



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vom 28.03.2024

zu den Flurstücken 1207, 2770, 2771 und 2772
in der Gemarkung Altstadt-Süd (Ortsteil 102),
Belegenheit Brodschangen 15 / Große Reichenstraße 2

- Teilbereich Nikolai-Insel (Bauvorhaben Procom) -
in Ergänzung des Bebauungsplans „Hamburg-Altstadt 50“

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte
dieses vertreten durch
das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Herrn Michael Mathe, Fachamtsleiter

- Hamburg -

und der

Procom Objekt Nikolai 11 GmbH & Co. KG

Rathausstraße 7, 20095 Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA
119917,

vertreten durch die Verwaltungsgesellschaft PROCOM mbH, Rathausstraße
7, 20095 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ham-
burg unter HRB 90099, diese vertreten durch Herrn Dennis Barth

- Vorhabenträgerin -

sowie der

Nikolai GmbH,

Großer Burstah 3, 20457 Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB
182454,

vertreten durch Herrn Adam Filiipiak

- Käuferin -

- Hamburg, Vorhabenträgerin und Käuferin zusammen die **Parteien**,
einzeln auch die **Partei** -

VORBEMERKUNGEN / PRÄAMBEL

1. Hamburg und die Vorhabenträgerin haben am 28.03.2024 den als **Anlage 1** in Kopie angefügten Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Grundstück Brodschran-gen 15 / Große Reichenstraße 2, Flurstücke 1207, 2770, 2771 und 2772 in der Gemarkung Altstadt-Süd (Ortsteil 102), eingetragen im Grundbuch von Altstadt Süd, Blatt 1489, geschlossen (*im Nachfolgenden **Städtebaulicher Vertrag***). Die Vorhabenträgerin beabsichtigte ursprünglich, das Projekt selbst zu realisieren.
2. Die Vorhabenträgerin hat mit Grundstückskaufvertrag vom 31.07.2024 (UVZ-Nr. 1565/2024 des Notars Dr. Malte Ivo mit Amtssitz in 20354 Hamburg, Neuer Wall 43; im Nachfolgenden **Grundstückskaufvertrag**) die Flurstücke 1207, 2770, 2771 und 2772 an die Käuferin verkauft.
3. § 20 (1) Satz 1 Städtebaulicher Vertrag verpflichtet die Vorhabenträgerin, die darin begründeten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind.
4. Gemäß Grundstückskaufvertrag tritt die Käuferin daher zum Übergabezeitpunkt anstelle der Vorhabenträgerin in alle sich aus dem Städtebaulichen Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein. Zu diesem Zweck soll der Städtebauliche Vertrag von der Käuferin übernommen werden und die Vorhabenträgerin mit diesem 1. Nachtrag ausscheiden.
5. Nach § 18 (1) Satz 3 Städtebaulicher Vertrag unterliegt die Veräußerung des Grundstücks bis zur vollständigen Durchführung des Vorhabens der Zustimmung Hamburgs. Hamburg erteilt nach § 18 (2) Städtebaulicher Vertrag diese Zustimmung, wenn die neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg in Form eines Ergänzungsvertrags zum Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die sich aus dem Städtebaulichen Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und den Nachweis der Erfüllungsbefähigung zu erbringen. Nach § 18 (3) Satz 1 Städtebaulicher Vertrag behält sich Hamburg vor, zum Nachweis der Erfüllungsbefähigung einen Bonitätsnachweis sowie ergänzende Sicherheitsleistungen zu fordern. Nach § 18 (3) Satz 2 Städtebaulicher Vertrag hat sich die Rechtsnachfolgerin gegenüber Hamburg zu verpflichten, sofern eine Fremdfinanzierung für das Vorhaben durchgeführt wird, eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen.
6. Diesem Nachtrag ist ein Auszug aus dem Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg für die Käuferin als **Anlage 2** beigelegt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Vertragsübernahme

- 1.1 Die Vorhabenträgerin überträgt alle sich aus dem Städtebaulichen Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten – soweit diese noch nicht erledigt sind – auf die Käuferin, die mit Wirkung zum Abschluss dieses Nachtrags anstelle der Vorhabenträgerin in den Städtebaulichen Vertrag eintritt.
- 1.2 Die Käuferin stimmt der Übertragung dieser Rechte und Pflichten auf sie zu. Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber Hamburg, die sich aus dem Städtebaulichen Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- 1.3 Die Käuferin hat gegenüber Hamburg zum Nachweis ihrer Erfüllungsbefähigung bereits einen Bonitätsnachweis in Form eines Schreibens des Vorstandsvorsitzenden der BILTON Holding AG erbracht, angefügt als **Anlage 3**
- 1.4 Die Vorhabenträgerin scheidet mit Wirkung zum Abschluss dieses Nachtrags aus dem Städtebaulichen Vertrag aus. Die Vorhabenträgerin wird ab diesem Zeitpunkt im Verhältnis zu Hamburg einerseits frei und hat andererseits gegenüber Hamburg keinerlei Ansprüche mehr aus oder aufgrund des Städtebaulichen Vertrags.
- 1.5 Die Käuferin verpflichtet sich, die in dem Städtebaulichen Vertrag vereinbarten Pflichten seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind.

§ 2 Zustimmung zum Abschluss des Kaufvertrages und zum Erwerb des Grundstücks

- 2.1 Hamburg stimmt der Veräußerung im Sinne von § 18 (2) Städtebaulicher Vertrag und der Weitergabe der Rechte und Pflichten aus dem Städtebaulichen Vertrag nach Maßgabe des vorstehenden § 1 an die Käuferin durch die Vorhabenträgerin zu.
- 2.2 Darüber hinaus stimmt Hamburg zu, dass der Käuferin mit befreiender Wirkung anstelle der Vorhabenträgerin in alle sich aus dem Städtebaulichen Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten eintritt.

§ 3 Schlussbestimmungen

Die Regelungen in Abschnitt VII des Städtebaulichen Vertrags (Schlussbestimmungen) gelten für diesen Nachtrag entsprechend.

