



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte

**Städtebaulicher Vertrag**  
gemäß § 11 BauGB

zu den Flurstücken 1627 und 290  
in der Gemarkung Billwerder Ausschlag (Ortsteil 133),  
Belegenheit Billhorner Kanalstraße, Köhnestraße, Marckmannstraße 55 und 53

**- Grundstück 4 (Bauvorhaben evoreal) -**

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 **evoreal Projektgesellschaft Nr. 30 mbH**  
Berliner Allee 48b  
15806 Zossen  
eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Potsdam, HRB 31093 P  
vertreten durch  
[REDACTED]

- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ oder „**evoreal**“ genannt -

- Hamburg und evoreal 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>4</b>
§ 1     BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN.....	4
§ 2     VERTRAGSGEGENSTAND .....	6
§ 3     VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN .....	6
§ 4     VORBEHALT BEBAUUNGSPLANVERFAHREN UND BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN, HAFTUNGSAUSSCHLUSS.....	7
 <b>ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN</b> .....	 <b>8</b>
§ 5     FUNKTIONALE BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS IM VERTRAGSGEBIET .....	8
§ 6     WEITERE ANFORDERUNGEN AN DAS VORHABEN.....	8
§ 7     DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG .....	10
§ 8     HERSTELLUNG EINER KINDERTAGESEINRICHTUNG .....	11
§ 9     ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU .....	12
§ 10    GEWERBEFLÄCHEN, ANFORDERUNGEN AN HANDWERKSGEEIGNETE GEWERBEFLÄCHEN.....	13
§ 11    FREIFINANZIERTER EIGENTUMSWOHNUNGSBAU.....	14
§ 12    BEHEIZUNG UND BEREITSTELLUNG DES WARMWASSERS .....	14
§ 13    ENTWÄSSERUNG .....	15
§ 14    BODENSCHUTZ .....	15
§ 15    KFZ- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE .....	15
§ 16    HERSTELLUNGSFRISTEN.....	16
 <b>ABSCHNITT III: ERSCHLIEßUNG</b> .....	 <b>17</b>
§ 17    ERSCHLIEßUNGSVERTRAG .....	17
 <b>ABSCHNITT IV: KOSTEN</b> .....	 <b>17</b>
§ 18    ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....	17
§ 19    ERSTATTUNG VERWALTUNGSAUFWAND .....	18
 <b>ABSCHNITT V: SICHERUNG</b> .....	 <b>18</b>
§ 20    VERTRAGSSTRAFEN.....	18
§ 21    DIENSTBARKEITEN .....	19
§ 22    UNTERWERFUNG SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG.....	20
§ 23    RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER RECHTE UND PFLICHTEN .....	20
 <b>ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN</b> .....	 <b>21</b>
§ 24    WIRKSAMWERDEN .....	21
 <b>ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	 <b>21</b>
§ 25    VERÖFFENTLICHUNG NACH HMBTG .....	21
§ 26    URHEBERRECHTE .....	22
§ 27    VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN .....	22
§ 28    GERICHTSSTAND .....	23

## 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 quartiersverträglichen 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,utzungsgemischtes 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 Absatz 2 BauGB derzeit für das 2. Quartal 2021 angestrebt.

## 3. Vertragswerke

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

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: Vorhaben IRE Nord</b> Flurstücke 3173, 3175, 3177, 3179, 2561, 3130, 3129, 2233, 2261, 3132, 3131	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 2 oder G2: Vorhaben IRE Süd</b> Flurstücke 3076 tlw., 3064 tlw., 3063 tlw., 291, 2964, 2965	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 3 oder G3: Vorhaben 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 1.2
<b>Grundstück 4 oder G4: Vorhaben evoreal</b> Flurstücke: 290, 1627	vgl. Anlage 1.1
<b>Grundstück 5 oder G5: Vorhaben EBS</b> Flurstücke: 3047	vgl. Anlage 1.2
<b>Grundstück 6 oder G6: Vorhaben 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.
- (7) Als „Vertragsgebiet“ wird das in der Anlage 1.1 erfasste Vorhabengebiet inklusive der umgebenden Straßenverkehrsflächen bezeichnet.

