

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Rahlstedt 130 (Spitzbergenweg)**

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)
vertreten durch das
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

nachstehend „**Bezirksamt**“ genannt

und der Profilia Erste Grundstücksgesellschaft GmbH
Kiekenbrink 1
32457 Porta Westfalica

nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt

Vorbemerkung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 130 dient der Umsetzung eines privaten Bauvorhabens zur Schaffung eines attraktiven Nahversorgungszentrums mit darüber liegender Wohnnutzung.

Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung der im Plangebiet liegenden Flurstücke 5318, 5317, 5319, 5320, 5930 (teilweise), 3346, 2757, 3558, 4342, 4324, 770 (teilweise), 3342, 3173 und 5773 (teilweise) der Gemarkung Meiendorf.

Mit diesem Vertrag gemäß § 12 des Baugesetzbuchs sollen die Durchführung des Vorhabens auf den oben genannten Flurstücken und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 130 gesichert werden. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches.

Die oben genannten Flurstücke werden im Folgenden „Vorhabengebiet“ genannt. Die Durchführung des Bauvorhabens wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt.

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgte auf Antrag der Vorhabenträgerin durch Beschluss des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek am 25.03.2014.

Die Vorhabenträgerin verfügt über die Flurstücke 5318, 5319, 5320, 3346, 2757, 3558, 4342, 4324, 3342 und 3173. Für die zum Vorhaben gehörenden Flurstücke 5930 (teilweise), 770 (teilweise), 5773 (teilweise) und 5317 verfügt die Vorhabenträgerin über eine Anhandgabe durch die FHH, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen. Bei Abschluss dieses Vertrages gehen die Vertragsparteien davon aus, dass die derzeit im Eigentum der FHH befindlichen Flurstücke bzw. Flurstücksteile vor Erreichen des Standes nach § 33 des Baugesetzbuches des Bebauungsplanverfahrens in das Eigentum der Vorhabenträgerin übertragen werden.

Die Vorhabenträgerin ist in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

§ 1

Gegenstand des Vertrags, Erschließung

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die in den §§ 3 bis 9 und in den Anlagen 3 bis 5 näher beschriebene Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Parkgarage sowie der in den Obergeschossen geplanten 130 Wohneinheiten, davon mindestens 30 % öffentlich gefördert nebst Räumen für Arztpraxen und Büros, einer Tiefgarage, begrünte Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sowie zugehörigen Freianlagen.
- (2) Für die Anpassung bzw. Herstellung von Flächen im öffentlichen Raum (an das Vorhaben angrenzende Fußwege und Platzflächen, öffentliche Parkstände, Teile öffentlicher Parkanlagen) wird zusätzlich zu diesem städtebaulichen Vertrag ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen auf Kosten der Vorhabenträgerin zwischen ihr und dem Bezirksamt geschlossen (vgl. § 6).
- (3) Der Vertrag regelt in § 9 die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin für die Ausarbeitung der Planunterlagen entsprechend den planerischen Vorgaben des Bezirksamtes und aller im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 130 erforderlichen Gutachten.
- (4) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rahlstedt 130.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

- (1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind neben der Vorbemerkung und den §§ 1-17:
- a) Der Lageplan mit Darstellung der Flurstücke und Grenzen des Vorhabengebiets, M 1:2000 (**Anlage 1**).
 - b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 130, bestehend aus
 - Planzeichnung (**Anlage 2.1**),
 - Verordnungstext (**Anlage 2.2**) und
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2.3**)in der zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Fassung.
 - c) Der Vorhabenplan, bestehend aus
 - Planungsunterlagen mit den Baukörpern im Maßstab 1:200 (**Anlagenkonvolut 3**) bestehend aus
 - Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage (**Anlage 3.1**),
 - fünf Geschossgrundrissen (**Anlagen 3.2-3.6**),
 - neun Ansichten (**Anlagen 3.7 - 3.15**),
 - einer Detailansicht (**Anlage 3.16**),
 - vier Schnitten (Querschnitte) (**Anlagen 3.17 - 3.20**) und
 - zwei Freianlagenplänen (**Anlagen 3.21-3.22**)
 - textlicher Baubeschreibung (**Anlage 4**),
 - Wohnungsschlüssel als Auflistung der Anzahl der verschiedenen Wohnungstypen und ihrer Flächen (**Anlage 5**),
 - Bestätigung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit von mindestens 30 % der Wohneinheiten des Wohnungsbauvorhabens durch die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung (**Anlage 6**).
- (2) Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhabengebiet liegt in Meiendorf im Stadtteil Rahlstedt nordöstlich der Straße Spitzbergenweg und nordwestlich der Straße Wildschwanbrook. Die Flächen des Vorhabengebiets werden bisher als private Einzelhandelsflächen, private Stellplatzanlage und öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt bzw. sind im Falle des Flurstücks 5773 ungenutzt.