Anlagen

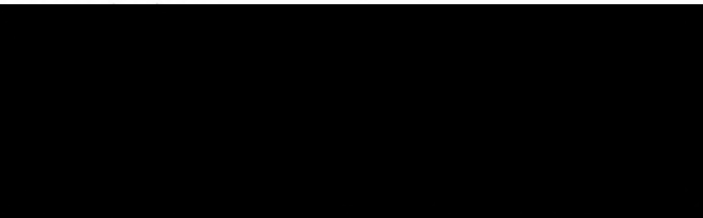
Anlage 1 Städtebaulicher Vertrag vom 28.03.2024 ohne Anlagen (in Kopie)

Anlage 2 Auszug aus dem Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg für die Nikolai GmbH

Anlage 3 Bonitätsnachweis

Hamburg, den 04. XII. 2024

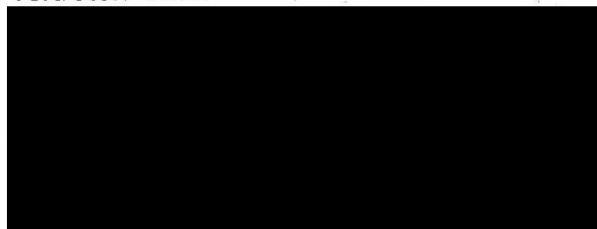
Freie und Hansestadt Hamburg
vertreten durch



Leiter des Fachamts Stadt- und Landschafts-
planung

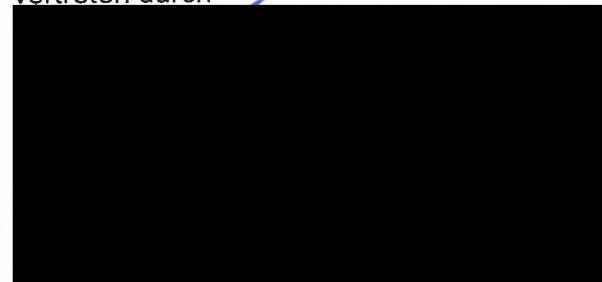
Hamburg, den 04. Dezember 2024

Procom Objekt Nikolai 11 GmbH & Co. KG
vertreten durch

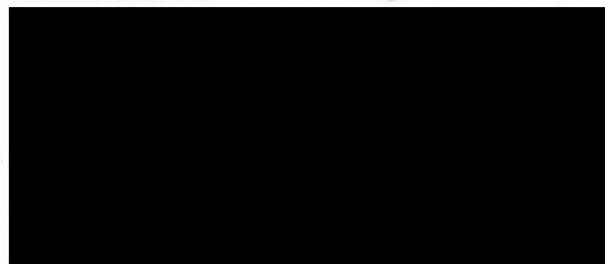


Hamburg, den 04. 12. 2024

Nikolai GmbH
vertreten durch



Hinsichtlich der Vollstreckungsklausel wird die folgende Unterschrift hinzugefügt



Bezirksamt Hamburg-Mitte, Rechtsamt



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

zu den Flurstücken 1207, 2770, 2771, und 2772
in der Gemarkung Altstadt-Süd (Ortsteil 102),
Belegenheit Brodschranken 15 / Große Reichenstraße 2

- Teilbereich Nikolai-Insel (Bauvorhaben Procom) -
in Ergänzung des Bebauungsplans „Hamburg-Altstadt 50“

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte
dieses vertreten durch
das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Herrn Michael Mathe, Fachamtsleiter,

- nachfolgend „**Hamburg**“ genannt -

und der

Procom Objekt Nikolai 11 GmbH & Co. KG
Rathausstraße 7, 20095 Hamburg
eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Hamburg (HRA 119917)
vertreten durch die
Verwaltungsgesellschaft PROCOM mbH
Rathausstraße 7, 20095 Hamburg
eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg (HRB 90099),
diese vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herrn Dennis Barth

- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

- Hamburg und Vorhabenträgerin zusammen als „**Vertragsparteien**“ genannt -

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	3
ABSCHNITT I: ALLGEMEINES	5
§ 1 BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN	5
§ 2 VERTRAGSGEGENSTAND	7
§ 3 VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN	7
§ 4 VORBEHALT BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN, HAFTUNGSAUSSCHLUSS	8
ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN	9
§ 5 FUNKTIONALE BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS IM VERTRAGSGEBIET	9
§ 6 WEITERE ANFORDERUNGEN AN DAS VORHABEN	9
§ 7 DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG	11
§ 8 GEBÄUDEENERGIEEFFIZIENZSTANDARD, BEHEIZUNG UND BEREITSTELLUNG DES WARMWASSERS	11
§ 9 ENTWÄSSERUNG	12
§ 10 KFZ- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE	12
§ 11 HERSTELLUNGSFRISTEN	13
ABSCHNITT III: WEGEBAU	14
§ 12 WEGEBAU	14
ABSCHNITT IV: KOSTEN	14
§ 13 ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	14
§ 14 ERSTATTUNG VERWALTUNGSAUFWAND	15
ABSCHNITT V: SICHERUNG	15
§ 15 VERTRAGSSTRAFEN	15
§ 16 DIENSTBARKEITEN	16
§ 17 UNTERWERFUNG SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG	18
§ 18 RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER RECHTE UND PFLICHTEN	18
ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN	19
§ 19 WIRKSAMWERDEN	19
ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN	19
§ 20 VERÖFFENTLICHUNG NACH HMBTG	19
§ 21 URHEBERRECHTE	19
§ 22 VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN	20
§ 23 RICHTSSTAND	20

PRÄAMBEL

Dieser Vertrag wird im Hinblick auf das laufende Bebauungsplanverfahren „Hamburg-Altstadt 50“ geschlossen, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb eines Teilbereichs des Bebauungsplangebiets zu vereinbaren und sichern.

Beschreibung des gesamten Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Hamburg-Altstadt 50“ soll neues Planungsrecht für ein Gebiet geschaffen werden, welches sich in die beiden Teilbereiche „Domstraße“ und „Nikolai-Insel“ untergliedern lässt.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung der hochzentralen innerstädtischen Flächen mit dem Schwerpunkt Büro- und Wohnnutzung. Im Plangebiet soll mit dem Ziel lebendiger, funktionsgemischter Nutzungsstrukturen ein Mix aus Bürogebäuden und Wohnungsbau in geschützten Lagen sowie Laden- und Gastronomieflächen entstehen. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Vor allem die bisher nicht publikumswirksamen Erdgeschosszonen sollen öffentlich zugängliche Nutzungen erfahren, um diesen bisher durch die Verkehrsachsen Domstraße und Willy-Brandt-Straße dominierten Bereich der Innenstadt aufzuwerten und wieder erlebbar zu machen.

