

26.02.2020

Durchführungsvertrag

nach § 12 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Wandsbek 82
(Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg)

zwischen der

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

nachstehend „**Bezirksamt**“ genannt

und der

Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co. KG
Große Bleichen 35
20345 Hamburg

nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt



Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 82 (Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg)

Vorbemerkung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 82 dient der Umsetzung eines privaten Bauvorhabens für eine Neubebauung mit 106 Wohneinheiten (davon mindestens 30 % öffentlich gefördert) und gewerblichen Nutzungen. Geplant ist eine geschlossene, vier- bis siebengeschossige Bebauung als Blockrand entlang der Ahrensburger Straße sowie des Holstenhofweges mit einer zusammenhängenden Tiefgarage. Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung der im Plangebiet liegenden Flurstücke 1957, 2488, 1954, 1953, 3233, 2474 und 2404 der Gemarkung Marienthal. (vgl. Anlage 1).

Mit diesem Vertrag gemäß § 12 des Baugesetzbuchs sollen die Durchführung des Vorhabens auf den oben genannten Flurstücken und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 82 gesichert werden. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches.

Die oben genannten Flurstücke werden im Folgenden „Vorhabengebiet“ genannt. Die Durchführung des Bauvorhabens wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt.

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgte auf Antrag der Vorhabenträgerin durch Beschluss des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek am 05.07.2016.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 1957, 2488, 1954 und 1953 und kann darüber vollständig verfügen. Die Flurstücke 3233, 2474 und 2404 befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und sind der Vorhabenträgerin anhand gegeben.

Die Vorhabenträgerin ist in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

§ 1**Gegenstand des Vertrags**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die in den §§ 3 bis 8 und in den Anlagen des § 2 näher beschriebene Errichtung einer Wohn- und Gewerbebebauung mit 106 Wohneinheiten sowie die Herstellung der im Zusammenhang mit der Bebauung stehenden Freiflächen.
- (2) Für die Herstellung der öffentlichen Wegeflächen wird zusätzlich zu diesem Durchführungsvertrag gemäß § 6 dieses Vertrages ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem zuständigen Wegebaulasträger geschlossen.
- (3) Der Vertrag regelt in § 9 insbesondere die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin für die Ausarbeitung der Planunterlagen entsprechend den planerischen Vorgaben des Bezirksamtes und die Kostenübernahme aller im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Wandsbek 82 erforderlichen Gutachten und Fachplanungen.
- (4) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wandsbek 82 (in der Fassung der öffentlichen Auslegung, vgl. Anlagenkonvolut 2) und eventuellen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, soweit diese das von ihr geplante Vorhaben ermöglichen. Bei wesentlichen Änderungen werden sich die Vertragsparteien über das weitere Vorgehen abstimmen.

§ 2.

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind neben der Vorbemerkung und den §§ 1-16:
- der **Lageplan** mit Darstellung der Flurstücke und Grenzen des Vorhabengebiets, M 1:2000 (Anlage 1),
 - der **vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf** Wandsbek 82 (Anlagenkonvolut 2), bestehend aus:
 - Planzeichnung (Anlage 2.1.)
 - Verordnungstext (Anlage 2.2.)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2.3.)
in der zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Fassung,
 - die **Freiflächenplanung** (Anlagenkonvolut 3) bestehend aus:
 - Freiflächenplan, M 1:200, (Anlage 3.1.)
 - Plan „Nachweis Kinderspielflächen“ (Anlage 3.2.)
 - Erläuterungsbericht zum Freiflächenplan (Anlage 3.3.) und
 - Schnitt Innenhof mit Systemschnitt Dachbegrünung (Anlage 3.4.)
 - die **Baubeschreibung** (Anlage 4),
 - die **hochbauliche Planung** (Anlagenkonvolut 5), M 1:200, bestehend aus:
 - Grundriss Untergeschoss und Zwischengeschoss (Anlage 5.1. + 5.2.)
 - Geschossgrundrisse (Anlagen 5.3. - 5.9.)
 - Dachaufsicht einschl. der Aufstellflächen für Solaranlagen (Anlage 5.10.)
 - Ansichten Nord, Ost, Süd (Anlage 5.11.)
 - Schnitt Q1 – Q2 – Ansicht West, Süd (5.12.)
 - das **Entwässerungskonzept** (Anlage 6)
 - der **Wohnungsschlüssel** (Anlage 7)
 - die **grundsätzliche Bestätigung der Förderwürdigkeit** durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) (Anlage 8).
- (2) Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen. Über die Festlegungen des Absatz 1 hinaus sind Details dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. § 5 Absatz 3 ist ergänzend zu beachten.

§ 3**Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Vorhabengebiet liegt im Stadtteil Wandsbek im Bezirk Wandsbek, ist bebaut und wird bis zum 31.12.2019 vollständig leer stehen. An der Ahrensburger Straße bestehen eine ein- bis zweigeschossige Ladenzeile und ein älteres Wohnhaus (eingeschossig zuzüglich Dach) mit rückwärtiger Remise. Ladenzeile und Remise sind von der Kramer koppel aus erschlossen. Das bisher unbebaute Flurstück 3233 ist teilweise mit Bäumen bestanden.
- (2) Das Bebauungskonzept der Vorhabenträgerin sieht entlang der Straßen Ahrensburger Straße und Holstenhofweg eine straßenbegleitende, vier- bis siebengeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vor. Das Erdgeschoss an der Ahrensburger Straße sowie am Holstenhofweg nördlich der Durchfahrt soll von Gewerbe mit regem Publikumsverkehr genutzt werden. Im Erdgeschoss südlich der Durchfahrt entsteht eine Dementen-WG mit etwa 10 Plätzen im ersten Förderweg, die wie vier geförderte Wohnungen angerechnet wird. Mit Ausnahme des Eckgebäudes, in dem überwiegend Gewerbe geplant wird, sollen in den Obergeschossen insgesamt etwa 106 Wohnungen, davon mindestens 30 Prozent als öffentlich geförderte Mietwohnungen im ersten Förderweg, realisiert werden. An den straßenseitigen Fassaden einschließlich der Westfassade des siebengeschossigen Eckbaukörpers Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg und der Südfassade des sechsgeschossigen Gebäudeteils am Holstenhofweg sowie der Südfassade des vier und dreigeschossigen Gebäudeteils am Holstenhofweg werden Verblendziegel verwendet.
- (3) Die rückwärtigen Freiflächen der Blockrandbebauung des Vorhabengebiets dienen als Aufenthalts- und Kinderspielflächen und umgrenzter Garten für eine Dementen-Wohn-gemeinschaft sowie der rückwärtigen Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahr-zeuge, Anlieferung gewerblicher Nutzungen, vier Stellplätzen sowie zur Unterbringung von Nebenanlagen.
- (4) In einer Tiefgarage werden 79 PKW-Stellplätze bereitgestellt. Fahrradstellplätze befin-den sich innerhalb der Tiefgarage in der Nähe der jeweiligen Gebäude mit Ausnahme der Häuser 1 bis 3, die sich mit Haus 4 einen gemeinsamen Fahrradabstellraum an-grenzend zum Treppenhaus 4 teilen.
- (5) Für einen anforderungsgerechten und regelkonformen Ausbau der Fuß- und Radver-kehrsrflächen sowie von öffentlichen Fahrradstellplätzen in den Straßen Ahrensburger Straße und Holstenhofweg werden Flächen im öffentlichen Raum neu hergestellt. Der Umfang und die Kostentragung der Wegebaumaßnahmen zulasten der Vorhabenträ-gerin werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt.
- (6) Im Blockinnenbereich werden die erforderlichen Kinderspielflächen angeordnet und entsprechend Anlagenkonvolut 3 (Freiflächenplanung) gestaltet.
- (7) Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten und der begrenzten Einlei-tungsmöglichkeiten in die vorhandenen Regenwassersiele wird das Oberflächenwas-ser auf dem Baugrundstück durch Grün- und Retentionsflächen auf den Dächern und der Tiefgarage zurückgehalten und gedrosselt in die Siele eingeleitet. Für Starkregene-reignisse wird das Gelände im rückwärtigen Grundstücksbereich muldenartig ausge-staltet.

§ 4**Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das gesamte Vorhaben innerhalb von 12 Monaten nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wandsbek 82 einen vollständigen sowie plan- und vertragsgemäßen Bauantrag für die geplanten Wohn-/ Gewerbegebäude inklusive aller gemäß § 8 vereinbarten öffentlich geförderten Wohnungen zu stellen. Innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen. Das Vorhaben ist innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung spätestens jedoch bis zum 30.06.2024 fertigzustellen.
- (2) Für alle Wohngebäude sind – unbeschadet der in Absatz 1 genannten Fristen – bis ein Jahr nach der Fertigstellung des Hochbaus alle Außenanlagen auf den privaten Flächen inklusive der jeweils zugehörigen Begrünungsmaßnahmen herzustellen. Die erforderlichen Kinderspielflächen müssen jedoch vollständig einschließlich aller Spielgeräte spätestens vier Monate nach Bezug der ersten Wohnung des Vorhabens hergestellt sein.

Aufgrund der Ecksituation des Vorhabens mit gewerblicher Nutzung des Innenhofbereichs und der Nutzung der süd-östlichen Freiflächen für eine Dementeneinrichtung stehen für die Bewohner der Häuser Nummern 4 bis 7 keine Freiflächen zur Verfügung. Die Vorhabenträgerin gewährleistet daher über vertragliche Regelungen und die Eintragung einer Baulast die dauerhafte gebäude- und gebäudeabschnittsübergreifende Nutzung der Kinderspiel- und Freiflächen auch durch die Bewohner der Häuser Nummern 4 bis 7. Die Vorhabenträgerin weist die entsprechenden vertraglichen Regelungen und die Eintragung einer Baulast gegenüber dem Bezirksamt Wandsbek mit dem Bauantrag nach Absatz 1 schriftlich nach.

- (3) Sofern nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände nach einvernehmlicher Auffassung der Vertragsparteien die Erfüllung der Fristvorgaben nach Absatz 1 unmöglich machen, werden die Vertragsparteien sich über eine Anpassung der Fristen verständigen. Auch hierfür gilt § 15 Absatz 1.

§ 5**Anforderungen an das Vorhaben**

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich insbesondere nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, dem Durchführungsvertrag sowie den weiteren geltenden baurechtlichen Regelungen wie z. B. der Hamburgischen Bauordnung. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 2 Absatz 1 und § 3 nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (2) Das Vorhaben kann mit Zustimmung des Bezirksamtes auch in einer von § 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 geringfügig abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt, die Änderungen nicht im Widerspruch zu gefassten Beschlüssen der Bezirksversammlung stehen und die Änderungen mit dem Bezirksamt abgestimmt und von diesem genehmigt worden sind.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, jeweils die äußere Gestaltung der Gebäude über die in § 2 Absatz 1 aufgeführten Anlagen hinaus im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung mit dem Bezirksamt abzustimmen. Hierzu gehört insbesondere eine einvernehmliche Abstimmung im Wege der Bemusterung sämtlicher Fassadenmaterialien, Fenster- und Türprofile sowie Balkon- und Brüstungselemente.

Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 82 (Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg)

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Gestaltung und Begrünung der Freianlagen wie im Anlagenkonvolut 3 (Freiflächenplanung) dargestellt. Die Ausführung der Spielgeräte und der Spielflächen nach § 10 HBauO sind darüber hinaus mit dem Bezirksamt abzustimmen.
- (5) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten ist und nur gedrosselt auf 8,54 l/s an die Regensiele abgegeben werden kann.
- (6) Die Vorhabenträgerin wird die Wohngebäude im KfW 55-Energie-Effizienzhaus-Standard nach den Vorgaben der zum Abschluss dieses Vertrages geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) errichten.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den obersten Dächern der Gebäude zusätzlich zur gemäß § 2 der Verordnung zum Bebauungsplan Wandsbek 82 festgesetzten Dachbegrünung Solaranlagen zu errichten. Es sind insgesamt mindestens 345 m² Kollektor- bzw. Modulfläche zu realisieren. Die Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen ist von einem Sachverständigen (z.B. dem Installationsbetrieb) gegenüber dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung unaufgefordert schriftlich zu bestätigen.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen des Schallschutzkonzepts zum Gewerbelärm entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg zu errichten oder wirkungsgleiche Maßnahmen umzusetzen:
 - Ausschluss Lkw > 7,5t
 - Ausschluss Palettenhubwagen im Innenhof
 - Ausschluss der Nachtanlieferung im Innenhof und in der Tiefgarage
 - Nächtliche Abschränkung Innenhof
 - Einhausung der Lieferzone (Vordach, seitliche Abschirmung nach Osten)
 - Minderung des Schallaustrages der Haustechnik im Zuge des Entwurfes, so dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden
 - Tiefgarage nachts nur für Anwohner befahrbar
 - asphaltierte oder akustisch gleichwertige Oberfläche der Rampe der Tiefgarage und Fahrspuren zu ebener Erde
 - sofern vorgesehen, Regenrinne an den Rampen zum Beispiel mit verschraubten Gusseisenplatten ausführen, so dass sie akustisch nicht auffällig ist
 - Garagentor-Getriebe dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend
 - seitliche Abschirmung an der Westseite der Rampe zur Kramererkoppel (etwa 13 Meter lange Schallschutzwand mit mindestens 2 Meter Höhe im Bereich der 15 prozentigen Steigung)
 - Innenseiten dieser Schallschutzwand auf der Gefällestrecke zusätzlich schallabsorbierend ausgekleidet.
- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die straßenseitigen Kasematten begebar und ebenerdig herzustellen, so dass die Verkehrssicherheit ohne die Errichtung von Umwehrungen oder Ähnlichem gewährleistet ist.

- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Maßgabe der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 82 im Allgemeinen Wohngebiet 9 Bäume gemäß § 2 (1) Anlage 3.1 (Freiflächenplan) zu pflanzen. Diese zu pflanzenden Bäume werden auf die für gefällte Bäume erforderliche Ersatzpflanzverpflichtung angerechnet. Für das Defizit von 55 Ersatzbäumen, die nicht im Vorhabengebiet gepflanzt werden können, leistet die Vorhabenträgerin eine Ersatzzahlung in Höhe von [REDACTED] an das bezirkliche Sondervermögen Naturschutz und Landschaftspflege. Eine entsprechende Zahlungsaufforderung ergeht nach beantragter Genehmigung für die erforderlichen Baumfällungen durch die Behörde für Umwelt und Energie. Mögliche darüber hinaus erforderliche Ersatzzahlungen wegen Baumfällungen, die sich aus der Baugenehmigung ergeben, bleiben hiervon unberührt.

§ 6

Öffentliche Wegefläche

- (1) Für die Herstellung der öffentlichen Wegeflächen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zusätzlich zu diesem Durchführungsvertrag einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem LSBG zu schließen.
- (2) Die Wegebaumaßnahmen in der Ahrensburger Straße und dem Holstenhofweg erfolgen im Auftrag Hamburgs als Trägerin der Wegebaukosten und können von der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan abweichen. Die konkreten Maßnahmen im öffentlichen Grund werden über das Verschickungsverfahren der Verkehrsplanung festgelegt.
- (3) Die privaten Flächen, die gemäß Bebauungsplanentwurf Wandsbek 82 künftig öffentliche Wegefläche sind, werden kostenfrei im Rahmen eines Grundstücksgeschäfts von der Vorhabenträgerin an die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation übertragen.

§ 7

Abnahme der Begrünungsmaßnahmen

- (1) Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung, sowie das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Abteilung Naturschutz, nimmt die von der Vorhabenträgerin erstellten Begrünungsmaßnahmen einschließlich der Dachbegrünung und die Herstellung der Kinderspielflächen gemäß § 5 Absatz 4 auf Antrag der Vorhabenträgerin gemeinsam ab.
- (2) Zum Zwecke der Abnahme zeigt die Vorhabenträgerin der in Absatz 1 genannten Dienststellen die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Das Ergebnis der Abnahmen ist jeweils in einer Niederschrift festzuhalten, die von allen an der Abnahme Beteiligten unterzeichnet wird.

§ 8**Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

- (1) Die Vorhabenträgerin wird im Vorhabengebiet einen Anteil von mindestens dreißig Prozent der zu errichtenden Geschosswohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Bindungsdauer von mindestens 20 Jahren im 1. Förderweg der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung errichten.

Außerdem errichtet die Vorhabenträgerin eine Dementen-Wohngemeinschaft mit mindestens 9 Plätzen als öffentlich geförderten Wohnraum mit einer Bindungsdauer von mindestens 20 Jahren im 1. Förderweg der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) nach den jeweils geltenden Förderbestimmungen.

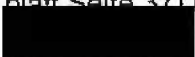
Dabei wird die Dementen-Wohngemeinschaft entsprechend 4 Wohneinheiten auf die dreißig Prozent öffentlich geförderten Wohnungen angerechnet, so dass mindestens 28 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Bindungsdauer von mindestens 20 Jahren im 1. Förderweg der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) nach der entsprechenden Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung errichten werden.

- (2) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 1 steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der IFB.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird einen den Förderrichtlinien entsprechenden vollständigen Förderantrag bei der IFB vor Baubeginn und mit einem solchen zeitlichen Abstand stellen, dass von der IFB über die Förderung spätestens drei Monate vor Baubeginn entschieden wird.
- (4) Zur Sicherung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit hat die Vorhabenträgerin bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages Gespräche mit der IFB geführt und eine „grundsätzliche Bestätigung der Förderwürdigkeit“ erhalten, die diesem Vertrag als Anlage 8 anliegt.
- (5) Die Vorhabenträgerin wird dem Bezirksamt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, den Förderbescheid der IFB spätestens drei Monate vor Baubeginn vorlegen.
- (6) Sofern eine Förderung des Vorhabens durch die IFB nicht erfolgt, wird die Vorhabenträgerin die unter Absatz 1 genannten Wohnungen für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren nach Fertigstellung und nur im Wege unbefristeter Mietverträge
- nur dem Personenkreis zum Bezug bereitstellen, der nach der Förderrichtlinie zum 1. Förderweg durch die Belegungsbindung begünstigt werden soll
 - nur zum Mietpreis bereitstellen, der den Regelungen der Förderrichtlinie über die Mietpreisbindung entspricht;
 - nur solche Mieterhöhungen vornehmen, die den Regelungen der Förderrichtlinie über Mieterhöhungen entsprechen.

Die Vorhabenträgerin oder ihr Rechtsnachfolger wird die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen bei jeder Erst- oder Neuvermietung dem Bezirksamt Wandsbek unaufgefordert bzw. jederzeit auf Anforderung der genannten Stellen unverzüglich nachweisen. Eine Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen darf innerhalb dieses Zeitraums nicht erfolgen.

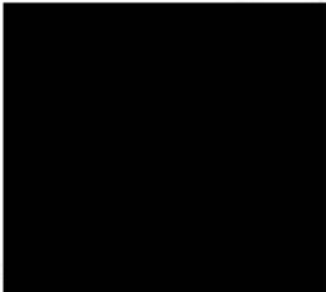
§ 9

Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten – mit Ausnahme der in § 9 (3) genannten – einschließlich der Planungs- und Umsetzungskosten, insbesondere auch des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundener Gutachten und Untersuchungen.
- (2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf  festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister gemäß § 13 dieses Vertrages fällig und bei der Kasse Hamburg unter Angabe der vom Bezirksamt angegebenen Referenznummer einzuzahlen.
- (3) Die Kostentragung für die Wegebaumaßnahmen wird in dem obenstehend in § 6 angeführten öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt.

§ 10

Veräußerung der Grundstücke

- (1) Veräußert die Vorhabenträgerin ihr Grundstück ganz oder teilweise an Dritte oder bestellt sie Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen, so ist sie – vorbehaltlich der gemäß nachfolgendem Absatz 2 erforderlichen und zu erteilenden Zustimmung des Bezirksamtes – berechtigt und verpflichtet, die sich auf die jeweils veräußerte bzw. mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücksfläche (Teilfläche) beziehenden Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer / Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten.
 - (2) Das Bezirksamt wird die Zustimmung zu der Übertragung der Rechte und Verpflichtungen erteilen, wenn aus sachlichen Erwägungen oder wenn in der Person des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt und wenn sich der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber dem Bezirksamt im Hinblick auf die Übernahme und die Durchsetzung dieser Verpflichtungen unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 04.12.2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) in der jeweils geltenden Fassung unterwirft.
 - (3) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß vorstehendem Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Verpflichtungen mit dem neuen Eigentümer / Erbbauberechtigten fort. Im Falle einer Grundstücksteilung / Teilveräußerung setzt sich dieser Vertrag im Hinblick auf die sich auf die jeweiligen Teilflächen beziehenden Rechte und Verpflichtungen nur mit dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche fort. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer verschiedener Teilflächen entsteht nicht.
 - (4) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, dem Bezirksamt schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.
- 

§ 11**Vertragsstrafen / Verwaltungszwang**

- (1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag werden Vertragsstrafen wie folgt fällig:
- a. bei Verzug der in § 4 genannten Fristen eine Vertragsstrafe von jeweils bis zu [REDACTED] € je angefangenen Monat;
 - b. bei Unterschreitung der gemäß § 8 Absatz 1 vereinbarten Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen bzw. bei Unterschreitung der Anzahl der gemäß § 8 Absatz 6 ersatzweise zu errichtenden, vergünstigten Wohnungen (Ersatzverpflichtung) eine Vertragsstrafe von [REDACTED] je Wohnung;
 - c. bei einer nicht vertragsgemäßen Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 7 vereinbarten Solaranlagen eine Vertragsstrafe von [REDACTED] je m² nicht errichteter Kollektorfläche;
 - d. bei fehlender oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 4 vereinbarten Freiflächengestaltung inklusive der Herrichtung der Kinderspielflächen/-geräte eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED];
 - e. bei fehlender oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 8 vereinbarten Schallschutzmaßnahmen eine Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED]

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

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

§ 12**Haftungsausschluss**

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

Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieser Rechtsverordnung tätig bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.

- (2) Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Ansprüche, insbesondere keine Schadensersatzansprüche ableiten.

Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 82 (Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg)

- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 82 können Ansprüche gegen die FHH nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 82 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 13

Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetzes

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

§ 14

Urheberrecht

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

§ 15

Nebenbestimmungen

- (1) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich der Bestandteile und Anlagen nach § 2 bedürfen des Einvernehmens der Vertragspartner und der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 82 (Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg)

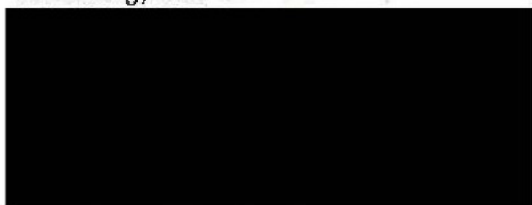
- (3) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Vorhabenträgerin erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 16

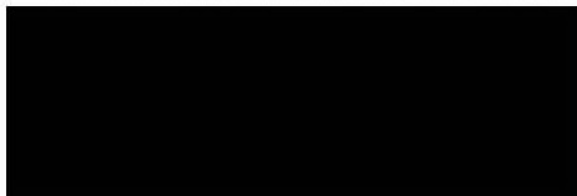
Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

- (1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:
Dieser Vertrag wird nicht vor Ablauf eines Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Das Bezirksamt kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die es, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für das Bezirksamt unzumutbar ist.
- (2) Abweichend von Absatz 1 wird § 9 Absatz 2 mit Unterzeichnung des Vertrags wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 82 in Kraft tritt oder die Vorhabenträgerin eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt.

Hamburg, den 16.03.2020

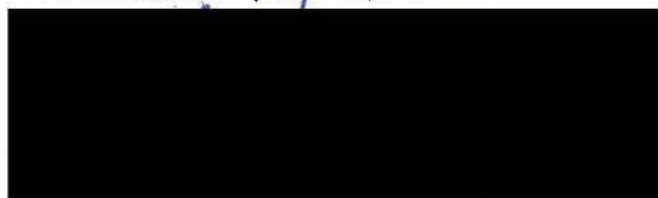


Bezirksamt Wandsbek
Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt



Bezirksamt Wandsbek
Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt

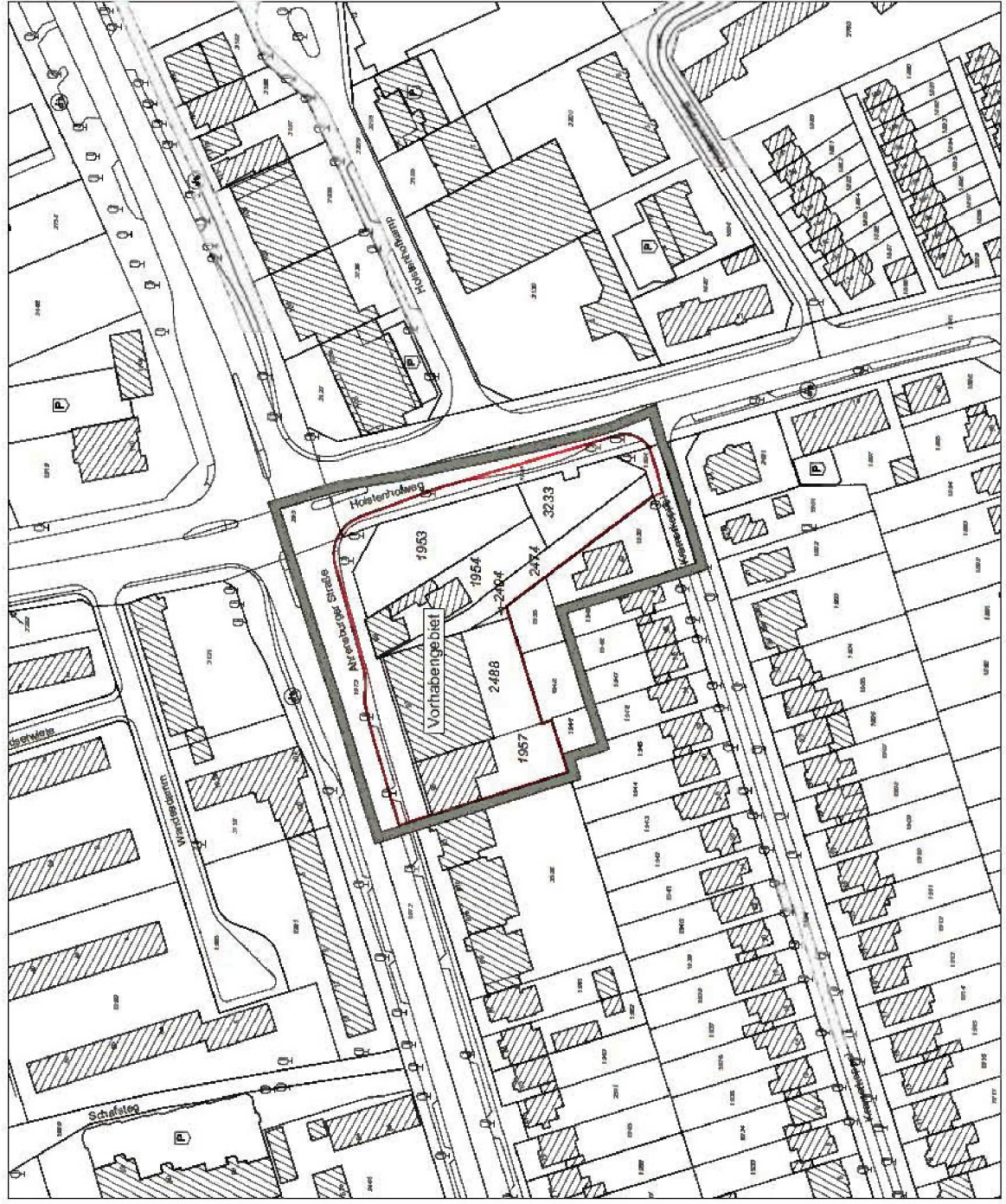
Hamburg, den 10/03/2020






Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH
& Co. KG



Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH
& Co. KG



-  Grenze des Plangebiets
-  Grenze des Vorhabengebiets
-  Vorhandene Gebäude

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschafts-
Informationssystem (ALIS®) entspricht für den Geltungsbereich des
Bebauungsplans dem Stand von Juli 2019.

