

[REDACTED]

**Verhandelt  
in der  
Freien und Hansestadt Hamburg  
am  
27. März 2019**

**Vor mir, dem Hamburgischen Notar  
[REDACTED]  
mit dem Amtssitz in Hamburg,**

erschieden heute in meinen Amtsräumen, Alstertor 14, 20095 Hamburg:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

2. [REDACTED]  
[REDACTED]  
von Person bekannt.

Zu 1. und 2. handelnd ihrer Erklärung nach - zu 1. in seiner Eigenschaft als Vertretungsberechtigter und zu 2. in seiner Eigenschaft als gemeinsam mit einem weiteren Zeichnungsberechtigten Zeichnungsberechtigter für seinen hier betroffenen Zuständigkeitsbereich – gemeinschaftlich vertretungsberechtigt für die

#### **Freie und Hansestadt Hamburg.**

Die Übereinstimmung der als **Anlage R 1** beigefügten Ablichtung des Nachweises der Vertretungsbefugnis des Erschienenen zu 1. mit dem bei Beurkundung vorgelegten Original wird hiermit beglaubigt.

Zum Nachweis der vorgenannten Zeichnungsberechtigung des Erschienenen zu 2. werden dieser Urkunde als **Anlage R 2** beigefügt:

- die Anordnung der Vertretung der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung aus 2013
- ein Auszug aus dem Verzeichnis der zur Abgabe von Verpflichtungserklärungen für die Freie und Hansestadt Hamburg berechtigten Beamten und Beamtinnen sowie Angestellten (Amtlicher Anzeiger vom 7. Juli 2017, S. 1140 und S. 1087).

HB 49 „Neues Quartier am Klosterwall“ - Durchführungsvertrag -

3. [REDACTED]  
von Person bekannt,

4. [REDACTED]  
von Person bekannt.

Die Erschienenen zu 3. und 4. handelnd ihrer Erklärung nach in ihrer Eigenschaft als gemeinschaftlich vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB befreite Geschäftsführer für die

"AUG. PRIEN" Immobilien, Gesellschaft für Projektentwicklung mbH  
mit dem Sitz in Hamburg,  
Geschäftsanschrift: Dampfschiffsweg 3-9, 21079 Hamburg,  
(Amtsgericht Hamburg, HRB 64914)

diese wiederum handelnd ihrer Erklärung nach

- a) für sich persönlich,
- b) in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin der und für die

**"AUG. PRIEN" Immobilien PE Klosterwall GmbH & Co. KG**  
mit dem Sitz in Hamburg,  
Geschäftsanschrift: Dampfschiffsweg 3-9, 21079 Hamburg  
(Amtsgericht Hamburg, HRA 120114).

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten Vertretungsberechtigungen, und zwar aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische Handelsregister vom heutigen Tage.

Zunächst wurde erklärt, dass ausreichend Gelegenheit bestanden habe, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen.

Sodann wurde Folgendes zu meinem Protokoll erklärt:



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte

**Durchführungsvertrag**  
gemäß § 12 BauGB

zu den Flurstücken  
74-1, 100-1, 1970-1, 1977-1, 1977-2, 2320 (tlw.) und 2320-1  
in der Gemarkung Altstadt Nord,  
belegen am Klosterwall 2-8, Steinstraße 1 und Johanniswall 1-5  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburg-Altstadt 49“

zwischen

der

**Freien und Hansestadt Hamburg**

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte,  
dieses vertreten durch den Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung  
(Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt),

████████████████████

-nachfolgend „Hamburg“ genannt-

und

der

**"AUG. PRIEN" Immobilien PE Klosterwall GmbH & Co. KG**

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, HRA 120114  
vertreten durch die "AUG. PRIEN" Immobilien, Gesellschaft für Projektentwicklung  
mbH

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, HRB 64914  
Dampfschiffsweg 3-9, 21079 Hamburg  
vertreten durch die Geschäftsführer

████████████████████

████████████████

-nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt-

## Inhaltsverzeichnis

*[nicht Gegenstand der Beurkundung]*

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>5</b>
<b>TEIL I</b> .....	<b>7</b>
<b>ABSCHNITT I : ALLGEMEINES</b> .....	<b>7</b>
§ 1    BEZEICHNUNG GRUNDSTÜCKE, BEGRIFFLICHKEITEN, VERTRAGSGEGENSTAND .....	7
§ 2    VERTRAGSBESTANDTEILE, ANLAGEN .....	8
§ 3    VORBEHALT BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN .....	10
<b>ABSCHNITT II : VORHABEN</b> .....	<b>10</b>
§ 4    BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....	10
§ 5    DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG / HERSTELLUNGSFRISTEN.....	12
§ 6    WEITERE ANFORDERUNGEN AN DAS VORHABEN .....	14
<b>ABSCHNITT III : ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>23</b>
§ 7    ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG, UMFANG WEGEBAUMAßNAHMEN.....	23
<b>ABSCHNITT IV : KOSTEN</b> .....	<b>24</b>
§ 8    ÜBERNAHME DER KOSTEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	24
§ 9    ERSTATTUNG VERWALTUNGSAUFWAND .....	24
<b>ABSCHNITT V : SICHERUNG</b> .....	<b>25</b>
§ 10   VERTRAGSSTRAFEN .....	25
§ 11   DIENSTBARKEITEN.....	27
§ 12   UNTERWERFUNG SOFORTIGE ZWANGSVOLLSTRECKUNG .....	28
§ 13   RECHTSNACHFOLGE, WEITERGABE VERTRAGLICHER PFLICHTEN .....	28
<b>ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN</b> .....	<b>29</b>
§ 14   HAFTUNGSAUSSCHLUSS .....	29
§ 15   WIRKSAMWERDEN, RÜCKTRITTSRECHT .....	30
<b>TEIL II : SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	<b>31</b>
§ 16   VERÖFFENTLICHUNG NACH HMBTG .....	31
§ 17   URHEBERRECHTE .....	31
§ 18   VERTRAGSANPASSUNGEN, -ÄNDERUNGEN UND -ERGÄNZUNGEN .....	32
§ 19   GERICHTSSTAND.....	32

## PRÄAMBEL

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 49 „Neues Quartier am Klosterwall“ (nachstehend „Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49“ genannt) dient der Realisierung eines gemischt genutzten Gebäudeensembles mit einem Hotel, einem Bürogebäude, Wohnungsbau sowie Flächen für Einzelhandel, kulturelle Nutzungen und eine Kindertagesstätte (nachfolgend „Kita“ genannt). Mit diesem Vertrag gemäß § 12 BauGB sollen die Durchführung des Vorhabens und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 49 gesichert werden.

Das Plangebiet ist derzeit durch das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der „City-Höfe“ bebaut, welches bis zu dessen Auszug im Juni 2018 vor allem durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte genutzt wurde. Hinzu kamen weitere Büronutzer sowie kleinteiliger Einzelhandel in den Sockelzonen. Das durch 4 bis zu 12-geschossige Hochpunkte charakterisierte, Ende der 1950er Jahre errichtete Bestandsensemble ist seit Juli 2018 leerstehend und soll in der ersten Jahreshälfte 2019 abgerissen werden.

Das Plangebiet i.S. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hamburg-Altstadt 49 umfasst neben dem zentralen Flurstück 100 auch Teile der umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 74, 1497, 1970, 1977 und 2320, alle tlw. und in der Gemarkung Altstadt-Nord, Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 101 gelegen, siehe Abgrenzung in **Anlage 1**, nachstehend „Plangebiet“ genannt) und ist ca. 1,45 ha groß. Die Belegenheiten der Bestandsgebäude lauten Klosterwall 2-8, Steinstraße 1 und Johanniswall 1-5.

Für die Neuentwicklung des Plangebietes ist 2015 ein Auswahlverfahren durchgeführt worden, das die Vorhabenträgerin für sich entscheiden konnte. Das Neubaukonzept wurde daran anschließend in einem ab Ende 2016 bis Mitte 2017 durchgeführten zweiphasigen städte- und hochbaulichen Wettbewerb weiter qualifiziert. Auf Grundlage des entsprechend der Preisgerichtsempfehlungen angepassten Wettbewerbsentwurfes wurde der Entwurf für den Vorhabenplan erstellt.

Zudem wurde am 20. Dezember 2017 bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau (nachstehend „BSW-ABH“ genannt) ein Bauantrag gemäß § 62 HBauO gestellt (Verfahren BSW/ABH23/00312/2017 „Abbruch Bürogebäude und Neubau Büro / Wohnen / Hotel“), in dessen Rahmen das Neubauvorhaben parallel zum Bebauungsplanverfahren bauordnungsrechtlich geprüft wird. Die in diesem Zuge geprüfte Abrissgenehmigung wurde am 19.03.2019 durch BSW-ABH erteilt. Die Erteilung der abschließenden Baugenehmigung für das gesamte Neubauvorhaben soll unmittelbar nach Feststellung der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 (1) BauGB im Bebauungsplanverfahren Hamburg-Altstadt 49 erfolgen.

