



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte

## **Ergänzungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag vom 27.04./06.05.2021**

zu den Flurstücken 3179, 3177, 3175, 3173, 3129, 3130, 2561, 2261, 3131, 3132, 2233 in  
der Gemarkung Billwerder Ausschlag (Ortsteile 133 und 132),  
Belegenheit Billhorner Kanalstraße 45-47

**- Grundstück 1 (Bauvorhaben IRE Nord) -**

in Ergänzung des Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“

zwischen der

**Freien und Hansestadt Hamburg**

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte  
dieses vertreten durch  
das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,  
[REDACTED] Fachamtsleiter,

- nachfolgend „**Hamburg**“ genannt -

und der

**Instone Real Estate Development GmbH**

Niederlassung Hamburg  
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen  
eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Essen, HRB 28401  
vertreten durch

[REDACTED] Geschäftsführer, und  
[REDACTED] Niederlassungsleiter/Prokurist,

- nachfolgend „**IRE**“ genannt -

sowie der

**Urban Isle Hamburg S.à r.l.**

Avenue de la Liberté 41, L-1931 Luxemburg  
eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter der Nr. B261525,  
vertreten durch

[REDACTED] Geschäftsführer, und  
[REDACTED] Geschäftsführer

- nachfolgend „**Übernehmende**“ genannt -

- Hamburg, IRE und Übernehmende zusammen als „**Parteien**“ genannt  
und jede einzeln als „**Partei**“ –

#### VORBEMERKUNGEN / PRÄAMBEL

1. Hamburg und IRE haben am 27.04./06.05.2021 den als **Anlage 1** in Kopie (ohne Anlagen) beigefügten Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen (nachfolgend „**städtebaulicher Vertrag**“ genannt). Der städtebauliche Vertrag regelt unter anderem die Umsetzung des Projektes „Fine Arts Campus Hamburg“ nördlich der Billhorner Kanalstraße (nachfolgend Bauvorhaben „**IRE Nord**“ genannt).
2. Die Übernehmende hat das im Grundbuch von Billwerder Ausschlag des Amtsgerichts Hamburg in Band 50, Blatt 1928 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück – nämlich Flurstücke 3179, 3177, 3175, 3173, 3129, 3130, 2561, 2261, 3131, 3132 und 2233 der Gemarkung Billwerder Ausschlag (nachfolgend gemeinsam „**Grundstück G1**“ genannt) – mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 14. Dezember 2021 (UR-Nr. 2503/2021 DI des Notars Dr. Robert Diekgräf mit Amtssitz in Hamburg) nebst 1. Nachtrag vom 06./13.05.2022 (nachfolgend gemeinsam „**Kaufvertrag**“ genannt) von IRE gekauft, um es zu betreiben. IRE hat das sich auf dem Grundstück G1 belegene Bauvorhaben IRE Nord bereits selbst realisiert und nach erstmaliger Herstellung das Grundstück G1 an die Übernehmende am 21.09.2024 (nachfolgend „**Übergabetag**“) nach Maßgabe des Kaufvertrags übergeben.
3. Die Übernehmende soll nunmehr als Rechtsnachfolgerin der IRE mit Wirkung zum Übergabetag in deren vollumfängliche Rechte und Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag für das Grundstück G1 eintreten.
4. Nach § 24 (1) Satz 3 des städtebaulichen Vertrags unterliegt die Veräußerung des Grundstücks G1 bis zur vollständigen Durchführung des Bauvorhabens IRE Nord im Vertragsgebiet bzw. auf dem Grundstück G1 der Zustimmung Hamburgs. Hamburg erteilt diese gemäß § 24 (2) des städtebaulichen Vertrags, wenn sich der/die Erwerber/in gegenüber Hamburg in Form einer Ergänzungsvereinbarung zu dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und – soweit erforderlich – den Nachweis der Erfüllungsbefähigung gemäß § 24 (3) des städtebaulichen Vertrags zu erbringen.
5. Dieser Ergänzungsvereinbarung ist ein Auszug aus dem luxemburgischen Handelsregister für die Übernehmende als **Anlage 2** beigefügt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

## § 1 Vertragsübernahme

- (1) Die Übernehmende übernimmt hiermit mit Wirkung ab dem Übergabetag im Verhältnis zu Hamburg anstelle und mit schuldbefreiender Wirkung zu Gunsten von IRE die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags und die sich daraus ergebenden Pflichten für das Grundstück G1. Sofern und soweit sämtliche Rechte und Pflichten von IRE betreffend das Grundstück G1 bis zum Übergabetag noch nicht erledigt sind, gehen diese im Verhältnis zu Hamburg aus dem städtebaulichen Vertrag mit Wirkung ab dem Übergabetag auf die Übernehmende über – dies betrifft insbesondere folgende im städtebaulichen Vertrag geregelte dauerhafte Verpflichtungen (vgl. **Anlage 1**):
- § 6.4 (3): Begrünungsmaßnahmen, hier dauerhafte Pflege
  - § 6.5 (2): Stellplatzanlage auf G1, hier dauerhafter Erhalt und Pflege der Hecke (Abpflanzung zur Parkanlage hin)
  - § 10 Satz 2: Lastenradverleihstation, Sicherstellung für 10 Jahre
  - § 11: Vermietung von Innen- und Außenflächen an die Freiwillige Feuerwehr sowie von mindestens 20 Apartments an einen sozialen Träger dauerhaft sicherstellen nach Maßgabe der hierzu bereits abgeschlossenen Mietverträge, die eine Laufzeit von 30 Jahren (Feuerwehr) bzw. von bis zu 25 Jahren (Apartments) haben, bzw. etwa an die Stelle dieser Mietverträge tretender Nutzungsverträge
  - § 16: Artenschutzmaßnahmen, hier Nist- und Quartierskästen dauerhaft erhalten/pflegen
- (2) IRE wird ab dem Übergabetag im Verhältnis zu Hamburg betreffend das Grundstück G1 einerseits frei und hat andererseits gegenüber Hamburg keinerlei Ansprüche mehr aus oder aufgrund des städtebaulichen Vertrags.
- (3) IRE hat das Bauvorhaben auf dem Grundstück G1 bereits bezugsfertig fertiggestellt (erstmalige bebauungsplangerechte Herstellung des Hochbaus und der Außenanlagen). Damit wird seitens Hamburgs der Finanzierungsnachweis der Übernehmenden (vgl. §§ 24 (2) Satz 2, 24 (3) Satz 1 des städtebaulichen Vertrags) für nicht erforderlich gehalten.
- (4) Hamburg stimmt der Übernahme des städtebaulichen Vertrages durch die Übernehmende mit schuldbefreiender Wirkung zu Gunsten von IRE mit Wirkung ab dem Übergabetag zu.

## § 2 Zustimmung zum Erwerb des Grundstücks und zum Kaufvertrag

Hamburg stimmt hiermit – auch gemäß § 24 (2) des städtebaulichen Vertrags – dem Erwerb des Grundstücks durch die Übernehmende (auch im Sinne von § 24 (1) des städtebaulichen Vertrags) und dem Kaufvertrag zu.

## § 3 Schlussbestimmungen

Die Regelungen in § 24, § 25 (1) und im Abschnitt VII (Schlussbestimmungen) des städtebaulichen Vertrags gelten für diese Ergänzungsvereinbarung entsprechend.

**Anlagen**

- Anlage 1** Städtebaulicher Vertrag vom 27.04./06.05.2021 ohne Anlagen (in Kopie)  
**Anlage 2** Auszug aus dem luxemburgischen Handelsregister für die Urban Isle Hamburg S.à r.l.

Hamburg, den 14. IV. 2025 .....

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch



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

Hamburg, den 27.03.2025 .....

**Instone Real Estate Development GmbH**  
vertreten durch



Geschäftsführer

Niederlassungsleiter/Prokurist

Hamburg, den .....

