

# Vertraulich



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Harburg

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Eißendorf 48**

Entwurf Stand 05.01.2021

Zwischen der

**Freien und Hansestadt Hamburg**

vertreten durch

das Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und  
Umwelt

nachstehend

**Hamburg** genannt

und dem

Eisenbahnbauverein Harburg eG

Rosentreppe 1a

21079 Hamburg

nachstehend der

**Vorhabenträger** genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

## **Vorbemerkung**

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung im Siedlungsbereich Bremer Straße, Bandelstraße und Gottschalkring. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Vorhabenfläche die bestehenden Mehrfamilienhäuser abzubauen und durch zeitgemäße Geschosswohnungsbauten mit mehr Wohneinheiten in qualitativ hochwertiger Architektur sowie unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Umfeldes und der Freiraumqualitäten zu ersetzen. Besondere Beachtung findet hierbei die städtebauliche Bedeutung des Ensembles als Entree in die Harburger Innenstadt.

Die Vorhabenfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eißendorf 25. Hamburg beabsichtigt, das erforderliche Planungsrecht für die Realisierung des Vorhabens durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eißendorf 48“ zu schaffen. Dem Stadtplanungsausschuss Harburg wurde das Planverfahren zur Zustimmung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Eißendorf 48, nach Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, am 22.05.2018 vorgelegt.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Entwicklung von Wohnungsbau, mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum in architektonisch ansprechenden Gebäuden unter Einbindung einer stationären Wohngruppe, Wohngemeinschaftswohnungen für Menschen mit Einschränkungen, eine ambulante Wohngruppe und Seniorenwohngruppenwohnungen sowie behindertengerechte Wohnungen zu realisieren.
- (2) Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 1784, 1783, 2685 sowie Teilflächen der Flurstücke 1399, 1400, 1782 und 2684.

## **§ 2**

### **Bestandteile und Anlagen des Vertrages**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
  - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1), M1:500,
  - b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Eißendorf 48 (Anlage 2a),  
M 1: 1000, Verordnungstext (Anlage 2b) und Begründung (Anlage 2c) in der aktuellen Fassung
  - c) der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der aktuellen Fassung im M 1 : 500 mit dem Entwurf für die städtebauliche Planung der Wohnhäuser, der Fläche für die öffentlichen Gehrechte, der Darstellung der Anlieferungsbereiche und Erschließungsbereiche, Fahrradbügel für Besucher einschließlich Dachaufsicht, (Anlage 3)
  - d) Hochbauplanung bestehend für jedes Gebäude separat aus vier Gebäudeansichten, Längst- und Querschnitten und Grundrisse über alle Geschosse im M 1:200, (Anlage 4)

- e) dem Qualifizierten Freiflächenplan mit Baumaß für alle Flurstücke, Darstellung der Spiel- und Bewegungsfläche auch außerhalb des Vorhabengebietes, der Freiraumgestaltung- (u.a. Fahrradbügel für Besucher, Müllstandorte) und Begrünungsmaßnahmen (u.a. Ersatzpflanzungen) mit dem Entwurf der Freiraumgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen, M 1:200 (Anlage 5)
  - f) die Baumbewertung der zu entfernenden Bäume und der Ersatzermittlung (Anlage 6)
  - g) der Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung (Anlage 7)
  - h) die Fledermauswinterquartiersuche sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme (Fledermäuse) im Rahmen der geplanten Gebäudeabrisse (Anlage 8)
  - i) das Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 einschl. Überflutungsnachweis (Anlage 9)
  - j) die Berechnung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze auf privatem Grund anhand der Bemessungswerte der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ in der jeweils gültigen Fassung (Anlage 10)
  - k) die Schalltechnische Untersuchung (Anlage 11)
  - l) ein mit der Dienststelle H/WBZ2 abgestimmtes Brandschutzkonzept (Anlage 12).
  - m) der Nachweis des Vorhabenträgers über die Eigentumsverhältnisse der Vorhabenfläche (Anlage 13),
  - n) die Verpflichtung des Vorhabenträgers bauordnungsrechtlich notwendige Kinderspielflächen ersatzweise auf einem Nachbargrundstück zu errichten. (Hinweis: Im Zusammenhang der Baugenehmigung wird hierfür das Eintragen einer Baulast verlangt werden.) (Anlage 14)
  - o) Beglaubigte Kopien der mit den der Grundschuld belasteten Grundbücher (Anlage 15)
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diesen Vertrag betreffende Änderungen der o.g. Bestandteile nur im Einvernehmen mit Hamburg vorzunehmen.
- (3) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