Im Kontext des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2022 und des Vertrags für Hamburg sind rund ein Drittel der geplanten Bruttogeschossflächen im gesamten Bebauungsplangebiet für den Wohnungsbau vorgesehen. Insgesamt sind rund 160 Wohnungen geplant, davon rund 50 als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte hat der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 05.02.2020 zugestimmt. Daran anschließend ist das hochbauliche Konzept weiter qualifiziert worden. Am 06.04.2022 wurde die öffentliche Plandiskussion durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im 3. Quartal 2023 erfolgt, der Arbeitskreis I ist im 4. Quartal 2023 erfolgt. Unter der Voraussetzung, dass bis dahin alle für das Gesamtvorhaben notwendigen städtebaulichen Verträge und Erschließungsverträge geschlossen wurden, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB derzeit für das 2. Quartal 2024 angestrebt.

Beschreibung des Teilbereichs „Domstraße“

Der Teilbereich „Domstraße“ umfasst den Bereich des durch die Domstraße, Alter Fischmarkt und Reichenstraße begrenzten Baublocks 102-021, mit den Flurstücken 1628, 1631, 1634, 1635, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060 in der Gemarkung Altstadt-Nord sowie den öffentlichen Verkehrsflächen-Flurstücken 1627, 1261 und 2769 in der Gemarkung Altstadt-Nord.

Beschreibung des Teilbereichs „Nikolai-Insel“

Der Teilbereich „Nikolai-Insel“ umfasst einen Teilbereich des Baublocks 102-019 sowie den Bereich des Baublocks 102-028.

Der Teilbereich des Baublocks 102-019 wird begrenzt durch Brodschangen, Dornbusch, Rolandsbrücke und Große Reichenstraße und umfasst die Flurstücke 1266, 1268, 1888, 1897, 1966, 1968 in der Gemarkung Altstadt-Süd sowie den öffentlichen Verkehrsflächen-Flurstücken 1382, 1967, 1969, 2768 in der Gemarkung Altstadt-Süd.

Für den Teilbereich des Baublocks 102-019 sind keine städtebaulichen Vorhaben geplant. Festgesetzt und gesichert werden soll hier lediglich der bereits an Ort und Stelle anzutreffende Bestand.

Der Baublock 102-028 wird begrenzt durch Neß, Große Reichenstraße, Domstraße, Willy-Brandt-Straße, Nicolai-Brücke, der Wasserfläche des Nikolai-Fleets und der Trostbrücke und umfasst die Flurstücke 306, 1207, 2770, 2771, 2772 in der Gemarkung Altstadt-Süd, die öffentlichen Verkehrsflächen-Flurstücke 890, 916, 918, 927, 1209, 2456, 2769, 2770, 2773 in der Gemarkung Altstadt-Süd sowie die Wasser-Flurstücke 1208 und 1680 in der Gemarkung Altstadt-Süd.

Für den Baublock 102-028 sind zwei Gebäude vorgesehen. Auf dem Flurstück 306 in der Gemarkung Altstadt-Süd ist ein achtgeschossiges Gebäude mit rund 100 Wohnungen sowie Büronutzungen, Einzelhandel und Gastronomie geplant. Auf dem Flurstück 1207 in der Gemarkung Altstadt-Süd ist ein zehngeschossiges Bürogebäude mit Einzelhandel und Gastronomie geplant.

Städtebauliche Verträge

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte beabsichtigt zur Realisierung der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen insgesamt drei eigenständige städtebauliche Verträge abzuschließen.

Für den Teilbereich „Domstraße“ soll mit der „AUG.PRIEN“ Immobilien Alter Fischmarkt GmbH & Co. KG und der „AUG.PRIEN“ Immobilien PE Sechste GmbH & Co. KG ein eigenständiger städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Für den Teilbereich „Nikolai-Insel“ sollen für den Bereich des Baublocks 102-028 für ein eigenständiges Vorhaben der Procom Objekt Nikolai 8 GmbH & Co. KG einerseits und für ein eigenständiges Vorhaben der Procom Objekt Nikolai 11 GmbH & Co. KG andererseits jeweils eigenständige städtebauliche Verträge geschlossen werden.

Teilbereich Nikolai-Insel : Vorhaben Procom Objekt Nikolai 8 GmbH & Co. KG Flurstück 306 (Gemarkung Altstadt-Süd)	vgl. Anlage 1.2
Teilbereich Nikolai-Insel : Vorhaben Procom Objekt Nikolai 11 GmbH & Co. KG Flurstücke 1207, 2770, 2771 und 2772 (Gemarkung Altstadt-Süd)	vgl. Anlage 1.2
Teilbereich Domstraße : Vorhaben „Aug. Prien“ Immobilien, Gesellschaft für Projektentwicklung mbH Flurstücke 1631, 1634, 1635, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058 und 2060 (Gemarkung Altstadt-Nord)	vgl. Anlage 1.2

Für den vom Teilbereich „Nikolai-Insel“ ebenfalls erfassten Teilbereich des Baublocks 102-019 soll kein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am bereits heute an Ort und Stelle anzutreffenden Bestand. Insoweit besteht hier kein Anlass dazu, mit den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Regelungsumfang dieses städtebaulichen Vertrags

Dieser Vertrag regelt die Realisierung eines zehngeschossigen Hochbauvorhabens der Vorhabenträgerin *Procom Objekt Nikolai 11 GmbH & Co. KG* auf den Flurstücken 1207, 2770, 2771 und 2772 der Gemarkung Altstadt-Süd.

Die Umsetzung von Wegebaumaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen werden in einem gesonderten Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte geregelt.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgende Regelungen:

ABSCHNITT I: ALLGEMEINES

§ 1 Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten

- (1) Als "Bebauungsplangebiet" wird die Gesamtheit aller durch den Bebauungsplan erfassten privaten und öffentlichen Land- und Wasserflächen bezeichnet, wie es sich aus der Planzeichnung, angefügt als **Anlage 2.1**, ergibt.
- (2) Als „Teilbereich Domstraße“ wird das durch Domstraße, Alter Fischmarkt und Reichenstraße begrenzte Gebiet bezeichnet (vgl. **Anlage 1.2**).

