

---

## **Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 BauGB

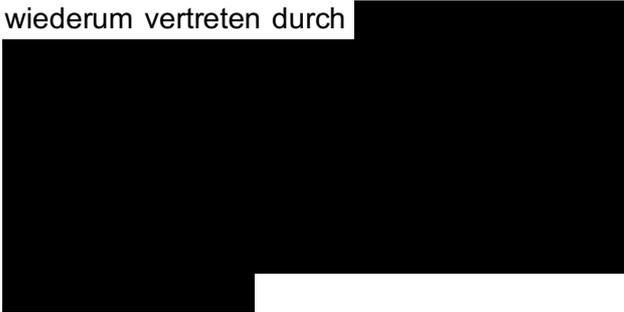
---

zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Othmarschen 46

## Durchführungsvertrag

Zwischen

- (1) der **Freien und Hansestadt Hamburg**,  
vertreten durch das Bezirksamt Altona,  
Platz der Republik 1, 22765 Hamburg, dieses  
wiederum vertreten durch



- nachfolgend „**Stadt Hamburg**“ -

und

- (2) der **Othmarscher Höfe Baurstraße GmbH & Co. KG**, vertreten durch ihre Komplementärin  
Othmarscher Höfe Baurstraße Verwaltungs  
GmbH, diese wiederum vertreten durch die zur  
gemeinschaftlichen Geschäftsführung berech-  
tigten



- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ -

- gemeinsam nachfolgend jeweils  
einzeln auch „**Vertragspartei**“ und  
gemeinsam „**Vertragsparteien**“ -

## Präambel

Der Hamburger Senat verfolgt für die 21. Legislaturperiode (2015 bis 2020) entsprechend der „Vereinbarung für das Bündnis für das Wohnen“ das Ziel, jährlich den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen zu genehmigen. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ konkretisiert das Ziel der Stadt Hamburg für den Bezirk Altona auf die Errichtung von insgesamt 1.500 neuen Wohnungen pro Jahr.

Auf den Vorhabenflächen soll ein Gebäude mit insgesamt rd. 159 Wohnungen und einer Kindertageseinrichtung, einschließlich Außen- und Nebenanlagen, mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 16.500 qm errichtet werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Hierfür erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Othmarschen 46.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Othmarschen 46 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 01/17 vom 23. Oktober 2017 (Amtlicher Anzeiger Nr. 92, S. 2022) förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 21. März 2017 (Amtlicher Anzeiger Nr. 23, S. 473) am 05.04. 2017 stattgefunden.

**DIES VORAUSGESCHICKT**, vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

### 1. Vertragsgegenstand, Vorhabenflächen

- 1.1 Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung eines Wohnungsbauprojekts auf dem [REDACTED] der Gemarkung Othmarschen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona, [REDACTED]. Das Flurstück ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan (Anlage 1) farbig gekennzeichnet und umgrenzt. Es steht im Eigentum der Vorhabenträgerin und wurde von der Vorhabenträgerin mit Kaufvertrag vom 15.09.2015 erworben (Anlage 4). Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans für das Wohnungsbauvorhaben (Anlage 2) erfasst das Flurstück 3072 sowie in geringem Umfang öffentliche Verkehrsflächen (nachfolgend zusammen die „**Vorhabenflächen**“). Die Vorhabenflächen entsprechen dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 3).
- 1.2 Mit diesem Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Bauvorhaben auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko entsprechend den Regelungen dieses Vertrages auf den Vorhabenflächen durchzuführen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme von Kosten.
- 1.3 Ein auf die Aufstellung des Bebauungsplans gerichteter Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin besteht nicht und kann durch diesen städtebaulichen Vertrag auch nicht begründet werden.