Anlass und Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, Wohnungen und Arztpraxen, einer Tiefgarage sowie einer Parkgarage gemäß den Anlagen 3 bis 5.

Die geplante bauliche Anlage besteht aus folgenden Abschnitten:

- Im Südosten des Vorhabengebiets ist eine dem Nahversorgungszentrum dienende, zweigeschossige Parkgarage und eine Ladeneinheit geplant. In den darüber liegenden bis zu drei Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Die Zufahrt zur Parkgarage erfolgt vom Spitzbergenweg, die Ausfahrt in Richtung Nordosten zur vom Wildschwanbrook abzweigenden Stichstraße.
- Im mittleren Bereich des Vorhabengebiets ist am Spitzbergenweg ein Lebensmittelmarkt und im rückwärtigen Bereich ein Drogeriemarkt, jeweils mit Nebenflächen geplant. Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts erfolgt von der von Wildschwanbrook abzweigenden

Stichstraße; die Anlieferung des Drogeriemarkts erfolgt von der vom Spitzbergenweg abzweigenden Stichstraße über den öffentlich zugänglichen Fußgängerbereich. In den bis zu drei darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen vorgesehen.

- Nordwestlich des Lebensmittelmarkts, an den Spitzbergenweg angrenzend, soll eine dauerhaft öffentlich zugängliche Platzfläche entstehen.
- Im nordwestlichen Gebäude des Vorhabens sind im Erdgeschoss kleinteilige Ladenflächen, im 1. Obergeschoss Arztpraxen oder Büroflächen und in den drei darüber liegenden Geschossen Wohnungen vorgesehen.
- Im nordwestlichen Bereich des Vorhabens ist eine den Wohnungen zugeordnete Tiefgarage geplant. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage soll an der vom Spitzbergenweg abzweigenden Stichstraße liegen.

Insgesamt sind in den drei obersten Geschossen 130 Wohneinheiten geplant, davon mind. 30 % (39 Wohneinheiten) öffentlich gefördert.

Die Einzelhandelsflächen bzw. Einzelhandelsflächen und Arztpraxen sowie die Parkgarage bilden jeweils Sockelgeschosse aus, über denen jeweils drei Wohngeschosse liegen, von denen das oberste zusätzlich zurückgestaffelt angeordnet wird.

Die nach der Hamburgischen Bauordnung erforderlichen Kinderspielflächen liegen auf der öffentlich zugänglichen Platzfläche sowie auf der Ebene über den Sockelgeschossen. Diese Ebene ist über Treppen von der Platzfläche und von Südosten sowie über Aufzüge erreichbar.

Die obersten Dachflächen werden begrünt und durch eine Photovoltaikanlage genutzt.

§ 4

Durchführungsverpflichtung, Fristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen plan- und vertragsgemäßen Bauantrag im Verfahren nach § 62 HBauO (Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung) für das gesamte Vorhaben einzureichen. Innerhalb 18 Monaten nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung hat der Baubeginn zu erfolgen. Das Vorhaben ist innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis ein Jahr nach Fertigstellung des Hochbaus alle Außenanlagen inklusive der öffentlich zugänglichen Platzfläche, Begrünungsmaßnahmen und Dachbegrünung der obersten Geschosse inklusive der Photovoltaikanlagen gemäß der abgestimmten Planungen (Anlagen 3 bis 5) herzurichten. Die Kinderspielflächen müssen spätestens vier Monate nach der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung vollständig einschließlich der Spielgeräte hergestellt sein.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hochbaus auf eigene Kosten und gemäß den Vorgaben des Bezirksamtes (Fachamt Management des öffentlichen Raumes) mit landschaftsgerechter Bepflanzung aus heimischen Gehölzen und den erforderlichen Wegen gemäß Anlagen 3.21-3.22 herzustellen.
- (4) Sofern nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände nach einvernehmlicher Auffassung der Vertragsparteien die Erfüllung der Fristvorgaben nach den Absätzen 1 und 2 unmöglich machen, werden sie sich über eine Anpassung der Fristen verständigen. Auch hierfür gilt § 15 Absatz 1.