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag

Lageplan

Maßstab 1 : 2000 (im Original)



04.12.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf
Wandsbek 82 (Ahrensburger Straße / Holstenhofweg)**

Festsetzungen

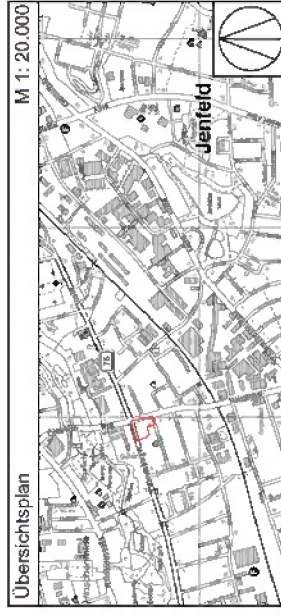
- | | |
|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
|  | Allgemeines Wohngebiet |
| GRZ 0,6 | Grundflächenzahl, als Höchstmaß |
| GR 160 m ² | Grundfläche, als Höchstmaß |
| z.B. VI | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß |
| z.B. mind. LH 4,5 | Lichte Höhe, als Mindestmaß |
| g | Geschlossene Bauweise |

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
 Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)

Hinweise

Neigebend ist die Bauanordnungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3787).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Karteneinschnitt (AUSCH) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vor dem 1. April 1960.
Zu dem Bebauungsplan existieren ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

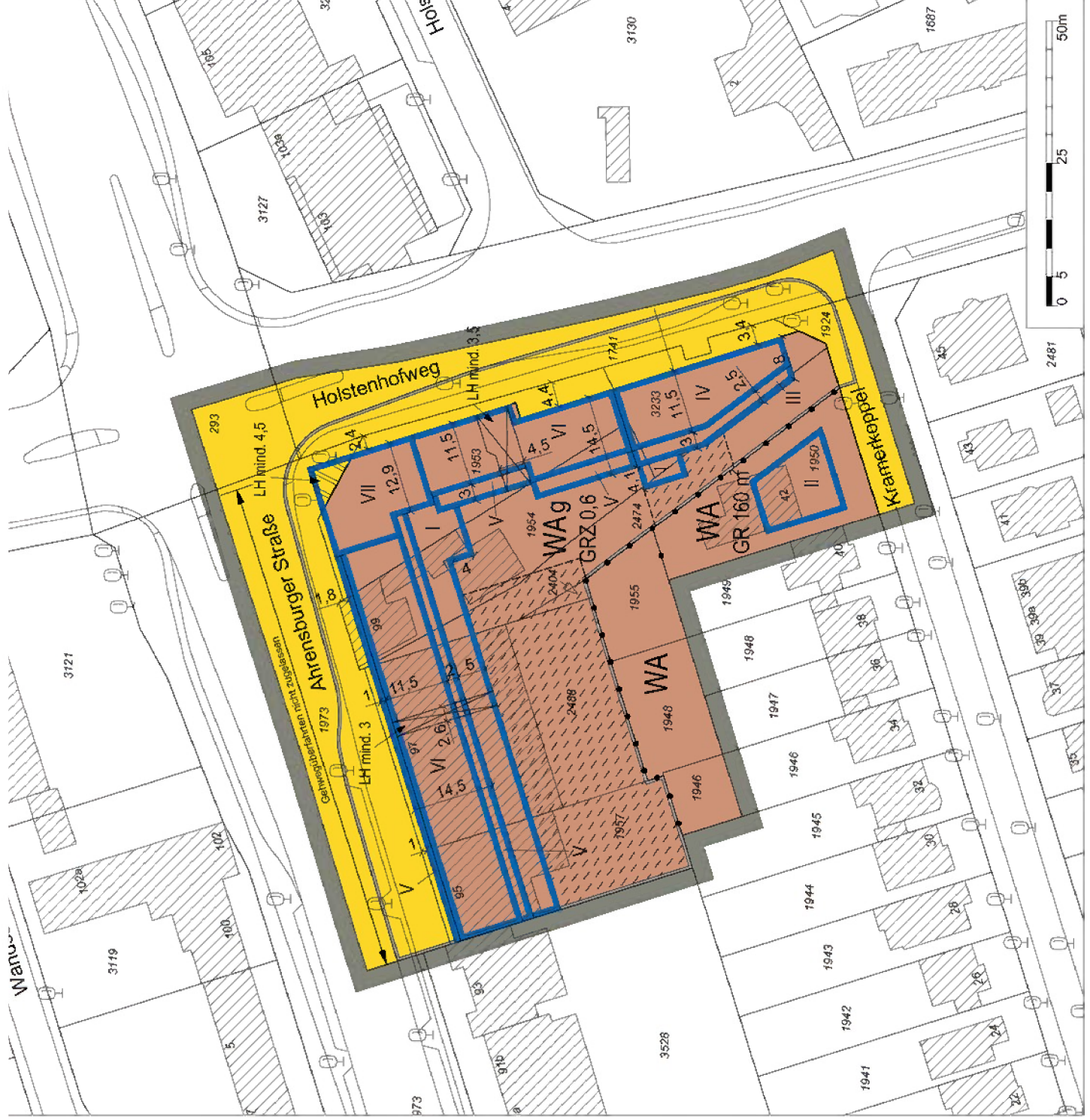


**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan-Entwurf
Wandsbek 82**

Maßstab 1:500 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 508



Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 82

Entwurf

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wandsbek 82 für das Gebiet zwischen Ahrensburger Straße und Kramerkoppel (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 508) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Ahrensburger Straße Holstenhofweg Kramerkoppel Westgrenze des Flurstücks 1950, Südgrenze des Flurstücks 1955, über das Flurstück 1948, Südgrenze des Flurstücks 1948, über das Flurstück 1946, Westgrenze des Flurstücks 1946, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1957 der Gemarkung Marienthal.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im Vorhabengebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig mit Ausnahme der Gebäude am Holstenhofweg, die sich südlich der Feuerwehrdurchfahrt zum Innenhof befinden.
4. über dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind weitere Geschosse unzulässig.
5. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen mindestens 2 m hinter der Gebäudekante oder in ihrer Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben. Eine Überschreitung der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses durch Dach- und Technikaufbauten, die mindestens 2 m hinter der Gebäudekante zurückbleiben, ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Eine Überschreitung der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses durch Dach- und Technikaufbauten, die mindestens 4 m hinter der Gebäudekante zurückbleiben, ist bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.
6. Im Bereich des Vorhabengebiets darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch eine Tiefgarage und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
7. Im Vorhabengebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zum Innenhof durch Balkone ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,7 m zulässig.
8. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Kasematten in einer Tiefe von bis zu 0,8 m zulässig. Der Kantenvorstand der jeweiligen Kasematte muss ebenerdig zur öffentlichen Gehwegfläche verlaufen.
9. Innerhalb der Flächen Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten, Tiefgaragen, Kinderspielflächen sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung zulässig.
10. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
11. Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, so ist in den zu dieser Gebäudeseite orientierten Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen si-

cherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.

12. Ausnahmsweise sind Schlafräume einer Wohnung auch an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn insgesamt mindestens die Hälfte der Schlafräume dieser Wohnung zur lärmabgewandten Seite orientiert sind und vor den lärmzugewandt orientierten Schlafräumen vor zu öffnenden Fenstern verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden.
13. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
14. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
15. Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
16. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.
17. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zugelassen werden.
18. In den allgemeinen Wohngebieten ist für je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder für je angefangene 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind stand-

ortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

19. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig.
20. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen, Feuerwehraufstellflächen, Müllstandorten und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
21. Die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung sind zulässig für Dachaufbauten, Dachterrassen, technische Anlagen und den 1 m sowie den 2 m tiefen, parallel zur Ahrensburger Straße ausgerichteten, fünfgeschossigen Bereich.
22. Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit heimischen Sträuchern oder Hecken einzugrünen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



Legende	
	Grundstücksgrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Widestück 6.2
	Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Bezugsgrenze
	Gebäude
	Zugangs Wohnen
	Zugangs Gewerbe
	Zufahrt/Tiefgarage
	Zufahrt Tiefgarage
	Ausfahrt Tiefgarage
	Außenkante Tiefgarage/Keller
	Externe Dachbegrenzung
	Dachterrassen
	Kies
	Pflasterflächen
	Sandspießflächen
	Grundfläche
	Rasengröße
	EPDM-Kombibellweg
	Rasen- und Pflasterflächen
	Hecken
	Baum geplant
	Baum Bestand
	Einrichtung Demontageplan
	Fahrradbügel
	Kipp-Poller
	Feuerwehrautofahrten und deren Zufahrten
	Hilfsmittel/Gebäude bezogen auf NNN
	Mittel zur Überleitung
	Grundstücksgröße: 4700 m²
	Gesamtzahl Wohneinheiten: 106 WE
	BGF Gewerbe: 3100 m²
	GRZ I: 0,5
	GRZ II: 0,9
	GRZ III: 2,7
	GRZ IV: 3,46 m²
	Flächengröße Photovoltaik: 16 Stk.
	Öffentliche Fahrradbügel: 4 Stk.
	(davon 8 Stk. an der Ahrensburger Straße)
	Private PKW-Stellplätze oberirdig: 79 Stk.
	Private PKW-Stellplätze Tiefgarage: 4 Stk.

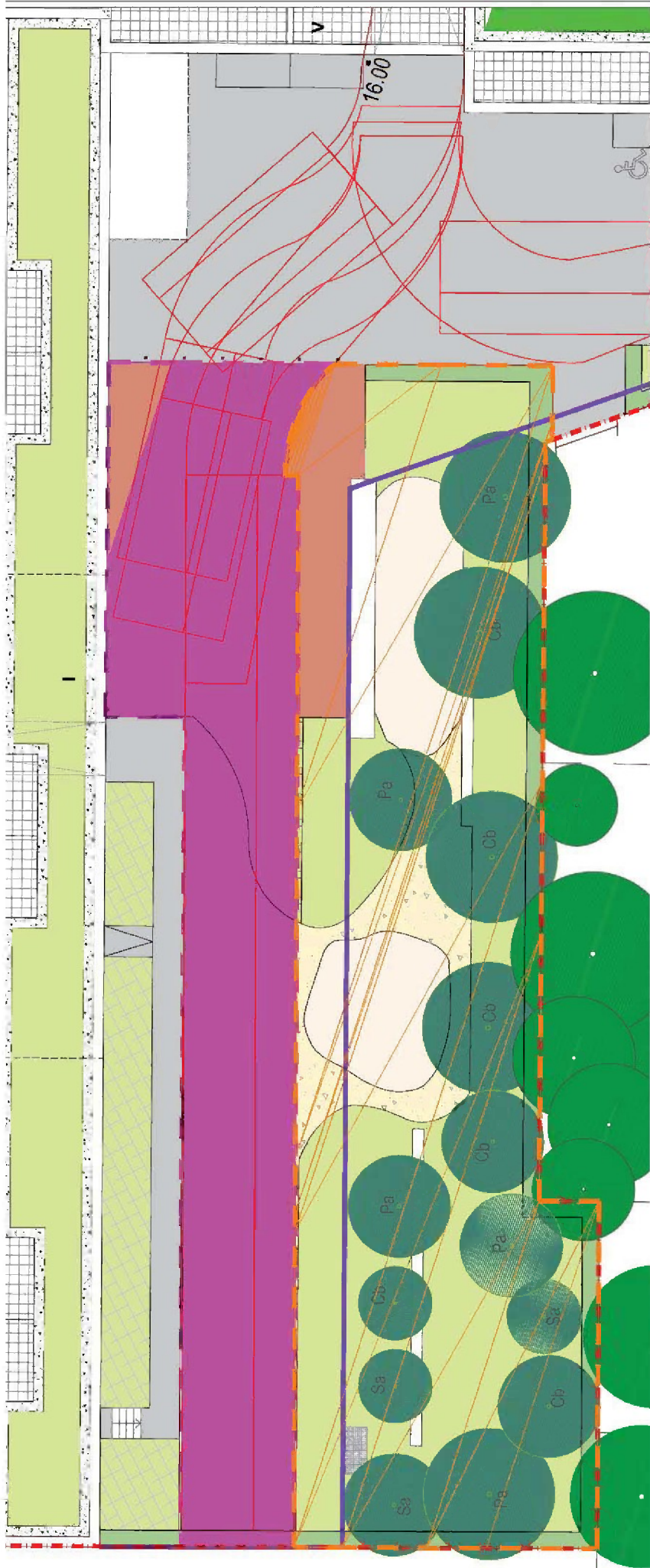
Darüberfeld nachfolgend übernommen von GRS Reimer Architekten (Stand 19.12.2019).

Langenstraße und Höhenangaben in Metern

INDEX	ANMERKUNGEN	DATE	SEITE
B	Anpassung Flächennutzungsplan, Darstellung Minder zur Überleitung	20.10.2019	1
C	Entwicklung Überleitungsplan, Darstellung Minder zur Überleitung	19.12.2019	2
D	Überleitungsplan, Darstellung Minder zur Überleitung	20.11.2019	3
E	Überleitungsplan, Darstellung Minder zur Überleitung	14.02.2020	4
F	Überleitungsplan, Darstellung Minder zur Überleitung	26.02.2020	5

ANLAGE ZUM DIN 1026-1	ZEICHNUNG	VORLIEFERUNG	MAßSTAB	1:500
2.3	LEISTUNGSSTADIUM	Vorbereitung	ENTWURF	14.10.2019
	PROJEKT	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	GEZEICHNET	
		Arbeitsgruppe GRS-Reimer	FORMAT	A2

VORBEREITER	Arbeitsgruppe Straße/Name Projekt GmbH & Co. KG Gründ. Berlin 20.10.2019	Unterschrift
ARCHITECT	GRS Reimer Architekten Siedlerstr. 10 10119 Berlin	Unterschrift
LANDSCHAFTSARCHITECT	L. J. C. H. S. M. S. T. E. M. LANDSCHAFTSARCHITECTEN Grafik Berlin 101.22777 Berlin Telefon: (030) 307 34 46 Fax: (030) 307 34 47	Unterschrift



Legende

 Kinderspielfläche: 744 m²

 Fläche, die aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit ergänzend für Kinderspiel geeignet ist: 386 m²

Gesamtfläche: 1.130 m²

Benötigte Fläche gem. §10 HBauO
106 WE x 10 m² = 1.060 m²

1.060 m² < 1.130 m²

ALLE MÄSSE UND DETAILS SIND VERANTWORTLICH ZU ÜBERPRÜFEN UND ETWAS UNSTIMMIGKEITEN MIT DEN FACHPLANERN ABZUSTIMMEN.