**Urban Isle Hamburg S.à r.l.**  
vertreten durch



Geschäftsführer

Geschäftsführer

# **ANLAGE 1**

**Städtebaulicher Vertrag vom 27.04./06.05.2021  
ohne Anlagen**



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte

## Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zu den Flurstücken 3179, 3177, 3175, 3173, 3129, 3130, 2561, 2261, 3131, 3132, 2233 in  
der Gemarkung Billwerder Ausschlag (Ortsteile 133 und 132),  
Belegenheit Billhorner Kanalstraße 45-47

### - Grundstück 1 (Bauvorhaben IRE Nord)-

und den Flurstücken 3076 tlw., 291, 2964, 2965 sowie 3064 tlw., 3063 tlw. in der Gemarkung  
Billwerder Ausschlag (Ortsteil 133),  
Belegenheit Billhorner Kanalstraße 52-56 sowie Marckmannstraße 25

### - Grundstück 2 (Bauvorhaben IRE Süd)-

sowie den Flurstücken 293, 3076 tlw., 3064 tlw., 3063 tlw. sowie 617 tlw. in der Gemarkung  
Billwerder Ausschlag (Ortsteil 133),  
Belegenheit Billhorner Kanalstraße, Marckmannstraße

### - Grundstück 3 (Bauvorhaben GWG) -

in Ergänzung des Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“

zwischen der

**Freien und Hansestadt Hamburg**

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte  
dieses vertreten durch  
das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
(Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt),  
[REDACTED]

- nachfolgend „Hamburg“ genannt -

und der

**Instone Real Estate Development GmbH**

Niederlassung Hamburg  
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen  
eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Essen, HRB 28401  
vertreten durch  
[REDACTED]

- nachfolgend „IRE“ genannt -

sowie der

**GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH**

Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg  
eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg, HRB 40142,  
vertreten durch  
[REDACTED]

- nachfolgend „GWG“ genannt -

- IRE und GWG zusammen als „Vorhabenträger“ genannt -

- Hamburg, IRE und GWG zusammen als „Vertragsparteien“ genannt -

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>3</b>
1. BESCHREIBUNG GESAMTVORHABEN .....	3
2. ZIELE UND STAND DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....	4
3. VERTRAGSWERKE.....	4
<b>ABSCHNITT I: ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
§ 1 BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN.....	5
§ 2 VERTRAGSGEGENSTAND .....	6
§ 3 VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN .....	6
§ 4 VORBEHALT BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN, HAFTUNGSAUSSCHLUSS.....	8
<b>ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN</b> .....	<b>9</b>
§ 5 FUNKTIONALE BESCHREIBUNG DER EINZELVORHABEN .....	9
§ 6 WEITERE ANFORDERUNGEN AN DIE VORHABEN .....	10
§ 7 DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG .....	12
§ 8 BESONDERE REGELUNGEN FÜR DAS GRUNDSTÜCK G3 .....	12
§ 9 FREIFINANZIERTER EIGENTUMSWOHNUNGSBAU .....	15
§ 10 VERLEIH VON LASTENRÄDERN .....	15
§ 11 BAUVORHABEN „IRE NORD“: SOZIALE NUTZUNG UND (WIEDER-)UNTERBRINGUNG DER FREIWILLIGEN FEUERWEHR AM STANDORT.....	15
§ 12 BEHEIZUNG UND BEREITSTELLUNG DES WARMWASSERS .....	16
§ 13 ENTWÄSSERUNG .....	16
§ 14 BODENSCHUTZ .....	17
§ 15 KFZ- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE .....	17
§ 16 ARTENSCHUTZMAßNAHMEN.....	17
§ 17 HERSTELLUNGSFRISTEN.....	18
<b>ABSCHNITT III: ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>19</b>
§ 18 ERSCHLIEßUNGSVERTRAG.....	19
<b>ABSCHNITT IV: KOSTEN</b> .....	<b>20</b>
§ 19 ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....	20
§ 20 ERSTATTUNG VERWALTUNGSaufWAND .....	20
<b>ABSCHNITT V: SICHERUNG</b> .....	<b>21</b>
§ 21 VERTRAGSSTRAFEN .....	21
§ 22 DIENSTBARKEITEN .....	22
§ 23 UNTERWERFUNG SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG .....	23
§ 24 RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER RECHTE UND PFLICHTEN .....	23
<b>ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN</b> .....	<b>24</b>
§ 25 WIRKSAMWERDEN, RÜCKTRITTSRECHT.....	24
<b>ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>24</b>
§ 26 VERÖFFENTLICHUNG NACH HMBTG .....	24
§ 27 URHEBERRECHTE .....	25
§ 28 VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN .....	25
§ 29 RICHTSSTAND .....	26

## PRÄAMBEL

Mit diesem Vertrag soll bezugnehmend auf das laufende Bebauungsplanverfahren „Rothenburgsort 16“ auf den zuvor gewerblich genutzten Flächen nördlich der Marckmannstraße, westlich der Köhnestraße und südlich der Bahngleise die Realisierung eines gemischt genutzten Quartiers mit überwiegend Wohnnutzung sowie anteilig gewerblicher und sozialer Nutzung (Kindertageseinrichtungen) sichergestellt werden.

### 1. Beschreibung Gesamtvorhaben

Das inklusive der erfassten Verkehrsflächen ca. 5,7 ha große Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Rothenburgsort, rund 3,5 km östlich der Hamburger Innenstadt. Der Zuschnitt des Plangebiets berücksichtigt die Investitionsabsichten von mehreren Vorhabenträgern und schließt – insbesondere zur Vermeidung von Immissionskonflikten – arrondierend weitere Flächen mit ein. Konkret wird das Plangebiet im Norden durch die Gleisanlagen, im Osten durch den Billhorner Deich, die Köhnestraße sowie die Schule Marckmannstraße und im Süden durch den Billhorner Röhrendamm begrenzt. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze westlich des bestehenden Discounter-Grundstücks, östlich des achtgeschossigen Wohngebäudes (Billhorner Mühlenweg Nr. 1, Flurstück 617) sowie westlich der öffentlichen Grünfläche (vgl. Anlagen 1.1 und 2.1).

Funktional und städtebaulich ergibt sich durch die Realisierung des Gesamtvorhabens die Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung und Optimierung der Funktionsdurchmischung am zuvor gewerblich geprägten Standort. Im Zuge einer quartiersvertraglichen Nachverdichtung durch Wohnungsneubau liegt ein besonderer Schwerpunkt auch auf der Absicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort. Auf den durch die Verlagerung oder Aufgabe von Betrieben freigewordenen Flächen soll im Rahmen der Nachnutzung ein attraktives, nutzungsgemischtes Quartier mit Angeboten für unterschiedliche Wohnformen und Haushalte entstehen.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Neuordnung liegt hierbei im räumlichen Geltungsbereich nördlich der Marckmannstraße. Hier beabsichtigen insgesamt drei Vorhabenträger die Flächen mit einem neuen Wohnquartier mit anteilig gewerblicher Nutzungsstruktur neu zu bebauen. Daneben sollen Gewerbeflächen fixiert und somit bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe geschaffen werden.

Nördlich der Billhorner Kanalstraße soll eine geschlossene Riegelbebauung mit bis zu 500 Mikroapartments realisiert werden. Im Erdgeschoss soll das geplante Wohnkonzept durch sinnvolle gewerbliche Angebote ergänzt werden. Im westlichen Gebäudeabschnitt sollen Räumlichkeiten für die Wache der freiwilligen Feuerwehr etabliert werden.

Die Errichtung dieses Gebäuderiegels bildet zugleich aufgrund seiner komplementären Funktion als effektiver Lärmschutz die erforderliche Basis und Voraussetzung vor allem für den Wohnungsneubau südlich der Billhorner Kanalstraße.

## 2. Ziele und Stand des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem neuen gemischt genutzten Quartier mit überwiegend Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und sozialer Infrastruktur sollen die städtebaulichen sowie wohnungspolitischen Ziele des Bezirks Hamburg-Mitte – insbesondere auch im Kontext des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms (Fortschreibung 2018/2019) sowie des „Vertrags für Hamburg“ (Fortschreibung der Vereinbarung vom 08. September 2016) – maßgeblich gefördert werden.

Zur Schaffung des für das Gesamtvorhaben erforderlichen Planungsrechts wird derzeit durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte das Bebauungsplanverfahren „Rothenburgsort 16“ durchgeführt, auf das der vorliegende Vertrag Bezug nimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 20.09.2017 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Am 17.05.2018 wurde die Öffentliche Plandiskussion durchgeführt. Daran anschließend ist das hochbauliche Konzept weiter qualifiziert worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt, der Arbeitskreis I hat am 11.11.2019 stattgefunden. Unter der Voraussetzung, dass bis dahin alle für das Gesamtvorhaben notwendigen städtebaulichen Verträge und Erschließungsverträge geschlossen wurden, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB derzeit für das 2. Quartal 2021 angestrebt.

## 3. Vertragswerke

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte beabsichtigt, insgesamt vier städtebauliche Verträge mit den privaten Eigentümern, deren Grundstücke sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, zu schließen.