### **§ 3**

#### **Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 48 zwei Vorhabengebiete zu kennzeichnen. Das Vorhabengebiet im Südwesten beinhaltet die Grundstücke Bremer Straße 136 und den Gottschalkring 2 mit der anschließenden Garagenanlage, das Vorhabengebiet im Nordosten die Grundstücke Bremer Straße 114, 116, 118, 120, 122 und 124 sowie die Grundstücke Bandelstraße 1 und 2.

Es ist vorgesehen, im Rahmen einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse im nordöstlichen Vorhabengebiet und im südwestlichen Vorhabengebiet mit fünf bis sechs Vollgeschossen als Höchstmaß auszuweisen.

Im Bereich des Torhauses an der derzeitigen Bandelstraße sind eine stationäre Wohngruppe, Wohngemeinschaftswohnungen für Menschen mit Einschränkungen, eine ambulante Wohngruppe und Seniorenwohngruppenwohnungen vorgesehen.

Die überbaubare Fläche soll über eine GRZ und baukörperähnliche Festsetzungen definiert werden. Das Bebauungskonzept soll durch seine markante Gestaltung mit wechselnden und zueinander versetzten Fensterformaten in Verbindung mit verschiedenen geneigten Dachflächen neue städtebauliche Akzente für den Stadtteil setzen.

Insgesamt soll ein Bauvolumen von ca. 19.000 m<sup>2</sup> BGF realisiert werden.

## **§ 4**

### **Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet (Bebauungsplangebiet und angrenzender Flächen) nach den Regelungen dieses Vertrages, den zugrundeliegenden Gutachten und hochbaulichen Plänen, den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.
  
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach In-Kraft-Treten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des Vorhabens einzureichen. Er wird spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von fünf Jahren fertig stellen.
  
- (3) Nicht vom Vorhabenträger zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 2 genannten Fristen. Dies gilt u.a. auch, falls die baulichen Maßnahmen nicht begonnen oder nach Baubeginn unterbrochen werden, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den Bebauungsplan mit Rechtsmitteln angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt wird.

In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen. Drohende Zeitverzögerungen sind bereits im Vorwege und zeitnah durch den Vorhabenträger gegenüber Hamburg zu melden.

## **§ 5**

### **Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

- (1) Städtebau

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Entwurfes gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Gebäudeplanung (vgl. Anlagen 3 und 4) bzw. nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 48 (Anlage 2a, 2b und 2c)

Die Schnitte zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind variabel. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Ansichten bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans (Anlage 4) beschrieben.

2) Nutzungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet gemäß den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 48 ein Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO zu realisieren.

(3) Architektur und Gestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden gemäß Anlage 4 zu realisieren. Die Farbigkeit der Fassaden und der Klinkertyp sind mit dem Harburger Baudezernenten abzustimmen.

Spätere Abweichungen bei der Gestaltung der Fassaden und der Grundrisse sind im Einvernehmen mit Hamburg möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Harburg der Abweichung schriftlich zugestimmt oder seine Zustimmung zu Protokoll gegeben hat.

(4) Begrünungs- und Pflegemaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten die in Anlage 2a, 2b und 2c sowie 5 (Bebauungsplanzeichnung, Verordnung und Qualifizierter Freiflächenplan) dargestellten Maßnahmen der Freiraumgestaltung entsprechend des Baufortschritts vorzunehmen.

Es sollen standortgerechte und möglichst einheimische Laubbäume mit forstlichem oder anderen zugelassenen Herkunftsnachweisen verwendet werden. Der Herkunftsnachweis ist der zuständigen Abteilung der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) vorzulegen.