Das Bebauungskonzept sieht eine in drei Einzelgebäude mit Innenhöfen aufgeteilte Blockbebauung mit geschlossenen Raumkanten entlang der umgebenden Straßenräume vor. Das Ge-

## HB 49 „Neues Quartier am Klosterwall“ - Durchführungsvertrag -

samtvorhaben nimmt in Dimensionierung, Typologie und Grundmaterialien Bezug auf die im benachbarten Kontorhausviertel prägende Gebäudetypologie des Großblocks und interpretiert diese für die heutige Zeit neu.

Als Nutzungsbausteine für die drei Einzelbaukörper sind im Norden ein Hotel, im mittleren Teil überwiegend Wohnen mit einer Kita und im südlichen Gebäudeteil überwiegend Büros geplant. In den Erdgeschossbereichen sind Einzelhandelsflächen und Flächen für kulturelle bzw. künstlerische Nutzungen sowie Gastronomie geplant, die über eine transparente Fassadengestaltung die angrenzenden Straßenräume entlang des Johannis- und des Klosterwalls beleben sollen. Der Gebäudekomplex wird durch eine zusammenhängende Tiefgarage unterbaut, die über eine Zufahrt im Johanniswall angefahren werden kann. Direkt neben der Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Johanniswall auch die Zufahrt für die Anlieferung der Einzelhandelsflächen. Die Lieferfahrzeuge verlassen die Anliefersituation allerdings über den Klosterwall.

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist am 11.10.2017 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Die öffentliche Plandiskussion fand am 29.01.2018 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit der Durchführung des Arbeitskreis I am 11.02.2019 abgeschlossen worden. Die öffentliche Auslegung ist für den Juni / Juli 2019 geplant.

Am 26. Februar 2018 hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (nachstehend „BSW“ genannt) mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag (vgl. **Anlage 9**, nachstehend "städtebaulicher Vertrag mit der BSW" genannt) abgeschlossen, um die Umsetzung des Neubauvorhabens und die diesbezüglichen Ergebnisse der vorangegangenen Qualifizierungsmaßnahmen insbesondere auch angesichts des hierfür notwendigen Abrisses der denkmalgeschützten City-Höfe abzusichern. Der hiermit vorliegende Vertrag nimmt inhaltlich Bezug auf den städtebaulichen Vertrag zwischen BSW und Vorhabenträgerin vom 26.02.2018, ist jedoch aus sich selbst heraus verbindlich. Die in dem hiermit vorliegenden Vertrag getroffenen vertraglichen Pflichten gehen denen aus dem besagten Vertrag der Vorhabenträgerin mit der BSW in jedem Fall vor.

Weiterhin hat Hamburg (vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, nachstehend „LIG“ genannt) am 15. April 2016 mit der Vorhabenträgerin einen Vertrag über ein Angebot zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages über wesentliche Teile des in Rede stehenden Plangebietes nebst dessen Nachträgen Nrn. 1 und 2 (nachstehend „Optionsvertrag“ genannt, UR-Nrn. 769/2016 JO, 1501/2018 JO und 2359/2018 JO) abgeschlossen. Die Beteiligten verweisen auf den Optionsvertrag, der damit Bestandteil der heutigen Beurkundung wird. Der Optionsvertrag lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Sie erklären, dass ihnen der Inhalt des Optionsvertrages bekannt ist und versichern, dass sie ausreichend Gelegenheit gehabt haben, sich mit seinem Gegenstand auseinanderzusetzen. Sie verzichten auf das erneute Vorlesen des Optionsvertrages und auf das Beifügen zu der hiesigen Urkunde.

Der hiermit vorliegende Vertrag nimmt inhaltlich Bezug auf den zwischen dem LIG und der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Optionsvertrag. Der LIG wird das Kaufangebot am 27. März 2019 annehmen und unter anderem einen 3. Nachtrag zum Optionsvertrag schließen (nachste-

HB 49 „Neues Quartier am Klosterwall“ - Durchführungsvertrag -

hend „Grundstückskaufvertrag“ genannt, UR-Nr. 495/2019 JO des Notars Johann Jonetzki). Mit Abschluss des Grundstückskaufvertrags wird sich Hamburg verpflichten, das Eigentum an den in Anlage 1.2 dargestellten Flurstücken (nachstehend auch "Kaufgegenstand" oder "Baugrundstück" genannt) an die Vorhabenträgerin zu übertragen.

Im Vorfeld der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg (vertreten durch den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer, nachstehend „LSBG“ genannt) am 27. März 2019 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, der die mit dem Gesamtvorhaben in Verbindung stehenden Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und deren Kostentragung durch die Vorhabenträgerin regelt (nachstehend „öffentlich-rechtlicher Vertrag“ genannt, vgl. **Anlage 8**).

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgende Regelungen:

## TEIL I

### ABSCHNITT I : ALLGEMEINES

#### § 1 Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten, Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die in der Präambel, den §§ 4 bis 6 und in den **Anlagen 2 bis 6** näher beschriebene Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudeensembles mit mehrgeschossiger Tiefgarage einschließlich des Ausbaus der umgebenden Straßenräume.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 74-1, 100-1, 1970-1, 1977-1, 1977-2, und 2320-1 sowie die über den Kaufgegenstand gemäß **Anlage 1.2** hinausgehende Teilfläche des Flurstücks 2320, welche die innerhalb des Vorhabengebietes befindliche, überbaute öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich der südlichen Passage erfasst (derart zusammenhängend nachstehend „Vertragsgebiet“ genannt, vgl. **Anlage 1.1**). Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich einzelne Flurstücksnummern in Zukunft noch ändern können. Das Baugrundstück und dessen Fortschreibung ergibt sich jedoch dann als Fortlauf der diesem Vertrag zugrunde liegenden **Anlage 1.1**.

Das Vertragsgebiet entspricht exakt dem Vorhabengebiet gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (nachstehend „VEP“ genannt, vgl. **Anlage 3**).

- (3) Als „Gesamtvorhaben“ wird nachstehend das Bauungskonzept innerhalb des gemäß Absatz 2 abgegrenzten Vertragsgebietes (vgl. **Anlage 1**) bezeichnet, exklusive der in den umgebenden Straßenräumen geplanten Umgestaltungsmaßnahmen.

- (4) Als „Einzelvorhaben“ wird nachstehend das jeweils auf den folgenden Baufeldern 1, 2 und 3 geplante Vorhaben bezeichnet (vgl. **Anlage 1.1**):
- Baufeld 1: Hotel
  - Baufeld 2: Wohnen, Kita, Einzelhandel, Kultur
  - Baufeld 3: Büro, Einzelhandel, Gastronomie
- (5) Als „Plangebiet“ werden die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hamburg-Altstadt 49 erfassten Flächen bezeichnet (vgl. **Anlage 2.1**).
- (6) Dieser Durchführungsvertrag lässt die Regelungen der weiteren Vertragswerke zu dem in Rede stehenden Vorhaben „Öffentlich-rechtlicher Vertrag“ (vgl. **Anlage 8**), „Optionsvertrag“, „Grundstückskaufvertrag“ und „Städtebaulicher Vertrag mit der BSW“ (vgl. **Anlage 9**) vorbehaltlich der Regelungen in der Präambel und § 10 (3) unberührt.
- (7) Sofern in diesem Vertrag die Begrifflichkeit „Fertigstellung“ verwendet wird, ist der Zeitpunkt gemeint, in dem sämtliche Rohbauten einschließlich Zimmermannsarbeiten fertiggestellt, sämtliche Dachflächen und –rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten fertiggestellt sind.
- (8) 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 Vertragsbestandteile, Anlagen

Rechtlich verbindliche Bestandteile dieses Vertrages sind nachfolgende Anlagen:

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

- Anlage 1.1** Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes, des Vorhabengebietes und der 3 Baufelder (Maßstab 1:1.000, Stand: 26.03.2019)
- Anlage 1.2** Abgrenzung des Kaufgegenstandes des Grundstückskaufvertrages (Maßstab 1:1000, Stand: 20.03.2019)



**Anlage 2 bestehend aus:**

- Anlage 2.1** Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hamburg-Altstadt 49  
- Planzeichnung (Maßstab 1:500 (im Original), Stand: 21.03.2019)
- Anlage 2.2** Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hamburg-Altstadt 49  
- Verordnung (Stand: 26.03.2019)
- Anlage 2.3** Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hamburg-Altstadt 49  
- Begründung (Stand: 26.03.2019)
- Anlage 3** Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf Hamburg-Altstadt 49  
(Maßstab 1:500, Stand: 26.03.2019)
- Anlage 4** Qualifizierte Freiflächenplanung für die 3 Innenhofbereiche  
(Maßstab 1:100)

**Anlage 5 bestehend aus:**

- Anlage 5.1** Planunterlagen des Vorhabens (Maßstab 1:100)  
- Grundrisse  
- Schnitte mit Höhenangaben  
- Ansichten  
- Dachaufsicht
- Anlage 5.2** Aufstellung der Geschossflächenzahlen (GFZ) nach Nutzungen
- Anlage 5.3** Visualisierungen des Gesamtvorhabens
- Anlage 5.4** Schnitt Höhenabstimmung zur Bestandsbebauung Sprinkenhof  
(Maßstab 1:100, Stand: 25.02.2019)