## § 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist die Bebauung und Nutzung des im Eigentum der evoreal stehenden Grundstücks G4 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 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 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** Lage- und Grundrissplan der Kita (Maßstab 1:200, Stand 05.01.2021)

**Anlage 5** Übersicht über die in Vollklinker auszuführenden Fassadenabschnitte im Plangebiet

**Anlage 6** Verschattungsgutachten, Stand 11.02.2021

**Anlage 7** Verschattungsanalyse, Verortung der von der Ausnahmeregelung in § 6 Ziffer 2 Abs. 2 betroffenen Wohnungen, Stand 08.04.2021

**Anlage 8** Finanzierungsnachweis der evoreal

**Anlage 9** Auszug aus dem aktuellen Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam für die evoreal Projektgesellschaft Nr. 30 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 § 27 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 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) 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 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 § 27 anzupassen.

## **ABSCHNITT II: VORHABEN IM VERTRAGSGEBIET UND PFLICHTEN**

### **§ 5 Funktionale Beschreibung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet**

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, im Vertragsgebiet folgendes Vorhaben zu errichten: Das Vorhaben umfasst vier Bauteile, für deren Realisierung die Vorhabenträgerin vier real geteilte Grundstücke bilden wird. Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen die Errichtung von vier Gebäudekomplexen, die im Osten als Blockrandstruktur errichtet werden, welche sich zum Westen hin öffnet (vgl. Anlage 3). Das Vorhaben dient überwiegend der Realisierung von Wohnnutzung mit insgesamt ca. 15.530 m<sup>2</sup> BGF und etwa 180 Wohnungen sowie der Errichtung von Gewerbeflächen und einer Kindertageseinrichtung.
- (2) Infolge des Wohnungsbauvorhabens im Vertragsgebiet ergeben sich nachfolgende Verpflichtungen, welche auf dem Grundstück G4 durch die Vorhabenträgerin realisiert werden sollen (siehe Anlagen 1.1, 3, 4 und 5):
  - a) Etwa 30 % der geplanten BGF fürs Wohnen im Vertragsgebiet sollen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau errichtet werden, siehe § 9 dieses Vertrags.
  - b) Errichtung einer Kindertageseinrichtung (nachfolgend „Kita“ genannt) mit mindestens 68 Kita-Plätzen, siehe § 8 dieses Vertrags.
  - c) Errichtung von Gewerbeflächen von insgesamt etwa rd. 4.400 m<sup>2</sup> BGF inklusive Kita-Flächen, siehe § 10 dieses Vertrags. Die Gewerbeflächen werden im Erdgeschoss des südlichen Wohnbaukörpers sowie im an das benachbarte Bestandsgewerbe angrenzenden Gewerbebaukörper an der Marckmannstraße als Ausdruck des urbanen Charakters des Plangebiets realisiert werden. Eine Wohnnutzung ist in diesen Bereichen insoweit ausgeschlossen.

### **§ 6 Weitere Anforderungen an das Vorhaben**

#### **1. Fassadengestaltung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend den stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. Anlage 5 und Abs. (2)) und der gemäß Absatz (3) im Rahmen der Fassadenbemusterung durchzuführenden Abstimmung umzusetzen.
- (2) Insbesondere verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, 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 5).

- (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 Vorhabenträgerin verpflichtet sich, keine ausschließlich nach Norden ausgerichteten Wohnungen, also Wohnungen nur mit der Nordfassade, zu planen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Wohnungen – 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 6). Ausgenommen hiervon sind insgesamt 12 Wohnungen, welche die Mindestanforderungen an die Besonnung nicht erfüllen und ausnahmsweise nicht als durchgesteckte Wohnungen geplant werden können; das betrifft neun ausschließlich nach Westen ausgerichtete Zweizimmerwohnungen und drei Eckwohnungen mit Nord-/Ostfassade (vgl. Anlage 7).
- (3) Die nicht-durchgesteckten Wohnungen und Wohnungen mit gemäß Verschattungsgutachten (vgl. Anlage 6) 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 Vorhabenträgerin liegenden Grundstücksfläche G4 errichtet werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den im Bebauungsplan als „mit Gehrecht zu belastende Fläche“ festgesetzten Quartiersweg (vgl. Anlage 2) auf ihrer Eigentumsfläche 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 des Vorhabens auf G4 und „IRE Süd“ auf G2.
- (2) Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, 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 Vorhabenträgerin verpflichtet sich, qualitätsvolle Freiräume (z. B. nachhaltiges attraktives Pflanzkonzept mit ggf. attraktiver Ausstattung mit Mobiliar wie z. B. Bänke und Spielgeräte) herzustellen und von jeglicher Bebauung auf diesen abzusehen. Die Flächenzuordnung erfolgt gemäß dem Funktionsplan (siehe Anlage 3).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet hochwertige Kinderspielflächen im Blockinnenbereich im MU 2 sowie im MU 3 (vgl. Anlagen 2.1 und 3) mit geeigneter Ausstattung für Kinder 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. Dies gilt insbesondere auch für die Spielflächen auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudes im MU 3, sofern der Innenhof des MU 3 überbaut wird und die Spielflächen auf dem Dach hergestellt werden.
- (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 sowie Quartiersweg) mit Hamburg – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg Mitte – einvernehmlich abzustimmen.

