neubauten müssen entsprechende statische Vorkehrungen für die Banner(halter) eingeplant/getroffen werden. Die Farbe der Haltekonstruktion passt sich der Farbgestaltung der Fassadenelemente an und sollte sich an der Farbgestaltung im öffentlichen Raum (DB 703 oder DB 701 westliche HafenCity) bzw. an der Gestaltung der Architektur orientieren.

4.4 Beleuchtung

Es soll eine flächige, indirekte Beleuchtung der Banner zur Anwendung kommen (keine Punktbeleuchtung). Dazu wird die Beleuchtung an deren Haltekonstruktion angebracht. Somit soll eine gleichmäßige Ausleuchtung des Banners erreicht werden. Lichtintensität und Farbe sollen gemäß Lichtmasterplan von Ulrike Brandl in Warmweißtönen mit einer Empfehlung von 3000 Kelvin gehalten sein. Eine Beleuchtung sollte täglich in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 23:00 Uhr sichergestellt werden. Dadurch ist auch eine hohe Sichtbarkeit in den Abendstunden wirksam gewährleistet.

4.5 Materialität und Farbe Werbebanner

Der Farbgrundton soll sich in die Gebäudefassade einfügen. Für die Banner ist ein einheitlicher Grundton zu wählen. Jeder Nutzer soll sein eigenes Corporate Design auf dem Werbebanner verwenden. Für das eigene Corporate Design stehen dem Nutzer 70 % der Bannerfläche zur Verfügung. Auf 30 % der Fläche sollte der Grundton erkennbar sein. Die Anordnung des Corporate Designs auf dem Banner ist für die jeweiligen Gebäude einheitlich zu gestalten. Die Halterung des Banners sollte nicht durch einzelne Ösen erfolgen. Sollte eine Ladenfläche nicht belegt sein, soll ein Banner mit Werbung des Hauses oder ein Vermietungsbanner eingesetzt werden.

4.6 Anordnung

Die Anordnung der Tragkonstruktion sollte den Eingängen zugeordnet werden. Je Mieter ist ein Banner zulässig. Mehrfachbanner bei größeren Mieteinheiten sollten auf der Grundlage der Eingänge für eine Einheit angebracht werden. Bei größeren Einheiten beträgt der Abstand mindestens 15,00 m.

5. Sonstiges

5.1 Verbindung zum Untergeschoss

Zwischen Erdgeschossflächen und den jeweils zugeordneten Lagerräumen im Untergeschoss sind bei größeren Einheiten möglichst direkt und in jedem Fall hausinternen Verbindungen herzustellen (Aufzugsanlage, ggf. getrennt von Bewohneraufzug).

5.2 Zugang Tiefgaragen

Kunden und Besuchern der Erdgeschossnutzungen ist ein komfortabler und schneller Zugang zur Tiefgarage zu ermöglichen. Kunden- und Besucherstellplätze sind, soweit vorhanden, im 1. UG unterzubringen. Mögliche Akzeptanzschwellen bei der Tiefgaragenutzung sind durch eine offene Tiefgaragenzufahrt (ggf. Beschränkung), eine helle und übersichtliche Gestaltung, eine ausreichende Stellplatzgröße und Rangiermöglichkeiten zu vermeiden.

5.3 Außenflächen

Für die Nutzung der Außenflächen durch die Außengastronomie ist der Gestaltungsleitfaden der Hafencity Hamburg GmbH, Stand Oktober 2013, zu berücksichtigen.

6. Genehmigungsverfahren für Werbeanlagen

Werbeanlagen unterliegen einem Zustimmungsvorbehalt der Hafencity Hamburg GmbH. Sie sind behördlich genehmigungsbedürftig nach der Hamburgischen Bauordnung (§ 13 HBauO), wenn sie eine bestimmte Größe überschreiten, und benötigen eine Sondernutzungserlaubnis, wenn sie über öffentlichem Grund angeordnet sind (§ 19 HWG).

Im Einzelnen gilt folgendes Verfahren:

- Der Antragsteller muss zunächst eine schriftliche Zustimmung der Hafencity Hamburg GmbH für die Werbeanlage einholen.
- Grundsätzlich wird für alle Werbeanlagen eine Genehmigung der Bauaufsicht benötigt. Nur Werbeanlagen unter einer Gesamtfläche von 1 qm sind davon ausgenommen, es sei denn, im Bebauungsplan sind gesonderte Festsetzungen zu Werbeanlagen enthalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind für alle Werbeanlagen zu beachten.
- Alle Werbeanlagen unterliegen grundsätzlich dem konzentrierten Genehmigungsverfahren nach § 62 HBauO.
- Wird neben der Baugenehmigung auch eine wegerechtliche Sondernutzungserlaubnis nach § 19 HWG benötigt, so wird diese zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

Anträge sind zu stellen bei:

- Baugenehmigung und Sondernutzungserlaubnis für individuelle Nutzungseinheiten im konzentrierten Verfahren nach § 62 HBauO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Oberste Bauaufsicht
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 42840 – 2121
E-Mail: baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartner

Ansprechpartner bei der HafenCity Hamburg GmbH
Frau Dr. Anke Ruckes
Gewerbliche Nutzungsentwicklung und -koordination
Osakaallee 11
20457 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 374726-71
E-Mail: ruckes@hafencity.com

Ansprechpartner bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
Frau Barbara Ehlers
Projektgruppe HafenCity
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 42840 - 3106
E-Mail: barbaraehlers@bsw.hamburg.de

Ansprechpartner bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)
Oberste Bauaufsicht
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 42840 - 2121
E-Mail: baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartner beim Bezirksamt
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Management des öffentlichen Raums
Sondernutzungen
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 42854 - 3479
E-Mail: sondernutzungen@hamburgmitte.hamburg.de



HafenCity Hamburg GmbH
Osakaallee 11, 20457 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 374726 - 0
Telefax: +49 (0)40 374726 - 26
E-Mail: info@hafencity.com
www.hafencity.com

Anlage Kindertageseinrichtung

Anlage Kindertageseinrichtung

Legende

 Kindertageseinrichtung (zu 100% anrechenbar)

 Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	gez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	mf

Projekt

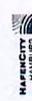
KITA Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Stüd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Hafencity

 Csakakalle 11
 20457 Hamburg

Bauherr

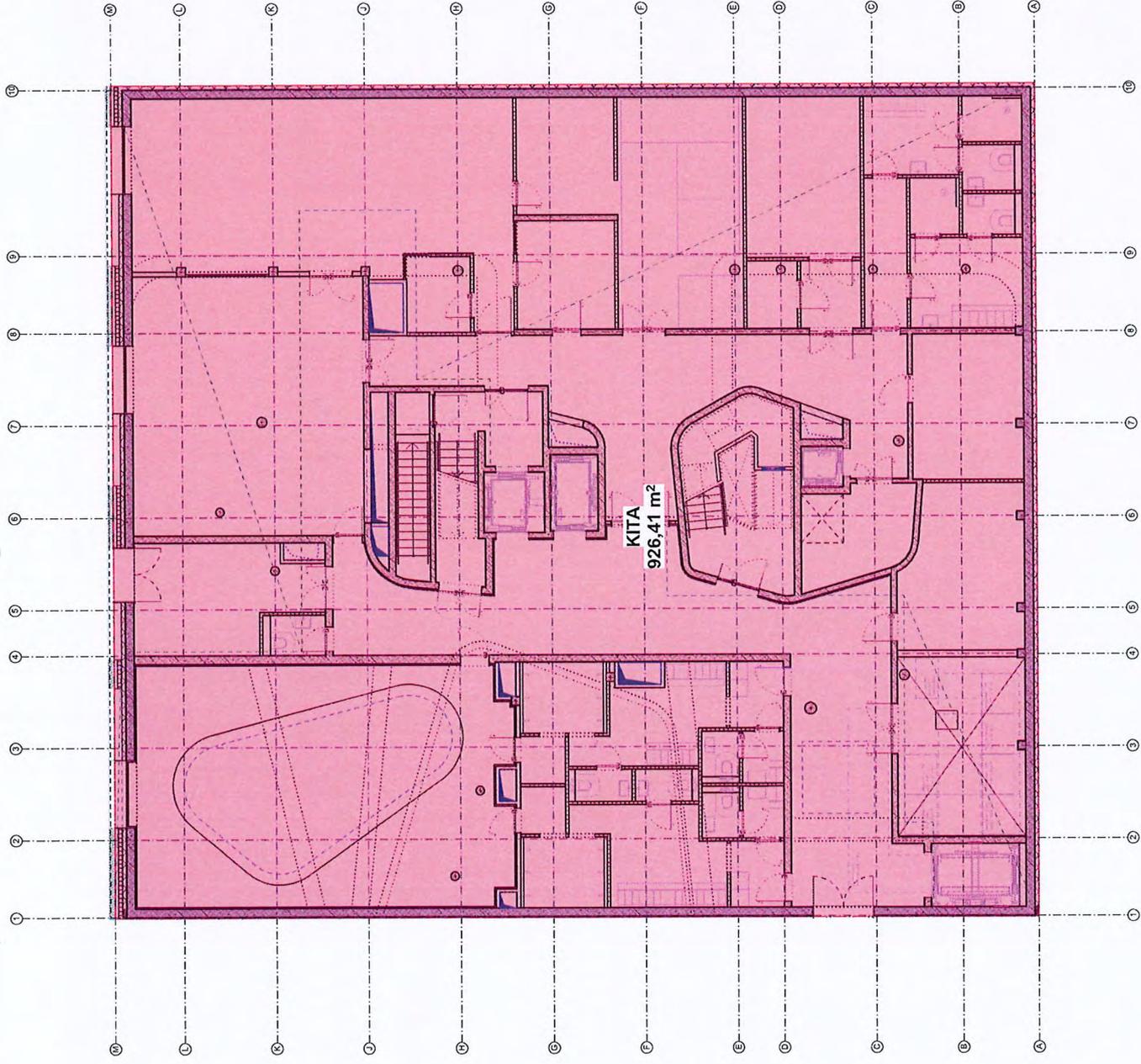
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner

 Schlußler-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Caffarnacherreihe 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Architekt
limbrock · tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum	12.11.2021		
Planinhalt	Plan-Nr. / Ind.	BAA_AP_GRWG_01	
Grundriss UG.1	Phase	LP4-Tektur	
Projekt-Nr.	Maßstab	Format	Gezeichnet
153	1:150	A3	mf
	CAD - Name	153_BAA_AP_Flächen	



KITA
 926.41 m²

Legende

 Kindertageseinrichtung (zu 100% anrechenbar)

 Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	grz.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt

KiTa Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Baumull $\pm 0,00 = +8,71\text{m}$ -ü. NHN (Höhenbezugssystem DH-H92)

Hallerichy

 Osakaallee 11
 20457 Hamburg

Behörde

 Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bauherr

 SterniPark

Osterstraße 66-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner

 Schüßler-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH

Caßfahnenreihe 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 925 09 03-0

Architekt

limbrock · tubbesing
 architekten und stadtplaner

Osterstraße 66-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040 421 066 0
 Telefax 040 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum

12.11.2021

Planinhalt

Grundriss EG
 LP4-Tektur

Plan-Nr. / Ind.

BAA_AP_GR00_01

Projekt-Nr.