**Anlage 6 bestehend aus:**

- Anlage 6.1** Entwässerungskonzept (Stand: 25.02.2019)
- Anlage 6.2** Artenschutzgutachten (Stand: 12.10.2018)
- Anlage 6.3** Lärmtechnische Untersuchung (Stand: 16.08.2018)
- Anlage 6.4** Verschattungsgutachten (Stand: 02.08.2017) und Ergänzungsgutachten zum Innenhof (Stand: 09.11.2017)
- Anlage 7** Kostenübernahmeerklärung der Vorhabenträgerin für das Bebauungsplanverfahren „Hamburg-Altstadt 49“ (Stand: 21.03.2019)
- Anlage 8** Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen LSBG und der Vorhabenträgerin (Stand: 27.03.2019)
- Anlage 9** Städtebaulicher Vertrag zwischen der BSW und der Vorhabenträgerin (Stand: 26.02.2018)
- Anlage 10** Auszüge aus dem Handelsregister HRA 120114 und HRB 64914 des Amtsgerichts Hamburg für die Vorhabenträgerin

Hinsichtlich der vorstehenden Anlagen verweisen die Beteiligten auf die Urkunden vom 25., 26. und 27. März 2019 (UR-Nrn. 488 bis 493/2019 JO des amtierenden Notars, nachfolgend zusammen auch "Bezugsurkunde" genannt), die damit Bestandteil der heutigen Beurkundung wird. Sie lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Sie erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist, und versichern, dass sie ausreichend Gelegenheit gehabt haben, sich mit ihrem Gegenstand auseinanderzusetzen. Sie verzichten auf das erneute Vorlesen der Bezugsurkunde und auf das vollständige Beifügen zu der hiesigen Urkunde. Die vorgenannten **Anlagen 1.1** und **1.2** werden aus redaktionellen Gründen auch der hiesigen Urkunde beigelegt.

### § 3 Vorbehalt Baugenehmigungsverfahren

Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen (**Anlage 5**) ersetzen oder präjudizieren 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 insbesondere darüber einig, dass über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen des durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau (nachfolgend „BSW-ABH“ genannt) unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zu entscheiden ist. Soweit sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrages nicht baugenehmigungsfähig sind, verständigen sich die Vertragsparteien über eine ggf. erforderliche Anpassung dieses Vertrages gemäß § 18.

## ABSCHNITT II : VORHABEN

### § 4 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das geplante Neubauvorhaben umfasst die Errichtung eines in seinen Blockrändern maximal 10-geschossigen, gemischt genutzten Gebäudekomplexes. Dieser erstreckt sich auf drei Baufelder, wie in den Absätzen 2 bis 4 näher beschrieben.

Der Gesamtkomplex umfasst oberirdisch eine Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF R nach DIN 277) von ca. 49.700 m<sup>2</sup> BGF R. Er hat ein das betreffende Grundstück nahezu komplett beanspruchendes Sockelgeschoss, das lediglich im Bereich zweier ebenerdiger Passagen in Ost-West-Richtung in den Baufeldern 2 und 3 unterbrochen wird. Die drei Einzelbaukörper bilden auf der jeweiligen +1-Ebene nach außen und zu den benachbarten Baufeldern geschlossene Innenhöfe aus. Die Gebäudekubaturen sind über u.a. für die Staffelgeschosse differenziert planungsrechtlich festgesetzte Baugrenzen und -linien genau definiert, um die Umsetzung der Ergebnisse der vorangegangenen hochbaulichen Qualifizierung gemäß der Planunterlagen in **Anlage 5** sicherzustellen. Die Sockelgeschosse folgen der Topographie der angrenzenden Stra-

ßenräume im Vorhabengebiet entsprechend **Anlage 5** mit dem Ziel, möglichst transparente, attraktive und gegliederte Fassaden auf Fußgängerebene auszubilden.

Das Gesamtvorhaben verfügt über maximal 5 Untergeschosse die für Nebenflächen, Gebäudetechnik und eine gemeinsame Tiefgarage (vgl. § 6 (7) dieses Vertrages) genutzt werden.

(2) Baufeld 1 - Hotel

Der nördliche Gebäudekomplex an der Steinstraße wird im Blockrand 9 bis 10 Vollgeschosse ausbilden, die sich zum Innenhof auf der +1-Ebene hin abstaffeln. Als ausschließliche Nutzung ist ein Hotel mit ca. 225 Zimmern geplant, in dessen Erdgeschoss sich neben der Lobby und Konferenzräumen Flächen für gastronomische Angebote befinden.

(3) Baufeld 2 - Wohnen / Einzelhandel / Kita / Kultur

Der zentrale Gebäudeteil wird im Blockrand 8 bis 9 Vollgeschosse ausbilden. Im Sockelgeschoss sind neben Erschließungs- und Nebenflächen für die Nutzungen in den aufgehenden Geschossen Flächen für kleinteiligen Einzelhandel (vgl. § 6 (4) dieses Vertrages) und kulturelle bzw. künstlerische Nutzungen (vgl. § 6 (5) dieses Vertrages) sowie die Zufahrten zur Tiefgarage für das Gesamtvorhaben und zur ebenerdigen Anlieferung für die Einzelhandelsflächen vorgesehen. Eine ebenerdige Fußgängerpassage in Ost-West-Richtung auf Höhe der Altstädter Straße bleibt ganztägig und dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich (vgl. § 6 (8) dieses Vertrages).

In den darüber liegenden Obergeschossen sind Mietwohnungen geplant mit einer Bruttogrundfläche von insgesamt ca. 14.900 m<sup>2</sup> BGF R (entspricht ca. 30 % der Gesamt-BGF R). Davon werden ca. 4.950 m<sup>2</sup> BGF R (entspricht ca. 10 % der Gesamt-BGF R) als geförderter Mietwohnungsbau realisiert (vgl. § 6 (2) dieses Vertrages). Die Umwandlung der frei finanzierten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird befristet für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit ausgeschlossen. Die Umwandlung der öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird befristet für den Zeitraum von 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit ausgeschlossen.

In den obersten Geschossen wird eine Kita realisiert, einschließlich im Dachgeschoss zugeordneter Außenspielflächen (vgl. § 6 (3) dieses Vertrages). Oberhalb des Sockelgeschosses werden zwei durch die ebenerdige Passage getrennte Wohnhöfe gestaltet.

(4) Baufeld 3 - Büro

Der südliche Baukörper soll im Blockrand 8 Vollgeschosse ausbilden, mit einem bis zu 10-geschossigen Hochpunkt im Süden. Dieser Kopfbau hat eine besondere stadträumliche Bedeutung, da er sowohl zum Deichtorplatz wie auch zum westlich angren-

zenden Platzbereich Burchardstraße eine den öffentlichen Raum aufwertende und stärkende Raumkante ausbildet.

Für die ab dem 1. Obergeschoss aufgehenden Geschosse ist die Realisierung von Büroflächen geplant. Eine mögliche zukünftige Umnutzung der aufgehenden Geschosse von Büro zu Wohnen, etwa am dafür prädestinierten Johanniswall, bedarf einer Verständigung beider Vertragsparteien über eine ggf. erforderliche Anpassung dieses Vertrages gemäß § 18.

Im Erdgeschoss sind neben Erschließungs- und Nebenflächen für die Nutzungen in den aufgehenden Geschossen Flächen für kleinteiligen Einzelhandel geplant. Für den südlich der in Ost-West-Richtung durch das Gebäude verlaufenden Fußgängerpassage gelegenen Kopfbau ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine gastronomische Nutzung vorgesehen. Perspektivisch soll für dieses Einzelgebäude durch das neue Planungsrecht auch eine spätere Nutzungsänderung – voraussichtlich dann des westlichen Gebäudeteils am Johanniswall – zu einer Wohnnutzung oberhalb des ersten Obergeschosses möglich sein. Die Vertragsparteien verständigen sich hierzu im Bedarfsfall über eine ggf. erforderliche Anpassung dieses Vertrages gemäß § 18.

Der östliche Teilbereich der Fußgängerpassage im Umfeld des Zugangs zum Fußgängertunnel unter dem Klosterwall bleibt im Zuge der Schaffung neuen Planungsrechts gewidmete Straßenverkehrsfläche und folglich im Besitz von Hamburg, wird durch das Gesamtvorhaben jedoch vollständig über- und in Teilbereichen unterbaut (vgl. **Anlage 2**).