§ 5

Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich insbesondere nach den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und nach den Bestimmungen dieses Durchführungsvertrags, sowie den weiteren geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. der Hamburgischen Bauordnung. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens gemäß § 2 Absatz 1 und § 3 nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Das Vorhaben kann mit Zustimmung des Bezirksamts auch in einer von § 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 geringfügig abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt, die Änderungen nicht im Widerspruch zu gefassten Beschlüssen der Bezirksversammlung stehen und die Änderungen mit dem Bezirksamt abgestimmt und von diesem genehmigt worden sind.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die äußere Gestaltung der Gebäude wie in Anlage 4 beschrieben über den Vorhabenplan hinaus im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung mit dem Bezirksamt abzustimmen. Hierzu gehört insbesondere eine einvernehmliche Abstimmung im Wege der Bemusterung der Fassadenmaterialien sowie der Balkon- und Brüstungselemente.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Wohnungsbauanteile des Vorhabens mindestens im KfW 55-Energiestandard und im Übrigen das Vorhaben nach der zum Abschluss dieses Vertrages geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) zu errichten.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den obersten Dachflächen gemäß der Anlage 2.3 auf einer Fläche von insgesamt mindestens 1.500 m² Photovoltaikanlagen mit einer Kollektorfläche von insgesamt mindestens 500 m² zu errichten. Die Herstellung und Inbetriebnahme der Anlagen ist von einem Sachverständigen gegenüber dem Bezirksamt (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung aller Gebäudeteile schriftlich zu bestätigen. Die Bestätigung wird dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung im öffentlichen Teil zur Kenntnis gegeben. Ergänzend hierzu gilt § 2 Nummer 21 der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Beginn jeglicher bauvorbereitender Maßnahmen (z.B. Gebäudeabriss, Baumfällungen) zum Schutz des zu erhaltenen Baumbestands im Baugebiet sowie des Baumbestands auf den angrenzenden öffentlichen Flächen einen öffentlich bestellten Baumsachverständigen hinzuzuziehen, der Vorgaben für das Aufstellen von Baumschutzzäunen festlegt. Die Baumschutzzäune sind nach den Vorgaben des Baumsachverständigen vor Beginn und bis zum Abschluss jeglicher Bau- und Begrünungsmaßnahmen aufzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei den Arbeiten vor Ort insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Weitere Auflagen zum Baumschutz aus der Baugenehmigung bleiben hiervon unberührt.
- (7) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten ist und nur gedrosselt mit einer maximalen Abflussmenge von 16 l/s*ha in das öffentliche Mischwassersiel abgegeben werden darf.
- (8) Das Tor der Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird mit einem Schalldämmwert von R_w=10 dB oder mehr hergestellt. Während eines Be- und Entladevorgangs wird das Tor geschlossen. Dies dient der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm.

- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zwölf künstliche Fledermausquartiere und 18 künstliche Nistgelegenheiten für Vögel aus der Gruppe der Nischen- und Halbhöhlenbrüter am benachbarten verbleibenden Baumbestand als zeitlich vorgezogene Maßnahme zum Artenschutz vor Abriss des ersten Gebäudes an geeigneten Stellen aufhängen zu lassen und diese anschließend für einen Zeitraum von 10 Jahren fachgerecht kontrollieren und unterhalten zu lassen.
- (10) Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, insbesondere zur Vermeidung von Tötungen von Fledermäusen, kann in der Zeit von März bis November kein Abriss des Gebäudebestandes erfolgen. Ein Abriss von Gebäuden innerhalb der vorgenannten Schonfrist ist möglich, wenn durch einen geeigneten Gutachter kurz vor Abriss nachgewiesen wird, dass in den Gebäuden keine bewohnten Fledermausquartiere vorhanden sind.
- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der privaten, öffentlich zugänglichen Platzfläche in mit Bäumen bepflanzten Bereichen eine Substratstärke von mindestens 100 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um damit die langfristige Entwicklung der anzupflanzenden Bäume zu sichern.
- (12) Die Vorhabenträgerin hat den derzeit im Bestand des Vorhabengebietes tätigen Gewerbetreibenden im Erdgeschoss des am Nordrand des parallel zur Stichstraße und Kehre Spitzbergenweg vorgesehenen Neubauvorhabens Haus 1 Gewerberäume zur Miete angeboten. Hierbei handelt es sich um folgende Betriebe:

1. Nordland-Apotheke ([REDACTED])
2. Lotto-/Tabaks-/Zeitungs-/Schreibwarenladen ([REDACTED])
3. Imbiss ([REDACTED])

Die Vorhabenträgerin wird mit den Gewerbetreibenden unbefristete oder mehrjährige Mietverträge abschließen, soweit diese dazu bereit sind und kein wichtiger Grund entgegensteht.