153

Maßstab

1:150

Format

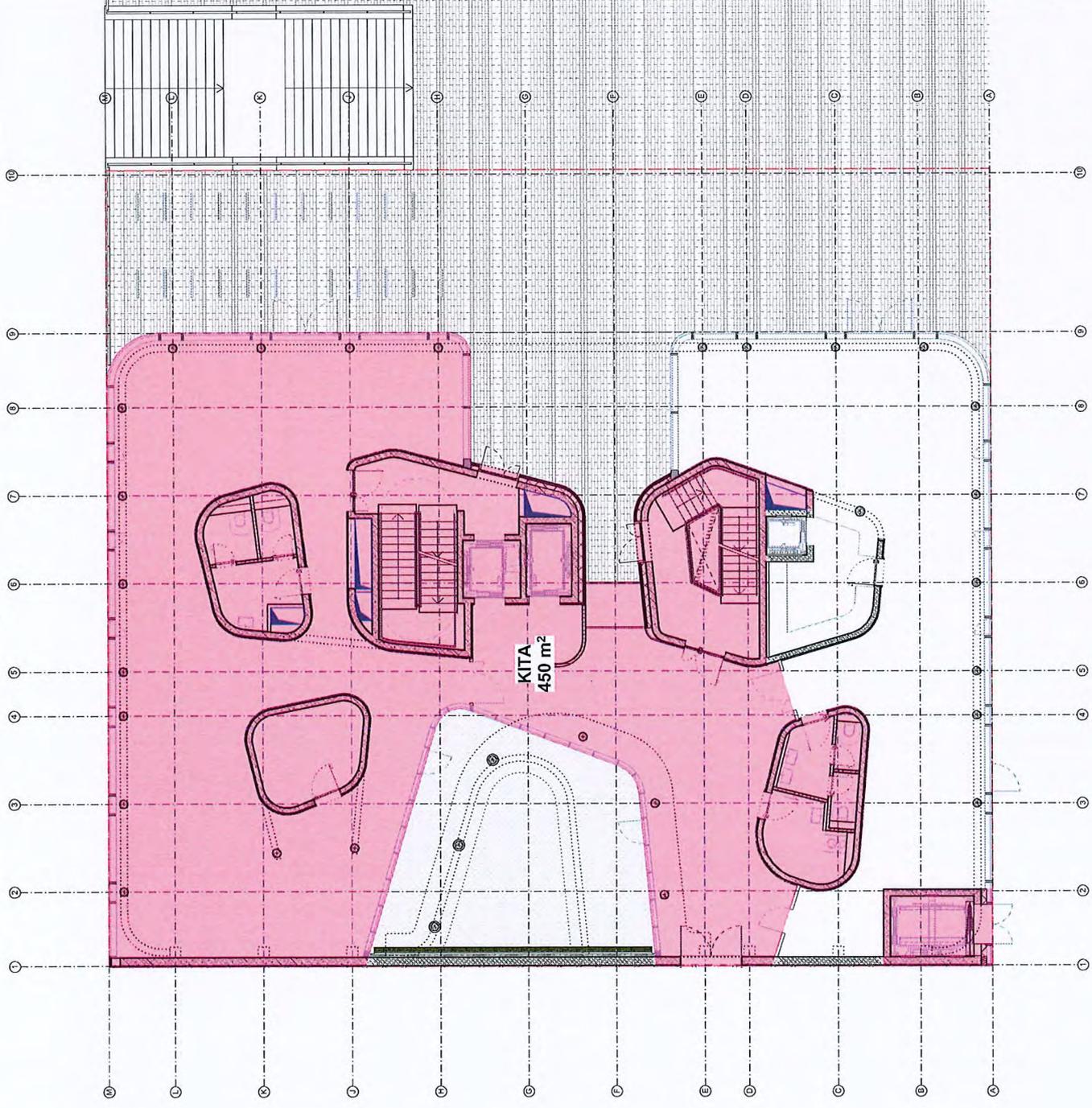
A3

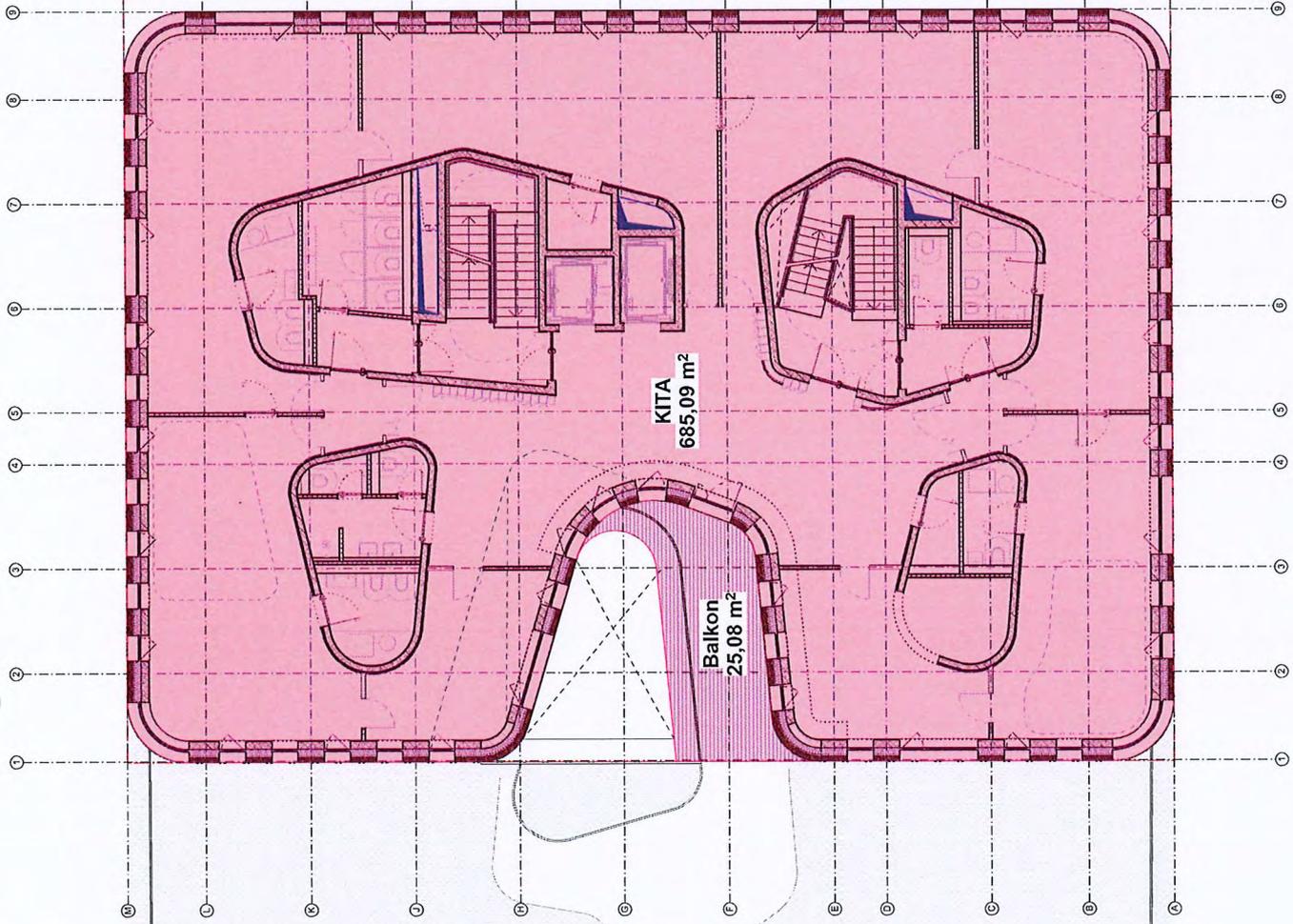
Geszeichnet

nf

CAD - Name

153_BAA_AP_Flächen





Legende

 Kindertageseinrichtung (zu 100% anrechenbar)

 Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	grz.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt

KiTa Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



 HafenCity Osakaaallee 11 20457 Hamburg	 Behörde Neuerfelder Straße 19 21109 Hamburg
 Bauherr Osterstraße 88-90 20259 Hamburg	 Osterstraße 88-90 20259 Hamburg
 Tragwerksplaner Schüller-Plan Ingenieurgesellschaft mbH	 Caiffamacherreihe 5 20355 Hamburg Telefon 040 925 09 03-0
Architekt limbrock · tubbesing architekten und stadtplaner	 Osterstraße 88-90 20259 Hamburg Telefon 040. 421 066 0 Telefax 040. 421 066 29 architekten@limbrocktubbesing.de
Datum 12.11.2021	Plan-Nr. / Ind. BAA_AP_GRO1_01
Planinhalt Grundriss OG.1	Phase LP4 Tektur
Projekt-Nr. 153	Gezeichnet nf
Maßstab 1:150	Format A3
CAD - Name 153_BAA_AP_Flächen	Fläche 153_BAA_AP_Flächen

Legende

-  Kindertageseinrichtung (zu 100% anrechenbar)
-  Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	gez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	mf

Projekt
KiTa Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94c
Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



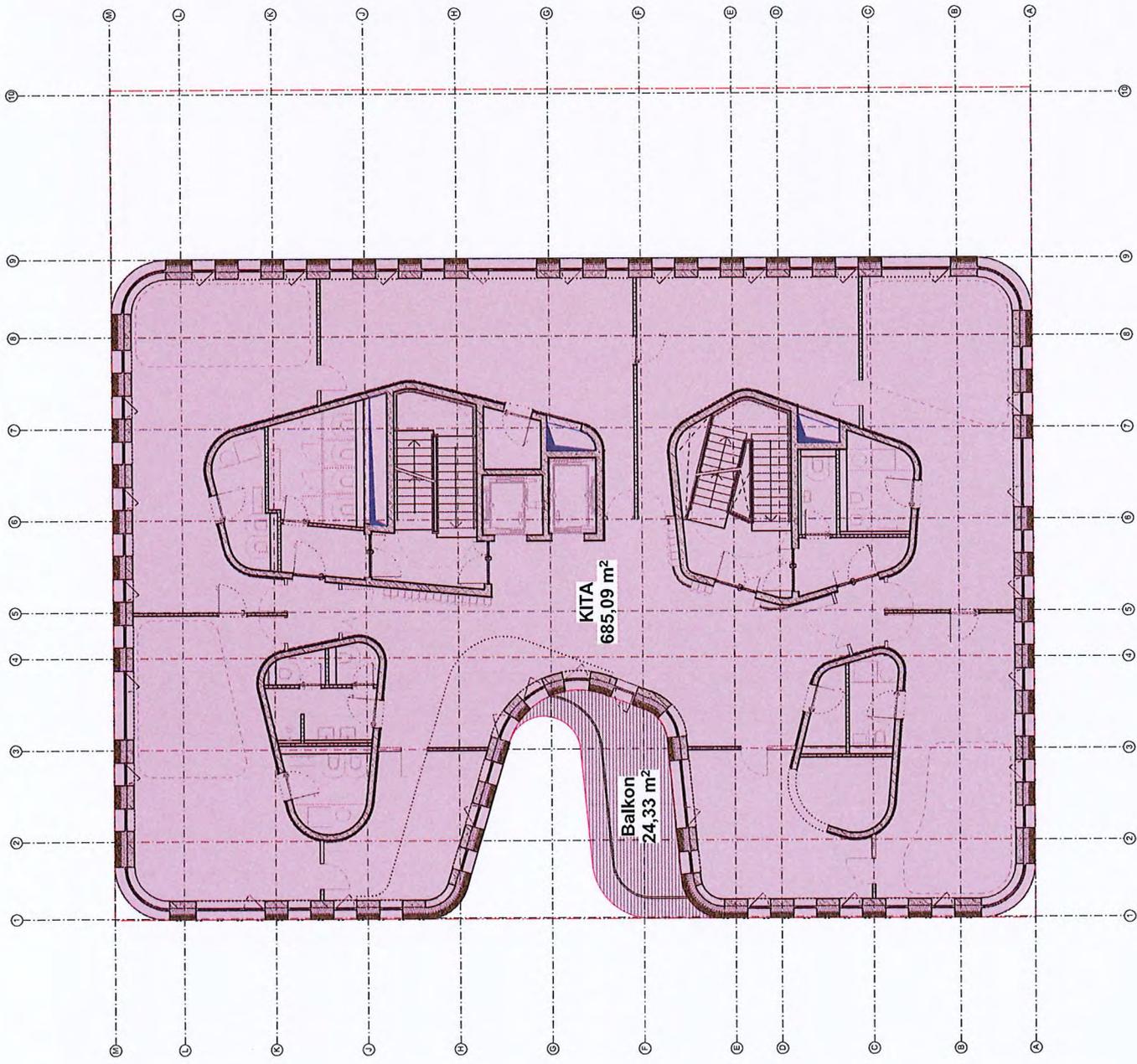
Hallency
HAMBURG
HAMBURG
Osakaallee 11
20457 Hamburg

Bauherr
SterntPark
Osterstraße 86-90
20259 Hamburg

Tragwerksplaner
Schüffler-Plan
Ingenieurgesellschaft mbH
Californienreihe 5
20055 Hamburg
Telefon 040 325 09 03-0

Architekt
limbrock · tubbessing
architekten und stadtplaner
architekten@limbrocktubbessing.de
Osterstraße 86-90
20259 Hamburg
Telefon 040. 421 066 0
Telefax 040. 421 066 29

Datum	12.11.2021
Phase	LP4 Tektur
Fläch-Nr. / Ind.	BAA_AP_GR02_01
Maßstab	1:150
Gezeichnet	mf
CAD - Name	153_BAA_AP_Flächen
Projekt-Nr.	153



Legende

Kindertageseinrichtung (zu 100% anrechenbar)

Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	ggz.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	mf

Projekt
KITA Baakenhafen, BF 94c
 Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