Die beiden Vorhabenträger IRE und GWG beabsichtigen, zur Realisierung eines bestimmten Einzelvorhabens eine Grundstückszusammenlegung bzw. -übertragung, wie in der Anlage 4 dargestellt, zu vollziehen. Die Zusammenlegung soll nach Eigentumsumschreibung des von der GWG anzukaufenden Grundstücks (voraussichtlich Ende 2023) erfolgen. Der entsprechende Kaufvertrag wurde am 24.09.2020 beurkundet und wird mit dem Erreichen der Vorweggenehmigungsreife nach § 33 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“ rechtswirksam. Dieses Einzelvorhaben beinhaltet die Realisierung des seitens Hamburg geforderten Anteils am öffentlich geförderten und preisgebundenen Mietwohnungsbau sowie die Errichtung einer Kindertageseinrichtung im Vertragsgebiet infolge des Wohnungsbauvorhabens der IRE. Es ist beabsichtigt, dass die beiden vorgenannten Verpflichtungen der IRE auf dem durch die geplante Grundstückübertragung zu bildenden Teilgrundstück (vgl. Anlage 4) durch die GWG realisiert werden. Sofern

keine Grundstückszusammenlegung bzw. -übertragung zwischen den beiden Vorhabenträgern stattfinden sollte, sollen die beiden vorgenannten Verpflichtungen durch die IRE selbst auf ihren Grundstücken realisiert werden (vgl. § 8 Ziffer 1 Abs. (3)). Aufgrund dieser bestehenden Abhängigkeiten wird mit den beiden Vorhabenträgern ein gemeinsamer städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Abschluss dieses sowie der anderen öffentlich-rechtlichen Verträge (inkl. des Erschließungsvertrags) ist für Hamburg Grundlage und Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Bebauungsplanverfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgende Regelungen:

### ABSCHNITT I: ALLGEMEINES

#### § 1 Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten

- (1) Das Bebauungsplangebiet umfasst neben den privaten Grundstücken der fünf Vorhabenträger (vgl. Anlage 1) auch die Flurstücke der öffentlichen Parkanlage nördlich der Billhorner Kanalstraße (Flurstücke 3153, 3157, 3174, 3176, 3178, 3180), Fläche für Abwasserbeseitigung (Flurstück 2318), die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 618, 1628, 2608, 2319, 2023, 3049, 3048), das Flurstück 3046 mit der denkmalgeschützten St.-Erich-Kirche sowie auch zwei im privaten Eigentum stehende realgeteilte Grundstücke der Gewerbetreibenden (Flurstücke 3160 und 450), welche bestandskonform als Gewerbegebiete festgesetzt sind.
- (2) Die privaten Grundstücke, welche im Eigentum von insgesamt fünf Vorhabenträgern stehen und für welche insgesamt vier städtebauliche Verträge geschlossen werden, mit dazugehörigen Vorhaben werden im Einzelnen wie folgt bezeichnet:

<b>Grundstück 1 oder G1:</b> Vorhaben <b>IRE Nord</b> Flurstücke 3173, 3175, 3177, 3179, 2561, 3130, 3129, 2233, 2261, 3132, 3131	vgl. Anlage 1.1
<b>Grundstück 2 oder G2:</b> Vorhaben <b>IRE Süd</b> Flurstücke 3076 tlw., 3064 tlw., 3063 tlw., 291, 2964, 2965	vgl. Anlage 1.1
<b>Grundstück 3 oder G3:</b> Vorhaben <b>GWG</b> „Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Kindertageseinrichtung“, Teilflurstück 617 zusammen mit Teilflächen aus G2, die von der IRE an die GWG veräußert werden sollen Flurstücke: 617 tlw., 293, 3076 tlw., 3064 tlw., 3063 tlw.	vgl. Anlage 1.1 vgl. Anlage 1.3
<b>Grundstück 4 oder G4:</b> Vorhaben <b>evoreal</b> Flurstücke: 290, 1627	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 5 oder G5:</b> Vorhaben <b>EBS</b> Flurstück: 3047	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 6 oder G6:</b> Vorhaben <b>Aldi-Nord</b> Flurstücke: 2723, 294, 295, 296, 2720, 2721	vgl. Anlage 1.2

- 3) Als „Gesamtvorhaben“ wird die Umsetzung des gesamten Bebauungsplankonzepts inklusive der Planung von Frei- und Begrünungsflächen auf den privaten Flurstücken bezeichnet, das Gegenstand des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“ ist und durch die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger IRE (G1, G2), GWG (G3), evoreal (G4), EBS (G5) und Aldi-Nord (G6) realisiert werden soll.
- 4) Als „Einzelvorhaben“, wird das jeweils auf den einzelnen, im Privateigentum stehenden Grundstücken zu realisierende Vorhaben des jeweiligen Vorhabenträgers bezeichnet.
- 5) Als „Bruttogeschossfläche“ bzw. „BGF“ wird die Summe aller oberirdischen Geschossflächen des Gebäudes bzw. der Gebäude mit Nutzungen bezeichnet. Die Grundflächenberechnung erfolgt gemäß Ermittlungskriterien DIN 277-1: 2016-01 (Regelfall der Raumumschließung).
- 6) Sofern in diesem Vertrag die Begrifflichkeit „Bezugsfertigkeit“ verwendet wird, ist der Zeitpunkt gemeint, in dem die jeweilige Fläche so fertiggestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen, vgl. § 72 Bewertungsgesetz; dass sie also ohne weiteres vermietet werden kann. Der im jeweiligen Mietvertrag festgelegte Zeitpunkt des Mietbeginns für die jeweilige Fläche oder der tatsächliche Bezug der Fläche lassen regelmäßig den Schluss zu, dass die Fläche in diesem Zeitpunkt bezugsfertig ist.

## § 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist die Bebauung und Nutzung der im Eigentum der IRE stehenden Grundstücke G1 und G2 sowie des zu bildenden Grundstücks G3 (vgl. **Anlage 1.1** – nachfolgend auch insgesamt als „Vertragsgebiet“ bezeichnet).

## § 3 Vertragsbestandteile, Anlagen

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

### **Anlage 1, bestehend aus:**

- Anlage 1.1** Katasterauszug mit Abgrenzung des Vertragsgebiets, des Regelungsbereichs des städtebaulichen Vertrags (Maßstab 1:1.000, Stand: 25.02.2020)
- Anlage 1.2** Katasterauszug mit Verortung der Grundstücke mit Einzelvorhaben, für welche jeweils ein gesonderter städtebaulicher Vertrag zu schließen ist (Maßstab 1:1.000, Stand: 25.02.2020)
- Anlage 1.3** Katasterauszug mit Abgrenzung des Vertragsgebiets ohne Flurstück 617 (tlw.) und des G2, wenn die Grundstücksübertragung an die GWG nicht vollzogen und das Grundstück G3 nicht gebildet wird bzw. die Übertragung rückabgewickelt wird (Maßstab 1:1.000, Stand: 25.02.2020)

### **Anlage 2, bestehend aus:**

- Anlage 2.1** Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 – Planzeichnung (Maßstab 1:1.000, Stand März 2021)
- Anlage 2.2** Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 – Verordnung (Stand März 2021)
- Anlage 2.3** Bebauungsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 – Begründung (Stand März 2021)
- Anlage 3** Funktionsplan-Entwurf Rothenburgsort 16 – Plangebiet nördlich der Marckmannstraße (Maßstab 1:500, Stand 09.02.2021)
- Anlage 4** Grunderwerbsplan GWG von IRE zur Realisierung des Anteils am öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus und der Kita (ohne Maßstab, Stand 20.12.2019)
- Anlage 5** Lage- und Grundrissplan der Kita (Maßstab 1:500, Stand 08.12.2020)
- Anlage 6** Lage- und Grundrissplan der Feuerwehrrwache, Neubau (Maßstab 1:200, Stand 28.10.2020)
- Anlage 7** Übersicht über die in Vollklinker auszuführenden Fassadenabschnitte im Plangebiet
- Anlage 8** Schalltechnische Untersuchung zum „Fine Arts Campus Hamburg“ (Schallschutz gegen Außenlärm), Stand 20.10.2017
- Anlage 9** Verschattungsgutachten, Stand 11.02.2021
- Anlage 10** Verschattungsanalyse, Verortung der von der Ausnahmeregelung in § 6 Ziffer 2 Abs.1–2 betroffenen Wohnungen, Stand 13.04.2021
- Anlage 11** Finanzierungsnachweis der IRE
- Anlage 12** Auszug aus dem aktuellen Handelsregister des Amtsgerichts Essen für die Instone Real Estate Development GmbH
- Anlage 13** Auszug aus dem aktuellen Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg für die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

- (2) Die diesem Vertrag beigefügten 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 Vorhaben 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 Gesamtvorhabens nach Maßgabe der entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen. Falls das Plangebiet oder die Flächen der Einzelvorhaben geändert werden, werden die Vertragsparteien entsprechende Änderungen im Sinne des § 28 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 (3) des Baugesetzbuchs (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 (7) BauGB eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebenden 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) Den Vorhabenträgern ist das grundsätzlich bestehende und von ihnen 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 Vorhabenträger, welche diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigen, 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 für unwirksam oder vorläufig nicht vollziehbar erklärt wird, eine oder mehrere etwaig erforderliche Baugenehmigung(en) nicht erteilt werden kann/können, sind Ansprüche der Vorhabenträger gegenüber Hamburg aus diesem Vertragsverhältnis ausgeschlossen. Die Vorhabenträger erklären 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 Vorhaben 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 Vorhabens im Rahmen des durch das Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden ist. Soweit sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrags nicht baugenehmigungsfähig sind, ist dieser Vertrag entsprechend den Inhalten des § 28 anzupassen.

## ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN

### 5 Funktionale Beschreibung der Einzelvorhaben

- 1) Die IRE ist verpflichtet, im Vertragsgebiet nördlich der Billhorner Kanalstraße auf dem Grundstück G1 das Neubauvorhaben „IRE Nord“ – das sogenannte „Fine Arts Campus Hamburg“ – zu realisieren (siehe Anlagen 3 und 6). Es ist ein siebengeschossiger Gebäudekamm zu errichten, der im letzten Geschoss ein zurückversetztes Geschoss aufweist. Der Neubau mit insgesamt einer BGF Wohnen von ca. 23.200 m<sup>2</sup> dient überwiegend der Errichtung von bis zu 500 Mikro-Apartments, von diesen werden ca. 20 Apartments voraussichtlich im westlichen Gebäudeteil für einen sozialen Träger vorgehalten. Kleine Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von unter 800 m<sup>2</sup> werden im Erdgeschoss untergebracht. Die vorhandene Feuerwehrwache der Freiwilligen Feuerwehr auf dem Flurstück 2561 wird im Erdgeschoss in den neuen Gebäudekomplex integriert (vgl. Anlage 6). Durch die Gebäudehöhe und geschlossene Riegelbebauung soll gleichzeitig ein effektiver Lärmschutz auch für die südlich angrenzende Wohnbebauung sichergestellt werden. Die Fassade soll nach den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung vom 20.10.2017 (vgl. Anlage 8) aus Gründen des Lärmschutzes schallabsorbierend gestaltet werden.
- (2) Die Vorhabenträger IRE und GWG sind verpflichtet, im Vertragsgebiet südlich der Billhorner Kanalstraße auf ihren jeweiligen Grundstücken (G2, G3 – vgl. Anlagen 1.1 und 3) das Neubauvorhaben „IRE Süd“ auf G2 sowie ein weiteres Einzelvorhaben auf G3 zu realisieren, das ausschließlich die baulichen Verpflichtungen aus dem Einzelvorhaben „IRE Süd“ zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sowie zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung enthält (vgl. § 8 Ziffer 1). Im Vertragsgebiet südlich der Billhorner Kanalstraße (G2, G3) sind insgesamt ca. 292 Wohneinheiten mit einer BGF Wohnen von insgesamt ca. 27.680 m<sup>2</sup> geplant. Im Bereich des Vorhabens „IRE Süd“ im Vertragsgebiet auf G2 (vgl. Anlagen 1.1 und 3) werden sieben- bis achtgeschossige Gebäude mit einer BGF Wohnen von insgesamt ca. 19.600 m<sup>2</sup> und ca. 207 Eigentumswohnungen errichtet (vgl. § 9).
- (3) Infolge des Wohnungsbauvorhabens im Vertragsgebiet südlich der Billhorner Kanalstraße ergeben sich nachfolgende Verpflichtungen, welche auf dem zu bildenden Grundstück G3 durch die GWG realisiert werden sollen (siehe Anlagen 1.1, 3, 5 und 8). Sofern die Grundstücksübertragung zwischen IRE und GWG scheitern sollte, sind diese Verpflichtungen durch IRE auf ihren Grundstücken zu erfüllen (vgl. § 25 Abs. (3), § 8 Ziffer 1 Abs. (3) und Anlage 1.3):
  - a) Etwa 30 % der geplanten BGF fürs Wohnen im Vertragsgebiet südlich der Billhorner Kanalstraße sollen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau errichtet werden, siehe § 8 Ziffer 3 dieses Vertrags.
  - b) Errichtung einer Kindertageseinrichtung (nachfolgend „Kita“ genannt) mit etwa 80 Kita-Plätzen, siehe § 8 Ziffer 2 Absatz (1) dieses Vertrags.
- (4) Ein Anteil an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau im Bereich des Vorhabens „IRE Nord“ (G1) ist nicht vorgesehen und somit durch die IRE nicht geschuldet.

## **6 Weitere Anforderungen an die Vorhaben**

### **Fassadengestaltung**

- 1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend den stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. Anlage 7 und Abs. (2)) und der gemäß Absatz (3) im Rahmen der Fassadenbemusterung durchzuführenden Abstimmung umzusetzen.
- 2) Insbesondere verpflichten sich die Vorhabenträger, zur Verbesserung der Helligkeit im Innenhofbereich und zur Verbesserung der Belichtungssituation (vgl. § 6 Ziffer 2 Abs. (2)) die den Hof bildenden Fassaden als helle Putz- oder Klinkerfassaden mit großem Fensteranteil zu realisieren. Die straßenwirksamen Außenfassaden sind als Vollklinkerfassaden in einem warmen sandfarbenen Ton auszuführen (vgl. Anlage 7). Polystyrol als Dämmmaterial darf im Sinne der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit nicht verwendet werden.
- 3) Eine abschließende Abstimmung hinsichtlich der Materialität, der Farbe und des Fugenbilds der Fassaden sowie der Fenstergestaltung hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der Vorbereitung der Fassadenbemusterung im Einvernehmen mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – zu erfolgen. Hierfür ist vor Rohbau-Fertigstellung eine Fassadenbemusterung unter Betrachtung sowohl der verwendeten Materialien als auch von deren Farbstellung durchzuführen.
- 4) 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. Grundrissplanung im Wohnungsbau**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, keine ausschließlich nach Norden ausgerichteten Wohnungen, also Wohnungen nur mit der Nordfassade, zu planen. Ausgenommen hiervon ist eine Erdgeschosswohnung im östlichen Gebäude auf G2 (vgl. Anlage 3 / Funktionsplan, dort „Bauteil 3 IRE“, und Anlage 10, dort Auswertung Grundstück IRE Ziffer 4).
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, Wohnungen in Gebäuden auf G2 und G3 – mit Ausnahme der nach Süden ausgerichteten Wohnungen – als durchgesteckte Wohnungen zu planen, sofern dies zur Erreichung der Mindestanforderungen an die Besonnung (mind. 1 Stunde am 17.01. und mind. 2 Stunden am 20.03. in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung) erforderlich ist (vgl. Anlage 9). Ausgenommen hiervon sind insgesamt 36 Wohnungen (vgl. Anlage 10), welche die Mindestanforderungen an die Besonnung nicht erfüllen und aufgrund der notwendigen Gebäudegeometrie (wie z. B. Berücksichtigung von Sicherheitstreppe nräumen) ausnahmsweise nicht als durchgesteckte Wohnungen geplant werden können; das betrifft 33 Wohnungen in den Gebäuden auf G2 (davon 14 WE im „Bauteil 3 IRE“ und 19 WE im „Bauteil 2 IRE“ gemäß Funktionsplan – vgl. Anlagen 3 und 10) und drei

Wohnungen (zwei Mittelwohnungen von Dreispännern und eine Eckwohnung) im Gebäude auf G3 (vgl. Anlage 10).

- 3) Die nicht-durchgesteckten Wohnungen und Wohnungen mit gemäß Verschattungsgutachten (vgl. Anlage 9) kritischen Besonnungsverhältnissen (überwiegend die Westfassaden und die nach Norden geneigten Fassaden) sind mit großformatigen Fenstern zu planen, um die Belichtungssituation zu verbessern.