## § 5 Durchführungspflichtung / Herstellungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber Hamburg zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages einschließlich seiner Anlagen, den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 2**) und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 3**).
- (2) Die Vorhabenträgerin hat bereits im Dezember 2017 einen Bauantrag für den Abbruch eines Bürogebäudes und den Neubau Büro / Wohnen / Hotel (Verfahren BSW/ABH23/00312/2017) gestellt. Sie verpflichtet sich innerhalb von 6 Monaten nach Beurkundung der Annahme des Grundstückskaufvertrages einen vollständigen und prüf-fähigen Bauantrag für den Neubau zu stellen, sofern für die planungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung des Gesamtvorhabens aus Sicht des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und der BSW-ABH ein neuer oder geänderter Bauantrag oder ergänzende Unterlagen erforderlich werden sollten.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Erteilung der be-standskräftigen Abrissgenehmigung mit dem Abriss nachhaltig zu beginnen.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung mit dem Gesamtvorhaben nachhaltig zu beginnen und es innerhalb der folgenden Fristen fertigzustellen. Im Falle einer erteilten Teilbaugenehmigung ist die jeweilige Teilbaumaßnahme innerhalb derselben Frist nachhaltig zu beginnen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in **Anlage 5** dargestellte Gesamtvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach bestandskräftiger Baugenehmigung für das Gesamtvorhaben und Freigabe durch die IFB fertigzustellen. Hamburg ist das Ende der Abbrucharbeiten sowie die Freigabe der IFB unverzüglich mitzuteilen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Zeitpunkt der Bestandskraft der Baugenehmigung.
- (6) Die Herrichtung der Außenanlagen des Gesamtvorhabens (Innenhöfe) gemäß der auf Basis von § 6 und **Anlage 4** spätestens im Baugenehmigungsverfahren weiter zu qualifizierenden und mit dem Fachamt Stadt und Landschaftsplanung einvernehmlich abzustimmenden Freiflächenplanung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen durch die Vorhabenträgerin abzuschließen.
- (7) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 3 bis 5 genannten Fristen, so dass sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern. Dies gilt insbesondere in folgenden Fällen:
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.
  2. Solange die baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Rechtsmitteln im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes erfolgreich angegriffen haben und die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs oder der Klage oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder des Bebauungsplans (aufgrund Normenkontrollverfahrens im Wege vorläufigen Rechtsschutzes) verwaltungsseitig oder gerichtlich angeordnet wurde.
- (8) Die Vorhabenträgerin hat Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich über das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt und Landschaftsplanung, Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg unter Bezugnahme auf die unter Absatz 7 genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

## § 6 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

### (1) Nutzungskonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet nur die in **Anlage 5.2** aufgeführten Nutzungen zu realisieren (vgl. § 4).

### (2) Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, Verzicht auf Eigentumswohnungen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des in **Anlage 5** dargestellten Gesamtvorhabens Mietwohnungen mit einer Bruttogrundfläche von ca. 14.900 m<sup>2</sup> BGF R (entspricht ca. 30 % der Gesamt-BGF R) zu realisieren.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der öffentlichen Belange im Sinne des Vertrages für Hamburg vom Juli 2011, fortgeschrieben im September 2016, im Rahmen des in **Anlage 5** dargestellten Bauvorhabens vorbehaltlich der Regelungen nachstehender Ziffern 3 und 6 keine Eigentumswohnungen, sondern ausschließlich Mietwohnungen zu realisieren.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in den Obergeschossen ca. 33 % der geplanten BGF R Wohnen - entsprechend **Anlage 5.1** ca. 4.950 m<sup>2</sup> BGF R (entspricht ca. 10 % der Gesamt-BGF R) - als öffentlich geförderten Mietwohnungsbau nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ der IFB in der jeweils geltenden Fassung zu errichten. Die öffentlich geförderten Wohneinheiten können als eine Wohnungseigentumseinheit veräußert werden.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Hamburg spätestens einen Monat vor Baubeginn des Vorhabens den Förderbescheid der IFB vorzulegen.
5. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass bei einer Förderung mit Darlehen durch die IFB eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des Baudarlehens grundsätzlich möglich ist. Jedoch verzichtet die Vorhabenträgerin auf eine vorzeitige Ablösung der Fördermittel, wenn dadurch die Dauer der Bindungen aus der Förderung verkürzt wird.
6. Die Umwandlung der freifinanzierten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird für die Dauer von 10 Jahren ausgeschlossen (vgl. § 11 (1) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“). Die Umwandlung der öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird für die Dauer des Bindungszeitraums von 15 Jahren ausgeschlossen (vgl. § 11 (2) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“). Es wird klar gestellt, dass die Bildung jeweils einer Wohnungseigentumseinheit für alle geförderten Wohnungen einerseits und alle freifinanzierten Wohnungen andererseits grundsätzlich zulässig bleibt (vgl. auch vorstehend Ziffer 3).

### (3) Herstellung Kindertagesstätte

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbebauung (spätestens nach Bezug von 50 Prozent der Wohnungen) im Baufeld 2 eine Kita nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten, jedoch ohne die Erstausrüstung auf ihre Kosten herzustellen. Grundlage für den Bau der Kindertageseinrichtung sind die Richtlinien für Bau und Ausrüstung von Kindergärten der Unfallkasse Nord sowie die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration der Stadt Hamburg (nachstehend „BASFI“ genannt). Die Vorhabenträgerin wird die Ausführungsplanung mit der zuständigen Abteilung der BASFI abstimmen. Hierbei sind insbesondere die in § 6 (9) Ziffer 6 geregelten Anforderungen an den Immissionsschutz zu berücksichtigen.
2. Die Kindertageseinrichtung soll für eine ganztägige Betreuung von mindestens 35 Kindern mit einer Bruttogrundfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> BGF R entsprechend den unter Absatz 1 genannten Anforderungen errichtet werden. Darüber hinaus wird innerhalb des Dachgeschosses und unter Einhaltung der planungsrechtlich festgesetzten maximalen Gebäudehöhe eine der Kita direkt zugeordnete Außenspielfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Kind (210 m<sup>2</sup> bei 35 Kindern) realisiert.
3. Der Betrieb der Kita soll durch die Vermietung oder den Verkauf an einen von der Vorhabenträgerin auszuwählenden, geeigneten Träger gesichert werden. Geeignet im vorgenannten Sinn ist der Betreiber, wenn er die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 des Hamburgischen Kinderbetreuungsgesetzes erfüllt. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin mit dem Träger der vorgenannten Einrichtung einen Mietvertrag abschließt, sollte die Mietdauer 10 Jahre mit Verlängerungsoption des Mieters (zweimal um jeweils 5 Jahre) betragen und der Mieter die entsprechende Nutzung garantieren. Die Miete soll den Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung nicht überschreiten.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine durch ein Freiraumplanungsbüro qualifizierte Freiflächenplanung auch für die unter Nr. 2 genannten Außenspielflächen der Kita zu erstellen und in Abstimmung mit der BASFI eine hochwertige kleinkindgerechte Gestaltung sicherzustellen.

### (4) Einzelhandel

Eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionalität des Gebäudeensembles und den hier geplanten Wohnungsbauanteil, aber auch ein wichtiger Beitrag für dessen Integration in das direkte Umfeld - insbesondere im Kontext mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbar angrenzenden Kontorhausviertel - ist die erfolgreiche Einbindung eines zukunftsfähigen Einzelhandelsbesatzes. Um diesen mittelfristig ab-

zusichern, sichert die Vorhabenträgerin für das Gesamtvorhaben die Bereitstellung einer Bruttogrundfläche von insgesamt ca. 2.560m<sup>2</sup> BGF R für nicht großflächigen Einzelhandel einschließlich gastronomischer Nutzungen zu, davon ca. 2.140 m<sup>2</sup> BGF R in den Erdgeschossen (nachstehend „EG“ genannt) der Baufelder 2 und 3. Darunter werden ca. 900 m<sup>2</sup> BGF R für nicht großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel vorgesehen (siehe Grundriss in **Anlage 5.1**).

(5) Kulturelle / künstlerische Nutzungen

Das Neubauvorhaben entsteht in direkter Nähe zur Museumsmeile entlang des Wallrings, u.a. mit den Deichtorhallen, dem Kunsthaus und dem Kunstverein Hamburg. Auch vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, in den Erdgeschossen des Baufeldes 2 für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren mindestens eine Bruttogrundfläche von mindestens 650 m<sup>2</sup> BGF R für kulturelle bzw. künstlerische Nutzungen vorzuhalten, deren Belegung mit der Kulturbehörde abzustimmen und den Mietern eine zweimalige Mietverlängerungsoption von jeweils 5 Jahren einzuräumen.

(6) Gestalterische Vorgaben für Hochbau und Freiflächen

1. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Vorhabens für das Stadtbild verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, das in Rede stehende Gesamtvorhaben sowohl im Hochbau, in seiner Fassadengliederung und -materialität, als auch in der Freiflächengestaltung in einer gestalterischen Qualität entsprechend der stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. **Anlagen 3 bis 5**) umzusetzen. Insbesondere die unter besonderer Berücksichtigung des benachbarten UNESCO-Welterbes Kontorhausviertel abgestimmte Gestaltung der straßenseitigen Fassaden - in ihrer nach Nutzungen und Geschossen differenzierten Gliederung sowie dem vorherrschenden Material des Rotklinkers - ist zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die besonderen Qualitätsansprüche in Abstimmung mit Hamburg sicherzustellen.
2. Bezugnehmend auf die vorweggegangenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Abstimmungen sowie die Abstimmungen bezüglich des Umgebungsschutzes des UNESCO-Welterbes Kontorhausviertel und des Denkmals Sprinkenhof verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die differenzierte Dachlandschaft und Rückstaffelung der obersten Geschosse der Neubaukörper entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in **Anlage 3** und den Planunterlagen in der **Anlage 5** für das Gesamtvorhaben umzusetzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend der in dem zweiphasigen Wettbewerbsverfahren sowie den anschließenden Abstimmungen zur Qualifizierung des Siegerentwurfs unter Beteiligung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, des Oberbaudirektors, der Kommunalpolitik sowie des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung gemäß **Anla-**



**ge 5** vorabgestimmten Fassadengestaltung vorzunehmen. Hierbei ist insbesondere die differenzierte Gliederung und Gestaltung der teilweise sehr langen Straßenfassaden zu betonen, aber auch die Gestaltung der Dachoberflächen als sogenannter „fünfter Fassade“ der Gebäude gemäß den Vorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Straßenseitig ist für alle Gebäude eine hochwertige Klinkerfassade zu verwenden. Hofseitig sollen helle Fassadenfarben und -materialien zur Anwendung kommen.