HafenCity
HAFENCITY
 Hamburg

Oskakaallee 11
 20457 Hamburg

Behörden
 Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bauherr



Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner



Schüller-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH

Caiffamacherreihe 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

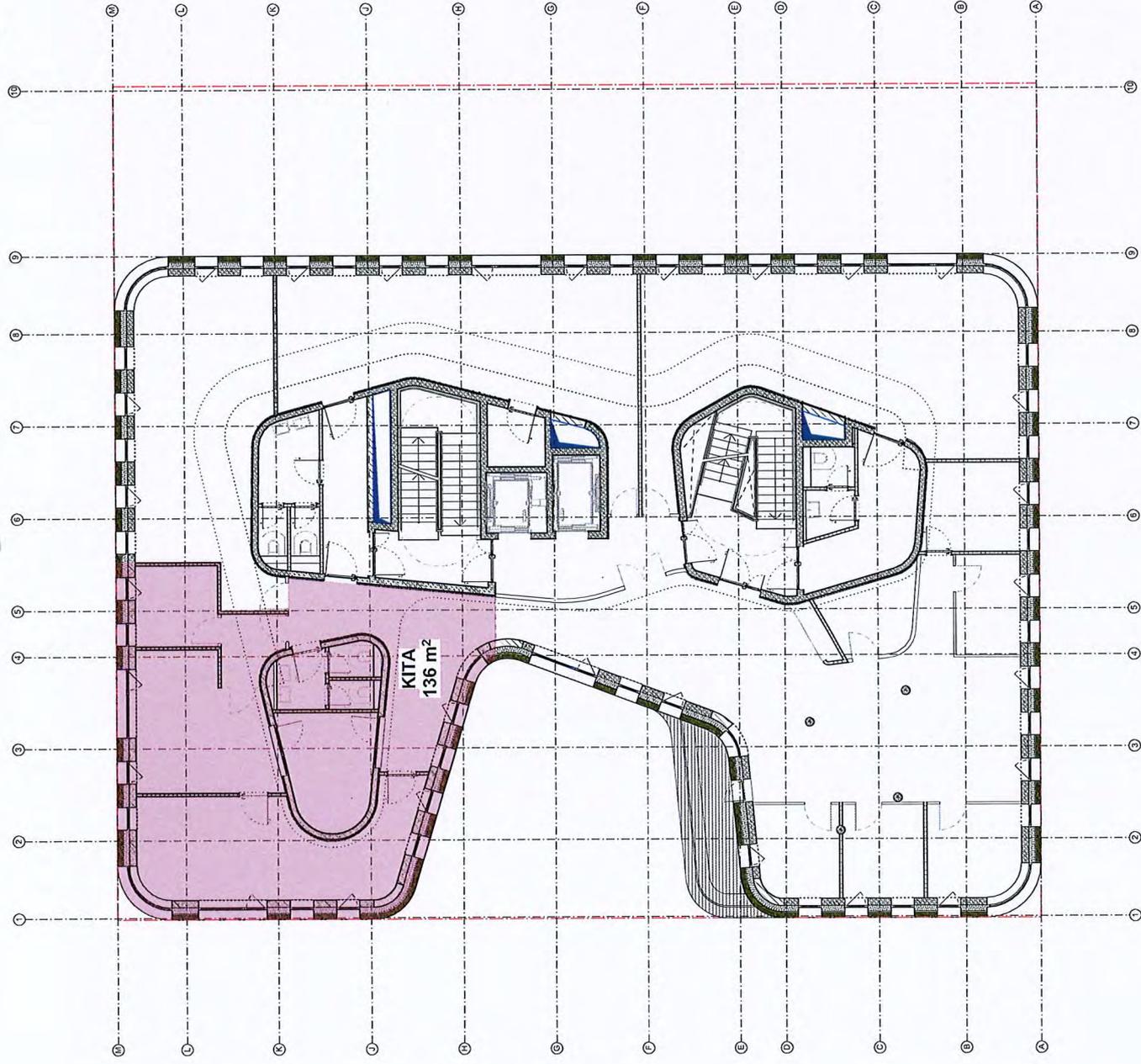
Architekt

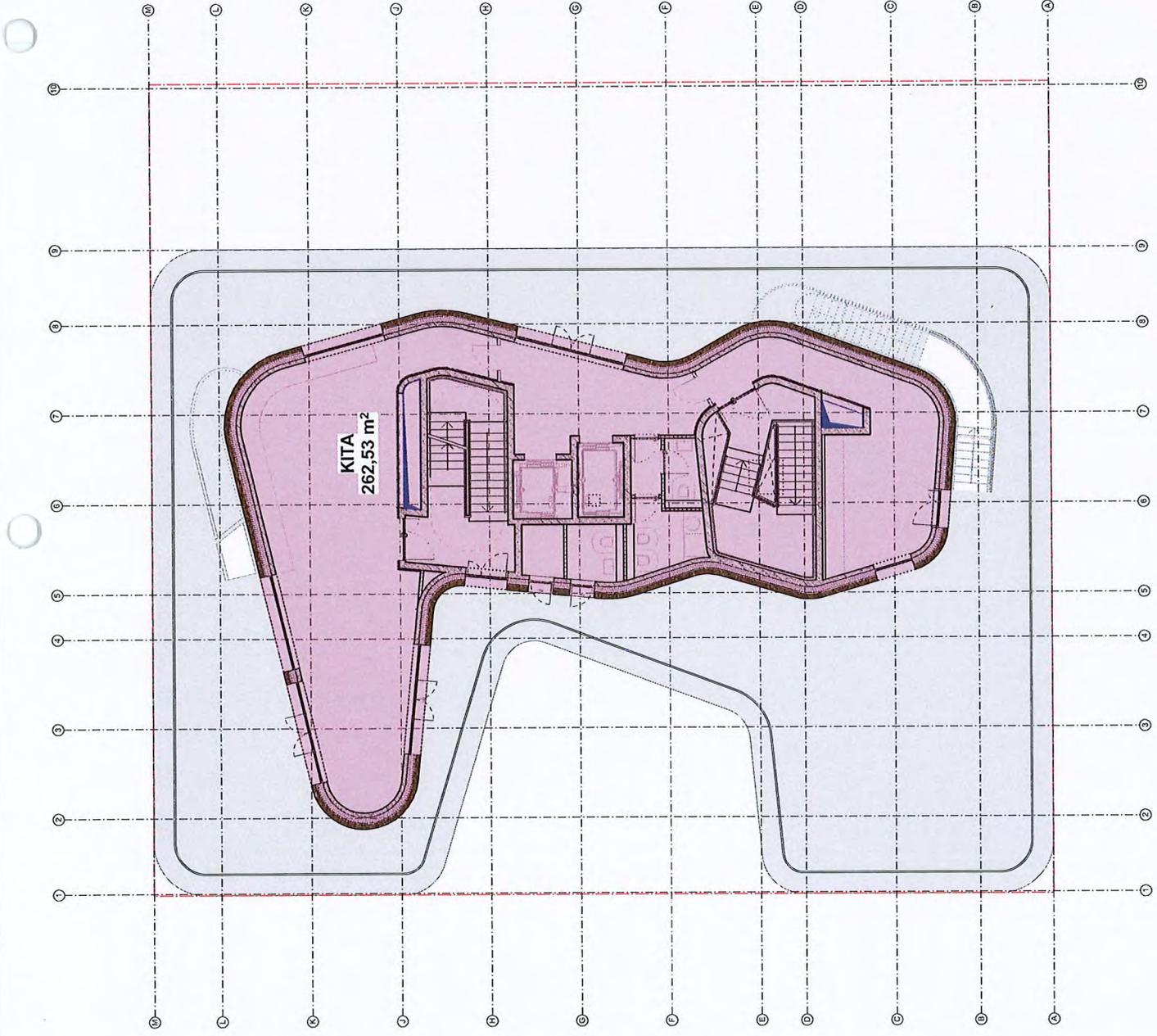
limbrock · tubbesing
 architekten und stadtplanner

Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum
 12.11.2021

Planinhalt	Plan-Nr. / Ind.
Grundriss OG.4	LP4_Tektur
Projekt-Nr.	153
Maßstab	1:150
Format	A3
Gezeichnet	mf
Plan-Nr. / Ind.	BAA_AP_GFR04_01
CAD - Name	153_BAA_AP_Flächen





Legende

 Kindertageseinrichtung (zu 100% anrechenbar)

 Balkone (zu 25% anrechenbar)

Ind. Nr.	Datum	Änderungen	grz.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt

KITA Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



HafenCity
 Osakaallee 11
 20457 Hamburg
 Behörde
 Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bauherr

 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner

 Schüßler-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Callfarnacherreihe 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Architekt

limbrock • tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum

12.11.2021

Planinhalt

Grundriss OG.5

Phase

LP4_Tektur

Plan-Nr. / Ind.

BAA_AP_GR05_01

Projekt-Nr.

153

Maßstab

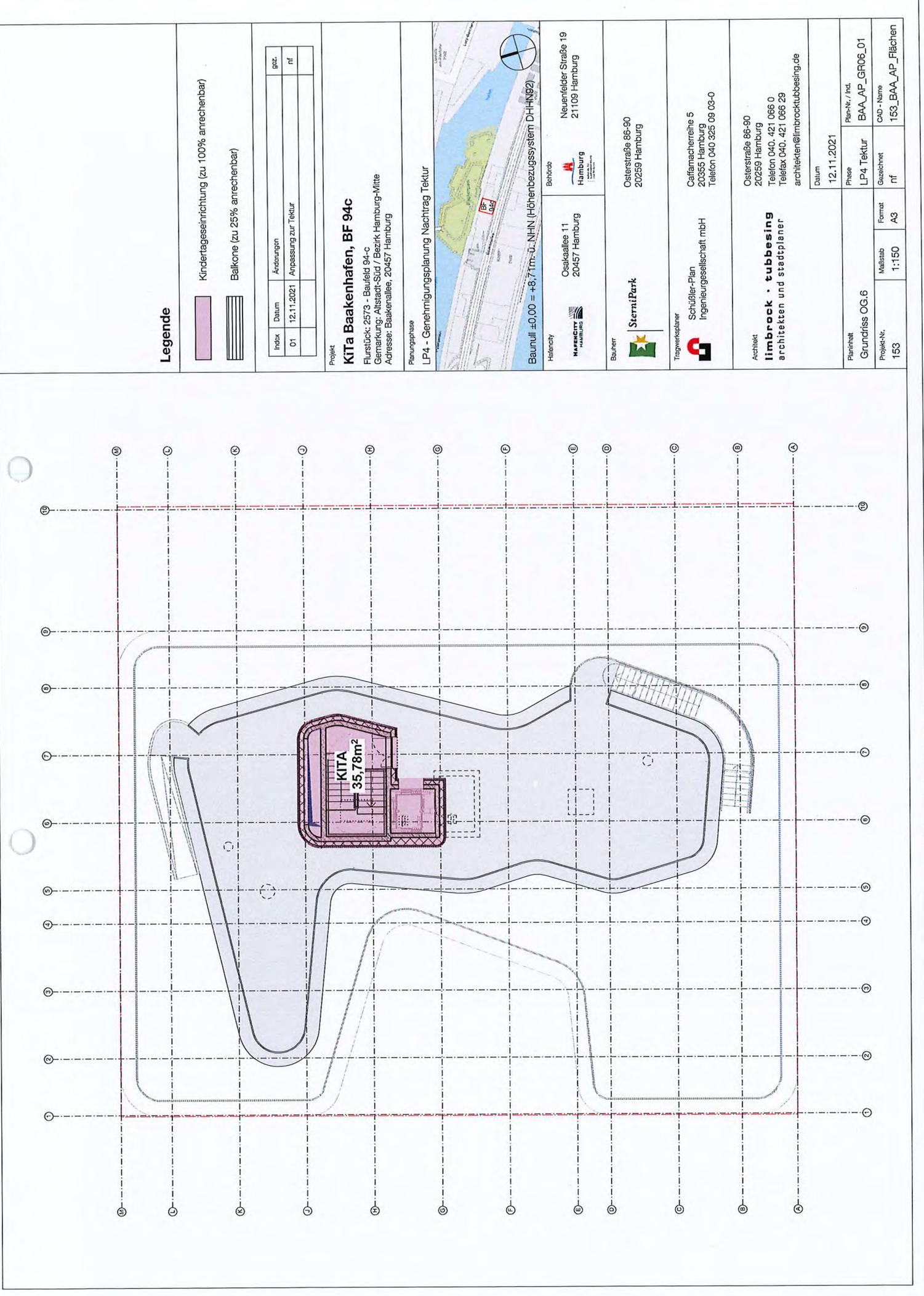
1:150

Gezeichnet

nf

CAD - Name

153_BAA_AP_Flächen



Legende

-  Kindertageseinrichtung (zu 100% anrechenbar)
-  Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	Spz.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt

KITA Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baulied 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Hierarchisch

MAKING CITY
 HAMBURG

Ossakaallee 11
 20457 Hamburg

Behörde
 Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bauherr



Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner

Schüßler-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH

Caifamacherreihe 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Architekt

limbrock · tubbesing
 architekten und stadtplaner

Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum

12.11.2021

Planinhalt

Grundriss OG.6

Phase

LP4_Tektur

Plan-Nr. / Ind.

BAA_AP_GR06_01

Projekt-Nr.

153

Maßstab

1:150

Format

A3

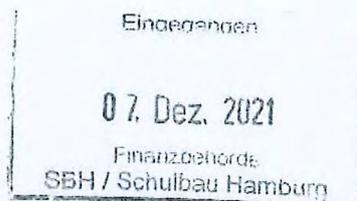
Geszeichnet

nf

CAD - Name

163_BAA_AP_Flächchen

Anlage Nutzungsvereinbarung Dachfläche



Nutzungsvereinbarung über eine Dachfläche

zwischen

**Freien und Hansestadt Hamburg
Sondervermögen Schulimmobilien**

- nachfolgend „**Nutzungsgeber**“ genannt -

und

**SterniPark GmbH
Osterstraße 86-90
20259 Hamburg**

eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Hamburg HRB 124524

- nachfolgend „**Nutzer**“ genannt -

gemeinsam im Folgenden auch als „Partei“ oder als die „Parteien“ bezeichnet.

Stand: 01.12.2021

§ 1 Nutzungsgegenstand

1. Der Nutzungsgeber überlässt an den Nutzer in der Liegenschaft Baakenallee 33 in 20457 Hamburg, Gemarkung Altstadt Süd, Flurstück 2572, Hamburg, die in **Anlage 1** „**Lageplan**“ dargestellte Dachfläche im 1. OG des Schulgebäudes mit einer Größe von ca. 556 m² zur Nutzung (im Folgenden auch: „**Nutzungsgegenstand**“).
2. Der Nutzungsgeber übernimmt die Herrichtung des Nutzungsgegenstands bis zur Oberkante der Dachabdichtung („Oberkante Abdichtungsbahn“). Nach Fertigstellung und vor Übergabe an den Nutzer erbringt der Nutzungsgeber einen Nachweis der Dichtigkeit für den Nutzungsgegenstand.
3. Der Nutzer übernimmt die weitere Herrichtung des Nutzungsgegenstandes für die von ihm vorgesehene Nutzung auf eigene Kosten.
4. Der Nutzungsgeber stellt auf dem Nutzungsgegenstand keine Versorgung mit Medien (Wasser, Strom usw.) zur Verfügung.