Für die im Rahmen des Vorhabens zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Hier sind gemäß Qualifizierten Freiflächenplan im Vorhabengebiet:

- 2 großkronige Bäume mit Stammumfang (StU) 20/25 cm und eine Birke mit StU 30/35 cm ,
- 11 kleinkronige Bäume mit StU 20/25 cm und 6 mehrstämmige, aufgeastete Feldahorne mit einer Breite von 300 bis 400 cm und einer Höhe von 500 bis 600 cm sowie
- 354 m Hecke

und außerhalb, auf den nördlich angrenzenden Flächen, 3 großkronige Bäume mit StU 20/25 cm zu pflanzen. Von den vorgesehenen Standorten für die Neubepflanzungen kann im Baugenehmigungsverfahren in Absprache mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung geringfügig abgewichen werden.

Die Anpflanzungen müssen in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen. Der Vorhabenträger wird die zuständige Dienststelle des Bezirksamtes zu einem Abnahmetermin einladen. Er oder sein Rechtsnachfolger hat sämtliche Begrünungsmaßnahmen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung des Anwuchserfolges und der dauerhaften Erhaltung sind für die Freiraumgestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Vorhabengrundstücks eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis einschließlich dem 3. Standjahr durchzuführen.

(5) Spiel- und Bewegungsflächen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten die erforderlichen privaten Spiel- und Bewegungsflächen, mit einer Gesamtgröße von 1.220 qm, davon 280 qm für Kleinkinder im Vorhabengebiet und 940 qm auf Flächen nördlich des Bebauungsplangebietes, gemäß der Darstellung in Anlage 3, 4 und 5 (Vorhaben- und Erschließungsplan und Qualifizierter Freiflächenplan) zu planen und herzustellen. Die externen Flächen außerhalb des Plangebietes sind mit einer Baulast zu sichern (Anlage 14). Neben Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche sind Flächen für Erwachsene, wie Senioren und Menschen mit Einschränkungen, vorzusehen und im Freiflächenplan zu dokumentieren. Es sind hochwertige Ausstattungselemente zu verwenden. Bei der Wahl der Spielgeräte für Erwachsene ist darauf zu achten, dass diese auch von Kindern genutzt werden können, wie z.B. Calisthenicsgeräte. Abstimmungen sind mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün des Bezirksamtes vorzunehmen.

(6) Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten die artenschutzrechtlichen Maßnahmen beim Abriss gemäß Anlage 2a, b und c und 8 (Begründung, Verordnung und artenschutzrechtliche Stellungnahme (Fledermäuse)) einzuhalten und umzusetzen.

Je Abrisshaus sind für Fledermäuse mindestens 2 großräumige Flachkästen an den Gebäuden anzubringen. Die Nisthilfen-Anbringungsorte sind mit der zuständigen Abteilung der BUKEA abzustimmen. Die Montage ist durch einen Fachmann auszuführen. Die Nistkästen sind jährlich auf ihre Funktionstauglichkeit zu kontrollieren und zu reinigen. Gegenüber der zuständigen Abteilung der BUKEA ist bei einem Abriss innerhalb der Artenschutzzeit (vom 01.03. bis 30.09.) der Artenschutzgutachter zu benennen, der die baubiologische Betreuung übernimmt.

Im Vorhabengebiet sind Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, mit Farbtemperaturen kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern auszustatten. Die Abstrahlung im UV- und Infrarotbereich ist ggf. durch UV- und Infrarotfilter zu vermeiden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

(7) Erhalt und Pflege Hecke auf öffentlichem Grund

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Sicherung und zum Erhalt der Hecken auf öffentlichen Verkehrsflächen Höhe Gottschalkring 2 und Bremer Straße 126 bis 136 (nur gerade Hausnummern). Hierzu wird er mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes eine entsprechende verbindliche Regelung treffen (Pflegerpatenschaft).

(8) Öffentlich nutzbarer Gehweg Bandelstraße und Verkehrsflächen Bremer Straße

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Straßenverkehrsflächen der Bandelstraße (Flurstück 3045) vom Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen (LIG) zu erwerben. Dazu stellt der Vorhabenträger eine formale Kaufanfrage an den LIG. Nach Klärung der Vorgehensweise zwischen Vorhabenträger und LIG leitet Hamburg das Entwidmungsverfahren für die Straßenverkehrsflächen der Bandelstraße ein. Die Verkehrssicherungspflichten, die Instandhaltung und die Instandsetzung der Wegeflächen obliegen dann dem Vorhabenträger.

Die Wegeverbindung der Bandelstraße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert. Die dingliche Sicherung der Nutzungsrechte für o. g. Wegeflächen wird mit dem Eintrag in das Grundbuch vorgenommen. Hierzu werden in einem Kaufvertrag zwischen dem LIG und dem Vorhabenträger die Details geregelt.