- (3) Als „Teilbereich Nikolai-Insel“ wird das durch Neß, Brodschangen, Dornbusch, Rolandsbrücke, Große Reichenstraße, Domstraße, Willy-Brandt-Straße, Nicolaibrücke, Nicolaifleet und Trostbrücke begrenzte Gebiet bezeichnet.
- (4) Als „Gesamtvorhaben“ wird die Umsetzung des gesamten Bebauungsplankonzepts, einschließlich der Planung von Frei- und Begrünungsflächen, auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den folgenden Privatgrundstücken bezeichnet:

Teilbereich Nikolai-Insel : Vorhaben Procom Objekt Nikolai 8 GmbH & Co. KG Flurstück 306 (Gemarkung Altstadt-Süd)	vgl. Anlage 1.2
Teilbereich Nikolai-Insel : Vorhaben Procom Objekt Nikolai 11 GmbH & Co. KG Flurstücke 1207, 2770, 2771 und 2772 (Gemarkung Altstadt-Süd)	vgl. Anlage 1.2
Teilbereich Domstraße : Vorhaben „Aug. Prien“ Immobilien, Gesellschaft für Projektentwicklung mbH Flurstücke 1631, 1634, 1635, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058 und 2060 (Gemarkung Altstadt-Nord)	vgl. Anlage 1.2

- (5) Als „Einzelvorhaben“ wird das auf dem Grundstück (Flurstücke 1207, 2770, 2771 und 2772 der Gemarkung Altstadt-Süd) zu realisierende Vorhaben der Vorhabenträgerin bezeichnet. Das Grundstück bildet auch das „Vertragsgebiet“ dieses Vertrags (vgl. **Anlage 1.1**).
- (6) Als „Bruttogeschossfläche“ bzw. „BGF-R“ wird die Summe aller oberirdischen Geschossflächen des Gebäudes mit Nutzungen bezeichnet. Die Grundflächenberechnung erfolgt gemäß Ermittlungskriterien DIN 277-1: 2021-08.
- (7) Mit „Bezugsfertigkeit“ wird der Zeitpunkt bezeichnet, in dem die Fläche so fertiggestellt ist, dass den zukünftigen Benutzern eine Benutzung im Sinne von § 72 Bewertungsgesetz zugemutet werden kann. Hinsichtlich der Büro- und Gewerbeflächennutzung ist eine Benutzung bereits dann zumutbar, wenn die Fläche so hergerichtet worden ist, dass sie den zukünftigen Benutzern zum weiteren Innenausbau (z. B. Ladenbau) zur Verfügung gestellt werden kann. Der im jeweiligen Mietvertrag festgelegte Zeitpunkt des Mietbeginns oder der Zeitpunkt des tatsächlichen Bezugs lassen regelmäßig den Schluss zu, dass die Flächen in diesem Zeitpunkt bezugsfertig sind.

§ 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist die Bebauung und Nutzung der im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Flurstücke 1207, 2770, 2771 und 2772 des Teilbereichs Nikolai-Insel im in der **Anlage 1.1** dargestellten Vertragsgebiet.

§ 3 Vertragsbestandteile, Anlagen

(1) Bestandteile dieses Vertrags sind auch die folgenden Anlagen:

Anlage 1, bestehend aus:

- **Anlage 1.1** Katasterauszug mit Verortung des Vertragsgebiets, des Regelungsbereichs des städtebaulichen Vertrags (Stand: 25.03.2024)
- **Anlage 1.2** Katasterauszug mit Verortung der Grundstücke mit Einzelvorhaben, für welche jeweils ein gesonderter städtebaulicher Vertrag zu schließen ist (Stand: 25.03.2023)

Anlage 2, bestehend aus:

- **Anlage 2.1** Bebauungsplan-Entwurf Hamburg-Altstadt 50 – Planzeichnung (Maßstab 1:1.000, Stand 18.03.2024)
- **Anlage 2.2** Bebauungsplan-Entwurf Hamburg-Altstadt 50 – Verordnung (Stand 18.03.2024)
- **Anlage 2.3** Bebauungsplan-Entwurf Hamburg-Altstadt 50 – Begründung (Stand 18.03.2024)

Anlage 3 Funktionsplan-Entwurf Nikolai-Insel (Maßstab 1:500, Stand 18.03.2024)

Anlage 4, Planunterlagen des Vorhabens bestehend aus:

- **Anlage 4.1** Grundrisse (Maßstab 1:100)
 - Erdgeschoss und Mezzaningeschoss
 - Regelgeschoss Obergeschosse
- **Anlage 4.2** Schnitt mit Höhenangaben (Maßstab 1:100)
- **Anlage 4.3** Visualisierungen (ohne Maßstab)
 - Rendering Vogelperspektive von Süden
 - Rendering Blick von Süden / Nikolai Fleet
 - Rendering Blick von Süden / Zollernbrücke
 - Fassadendetails
- **Anlage 4.4** Dachaufsicht (Maßstab 1:100)

Anlage 5	Artenschutzkonzept (Stand: 27.11.2020)
Anlage 6	Entwässerungskonzept (Stand: 07.10.2022)
Anlage 7	Mobilitätskonzept (Stand: 24.11.2023)
Anlage 8	Besonnungsstudie (Stand: 15.03.2024)
Anlage 9	Finanzierungsbestätigung
Anlage 10	Auszug aus dem aktuellen Handelsregister

- (2) Die diesem Vertrag beigelegten Anlagen geben den Stand der Planung und Abstimmung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. – sofern angegeben – zu dem jeweils angegebenen Zeitpunkt wieder. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass sich das Einzelvorhaben zu dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch in der Planungsphase befindet. Aus diesem Grund sind zukünftige Anpassungen insbesondere an den Planungsunterlagen möglich und wahrscheinlich. Solche Planungsänderungen führen nur dann zu einem Anspruch auf Aktualisierung einzelner Anlagen und auf den Abschluss eines Nachtrages zu diesem Vertrag (Ergänzungsvereinbarung), sofern hierdurch die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen ihrem Wesen nach betroffen sind.

§ 4 Vorbehalt Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren, Haftungsausschluss

- (1) Hamburg beabsichtigt, das für das Vertragsgebiet erforderliche Planungsrecht zu schaffen (vgl. **Anlage 2**). Insoweit dient dieser Vertrag der Realisierung des Einzelvorhabens als Teil des Gesamtvorhabens nach Maßgabe der entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen. Falls das Plangebiet oder die Flächen des Einzelvorhabens geändert werden, werden die Vertragsparteien entsprechende Änderungen im Sinne des § 23 vornehmen.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans begründet wird. Das Bebauungsplanverfahren und insbesondere die Regelungen des § 1 Absatz 3 BauGB bleiben von diesem Vertrag unberührt. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebundenen Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz (1) genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar.
- (3) Der Vorhabenträgerin ist das grundsätzlich bestehende und von ihr zu tragende Planungsrisiko bekannt. Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan nicht gefasst werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; er ist dann aufzuheben. Eine Haftung Hamburgs für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, welche diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplans sind Schadensersatzansprüche jedweder Art gegenüber Hamburg ausgeschlossen.