§ 2 Nutzungszweck

1. Der Nutzer beabsichtigt, auf dem Nutzungsgegenstand eine Außenfläche für die von ihm auf dem Nachbargrundstück betriebene Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben („**Nutzungszweck**“). Das Ausstattungs- und Nutzungskonzept für den Nutzungsgegenstand ist in **Anlage 2 – Ausstattungskonzept** dargestellt. Der Nutzungsgeber erklärt hierzu sein Einverständnis, übernimmt jedoch keine Gewähr, dass die Nutzung des Nutzungsgegenstandes für den Nutzungszweck und die Umsetzung des Ausstattungs- und Nutzungskonzeptes möglich und behördlich genehmigungsfähig sind. Der Nutzungsgeber ist zur Klärung solcher Fragen weder befugt noch zuständig. Es steht auch im alleinigen Verantwortungsbereich des Nutzers, dass sich der Nutzungsgegenstand für den vorgesehenen Nutzungszweck eignet.
2. Der Nutzer darf den Nutzungsgegenstand ausschließlich zu dem in Ziffer 1 genannten Nutzungszweck nutzen.

§ 3 Behördliche Genehmigungen und Auflagen

1. Dem Nutzer obliegt die Einholung der für die Nutzung erforderlichen behördlichen Genehmigung auf eigene Kosten. Er ist verpflichtet, dem Nutzungsgeber die behördliche Genehmigung vor Aufnahme der Nutzung nachzuweisen.
2. Der Nutzer hat alle (auch zukünftigen) gesetzlichen Bestimmungen sowie behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Nutzungsgegenstandes auf eigene Kosten allein einzuhalten und zu erfüllen, auch wenn diese gegen den Nutzungsgeber als Grundstückseigentümer gerichtet sein sollten. Der Nutzer hält den Nutzungsgeber insoweit frei.
3. Der Nutzungsgeber unterstützt in seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer den Nutzer bei der Einholung behördlicher Genehmigungen. Zur Ausführung von Leistungen oder zur Übernahme von Kosten ist der Nutzungsgeber jedoch nicht verpflichtet. Der Nutzer hält den Nutzungsgeber insoweit frei.

§ 4 Nutzungszeit und Kündigungsrechte

1. Die Nutzungszeit beginnt mit der Fertigstellung des Nutzungsobjektes und dessen Übergabe an den Nutzer. Die Übergabe erfolgt voraussichtlich zwischen dem 01.11.2022 und dem 01.02.2023. Spätestens 9 Monate vor Übergabe wird dem Nutzer eine konkretisierte Zeitpanne von 3 (drei) Monaten benannt. Dem Nutzer wird spätestens 3 (drei) Monate vor Übergabe der Fertigstellungstermin mitgeteilt.
2. Bei der Übergabe des Nutzungsgegenstandes an den Nutzer wird ein Übergabeprotokoll erstellt, von beiden Parteien unterzeichnet und als **Anlage 3 „Übergabeprotokoll“** zur Nutzungsvereinbarung genommen.
3. Die Nutzungsvereinbarung wird auf die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dem Nutzer wird eine mehrmalige Option auf Verlängerung um jeweils 5 Jahre eingeräumt. Die Ausübung dieser Option ist mindestens 6 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. der ersten Verlängerung schriftlich gegenüber dem Nutzungsgeber zu erklären.
4. Das Nutzungsverhältnis endet, ohne dass es hierzu einer Kündigung bedarf, mit Beendigung oder mit Entzug der Betriebserlaubnis für die Kindertagesstätte des Nutzers.

5. Setzt der Nutzer den Gebrauch des Nutzungsgegenstandes nach Ablauf der Nutzungszeit fort, so gilt das Nutzungsverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine entsprechende Anwendung.
6. Der Nutzungsgeber ist zur Kündigung der Nutzungsvereinbarung berechtigt, falls
 - a) der Nutzer ungeachtet einer Abmahnung des Nutzungsgebers einen vertragswidrigen Gebrauch des Nutzungsgegenstandes fortsetzt, der die Rechte des Nutzungsgebers nicht nur geringfügig verletzt oder
 - b) der Nutzer die Versicherung nach § 19 trotz Mahnung des Nutzungsgebers nicht nachweist oder
 - c) wesentliche Verschlechterungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Nutzers eintreten, insbesondere wenn Zahlungsunfähigkeit bzw. Überschuldung droht, der Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zurückgewiesen bzw. die Eröffnung des Verfahrens abgelehnt worden ist oder
 - d) die Liegenschaft oder das Schulgebäude für die Realisierung von anderen als schulischen Nutzungen, z. B. auf der Grundlage eines Bebauungsplanes oder eines anderen öffentlich-rechtlichen Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahrens, benötigt werden oder
 - e) das Schulgebäude oder der Nutzungsgegenstand zerstört oder wesentlich beschädigt werden oder
 - f) der Schulstandort aufgegeben wird und die Nutzung des Nutzungsgegenstandes der anderweitigen Nutzung des Gebäudes entgegensteht.Das Kündigungsrecht kann vom Nutzungsgeber in den Fällen a) b), c) und e) mit einer Frist von 1 Monat und in den Fällen d) und f) mit einer Frist von 9 Monaten zum Monatsende ausgeübt werden. Im Fall einer Kündigung nach e) ist der Nutzungsgeber verpflichtet, bei einem Wiederaufbau den Nutzungsgegenstand oder eine gleichwertige Nutzungsfläche zu errichten und dem Nutzer zu denselben Konditionen wie in dieser Nutzungsvereinbarung erneut zur Verfügung zu stellen. Im Fall einer Kündigung nach f) ist der Nutzungsgeber verpflichtet, sich gemeinsam mit dem Nutzer um eine alternative Nutzungsfläche zu bemühen, die den Anforderungen an den Betrieb des Nutzers genügt.
7. Der Nutzer ist jederzeit zur Kündigung der Nutzungsvereinbarung mit einer Frist von 9 Monaten zum Monatsende berechtigt.
8. Beide Parteien sind im Übrigen zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.
9. Für den Fall der Veräußerung oder Übertragung der Liegenschaft oder des Schulgebäudes, verpflichtet sich der Nutzungsgeber, das Nutzungsverhältnis mit allen Rechten und Pflichten an den Nacheigentümer zu übertragen.

§ 5 Kostentragung

1. Aktuell wird keine Grundsteuer für die Liegenschaft erhoben. Für den Fall, dass diese vom Finanzamt für Verkehrssteuern erhoben wird, ist der Nutzer verpflichtet, einen angemessenen Anteil zu tragen, der sich nach dem Verhältnis der Größe des Nutzungsgegenstandes zur Größe der baulichen Nutzflächen der Liegenschaft insgesamt ergibt.

2. Für die Reinigung des Nutzungsgegenstandes hat der Nutzer stets eigenständig Sorge zu tragen. Er ist verpflichtet, die Flächen in einem ordnungsgemäßen, gepflegten Zustand zu halten.
3. Die ordnungsgemäße Entsorgung aller auf dem Nutzungsgegenstand anfallenden Abfälle obliegt allein dem Nutzer.

§ 6 [unbesetzt]

§ 7 [unbesetzt]

§ 8 [unbesetzt]

§ 9 Haftung

1. Die Haftung auf Schadensersatz wegen anfänglicher Mängel wird ausgeschlossen, es sei denn der Schaden beruht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Nutzungsgebers, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungshelfen. Das Recht des Nutzers auf Mängelbeseitigung bleibt unberührt.
2. Der Nutzungsgeber haftet nicht für Verschlechterung oder Untergang der von dem Nutzer im Nutzungsgegenstand eingebrachten eigenen oder fremden Sachen oder Waren, es sei denn, der Schaden ist von ihm vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden.
3. Die vorstehenden Haftungsausschlüsse gelten nicht für Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit.

§ 10 Nutzung des Nutzungsgegenstandes

1. Der Nutzer haftet für jede schuldhafte Beschädigung des Nutzungsgegenstandes, die er, seine Mitarbeiter, seine Betreuten, seine Auszubildenden, seine Gäste, von ihm beauftragte Dritte oder sonstige Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit dem Nutzungsgegenstand in Berührung kommen.
2. Der Nutzer stellt den Nutzungsgeber von allen Ansprüchen Dritter im Hinblick auf Beschädigungen frei, für die der Nutzer nach Ziffer 1 haftet.
3. Schäden und Mängel am Nutzungsgegenstand hat der Nutzer unverzüglich gegenüber dem Nutzungsgeber anzuzeigen.
4. Der Nutzer haftet für alle Schäden, die nachweislich in direktem Zusammenhang mit den nutzerseitig errichteten Anlagen und der nutzerseitigen Nutzung stehen.

§ 11 Zuwegungen und Errichtung von Anlagen

1. Die erforderliche Zuwegung und Erschließung des Nutzungsgegenstands vom Gebäude des Nutzers aus hat der Nutzer auf seine Kosten herstellen und ggf. ändern zu lassen.
2. Der Nutzer darf auf dem Nutzungsgegenstand die für den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlichen und im Ausstattungskonzept (**Anlage 2**) bezeichneten Anlagen errichten. Die Errichtung anderer Anlagen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nutzungsgebers.

3. Der Nutzer hat für eine einwandfreie Gestaltung der Anlagen zu sorgen. Der Nutzer ist verpflichtet, bei allen Anlagen die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.
4. Die vom Nutzer errichteten Anlagen werden nur zur Nutzung während der Nutzungszeit mit dem Gebäude verbunden; sie dienen also nur einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs. 2 BGB.
5. Eine Versicherung der nutzerseitig eingebrachten Anlagen auf dem Nutzungsgegenstand obliegt dem Nutzer auf eigene Kosten.

§ 12 Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Leitungen und Kabel

1. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, die im Nutzungsgegenstand vorhanden sind, hat der Nutzer zu dulden. Er darf solche Leitungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Nutzungsgeber und der zuständigen Behörde bzw. des zuständigen Leitungs-, Ver- und Entsorgungsunternehmers auf seine Kosten verändern, verlegen, überbauen oder entfernen; er ist verpflichtet, dabei den einschlägigen Vorschriften sowie etwaigen Auflagen nachzukommen.
2. Im Sicherheitsbereich der Leitungen und Kabel hat der Nutzer alle Maßnahmen und Nutzungen zu unterlassen, die diese Anlagen beeinträchtigen oder gefährden bzw. die erforderliche Instandhaltung verhindern oder erschweren können.

§ 13 Instandhaltung

1. Der Nutzungsgeber übernimmt die Instandhaltung bis zur Oberkante der Dachabdichtung, Instandsetzung und Wartung des Nutzungsgegenstands. Ausgenommen hiervon sind vom Nutzer eingebrachte Anlagen oder Einrichtungen. „Instandhaltung“ im Sinne dieser Nutzungsvereinbarung umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Nutzungsgegenstand in vertragsgemäßem Zustand zu halten, Schaden vorzubeugen sowie Folgen von Abnutzung, Alterung, Witterung oder Verschleiß zu beheben. „Instandsetzung“ im Sinne dieser Nutzungsvereinbarung umfasst die Reparatur solcher Schäden. Unter „Wartung“ werden alle Maßnahmen zur Verminderung bzw. Verhinderung von Verschleißerscheinungen verstanden.
2. Der Nutzungsgeber darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder des Nutzungsgegenstands, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Nutzers vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Einsparung von Energiekosten dienen, wenn sie für den Nutzer nicht eine unbillige Härte darstellen.
3. Bei Arbeiten am Nutzungsgegenstand oder am Gebäude des Nutzungsgebers hat der Nutzer dem Nutzungsgeber den Zugang zum Nutzungsgegenstand zu ermöglichen. Der Nutzungsgeber stimmt sich mit dem Nutzer hierüber, soweit möglich, ab. Unabhängig hiervon benachrichtigt der Nutzungsgeber den Nutzer zwei Monate vor Beginn der Maßnahme schriftlich über deren Beginn und voraussichtliche Dauer, soweit unverzügliches Handeln nicht erforderlich ist. Der Nutzer hat eventuelle Einwendungen hiergegen unverzüglich schriftlich vorzubringen.