## 2. Bestandteile und Anlagen

Die folgenden Anlagen zu diesem Vertrag sind wesentlicher Bestandteil des Vertrages:

Anlage 1	Lageplan mit rot gekennzeichneten Grenzen des Vertragsgebietes, Maßstab 1:1.000
Anlage 2	Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Freiflächenplan mit detaillierten Angaben zur Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Grundstückserschließung, Maßstab 1:250
Anlage 2.1	Detailplanung Kinderspiel- und Freizeitflächen bestehend aus sieben Detailplänen und einem Erläuterungstext
Anlage 3	Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Othmarschen 46 einschließlich des Verordnungstextes und der Begründung mit Stand: 02.03.2018., Maßstab 1:1.000
Anlage 4	Notarieller Kaufvertrag vom 15.09.2015, UR-NR. 1384/2015 M zu dem Flurstück 3072/Auszug aus dem Grundbuch zu dem Flurstück 3072
Anlage 5	Abstandflächenplan, Maßstab 1:500
Anlage 6	Wohnungsschlüssel Gesamtquartier / Wohnungstypologien im Erd-, Regel- und Staffelgeschoss, Darstellung geförderter Wohnungen im 1. Förderweg sowie Wohnungen für fördern & wohnen freifinanzierte Mietwohnungen, Darstellung der Grundrisse für alle Geschosse
Anlage 7	Konzeptansicht Fassadengestaltung, Maßstab 1:200
Anlage 8	Schnittzeichnungen der Gebäude Maßstab 1:500
Anlage 9	Eingereichte Anträge (in Kopie) zur Förderung der Wohnungen im 1. Förderweg durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)
Anlage 10	Baumbestandsliste
Anlage 11	Lageplan Oberflächenentwässerung, Maßstab 1:500
Anlage 12	Entwurf des Erschließungsvertrages in Kopie
Anlage 13	Bonitätsnachweis in Form einer Finanzierungszusage eines deutschen Kreditinstituts bzw. durch Eigenmittel
Anlage 14	Erläuterung zur Grundstücksentwässerung
Anlage 15	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Im Falle von Abweichungen zwischen einer Anlage und einer Regelung dieses Vertrages geht die Regelung dieses Vertrags vor.

### 3. Durchführung des Bauvorhabens

3.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben bestehend aus

- (1) einem Gebäude mit insgesamt rund 159 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte (Bruttogeschosfläche insgesamt ca. 16.500 qm),
- (2) einer Tiefgarage mit 64 Stellplätzen,
- (3) Außenanlagen,
- (4) Maßnahmen zur Grundstückerschließung, Freiflächengestaltung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen,
- (5) Kinderspielflächen,
- (6) Anlagen zur Oberflächenentwässerung,
- (7) 21 künstlichen Nisthilfen,
- (8) Maßnahmen zum Blendschutz und zur Begrünung der Nordseite des Parkhauses auf bzw. vor dem Nachbargrundstück sowie
- (9) sämtlichen sonstigen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Maßnahmen und Baukörpern

(nachfolgend zusammen das „**Bauvorhaben**“)

entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) auf den Vorhabenflächen auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko durchzuführen.

3.2 Dieser Vertrag ersetzt nicht die nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen von der Vorhabenträgerin einzuholenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen für das Bauvorhaben. Anforderungen der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Othmarschen 46) und/oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften an das Bauvorhaben und seine Durchführung bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

### 4. Wohnungsbau, Wohngebäude

4.1 Wohnungsbau Drittmix

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den Vorhabenflächen ein Gebäude mit rund 159 Wohneinheiten zu errichten. Hierbei ist der sog. Drittmix des Gesamtvorhabens einzuhalten, bestehend aus

- (1) einem Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungen (Ziffer 5),
- (2) einem Drittel freifinanzierter Mietwohnungen (Ziffer 6) und
- (3) einem Drittel Eigentumswohnungen (Ziffer 7).

4.2 Wohnungstypologien

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das geplante Wohngebäude folgende Wohnungsgrößen vorzusehen:

- |                            |       |
|----------------------------|-------|
| (1) 1-/2-Zimmer-Wohnungen: | 42 %  |
| (2) 3-Zimmer-Wohnungen:    | 35 %  |
| (3) 4-Zimmer-Wohnungen:    | 23 %. |

Die Wohnungstypologien und der Wohnungsschlüssel sind entsprechend den Darstellungen in Anlage 6 umzusetzen.

4.3 Energetische und klimapolitische Belange

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das geplante Wohngebäude gemäß dem KfW-

Effizienzhaus-Standard 55 zu errichten. Der gesetzlich geforderte Anteil erneuerbarer Energien für die Strom- und Wärmebedarfe bei Wohngebäuden ist einzuhalten.