3. Bezüglich der in den **Anlagen 2.1 und 5.1** festgesetzten bzw. dargestellten, in ihren Höhen über die Firstkanten der jeweiligen Neubaukörper hinausgehenden technischen Dachaufbauten ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass diese im Sinne der vorangegangenen Wettbewerbsergebnisse und der diese qualifizierenden Abstimmungsgespräche in ihrem Umfang weitestmöglich reduziert und zusammengefasst werden.
4. Eine diesbezüglich abschließende Abstimmung (auch der von den beiden Passagen aus sichtbaren Fassadenbereiche in den Innenhöfen) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit dem Oberbaudirektor, dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und unter Einbindung der Kommunalpolitik. Abschließend ist hierfür mit dem besagten Teilnehmerkreis vor Rohbaufertigstellung eine Fassadenbemusterung unter Betrachtung sowohl der verwendeten Materialien als auch von deren Farbstellung durchzuführen, vorzugsweise anhand einer Musterfassade, zumindest aber anhand von Mustertafeln.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gestaltung der Dächer der hofseitigen 1-geschossigen Gebäudeteile in den Innenhöfen aller 3 Baufelder gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans in **Anlage 2 und 3** sowie der Freiflächenplanung in **Anlage 4** auszuführen und im Baugenehmigungsverfahren eine durch ein Freiraumplanungsbüro qualifizierte Außenanlagenplanung mit der im Baugenehmigungsverfahren zuständigen BSW-ABH sowie dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung einvernehmlich abzustimmen.
6. Vor dem Hintergrund der nicht unbedeutenden baulichen Dichte des Gesamtvorhabens wird eine gestalterisch hochwertige Ausführung der Freiflächen in den Innenhöfen sowie der Kita-Außenspielflächen zwingend vorausgesetzt. Der hochwertigen Gestaltung und Ausstattung der Innenhofflächen des Baufeldes 2 kommt hierbei zusätzliche Bedeutung zu, da ausschließlich hier der Nachweis der gemäß § 10 HBauO für die geplanten Wohnungen notwendigen Kinderfreiflächen möglich ist.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Gesamtvorhabens gemäß den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlagen 2 und 3**) und des Freiflächenplanes (**Anlage 4**) zu realisieren und deren dauerhafte Pflege sicherzustellen.

7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Bereiche der westlich und östlich des Kopfbaus im EG des Baufelds 3 planungsrechtlich festgesetzten Arkaden dazu, diese Bereiche im Sinne der Darstellungen in **Anlage 5** niveaugleich zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen herzustellen und von jeglichen räumlichen Barrieren gegenüber den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen freizuhalten.

(7) PKW- und Fahrradstellplätze

1. Die notwendigen PKW- und Fahrradstellplätze für das Gesamtvorhaben sind gemäß HBauO und Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ vom 21.01.2013 ausschließlich in der geplanten Tiefgarage auf Privatgrund herzustellen. Eine abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, vgl. § 3 dieses Vertrages. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Nachweisverpflichtung zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gesamtvorhabens zu erbringen ist.
2. Die durch alle 3 Baufelder gemeinsam genutzte Tiefgarage wird über die einzige Zufahrt aus dem Johanniswall angefahren und verfügt nach aktuellem Planungsstand über insgesamt ca. 225 PKW-Stellplätze, die vollumfänglich durch einen privaten Betreiber bewirtschaftet werden sollen. Die Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage kann sich im Rahmen der weiteren Präzisierung der Planung noch verändern. Auch unterliegt die Bilanzierung der gemäß HBauO notwendigen PKW-Stellplätze noch dem Vorbehalt der abschließenden Prüfung durch BSW-ABH.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich unter dem Vorbehalt dieser Prüfung, die über die gemäß HBauO nachzuweisenden Stellplätze hinaus in der geplanten Tiefgarage realisierten Stellplätze zur dauerhaft öffentlichen Nutzung unter Verwaltung durch einen privaten Betreiber bereitzustellen (vgl. § 11 (3) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“). Hierbei eingeschlossen sind mindestens 20 Besucherparkstände je 100 Wohneinheiten, hier also mindestens 29 Parkstände.

(8) Dienstbarkeit für Fußgängerpassagen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Nutzbarkeit der beiden Fußgängerpassagen von West nach Ost

- im Baufeld 2 auf Höhe der Altstädter Straße sowie
- im Baufeld 3 auf Höhe der Burchardstraße und des Zugangs zum Fußgängertunnel unter dem Klosterwall bzw. zur U-Bahn-Haltestelle „Steinstraße“

durch die Allgemeinheit im Sinne des hierfür planungsrechtlich festgesetzten Gehrechts ohne zeitliche Einschränkungen zu dulden und diese durch Eintragung einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern (vgl. § 11 (2) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“). Das Nutzungsrecht umfasst die Begehung und Benutzung der Passage durch die Öffentlichkeit und beginnt nach deren endgültiger Fertigstellung. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, die Fläche mit zu nutzen bzw. mitnutzen zu lassen.

Die Eintragung im Grundbuch hat spätestens bis zur Fertigstellung der Einzelbaukörper auf Baufeld 2 und 3 zu erfolgen. Eine Veräußerung oder Teilveräußerung vor der Fertigstellung der Gebäude ist über den Optionsvertrag ausgeschlossen.

#### (9) Lärmschutzmaßnahmen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Immissionsschutz insbesondere für die geplante Wohnbebauung gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 2**) und den Ergebnissen der Lärmtechnischen Untersuchung (**Anlage 6.3**) sicherzustellen.
2. Zum Schutz der Wohnnutzung vor gewerblichen Immissionen sind Gastronomieaußenbereiche ab 22:00 Uhr zu schließen, sofern sich diese in räumlicher Nähe zu Wohnungen innerhalb des Gesamtvorhabens befinden.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Tiefgaragenzufahrt schalltechnisch zu optimieren, etwa durch Verwendung akustisch absorbierender Materialien an Decken und Wänden im Einfahrtsbereich. Auch Schallaustragungen aus dem Parkdeck im Untergeschoss sind durch entsprechende absorbierende Maßnahmen zu minimieren.
4. Die Anlieferung des Einzelhandels ist innerhalb der Ladezone im Baufeld 2 und ggf. bei geschlossenen, schallgedämmten Toren durchzuführen. Die Tore können auch geöffnet sein, oder die Anlieferung kann auch außerhalb der Ladezone erfolgen, wenn im Einzelfall der Nachweis vorgelegt wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Liefervorgänge nicht überschritten wird. Die Anlieferung des Einzelhandels wie auch des Hotels und sonstiger gewerblicher Nutzungen ist für den Bereich des Johanniswalls und der Burchardstraße in jedem Fall auf die Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zu beschränken.
5. Der Zugang zu den kulturell genutzten Räumlichkeiten nördlich der Passage im Baufeld 2 erfolgt in der Zeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ausschließlich über den Klosterwall, um Lärmbelastungen durch Besucher zulasten der Wohnruhe im Innenhof zu vermeiden. Zur Passage offene Fenster oder ein Lüftungskonzept, das diese vorsieht, sind zu vermeiden.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Aufenthaltsräume der Kindertagesstätte das gleiche Schallschutzniveau zu berücksichtigen wie für Aufenthaltsräume beim Wohnen. Fenster und Türen an der Ostfassade der Kita sind entsprechend

den Festsetzungen für die Wohnungen an dieser Fassade (vgl. **Anlage 2**) vor Tagpegeln ab 70 dB(A) zu schützen. Offene Fenster oder ein Lüftungskonzept, das diese vorsieht (Lüftung über offene Fenster), sind zu vermeiden.

7. Die abschließende Prüfung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

#### (10) Maßnahmen zur Optimierung der Belichtung

Die Belichtung der im Zuge des Gesamtvorhabens geplanten Wohnungen ist aufgrund der hier verfolgten, in diesem verdichteten Innenstadtbereich nicht ungewöhnlichen Bebauungsdichte nicht in optimalem Umfang möglich. Die Vorhabenträgerin hat daher gemäß den Vorgaben des Verschattungsgutachtens (siehe **Anlage 6.4**) insbesondere in den hierdurch besonders betroffenen unteren Geschossen Optimierungsmöglichkeiten berücksichtigt, darunter die Verwendung vornehmlich großer Fensterflächen und heller Fassadenmaterialien (im Innenhof) sowie den Verzicht auf immergrüne Pflanzen und Fassadenbegrünungen im Innenhofbereich.

#### (11) Oberflächenentwässerung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß des vorliegenden und zwischen der Vorhabenträgerin und der zuständigen Behörde für Umwelt und Energie (nachstehend „BUE“ genannt) vorabgestimmten Entwässerungskonzepts (siehe **Anlage 6.1**) sicherzustellen und die dafür notwendigen Anlagen dauerhaft zu unterhalten.