4. Der Nutzer ist verpflichtet, auf eigene Kosten alle Maßnahmen zu ergreifen, die als (Vor-)Leistungen erforderlich sind (z. B. Freiräumen der Flächen, Entfernung von nutzeigenen Einbauten usw.), damit der Nutzungsgeber Arbeiten an dem Nutzungsgegenstand ausführen kann, die im Zusammenhang mit Instandhaltung bzw. Instandsetzung des Nutzungsgegenstandes stehen, soweit dieses erforderlich ist. Verletzt der Nutzer diese Pflichten, so haftet er dem Nutzungsgeber für etwa entstehende Mehrkosten. Der Nutzungsgeber ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.
5. Die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten begründen für den Nutzer keine Schadenersatzansprüche.
6. Soweit der Nutzer andere Arbeiten als die Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten dulden muss, kann er Erstattung angemessener Aufwendungen verlangen, soweit er eine konkrete Auswirkung zum Nachteil seiner Nutzungsrechte nachweisen kann. Diese werden von dem Nutzungsgeber nur erstattet, wenn der Nutzer diese im Vorfeld schriftlich angemeldet hat und durch den Nutzungsgeber binnen Wochenfrist keine zumutbare Alternative offeriert wurde. Aufwendungen, die kostenmäßig höher zu veranschlagen sind als bei einer vorübergehenden Betriebseinstellung, sind in keinem Fall angemessen und daher nicht erstattungsfähig. Einen weitergehenden Schadenersatz kann der Nutzer nicht verlangen sowie auch kein Zurückhaltungsrecht ausüben.
7. Will der Nutzer Um-, An- und Einbauten oder Installationen für seine Zwecke vornehmen, so bedarf er hierzu der schriftlichen Einwilligung des Nutzungsgebers, die nur aus sachlichem Grund versagt werden darf. Ein sachlicher Grund ist insbesondere gegeben, wenn die vom Nutzer beabsichtigten baulichen Veränderungen (einschließlich der Bauarbeiten selbst) mit der Nutzung des Nutzungsgegenstandes oder des Gebäudes durch andere Nutzer unvereinbar sind oder diese Nutzungen mehr als nur unerheblich beeinträchtigen. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Nutzer. Etwa notwendige Genehmigungen hat der Nutzer auf seine Kosten einzuholen. Die Arbeiten sind sach- und fachgerecht auszuführen. Soweit technische Anlagen einer Abnahme und/oder regelmäßigen Überprüfung (z. B. durch den TÜV) unterliegen, sind Abnahme und Prüfung vom Nutzer auf eigene Kosten zu veranlassen und deren Durchführung sowie Ergebnisse dem Nutzungsgeber nachzuweisen.

§ 14 Verkehrssicherung, Wegereinigung, Streupflicht

1. Die Durchführung etwaiger Reinigungspflichten bezüglich Schnee, Eis, Glätte, Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen des Nutzungsgegenstandes obliegt dem Nutzer auf eigene Kosten.
2. Der Nutzer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht des Nutzungsgegenstands. Er ist verpflichtet alle notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen, um potenzielle Gefahrenquellen zu vermeiden und zu beseitigen.
3. Der Nutzer ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was geeignet ist, die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen. Der Nutzer verpflichtet sich, die erforderliche regelmäßige Reinigung der genutzten Fläche auszuführen.
4. Der Nutzer stellt den Nutzungsgeber von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich aus einer Verletzung der vorstehenden Verpflichtungen ergeben können. Das gilt auch, falls der Nutzer einen Dritten mit der Durchführung der vorstehenden Arbeiten beauftragt hat.

Der Nutzer hat dann den beauftragten Dritten entsprechend zu verpflichten und die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten regelmäßig zu überwachen.

§ 15 Betreten des Nutzungsgegenstandes

1. Dem Nutzungsgeber und seinen Beauftragten ist das Betreten des Nutzungsgegenstandes nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Öffnungs- bzw. Betriebszeiten gestattet. Bei Gefahr im Verzug ist dem Nutzungsgeber und seinen Beauftragten der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Nach Kündigung der Nutzungsvereinbarung gestattet der Nutzer die Besichtigung nach vorheriger Terminabsprache auch außerhalb der Öffnungs- bzw. Betriebszeiten. Dies gilt auch ab 6 (sechs) Monaten vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses.

§ 16 Aufrechnung

Gegen Forderungen aus dem Nutzungsverhältnis kann der Nutzer auch für die Zeit nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen.

§ 17 Gebrauchsüberlassung

1. Eine Gebrauchsüberlassung des Nutzungsgegenstandes an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Nutzungsgebers zulässig. Eine Gebrauchsüberlassung darf an einen Dritten nur unentgeltlich erfolgen.
2. Bei jeglicher Gebrauchsüberlassung an Dritte haftet der Nutzer für alle Schäden, die derjenige, dem der Gebrauch des Nutzungsgegenstandes überlassen wurde, verursacht. Den Nutzer trifft die Beweislast, dass ein im Bereich des Nutzungsgegenstandes eingetretener Schaden weder von ihm noch von Dritten, denen er den Nutzungsgegenstand zum Gebrauch überließ, verursacht wurde, es sei denn, es liegt ein bauseitig bedingter Mangel vor.
3. Die Erlaubnis des Nutzungsgebers zur Gebrauchsüberlassung kann jederzeit aus sachlichem Grund widerrufen werden.
4. Sowohl für den Fall der vom Nutzungsgeber genehmigten als auch für den Fall einer ungenehmigten Gebrauchsüberlassung tritt der Nutzer mit Gebrauchsüberlassung zur Sicherung aller Ansprüche des Nutzungsgebers aus dieser Nutzungsvereinbarung seine Ansprüche gegenüber demjenigen, dem der Gebrauch des Nutzungsgegenstandes überlassen wurde, nebst Pfandrechten an den Nutzungsgeber ab, der die Abtretung annimmt.
5. Der Nutzer wird bei Beendigung der Nutzungsvereinbarung die rechtzeitige Räumung durch denjenigen, dem der Gebrauch des Nutzungsgegenstandes überlassen wurde, auf eigene Kosten durchsetzen und den Nutzungsgeber von Ansprüchen derjenigen, denen der Gebrauch des Nutzungsgegenstandes überlassen wurde, freihalten.

§ 18 Ansprüche bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses

1. Der Nutzer wird nach Kündigung des Nutzungsverhältnisses (durch den Nutzungsgeber oder den Nutzer) bzw. bei sonstiger Beendigung des Nutzungsverhältnisses rechtzeitig

vor der Räumung mit dem Nutzungsgeber oder dessen Beauftragten einen Besichtigungstermin vereinbaren, bei dem der Zustand des Nutzungsgegenstandes sowie der Zubehörstücke unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in einem Protokoll festgehalten wird.

2. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses gibt der Nutzer den Nutzungsgegenstand spätestens am letzten Tag der Nutzungszeit in gereinigtem Zustand, einschließlich durchgeführter Mängelbeseitigung und verlangten Rückbaumaßnahmen zurück. Kommt der Nutzer trotz Mahnung und angemessener Fristsetzung durch den Nutzungsgeber diesen Verpflichtungen/Verlangen nicht nach, kann der Nutzungsgeber nach fruchtlosem Ablauf der Frist Reinigung und Durchführung der Mängelbeseitigung sowie den Rückbau auf Kosten des Nutzers durchführen.
3. Der Nutzer ist verpflichtet, den Nutzungsgegenstand von den in seinem Eigentum stehenden Anlagen ohne Entschädigung freizumachen. Besteht für den Nutzungsgeber Anlass zur Besorgnis, dass die Dachhaut oder die darunter liegende Bausubstanz während der Dauer des Nutzungsverhältnisses verunreinigt oder beschädigt worden ist, so kann er vom Nutzer den Nachweis verlangen, dass der Nutzungsgegenstand bei Herausgabe frei von entsprechenden Verunreinigungen und Beschädigungen ist. Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch für den Fall der Rückgabe von Teilen des Nutzungsgegenstandes sowie der vorzeitigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses.
4. Bei vorzeitiger Aufgabe des Nutzungsgegenstands durch den Nutzer hat der Nutzungsgeber das Recht, auch sonstige Instandsetzungs- und Umbauarbeiten im Nutzungsgegenstand vornehmen zu lassen, ohne dass dem Nutzer hieraus Ansprüche zustehen.

§ 19 Versicherungen

1. Der Nutzer ist verpflichtet, auf eigene Kosten für die Dauer des Nutzungsverhältnisses eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Die Deckungssumme muss pro Schadensereignis mindestens
 - € 1.100.000,00 für Personenschäden
 - € 1.000.000,00 für Sachschaden
 - € 160.000,00 für Vermögensschadenbetragen.
2. Bei besonderen Risiken sind auf begründetes Verlangen des Nutzungsgebers höhere Deckungssummen zu vereinbaren.
3. Der Nutzer ist verpflichtet, den Bestand dieser Versicherung auf Anforderung des Nutzungsgebers auch wiederholt nachzuweisen.

§ 20 Sonstige Vereinbarungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzung dieser Nutzungsvereinbarung bedürfen der Schriftform; dies gilt ebenfalls für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

2. Ist oder wird eine Bestimmung dieser Nutzungsvereinbarung unwirksam, nichtig oder undurchführbar, so berührt dies die Wirksamkeit dieser Nutzungsvereinbarung im Übrigen nicht. Die Parteien werden die Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung ersetzen, die in ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der Bestimmung und dem Zweck dieser Nutzungsvereinbarung entspricht und die Interessenlagen beider Parteien berücksichtigt. Entsprechendes gilt, wenn die Nutzungsvereinbarung eine Regelungslücke enthält.

§ 21 Aufschiebende Bedingung

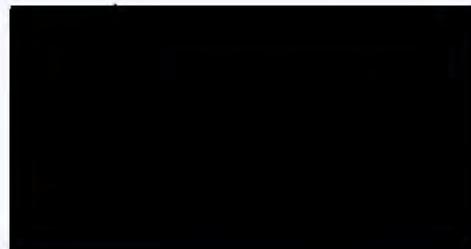
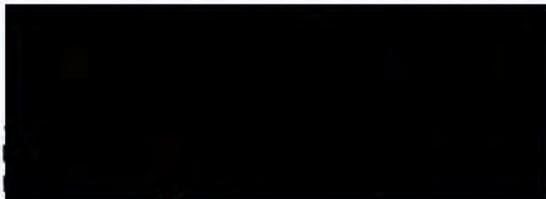
Diese Nutzungsvereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Nutzer das Eigentum an dem im Grundbuch von Altstadt Süd in Blatt 4340 eingetragenen Grundstück erwirbt. Sollte diese Bedingung nicht bis zum 31.12.2021 eingetreten sein, gilt sie als endgültig ausgefallen.

§ 22 Nicht-Übertragbarkeit

Diese Nutzungsvereinbarung kann weder als Ganzes noch können einzelne darin vereinbarte Rechte oder Pflichten ohne Zustimmung der jeweils anderen Partei an einen Dritten übertragen werden. Im Falle einer Gesamtrechtsnachfolge auf Seiten des Nutzers steht dem Nutzungsgeber ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

Hamburg, den ... 15/12/2021

Für die Freie und Hansestadt Hamburg, Sondervermögen Schulimmobilien
vertreten durch den **SBH Schulbau Hamburg**



Hamburg, den

Für SterniPark GmbH

.....
Name der zeichnungsberechtigten
Person in Druckbuchstaben:

.....
Name der zeichnungsberechtigten
Person in Druckbuchstaben:

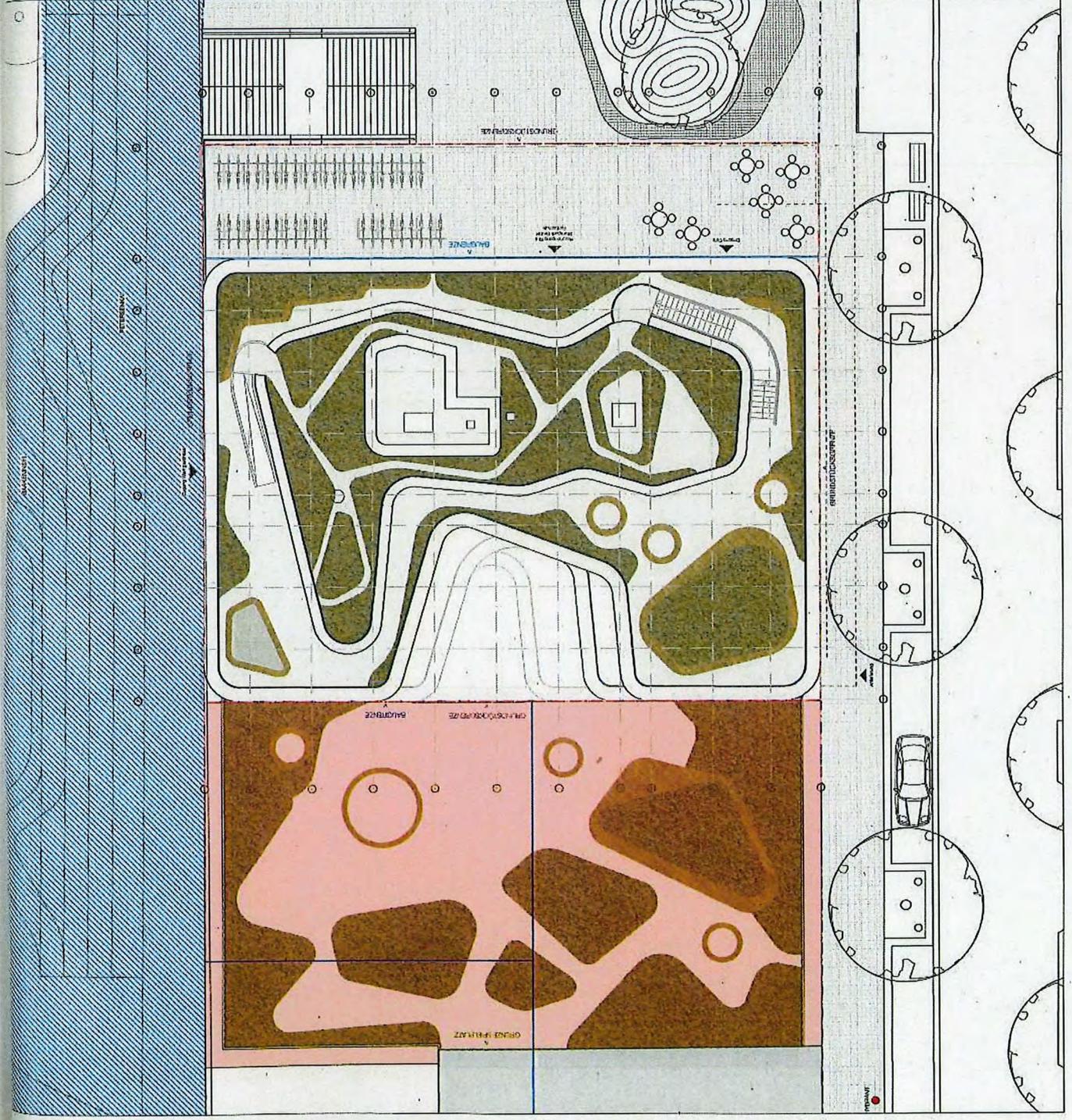
Anlagen zur Nutzungsvereinbarung:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ausstattungskonzept