### 3. Quartiersweg

- 1) Das südlich der Billhorner Kanalstraße gelegene Plangebiet soll von einem Quartiersweg durchzogen werden, der die verschiedenen Grundstücksflächen miteinander verbindet. Der Quartiersweg wird teilweise auf der im Eigentum der IRE liegenden Grundstücksfläche G2 errichtet werden. Die IRE verpflichtet sich, den im Bebauungsplan als „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ festgesetzten Quartiersweg (vgl. Anlage 2) auf ihren Eigentumsflächen auf eigene Kosten anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Fertigstellung des Quartierswegs erfolgt spätestens im Zuge der Herstellung der Außenanlagen der Vorhaben „IRE Süd“ auf G2 und „evoreal“ auf G4.
- (2) Ferner verpflichtet sich IRE, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Poller, Absperrpfosten) in Abstimmung mit Hamburg – Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – die Befahrung des Quartierswegs, der im Bebauungsplan als mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt ist (vgl. Anlage 2.1), durch Kfz-Verkehr mit Ausnahme für Anlieferungs-, Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu unterbinden.

### 4. Freiraumplanung/-gestaltung

- (1) Vor dem Hintergrund der hohen baulichen Dichte des Gesamtvorhabens wird eine hochwertige Ausführung und Begrünung der Freiflächen (inklusive Dachflächen, Kinderspiel- und Freizeitflächen) zwingend vorausgesetzt. Die Vorhabenträger verpflichten sich, qualitätsvolle Freiräume (z. B. nachhaltiges attraktives Pflanzkonzept mit ggf. attraktiver Ausstattung mit Mobiliar wie z. B. Bänke, Spiel- und Sportgeräte) herzustellen und von jeglicher Bebauung auf diesen abzusehen. Die Flächenzuordnung erfolgt gemäß dem Funktionsplan (siehe Anlage 3).
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die im Funktionsplan (siehe Anlage 3) dargestellten Kinderspielflächen auf den Grundstücken G2 und G3 mit geeigneter Ausstattung für Kinder qualitativvoll herzustellen und zu unterhalten. Die den Wohnungen nach § 10 HBauO zuzuordnenden Kinderspielflächen sind mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Spielgeräte auszustatten, die mindestens folgenden Bewegungserlebnissen Rechnung tragen: Drehen, Klettern, Rutschen, Schaukeln und Wippen. Für Kleinkinder ist ein Sandspielbereich mit besonderer Ausstattung wie z. B. Sandbagger und/oder Wasserpumpe herzustellen. Diese Kinderspielflächen sind für die Kinder der Haushalte im Vertragsgebiet jederzeit zugänglich zu halten.

- 3) Die Vorhabenträger verpflichten 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 Vorhabenträger verpflichten sich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen qualifizierten Außenanlagen- bzw. Freiflächenplan (inklusive Innenhöfläichen und Quartiersweg) mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg Mitte – einvernehmlich abzustimmen.

#### **5. Stellplatzanlage im Bereich G1, neben der Parkanlage**

- (1) IRE verpflichtet sich, die Geh- und Fahrwege der Stellplatzanlage nördlich der Billhorner Kanalstraße im Bereich G1, neben der Parkanlage, in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau sowie die Stellplätze in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrassen, Rasenpflaster) herzustellen.
- (2) IRE verpflichtet sich ferner, die Stellplatzanlage zur Parkanlage hin mit einer Hecke aus einer heimischen Gehölzart abzupflanzen und diese jährlich fachgerecht zu pflegen. Die Abpflanzung der Stellplatzanlage kann auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit Hamburg – Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, Abteilung Stadtgrün, – hergerichtet werden.

#### **§ 7 Durchführungspflichtung**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Vorhaben im Vertragsgebiet unter Einhaltung der Regelungen dieses Vertrags und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der noch zu erteilenden Baugenehmigungen zu verwirklichen.
- (2) Die Vorhabenträger erklären hiermit, finanziell und tatsächlich zur Realisierung ihrer Vorhaben in der Lage zu sein.

#### **§ 8 Besondere Regelungen für das Grundstück G3**

##### **1. Verhältnis der Vorhabenträger hinsichtlich des Grundstücks G3**

- (1) Die nachfolgenden Regelungen für das Grundstück G3 (vgl. Anlage 1.1) stehen unter dem Vorbehalt der noch ausstehenden Grundstücksübertragung zwischen der IRE und der GWG. Im Rahmen der Grundstücksübertragung soll das Grundeigentum an den Flurstücken 293 (vollständig) sowie 3063, 3064, 3076 (alle teilweise), – nachfolgend „Kaufgegenstand“ genannt, – von der IRE auf die GWG übergehen und zusammen mit dem Teilflurstück 617 das neue Grundstück G3 bilden (vgl. Anlage 4).
- (2) Die Grundstücksübertragung erfolgt spätestens nach Herstellung der Bodenauskoffnung durch die IRE auf dem Kaufgegenstand.
- (3) Sofern diese Grundstücksübertragung nicht vollzogen oder vor Fertigstellung des Bauvorhabens nachträglich rückabgewickelt werden sollte, ist die GWG berechtigt, vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten (vgl. § 25 Abs. (3)). Die Verpflichtungen –

bezogen auf den Grundstücksteil, der von der IRE nicht an die GWG veräußert wird, – verbleiben in diesem Fall bei der IRE, die diese dann auf ihren Flächen im Vertragsgebiet südlich der Billhorner Kanalstraße (vgl. Anlage 1.3) umzusetzen hat. Die bei der IRE verbleibenden Verpflichtungen sind – reduziert um den BGF-Anteil des Teilflurstücks 617, welches im Eigentum der GWG verbleibt und auf dem sodann kein Neubauvorhaben umgesetzt wird, – neu zu berechnen. Dieser städtebauliche Vertrag ist dann anzupassen (vgl. § 28).

- 4) Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag begründen keine Gesamtschuldnerschaft der Vertragsparteien. Die Vertragsbestandteile, die jeweils die IRE oder die GWG betreffen, sind getrennt voneinander zu betrachten. Eine Verzögerung und/oder Vertragsverletzung von der GWG und/oder der IRE hat keine Auswirkung auf das jeweils andere Vertragsverhältnis.

## 2. Herstellung einer Kindertageseinrichtung

- (1) Die GWG ist aufgrund der geplanten Wohnungsbauvorhaben im Vertragsgebiet verpflichtet, einen Kita-Platz je vier Wohnungen – insgesamt also mindestens 73 neue Kita-Plätzen herzustellen. Um einen wirtschaftlichen Betrieb einer Kita sicherzustellen, verpflichtet sich die GWG, im Vertragsgebiet und im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbebauung auf G2 und G3 eine Kita für eine ganztägige Betreuung von etwa 80 Kita-Plätzen nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen, jedoch ohne die Erstausrüstung, auf eigene Kosten zu errichten.
- (2) Als Standort haben die Vertragsparteien das Erdgeschoss des Gebäudes im nordwestlichen Bereich des Vertragsgebiets (siehe Anlage 5) vorgesehen. Im Einvernehmen mit der für Kindertagesbetreuung zuständigen Behörde, – Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration (nachfolgend „Sozialbehörde“ genannt), – kann die Kita auch an einer anderen Stelle im Vertragsgebiet realisiert werden.
- (3) Für die der Kita direkt angebundene private Außenspielfläche sind mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Kita-Platz, bei etwa 80 Plätzen somit insgesamt 480 m<sup>2</sup>, nachzuweisen. Verändert sich der Bedarf an Kita-Plätzen, insbesondere auf Grund einer Änderung der Anzahl der Wohneinheiten, ist ggf. eine Anpassung der Anzahl der Kita-Plätze im Einvernehmen mit der Sozialbehörde zu vereinbaren.
- (4) Grundlage für den Bau der Kita sind die Unfallverhütungsvorschriften der Unfallkasse Nord sowie die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Sozialbehörde in der bei der Erstellung der Ausführungsplanung maßgeblichen Fassung. Die GWG wird die Ausführungsplanung für die Kita mit der Sozialbehörde abstimmen.
- (5) Der Betrieb ist durch die Vermietung an einen von der GWG auszuwählenden geeigneten Kita-Träger, der an der Kita-Planung zu beteiligen ist, zu sichern. Ein Kita-Träger ist als Betreiber im vorgenannten Sinne geeignet, wenn er die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 Satz 1 Hamburgisches Kinderbetreuungsgesetz (KibeG) erfüllt. Bei der Auswahl des Kita-Trägers ist vor Abschluss des Mietvertrags die Sozialbehörde anzuhören. Die Miethöhe sollte den Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung nicht überschreiten. Die Räumlichkeiten sind

zweckgebunden für den Betrieb einer Kita zu vermieten. Die Laufzeit dieser Zweckbindung beträgt 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit. Eine vorzeitige Beendigung des zweckgerichteten Betriebs bedarf im Vorwege der Zustimmung der Sozialbehörde.