#### (12) Treppenanlage

Die im Zuge des Neubauvorhabens zwar zu überbauende, jedoch im Bestand zu erhaltende Treppenanlage zum Fußgängertunnel unter dem Klosterwall muss auch nach der Umsetzung des Neubauvorhabens durch die Bedarfsträgerin, die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (nachstehend „BWVI“ genannt), in seitens der BWVI gegenüber der Vorhabenträgerin begründeten Fällen (z.B. bei Schadensfällen zu Revisionszwecken) zugänglich sein. Dies muss auch auf nördlich direkt an die Treppenanlage angrenzendem Privatgrund, im Bereich der hier zu realisierenden leichten Trennwand mit dahinter bis zur tragenden Wand verbleibendem Hohlraum (vgl. **Anlage 5.1**), gewährleistet werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, an dem hier in Rede stehenden Flurstücksteil eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der BWVI zu beantragen (vgl. § 11 (4) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“).

Der BWVI wird im Rahmen dieser Dienstbarkeit ebenfalls das Recht eingeräumt, in begründeten Fällen die an der nördlichen Seite des Treppenabgangs durch die Vorhabenträgerin errichtete leichte Trennwand auf Kosten der Vorhabenträgerin zu ent-

fernen und den Raum zwischen dem neuen Gebäude und der Treppenanlage im Bestand für Arbeiten zu nutzen. Die BWVI wird die Vorhabenträgerin rechtzeitig über den Beginn von wesentlichen Arbeiten informieren

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das von ihr zu errichtende Gebäude und die notwendigen Bauhilfsmaßnahmen (**Anlage 5.1**) so zu planen, zu bemessen und zu bauen, dass notwendige Abgrabungen bis zur Gründungsebene der bestehenden Treppenanlage, nicht durch den damit verbundenen Bodenzug in diesem Bereich das Gebäude und die Bauhilfsmaßnahmen der Vorhabenträgerin beeinträchtigen. Die BWVI bzw. der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (nachstehend „LSBG“ genannt) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Stellungnahme abgeben.

Hinsichtlich der von der Vorhabenträgerin im unmittelbaren Umfeld der Treppenanlage durchzuführenden Bauarbeiten und einzubringenden Gründungen einschließlich notwendiger Verpressanker oder sonstiger Bauhilfsmaßnahmen hat diese die notwendige Sorgfalt walten zu lassen, damit eine Beschädigung der Treppenanlage vermieden wird. Durch die Nähe der Bohrpfahlgründung zum vorhandenen „schwarz“ abgedichteten Treppenanlage können Schäden an der Treppenanlage nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die BWVI und der LSBG werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Stellungnahme abgeben.

Kommt es zu einem Wassereintritt im Bereich der Treppenanlage, hat die Vorhabenträgerin nachzuweisen, dass die Schäden nicht durch die Vorhabenträgerin zu vertreten sind, im Übrigen hat die Vorhabenträgerin auf Ihre Kosten ein Beweissicherungsverfahren bezüglich der Oberflächen und der Lage des Tunnels durchzuführen. Während der Herstellung der Baugrubenumschließung im Bereich der Treppenanlage der Zustand der Oberflächen sowie die Lage der Treppenanlage wiederholt durch die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten zu dokumentieren. Die Intervalle der wiederkehrenden Dokumentationen ist zwischen der Vorhabenträgerin und dem LSBG abzustimmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihre Planungen, insbesondere im Bereich des Treppenabgangs sowie die Ausführung ihrer Arbeiten in diesem Bereich unabhängig von der Beteiligung der BWVI und des LSBG im Baugenehmigungsverfahren eng mit der BWVI und dem LSBG abzustimmen.

### (13) Unterirdische Hochspannungsleitung

Die unterirdisch durch das südliche Vorhabengebiet verlaufende Hochspannungsleitung Nr. 31 mit einer Nennspannung bis zu 110 kV wird einschließlich Informations- und Steuerkabel und weiteren dazugehörigen Einrichtungen in das Neubauvorhaben integriert, wird jedoch nach Errichtung des Vorhabens nicht mehr zugänglich sein. Stattdessen wird im Zuge der Neubaumaßnahmen eine Ersatz-Leerrohrtrasse verlegt, die bei Defekten an der alten Leitung mit einer neuen Kabelanlage versehen werden kann. Für den Anschluss an das umgebende Netz werden am Rande des Vertragsgebietes im Übergang zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Kopflöcher angelegt. Zur Absicherung der bestehenden Leitung und der Ersatzrohrtrasse wird im Bebau-

## HB 49 „Neues Quartier am Klosterwall“ - Durchführungsvertrag -

ungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt, welches über eine Dienstbarkeit grundbuchlich abgesichert wird.

Die Vorhabenträgerin hat sich mit Vertrag zwischen ihr und dem Bedarfsträger Stromnetz Hamburg (nachstehend „SNH“ genannt) vom 10.01.2018 nebst Nachtrag verpflichtet, unverzüglich nach Übergang des Grundstückseigentums an den hier in Rede stehenden Flurstücken auf die Vorhabenträgerin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten von SNH zu bewilligen. Die Eintragungsbewilligung ist Bestandteil des besagten Vertrages.

(14) Artenschutzmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, gemäß der Empfehlungen aus dem vorliegenden Artenschutzgutachten (vgl. **Anlage 6.2**)

- die im Einfahrtsbereich der Tiefgarage zwischen den Bestandsgebäuden Nrn. 6 und 8 entdeckte Brutplatzmöglichkeit für die Stadttaube außerhalb der Vogelbrutzeit zu verschließen und
- im Falle der Durchführung des Abrisses der Bestandsgebäude im Zeitraum 01.03. bis 30.09. eine erneute Vogelbesatzkontrolle vor Abriss durchführen zu lassen.

(15) Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Hamburger Altstadt. Durch das Plangebiet verlaufen Teilabschnitte der spätmittelalterlichen Stadtbefestigungslinie, bestehend aus einer mit Türmen bewehrten Stadtmauer mit Graben, aber auch der frühneuzeitlichen Stadtbefestigung, bestehend aus einem steil aufragenden Wall mit Rondellen und Graben, die der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung vorgelagert war. Letztere wurde in der Zeit von 1616 bis 1628 zum Festungsring mit Bastionen, gemauerten Kasematten und Graben ausgebaut. Archäologische Baureste dieser Befestigungsanlage wurden u. a. beim Abbruch des St. Johannis-Klosters am Standort der City-Höfe in den 1910er Jahren entdeckt.

Im Bereich des geplanten Neubaus auf dem Deichtorplatz südlich des Blocks C der City-Höfe ist zu erwarten, dass archäologische Baureste der genannten Befestigungen bei den Erdarbeiten entdeckt werden, die hier durch die Lage im abfallenden Gelände zur Elbe in mächtige Auffüll- und Kulturschichten eingebettet sind. Im Bereich der City-Höfe ist durch die Unterbauung mit einer mehrgeschossigen Tiefgarage davon auszugehen, dass archäologische Baubefunde der genannten Befestigungslinien nicht mehr erhalten sind.

Das Plangebiet ist als Archäologische Vorbehaltsfläche zu kennzeichnen. Davon ausgehend ist das Archäologische Museum Hamburg, das für die Ausübung der Bodendenkmalpflege zuständig ist, an den anstehenden Abbruch- und Bauanträgen zu beteiligen.

## ABSCHNITT III : ERSCHLIEßUNG

### § 7 Öffentlich-rechtlicher Vertrag, Umfang Wegebaumaßnahmen

- (1) Die Erschließung des Gesamtvorhabens ist über die das Vertrags- bzw. Vorhabengebiet (vgl. § 1 Absätze 2 und 3) komplett umgebenden Straßenräume grundsätzlich gesichert. Im Zuge der Realisierung des Gesamtvorhabens werden im öffentlichen Straßenraum jedoch Umgestaltungsmaßnahmen vorgenommen, die sich auf die Flurstücke 74, 1497, 1970, 1977 und 2320 (alle tlw.) erstrecken. Diese Umgestaltungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden zwischen der Vorhabenträgerin und dem LSBG in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Management des öffentlichen Raumes (nachstehend „Fachamt MR“ genannt) über den in **Anlage 8** angehängten öffentlich-rechtlichen Vertrag im Sinne der diesbezüglich vorangegangenen Gesprächs- und Planungsergebnisse sichergestellt. Der öffentlich-rechtliche Vertrag (**Anlage 8**) wird hiermit rein vorsorglich bestätigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vorbehaltlich der abschließenden Regelungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Durchführung und Kostentragung der Umgestaltungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund nach Maßgabe der Absätze 2 und 3.
- (2) Die Umgestaltung umfasst folgende Maßnahmen in den Straßen Steinstraße, Klosterwall, Burchardstraße, Johanniswall und Deichtorplatz (teilweise, vgl. **Anlage 8**):
  - den Neubau der angrenzenden Geh- bzw. Radwege in den Straßen Klosterwall, Steinstraße und Johanniswall
  - den Neubau von Parkständen und Ladezonen
  - den Neubau der HVV- Bushaltestelle im Klosterwall
  - die Anpassung der Fahrbahnmarkierungen im Johanniswall und Klosterwall
  - die Anpassung der Straßenentwässerung
  - die Anpassung der öffentlichen Beleuchtung
  - das Anlegen des Straßenbegleitgrüns im Johanniswall und Klosterwall
  - die Herstellung der notwendigen Überfahrten
  - das Aufstellen der Verkehrszeichen, Straßennamensschilder und der notwendigen Straßenausstattung
  - Anpassungsarbeiten in den Anschlussbereichen
- (3) Die Baukosten zulasten der Vorhabenträgerin werden bezugnehmend auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag in **Anlage 8** einschließlich der zu berücksichtigenden Honorar- und Nebenkosten vorläufig festgelegt auf

**1.527.000 €**[inkl. MwSt.]

Diese Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

Die Kosten für den Umbau des Deichtorplatzes sowie die Hohlraumverfüllung trägt Hamburg (vgl. **Anlage 8**).