#### **§ 7 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das 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 Vorhabenträgerin erklärt hiermit, finanziell und tatsächlich zur Realisierung ihres Vorhabens in der Lage zu sein.

## § 8 Herstellung einer Kindertageseinrichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin ist aufgrund der geplanten Wohnungsbauvorhaben im Vertragsgebiet verpflichtet, einen Kita-Platz je vier Wohnungen – insgesamt also 45 neue Kita-Plätze – herzustellen. Um einen wirtschaftlichen Betrieb einer Kita sicherzustellen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Vertragsgebiet und im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbebauung auf G4 eine Kita für eine ganztägige Betreuung von mindestens 68 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 südöstlichen Bereich des Vertragsgebiets (siehe Anlage 4) 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 68 Plätzen somit insgesamt mindestens 408 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 Vorhabenträgerin wird die Ausführungsplanung für die Kita mit der Sozialbehörde abstimmen.
- (5) Der Betrieb ist durch die Vermietung an einen von der Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin 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 1.700.000,00 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 Vorhabenträgerin oder bei Verzug hinsichtlich der Erfüllung der Verpflichtungen aus § 8 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 Vorhabenträgerin aus der Bürgschaft zu befriedigen. Die Vorhabenträgerin erklärt bereits jetzt, dass sie entsprechende Arbeiten bzw. Baumaßnahmen auf ihren Grundstücksflächen duldet.

## § 9 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Wahrung der öffentlichen Belange im Sinne des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (vom Juli 2011, fortgeschrieben im September 2016) im Vertragsgebiet (siehe Anlage 1.1) etwa 30 vom Hundert der geplanten BGF Wohnen (vgl. § 1 Abs. (5) dieses Vertrags); mindestens jedoch 4.450 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. Die übrigen öffentlich-geförderten Mietwohnungen sind im 2. Förderweg der IFB zu errichten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Hamburg spätestens einen Monat vor Baubeginn den Förderbescheid der IFB vorzulegen.
- (3) Die Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin weiterhin auf eine moderate Miete für Bestandsmieter hinzuwirken.