Mit dem Verkauf der Straßenverkehrsflächen der Bandelstraße an den Vorhabenträger gehen auch alle vorhandenen Siele an den Vorhabenträger über. Die Siele werden aus der Zuständigkeit von Hamburg Wasser entlassen. Hierzu schließt der Vorhabenträger einen Vertrag mit Hamburg Wasser. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die dann private Grundstücksentwässerungsanlage ihre Funktion im Rahmen des Entwässerungsverbandes aufrechterhält.

Hamburg / **Behörde für Verkehr und Mobilitätswende** (BVM) benötigt für die Verbreiterung der Bremer Straße im Bereich der Flurstücke 1783 und 1784, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, Flächen mit einer Breite von 0,65 Meter. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, die Flächen zum Wert einer öffentlichen Verkehrsfläche an Hamburg zu verkaufen. Hierzu beabsichtigt der LIG mit dem Vorhabenträger einen entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

(9) Soziale Wohnraumförderung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 30% der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren und für den Zeitraum der öffentlichen Bindung von 30 Jahren nach den Vorgaben der Hamburgischen Investitions- und Förderbank preisgebunden zu vermieten. Im Bereich des Torhauses an der derzeitigen Bandelstraße, sind 17 Wohnungen geplant, die im 1. Förderweg und als besondere Wohnformen gefördert realisiert werden. Als besondere Wohnformen sind eine stationäre Wohngruppe, Wohngemeinschaftswohnungen für Menschen mit Einschränkungen und eine ambulante Wohngruppe, sowie Seniorenwohngruppenwohnungen vorgesehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Antrag auf Förderung spätestens 18 Monate nach Abschluss dieses Vertrags bei der IFB zu stellen und das Finanzierungskonzept nach Abstimmung mit der IFB dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vorzulegen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung spätestens einen Monat vor Baubeginn den Bewilligungsbescheid der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) vorzulegen oder bei einem vorzeitigen Baubeginn, die Genehmigung durch die IFB vorzulegen und spätestens nach 24 Monaten ab Baubeginn die erste Mittelabforderung bei der IFB nachzuweisen.

(10) Fahrradabstellplätze

Gemäß § 48 (1) HBauO sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die gemäß § 2 (j), Anlage 10 ermittelte Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze wie im Freiflächenplan (Anlage 5) dargestellt, zu erstellen.

(11) Bemusterung

Da das Vorhaben des Vorhabenträgers an einer städtebaulich wichtigen Eingangssituation in die Harburger Innenstadt realisiert wird, wird zur Absicherung der gestalterischen Qualitäten zwischen Vorhabenträger und Hamburg ein Bemusterungstermin vereinbart. Hierbei stimmt der Vorhabenträger die Fassaden und Dach, insbesondere

deren Farbigkeit und Materialität sowie Leitdetails, wie Balkonbrüstungen, Fenster und Türen mit Hamburg / dem Harburger Baudezernenten ab. Der Vorhabenträger lädt ohne gesonderte Aufforderung zu einem Termin ein, der vor Ausschreibung der o. g. Bauteile stattfinden soll.

## § 6

### Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

## § 7

### Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten zur Durchführung des Vertrages einschließlich der Planungskosten sowie durch die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten. Auf § 11 wird hingewiesen.
- (2) Soweit Beurkundungen notwendig werden sollten, trägt der Vorhabenträger die Notarkosten.
- (3) Hamburg beteiligt sich nicht an den Kosten, die bei der Ausführung des Vorhabens entstehen.

## § 8

### Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, soweit diese nicht vor der Weitergabe bereits erfüllt sind. Der heutige Vorhabenträger haftet Hamburg als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit Hamburg ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Bei Wechsel des Vorhabenträgers im Falle einer Veräußerung bzw. Einräumung von Rechten vor Fertigstellung des Vorhabens ist gem. § 12 Abs.5 Baugesetzbuch die Zustimmung Hamburgs einzuholen.