- (4) Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens vollständig oder in Teilen für unwirksam oder vorläufig nicht vollziehbar erklärt wird, eine oder mehrere etwaig erforderliche Baugenehmigung(en) nicht erteilt werden kann/können, sind Ansprüche der Vorhabenträgerin gegenüber Hamburg aus diesem Vertragsverhältnis ausgeschlossen. Die Vorhabenträgerin erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche. Hamburg nimmt diesen Verzicht an.
- (5) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen ersetzen oder präjudizieren auch nicht die baurechtlich für das Einzelvorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse oder Genehmigungen. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insbesondere darüber einig, dass über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Rahmen des durch das Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist.

ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN

§ 5 Funktionale Beschreibung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet

- (1) In dem Vertragsgebiet ist eine zehngeschossige Blockrandbebauung vorgesehen. Das Gebäude beinhaltet die Hauptnutzung Büro und sieht nach Süden hin einen Arkadengang im Erdgeschoss inkl. des Mezzaningeschosses vor, der an ein Nebenbecken des Nikolaifleets anschließt. Der Innenhof des Gebäudes wird gemäß **Anlagen 3 und 4** zweigeschossig überbaut.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat folgende Verpflichtungen umzusetzen:
- a) Errichtung von Gewerbeflächen von insgesamt ca. 2.500 m² BGF-R, die überwiegend für Läden und Gastronomie vorzusehen sind. Die Gewerbeflächen werden in den Erdgeschossen an den Straßen Brodschangen, Große Reichenstraße und Domstraße sowie Richtung Nikolai-Fleet als Ausdruck des urbanen Charakters des Plangebiets realisiert werden.
 - b) Errichtung von Büroflächen von insgesamt ca. 19.500 m² BGF-R.

§ 6 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

1. Fassadengestaltung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend den stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. **Anlage 4** und Abs. (2)) und der gemäß Absatz (3) im Rahmen der Fassadenbemusterung durchzuführenden Abstimmung umzusetzen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Verbesserung der Helligkeit im Innenhofbereich und zur Verbesserung der Belichtungssituation die den Hof bildenden Fassaden

als helle Putz-/WDVS-Fassade zu realisieren. Die Außenfassaden sind als Vollklinkerfassaden im Erdgeschoss und als "Flach-Blender" (aus Vollklinker geschnittener Stein mit einer Stärke von mind. 30 mm) in den Obergeschossen auszuführen.

- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine abschließende Abstimmung hinsichtlich der Materialität, der Farbe und des Fugenbilds der Fassaden sowie der Fenstergestaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der Vorbereitung der Fassadenbemusterung im Einvernehmen mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – auf Kosten der Vorhabenträgerin zu erfolgen hat. Hierfür ist vor Rohbau-Fertigstellung eine Fassadenbemusterung unter Betrachtung sowohl der verwendeten Materialien als auch von deren Farbstellung durchzuführen.

Abweichungen hinsichtlich der vorabgestimmten Fassadengestalt gemäß Absätzen (1) und (2) sowie der Baumaterialien sind zulässig und bedürfen keiner Vertragsanpassung, solange diese in Abstimmung und im Einvernehmen mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – vorgenommen werden.

2. Freiraumplanung/-gestaltung

- (1) Vor dem Hintergrund der hohen baulichen Dichte des Einzelvorhabens wird eine hochwertige Ausführung und Begrünung der Freiflächen (Dachflächen, Fläche Brodschran-gen, Innenhoffläche) zwingend vorausgesetzt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, qualitätsvolle Freiräume (z. B. nachhaltiges attraktives Pflanzkonzept mit ggf. attraktiver Ausstattung mit Mobiliar wie z. B. Bänke) herzustellen und von jeglicher Bebauung auf diesen abzusehen. Die Flächenzuordnung erfolgt gemäß dem Funktionsplan (siehe **Anlage 3**).
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Dachlandschaft und die Begrünungsmaßnahmen im Vertragsgebiet gemäß den Vorschriften des Bebauungsplans und des Funktionsplans (vgl. **Anlagen 2 und 3**) zu realisieren und deren dauerhafte Pflege sicherzustellen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen qualifizierten Außenanlagen- bzw. Freiflächenplan (inklusive Innenhof- und Dachbegrünungsflächen) mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg Mitte – einvernehmlich abzustimmen und zu realisieren.

3. Artenschutzmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die gem. textlichen Festsetzungen (siehe **Anlage 2.2**) und/oder im Artenschutzkonzept (siehe **Anlage 5**) festgelegten folgenden Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:
- a) Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 von Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen

befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.

- b) Die Beleuchtung von Außen- und Werbeanlagen ist nur mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60° C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen oder Gehölze ist unzulässig.
- c) Installation von mindestens zwei Nisthilfen für den Hausrotschwanz, in den neuen Gebäuden an geeigneten Stellen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten (z. B. Nist- und Einbaustein Typ 26 der Fima Schwegler (www.schwegler-natur.de) oder NBH der Firma Hasselfeldt (www.hasselfeldt-nistkasten.de)).
- d) Sollten im Rahmen des Abrisses Bäume zur Brutvogelzeit gefällt werden, müssten diese vorher gutachterlich auf einen aktuellen Besatz durch Brutvögel hin kontrolliert werden.

§ 7 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Einzelvorhaben im Vertragsgebiet unter Einhaltung der Regelungen dieses Vertrags und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der noch zu erteilenden Baugenehmigungen zu verwirklichen.
- (2) Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit, finanziell und tatsächlich zur Realisierung ihres Einzelvorhabens in der Lage zu sein. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich Hamburg bis zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung eine endgültige Finanzierungsbestätigung für das Einzelvorhaben vorzulegen.

§ 8 Gebäudeenergieeffizienzstandard, Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers

- (1) Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Hamburgischen Klimaschutzziele sowie als Beitrag zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Gebäude mit einem Gebäudeenergieeffizienzstandard entsprechend des Effizienzhaus 40 gem. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Effizienzhaus 40-Standard) zu errichten.
- (2) Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Hamburgischen Klimaschutzziele sowie als Beitrag zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das neu zu errichtende Gebäude im Vertragsgebiet zur Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser an ein Wärmenetz anzuschließen, wobei sie beabsichtigt, sich von dessen Betreiber/in vertraglich zu versichern, das Wärmenetz bis Ende 2044 vollständig aus klimaneutralen Wärmequellen zu versorgen. Die Verantwortung für die klimaneutrale Versorgung liegt hier – entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen – beim Wärmeversorgungsunternehmen.