## 10 Gewerbeflächen, Anforderungen an handwerksgeeignete Gewerbeflächen

- 1) Als Kompensationsmaßnahme für die zugunsten der Wohnbebauung abgehenden Bestandsgewerbeflächen im Bebauungsplangebiet nördlich der Marckmannstraße wird seitens Hamburg gefordert, dass im Vertragsgebiet an der Marckmannstraße anteilig gewerbliche Flächen, u. a. für handwerkliche Betriebe, gesichert werden. Die Vertragsparteien vereinbaren daher Folgendes:
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücksfläche G4 Gewerbeflächen mit einer BGF von insgesamt mindestens 3.775 m<sup>2</sup> (exklusive BGF Kita) zu errichten. In folgenden Bereichen sind Gewerbeflächen wie folgt zu errichten:
  1. Im mit „(A)“ bezeichneten Bereich im MU 2 (nachfolgend „Gewerbebaukörper“ genannt), nordöstlich angrenzend an die Marckmannstraße 29 (Flst. 450, vgl. Anlagen 2.1 und 2.2) werden ca. 3.350 m<sup>2</sup> gewerbliche BGF hergestellt.
  2. Im Erdgeschoss des MU 3 (vgl. Anlagen 2.1 und 2.2) werden neben der Kita-Nutzung (vgl. § 8) ca. 425 m<sup>2</sup> BGF für sonstiges kleinteiliges und nicht störendes Gewerbe hergestellt.
- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Gewerbebaukörper mindestens 2.500 m<sup>2</sup> BGF Gewerbeflächen in den vier unteren Geschossen für Handwerks- oder sonstige produzierende Betriebe, – sofern die produzierenden Betriebe planungsrechtskonform als das Wohnen nicht wesentlich störend zu qualifizieren sind, – geeignet herzustellen. Dabei sind folgende Raumanforderungen an die Gewerbeflächen nach Satz 1 umzusetzen:
  1. Die Größe der Gewerbeflächen je Geschoss (EG, 1.-3. OG) beträgt zwischen ca. 410 bis 600 m<sup>2</sup> und ist zur Aufteilung in je bis zu drei Mietflächen vorgesehen. Eine flexible Kombination der einzelnen Einheiten sollte dabei möglich sein.
  2. Die Deckentraglast der Gewerbeflächen muss für eine Belastung von mindestens 1,00 t/m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 0,75 t/m<sup>2</sup> in den Obergeschossen (1.-3. OG) ausgelegt sein.
  3. Der Gebäudeaufzug, welcher die Gewerbeflächen nach Absatz (3) erschließt, ist als kombinierter Personen-/Lastenaufzug mit einer Kabinengröße von mind. 6 m<sup>2</sup> (ca. 2 x 3 m) zu planen. Die lichte Türbreite muss dabei mindestens 1,5 m betragen.
  4. Die Gebäudeerschließung muss für den Hubwagentransport von Euro-Paletten (80 x 120 cm) ausgelegt sein.
  5. Die Geschosse sind mit Geschosshöhen von mindestens 4,50 m im Erdgeschoss und mindestens 3,50 m in den darüber liegenden Geschossen zu errichten. Mit

Geschosshöhe ist hier der Abstand zwischen zwei übereinander liegenden Fußbodenoberkanten gemeint.

6. Die Einheiten vom Erdgeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss werden in Anlehnung an den Ausbaustandard des Handwerkerhofs „Meistermeile“ in Lokstedt im erweiterten Rohbaustandard übergeben, d.h. Wasser- und Abwasseranschlüsse sowie Elektro- und Telekommunikationsanschlüsse werden in den Einheiten bereitgestellt. Ferner werden die Einheiten mit einem üblichen Industrieestrich ausgestattet. Der sonstige Mietflächenausbau erfolgt mieterseitig.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gewerbeflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Gewerbebaukörpers für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren zu marktgerechten Preisen ausschließlich an Handwerks- oder sonstige produzierende Betriebe zu vermieten, hier mindestens 1.400 m<sup>2</sup> BGF.
- (5) Die abschließende Prüfung hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Betriebe obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

#### **§ 11 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 G4 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) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, neben dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gemäß § 9 die restliche BGF Wohnen für den freifinanzierten Eigentumswohnungsbau, hier ca. 10.930 m<sup>2</sup> BGF bzw. etwa 126 Wohneinheiten, bereitzustellen und zur ausschließlichen Nutzung als Eigentumswohnungen zu verwenden.

#### **§ 12 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, neu zu errichtende Gebäude auf G4 bzw. im Vertragsgebiet 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 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.

- 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 Vorhabenträgerin verpflichtet 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 Vorhabenträgerin verpflichtet 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 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) Die Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage innerhalb der im Bebauungsplan „Rothenburgsort 16“ festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zu errichten. Der Betrieb der Tiefgarage ist dauerhaft und zuverlässig sicherzustellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 95 Kfz-Stellplätze auf Privatgrund in der Tiefgarage herzustellen. Es wird ein Stellplatzschlüssel von mindestens 0,2 je Wohneinheit angestrebt.
- (4) Im Hofbereich des Gewerbebaukörpers sind mindestens zwei gewerblich genutzte Stellplätze (Stellplätze für Liefer- und Lastkraftwagen bis 3,5 t für die Nutzung durch Handwerksbetriebe) zu erstellen und ausschließlich den Handwerks- oder sonstigen produzierenden Betrieben (Mieter im Gewerbebaukörper) zuzuordnen.