Hamburg wird seine Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger wirtschaftlich in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen, sich gegenüber Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen, die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen und sich in einer gesonderten Erklärung der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des **Hamburgisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz wegen der in diesem Vertrag versprochenen Vertragsstrafen** unterwirft. Hamburg wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu bewerten. Hamburg behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

Bei einer Veräußerung einzelner Wohnungen nach einer Teilung nach WEG sind die Verpflichtungen nur insoweit auf die jeweiligen Erwerber der Wohnungen oder Gewerbeeinheiten weiterzugeben, als sie auf das jeweilig veräußerte Sondereigentum entfallen. Im Übrigen verbleibt die Verpflichtung beim Vorhabenträger.

## **§ 9**

### **Verwaltungszwang**

- (1) Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der von ihm in diesem Vertrag akzeptierten Regelungen zu den Vertragsstrafen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 4. Dezember 2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Anwendung des Verwaltungszwangs setzen voraus, dass Hamburg dem Vorhabenträger zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Frist zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.

## **§ 10**

### **Vertragsstrafen**

- (1) Verletzt der Vorhabenträger eine der ihm nach § 4, § 5 oder § 8 dieses Vertrags obliegende Verpflichtung, kann Hamburg eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtenverstößes fordern.
- (2) Die Höhe einer im Einzelfall verwirkten angemessenen Teilvertragsstrafe bestimmt Hamburg nach der Schwere des Vertragsverstößes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt werden, allerdings insgesamt maximal bis zu einer Höhe von einmalig 500.000 € für alle vereinbarten Vertragsstrafen. Die Vertragsstrafe wird auf einen etwaigen Schadensersatzanspruch Hamburg angerechnet.
- (3) Sofern die Umsetzung der Verpflichtung gem. § 4 und § 5 aufgrund von Fremdverschulden Dritter oder aufgrund von Umständen, auf die der Vorhabenträger keinen Einfluss hat, nicht erreicht werden kann, entfällt die Vertragsstrafe. Die Umstände die zur Nichterfüllung der vereinbarten Verpflichtungen führten, sind durch den Vorhabenträger nachzuweisen.
- (4) Im Einzelnen wird zu den Höhen von Vertragsstrafen vereinbart:

- a. Antragstellung, Baubeginn und Fertigstellung

Verstößt der Vorhabenträger gegen die in § 4 (2) genannten Verpflichtungen kann dies mit einer Vertragsstrafe für den Fall einer verspäteten Bauantragsstellung für das Vorhaben mit einer Summe von 1.000 € je verspäteten Monat und für den

verschobenen Baubeginn bzw. verschobene Fertigstellung des Vorhabens mit einer Summe von 2.000 € je verspäteten Monat belegt werden.

b. Rechtsnachfolge

Ein Verstoß gegen die in § 8 geregelte Rechtsnachfolgeklausel kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu EUR 500.000,00 belegt werden. Die mit Vertragsstrafen belegten Verpflichtungen aus vorstehenden Buchstaben a. bleiben dabei unberührt, da diese in jedem Fall vom Vorhabenträger selbst zu erfüllen sind.

c. Städtebauliche und architektonische Qualität

Die Nichtumsetzung der in § 5 (1) und § 5 (3) dargelegten Verpflichtungen kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu 500.000 € belegt werden.

d. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Bei Unterschreitung des gemäß § 5 (7) vereinbarten prozentualen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen eine Vertragsstrafe von 70.000,00 € je Wohnung

e. Begrünungsmaßnahmen, Spiel- und Bewegungsflächen und Artenschutz

Die Nichtumsetzung der in § 5 (4, 5 und 6) dargelegten Verpflichtungen, kann mit einer Vertragsstrafe von bis zu 436.000 € belegt werden. Die Vertragsstrafe entspricht in diesem Fall dem geschätzten Wert der auszuführenden Leistungen und kann für entsprechende Ersatzmaßnahmen verwendet werden:

Begrünungsmaßnahmen inkl. Fertigstellung	360.000 €
Artenschutzmaßnahmen	1.000 €
<u>Kinderspielflächen</u>	<u>75.000 €</u>
Gesamtsicherheitsleistung	436.000 €

(5) Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal € 500.000.