- 3) Sollte die Umsetzung der Verpflichtung nach Absatz (2) nicht möglich sein, so ist dies nachvollziehbar zu begründen und in Abstimmung mit BUKEA/E15 und M/KWL eine klimafreundliche und wirtschaftliche, alternative Wärmeversorgung umzusetzen.
- 4) Die Verpflichtung nach Absatz (2) entfällt, wenn
 - a) der nach Definition des § 3 Ziffer 12 des Gebäudeenergiegesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung berechnete Heizwärmebedarf des Gebäudes den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt oder
 - b) eine ganzjährige, vollständige Wärmeversorgung über Nutzung von gebäudeeigener, nicht vermeidbarer Abwärme erfolgt oder
 - c) die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde oder aus sonstigen Gründen wirtschaftlich unzumutbar wäre.

Die Voraussetzungen nach Absatz (4) sind über das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte schriftlich anzuzeigen und zu begründen.

§ 9 Entwässerung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das vorabgestimmte Entwässerungskonzept gemäß **Anlage 6** einzuhalten und die dafür notwendigen Anlagen dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Keller- und Tiefgaragengeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise (weiße Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematzen (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist ausschließlich in einem geschlossenen Leitungssystem umzusetzen.

§ 10 Kfz- und Fahrradstellplätze

- (1) Die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der HBauO und dem Bauprüfdienst „Mobilitätsnachweis“ 2022-2 auf Privatgrund herzustellen – jedoch nicht innerhalb der im Funktionsplan dargestellten Grün- und Spielflächen. Eine abschließende Prüfung und verbindliche Festsetzung der Anzahl und Verortung von Kfz- und Fahrradstellplätzen obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Mobilitätskonzept (siehe **Anlage 7**) vollständig umzusetzen und dabei mindestens 69 Kfz-Stellplätze auf Privatgrund in der Tiefgarage herzustellen.
- (3) Die Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage innerhalb der im Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 50“ festgesetzten über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- (4) Die Zufahrt zur Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt soll entsprechend dem Funktionsplan (siehe **Anlage 3**) ausschließlich über die Domstraße sichergestellt werden. Im Vertragsgebiet ist nur eine zentrale Ein- und Ausfahrt vorzusehen (siehe **Anlage 3**).

11 Herstellungsfristen

- 1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die alsbaldige Durchführung des Einzelvorhabens sichergestellt werden. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll daher abgesichert werden, dass das Einzelvorhaben zeitnah eingeleitet und umgesetzt wird und hierdurch ein städtebaulicher Missstand durch lange brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständigen und prüffähigen Bauantrag des Bauvorhabens im Vertragsgebiet (vgl. **Anlage 4** und § 5) spätestens neun Monate nach Beschlussfassung der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zum Erreichen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplans „Hamburg-Altstadt 50“ einzureichen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben (vgl. **Anlage 3** und § 5) innerhalb von 54 Monaten nach hierfür erteilter Baugenehmigung bis zur Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung, die das in diesem Vertrag vereinbarte Einzelvorhaben zulässt. Der terminliche Ausgangspunkt gilt auch für den Fall, dass die Baufreigabewirkung wegen gegebenenfalls in der Baugenehmigung enthaltener Regelungen (z. B. Genehmigungseinschränkungen) noch nicht in vollem Umfang eintritt.
- (4) Die Herrichtung der den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen im Vertragsgebiet ist gemäß der Freiflächenplanung, welche auf Basis von § 6 Ziffer 2 Absatz (4) dieses Vertrags spätestens im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit Hamburg weiter zu qualifizieren ist, spätestens 8 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen im Vertragsgebiet durch die Vorhabenträgerin abzuschließen.
- (5) Für die in Absatz (2) bis (4) genannten Fristen tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, durch die sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern:
 1. Solange die Planungs- und/oder Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für die Vorhabenträgerin unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost sowie generell witterungsbedingte Behinderungen der Stufe B gemäß Feststellung durch den Deutschen Wetterdienst, Insolvenz des Bauunternehmers, Streik oder planungs-/baubehindernde Bürgerproteste. Klarstellend wird festgehalten, dass auch mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (z. B. Quarantäne-Bestimmungen oder Einschränkungen, die zu Lieferengpässen führen können) hierunter zu fassen sind, sofern hierdurch die Bauausführung und -abwicklung nachweislich behindert werden. Ebenso sind die Parteien sich darüber einig, dass die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts und die weiteren Beeinträchtigungen hierdurch für keine der Parteien hervorsehbar sind. Sollten durch diese Auswirkungen Behinderungen eintreten, wie Lieferengpässe, Verfügbarkeiten von Materialien und Personal eingeschränkt sein oder sonstige Behinderungen, gelten diese jeweils als höhere Gewalt und führen zu einer entsprechenden Verlängerung.

2. Solange die planerischen und/oder baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angegriffen haben und Behörde oder Gericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs oder der Klage angeordnet haben oder aller Voraussicht nach zeitnah anordnen werden
 3. Solange und soweit der Beginn oder die Fortsetzung der Baumaßnahme (mittelbar oder unmittelbar) wegen archäologischer Funde und/oder Kampfmittel unmöglich ist.
- (6) Die Vorhabenträgerin hat Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich über das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, unter Bezugnahme auf die unter Absatz (5) genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

ABSCHNITT III: WEGEBAU

§ 12 Wegebau

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin sind zwecks Wegebau-maßnahmen nach § 13 HWG und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstücke 916, 927, 2768, 2770 und 2773) auf öffentlichem Grund erforderlich. Die hierzu notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden auf Kosten der Vorhabenträgerin umgesetzt. Die weiteren Einzelheiten sind in einem durch die Vorhabenträgerin und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Management des öffentlichen Raumes gesondert abzuschließenden Wegebauvertrag nach § 13 Absatz (5) HWG zu regeln.

ABSCHNITT IV: KOSTEN

§ 13 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen – einschließlich aller Nebenkosten, soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden.
- (2) Soweit im Bebauungsplanverfahren weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernimmt die Vorhabenträgerin diese Kosten oder beauftragt diese auf eigene Kosten. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet Hamburg, vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte. Hamburg informiert die Vorhabenträgerin unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

14 Erstattung Verwaltungsaufwand

- 1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrags entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt die Vorhabenträgerin einen einmaligen Betrag in Höhe von

██████ Euro

an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrags fällig.