## 16 Herstellungsfristen

- 1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die alsbaldige Durchführung des Gesamtvorhabens sichergestellt werden. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen 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 Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständigen und prüffähigen Bauanträge für das jeweilige Baufeld (vgl. Anlage 3) des Bauvorhabens im Vertragsgebiet (vgl. Anlage 3 und § 5) spätestens 6 Monate nach Beschlussfassung der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zum Erreichen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplans „Rothenburgsort 16“ einzureichen.
- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben (vgl. Anlage 3 und § 5) innerhalb von 54 Monaten nach hierfür jeweils erteilter Baugenehmigung bis zur Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe der 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 Herrichtung der 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 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 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, 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 G4 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.
- 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: ERSCHLIEßUNG**

#### **§ 17 Erschließungsvertrag**

- 1) Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin sind zwecks Erschließung (Wegebaumaßnahmen nach § 13 HWG) und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstücke 2608, 1628 und 618) auf öffentlichem Grund erforderlich. Die hierzu notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden auf Kosten der Vorhabenträgerin umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Wiederherstellung, Änderung oder Anpassung von Anliegerstraßen (Billhorner Kanalstraße, Köhnestraße, Marckmannstraße) und die Herstellung, Anpassung und Änderung von Stellplätzen im öffentlichen Raum (Flurstücke 2608, 1628 und 618).
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, hinsichtlich dieser mit dem Vorhaben unmittelbar verbundenen Wegebaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Flurstücke 2608, 1628 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.

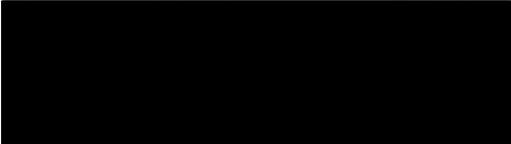
### **ABSCHNITT IV: KOSTEN**

#### **§ 18 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 auch diese 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.

## 19 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  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 die Vorhabenträgerin 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

### 20 Vertragsstrafen

- (1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der ihr nach den §§ 9, 10, 16, 21 und 23 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 § 9 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 § 9 Absatz (5) dieses Vertrags ausschließlich von dem jeweiligen Rechtsnachfolger (Wohnungseigentümer) gefordert werden, der die Missachtung verursacht hat.

2. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 10 Absätze (3) und (4) dieses Vertrags (Bereitstellung von Gewerbeflächen für Handwerks- oder sonstige produzierende Betriebe) einmalig bis zu 500.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber den Verpflichtungen.
  3. Bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 16 dieses Vertrags (Herstellungsfristen):
    - 3.1. Verspätetes Einreichen der prüffähigen und vollständigen Bauanträge für das Bauvorhaben auf G4 (§ 16 (2)): 10.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
    - 3.2. Verspätete Fertigstellung des Bauvorhabens auf G4 (§ 16 (3)): jeweils 30.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
    - 3.3. Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen (§ 16 (4)) in Verbindung mit § 6 Ziffern 3 und 4): 5.000 € je vollständigen Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach § 187 (1), § 188 (2) BGB).
  4. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 21 dieses Vertrags (Bestellung der Dienstbarkeit) einmalig bis zu 100.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber den Verpflichtungen.
  5. Bei Missachtung der Vorgaben nach § 23 dieses Vertrags (Weitergabe Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu 800.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrags noch ausstehenden Pflichten.
- (2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für die Vorhabenträgerin auf einen Gesamtbetrag von maximal 800.000 € begrenzt.
- (3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Vorhabenträgerin.
- (4) 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.

## § 21 Dienstbarkeiten

Die Vorhabenträgerin 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.“*

## **§ 22 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung**

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der sich aus § 20 dieses Vertrags ergebenden Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 23 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Rechte und Pflichten**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet 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 Vorhabenträgerin hat 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 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**

### **§ 24 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, 18, 24–27 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 eine Baugenehmigung nach § 33 Absatz 1 BauGB beantragt wird.

## **ABSCHNITT VII: SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 25 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.

## 26 Urheberrechte

- 1) Hamburg ist über § 25 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 Vorhabenträgerin räumt Hamburg zu diesem Zweck sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt 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.
- 3) 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).

## 27 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 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.

**28 Gerichtsstand**

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

Hamburg, den 06.11.2021

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch



im Hinblick auf § 22



Hamburg, den .....

**evoreal Projektgesellschaft Nr. 30 mbH**  
vertreten durch