## **ABSCHNITT IV : KOSTEN**

### **§ 8 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Planverfahrens gemäß Kostenübernahmeerklärung in **Anlage 7** zu übernehmen – einschließlich aller Nebenkosten, soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden.
- (2) Soweit im Verfahren des Bebauungsplans 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. Hamburg informiert die Vorhabenträgerin unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind. Die Beauftragung weiterer Untersuchungen erfolgt in Abstimmung mit Hamburg durch die Vorhabenträgerin.
- (3) Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten trägt die Vorhabenträgerin.

### **§ 9 Erstattung Verwaltungsaufwand**

- (1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages gemäß der Teile I und II entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt die Vorhabenträgerin einen einmaligen Betrag in Höhe von

██████████

an Hamburg. Dieser Betrag ist 20 Bankarbeitstage nach Bekanntgabe der hierfür notwendigen Referenznummer und Unterzeichnung dieses Vertrags fällig.

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

*Deutsche Bundesbank Hamburg*

██████████



überweisen.

- (3) Bei verspäteter Zahlung des gemäß Absatz 1 genannten Betrages wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

## ABSCHNITT V : SICHERUNG

### § 10 Vertragsstrafen

- (1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der ihr nach den §§ 5-6, 11 und 13 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist (entsprechend Regelung in Absatz 3-5) eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes und in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrages noch ausstehenden Pflichten, nach folgenden Maßgaben fordern:
1. Bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 5 dieses Vertrages:
    - 1.1. Verspätetes Einreichen des Bauantrages (§ 5 (2)): 25.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
    - 1.2. Verspäteter Beginn des Abrisses (§ 5 (3)): 25.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
    - 1.3. Verspäteter Beginn der Hochbaumaßnahmen (§ 5 (4)): 25.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
    - 1.4. Verspätete Fertigstellung des Gesamtvorhabens (§ 5 (5)): 40.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
    - 1.5. Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen inklusive Bepflanzung und Dachbegrünung (§ 5 (6)): 5.000 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
  2. Bei Missachtung der Verpflichtung nach §§ 4 und 6 (1) dieses Vertrages (Nutzungskonzept) einmalig bis zu 500.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber der Verpflichtung.

## HB 49 „Neues Quartier am Klosterwall“ - Durchführungsvertrag -

3. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 6 (2) Nrn. 2 und 6 und § 11 (1) dieses Vertrages (Ausschluss von Eigentumswohnungen) je Wohneinheit, bei der gegen die Verpflichtungen verstoßen wurde, 100.000 €.  
 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 § 6 (2) dieses Vertrages ausschließlich von dem jeweiligen Rechtsnachfolger (Wohnungseigentümer) gefordert werden, der die Missachtung verursacht hat.
  4. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 6 (2) Nrn. 3-5 dieses Vertrages (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) je Wohneinheit, bei der gegen die Verpflichtung verstoßen wurde, 100.000 €.
  5. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 6 (3) dieses Vertrages (Herstellung Kindertagesstätte) einmalig bis zu 200.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber der Verpflichtung.
  6. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 6 (4) dieses Vertrages (Bereitstellung von Gewerbeflächen für den Einzelhandel) einmalig bis zu 250.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber der Verpflichtung.
  7. Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 6 (5) dieses Vertrages (Bereitstellung von Flächen für kulturelle und/oder künstlerische Nutzungen) einmalig bis zu 250.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber der Verpflichtung.
  8. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 6 (7) Nr. 2 dieses Vertrages (Herstellung von Stellplätzen zur dauerhaft öffentlichen Nutzung) je nicht hergestelltem Stellplatz 25.000 € zulasten der Vorhabenträgerin,
  9. Bei Missachtung der Verpflichtungen nach § 11 (3) dieses Vertrages (Dienstbarkeiten für Flächen mit Gehrecht) einmalig bis zu 100.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang des Defizits der tatsächlichen Ausführung gegenüber den Verpflichtungen.
  10. Bei Missachtung der Vorgaben nach § 13 dieses Vertrages (Weitergabe vertraglicher Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu 2.000.000 € zulasten der Vorhabenträgerin, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrages noch ausstehenden Pflichten.
- (2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für die Vorhabenträgerin begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal 2.000.000 €.
  - (3) Die Vertragsstrafen gemäß der Absätze 1 und 2 werden nur dann fällig, soweit nicht für den gleichen Sachverhalt bereits eine Vertragsstrafe aus dem Optionsvertrag geltend gemacht worden ist.

- (4) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Vorhabenträgerin.
- (5) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 setzt voraus, dass Hamburg der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei 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.

## § 11 Dienstbarkeiten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zwecks Ausschluss von Eigentumswohnungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 Satz 1 dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erteilter Baugenehmigung zu Gunsten Hamburgs eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des Baugrundstückes befristet auf 10 Jahre mit folgendem Inhalt zu beantragen:

*„Die auf dem dienenden Grundstück zu errichtenden frei finanzierten Wohneinheiten sind nach Bezugsfertigkeit als Mietwohneinheiten für 10 Jahre vorzuhalten.“*

Hamburg wird nach einer Realteilung bzw. einer Teilung nach dem WEG des Baugrundstückes die nicht mehr von der Dienstbarkeit betroffenen Teilflächen bzw. Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten aus der Dienstbarkeit entlassen. Die Grundbuch- und Notarkosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zwecks Ausschluss von Eigentumswohnungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 Satz 2 dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erteilter Baugenehmigung zu Gunsten Hamburgs eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des Baugrundstückes befristet auf 15 Jahre mit folgendem Inhalt zu beantragen:

*„Die auf dem dienenden Grundstück zu errichtenden öffentlich geförderten Wohneinheiten sind nach Bezugsfertigkeit als Mietwohneinheiten für 15 Jahre vorzuhalten.“*

Hamburg wird nach einer Realteilung bzw. einer Teilung nach dem WEG des Baugrundstückes die nicht mehr von der Dienstbarkeit betroffenen Teilflächen bzw. Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten aus der Dienstbarkeit entlassen. Die Grundbuch- und Notarkosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zwecks dauerhafter öffentlicher Zugänglichkeit der beiden Fußgängerpassagen gemäß § 6 (8) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erteilter Baugenehmigung zu Gunsten Hamburgs eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des Baugrundstückes mit folgendem Inhalt zu beantragen:

*„Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in Anlage xxx orange unterlegten Flächen des dienenden Grundstücks als Fußgängerpassagen zu benutzen bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt und ist verpflichtet, die Fußgängerpassage dauerhaft zu unterhalten.*

*Die Berechtigte ist berechtigt, die Ausübung des Rechts Dritten zu überlassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt.“*

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zwecks dauerhafter - das heißt: 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche - öffentlicher Zugänglichkeit der gesamten Tiefgarage sowie der Absicherung der PKW-Besucherparkstände in einem Teilbereich der Tiefgarage gemäß § 6 (7) Nrn. 2 und 3 dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 6 (7) Nr. 2 dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zwecks Zugänglichkeit des im Baufeld 3 (Büro) bestehenden Treppenbauwerks zum Fußgängertunnel unter dem Klosterwall gemäß § 6 (12) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 6 (12) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.

## § 12 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweiligen Fassung.

## § 13 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Pflichten

- (1) Objektträgerwechsel

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich als Verfügungsbefugte hinsichtlich des Grundstückes und des zu erstellenden Objektes, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übergeben, soweit diese noch

nicht erfüllt sind. Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber Hamburg bis zur Fertigstellung als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit Hamburg sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Vorhabenträgerin hat im Falle einer Veräußerung von Objekten oder Grundstücken beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung des Gesamtvorhabens der Zustimmung Hamburgs. Hamburg wird die Zustimmung zu einer Veräußerung beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten nur erteilen, wenn der neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und den Nachweis seiner Erfüllungsbefähigung (Finanzierungsnachweis) erbringt. 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 Rechtsnachfolger 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 vier Wochen nach schriftlichem Eingang beim Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, abgeben.

(2) Vorhabenträgerwechsel

Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf nach §12 Abs. 5 S. 1 BauGB der Zustimmung Hamburgs. Hamburg wird die Zustimmung erteilen, wenn die neue Vorhabenträgerin sich gegenüber Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen, und die Durchführung des Vorhabens innerhalb der Fristen gemäß § 5 aus Teil I dieses Vertrages gewährleistet ist.

## **ABSCHNITT VI: WEITERE VEREINBARUNGEN**

### **§ 14 Haftungsausschluss**

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Gesamtvorhabens nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der zuständigen Stellen abhängen.