(6)

## § 11

### Sicherheitsleistung

Zur Sicherung der aus den §§ 4, 5 und 8 folgenden Verpflichtungen bzw. möglicher Ersatzmaßnahmen und Vertragsstrafen bei Nichterfüllung der Verpflichtungen lässt der Vorhabenträger den Betrag von insgesamt 500.000 € als Grundschuld an Rang erster Stelle im Grundbuch (bzw. in den Grundbüchern) mit den Flurstücken XY zugunsten Hamburgs eintragen. Die genannten Grundschulden können zur Befriedigung von Forderung aus dem gesamten Regelungsumfang dieses Durchführungsvertrages genutzt werden und müssen sich nicht auf das Grundstück beziehen, in dessen Grundbuch die (Teil-)Grundschuld eingetragen ist. Der Nachweis über den Eintrag der Grundschuld in einem oder mehreren Grundbüchern wird in Form eines Auszugs aus dem Grundbuch vor Unterzeichnung dieses Vertrages vom Vorhabenträger erbracht.

Nach Fertigstellung des Vorhabens einschließlich der Begrünungsmaßnahmen, Spiel- und Bewegungsflächen sowie Artenschutzmaßnahmen und nach Ablauf der Fristen bzw. mängelfreier Abnahme der vereinbarten Leistungen wird die Grundschuld aus dem Grundbuch gelöscht.

Hamburg ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers oder bei Verzug hinsichtlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen gegen den Vorhabenträger aus einer in einem Grundbuch eingetragenen Grundschuld zu befriedigen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist Hamburg berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der in einem Grundbuch eingetragenen Grundschuld zu befriedigen.

## **§ 12**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 48. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Abs. 3 BauGB).
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

## **§ 13**

### **Urheberrecht / Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse**

Geltung des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG)

- (1) Hamburg darf die Leistungen des Vorhabenträgers oder der vom Vorhabenträger beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan bzw. diesen Durchführungsvertrag auch vor ihrer Veröffentlichung kostenfrei auf alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und im Benehmen mit dem Vorhabenträger ändern. Hamburg hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung. Hat Hamburg die Leistungen nach Absatz 1 geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung Hamburgs, die Hamburg nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.
- (2) Eine Veröffentlichung gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichkeit gemäß des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) ist durch

Hamburg ohne besondere Zustimmung des Vorhabenträgers oder den von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich und gerechtfertigt.

Die Leistungen und Dokumentationen sind so auszugestalten, dass nach Möglichkeit keine vertraulichen und unternehmensinternen Daten (Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse) erkennbar sind. Soweit sich dies nicht vermeiden lässt, sind die entsprechenden Angaben getrennt vorzulegen und erforderlichenfalls unter Darlegung des Geheimhaltungsinteresses ausdrücklich als Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse zu kennzeichnen; einen Zugang zu diesen Informationen wird Hamburg nach Maßgabe der Vorgaben des HmbTG- gewähren, wenn die rechtlichen Vorgaben des HmbTG es erfordern, insbesondere das Informationsinteresse das Geheimhaltungsinteresse überwiegt. Soweit der Vorhabenträger dem nicht ausdrücklich schriftlich widerspricht, dürfen die Inhalte der §§ 10, 11 einschließlich der angegebenen Beträge (mangels Vorliegens eines Geschäftsgeheimnisses) von Hamburg veröffentlicht werden, ohne dass es einer weiteren Zustimmung des Vorhabenträgers dazu bedarf.

- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ihre Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme zu veröffentlichen ist. Mit der Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gemäß § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuchs überträgt der Vorhabenträger unwiderruflich die Nutzungsrechte an Hamburg. Der urheberrechtliche Schutz zugunsten des Vorhabenträgers oder von ihr beauftragter Dritter entfällt.
- (4) Hamburg ist nach § 3 Abs. 1 des Hamburgischen Transparenzgesetzes verpflichtet, den Vertrag/die Leistungen des Vorhabenträgers (nachfolgend "das Werk" genannt) im Informationsregister zu veröffentlichen und jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung zu überlassen. Der Vorhabenträger erklärt sich mit einer entsprechenden Veröffentlichung nach Maßgabe dieses Gesetzes bereits heute einverstanden.
- (5) Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt der Vorhabenträger Hamburg zu diesem Zweck im oben genannten Sinne - Absätze 1 bis 4 - sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie Hamburg das Recht ein, das Werk zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke. Der Vorhabenträger gestattet Hamburg, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (6) Der Vorhabenträger verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 Urheberrechtsgesetzes) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 Urheberrechtsgesetzes).
- (8) Der Vorhabenträger hält Hamburg von allen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Urheberrechten frei und wird die vorstehenden Regelungen den Verträgen mit den von ihm beauftragten Planungsbüros, Entwurfsverfassern, Gutachtern etc., die in diesem Bebauungsplanverfahren tätig werden, zugrunde legen.