- 2) Die Vorhabenträgerin wird den Betrag gemäß Absatz (1) an die Kasse Hamburg



überweisen. Die hierfür notwendige Referenznummer und die sich ergebende Zahlungsfrist wird der Vorhabenträgerin seitens Hamburgs zeitnah nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt.

- (3) Bei verspäteter Zahlung des gemäß Absatz (2) genannten Betrags wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

ABSCHNITT V: SICHERUNG

§ 15 Vertragsstrafen

- (1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der ihr nach den § 11 (Herstellungsfristen), § 16 (Dienstbarkeiten) und § 18 (Rechtsnachfolge) dieses Vertrags obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist – entsprechend der Regelung in Absatz (3) und (4) – eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes und in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten nach folgenden Maßgaben fordern:

- a) Bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 11 dieses Vertrags (Herstellungsfristen):
- i. Verspätetes Einreichen der prüffähigen und vollständigen Bauanträge für das Bauvorhaben: ██████ je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
 - ii. Verspätete Fertigstellung des Bauvorhabens: ██████ je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
 - iii. Verspätete Fertigstellung der zentralen Außenanlagen: ██████ je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
- b) Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 16 dieses Vertrags (Dienstbarkeit für Fläche mit Gehrecht) einmalig bis zu ██████ zu Lasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber den Verpflichtungen.

- c) Bei Missachtung der Vorgaben nach § 188 dieses Vertrags (Weitergabe Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu [REDACTED] zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten.
- d) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für die Vorhabenträgerin auf einen Gesamtbetrag von maximal [REDACTED] begrenzt.
- e) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Vorhabenträgerin.
- f) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz (1) setzt voraus, dass Hamburg der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens vier Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann Hamburg jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Vorhabenträgerin verlangen. Eine erfolgte Strafzahlung ersetzt nicht die Verpflichtung zur Umsetzung der Vertragsinhalte und der gesetzlichen Vorschriften.

§ 16 Dienstbarkeiten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Eintragung folgender beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten Hamburgs und zu Lasten des jeweils betreffenden Grundstücks:

- 1. Gehrecht zwischen Große Reichenstraße und Bei der Alten Börse (ehemalige Wegefläche Brodschragen)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens vier Wochen nach erfolgter Baugenehmigung für die zwischen Neß und Bei der Alten Börse belegene Fläche, im Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 50“ als „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ (siehe **Anlage 2.1**) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg an rangbereiter Stelle in Abt. II, jedoch vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs, mit dem folgendem Inhalt zu bestellen:

*„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in **Anlage** [...] als Weg markierte bzw. dargestellte Fläche jederzeit als öffentliche Wegefläche und zum Befahren mit Rettungsfahrzeugen zu nutzen bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Das Aufstellen oder Abstellen von Gegenständen sowie das Parken von Kraftfahrzeugen o.ä. ist nicht gestattet. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 50“. Der entsprechende Bereich ist dort als „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ bezeichnet.*

Der jeweilige Eigentümer hat die Nutzung als Gehweg zu Gunsten der Allgemeinheit zu dulden sowie den Gehweg für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich zu halten. Nicht zu den Nebenanlagen im Sinne dieser Dienstbarkeit zählen Beleuchtungsanlagen, die für die Verkehrssicherheit erforderlich sind, und sofern vorhanden Fahrradabstellanlagen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt.

Die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der vorgenannten Flächen obliegen dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks auf eigene Kosten.“

2. Arkadengang zwischen Domstraße und Bei der Alten Börse

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens vier Wochen nach erfolgter Baugenehmigung für die zwischen Domstraße und Bei der Alten Börse belegene Fläche, im Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 50“ als Arkadengang und „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ festgesetzt (siehe **Anlage 2.1**) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg an rangbereiter Stelle in Abt. II, jedoch vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs mit dem folgenden Inhalt zu bestellen:

*„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in **Anlage** [...] als Weg innerhalb der Arkade markierte bzw. dargestellte Fläche jederzeit als öffentliche Wegefläche bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Das Aufstellen oder Abstellen von Gegenständen sowie das Parken von Kraftfahrzeugen o.ä. ist nicht gestattet. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 50“. Der entsprechende Bereich ist dort als „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ bezeichnet.*

Der jeweilige Eigentümer hat die Nutzung als Gehweg zu Gunsten der Allgemeinheit zu dulden sowie den Gehweg für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich zu halten. Nicht zu den Nebenanlagen im Sinne dieser Dienstbarkeit zählen Beleuchtungsanlagen, die für die Verkehrssicherheit erforderlich sind, und sofern vorhanden Fahrradabstellanlagen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt. Wenn Teile des Arkadengangs für eine Außengastronomie beansprucht werden, ist eine Durchquerbarkeit auf einer Gasse von mindestens 3 m zu ermöglichen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt.

Die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der vorgenannten Flächen obliegen dem jeweiligen dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks auf eigene Kosten.“

3. Gehrecht westlich Arkadengang mit Anschluss an Bei der Alten Börse

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens vier Wochen nach erfolgter Baugenehmigung für die zwischen dem Arkadengang und Bei der Alten Börse belegene Fläche, im Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 50“ als „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ (siehe Anlage 2.1) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg an rangbereiter Stelle in Abt. II, jedoch vor Belastungen in Abt. III des Grundbuchs mit dem folgendem Inhalt zu bestellen:

*„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in **Anlage** [...] als Weg markierte bzw. dargestellte Fläche jederzeit als öffentliche Wegefläche und zum Befahren mit Rettungsfahrzeugen zu nutzen bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Das Aufstellen oder Abstellen von Gegenständen sowie das Parken von Kraftfahrzeugen o.ä. ist nicht gestattet. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 50“. Der entsprechende Bereich ist dort als „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ bezeichnet.*

Der jeweilige Eigentümer hat die Nutzung als Gehweg zu Gunsten der Allgemeinheit zu dulden sowie den Gehweg für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich zu halten. Nicht zu den Nebenanlagen im Sinne dieser Dienstbarkeit zählen Beleuchtungsanlagen, die für die Verkehrssicherheit erforderlich sind, und sofern vorhanden Fahrradabstellanlagen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung dieses Rechts Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt.