- (2) Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht nicht. Auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Abs. 3 BauGB). Entschädigungs- oder Kostenerstattungsanträge der Vorhabenträgerin gegenüber Hamburg für den Fall des Scheiterns der Bauungs- und Genehmigungsplanung sind aus diesem Vertragsverhältnis ausgeschlossen. Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist somit ausgeschlossen.
- (3) Auch für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam oder vorläufig nicht vollziehbar (vorläufiges Verfahren) erklärt wird, eine oder mehrere etwaig erforderliche Baugenehmigung(en) nicht erteilt werden kann/können, sind Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen Hamburg aus diesem Vertragsverhältnis ausgeschlossen.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Hamburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 entschädigungslos aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in § 5 des Teils I dieses Vertrages genannten Fristen durchgeführt wird. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Ansprüche gegen Hamburg durch die Vorhabenträgerin aus diesem Vertragsverhältnis ausgeschlossen.

## § 15 Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

- (1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 Hamburgisches Transparenzgesetz (HmbTG) vereinbaren die Parteien:

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 Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, 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 §§ 8, 14 - 18 dieses Vertrages mit der Unterzeichnung wirksam. Im Übrigen ist der Vertrag aufschiebend bedingt und wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 49 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 (1) BauGB erteilt wird.
- (3) Für den Fall, dass der Grundstücksverkauf zwischen der Vorhabenträgerin und dem Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen nicht vollzogen oder rückabgewickelt werden sollte, sind beide Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Gleiches gilt im Fall des Wiederkaufs. Ein etwaiger Rücktritt ist

schriftlich zu erklären. Macht eine der Vertragsparteien von ihrem vorstehenden Rücktrittsrecht Gebrauch, stehen den Parteien wechselseitig keine Ansprüche und Rechte aus diesem Vertragsverhältnis zu.

## **TEIL II : SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 16 Veröffentlichung gemäß Hamburgischem Transparenzgesetz (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 die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

### **§ 17 Urheberrechte**

- (1) Hamburg ist über § 16 hinaus berechtigt, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder 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. Die Vorhabenträgerin gestattet Hamburg, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (3) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 Urheberrechtsgesetz (UrhG)) und wegen grüblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).
- (4) Die Vorhabenträgerin wird Hamburg von etwaigen Rechtsansprüchen Dritter, die sich aus der Veröffentlichung der enthaltenen Bilder / Graphiken etc. aus diesem Durchführungsvertrag und seinen Anlagen ergeben, freihalten.

## **§ 18 Vertragsanpassungen, -änderungen und -ergänzungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht eine strengere Form zwingend erforderlich ist. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Der Vertrag wird 5-fach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin erhält drei, Hamburg erhält zwei Ausfertigungen.
- (2) Die Vertragsbestandteile und Anlagen des Vertrages gemäß Teil I, § 2 können nur im Einvernehmen mit Hamburg geändert werden.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (4) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.
- (5) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (6) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Gesamtbauvorhabens 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.

## **§ 19 Gerichtsstand**

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



**§ 20 Schlussvermerk**

Vorgelesen, genehmigt und ungeschrieben:

Hamburg, den 27. März 2019

für die  
**Freie und Hansestadt Hamburg**

gez. [REDACTED]

---

[REDACTED]  
Leiter des Fachamtes Stadt- und Land-  
schaftsplanung des Bezirksamtes Ham-  
burg-Mitte

gez. [REDACTED]

---

[REDACTED] Rechtsamtsleiter  
des Bezirksamtes Hamburg-Mitte

---

(L. S. not.) gez. [REDACTED] Notar

Hamburg, den 27. März 2019

für die  
**„Aug. Prien“ Immobilien PE Klosterwall  
GmbH & Co. KG**

gez. [REDACTED]

1.  
\_\_\_\_\_  
[REDACTED] Geschäftsführer

und

gez. [REDACTED]

2.  
\_\_\_\_\_  
[REDACTED] Geschäftsführer

# Anlage R 1

M/RS 135.30-16/001

Hamburg, 15.01.2019

RS13

nachrichtlich:

Finanzbehörde  
Amt für Organisation und zentrale Dienst

### **Abgabe von Verpflichtungserklärungen**

Verfügung:

Aufgrund der Delegationsverfügung des Senatsamtes für Bezirksangelegenheiten vom 14.06.2001 erteile ich mit sofortiger Wirkung die Vertretungsberechtigung für

[REDACTED]  
Für das Bezirksamt Hamburg-Mitte



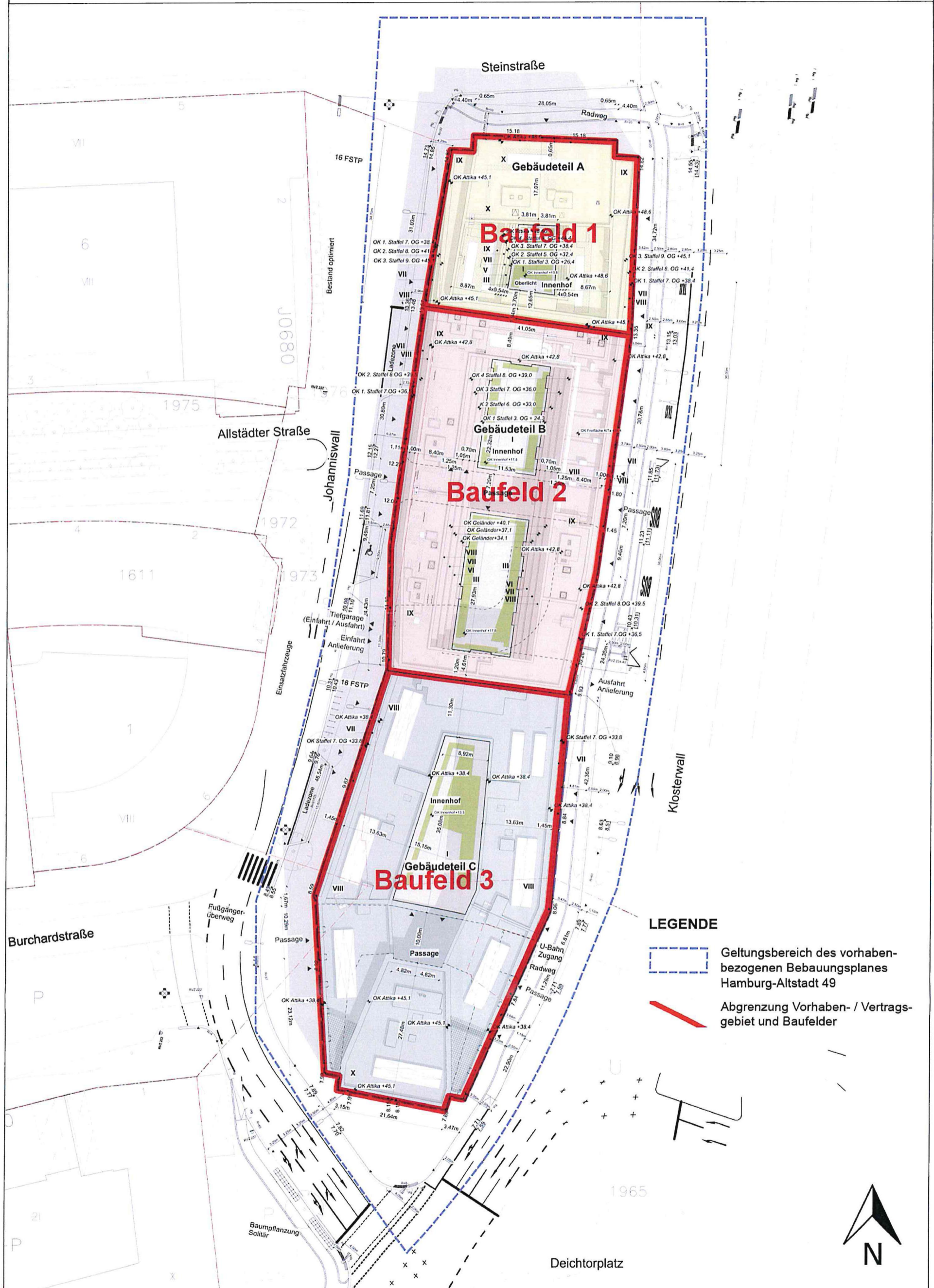
# Anlage 1.1

# Städtebaulicher Vertrag Hamburg-Altstadt 49 „Neues Quartier am Klosterwall“

Anlage 1.1 - Abgrenzung Vertragsgebiet (Stand 26.03.2019)

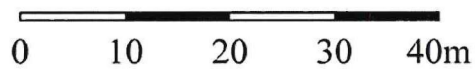


Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



### LEGENDE

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hamburg-Altstadt 49
- Abgrenzung Vorhaben- / Vertragsgebiet und Baufelder



1:1000



## **Anlage 1.2**



**Auszug aus der Immobiliendatenbank**

Auszug vom 20.03.2019  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Altstadt Nord  
Flurstück(e): 100, 1970, 1977, 74, 2320



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen

Karte ist nach Norden ausgerichtet

Bearbeiterin: [Redacted]

Basis der Darstellung: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®), vervielfältigt mit Zustimmung des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de