#### 4.4 Ableitung Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist zu reduzieren. Hierfür sind die in der Erläuterung zur Grundstücksentwässerung und dem dazugehörigen Plan zur Oberflächenentwässerung (Anlage 14) vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen.

#### 4.5 Barrierefreier Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, über die Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung hinaus, zusätzlich 15 Wohneinheiten und deren Außenanlagen (Balkone, Terrassen) zumindest insoweit barrierefrei zu gestalten, dass sie den Anforderungen der DIN 18040 „Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen“ ohne Rollstuhlgerechtigkeit (Merkmal R) genügen.

#### 4.6 Gemeinschafts-/Quartiersraum

In einem geeigneten Gebäudebereich, wird die Vorhabenträgerin einen Gemeinschafts-/Quartiersraum errichten. Der Raum wird eine Größe von mindestens 50 qm haben und von außen, ebenerdig erschlossen sein. Der Raum wird mit einer Teeküche und sanitären Anlagen ausgestattet sein.

Der Gemeinschafts-/Quartiersraum soll nach Fertigstellung des Bauvorhabens für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren an einen vom Bezirksamt Altona ausgewählten Dritten vermietet bzw. überlassen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, einen Miet-/Überlassungsvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren mit einem vom Bezirksamt Altona innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Vorweggenehmigungsreife ausgewählten Dritten abzuschließen. Die Vorhabenträgerin wird den Gemeinschafts-/Quartiersraum mietfrei zur Verfügung stellen, der ausgewählte Nutzer hat die anfallenden Nebenkosten für den Gemeinschafts-/Quartiersraum zu tragen.

Für den Fall, dass innerhalb eines Jahres nach Eintritt der Vorweggenehmigungsreife kein Miet-/Überlassungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und einem Dritten geschlossen wurde, endet die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Vermietung/Überlassung des Raumes (vorzeitig).

Im nordöstlichen Gebäudebereich, der an die f & w fördern und wohnen AöR vermietet wird (Haus F), wird die Vorhabenträgerin zudem eine Dachterrasse errichten.

### 5. 14 Öffentlich geförderte Wohnungen und 36 Wohnungen für fördern & wohnen

5.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Übereinstimmung mit Ziffer 4.1 mindestens 14 von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (nachfolgend „IFB“) öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Vorhabenflächen zu errichten. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt nach den zum Abschluss dieses Vertrages geltenden Förderrichtlinien der IFB mindestens 15 Jahre (ab Erlass der Förderzusage; die Laufzeit der Bindung endet 15 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit).

5.1.1 Von den 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen werden

(1) 14 im 1. Förderweg mit einer Einstiegsrente in Höhe der jeweils geltenden Mietpreisregelungen der IFB (2018: EUR 6,50 je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt monatlich) errichtet.

- 5.1.2 Die im 1. Förderweg geförderten Mietwohnungen werden für vordringlich wohnungssuchende Haushalte gemäß den Richtlinien der IFB bereitgestellt (sogenannte WA-Bindung).
- 5.1.3 Die Bestätigung der Förderwürdigkeit der von der Vorhabenträgerin auf Vorhabenflächen geplanten Wohnungen nach Ziffer 5.1 wird die Vorhabenträgerin zusammen mit dem Bauantrag bei der Stadt Hamburg einreichen.
- 5.1.4 Den Vertragsparteien ist bekannt, dass bei einer Förderung mit Darlehen durch die IFB eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des Baudarlehens grundsätzlich möglich ist. Jedoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf eine vorzeitige Vollrückzahlung zu verzichten. Durch diesen Verzicht soll die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung von vollen 15 Jahren sichergestellt, mithin eine Verkürzung ausgeschlossen werden.
- 5.2 Die Vorhabenträgerin wird 36 Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren an die f & w fördern und wohnen AöR vermieten. Die monatliche Miete für diesen Zeitraum beträgt EUR 12 nettokalt je Quadratmeter Wohnfläche.