## **§ 14**

### **Nebenbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Hamburg und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsbestandteile und Anlagen des Vertrages gemäß § 2 können nur im Einvernehmen mit Hamburg geändert werden.
- (3) Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen auf dem privaten Grundstück erforderlich sind, insbesondere solche nach der Hamburgischen Bauordnung, dem Hamburgischem Naturschutzgesetz und dem Hamburgischem Wegegesetz in der jeweils geltenden Fassung.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

## § 15

### Wirksamwerden und Kündigung

- (1) Diese Vorschrift sowie die §§ 7, 10 (in Bezug auf die Grundschild), 11, 12 und 13 und 14 dieses Vertrags werden unbeschadet der Regelungen in Absatz 2 dieses Vertrages mit der Unterzeichnung wirksam. Die übrigen Inhalte des Vertrags werden erst wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 in Kraft tritt oder eine Genehmigung nach § 33 des Baugesetzbuches für das Vorhaben oder Teile davon erteilt wird.
- (2) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Der Vertrag ist bei Vertragsabschluss zu veröffentlichen. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt nach Veröffentlichung des Vertrags von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wäre sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätte, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.
- (3) Sollte bis zum **30.xx.xxxx** die Verordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eißendorf 48 durch die Vertragsparteien nicht zu vertretende Umstände nicht in Kraft getreten sein, können beide Vertragsparteien diesen Vertrag einseitig kündigen, wodurch dieser Vertrag endgültig unwirksam wird. Dies ist der jeweils anderen Vertragspartei einen Monat im Voraus schriftlich mitzuteilen.
- (4) Sollte der Vorhabenträger durch von ihm nicht zu vertretende Umstände gemäß §4, Abs.3 fünf Jahre lang oder länger an der Realisierung dieses Vorhabens gehindert sein, können beide Vertragsparteien diesen Vertrag einseitig kündigen, wodurch dieser Vertrag endgültig unwirksam wird. Dies ist der jeweils anderen Vertragspartei einen Monat im Voraus schriftlich mitzuteilen.
- (5) Für den Fall der Kündigung dieses Vertrages gemäß §15, Abs.2 oder Abs. 3 können von keiner Vertragspartei Ansprüche oder Entschädigungen gegen die andere geltend gemacht werden.
- (6) Dieser Durchführungsvertrag hat folgende Anlagen:

## Anlagen

- Anlage 1 Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes M1:500,
- Anlage 2a Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eißendorf 48, M 1: 1000,
- Anlage 2b Verordnung zum Bebauungsplan Eißendorf 48
- Anlage 2c Begründung zum Bebauungsplan Eißendorf 48
- Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1 : 500
- Anlage 4 Hochbaupläne, M 1:200
- Anlage 5 Qualifizierter Freiflächenplan M 1:200
- Anlage 6 Baumbewertung
- Anlage 7 Faunistische Potenzialanalyse
  
- Anlage 8 Artenschutzfachliche Prüfung der Fledermauswinterquartiersuche sowie Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Fledermäuse)
- Anlage 9 Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eißendorf 48 einschl. Überflutungsnachweis
- Anlage 10 Berechnung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze
- Anlage 11 Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 12 ein mit H/WBZ2 abgestimmtes Brandschutzkonzept
- Anlage 13 Nachweis des Vorhabenträgers über Eigentumsverhältnisse der Vorhabenfläche Grundbuchauszug
- Anlage 14 der Nachweis des Vorhabenträgers über den Eintrag der Baulasten auf dem Nachbargrundstück für die notwendigen Kinderspielflächen
- Anlage 15 Beglaubigte Kopien der mit den der Grundschuld belasteten Grundbücher

Hamburg, .....

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Harburg

Eisenbahnbauverein Harburg eG  
Rosentreppe 1 a  
21079 Hamburg

.....  
Sophie Fredenhagen

.....  
Joachim Bode

Bezirksamtsleiterin

.....  
Hans Christian Lied  
Dezernent für Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt

.....  
Alexandra Chrobok