- 6) Die GWG verpflichtet sich, zur Sicherung aller sich aus den Absätzen (2) bis (5) für sie ergebenden Verpflichtungen, insbesondere zur Sicherung der Kosten für die Herstellung der Kindertageseinrichtung, eine Sicherheit in Form einer unbefristeten unwiderruflichen selbstschuldnerischen und unbedingten **Bankbürgschaft** in Höhe von 2.000.000,00 Euro (100 % der Herstellungskosten) einer im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen, als Zoll- oder Steuerbürge zugelassenen Bank oder Sparkasse zugunsten Hamburgs zu leisten. Die Bankbürgschaft ist im Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Bebauungsplanung, zu übergeben. Die Bürgschaft muss unbefristet, schriftlich und unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage abgegeben werden. Es ist zu erklären, dass für Streitigkeiten aus der Bürgschaft ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung findet und der Gerichtsstand Hamburg ist. Die Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft ist spätestens zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung für die Kita nachzuweisen.

30 vom Hundert der Summe der Sicherheitsleistung werden von Hamburg nach Baubeginnanzeige für die Kita freigegeben. Die übrige Summe der Sicherheitsleistung wird durch Hamburg nach vollständiger Herstellung der Kita freigegeben.

Sollten keine Baugenehmigungen erteilt werden, ist die Bürgschaft innerhalb von zwei Wochen an die Vorhabenträgerin zurückzugeben bzw. freizugeben.

Hamburg ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit der GWG oder bei Verzug hinsichtlich der Erfüllung der Verpflichtungen aus § 8 Ziffer 2 dieses Vertrags die Herstellung der Kindertageseinrichtung nach angemessener Fristsetzung und erneuter Abmahnung selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen gegen die GWG aus der Bürgschaft zu befriedigen. Die GWG erklärt bereits jetzt, dass sie entsprechende Arbeiten bzw. Baumaßnahmen auf ihren Grundstücksflächen duldet.

### 3. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

- (1) Die GWG verpflichtet sich, zur Wahrung der öffentlichen Belange im Sinne des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (vom Juli 2011, fortgeschrieben im September 2016) im Vertragsgebiet südlich der Billhorner Kanalstraße (siehe Anlage 1.1) etwa 30 vom Hundert der geplanten BGF Wohnen (vgl. § 1 Abs. (5) dieses Vertrags), mindestens jedoch 8.050 m<sup>2</sup>, als öffentlich geförderten Mietwohnungsbau überwiegend im 1. Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (nachfolgend „IFB“ genannt) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ der IFB in der jeweils geltenden Fassung zu errichten. Falls die BGF Wohnen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach Satz 1 aus derzeit nicht vorhersehbaren Gründen unverschuldet nicht im vollen Umfang auf dem Grundstück G3 errichtet werden kann, ist dieser Vertrag bei einer wesentlichen Abweichung gemäß § 28 in Abstimmung mit Hamburg entsprechend anzupassen.

- 2) Die GWG verpflichtet sich, Hamburg spätestens einen Monat vor Baubeginn den Förderbescheid der IFB vorzulegen.
- 3) Die GWG verpflichtet sich zur Einhaltung der für die Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB nachgewiesenen Förderkriterien für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 Abs. (6) dieses Vertrags).
- 4) Das freie Belegungsrecht der Wohnungen liegt bei der GWG. Die GWG verpflichtet sich zu einer diskriminierungsfreien Vermietung.
- 5) Die Umwandlung der Wohnungen in nicht öffentlich geförderten Wohnraum wird für 20 Jahre, beginnend ab Bezugsfertigkeit, ausgeschlossen. Die GWG unterliegt hinsichtlich der Vermietung der Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung im Sinne des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes. Danach ist sie verpflichtet, die Wohnungen nur nach den Vorgaben des 1. bzw. 2. Förderwegs der IFB zu belegen und die Miete maximal alle zwei Jahre nach diesen Vorgaben zu erhöhen. Auch nach Ende der vertraglichen Bindung hat die GWG weiterhin auf eine moderate Miete für Bestandsmieter hinzuwirken.

## § 9 Freifinanzierter Eigentumswohnungsbau

- (1) Seitens Hamburg, vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, wird dem Verzicht auf den frei finanzierten Mietwohnungsbau im Vertragsgebiet im Bereich des Wohnungsbauvorhabens auf G2 nur unter der Bedingung zugestimmt, dass die Eigentumswohnungen mit dem Ziel der Wohneigentumsbildung realisiert und nicht als Wohnungseigentumseinheit vermarktet werden. Es wird daher Folgendes vereinbart:
- (2) IRE verpflichtet sich, neben dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gemäß § 8 Ziffer 3 die restliche BGF Wohnen für den freifinanzierten Eigentumswohnungsbau, hier ca. 19.600 m<sup>2</sup> BGF bzw. etwa 207 Wohneinheiten, bereitzustellen und zur ausschließlichen Nutzung als Eigentumswohnungen zu verwenden.

## § 10 Verleih von Lastenrädern

IRE verpflichtet sich, als Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs eine Verleihstation mit mindestens 10 Lastenrädern im Vertragsgebiet zu errichten – jedoch nicht innerhalb der im Funktionsplan dargestellten Grün- und Spielflächen. Das Verleihangebot ist für mindestens 10 Jahre sicherzustellen, sofern sich nicht herausstellt, dass ein entsprechendes Angebot im tatsächlichen Nutzungsverhalten der Bewohner des neuen Wohngebiets nicht angenommen wird.

## § 11 Bauvorhaben „IRE Nord“: Soziale Nutzung und (Wieder-)Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr am Standort

- (1) IRE verpflichtet sich, im Bereich des Vorhabens „IRE Nord“ gemäß Anlage 6 die Freiwillige Feuerwehr im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes zu integrieren. Die

Planung der entsprechenden Raumbedarfe inklusive Stellplätze hat in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr zu erfolgen. Für die Phase des Abrisses und Neubaus wird IRE für die Freiwillige Feuerwehr einen geeigneten Ersatzstandort mit erforderlichen Provisorien für den Betrieb der Feuerwache zur Verfügung stellen. Der Ersatzstandort liegt auf der westlich an G1 angrenzenden Grünfläche und wird mittels einer Sondernutzungserlaubnis gemäß § 4 Absatz 2 des Gesetzes über Grün- und Erholungsanlagen von Hamburg zur Verfügung gestellt. Die Einzelheiten bleiben der Sondernutzungserlaubnis vorbehalten.

- (2) IRE verpflichtet sich, im Bereich des Vorhabens „IRE Nord“ mindestens 20 Apartments, ausschließlich zu Gunsten eines sozialen Trägers im Rahmen einer sozialen Nutzung zu errichten (vgl. § 5 Abs. (2)). Die Apartments sollen nach Bezugsfertigkeit an den sozialen Träger vermietet oder verkauft werden.

## § 12 Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers

- (1) Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Hamburgischen Klimaschutzziele sowie als Beitrag zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs verpflichten sich die Vorhabenträger, neu zu errichtende Gebäude auf G1, G2 und G3 an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
- (2) Die Verpflichtung nach Absatz (1) 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 der Gebäude den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt oder
  - b) eine ganzjährige, vollständige Wärmeversorgung über Nutzung von gebäude-eigener, 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.
- (3) Die Voraussetzungen nach Absatz (2) sind über das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte schriftlich anzuzeigen und zu begründen.

## § 13 Entwässerung

Die Vorhabenträger verpflichten sich, Keller- und Tiefgaragengeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise (weiße Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist ausschließlich in einem geschlossenen Leitungssystem umzusetzen.

## 14 Bodenschutz

Die Vorhabenträger verpflichten sich, auf den Flächen, auf denen durch eine Bodenuntersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in der geltenden Fassung eine Oberbodenbelastung festgestellt wird, in Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle, – derzeit Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz, Abteilung Bodenschutz und Altlasten, – entsprechende Maßnahmen zur Sanierung des Bodens und/oder zum Schutz der Umwelt (wie Bodenaustausch oder Bodenauftrag) gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen und die Kosten hierfür zu übernehmen.