ALLE AUFRÄUEN SIND IM RÄHMEN DER WERKPLANUNG HINSICHTLICH DER BELASTBARKEIT DER TO-DECKE EIGENVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND MIT DEN TRAGWERKSPLANERN UND DEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN ABZUSTIMMEN.

BV: Ahrensburger Straße 95-101/ Holstenhofweg
Hier: Anlage 3.3 zum Durchführungsvertrag -
Erläuterung Freianlagen

Die Freianlagen im Innenhof gliedern sich in drei Teilbereiche.

Der erste Teil im westlichen Bereich des Hofes ist durch Grün- und Spielflächen geprägt. Großzügige Grandflächen bilden die Wegeverbindung zwischen den Sandspielflächen und ermöglichen es, dass auch die von der Feuerwehr zu befahrenden Flächen, bspw. in Form einer Boule-Spielfläche, bespielt und genutzt werden können. In diesem Bereich ist ebenfalls ein kleines Spielfeld aus EPDM-Kunststoffbelag vorgesehen. Hier können verschiedene Ballspiele stattfinden. Die umliegenden Flächen werden als Rasen- und Pflanzflächen hergestellt, in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind.

Der zweite Teilbereich im Zentrum des Hofes wird durch die Verkehrsflächen zur Anlieferung der Gewerbeeinheiten und vier Stellplätzen gebildet. Diese Fläche wird aus Betonsteinpflaster hergestellt. Angrenzend zu dem Spielfeld aus EPDM sind Kipp-Poller in der Pflasterfläche vorgesehen, sodass die Verkehrsflächen von den Spielflächen abgegrenzt werden und diese nicht durch Autos/Lieferwagen befahren werden können.

Der dritte Teilbereich im Südosten des Grundstücks ist der Dementen-WG zugeordnet. Hier ist ein Dementengarten vorgesehen, der den Bewohnern einen gesicherten Aufenthalt im Außenraum und eine Verbindung zur Natur bietet. Der Dementengarten liegt aufgrund der OKFF EG der Dementen-WG erhöht im Vergleich zu den übrigen Hofflächen, sowie dem Nachbargrundstück.

Der Großteil der Hofflächen ist durch die geplante Tiefgarage unterbaut. An der Tiefgaragen-Ausfahrt sowie im öffentlichen Bereich vor Haus 6 sind Müllbereitstellflächen vorgesehen. Des Weiteren sind im öffentlichen Bereich vor Haus 1&2, sowie vor Haus 6&7 Fahrradbügel geplant.

Die Dachflächen werden extensiv mit einem Mindestsubstrataufbau von 12cm begrünt. Niederschlagswasser wird temporär zurückgehalten und gedrosselt in das Siel eingeleitet. Zudem wird im südwestlichen Bereich des Grundstücks das Gelände muldenartig ausgebildet, sodass die Möglichkeit gegeben ist, die Spiel- und Grünflächen schadlos zu überfluten.

Stand: 26.02.2020

Inhaber

Dipl.-Ing. Landschafts-
u. Gartenarchitekt

Große Elbstraße 135
22 767 Hamburg

e-mail
Info @ Lichtenstein-
Landschaftsarchitekten.de

Steuer Nr. [REDACTED]

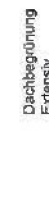
Tel.: 040-333106-0
Fax: 040-333106-10

Commerzbank:

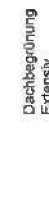
IBAN: [REDACTED]
BIC: [REDACTED]

Konto [REDACTED]
BLZ [REDACTED]

Dachbegrünung
Extensiv



Dachbegrünung
Extensiv



Dachbegrünung
Extensiv

Dachbegrünung
Extensiv

Dachbegrünung
Extensiv

Dachbegrünung
Extensiv

Anlage 4

- 21732 Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Ahrensburger Straße 95-101/
Holstenhofweg, Hamburg
- Bauherr: Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co. KG
Große Bleichen 35, 20354 Hamburg

BAUBESCHREIBUNG – Anlage 4 zum Durchführungsvertrag –

1. Grundstück

Bezirk: Wandsbek
Gemarkung: Marienthal
Flurstücke: 1957-1, 1957, 2488-1, 2488, 1954-1, 1954, 1953-2, 1953, 2404,
2404-1, 3233-1
Grundstücksgröße: ca. 4.705 m²

Das Grundstück liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 82. Die Ausweisung für das Baufeld lautet WAg, ausgenommen hiervon ist das Erdgeschoss von den Häusern 1-5, wo Wohnungen ausgeschlossen sind. Ergänzend zu dem Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen.

Das Baugrundstück liegt zwischen den Straßen Ahrensburger Straße (nördlich), Holstenhofweg (östlich) und Krameroppel (südlich). Es umfasst die Grundstücke Ahrensburger Straße 95, 97, 99, 101, die Flurstücke entlang dem Holstenhofweg bis zur Einmündung in die Krameroppel, die Grundstücke Krameroppel 34, 36, 38, 40 und 42 begrenzen das Baugrundstück rückwärtig.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Grundstücksgrenzen neu festgelegt.

2. Städtebauliches Konzept

Entlang der Ahrensburger Straße und dem Holstenhofweg ist eine Blockrandbebauung geplant, welche sich am Holstenhofweg in Richtung Krameroppel abstaffelt.

Das Gebäude ist in sieben Häuser aufgeteilt, wobei die Häuser 1 bis 3 an der Ahrensburger Straße und die Häuser 4 bis 7 am Holstenhofweg angeordnet sind. Die Häuser 1 bis 3 an der Ahrensburger Straße nehmen die Flucht und die Gebäudehöhe der Nachbargebäude Ahrensburger Straße 91 und 93 auf.

Rücksprünge im Bereich der Hauseingänge vom Haus 1-3 gliedern die Fassade in mehrere Abschnitte und nehmen somit die städtebauliche Körnung der benachbarten Bebauung in der Ahrensburger Straße auf. Hierdurch fügt sich das Gebäude homogen in die umliegende Bebauung ein.

Die Ecke Ahrensburger Straße / Holstenhofweg wird durch eine Überhöhung im Bereich von Haus 4 städtebaulich betont. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss rückt das Gebäude ein. Hierdurch öffnet sich im Kreuzungsbereich der Straßenraum und ermöglicht eine großzügigere Gestaltung des Geh- und Radweges.

Am Holstenhofweg wird der Baukörper durch einen deutlichen Rücksprung der Häuser 6 und 7 gegliedert.

Die Häuser 1-3, 5 und 6 sind mit jeweils 5 Vollgeschossen und einem gestaffelten Geschoss geplant. Das Haus 7 erhält drei Vollgeschosse und ein gestaffeltes Geschoss.

3. Erschließung

Die Treppenhäuser werden ebenerdig aus dem Straßenraum erschlossen. Jeder Treppenhauuskern verfügt über einen Aufzug, der alle Geschossebenen anfährt. Für Rollstuhlfahrer und für den Transport einer Krankentrage sind die Aufzüge mit einer Grundfläche von 1,10 x 2,10 m und einer Tür mit einer lichten Durchgangsbreite von 0,90 m geplant.

Die Häuser 1-7 sind über eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 79 PKW-Stellplätzen im Untergeschoss miteinander verbunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Holstenhofweg. Die Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Kramerkopfel.

Die überwiegende Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze werden in den Sammelräumen im Untergeschoss nachgewiesen. Diese Fahrradräume werden über die Tiefgarage erschlossen. In den Mieterkellern ist jeweils ein weiterer Stellplatz angeordnet. Hierfür werden die Mieterkeller 2m² größer ausgeführt. Für Besucher sind im Nahbereich der Hauszugänge von Haus 1 und 2 insgesamt acht Fahrradbügel, von Haus 6 zwei Fahrradbügel sowie vom Haus 7 fünf Fahrradbügel vorgesehen. Die Häuser 3, 4 und 5 sind hiervon ausgenommen, da eine Anordnung von Fahrradstellplätzen aufgrund der Gehweggestaltung nicht möglich ist.

Die Müllsammelräume befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Jeweils 2 Häusern ist ein gemeinsamer Müllraum zugeordnet. Von hier wird der Müll über die Tiefgaragenrampen zu den Bereitstellungsflächen am Holstenhofweg und der Kramerkopfel transportiert.

4. Gestaltung

Für die straßenseitigen Fassaden wird hochwertiger Verblendziegel vorgesehen. Dieser wird in leicht unterschiedlichen Farbnuancen verwendet.

An der Ahrensburger Straße werden die zurückspringenden Eingänge sowie die Staffelgeschosse durch eine horizontale Ziegelstruktur betont. Die leicht zurückversetzten Eingänge mit ihren großen Öffnungen bilden eine gute Adresse und wirken einladend. Die vorspringenden Baukörper setzen sich durch einen helleren Verblendziegel ab und betonen die Kleinteiligkeit.

Das Haus 4 hebt sich durch seine Höhe von den anderen Häusern ab und betont die Ecke an der Ahrensburger Straße. Auf dem Dach befindet sich ein Technikgerät, welches eingehaust wird.

Im Erdgeschoss sind an der Ahrensburger Straße großflächige Fenster vorgesehen.

In den Obergeschossen sind bodentiefe Fenster mit einer Absturzsicherung geplant. Aus Schallschutzgründen sind an der Ahrensburger Straße bei den Wohnungen Schallschutzloggien vorgesehen.

Am Holstenhofweg werden die Eingänge und in Teilbereichen die Fenster durch eingeklappte Ziegelbereiche betont.

Es sind an der Ahrensburger Straße und am Holstenhofweg keine Fallrohre sichtbar. Aufzugsüberfahrten werden verkleidet.

Die Fassaden zum Innenhof erhalten einen hellen Putz in unterschiedlichen Farbnuancen, um auch hier die einzelnen Häuser ablesbar zu machen. Bei den Fenstern heben sich Teilbereiche der Putzfläche farbig ab.

Die Wohnungen erhalten einen Balkon oder Loggien.

5. Nutzung

Die Erdgeschosszone der Häuser 1-4 ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Erdgeschoss von Haus 1 und 2 ist eine Sozialstation des DRK und eine ambulante Tagespflegeeinrichtung für ca. 20 Plätze geplant. Die konkrete Nutzung im Bereich von Haus 3 und 4 steht noch nicht fest. Im Haus 5 befindet sich ein Fahrradabstellraum mit ca. 40m², welcher vom Innenhof ebenerdig zugänglich ist. Am Holstenhofweg befindet sich im Haus 6 und 7 eine Wohngemeinschaft für Bewohner mit einer Demenzerkrankung. Die ambulante Betreuung erfolgt ebenfalls vom DRK.

Die Obergeschosse erhalten mit Ausnahme von Haus 4 eine reine Wohnnutzung. Aufgrund der besonderen Lärmsituation ist im Haus 4 in den Obergeschossen im Eckbereich jeweils eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich hier auf jeder Geschossebene eine Wohnung.

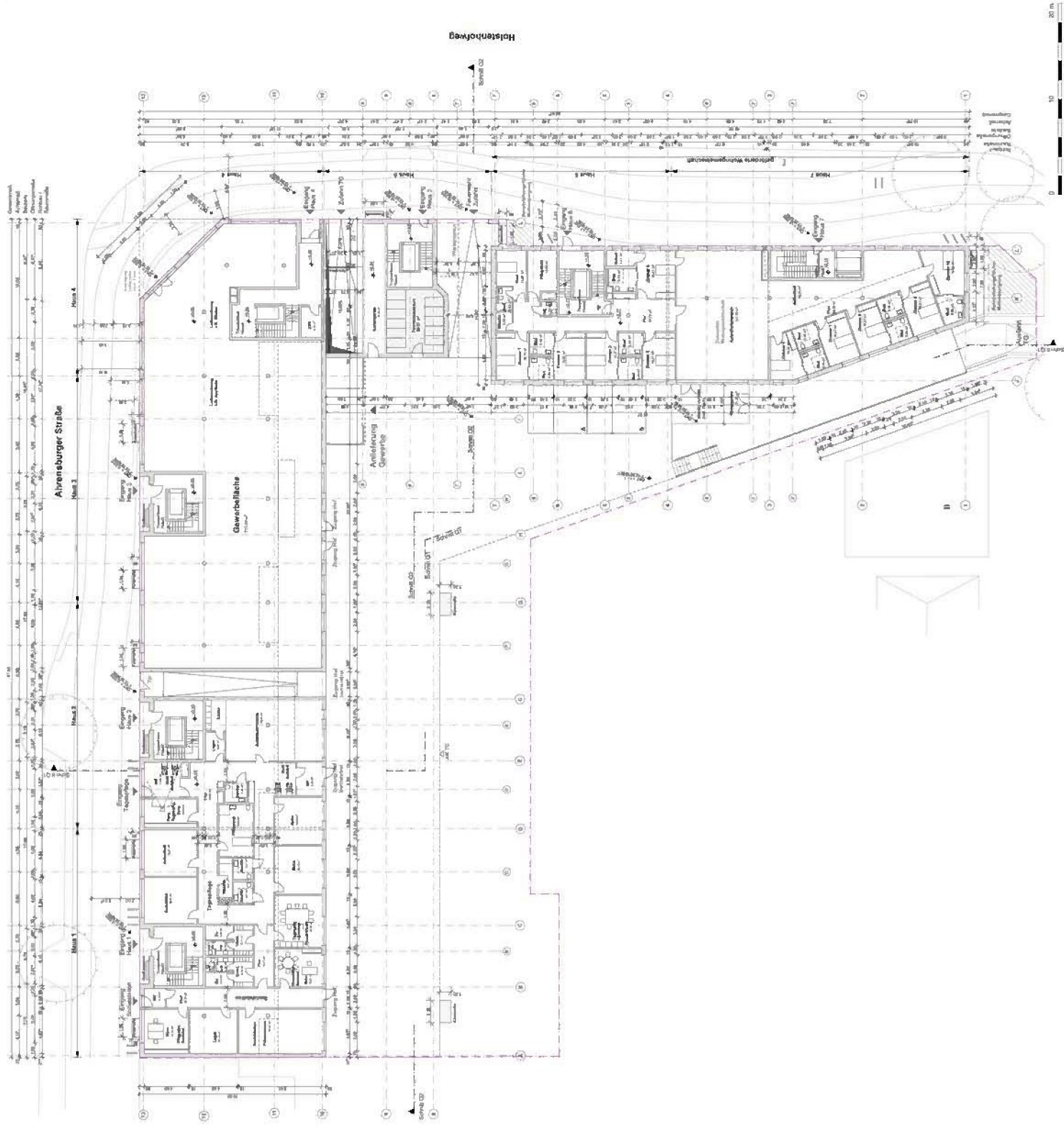
Insgesamt sind 106 Wohnungen geplant. Unter Anrechnung der Dementen Wohngemeinschaft mit 10 Bewohnerzimmern als 4 Wohneinheiten werden 30 % der Wohnungen auf dem ersten Förderweg öffentlich gefördert. Die geförderten Wohnungen befinden sich in den Häusern 1 + 2.