Anlage 3: Übergabeprotokoll

Anlage 1: Lageplan



Legende

Dachritzige Schule

Index	Datum	Änderungen	gac

Projekt

KITA Baakenhafen, BF 94c
 Furstböck, 25773 - Baufeld G4-C
 Gemarkung: Absiedel-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Bakkenhafen, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Baunull ±0,00 = +8,71m; ü. NN (Höhenbezugssystem DHH1992)

Hausarzt HAROLD HAROLD HAMBURG	Bauherr Ostkaaiße 11 20457 Hamburg	Behörde Neuenfelder Straße 19 21103 Hamburg
Bauherr SterniPark	Bauherr Osterstraße 86-80 20259 Hamburg	
Tragwerksplaner Schüller-Plan Ingenieurgesellschaft mbH	Architekt limbrock • tübbesing architekten und stadtplaner	Datum 12.11.2021
	Plan-Nr. / Titel LP4 Tektur	Plan-Nr. / Titel BAA_AP_GRLG
	Maßstab 1:200	Gezeichnet rf
	Format A3	CSG - Name 153_BAA_AP_Flächen
	Papier-Nr. 153	

Anlage 2: Ausstattungskonzept

Anlage 3: Übergabeprotokoll

Anlage Nutzungskonzept Kindertageseinrichtung



SterniPark

Anlage zum Kaufvertrag
Standortbezogenes Konzept Kinderhaus Baakenhafen

SterniPark
Freier Träger der Jugendhilfe
Gemeinnützigkeit anerkannt
Gem. §§ 51ff. AO
Mitglied im DPWV

Osterstraße 86-90
20259 Hamburg
Telefon 040 / 43 18 74 – 0
Fax 040 / 43 18 73 – 80
E-Mail info@sternipark.de

Standortbezogenes Konzept für den Baakenhafen

Durch die Einführung des Rechtsanspruches auf einen Kindertagesbetreuungsplatz ab dem ersten Lebensjahr und die Einführung der fünfständigen Beitragsfreiheit verzeichnen wir eine erhebliche Platznachfrage besonders in dem Neubauquartier Baakenhafen. SterniPark hat sich entschieden, im wachsenden Stadtteil eine Kindertagesstätte für die Betreuung von bis zu 250 Kindern zu eröffnen. Bereits zuvor war der Träger mit einer temporären Kita im Stadtviertel vertreten, die mit dem Neubau im Baakenhafen verstetigt werden soll.

Der Neubau wird allen Ansprüchen an eine moderne Kita gerecht. Bei der räumlichen Gestaltung standen kindliches Spiel und Lernen im Vordergrund und alle anderen Funktionen der Räume haben sich diesen untergeordnet. Herzstück des Hauses ist der große Indoorspielplatz und die Außenspielfläche auf dem Dach des Hauses – quasi über den Dächern Hamburgs. Bei der Ausgestaltung wurde viel Wert auf natürliche Materialien gelegt und darüber hinaus dem maritimen Standort Rechnung getragen.

Das Haus verfügt, wie im SterniPark üblich, neben den Gruppenräumen über einen Bewegungsraum, einen Kreativraum, eine Werkstatt, einen Therapieraum, ein Kinderrestaurant im Staffelgeschoss und den benannten Indoorspielplatz.

Eine Eröffnung wird im III. Quartal 2022 stattfinden. Da die HafenCity ein wachsender Stadtteil ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach Kitaplätzen im Quartier stetig steigen wird.

Durch einen Aufzug ist das Haus barrierefrei. Eine Betreuung von Kindern mit Behinderungen oder von Behinderung bedrohter Kinder ist deswegen jederzeit möglich. Das entsprechende Fachpersonal (Heilerziehungspfleger*in) wird vorgehalten.

Eine Verteilung von 50% Krippe und 50% Elementar-Belegung wird angenommen. Zunächst einmal wird mit einem höheren Anteil an Krippenkindern gerechnet.

Die Besonderheiten der neuen Kindertagesstätte sind:

- ein großer Indoorspielplatz
- ein eigenes Lehrschwimmbecken im Warft-Geschoss des Hauses
- ein großer Bewegungsraum
- ein großes Kinderrestaurant mit angrenzender Kinderküche im Staffelgeschoss
- eine frühzeitig einsetzende Sprachförderung
- musikalische Früherziehung
- Einsatz von bilingualen Fachkräften
- entwicklungsgemäß ausgestattet und liebevoll eingerichtete, helle und freundliche Räume, die die Möglichkeiten zur Entfaltung bieten, zur Erkundung und zur Bewegung anregen
- eine auf jedes Kind individuell abgestimmte Eingewöhnung

- eine Altersentwicklung entsprechende Entdeckung der Umgebung durch Ausflüge, Hausbesuche usw.
- die Möglichkeit täglich das große Außenspielgelände auf dem Dach zu nutzen
- frühkindliches Erforschen
- kindgerechtes Essen, welches in der hauseigenen Küche gekocht wird
- Kooperation mit den anderen Kindertagesstätten des Trägers und die Nutzung der dortigen Einrichtungen

Eingewöhnung

Jede Eingewöhnungszeit ist kindabhängig und kann zwischen einer und vier Wochen dauern.

In dieser Zeit geht es hauptsächlich darum, die Erzieher*innen für das Kind zu akzeptierten Erwachsenen mit einer besonderen Bindung werden zu lassen. Wesentliche Elemente der Eingewöhnung sind die Begleitung der Kinder durch die Eltern in die neue Gruppe und die Verantwortung von Bezugserzieher*innen. Vor der Eingewöhnung wird ein ausführliches Gespräch mit den Eltern geführt. Zur weiteren Information zum Thema „Eingewöhnung“ wird den Eltern beim Aufnahmegespräch eine Broschüre mitgeben.

Tagesablauf

Die Tagesabläufe sind grundlegend strukturiert, werden jedoch dem individuellen Rhythmus und dem Alter der Krippenkinder angepasst. Das Einhalten von festen Ritualen (wie z.B. dem Singen von Liedern im Morgenkreis) soll den Kindern eine verlässliche Sicherheit geben.

Ein exemplarischer Tagesablauf lässt sich untergliedern in

- Frühdienst
- Gemeinsames Frühstück im Kinderrestaurant
- Gruppenzeit mit Morgenkreis
- Aktivitäten, Freispiel, Angebote
- Mittagessen im Kinderrestaurant
- Ruhezeit
- Aktivitäten, Freispiel, Angebote
- Abholzeit bzw. Spätdienst mit anschließender Abholzeit

Das Essen

Essen ist mehr als nur Nahrungsaufnahme. Unsere Erzieher*innen achten darauf, dass die Mahlzeiten in einer angenehmen Atmosphäre stattfinden. Kinder und Erzieher*innen essen gemeinsam.

Das Essen ist auf die Bedürfnisse und das Alter der Kinder abgestimmt, Nahrungsunverträglichkeiten oder Allergien werden selbstverständlich berücksichtigt. Auch wird Rücksicht genommen auf die Kinder, die bestimmte Lebensmittel aus religiösen Gründen nicht essen dürfen.

Neben der warmen Mittagsmahlzeit und dem ausgewogenen Frühstück bekommen die Kinder täglich Zwischenmahlzeiten und Snacks wie Obst und Rohkost, die jederzeit zur Verfügung stehen, ebenso Wasser und Tee.

Das Raumkonzept

Die Krippenkinder erhalten durch die Raumgestaltung und Ausstattung der Krippenräume die Möglichkeit, verschiedenste Spiel- und Späßerfahrungen zu machen.

Ein besonderes Farb- und Raumkonzept bietet eine vielseitige und sinnliche, aber nicht überladene Umgebung, sie gibt Freiräume zur Entfaltung, regt an und motiviert zur Erkundung und Bewegung.

Dem erhöhten Schlaf- und Ruhebedürfnis von Krippenkindern wird durch gesonderte Ruheräume entsprochen, welche je nach Alter und Bedürfnissen der Kinder verschiedene Angebote bereit halten: Rückzugsmöglichkeiten zum Kuscheln, Entspannen, Bilderbücherlesen, leise Musik oder Kassette hören; zum Schlafen in Weidenkörben, Stubenwagen, Bettchen usw. Die Räume verändern sich regelmäßig mit den Jahreszeiten und der Entwicklung der Kinder. Die Kinder können solche Veränderungen auch selbst mit anregen, herbeiführen und mitgestalten (Partizipation).

Angebote

Um den Kindern die Welt so vielseitig wie möglich zu präsentieren, finden neben kleinen Projektarbeiten und dem Spiel in der Gruppe oder im Freien zahlreiche Angebote und spannende Ausflüge statt, welche die Sinne ansprechen und sinnliche Eindrücke vermitteln. Es wird gemeinsam gemalt, gesungen, getanzt, gebastelt, geforscht, entdeckt und experimentiert. Favorisiert werden Naturmaterialien, und anstatt von Spielzeug wird bevorzugt Fantasie anregendes „Zeug zum Spielen“ eingesetzt (z.B. mitgebracht vom Ausflug in den Wald).

Die Kinder sollen Spaß am Lernen und der Selbstbildung entwickeln.

Neben bilingualem Lernen und Sprachförderung bieten wir den Kindern eine ganzheitliche Bewegungs- und Gesundheitserziehung.

Weitere SterniPark-Grundsätze

„Hier muss man folgendes beobachten: 1) dass man das Kind, von der ersten Kindheit an, in allen Stücken frei sein lasse (...), wenn es nur nicht auf die Art geschieht, dass es anderer Freiheit im Wege ist... 2) Müs man ihm zeigen, das es seine Zwecke nicht anders erreichen könne, als nur dadurch, dass es anderer ihre Zwecke auch erreichen lasse.“ I. Kant

Der Umgang mit dem eigenen Körper soll selbstbestimmt sein. Die Kinder haben die Möglichkeit in der "windelfreie Zeit", sich ohne ihre Windel zu bewegen und zu erfahren. Bei der Entwicklung des Sauberkeitsbewusstseins wird keinen Druck auf die Kinder ausgeübt.

In unseren Kinderhäusern werden den Kindern möglichst wenige Grenzen gesetzt (mit Ausnahme von Gefahren). Sie sollen frühzeitig lernen, das Miteinander im Alltag konstruktiv zu gestalten und gemeinsam nach Lösungswegen und Regeln zu suchen. Kinder in unseren Kinderhäusern werden nicht belehrt, sondern zu einem Dialog angeregt. Partizipation wird bei uns großgeschrieben.

Das Messen von Kräften sollen die Kinder im Rahmen von fairen Wettkämpfen lernen, nicht bei der Lösung persönlicher Konflikte. Die Kinder lernen Toleranz, Vorurteilsfreiheit, Achtung und Solidarität.

Das Team

Im Kinderhaus arbeitet ein multiprofessionelles Team, das sich aus Diplom-/Sozialpädagog*innen, Erzieher*innen, Sozialpädagogischen Assistent*innen sowie Kunst-, Sport-, Natur- und Musikpädagog*innen zusammensetzt. Die einzelnen Gruppen sind stets von zwei Mitarbeiter*innen besetzt.

Die Teams arbeiten selbständig in ihren Gruppen und orientieren sich dabei an den pädagogischen Grundsätzen des SterniPark-Konzepts. Neben den pädagogischen Mitarbeiter*innen wird das Team durch Hauswirtschaftskräfte unterstützt.

Die Elternarbeit

Die Elternarbeit wird bei uns großgeschrieben. Die Eltern sind der Garant für eine gesunde Erziehung des Kindes. Wir möchten ihrem Kind bei uns die größtmögliche Entfaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geben. Sowohl in Einzelgesprächen wie auch auf Elternabenden und Elternvertretertreffen informieren wir über die Gemeinschaft des Hauses.

Qualitätsentwicklung und -sicherung

Der Träger ist Mitglied in der Qualitätsgemeinschaft des DPWWs und hat darüber hinaus mit Frau Dr. Weigelt eine eigene Qualitätsbeauftragte.

Dieses Konzept dient als Ergänzung des pädagogischen Trägerkonzeptes sowie des Kinderschutzkonzeptes von SterniPark.

SterniPark

Anlage Erzieherfachschule

Anlage Erzieherfachschule

Legende



Erzieherfachschule (zu 100% anrechenbar)



Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	Bez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt

KITA Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Halter

HAFENSTADT
 Hamburg

Behörde

Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bauherr

SterniPark
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner

Schüler-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Caffinmacherreihe 5
 20855 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Architekt

limbrock • tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040 421 066 0
 Telefax 040 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum

12.11.2021

Planinhalt

Grundriss OG.3

Phase

LP4 Tektur

Plan-Nr. / Inz.