## 15 Kfz- und Fahrradstellplätze

- (1) Die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze für das jeweilige Einzelvorhaben sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften der HBauO und der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ vom 21.01.2013 auf Privatgrund herzustellen – jedoch nicht innerhalb der im Funktionsplan dargestellten Grün- und Spielflächen. Eine abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.
- (2) IRE verpflichtet sich, für alle Wohnungen im Bereich G2 mindestens 90 Kfz-Stellplätze auf Privatgrund in der Tiefgarage herzustellen. Es wird ein Stellplatzschlüssel von mindestens 0,4 je Wohneinheit angestrebt.
- (3) GWG verpflichtet sich, – sofern die Grundstückübertragung vollzogen wird (vgl. § 8 Ziffer 1) – als Ersatz für die auf dem Flurstück 617 entfallenden Garagenstellplätze mindestens 25 Kfz-Stellplätze auf Privatgrund in der Tiefgarage herzustellen.
- (4) Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die auf G3 geplante Kita (1 Stellplatz je 1 Gruppenraum) werden in der Tiefgarage auf G2 für die gesamte Standdauer der Tiefgarage nachgewiesen. IRE verpflichtet sich, die dafür erforderlichen Nutzungsrechte grundbuchlich über Dienstbarkeiten zugunsten der GWG einzuräumen. Die Verpflichtung zur Einräumung von Grunddienstbarkeiten entfällt, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Stellplatznachweis für die Kita anderweitig erbracht werden kann, z. B. durch Eintragung einer Baulast auf einem geeigneten Privatgrundstück in der Nähe oder durch Zahlung eines Ausgleichsbetrags durch die IRE.

## § 16 Artenschutzmaßnahmen

IRE verpflichtet sich, gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans (siehe Anlagen 2.1 und 2.2) mindestens vier Fledermauskästen und mindestens sechs Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten an der gleisseitigen Außenfassade der Riegelbebauung auf G1 innen 6 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahmen anzubringen. Um eine artenschutzfachliche Eignung sicherzustellen, sind die oben genannten Maßnahmen gutachterlich vorzubereiten und zu begleiten und mit der für den Artenschutz zuständigen Dienststelle, – derzeit Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie,

Abteilung Naturschutz, – abzustimmen. Die Maßnahmenumsetzung ist Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte – mit Darstellung der Art (Produktbezeichnung der Kästen) und der genauen Anbringungsorte der Maßnahmen binnen eines Monats nach Umsetzung mitzuteilen. Die Nist- und Fledermauskästen sind von IRE oder einem/einer Rechtsnachfolger/in (vgl. § 24 Abs. (1)) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 17 Herstellungsfristen

- 1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die alsbaldige Durchführung des Gesamtvorhabens sichergestellt werden. Aus städtebaulichen und stadtgesterischen Gründen soll daher abgesichert werden, dass die Einzelvorhaben im Vertragsgebiet zeitnah eingeleitet und umgesetzt werden und hierdurch ein städtebaulicher Missstand durch lange brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- 2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständigen und prüffähigen Bauanträge des Einzelvorhabens „IRE Nord“ / G1 nördlich der Billhorner Kanalstraße (vgl. Anlage 3) spätestens 3 Monate und der Einzelvorhaben südlich der Billhorner Kanalstraße (G2, G3 – vgl. Anlage 3) spätestens 6 Monate nach Beschlussfassung der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zum Erreichen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 (1) BauGB des Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“ einzureichen.
- 3) IRE verpflichtet sich, das Einzelvorhaben „IRE Nord“ (G1) innerhalb von 30 Monaten nach jeweils hierfür erteilter Baugenehmigung im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) über die gesamte Breite der überbaubaren Grundstücksfläche und mit einer Gebäudehöhe von mindestens 25 m über Normalhöhennull fertigzustellen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe der jeweiligen Baugenehmigung. 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 Vorhabenträger verpflichten sich, ihre Einzelvorhaben innerhalb von 54 Monaten nach jeweils hierfür erteilter Baugenehmigung bis zur Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe der jeweiligen Baugenehmigung. 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.
- 5) Die Herrichtung der jeweils den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen im Vertragsgebiet ist gemäß der Freiflächenplanung, welche auf Basis von § 6 Ziffer 4 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 den jeweiligen Vorhabenträger IRE oder GWG abzuschließen.

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 Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für Vorhabenträger unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost sowie generell witterungsbedingte Behinderungen der Stufe B gemäß Feststellung durch den Deutschen Wetterdienst, Streik oder 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.
  2. Solange die 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, da die Baugenehmigung offensichtlich rechtsfehlerhaft ist und den / die Antragsteller(-in) in seinen / ihren Rechten verletzt.
  3. Solange und soweit der Beginn oder die Fortsetzung der Baumaßnahme (mittelbar oder unmittelbar) wegen archäologischer Funde unmöglich ist.
  4. Solange die hochbaulichen Maßnahmen auf G2 und G3 nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil das Vorhaben „IRE Nord“ auf G1 (Lärmschutzbebauung) im geschlossenen Rohbau zu mindestens 60 % bzw. mit vier Vollgeschossen noch nicht gebaut wurde und IRE diesen Umstand nicht zu vertreten hat.
- (7) Die Vorhabenträger haben Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich über das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, unter Bezugnahme auf die unter Absatz (6) genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

### **ABSCHNITT III: ERSCHLIEßUNG**

#### **§ 18 Erschließungsvertrag**

- (1) Im Zuge der Realisierung der Einzelvorhaben sind zwecks Erschließung (Wegebaumaßnahmen nach § 13 HWG) und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstücke 2608 und 618) auf öffentlichem Grund erforderlich. Die hierzu notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden auf Kosten der aufgrund ihrer Vorhaben betroffenen Vorhabenträger umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Wiederherstellung, Änderung oder Anpassung von Anliegerstraßen (Billhorner Kanalstraße, Marckmannstraße) und die Herstellung, Anpassung und Änderung von Stellplätzen im öffentlichen Raum (Flurstücke 2608, 618).

- 2) IRE verpflichtet sich, hinsichtlich dieser mit dem Vorhaben unmittelbar verbundenen Wegebaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Flurstücke 2608 und 618) in Abstimmung mit Hamburg – Fachamt Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, Abteilung Straßen und Gewässer – einen Erschließungsvertrag (Regelungen zu Umfang und Kostentragung der erforderlichen Wegebaumaßnahmen nach § 13 Abs. 5 HWG) vor öffentlicher Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB (voraussichtlich im 2. Quartal 2021) abzuschließen.

## ABSCHNITT IV: KOSTEN

### § 19 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens

- (1) IRE verpflichtet sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für alle Grundstücksflächen im Vertragsgebiet vollumfänglich 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 IRE auch diese Kosten. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet Hamburg, vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte. Hamburg informiert IRE unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

### § 20 Erstattung Verwaltungsaufwand

- (1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrags entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt IRE einen einmaligen Betrag in Höhe von [REDACTED] an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrags fällig.
- (2) IRE wird den Betrag gemäß Absatz (1) an die Kasse Hamburg [REDACTED] überweisen. Die hierfür notwendige Referenznummer und die sich ergebende Zahlungsfrist wird IRE seitens Hamburgs zeitnah nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt.
- (3) Bei verspäteter Zahlung des gemäß Absatz (2) genannten Betrags wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

## ABSCHNITT V: SICHERUNG

### 21 Vertragsstrafen

1) Verletzen die Vorhabenträger schuldhaft eine der ihr nach den §§ 8, 10, 16, 17, 22 und 24 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:

1. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 8 Ziffer 3 dieses Vertrags (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau): 100.000 € je Wohneinheit, bei der gegen die Verpflichtungen verstoßen wurde.

Im Falle einer Veräußerung von Wohneinheiten, insbesondere auch einzelner Wohnungen (Begründung von Wohneigentum), kann die Vertragsstrafe bei einer Missachtung der Verpflichtung zur ausschließlichen Wohnnutzung nach § 8 Ziffer 3 Absatz (5) dieses Vertrags ausschließlich von dem jeweiligen Rechtsnachfolger (Wohnungseigentümer) gefordert werden, der die Missachtung verursacht hat.

2. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 10 dieses Vertrags (Lastenradstation) einmalig bis zu 100.000 € zulasten der IRE, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber den Verpflichtungen und insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses.

3. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 16 dieses Vertrags (Artenschutzmaßnahmen): 5.000 € je vollständigen Monat der Verspätung der Fertigstellung zulasten der IRE.

4. Bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 17 dieses Vertrags (Herstellungsfristen):

4.1. Verspätetes Einreichen des prüffähigen und vollständigen Bauantrags für das Einzelvorhaben „IRE Nord“ auf G1 (§ 17 (2)): 15.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).

4.2. Verspätetes Einreichen der prüffähigen und vollständigen Bauanträge für die Einzelvorhaben G2 und G3 (§ 17 (2)): 10.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).

4.3. Verspätete Herstellung des Vorhabens „IRE Nord“ auf G1 im geschlossenen Rohbau (§ 17 (3)): 40.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).