- (13) Die in Absatz 12 genannten Betriebe wünschen für den Zeitraum zwischen Aufgabe ihrer bisherigen Gewerberäume und Neubaubezug jeweils einen Interimsstandort. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Nutzungsaufgabe und den Abbruch der bisherigen Gewerberäume der Gewerbetreibenden dem Bezirksamt mit einem Fristvorlauf von 6 Monaten anzuzeigen.

Für den Zeitraum zwischen Nutzungsaufgabe der bisherigen Gewerberäume und Nutzungsaufnahme durch die Gewerbetreibenden in den Gewerberäumen des Neubauvorhabens (Haus 1) wird die Vorhabenträgerin

- der unter 1. genannten Gewerbetreibenden Interimsräumlichkeiten z.B. in Containern oder in anderer Form bereit stellen,
- den unter 2. genannten Gewerbetreibenden bei der Findung einer Interimsfläche in der Immobilie [REDACTED] unterstützen und
- dem unter 3. genannten Gewerbetreibenden während der Bauphase im Vorhabengebiet bzw. in direkter Nachbarschaft zum Vorhabengebiet einen Standort für einen mobilen Verkaufswagen anbieten; der Standort kann sich in Abhängigkeit vom Bauablauf ändern.

Soweit es zu den genannten Interimsstandorten nicht kommen sollte, wird die Vorhabenträgerin den Gewerbetreibenden zumutbare alternative Angebote unterbreiten. Soweit für die Bereitstellung der Interimsräumlichkeiten öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sind, wird das Bezirksamt unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen daran mitwirken.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Zusammenhang mit der Anzeige der Nutzungsaufgabe und des Abbruchs eine Erklärung des jeweiligen Gewerbetreibenden über das Einvernehmen über die gewählten Interimsmöglichkeiten dem Bezirksamt vorzulegen. Sollte im Einvernehmen mit einem der in Absatz 12 genannten Gewerbetreibenden keine Interimsmöglichkeit zustande kommen, kann ersatzweise auch eine solche Erklärung des Gewerbetreibenden dem Bezirksamt vorgelegt werden.

Der Nachweis des Vorliegens einer Interimslösung kann auch anderweitig, z.B. durch Vorlage einer privatrechtlichen Vereinbarung der beiden Parteien durch den Vorhabenträger erfolgen.

§ 6

Erschließungsflächen

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 1 Absatz 2 auf eigene Kosten die Herstellung der sich aus dem Vorhaben ergebenden erforderlichen Anpassungen der Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen. Die Erschließungsmaßnahmen sind insbesondere:
 - Herstellung einer Wendeanlage in der von der Straße Wildschwanbrook abzweigenden Stichstraße,
 - Herstellung einer öffentlichen Platzfläche auf öffentlichem Grund inklusive Baumanpflanzungen nördlich der Abzweigung Wildschwanbrook/Spitzbergenweg sowie
 - Herstellung sämtlicher an das Vorhaben angrenzender Nebenflächen mit Fuß- und Radwegen, Bepflanzungen, öffentlichen Pkw- und Fahrradparkständen im Spitzbergenweg (Nordostseite) sowie der davon abzweigenden Stichstraße (Südostseite), im Wildschwanbrook (Nordwestseite) sowie der davon abzweigenden Stichstraße (Südwestseite) und erforderlicher Anpassungen vorhandener Parkmarkierungen. Die entlang des Spitzbergenwegs vorgesehene Neuerrichtung des Radweges (Radfahrschutzstreifen auf der Fahrbahn) ist nur in dem Umfang, der zur Erschließung des Vorhabens erforderlich ist oder als Folge des Vorhabens erforderlich ist, vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu erbringen.
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die dauerhafte Unterhaltung inklusive Verkehrssicherung der gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan (siehe Anlage 2.1) mit öffentlichem Gehrecht belasteten Flächen im Vorhabengebiet nach Maßgabe des gesondert abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages gemäß Absatz 1.
- (3) Der öffentlich-rechtliche Vertrag gemäß Absatz 1 ist innerhalb eines Jahres nach Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanes (Verfahrensstand gem. § 33 Abs. 1 BauGB) zu schließen. Der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags ist eine Voraussetzung für die Erteilung der baurechtlichen Genehmigungen.