In einem Regelgeschoss befinden sich insgesamt 24 Wohnungen. Um die Anforderung an barrierefreie Wohnungen zu erfüllen, sind in den Häusern 1, 2, 3, 5 und 6 je eine barrierefreie Wohnung im 1. - 4. Obergeschoss geplant. Im Haus 7 befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss je zwei barrierefreie Wohnungen, sodass die Gesamtanzahl von 24 Wohnungen nachgewiesen wird. Haus 4 verfügt über keine barrierefreie Wohnung.

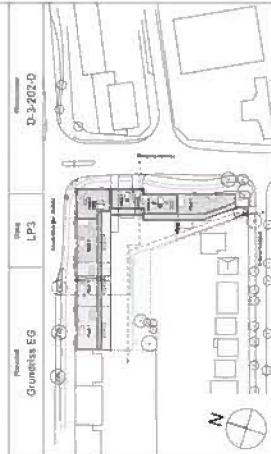
In der Tiefgarage sind 53 PKW-Stellplätze für die Wohnungen und 26 PKW-Stellplätze für die Gewerbeflächen vorgesehen. Die Abstellräume der Wohnungen befinden sich im Unter- bzw. Zwischengeschoss. In der Tiefgarage sind Fahrradräume vorgesehen, welche in der Nähe der Treppenhäuser angeordnet sind. Für die Häuser 1-4 ist ein etwa 70m² großer Fahrradraum angrenzend an das Treppenhaus 4 geplant. Ein ca. 25m² großer Fahrradraum für das Haus 5 grenzt an das Treppenhaus 6. Für das Haus 6+7 ist ein Fahrradraum mit etwa 55m² geplant, welcher an die Tiefgaragenausfahrt mit direktem Zugang zum KFZ- Bereich grenzt.

Elmshorn, 18.12.2019





Veränderungen			
Nr.	Datum	Ursache	Gezeichnet
1	19.12.2014	Veränderung der Grundrissfläche	
2	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	
3	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	
4	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	
5	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	
6	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	
7	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	
8	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	
9	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	
10	11.03.2015	Veränderung der Grundrissfläche	



Bauherr
Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co. KG
Ahrensburger Straße 95-101 / Holstenhofweg, 22041 Hamburg

Bauherr
Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co. KG
Glockenblumen 35, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 288-099

Verfasser
GPS REIMER ARCHITECTEN
Postfach 987, Straten 4A, 25308 Emsbom
T +49 04121 9391 0 - F +49 04121 9391 99
info@gps-architekten.de - www.gps-architekten.de

Planinhalt
Grundriss EG
Durchführungsvertrag Anlage 5.3

Plannummer			
D-3-202-D			
Projektnummer			
21722			
Erstellungsdatum	24.08.2019	Format	A1
Skala	1:1000	Blattgröße	1:200



GPS REIMER ARCHITECTEN
Postfach 987 · Stellen 4A · 25008 Elmshorn
T +49 04121 9391 0 · F +49 04121 9391 99
info@gps-architekten.de · www.gps-architekten.de

Verfasser:
GPS REIMER ARCHITECTEN
Postfach 987 · Stellen 4A · 25008 Elmshorn
T +49 04121 9391 0 · F +49 04121 9391 99
info@gps-architekten.de · www.gps-architekten.de

Planinhalt:
Grundriss 1. OG
Durchführungsvertrag Anlage 5.4

Plannummer:
D-3-203-A

Projektnummer:
21722

Erstellungsdatum:
15.08.2019

Format:
A1

Skala:
1:200

Blatt:
1.000m x 15,20m MHN

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

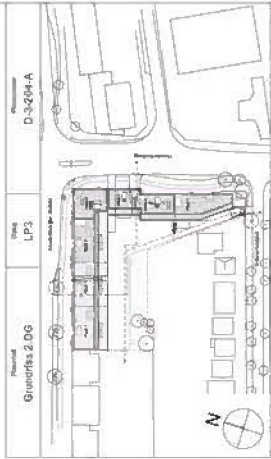
Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

Blatt:
1.200

[illegible]

Beschreibung
Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Ahrensburger Straße 95-101 / Holstenhofweg, 22041 Hamburg

Baumhaus
Ahrensbürger Straße Immo Projekt GmbH & Co. KG
Große Bleichen 35, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 288 - 090

Verfasser

GRS HEIMER ARCHITEKTEN

Postfach 987 · Steinen 4A · 25308 Elmhorn
T +49(0)424 8991 0 · F +49(0)421 9991 89
info@grs-architekten.de · www.grs-architekten.de

Planinhalt

Grundriss 2.OG

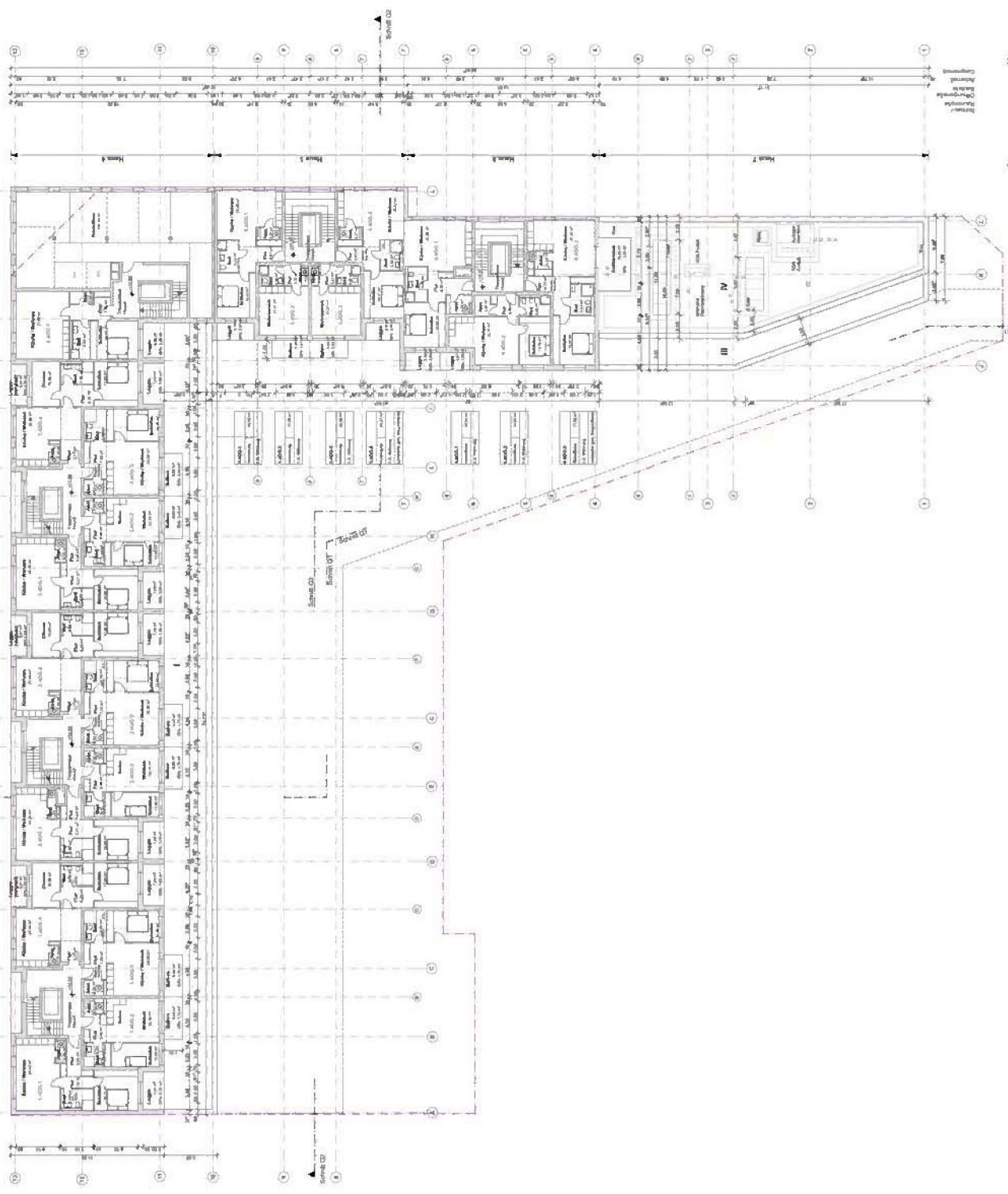
Durchführungsvertrag Anlage 5.5

Plastmutter
D-3-204-A
Diamant & Bohrmaschinen

Project Number	21732	Contractual	Number	Project	Height	Depth
	16-08-2019			A1	+0.00m ± 15.20m NN	1.200



Masse 1				Masse 2				Masse 3				Masse 4			
1.001	1.002	1.003	1.004	2.001	2.002	2.003	2.004	3.001	3.002	3.003	3.004	4.001	4.002	4.003	4.004
1.001	1.002	1.003	1.004	2.001	2.002	2.003	2.004	3.001	3.002	3.003	3.004	4.001	4.002	4.003	4.004
1.001	1.002	1.003	1.004	2.001	2.002	2.003	2.004	3.001	3.002	3.003	3.004	4.001	4.002	4.003	4.004



GPS REIMER ARCHITECTEN
Postfach 987 · Stellen 4A · 25308 Elmshorn
T +49(0)4121 9391 0 · F +49(0)4121 9391 99
info@gps-architekten.de · www.gps-architekten.de

Verfasser

Bauherr

Planinhalt

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Grundriss 4.OG

Durchführungsvertrag Anlage 5.7

Planinhalt

D-3-206-A

Projektnummer

21722

15.06.2019

1:200

1:200



10110



25
26
27
28
29
30

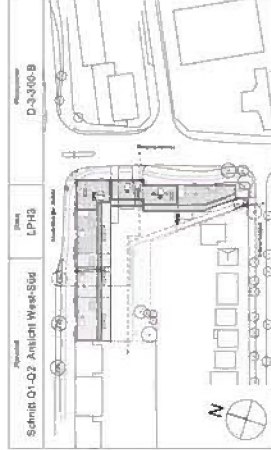


Schnitt Q1/Ansicht West



Schnitt Q2/Ansicht Süd

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



Neubau Wohn- und Geschäftshaus
 Ahrensburger Straße 95-101 / Hollensheweg, 22041 Hamburg
 Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co. KG
 Conda-Bleichen 35, 20354 Hamburg
 Tel. +49 40 268 000

Verfasst von:
GPS REIMER ARCHITECTEN
 Postfach 987, Shellen 4A, 25308 Emsbom
 T +49 04121 991 0 - F +49 04121 991 99
 info@grs-architekten.de - www.grs-architekten.de

Planstempel:
Schnitt Q1-Q2 Ansicht West-Süd
 Durchführungsvertrag Anlage 5.12

Plannummer:
D-3-300-B
 Projektnummer:
 21732

Erstellungsdatum	16.06.2019	Ersteller		Projektleiter	A1	Standort	40.00m x 15.20m NHN	Skala	1:200
------------------	------------	-----------	--	---------------	----	----------	---------------------	-------	-------

Hinweis FHH, Bezirksamt Wandsbek, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung am 20.02.2020:

Die im Entwässerungskonzept dargestellten Leitungen stellen lediglich die Systematik dar und noch keine konkretisierte Planung. Die Lage von Schächten und der Verlauf der Leitungen ist noch variabel und wird erst in der weiteren Planung detailliert. Beispielsweise kann bei diesem Bauvorhaben sowohl die Zuleitungs- als auch Ableitungsfunktion über nur einen Leitungsstrang erfolgen.

LICHTENSTEIN
Landschaftsarchitekten

BV: Ahrensburger Straße / Holstenhofweg **Hier: Anlage 6 zum Durchführungsvertrag**

Entwässerungskonzept

Um die Anforderungen und Zielsetzungen der HBauO, des HmbAbwG, des WHG und des HWaG dauerhaft sicher stellen zu können, soll für das o.g. Bauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Die Speicherung und Rückhaltung des anfallenden Wassers soll auf dem Grundstück (siehe Lageplan) geschehen und anschließend gedrosselt in das öffentliche Sielsystem abgeleitet werden. Hierbei soll das Grundstück an fünf bereits existierende Anschlüsse an das Siel in der Ahrensburger Straße und mindestens einen neu zu errichtenden Anschluss im Holstenhofweg angeschlossen werden. Die insgesamt maximal einzuleitende Menge von 7,97 l/s (17 l/s/ha) verteilt sich somit auf die einzelnen Anschlüsse.