BAA_AP_GFR03_01

Projek-Nr.

153

Maßstab

1:150

Format

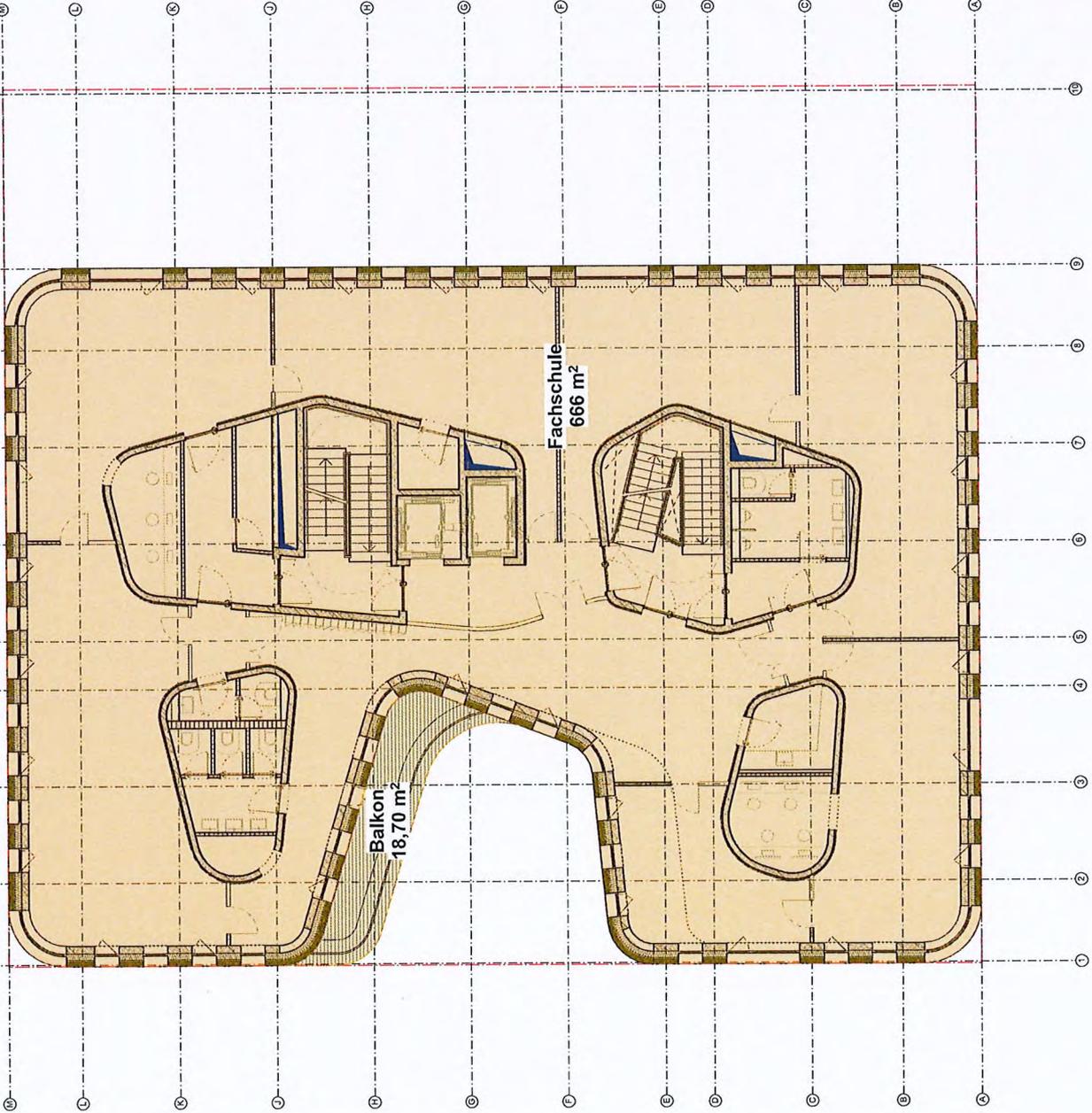
A3

Geschnitten

nf

CAD - Name

153_BAA_AP_Flächen



Legende

-  Erzieherfachschule (zu 100% anrechenbar)
-  Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	gez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt

KiTa Baakenhafen, BF 94c

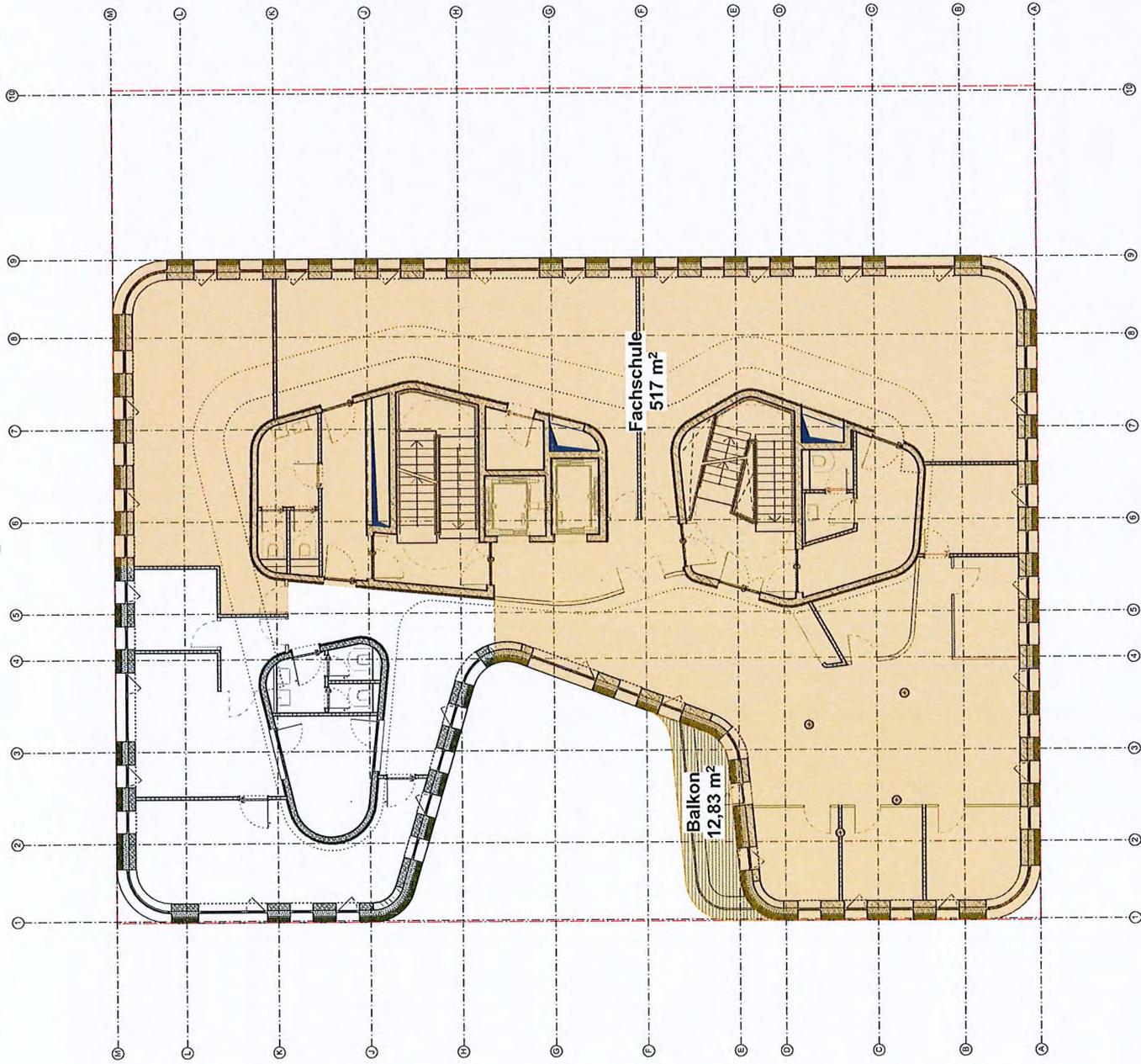
Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase
 LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Baunull ±0,00 = +8,71m-ü.-NHN (Höhenbezugssystem DHHN92)

 Hamburg Behörde	Ossekaallee 11 20457 Hamburg	Neuerfelder Straße 19 21109 Hamburg
 SterniPark	Osterstraße 86-90 20259 Hamburg	
Tragwerksplaner  Schlüssler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH	Calfmacherreihe 5 20356 Hamburg Telefon 040 325 09 03-0	
Architekt  limbrock • tubbesing architekten und stadtplaner	Osterstraße 86-90 20259 Hamburg Telefon 040. 421 066 0 Telefax 040. 421 066 29 architekten@limbrocktubbesing.de	
Datum 12.11.2021		Plan-Nr. / lfd. BAA_AP_GRO4_01
Planinhalt Grundriss OG.4		Phase LP4_Tektur
Projekt-Nr. 153	Maßstab 1:150	Gezeichnet nf
		CAD - Name 153_BAA_AP_Flaechen



Anlage Publikumsbezogene Nutzung

Anlage Publikumsbezogene Nutzung

Legende

 Publikumsbezogene Nutzung EG (zu 100% anrechenbar)

 Balkone (zu 25% anrechenbar)

Index	Datum	Änderungen	spez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt

KITA Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Baumüll ±0,00 = +8,71m-ü.-NHN (Höhenbezugssystem DH-N92)

Hafencity

 Osakalle 11
 20457 Hamburg
 Hamburg
 Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bauherr

 SterniPark
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner

 Schlüßler-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Caifamacherreihe 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefon 040. 421 066 29

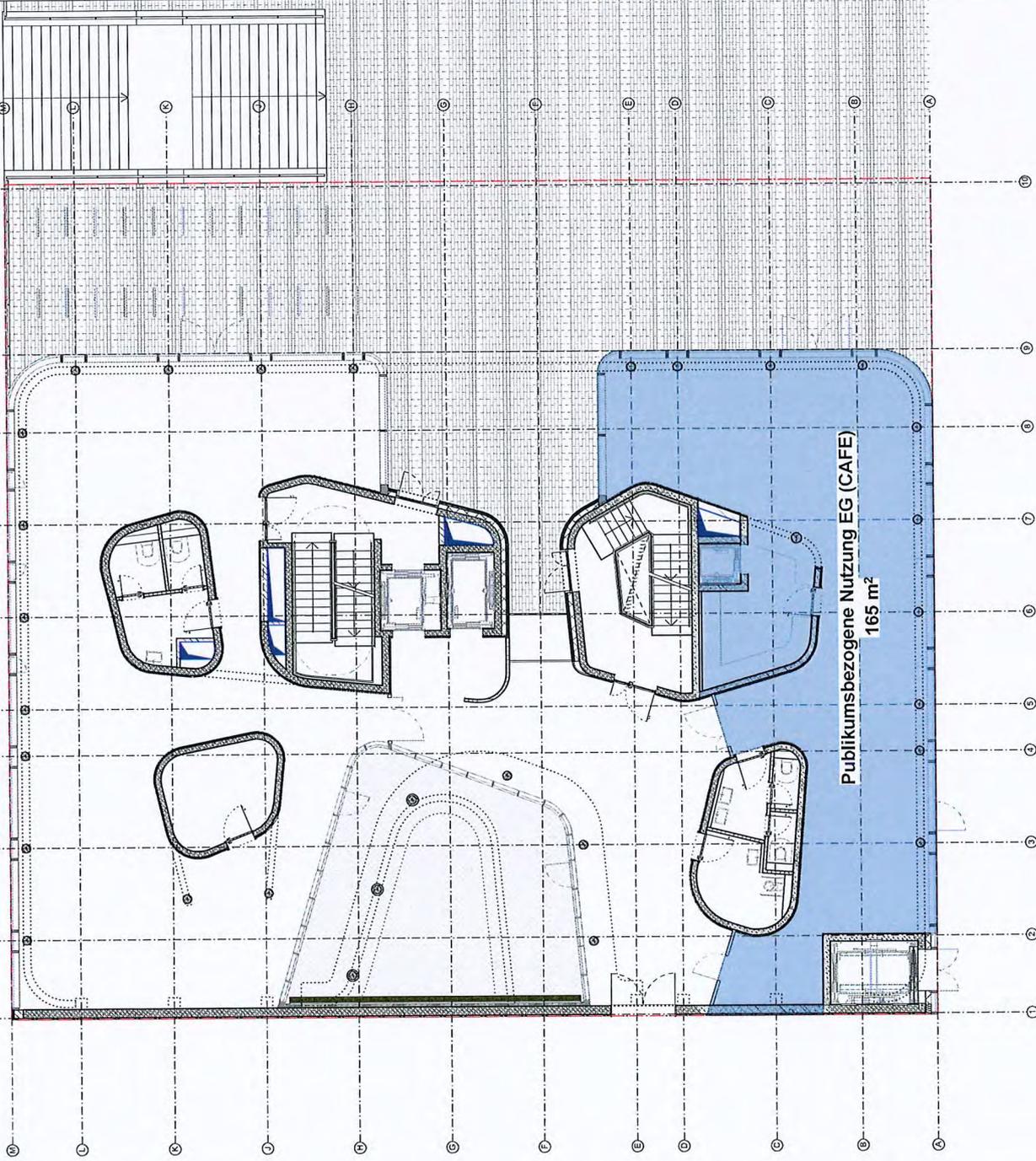
Architekt

limbrock · tubbesing
 architekten und stadtplaner
 Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum

12.11.2021

Planinhalt	Phase	Plan-Nr. / Ind.
Grundriss EG	LP4 Tektur	BAA_AP_GR00_01
Projekt-Nr.	Maßstab	Format
153	1:150	A3
		CAD - Name
		153_BAA_AP_Flächen



Publikumsbezogene Nutzung EG (CAFE)
 165 m²

Anlage Transparenzflächen

Anlage Transparenzflächen

Legende



Transparenzflächen

Index	Datum	Änderungen	gez.
01	12.11.2021	Anpassung zur Tektur	nf

Projekt

KITA Baakenhafen, BF 94c

Flurstück: 2573 - Baufeld 94-c
 Gemarkung: Altstadt-Süd / Bezirk Hamburg-Mitte
 Adresse: Baakenallee, 20457 Hamburg

Planungsphase

LP4 - Genehmigungsplanung Nachtrag Tektur



Baumull ±0,00 = +8,71m-ü.-NHN (Höhenbezugssystem DHH-N92)

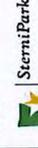
Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg



Osakaallee 11
 20457 Hamburg



Bauherr



Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg

Tragwerksplaner



Schüller-Plan
 Ingenieurgesellschaft mbH

Califamacherreihe 5
 20355 Hamburg
 Telefon 040 325 09 03-0

Architekt

limbrock · tubbesing

architekten und stadtplaner

Osterstraße 86-90
 20259 Hamburg
 Telefon 040. 421 066 0
 Telefax 040. 421 066 29
 architekten@limbrocktubbesing.de

Datum

12.11.2021

Planinhalt

Grundriss EG

Phase

LP4 Tektur

Plan-Nr. / Ind.