Die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der vorgenannten Flächen obliegen dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks auf eigene Kosten.“

17 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der sich aus § 15 dieses Vertrags ergebenden Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 18 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Rechte und Pflichten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich als Verfügungsbefugte über ihre Grundstücke (vgl. § 1 Abs. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**(5)) sowie der hier zu erstellenden Objekte die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Die Vorhabenträgerin hat im Falle einer Veräußerung (d.h. dingliches Rechtsgeschäft) der Flurstücke bzw. Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung der Vorhaben im Vertragsgebiet der Zustimmung Hamburgs.
- (2) Hamburg wird die Zustimmung zu einer Veräußerung bzw. Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn der/die neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg in Form eines Ergänzungsvertrags zu diesem Vertrag verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und den Nachweis der Erfüllungsbefähigung zu erbringen.
- (3) Hamburg behält sich vor, zum Nachweis der Erfüllungsbefähigung einen Bonitätsnachweis sowie ergänzende Sicherheitsleistungen zu fordern. Sofern eine Fremdfinanzierung für das Einzelvorhaben durchgeführt wird, hat sich der/die Rechtsnachfolger(-in) gegenüber Hamburg ferner zu verpflichten, eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, Hamburg um eine Bestätigung der noch nicht erledigten und damit weiterzugebenden Verpflichtungen zu ersuchen; Hamburg wird eine entsprechende schriftliche Bestätigung innerhalb von 4 Wochen nach schriftlichem Eingang beim Bezirksamt Hamburg-Mitte abgeben.
- (4) Dasselbe soll entsprechend auch gelten, wenn Teile der in Rede stehenden Flurstücke veräußert werden oder die Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin in Bezug auf die

Freiflächen durch die Belastung mit sonstigen dinglichen Nutzungsrechten eingeschränkt wird.

ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN

§ 19 Wirksamwerden

Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 Hamburgisches Transparenzgesetz (nachstehend „HmbTG“ genannt) vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

- (1) Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrags von Hamburg nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die Hamburg, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für Hamburg unzumutbar ist.
- (2) Abweichend von Absatz (1) werden die §§ 4, 13, 19 - 23 dieses Vertrags mit der Unterzeichnung wirksam. Im Übrigen ist der Vertrag aufschiebend bedingt und wird wirksam, wenn der Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 50“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Absatz 1 BauGB beantragt wird.

ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 20 Veröffentlichung nach HmbTG

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- (2) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 21 Urheberrechte

- (1) Hamburg ist über § 20 dieses Vertrags hinaus berechtigt, diesen Vertrag und seine Anlagen jedermann unentgeltlich zu jedweder freier Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt Hamburg zu diesem Zweck sämtliche ihr zustehenden Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich uneingeschränkt ein. Insbesondere räumt sie Hamburg das Recht ein, den Vertrag zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten, umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke.

Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 Urheberrechtsgesetz (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

22 Vertragsanpassungen, -änderungen und -ergänzungen

- 1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- 2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrags. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- 3) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren Regelungen widersprechen.
- 4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrags gilt im Übrigen § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.
- 5) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung der bezeichneten Einzelvorhaben im Vertragsgebiet 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.

§ 23 Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis ist, soweit zulässig, Hamburg.

Hamburg, den 28. III. 2024

Freie und Hansestadt Hamburg

vertreten durch

Hamburg, den 28. März 2024

Procom Objekt Nikolai 11 GmbH & Co. KG

Vertreten durch

Leiter des Fachamtes Stadt- und
Landschaftsplanung des Bezirksamtes
Hamburg-Mitte

Alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer der

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
des Bezirksamtes Hamburg-Mitte

Hinsichtlich der Vollstreckungsklausel wird
die folgende Unterschrift hinzugefügt

Rechtsamt des Bezirksamtes
Hamburg-Mitte

Nummer der Eintragung	a) Firma b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen c) Gegenstand des Unternehmens	Grund- oder Stammkapital	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	Prokura	a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag b) Sonstige Rechtsverhältnisse	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen
1	2	3	4	5	6	7
1	<p>a) <u>NIK 8 GmbH</u></p> <p>b) Hamburg Geschäftsanschrift: <u>Hohe Bleichen 17, 20354 Hamburg</u></p> <p>c) Die Verwaltung des eigenen Vermögens, insbesondere der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, die Bewirtschaftung und die Verwertung der in Hamburg bei der Alten Börse und Neß belegenen Grundstücke. Ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten jeglicher Art.</p>	25.000,00 EUR	<p>a) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Alleinvertretungsbefugnis kann erteilt werden. Geschäftsführer können ermächtigt werden, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.</p> <p>b) Geschäftsführer: [REDACTED] einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.</p> <p>Geschäftsführer: [REDACTED] einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.</p>		<p>a) Gesellschaft mit beschränkter Haftung</p> <p>Gesellschaftsvertrag vom 24.07.2023</p>	<p>a) 16.08.2023 [REDACTED]</p> <p>b) Fall 1</p>
2	<p>b) Änderung zur Geschäftsanschrift: Großer Burstah 3, 20457 Hamburg</p>					<p>a) 29.01.2024 [REDACTED]</p>
3	<p>a) Nikolai GmbH</p>				<p>a) Die Gesellschafterversammlung vom 16.09.2024 hat eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 1 und mit ihr die Änderung der Firma beschlossen.</p>	<p>a) 26.09.2024 [REDACTED]</p> <p>b) Fall 3</p>

B I L T O N

B U I L T O N V A L U E S

BILTON Holding AG · Großer Burstah 3 · 20457 Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Vertreten durch das
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
(Dezernat Wirtschaft, Bauen, Umwelt)
20095 Hamburg

Hamburg, 27. November 2024

Ergänzungsvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag vom 28. März 2024 zu den Flurstücken 306 und 1207 (Kaufgegenstand NIK 8) und den Flurstücken 2770, 2771 und 2772 (Kaufgegenstand NIK 11), Gemarkung Altstadt Süd und der Verträge über Wegebaumaßnahmen vom 08. Mai 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit der o.a. Ergänzungsvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag und der Verträge über Wegebaumaßnahmen wurden wir seitens der Gesellschaft, der Nikolai GmbH (Hamburg HRB 182454) um einen Bonitätsnachweis gebeten, da diese beabsichtigen, die Maßnahme aus eigenen Mitteln durchzuführen.

Gesellschafter der Nikolai GmbH ist zu 100% die BILTON Holding AG (HRB 155984). Wir können bestätigen, dass ausreichend Liquidität für die Verbindlichkeiten aus dem Städtebaulichen Vertrag und der Verträge über Wegebaumaßnahmen in die Gesellschaft eingebracht wurde.

Mit freundlichen Grüßen