Lageplan - Entwässerungskonzept

Regenabflussmengen:

Die Regenwasserabflussmengen und damit auch die benötigten Rückhalteräume wurden gem. DIN1986-100:2016-12 anhand der Berechnungsregenspenden nach DWD-Kostra2010R (obere Werte) des Rasterfelds 36/21 über die gesamte Regenreihe und dem jeweiligen Abflussbeiwert der einzelnen Oberflächen ermittelt.

Die Berechnungsregenspende unterscheidet sich hierbei zwischen den Dachflächen (266 l/s*ha und einer Jährlichkeit von 5 Jahren) und den Außenflächen (206 l/s*ha und einer Jährlichkeit von 2 Jahren). Flächen, die ohne Rückhaltung direkt in das Siel eingeleitet werden, werden mit dem 30-jährigen Regenereignis bei einer Dauer von fünf Minuten (384 l/s*ha) berechnet.

Die entsprechenden Berechnungsgrundlagen und Tabellen, erstellt durch das Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung GmbH (ITG) sind diesem Entwässerungskonzept angehängt.

Einleitmengenbegrenzung:

Die Einleitmengenbegrenzung für die das hier betrachtete Grundstück liegt bei 17 l/s*ha.

Dies bedeutet bei einer Grundstücksfläche von 4.691 m² eine Gesamteinleitmenge von **7,97 l/s**.

Systematik:

Für die Berechnung der zu entwässernden Grundstücksflächen wird folgende Unterteilung vorgenommen:

Alle dem Gebäude zugehörigen Flächen werden nach den sieben Häusern unterteilt, wobei die der Ahrensburger Straße zugewandten Dachflächen auf dem 4.OG direkt und die Hauptdachfläche gedrosselt eingeleitet werden. Die dem Hof zugewandten Gebäudeflächen werden in einer Rigole zurückgehalten.

Die Tiefgaragenflächen werden ebenfalls an die Rigole angeschlossen.

Die Hauptdachflächen sowie die Rigole mit den angeschlossenen Gebäude- und Hofflächen werden über die insgesamt sechs Ableiter an das öffentliche Siel in der Ahrensburger Straße und dem Holstenhofweg angeschlossen.

Regenrückhaltung/-speicherung:

Ableiter 1:

Der erste Ableiter umfasst die rund 13,50 m² große Dachfläche auf dem 4.OG im Haus 1, sowie die Hauptdachfläche von Haus 1, sowie die Abflussmenge der Rigole.

Für die Dachfläche auf dem 4.OG kann keine Rückhaltung bzw. Drosselung vorgesehen werden, sodass hier der Abflussbeiwert von 1,0 angesetzt wird und die anfallende Regenmenge mit 0,55 l/s direkt in das Siel eingeleitet wird.

Die Hauptdachfläche mit einer Größe von 245,00 m² wird als extensiv begrünte Dachfläche ausgebildet. Hier wird ein Drosselablauf vorgesehen, sodass zusätzliche 0,50 l/s über den Ableiter 1 in das Siel eingeleitet werden und eine entsprechende Regenrückhaltung in der Drainageebene auf der Dachfläche stattfindet.

Die Rigole hält das anfallende Wasser der gesamten, dem Hof zugewandten, Gebäude- und Hofflächen zurück. Dies betrifft 375 m² Gründach (Abflussbeiwert 0,4), 316 m² Dachflächen auf dem 4.OG (Abflussbeiwert 1,0) und 750 m² Hoffläche (Abflussbeiwert 0,75).

Als maximales Rückhaltevolumen für das herkömmliche Regenereignis ergibt sich ein Wert von 24,42 m³.

Für die Rigole wird ein Ablauf mit geregelter Drosselleistung von 1,57 l/s vorgesehen.

Die gesamte Abflussmenge des Ableiters 1 beträgt somit **2,62 l/s**.

Ableiter 2:

Der zweite Ableiter folgt der gleichen Systematik, wie Ableiter 1. Hier beträgt die Dachfläche auf dem 4.OG (erstreckt sich vom Eingang Haus 1 bis zum Eingang von Haus 2) 18 m² und wird ebenfalls direkt und ungedrosselt eingeleitet. Dies bedeutet eine Abflussmenge von 0,73 l/s.

Die Hauptdachfläche von Haus 2 hat eine Größe von 245,00 m², ist als extensiv begrünte Dachfläche ausgebildet und wird mit einer Drosselleistung von 0,50 l/s in das Siel eingeleitet.

Die Abflussmenge des Ableiters 2 beträgt **1,23 l/s**.

Ableiter 3:

Der Ableiter 3 umfasst lediglich die Abflussmengen der Dachfläche auf dem 4.OG vom Durchgang Innenhof bis zum Eingang von Haus 3.

Die kleine Dachfläche beträgt 24 m² und wird mit 0,97 l/s direkt in das Siel eingeleitet.

Die Abflussmenge des Ableiters 3 beträgt **0,97 l/s**.

Ableiter 4:

Der vierte Ableiter beinhaltet die letzte, der Ahrensburger Straße zugewandten, Dachfläche auf dem 4.OG mit einer Fläche von 16 m², sowie die 245 m² große Hauptdachfläche von Haus 3.

Für die ungedrosselte Dachfläche beträgt die Abflussmenge 0,65 l/s. Die Hauptdachfläche wird wiederum mit einer Drosselleistung von 0,50 l/s eingeleitet

Die Abflussmenge des vierten Ableiters beträgt somit **1,15 l/s**.

Ableiter 5:

Ableiter 5 umfasst lediglich die Hauptdachfläche von Haus 4. Diese hat eine Größe von 280 m² ist, wie alle Hauptdachflächen, mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Auch hier ist eine Drossel mit einer Abflussleistung von 0,5 l/s vorgesehen, sodass das anfallende Regenwasser kurzzeitig auf dem Dach zurückgehalten wird.

Die Abflussmenge vom fünften Ableiter liegt somit bei **0,50 l/s**.

Ableiter 6:

Über den sechsten Ableiter werden die Hauptdachflächen der Häuser 5-7 an das Siel im Holstenhofweg angeschlossen.

Die extensiv begrünten Dachflächen betragen 258 m² (Haus 5), 258 m² (Haus 6) und 275 m² (Haus 7) und erhalten jeweils einen Drosselabfluss mit einer Leistung von 0,50 l/s.

Für den sechsten Ableiter beträgt die Einleitmenge somit **1,50 l/s**.

Regenrückhalteanlagen:

Durch die zuvor beschriebene Systematik der Drosselung, Rückhaltung und Ableitung gibt es zwei Rückhalteanlagen auf dem Grundstück.

Dies sind zum einen die unter der Extensivbegrünung vorgesehenen Drain- und Wasserspeicherelemente auf den Hauptdächern (z.B. von der Fa. Optigrün), in denen das Wasser durch die Ablaufdrossel von 0,50 l/s zurückgestaut wird.

Zum anderen wird das Wasser der zum Innenhof gewandten Gebäude- und Hofflächen in einer Rigole zurückgehalten. Die Rigole sieht derzeit ein Volumen von 32,24 m³ vor und erhält einen Ablauf mit einer Drosselleistung von 1,57 l/s.

Überflutungsnachweis:

Im Zuge der Bemessung der Rückhalteräume wurde nach DIN1986-100:2016-12 und gemäß den administrativen Vorgaben zur RISA zusätzlich eine Überflutungsprüfung für die Jährlichkeit von 30 Jahren (und der Dauer von 5, 10 und 15 Minuten), sowie die Jährlichkeit von 100 Jahren (und der Dauer von 5 Minuten) durchgeführt. Die Berechnungen und das entsprechende Volumen gliedern sich in die Hauptdachflächen und die an die Rigole angeschlossenen Flächen.

Hauptdachflächen:

Für die Hauptdachflächen wird zum Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 die Gleichung 21 und das fünf-min-Regenereignis des 100-jährlichen als maßgebendes Ereignis zu Grunde gelegt.

Hier liegt das erforderliche Volumen bei **22,02 m³**. Dies bedeutet bei einer Gesamtfläche der Hauptdächer, dass das Regenwasser im Überflutungsfall um **12,20 mm** in der Drainageschicht aufgestaut wird

Rigole:

Für die Berechnung des Überflutungsnachweises der Gebäude- und Grundstücksflächen, die in die Rigole entwässert werden, wird gem. DIN 1986-100 die Gleichung 21 mit dem 30-jährlichen Regenereignis angewendet.

Das maximale und damit maßgebende Volumen ist das des 15-minütigen Regens und liegt bei **29,95 m³**.

Die geplante Rigole besitzt ein Volumen von 32,24 m³, sodass das Überflutungsereignis in der Rigole aufgenommen und zurückgehalten werden kann.

Zudem ist in dem nicht-unterbauten Bereich der Außenanlagen eine großflächige Mulde vorgesehen, in der bei einem extremen Starkregenereignis Wasser angestaut werden kann.

Anhang:

- Berechnung Regenwasserrückhalteraum, Überflutungsnachweis (aufgestellt durch Fa. ITG)
- Lageplan Entwässerungskonzept

Aufgestellt:

Hamburg, den 14.02.2020
Lichtenstein Landschaftsarchitekten

Bemessungsbericht zum Projekt

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Ahrensburger Straße 95-101 / Holstenhofweg
22041 Hamburg
Rückhaltung Dach
Ahrensburger Str. 95 - 101
22041 Hamburg

Berichtinhalt:

- Bemessung: Regenrückhaltebecken (DWA - A 117)
- Überflutungsnachweis (DIN 1986-100)

Alle errechneten Werte sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen!

FRÄNKISCHE Rohrwerke Gebr. Kirchner GmbH & Co. KG

Hauptsitz: Hellingger Straße 1 | 97486 Königshaus/Bayern | Postanschrift: Postfach 40 | 97484 Königshaus/Bayern | AG Bamberg HRA
Pers. haftende Gesellschafterin: Fränkische Rohrwerke Management GmbH | AG Bamberg HRB 6526
HypoVereinsbank Schweinfurt: BLZ | Kto. | Swift: | IBAN:
Commerzbank Schweinfurt: BLZ | Kto. | Swift: | IBAN:
Ust-Id Nr.: DE | Steuer-Nr. | Geschäftsführender Gesellschafter
Geschäftsführer

Firmendaten:

Firma: ITG GmbH
 Ansprechpartner: [REDACTED]
 Tel. / Fax: [REDACTED]
 Mail: [REDACTED]@itg-hamburg.de
 Straße / Nr.: Papenreye 27
 PLZ / Ort: 22453 Hamburg

Projektdaten:

Bauvorhaben: Neubau Wohn- und Geschäftshaus
 Ahrensburger Straße 95-101 / Holstenhofweg
 22041 Hamburg
 Rückhaltung Dach
 Straße / Nr.: Ahrensburger Str. 95 - 101
 PLZ / Ort: 22041 Hamburg
 Projekt-Nr.: 19_1017

Anlage(n):

Anlage: Regenrückhaltebecken (DWA - A 117), Speicherblockrigole mit Rigofill inspect

Beckengröße: 0 m x 0 m x 0 m (L x B x H) (Maße im Blockraster)

Volumenermittlung für eine Überflutungsprüfung

Ansprechpartner FRÄNKISCHE:

Systemberatung:	Regionale Vertretung:
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
Tel.: [REDACTED] Fax: [REDACTED]	Tel.: (04134) 906 [REDACTED] Fax: [REDACTED]
Mobil: [REDACTED]	Mobil: [REDACTED]
[REDACTED]@fraenkische.de	[REDACTED]@fraenkische.de

Dieses Bemessungsprogramm ist eine Hilfestellung der Fa. FRÄNKISCHE Rohrwerke für Bemessungen von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen für öffentliche Entwässerungsanlagen und für Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß den Normen DIN 1986-100, DIN EN 752, DWA - A 138, DWA - A 117 sowie DWA - M 153.

Da wir keinen Einfluß auf Planung und Baudurchführung haben, liegt die Verantwortung der Funktionalität der mit diesem Programm ermittelten Anlagen im Bereich der planenden Stelle. Wir empfehlen die mit diesem Programm errechneten Werte jeweils für jeden Einbaufall zu prüfen.