4.4. Verspätete Fertigstellung der Einzelvorhaben (§ 17 (4)): jeweils 30.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).

4.5. Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen (§ 17 (5)) in Verbindung mit § 6 Ziffern 3 und 4): jeweils 5.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).

5. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 22 dieses Vertrags (Bestellung der Dienstbarkeit) einmalig bis zu 100.000 € zulasten der IRE, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber den Verpflichtungen.
  6. Bei Missachtung der Vorgaben nach § 24 dieses Vertrags (Weitergabe Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu 1.000.000 € zulasten der IRE und bis zu 500.000 € zulasten der GWG, jeweils in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten.
- 2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für die IRE auf einen Gesamtbetrag von maximal 1.500.000 € und für die GWG auf einen Gesamtbetrag von maximal 500.000 € begrenzt.
  - 3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber dem jeweiligen Vorhabenträger IRE oder GWG.
  - 4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz (1) setzt voraus, dass Hamburg dem jeweiligen Vorhabenträger 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 dem jeweiligen Vorhabenträger verlangen. Eine erfolgte Strafzahlung ersetzt nicht die Verpflichtung zur Umsetzung der Vertragsinhalte und der gesetzlichen Vorschriften.

## § 22 Dienstbarkeiten

- (1) IRE verpflichtet sich, bis spätestens vier Wochen nach erfolgter Baugenehmigung auf die im Bebauungsplan „Rothenburgsort 16“ auf ihren Grundstücken festgesetzte mit Gehrechten zu belastende Fläche (siehe Anlage 2.1) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg an rangerster Stelle mit etwa folgendem Inhalt zu bestellen:

*„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in Anlage [...] als Quartiersweg 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 „Rothenburgsort 16“. Der entsprechende Bereich ist dort als „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ bezeichnet.*

*Im Ausübungsbereich der Dienstbarkeit hat der jeweilige Eigentümer die Fläche frei von aufgehenden Gebäuden, Stellplätzen, Nebenanlagen und Einfriedungen zu halten. 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.*

*Gegenüber Personen, die sich auf dem Ausübungsbereich der Dienstbarkeit in einer Weise verhalten, die zu einer nicht unerheblichen Störung der übrigen Grundstücksnutzungen führt (z. B. durch die Abgabe lautstarker Äußerungen, den übermäßigen Alkoholgenuss, das Urinieren, das Nächtigen auf den Freiflächen oder das Prostituierten oder sonstig erheblich belästigende Verhaltensweisen), kann der jeweilige Eigentümer von seinem Hausrecht Gebrauch machen. Der jeweilige Eigentümer kann das Hausrecht auf den/die Nutzer der an den jeweiligen Ausübungsbereich der Dienstbarkeit angrenzenden Gebäude übertragen.“*

- 2) IRE verpflichtet sich, bis spätestens vier Wochen nach erfolgter Baugenehmigung auf die im Bebauungsplan „Rothenburgsort 16“ auf G1 bzw. im MU1 festgesetzte mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe Anlage 2.1) eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Hamburger Stadtentwässerung AöR (nachfolgend „HSE“ genannt) an rangbereiter Stelle mit dem mit der HSE abzustimmenden Inhalt zu bestellen.

### § 23 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung

Die Vorhabenträger unterwerfen sich zur Durchsetzung der sich aus § 21 dieses Vertrags ergebenden Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

### § 24 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Rechte und Pflichten

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich als Verfügungsbefugte über ihre Grundstücke (vgl. § 1 Abs. (2)) sowie der hier zu erstellenden Objekte die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Die Vorhabenträger haben im Falle einer Veräußerung 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 Vorhaben durchgeführt wird, hat sich der/die Rechtsnachfolger(-in) gegenüber Hamburg ferner zu verpflichten, eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen. Die Vorhabenträger sind 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.

Dasselbe soll entsprechend auch gelten, wenn Teile der in Rede stehenden Flurstücke veräußert werden oder die Verfügungsbefugnis der Vorhabenträger in Bezug auf die Freiflächen durch die Belastung mit sonstigen dinglichen Nutzungsrechten eingeschränkt wird.

## **ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN**

### **25 Wirksamwerden, Rücktrittsrecht**

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, 19, 25–28 dieses Vertrags mit der Unterzeichnung wirksam. Im Übrigen ist der Vertrag aufschiebend bedingt und wird wirksam, wenn der Bebauungsplan „Rothenburgsort 16“ in Kraft tritt oder wenn ein genehmigungsfähiger Bauantrag nach § 33 Absatz 1 BauGB eingereicht wird.
- (3) Für den Fall, dass der Grundstückskauf zwischen der IRE und der GWG nicht vollzogen oder rückabgewickelt werden sollte (vgl. § 8 Ziffer 1 Abs. (3)), ist die GWG berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich zu erklären. Macht die GWG von ihrem vorstehenden Rücktrittsrecht Gebrauch, sind die Verpflichtungen gemäß § 8 durch die IRE auf den in ihrem Eigentum verbleibenden Flurstücken südlich der Billhorner Kanalstraße zu erfüllen. Der vorliegende Vertrag ist dann anzupassen, vgl. § 28. Der GWG und Hamburg stehen für den Fall des Rücktritts der GWG vom Vertrag keinerlei wechselseitige Ansprüche und Rechte aus diesem Vertrag zu.

## **ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 26 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.

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.

## 27 Urheberrechte

- 1) Hamburg ist über § 26 dieses Vertrags hinaus berechtigt, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder freier Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.
- 2) Die Vorhabenträger räumen Hamburg zu diesem Zweck sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumen 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.
- 3) Die Vorhabenträger verzichten 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).

## § 28 Vertragsanpassungen, -änderungen und -ergänzungen

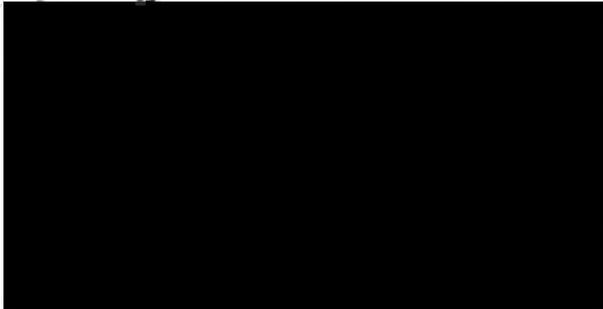
- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (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 Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung der bezeichneten Vorhaben 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.

**29 Gerichtsstand**

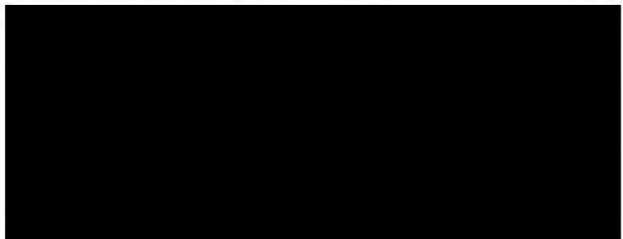
Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis ist, soweit zulässig, Hamburg.

Hamburg, den 06. V. 2021

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch



im Hinblick auf § 23



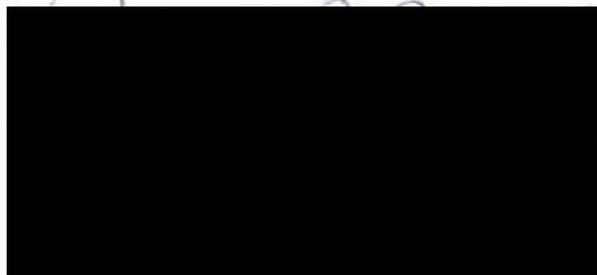
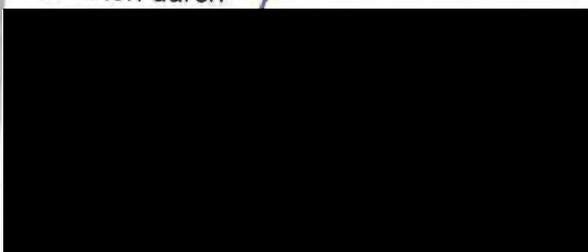
Hamburg, den 27. April 2021

**Instone Real Estate Development GmbH**  
vertreten durch



Hamburg, den .....

**GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH**  
vertreten durch



# ANLAGE 2

**Auszug aus dem luxemburgischen Handelsregister  
für die Urban Isle Hamburg S.à r.l.**

**Die Anlage 2 kann aus Datenschutzgründen  
nicht veröffentlicht werden.**