BAA_AP_GF00_01

Projekt-Nr.

153

Mastab

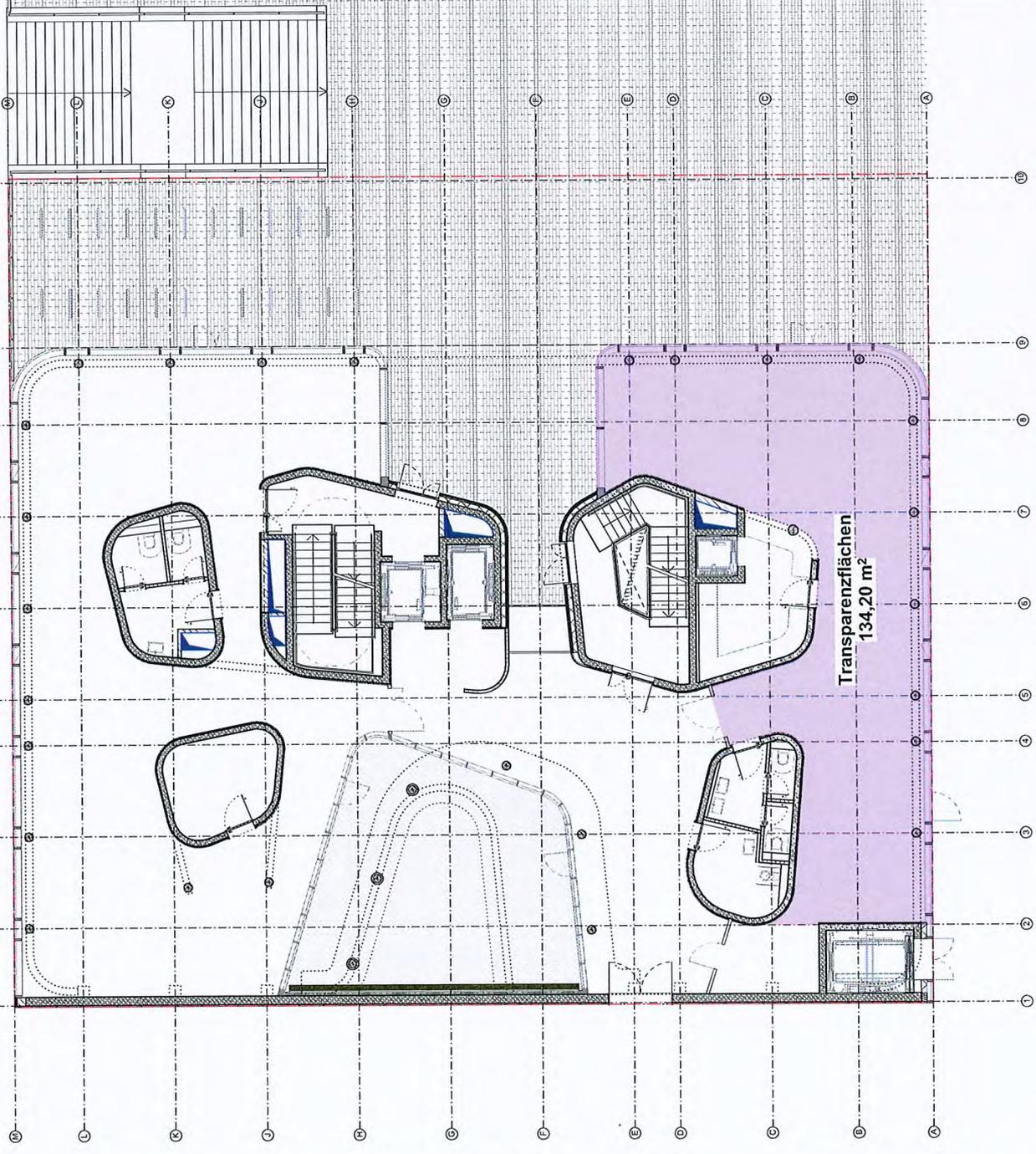
1:150

Gezeichnet

nf

CAD - Name

153_BAA_AP_Flächen



Transparenzflächen
 134,20 m²

Anlage Duldungsgebiet

Anlage Rahmenvorgaben für das Quartiersmanagement

Anlage „Rahmenvorgaben für das Quartiersmanagement“

Für die Einrichtung des Quartiersmanagements gelten die folgenden Rahmenvorgaben:

1. Räumliche Abgrenzung

Das Quartiersmanagement wird hinsichtlich seiner Aufgaben und hinsichtlich der Beteiligung durch natürliche oder juristische Personen auf die gesamte HafenCity (Stadtteil ohne Speicherstadt und ohne Kehrwinderspitze) oder auf einen einzelnen Bereich innerhalb der HafenCity (jeweils als „Gebiet“ bezeichnet) begrenzt, innerhalb dessen das Kaufgrundstück liegt.

2. Aufgaben

Das Quartiersmanagement zielt auf die dauerhafte Förderung des Gebietes und der Interessen der Eigentümer, Bewohner, Gewerbetreibenden und sonstigen Nutzer dieses Gebietes.

Die Aufgaben des Quartiersmanagements können nach Bedarf, Interessenlage der Beteiligten und konkreten Gegebenheiten im Gebiet und deren jeweiliger Veränderung angepasst und fortgeschrieben werden.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Quartiersmanagements sollen gehören

- Initiierung und Förderung von Maßnahmen sowie nachbarschaftlicher Initiativen und Institutionen, die dem sozialen Zusammenhalt und kulturellen Austausch und / oder der wirtschaftlichen Prosperität der ansässigen Bewohner und Gewerbetreibenden im Gebiet dienen;
- Management von Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. im Eigentum der Verkäuferin bzw. des Sondervermögens Stadt und Hafen verbleibende Nachbarschaftshäuser) im Gebiet unter Einschluss der Koordination des Betriebes mit kommerziellen und nicht-kommerziellen zivilgesellschaftlichen Akteuren und des wirtschaftlichen Betriebes (ohne die Kostentragung für Instandsetzung und Instandhaltung von Dach und Fach sowie der Gebäudetechnik, jedoch einschließlich der Übernahme von Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen);
- Konzeptionierung und Koordination gebietsinterner und / oder öffentlicher Veranstaltungen einschließlich Kulturveranstaltungen im Gebiet;
- Konzeptionierung und Koordination temporärer Dekorationen (z. B. Weihnachten) des öffentlichen und/oder privaten Raums;
- Planung und Durchführung intern und extern wirkender gemeinschaftlicher Kommunikationsauftritte;

- Förderung urbaner Strukturen, z.B. mit Gemeinschaftsaktionen lokaler Ladenbetriebe / Gewerbetreibender und Bewohner;
- Initiierung / Koordination von gemeinschaftlichen Reinigungs-, Pflege- und / oder Winterdienstleistungen im öffentlichen/privaten Raum ohne deren Finanzierung;
- Initiierung / Management einer (internetbasierten) Informations- und Kommunikationsplattform für Ansässige (z.B. Intranet, geschützte Chatrooms);
- Initiierung / Koordination nachbarschaftlicher Mobilitätskonzepte (z.B. Nachbarschaftstickets, Car-Sharing);
- Mediationsplattform für unterschiedliche beteiligte Gemeinschaften im Gebiet;
- Einwerbung von Finanz- und Sachmitteln (z.B. Kostenumlagen, Sponsoring, Spenden, mäzenatische Zuwendungen);
- Organisation / Unterstützung ehrenamtlicher Mitarbeit;
- Kooperation mit anderen, im Gebiet vertretenden nachbarschaftlichen Einrichtungen, z.B. Netzwerk Hafen e.V.;
- Kooperation mit Einrichtungen in benachbarten Quartiersgebieten und benachbarten Stadtteilen;
- Kooperation mit der Freien und Hansestadt Hamburg und der HafenCity Hamburg GmbH sowie sonstigen Trägern öffentlicher Interessen.

3. Beteiligung

In der Einrichtung des Quartiersmanagements sollen sich Eigentümer von Grundbesitz (Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte, Wohnungs- und Teileigentümer), und können sich Mieter und Pächter, die Freie und Hansestadt Hamburg, die HafenCity Hamburg GmbH und sonstige Dritte mit dauerhaften Interessen im Quartiersgebiet beteiligen. Beteiligungsrechte und deren Ausübung können im Interesse der Praktikabilität beschränkt sein (beispielsweise in Form einer einheitlichen Ausübung für ein Kaufgrundstück).

4. Organisation

Die Rechtsform des Quartiersmanagements erfüllt folgende Kriterien:

- Rechts- und Parteifähigkeit des Quartiersmanagements,
- Möglichkeit der Beteiligung natürlicher und juristischer Personen,
- Bindungsdauer der Beteiligung im gesetzlich zulässigen Rahmen,
- keine persönliche Haftung der Beteiligten gegenüber Dritten.

Änderungen der internen Strukturen (Satzung u.ä.) sind nur mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg oder der Hafencity Hamburg GmbH bzw. etwaiger Aufsichtsbehörden möglich.

Eine Auflösung des Quartiersmanagements ist nur mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg oder der Hafencity Hamburg GmbH möglich.

Für eine Umsetzung kommen verschiedene Organisationsformen in Betracht, beispielsweise ein Verein oder eine Stiftung oder Kombinationen verschiedener Organisationsformen.

5. Finanzierung

Die Finanzierung des Quartiersmanagements erfolgt über Zahlungen der Beteiligten. Zahlungspflichtig sind grundsätzlich die Eigentümer von Grundbesitz (Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte, Wohnungs- und Teileigentümer) im Quartiersgebiet.

Die Höhe der monatlichen Zahlungsverpflichtungen ist auf maximal € 0,07 je m² anrechenbarer Geschossfläche für Wohnungen und maximal € 0,10 je m² anrechenbarer Geschossfläche für andere Nutzungen des jeweiligen Grundbesitzes, die der Berechnung des Kaufpreises nach Ziffer 2.1 des Grundstückskaufvertrages zugrunde gelegt wurde, begrenzt. Die vorgenannten Beträge verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer, soweit die Zahlungsverpflichtungen umsatzsteuerpflichtig sein sollten. Die vorgenannten Beträge ändern sich ab 2015 entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe), (Basis 2010 = 100) gegenüber dem im Januar 2015 bestehenden Wert. Unberührt bleibt die Festsetzung von Zahlungsverpflichtungen durch Beschlussfassung innerhalb des Quartiersmanagements mit Zustimmung des Käufers zu einem Zeitpunkt nach Beginn der Beteiligung.

Anlage Anlagenverzeichnis

Grundstückskaufvertrag Grundstück 94c, HafenCity

Stand 17.12.2021

1. Anlage Lageplan
2. Anlage Geschosspläne
3. Anlage Fernwärmeanschluss
4. Anlage Nachbarschaftsvereinbarung Bauphase
5. Anlage Nachbarschaftsvereinbarung II
6. Anlage Planung
7. Anlage Tektur
8. Anlage Vereinbarung HafenCity Umweltzeichen
9. Anlage Überbauung
10. Anlage Sondernutzungsvertrag
11. Anlage Blockaußenflächen
12. Anlage Gestaltungs- und Nutzungskonzept Blockaußenflächen
13. Anlage Gestaltungskonzept Dachflächen
14. Anlage Gestaltungskonzept Warftwände
15. Anlage Gestaltungsregeln
16. Anlage Kindertageseinrichtung
- 16a. Anlage Nutzungsvereinbarung Dachfläche (bei Sternipark zur Unterschrift)
17. Anlage Nutzungskonzept Kindertageseinrichtung
18. Anlage Erzieherfachschiule
19. Anlage Publikumsbezogene Nutzung
20. Anlage Transparenzflächen
21. Anlage Duldungsgebiet
22. Anlage Rahmenvorgaben für das Quartiersmanagement
23. Anlage Anlagenverzeichnis