Flächenzusammenstellung 1

Fläche 1

zu entwässernde Fläche	A1	245,00 m²
Abflußbeiwert	ψ	0,4
undurchlässige Fläche	Au1	98 m²
Flächenbezeichnung	Dach Haus 1	
Regenwasser-Behandlung durch Anlage-Nr.:	Anlage 1	

Fläche 2

zu entwässernde Fläche	A2	245,00 m²
Abflußbeiwert	ψ	0,4
undurchlässige Fläche	Au2	98 m²
Flächenbezeichnung	Dach Haus 2	
Regenwasser-Behandlung durch Anlage-Nr.:	Anlage 1	

Fläche 3

zu entwässernde Fläche	A3	245,00 m²
Abflußbeiwert	ψ	0,4
undurchlässige Fläche	Au3	98 m²
Flächenbezeichnung	Dach Haus 3	

Fläche 4

zu entwässernde Fläche	A4	280,00 m²
Abflußbeiwert	ψ	0,4
undurchlässige Fläche	Au4	112 m²
Flächenbezeichnung	Dach Haus 4	
Regenwasser-Behandlung durch Anlage-Nr.:	Anlage 1	

Fläche 5

zu entwässernde Fläche	A5	258,00 m²
Abflußbeiwert	ψ	0,4
undurchlässige Fläche	Au5	103,2 m²
Flächenbezeichnung	Dach Haus 5	
Regenwasser-Behandlung durch Anlage-Nr.:	Anlage 1	



Flächenzusammenstellung 2

Fläche 6

zu entwässernde Fläche	A6	258,00	m ²
Abflußbeiwert	ψ	0,4	
undurchlässige Fläche	Au6	103,2	m ²
Flächenbezeichnung	Dach Haus 6		

Fläche 7

zu entwässernde Fläche	A7	275,00	m ²
Abflußbeiwert	ψ	0,4	
undurchlässige Fläche	Au7	110	m ²
Flächenbezeichnung	Dach Haus 7		

Fläche 8

zu entwässernde Fläche	A8		m ²
Abflußbeiwert	ψ		
undurchlässige Fläche	Au8		m ²
Flächenbezeichnung			

Fläche 9

zu entwässernde Fläche	A9		m ²
Abflußbeiwert	ψ		
undurchlässige Fläche	Au9		m ²
Flächenbezeichnung			

Fläche 10

zu entwässernde Fläche	A10		m ²
Abflußbeiwert	ψ		
undurchlässige Fläche	Au10		m ²
Flächenbezeichnung			

Summe zu entwässernde Flächen	A(gesamt)	1806,00	m ²
Summe undurchlässige Flächen	Au (gesamt)	722,40	m ²



Regenrückhaltung gemäß DWA - A 117 mit Speicherblöcken

Anschlusswerte:

Einzugsgebietsfläche	A_E	1806,00	m ²
mittlerer Abflußbeiwert	ψ_m	0,40	
undurchlässige Fläche (Rechenwert)	A_u	722,40	m ²
Zuschlagsfaktor	f_z	1,15	
Wiederkehrzeit	T_n	5	a
jährliche Überschreitungshäufigkeit	n	0,2	1/a
Abminderungsfaktor	f_a	1	
Drosselftyp	bauseits		
max. zulässiger Drosselabfluß	$Q_{\max,AE,k}$	3,5	l/s
mittlerer Drosselabfluß (Rechenwert)	Q_{mittel}	3,5	l/s
Drosselabflußspende für kanalisiertes Einzugsgebiet	$q_{-dr, AE,k}$	19,38	l/(s•ha)
Drosselabflußspende für undurchlässige Fläche	$q_{-dr, Au}$	48,45	l/(s•ha)
Trockenwetterabfluß	Q_{124}		l/s
Fließzeit im Kanalnetz bei Vollfüllung	t_f		min
Externe Zuflüsse	Q_{-zu}		l/s
	z.B. aus vernetzter Anlage		
	Zulaufdauer für Q_{-zu}	$D(Q_{-zu})$	h
vorgelagertes Becken	$vRRB$		m ³
Drosselabfluß des $vRRB$	$Q_{-ab(vRRB)}$		l/s
zeitverzögerte Ableitung	$Q_{ab,t}$		min

Beckenparameter:

Breite	B	m
Höhe	H	m
Länge	L	m
Speichertyp:	Speicherblöcke Rigofill - inspect	
	hintereinander	Blöcke
	nebeneinander	Reihen
	übereinander	Lagen

Beckenausführung:

Es wurde keine Auswahl getroffen.

Anzahl der Schächte (ohne Drosselschacht), gesamt: 0 Stck. davon an den Stirnseiten: 0 Stck.



www.fraenkische.de

Regendaten / Ergebnisse:

22041 Hamburg - Spalte 36, Zeile 21

Regendauer
D [min]

5
10
15
20
30
45
60
90
120
180
240
360
540
720
1080
1440
2880
4320

Bemessungsregen

Regenspende
 $rN(n=0,2)$ [l/(s · ha)]

276,90
207,60
170,00
145,30
114,10
87,80
72,20
52,60
42,00
30,60
24,50
17,90
13,00
10,40
7,60
6,10
3,60
2,70

erf. Becken-
volumenerf. V
[m³]

5,69
7,93
9,09
9,66
9,82
8,83
7,10
1,86

erf. Becken-
längeerf. L
[m]

Dauer des Bemessungsregens:
maßgebende Regenspende:
Beckenvolumen erforderlich / gewählt:
Beckenlänge erforderlich / gewählt:

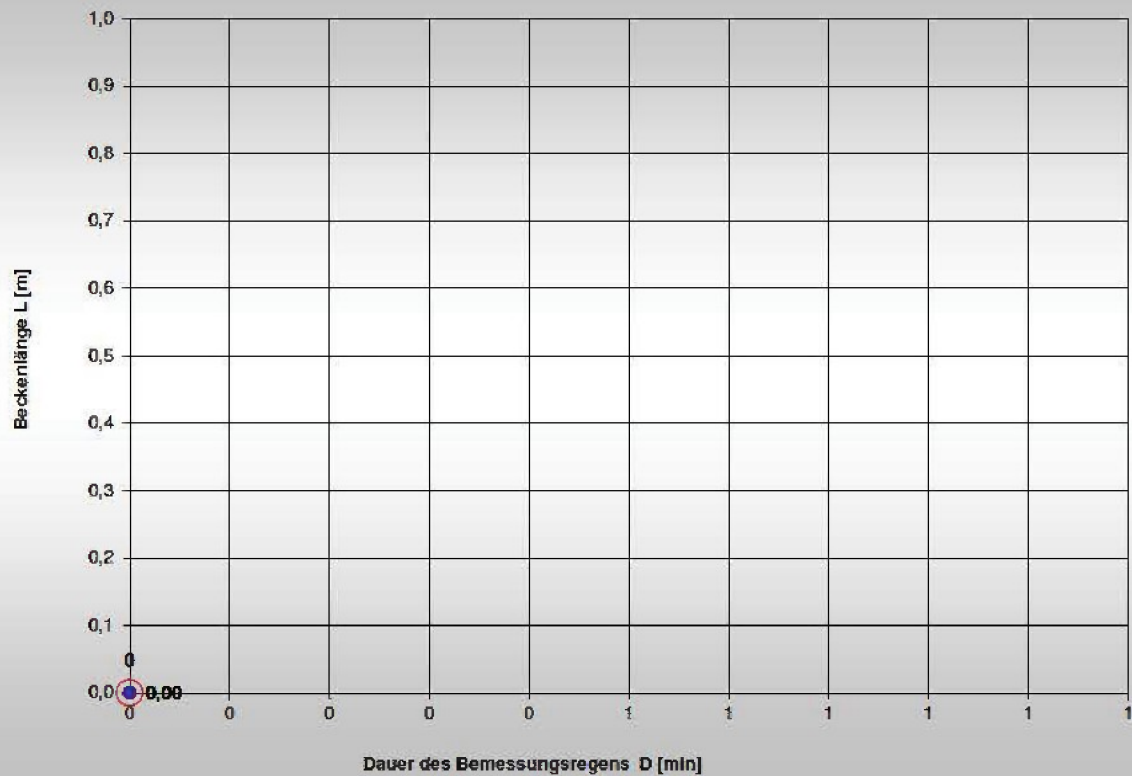
D = 30 min
rN = 114,1 l / (s · ha)
V-erf. = 9,82 m³
L-erf. = 0 m; L-gewählt = 0 m



www.fraenkische.de

Ergebnisse (ohne Berücksichtigung von Überflutungsvolumina), DWA-A 117:

erforderliches Gesamtspeichervolumen	erf. Vgesamt	9,82	m ³
Entleerungszeit	TE		h
überbaute Fläche	AB		m ²
Aushubvolumen des Beckens (ohne Arbeitsräume und Überschüttung)	VA		m ³

Regenrückhaltebecken

erforderliches Beckenvolumen (DWA-A 117): 9,82 m³


Überflutungsvolumen für den Nachweis einer schadlosen Überflutung gemäß DIN 1986-100, Gleichung 22

Art der Entwässerungsanlage: Grundstücksentwässerungsanlage

Flächen:

gesamte befestigte Fläche:	A	1806,00	m²
mittlerer Abflußbeiwert:	ψ	0,40	
rechnerisch undurchlässige Fläche: 722,4 m²	Au	722,40	m²

Schutzbedarf:

Ort:	Wohngebiete		
erweiterter Schutzbedarf:	> 70% gefährdete Flächen; Dächer, Innenhöfe ect.		
maßgebende Überflutungshäufigkeit aus Schutzbedarf:	1/n	100	Jahre

Geländebedingungen:

mittlerer Befestigungsgrad der angeschlossenen Fläche(n):		=< 50%	
mittlere Geländeneigung:		1% bis 4%	
maßgebende kürzeste Regendauer aus Geländebedingungen:	D(Ü)	5,00	min

Ableitmenge in den Vorfluter:

abzuleitende Wassermenge aus GL20	Q-ab	15,28	l/s
gewählte Abflußleistung der Grundleitung zum Vorfluter aus GL21	Q-voll	15,26	l/s
maximal ableitbare Wassermenge	Q-Dr,max	3,5	l/s
mittlerer Drosselabfluß	Q-Dr,mittel	3,5	l/s

Ergebnisse:

gewählte Ableitung:

Ableitung in einen Vorfluter MIT Einleitbeschränkung (DIN 1986-100, GL22)
Maximal einleitbare Wassermenge in den Vorfluter = 3,5 l/s

Überflutungsvolumen:

Überflutungsvolumen ($v_{Rück}$) = max.V aus DIN1986-100, GL20, GL21 und GL22

Überflutungsvolumen aus Pkt. 14.9.3, GL20 = 22,01 m³

Überflutungsvolumen aus Pkt. 14.9.3, GL21 = 22,02 m³

Rückhaltevolumen aus Pkt. 14.9.4, GL22 = 9,82 m³

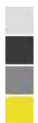
maßgebendes Gesamtvolumen = max.V = 22,02 m³



www.fraenkische.de

Zwischenergebnisse

Dauerstufe	Bemessungsregen [l/(s·ha)]			Überflutungsvolumina [m³]			
	GL20	GL20 / GL21	GL22	DIN 1986-100			DWA-
D [min]	T = 2 a	T = 100 a	T = 5 a	GL 20	GL 21	GL 22	AG ES-3.1
5	211,50	490,90	276,90	22,01	22,02	5,69	
10	162,20	356,20	207,60		29,44	7,93	
15	133,30	290,00	170,00		33,40	9,09	
20	113,80	248,40	145,30			9,66	
30	88,60	197,40	114,10			9,82	
45	67,20	155,00	87,80			8,83	
60	54,50	130,00	72,20			7,10	
90	40,00	93,90	52,60			1,86	
120	32,10	74,50	42,00				
180	23,60	53,80	30,60				
240	18,90	42,80	24,50				
360	13,90	30,90	17,90				
540	10,20	22,30	13,00				
720	8,20	17,80	10,40				
1080	6,00	12,80	7,60				
1440	4,80	10,20	6,10				
2880	2,90	5,80	3,60				
4320	2,20	4,20	2,70				
	211,50	290,00	114,10	22,01 m³	33,4 m³	9,82 m³	



Bemessungsbericht zum Projekt

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Ahrensburger Str. 95-101 / Holstenhofweg
22041 Hamburg
Rückhaltung Rigole
Ahrensburger Str. 95 - 101
22041 Hamburg

Berichtinhalt:

- Bemessung: Regenrückhaltebecken (DWA - A 117)
- Überflutungsnachweis (DIN 1986-100)

Alle errechneten Werte sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen!

FRÄNKISCHE Rohrwerke Gebr. Kirchner GmbH & Co. KG

Hauptsitz: Hellingner Straße 1 | 97486 Königsberg/Bayern | Postanschrift: Postfach 40 | 97484 Königsberg/Bayern | AG Bamberg HRA 7042

Pers. haftende Gesellschafterin: Fränkische Rohrwerke Management GmbH | AG Bamberg HRB

HypoVereinsbank Schweinfurt: BLZ | Kto. | Swift: | IBAN:

Commerzbank Schweinfurt: BLZ | Kto. | Swift: | IBAN:

Ust-Id Nr.: DE | Steuer-Nr.: | Geschäftsführender Gesellschafter:

Geschäftsführer:

Firmendaten:

Firma: ITG GmbH
Ansprechpartner: [REDACTED]
Tel. / Fax: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]@itg-hamburg.de
Straße / Nr.: Papenreye 27
PLZ / Ort: 22453 Hamburg

Projektdaten:

Bauvorhaben: Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Ahrensburger Str. 95-101 / Holstenhofweg
22041 Hamburg
Rückhaltung Rigole
Straße / Nr.: Ahrensburger Str. 95 - 101
PLZ / Ort: 22041 Hamburg
Projekt-Nr.: 19_1017

Anlage(n):

Anlage: Regenrückhaltebecken (DWA - A 117), Speicherblockrigole mit Rigofill inspect

Beckengröße: 0 m x 0 m x 0 m (L x B x H) (Maße im Blockraster)

Volumenermittlung für eine Überflutungsprüfung

Ansprechpartner FRÄNKISCHE:

Systemberatung:	Regionale Vertretung:
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Tel.: [REDACTED] Fax: [REDACTED] Mobil: [REDACTED] [REDACTED]@fraenkische.de	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Tel.: [REDACTED] Fax: [REDACTED] Mobil: [REDACTED] [REDACTED]@fraenkische.de

Dieses Bemessungsprogramm ist eine Hilfestellung der Fa. FRÄNKISCHE Rohrwerke für Bemessungen von Regenwasserbewirtschaftungsanlagen für öffentliche Entwässerungsanlagen und für Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß den Normen DIN 1986-100, DIN EN 752, DWA - A 138, DWA - A 117 sowie DWA - M 153.

Da wir keinen Einfluß auf Planung und Baudurchführung haben, liegt die Verantwortung der Funktionalität der mit diesem Programm ermittelten Anlagen im Bereich der planenden Stelle. Wir empfehlen die mit diesem Programm errechneten Werte jeweils für jeden Einbaufall zu prüfen.