§ 7

Abnahme der Begrünungsmaßnahmen, der mit Gehrechten belasteten Flächen sowie der Parkanlage

- (1) Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung sowie das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt nehmen die von der Vorhabenträgerin erstellten Begrünungsmaßnahmen des § 4 Absatz 2 auf Antrag der Vorhabenträgerin gemeinsam ab.

- (2) Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung sowie das Fachamt Management des öffentlichen Raumes nehmen die von der Vorhabenträgerin erstellten, mit öffentlichen Gehrechten belasteten Flächen des § 4 Absatz 2 auf Antrag der Vorhabenträgerin gemeinsam ab.
- (3) Das Bezirksamt Wandsbek, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung sowie das Fachamt Management des öffentlichen Raumes nehmen die von der Vorhabenträgerin erstellte öffentliche Grünfläche (Parkanlage) des § 4 Absatz 3 auf Antrag der Vorhabenträgerin gemeinsam ab.
- (4) Zum Zwecke der jeweiligen Abnahme zeigt die Vorhabenträgerin den in Absatz 1 bis 3 jeweils genannten Dienststellen die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an und legt einvernehmlich einen Abnahmetermin fest. Das Ergebnis der Abnahme ist in der Niederschrift festzuhalten, die von allen an der Abnahme Beteiligten unterzeichnet wird.

§ 8

Familiengerechtes Wohnen, öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Anteil von mindestens 30 % der insgesamt geplanten Wohneinheiten, also mindestens 39 Wohneinheiten, als öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung zu realisieren.
- (2) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach vorstehendem Absatz 1 steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der IFB.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird einen den Förderrichtlinien entsprechenden vollständigen Förderantrag bei der IFB vor Baubeginn und mit einem solchen zeitlichen Abstand stellen, dass von der IFB über die Förderung spätestens einen Monat vor Baubeginn entschieden wird.
- (4) Zur Sicherung der grundsätzlichen Förderwürdigkeit hat die Vorhabenträgerin bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages Gespräche mit der IFB geführt und eine „grundsätzliche Bestätigung der Förderwürdigkeit“ erhalten, die diesem Vertrag als Anlage 6 anliegt.
- (5) Die Vorhabenträgerin wird dem Bezirksamt, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, den Förderbescheid der IFB spätestens einen Monat vor Baubeginn vorlegen.
- (6) Sofern eine Förderung des Vorhabens durch die IFB nicht erfolgt, wird die Vorhabenträgerin die unter Absatz 2 genannten Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung und nur im Wege unbefristeter Mietverträge
 - nur dem Personenkreis zum Bezug bereitstellen, der nach der Förderrichtlinie für den 1. Förderweg durch die Belegungsbindung begünstigt werden soll;
 - nur zum Mietpreis bereitstellen, der den Regelungen der Förderrichtlinie für den 1. Förderweg über die Mietpreisbindung entspricht;
 - nur solche Mieterhöhungen vornehmen, die den Regelungen der Förderrichtlinie für den 1. Förderweg über Mieterhöhungen entspricht (Ersatzverpflichtung).
 Die Vorhabenträgerin wird die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtungen bei jeder Erst- oder Neuvermietung dem Bezirksamt unaufgefordert bzw. jederzeit auf Anforderung unverzüglich nachweisen. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen darf innerhalb dieses Zeitraumes nicht erfolgen.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 mit Bezugsfertigkeit von 50 % der Wohneinheiten des freifinanzierten Wohnungsbaus ebenfalls 50 % der Wohneinheiten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus bezugsfertig hergestellt zu haben.

§ 9

Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Planungs- und Umsetzungskosten, insbesondere auch des Bebauungsplanverfahrens und damit verbundener Gutachten und Untersuchungen.
- (2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach dem Gebührengesetz vom 5. März 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie wird auf 1.000,00 Euro festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister nach § 16 Abs. 1 fällig und bei der Kasse Hamburg unter Angabe der vom Bezirksamt angegebenen Referenznummer einzuzahlen.