Flächenzusammenstellung 1

Fläche 1

zu entwässernde Fläche	A1	375,00 m ²
Abflußbeiwert	ψ	0,4
undurchlässige Fläche	Au1	150 m ²
Flächenbezeichnung	Dach EG	
Regenwasser-Behandlung durch Anlage-Nr.:	Anlage 1	

Fläche 2

zu entwässernde Fläche	A2	750,00 m ²
Abflußbeiwert	ψ	0,8
undurchlässige Fläche	Au2	600 m ²
Flächenbezeichnung	Dach TG	

Fläche 3

zu entwässernde Fläche	A3	316,00 m ²
Abflußbeiwert	ψ	0,9
undurchlässige Fläche	Au3	284,4 m ²
Flächenbezeichnung	Dach 4.OG	
Regenwasser-Behandlung durch Anlage-Nr.:	Anlage 1	

Fläche 4

zu entwässernde Fläche	A4	m ²
Abflußbeiwert	ψ	
undurchlässige Fläche	Au4	m ²
Flächenbezeichnung		

Fläche 5

zu entwässernde Fläche	A5	m ²
Abflußbeiwert	ψ	
undurchlässige Fläche	Au5	m ²
Flächenbezeichnung		



Regenrückhaltung gemäß DWA - A 117 mit Speicherblöcken

Anschlusswerte:

Einzugsgebietsfläche	A_E	1441,00	m ²
mittlerer Abflußbeiwert	ψ_m	0,72	
undurchlässige Fläche (Rechenwert)	A_u	1034,40	m ²
Zuschlagsfaktor	f_z	1,15	
Wiederkehrzeit	T_n	5	a
jährliche Überschreitungshäufigkeit	n	0,2	1/a
Abminderungsfaktor	f_a	1	
Drosselftyp	bauseits		
max. zulässiger Drosselabfluß	$Q_{\max, AE, k}$	1,57	l/s
mittlerer Drosselabfluß (Rechenwert)	Q_{mittel}	1,57	l/s
Drosselabflußspende für kanalisiertes Einzugsgebiet	$q_{\text{-dr, AE, k}}$	10,90	l/(s·ha)
Drosselabflußspende für undurchlässige Fläche	$q_{\text{-dr, Au}}$	15,18	l/(s·ha)
Trockenwetterabfluß	Q_{i24}		l/s
Fließzeit im Kanalnetz bei Volfüllung	t_f		min
Externe Zuflüsse	$Q_{\text{-zu}}$		l/s
	z.B. aus vernetzter Anlage		
	Zulaufdauer für $Q_{\text{-zu}}$	$D (Q_{\text{-zu}})$	h
vorgelagertes Becken	$vRRB$		m ³
Drosselabfluß des $vRRB$	$Q_{\text{-ab(vRRB)}}$		l/s
zeitverzögerte Ableitung	$Q_{\text{ab, t}}$		min

Beckenparameter:

Breite	B	m
Höhe	H	m
Länge	L	m
Speichertyp:	Speicherblöcke Rigofill - inspect	
	hintereinander	Blöcke
	nebeneinander	Reihen
	übereinander	Lagen

Beckenausführung:

Ausführung als Behälter
alle Seiten abgedichtet
druckdicht bis GOK

Anzahl der Schächte (ohne Drosselschacht), gesamt: 0 Stck. davon an den Stirnseiten: 0 Stck.



www.fraenkische.de

Regendaten / Ergebnisse:

Hamburg (HH), KLF , Spalte 35, Zeile 22

Regendauer
D [min]

5
10
15
20
30
45
60
90
120
180
240
360
540
720
1080
1440
2880
4320

Bemessungsregen

Regenspende
 $rN(n=0,2)$ [l/(s · ha)]

276,90
207,60
170,00
145,30
114,10
87,80
72,20
52,60
42,00
30,60
24,50
17,90
13,00
10,40
7,60
6,10
3,60
2,70

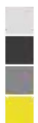
erf. Becken-
volumenerf. V
[m³]

9,34
13,73
16,58
18,57
21,18
23,32
24,42
24,04
22,97
19,81
15,97
6,99

erf. Becken-
längeerf. L
[m]

Dauer des Bemessungsregens:
maßgebende Regenspende:
Beckenvolumen erforderlich / gewählt:
Beckenlänge erforderlich / gewählt:

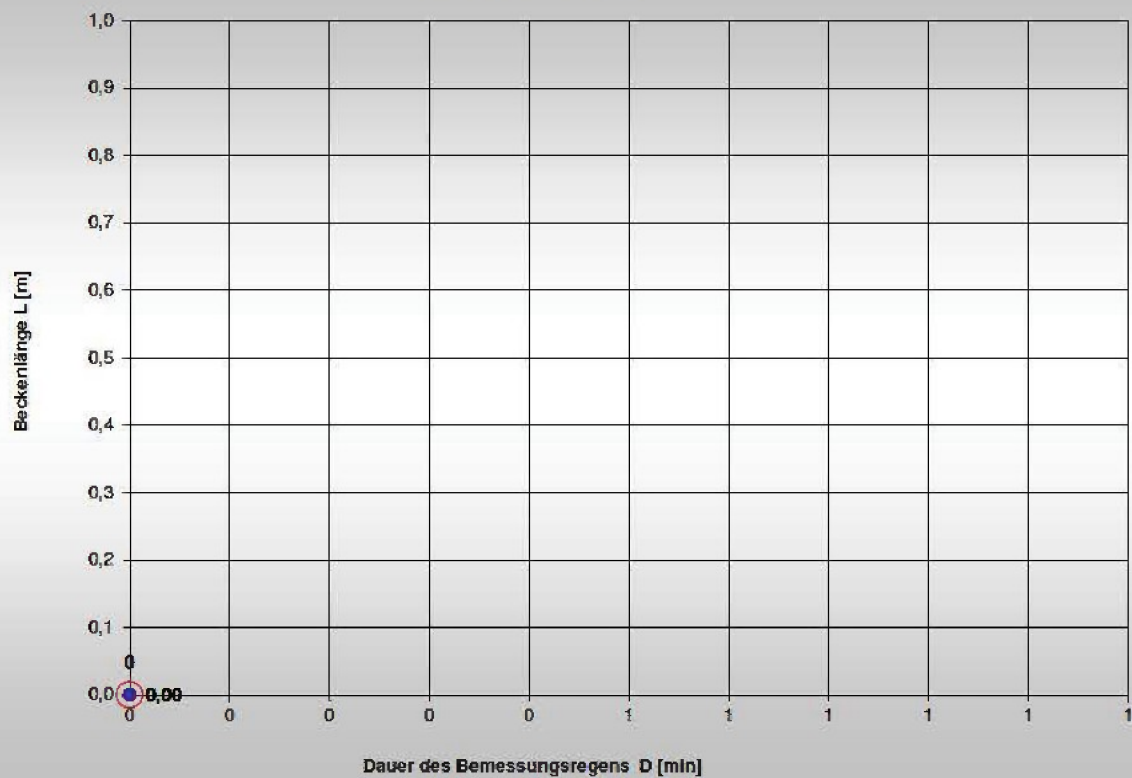
D = 60 min
rN = 72,2 l / (s · ha)
V-erf. = 24,42 m³
L-erf. = 0 m; L-gewählt = 0 m



www.fraenkische.de

Ergebnisse (ohne Berücksichtigung von Überflutungsvolumina), DWA-A 117:

erforderliches Gesamtspeichervolumen	erf. Vgesamt	24,42	m ³
Entleerungszeit	TE		h
überbaute Fläche	AB		m ²
Aushubvolumen des Beckens (ohne Arbeitsräume und Überschüttung)	VA		m ³

Regenrückhaltebecken

erforderliches Beckenvolumen (DWA-A 117): 24,42 m³

www.fraenkische.de

Überflutungsvolumen für den Nachweis einer schadlosen Überflutung gemäß DIN 1986-100, Gleichung 22

Art der Entwässerungsanlage: Grundstücksentwässerungsanlage

Flächen:

gesamte befestigte Fläche:	A	1441,00	m²
mittlerer Abflußbeiwert:	ψ	0,72	
rechnerisch undurchlässige Fläche: 1037,52 m²	Au	1034,40	m²

Schutzbedarf:

Ort:	Wohngebiete		
erweiterter Schutzbedarf:	< 70% gefährdete Flächen		
maßgebende Überflutungshäufigkeit aus Schutzbedarf:	1/n	30	Jahre

Geländebedingungen:

mittlerer Befestigungsgrad der angeschlossenen Fläche(n):		=< 50%	
mittlere Geländeneigung:		1% bis 4%	
maßgebende kürzeste Regendauer aus Geländebedingungen:	D(Ü)	10,00	min

Ableitmenge in den Vorfluter:

abzuleitende Wassermenge aus GL20	Q-ab		l/s
gewählte Abflußleistung der Grundleitung zum Vorfluter aus GL21	Q-voll	1,57	l/s
maximal ableitbare Wassermenge	Q-Dr,max	1,57	l/s
mittlerer Drosselabfluß	Q-Dr,mittel	1,57	l/s

Ergebnisse:

gewählte Ableitung:

Ableitung in einen Vorfluter MIT Einleitbeschränkung (DIN 1986-100, GL22)
Maximal einleitbare Wassermenge in den Vorfluter = 1,57 l/s

Überflutungsvolumen:

Überflutungsvolumen ($v_{Rück}$) = max.V aus DIN1986-100, GL20, GL21 und GL22

Überflutungsvolumen aus Pkt. 14.9.3, GL20 = 25,64 m³

Überflutungsvolumen aus Pkt. 14.9.3, GL21 = 29,95 m³

Rückhaltevolumen aus Pkt. 14.9.4, GL22 = 24,42 m³

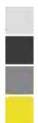
maßgebendes Gesamtvolumen = max.V = 29,95 m³



www.fraenkische.de

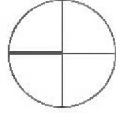
Zwischenergebnisse

Dauerstufe	Bemessungsregen [l/(s·ha)]			Überflutungsvolumina [m³]			
	GL20	GL20 / GL21	GL22	DIN 1986-100			DWA-
D [min]	T = 2 a	T = 30 a	T = 5 a	GL 20	GL 21	GL 22	AG ES-3.1
5		404,90	276,90		17,03	9,34	
10		296,50	207,60	25,64	24,69	13,73	
15		241,80	170,00		29,95	16,58	
20		207,00	145,30			18,57	
30		163,90	114,10			21,18	
45		128,00	87,80			23,32	
60		106,80	72,20			24,42	
90		77,30	52,60			24,04	
120		61,50	42,00			22,97	
180		44,50	30,60			19,81	
240		35,40	24,50			15,97	
360		25,70	17,90			6,99	
540		18,60	13,00				
720		14,80	10,40				
1080		10,70	7,60				
1440		8,60	6,10				
2880		5,00	3,60				
4320		3,60	2,70				
		241,80	72,20	25,64 m³	29,95 m³	24,42 m³	



Legende:

- TG-Grenze
- Ableiter / Leitung
- Flächen zur Wasserrückhaltung auf den extensiv begrünen
- Dachflächen
- Mulde
- Rigole



ALLE MAßE UND DETAILS SIND VERANTWORTLICH ZU ÜBERPRÜFEN UND ETWAS UNSTIMMIGKEITEN MIT DEN FACHPLANERN ABZUSTIMMEN.

ALLE AUFBAUTEN SIND IM RAHMEN DER WERKSPLANUNG HINSICHTLICH DER BELASTBARKEIT DER TG-DECKE EIGENVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN UND MIT DEN TRAGWERKSPLANERN UND DEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN ABZUSTIMMEN.

Lageplan Entwässerungskonzept (Anlage 6 zu Durchführungsvertrag)

MAßSTAB: 1:500

DATE: 14.02.2020

BAUHER: Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co. KG
Große Bleichen 35
20354 Hamburg

LANDSCHAFTS-ARCHITEKT:

LICHTENSTEIN / LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Große Bleichen 135, 22767 Hamburg
Telefon: 040 / 333 106-0 Fax: 040 / 333 106-10

21732 Neubau Wohn- und Geschäftshaus Ahrensburger Straße 95 - 101/ Holstenhofweg,
 22041 Hamburg
 Bauherr: Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co. KG, Große Bleichen 35,
 20354 Hamburg

WOHNUNGSSCHLÜSSEL

Durchführungsvertrag Anlage 7

Stand 25.09.2019

Aufstellung geförderte Wohnungen im 1.Förderweg

	Geförderte Wohnungen Haus 1 1.OG - 4.OG Haus 2 1.OG - 3.OG	freie Mietwohnungen	Summe
1. Obergeschoss	8	16	24
2. Obergeschoss	8	16	24
3. Obergeschoss	8	15	23
4. Obergeschoss	4	16	20
5. Obergeschoss	0	14	14
6. Obergeschoss	0	1	1

Gesamt	28	78	106
---------------	-----------	-----------	------------

Anteil geförderte Wohnungen im 1.Förderweg: 30% von 106 Wohnungen = 32 Wohnungen

geförderte Wohnungen	28
Dementen WG (Haus 7 EG)	4
Gesamt	32

Aufstellung Wohnungen

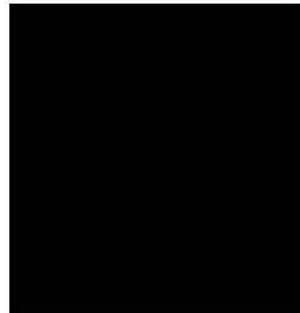
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	Summe
1.Obergeschoss	2	18	6		
2.Obergeschoss	2	18	4		
3.Obergeschoss	2	17	4		
4.Obergeschoss	2	15	3		
5.Obergeschoss		4	5	3	
6.Obergeschoss		1			

Gesamt	8	73	22	3	106
---------------	----------	-----------	-----------	----------	------------

IFB · Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg

Ahrensburger Straße Immo Projekt GmbH & Co.KG

Große Bleiche 35
20354 Hamburg



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

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Telefon (040) 24 84 6 -
Telefax (040) 24 84 6 -
@ifbhh.de

Antragsnummer -ohne-
(bei Schriftwechsel/Zahlung bitte angeben)

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

Hamburg, den 24.06.2019

Bauvorhaben: Holstenhofweg/Ahrensburger Straße
Bauherr: Ahrensburger Straße ImmoProjekt GmbH & Co.KG

Sehr geehrter

hiermit bestätigen wir Ihnen, dass wir vorbehaltlich der unten genannten Punkte, gern bereit sind, das o.g. Bauvorhaben mit zu finanzieren.

Grundlage hierfür sind unsere zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Förderrichtlinien und die Ihnen aus bisherigen Kredit- und Zuschussvergaben bekannten banküblichen Forderungen unseres Hauses.

Diese Zusage gilt vorbehaltlich einer positiv verlaufenden Objekt- und Bonitätsprüfung durch unser Haus und der Genehmigung durch unsere Bewilligungsgremien.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburgische Investitions- und Förderbank