§ 10

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Veräußert die Vorhabenträgerin ihre Grundstücke ganz oder teilweise an Dritte oder bestellt sie Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen, so ist sie – vorbehaltlich der gemäß nachfolgendem Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung des Bezirksamtes – berechtigt und verpflichtet, die sich auf die jeweils veräußerte bzw. mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücksfläche (Teilfläche) beziehenden Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer/ Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten.
- (2) Das Bezirksamt wird die Zustimmung zu der Übertragung der Rechte und Verpflichtungen erteilen, wenn aus sachlichen Erwägungen oder wenn in der Person des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt und wenn sich der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber dem Bezirksamt im Hinblick auf die Übernahme und Durchsetzung dieser Verpflichtungen unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung unterwirft.
- (3) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Verpflichtungen mit dem neuen Eigentümer / Erbbauberechtigten fort. Im Falle einer Grundstücksteilung / Teilveräußerung setzt sich dieser Vertrag im Hinblick auf die sich auf die jeweiligen Teilflächen beziehenden Rechte und Verpflichtungen nur mit dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche fort.
- (4) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, dem Bezirksamt mindestens drei Monate vor der Begründung entsprechender Verpflichtungen schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

§ 11

Vertragsstrafen / Verwaltungszwang

- (1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag werden Vertragsstrafen wie folgt fällig:
 - a) bei Verzug mit den in § 4 genannten Fristen eine Vertragsstrafe von bis zu € je Fristversäumnis;

- b) bei Nichtvorliegen einer Erklärung der Gewerbetreibenden bzw. anderweitigem Nachweis gemäß § 5 Absatz 13, der bis 3 Monate vor Nutzungsaufgabe vorzulegen ist, bis zu [REDACTED] € je Gewerbetreibenden und Monat der verspäteten Vorlage. Die Vertragsstrafe wird nicht erhoben, soweit die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen zum Angebot von Interimsflächen und Flächen im realisierten Vorhaben gemäß § 5 Absätze 12 und 13 gegenüber den Gewerbetreibenden erfüllt hat und sie eine Nichtherstellung des Einvernehmens gemäß § 5 Absatz 13 nicht zu vertreten hat.
- c) bei Unterschreitung der gemäß § 8 Absatz 1 vereinbarten Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen bzw. bei Unterschreitung der Anzahl der gemäß § 8 Absatz 6 ersatzweise zu errichtenden, vergünstigten Wohnungen (Ersatzverpflichtung) eine Vertragsstrafe von [REDACTED] € je Wohnung;
- d) bei nicht vertragsgemäßer Umsetzung der gemäß § 5 Absatz 3 vereinbarten Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie eine Vertragsstrafe von [REDACTED] € je m² nicht errichteter Kollektorfläche;
- d) bei fehlender oder nicht vereinbarungsgemäßer Umsetzung der gemäß § 4 Absätze 2 und 3 vereinbarten Freiflächengestaltung inklusive der Herrichtung der Kinderspielflächen/-geräte sowie der Parkanlage eine Vertragsstrafe von insgesamt bis zu [REDACTED] €

Die Leistung von Vertragsstrafen befreit die Vorhabenträgerin nicht davon, die der jeweiligen Vertragsstrafe zugrunde liegende Verpflichtung umzusetzen.

- (2) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung sämtlicher in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und Pflichten unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 13.03.1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen.

Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamtes für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieser Rechtsverordnung tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollte der Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130 auch wegen nicht fristgerechter Durchführung nach § 12 Absatz 6 BauGB können Ansprüche gegen die FHH nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 13

Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetzes

Dieser Vertrag unterliegt der Veröffentlichungspflicht nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

§ 14

Urheberrecht

- (1) Das Bezirksamt ist über § 13 hinaus berechtigt, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke, zu überlassen.
- (2) Die Vorhabenträgerin räumt dem Bezirksamt zu diesem Zwecke sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie dem Bezirksamt das Recht ein, den Vertrag zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Vorhabenträgerin gestattet dem Bezirksamt, 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 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

§ 15

Nebenbestimmungen, Rücktrittsrecht

- (1) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Bestandteile und Anlagen nach § 2 bedürfen des Einvernehmens der Vertragspartner und der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) 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. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens 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.
- (4) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Vorhabenträgerin erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 16

Wirksamwerden

- (1) Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird nicht vor Ablauf eines Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Das Bezirksamt kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt 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 das Bezirksamt unzumutbar ist.

- (2) § 9 Absatz 2 wird mit Unterzeichnung des Vertrags und Ablauf der Frist nach Absatz 1 wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird.

Hamburg, den

Porta Westfalica, den

██████████
Dezernent für
Wirtschaft, Bauen und Umwelt,
Bezirksamt Wandsbek

████████████████████
Profilia Erste Grundstücksgesellschaft
GmbH
Kiekenbrink 1
32457 Porta Westfalica

██████████
Fachamtsleiter Stadt- und
Landschaftsplanung
Bezirksamt Wandsbek