## 6. Freifinanzierte Mietwohnungen

- 6.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Übereinstimmung mit Ziffer 4.1 auf den Vorhabenflächen mindestens 50 freifinanzierte Mietwohnungen zu errichten.
- 6.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese 50 Mietwohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren am Mietmarkt anzubieten (Eigennutzung ist ausgeschlossen). Der Mietzins kann von der Vorhabenträgerin frei verhandelt werden. Der Zeitraum der gebundenen Mietnutzung beginnt mit dem Tag der Nutzungsaufnahme im Sinne von § 77 Absatz 2 HmbBauO.
- 6.3 Die Vorhabenträgerin wird der Stadt Hamburg während des Mietnutzungszeitraumes nach der vorstehenden Ziffer 6.2 eine Übersicht der für die Mietwohnungen geschlossenen Mietverträge bis zum 31.12. eines jeden Jahres in Abschrift übersenden und damit den Nachweis über die Einhaltung des vereinbarten Mietnutzungszeitraumes zu führen.
- 6.4 Wird eine freifinanzierte Mietwohnung vor Ablauf des vorstehend unter Ziffer 6.2 vereinbarten Mietnutzungszeitraums von 15 Jahren veräußert, ist zur Sicherung der gebundenen Mietnutzung eine auf den verbleibenden Bindungszeitraum befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Hamburg an rangbereiter Stelle des jeweiligen Wohnungsgrundbuchblattes unmittelbar nach Anlage desselben mit folgendem Wortlaut eintragen zu lassen:

*„Der jeweilige Eigentümer der Eigentumswohnung verzichtet bis zum Ablauf des in Ziffer 6.2 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 46 vom \_\_\_\_\_, geschlossen zwischen der Stadt Hamburg und der Vorhabenträgerin Othmarscher Höfe Baurstraße GmbH & Co. KG, vereinbarten Bindungszeitraums für die Mietnutzung (Ablauf der Bindungsfrist 15 Jahre nach Aufnahme der Mietnutzung im Sinne von § 77 Absatz 2 HmbBauO) auf eine andere Nutzung, als die als eine am Mietmarkt angebotenen Mietwohnung.“*

Der Stadt Hamburg ist der Nachweis der eingetragenen Dienstbarkeit für die Bauakte in Kopie einzureichen.

Soweit die unter Ziffer 6.4 Satz 1 getroffene Regelungen nicht Gegenstand einer

Dienstbarkeit sein kann, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Regelung nicht berühren. Die Regelung gilt dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Vorhabenträgerin im Fall der Veräußerung dafür haftet, dass ihre Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

## 7. Eigentumswohnungen

Von den insgesamt im Rahmen des Bauvorhabens zu errichtenden ca. 159 Wohnungen dürfen maximal rund ein Drittel, mithin 50 Wohneinheiten „Eigentumswohnungen“ sein, die von Beginn an zur Eigennutzung verwendet werden können. Die Regelung der Ziffer 6.4 bleibt unberührt.

## 8. Kindertageseinrichtung

8.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in dem auf den Vorhabenflächen zu errichtenden Gebäude (zusätzlich zu den Wohneinheiten, Ziffer 4.1) eine Kindertageseinrichtung nebst den erforderlichen Außenanlagen und Spielgeräten, jedoch ohne die Erstausrüstung, herzustellen (Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich Freiflächenplan Anlage 2).

8.2 Die Kindertageseinrichtung, einschließlich der Außenspielfläche mit Spielgeräten, ist nach Maßgabe und in Übereinstimmung mit dem Regelwerk für Kindertageseinrichtungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (BG/GUV-SR S2) sowie den Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration der Stadt Hamburg (BASFI) zu errichten. Die Bauträgerin Vorhabenträgerin wird die Ausführungsplanung mit der zuständigen Abteilung der BASFI (Abteilung Kindertagesbetreuung) abstimmen.

Die Kindertageseinrichtung muss für eine ganztägige Betreuung von 45 Elementarkindern entsprechend den Anforderungen der BASFI - Abteilung Kindertagesbetreuung geeignet sein.

8.3 Die Vorhabenträgerin wird den Betrieb der Kindertageseinrichtung durch die Vermietung an einen von der Bauträgerin Vorhabenträgerin auszuwählenden, geeigneten Träger, der bereits an der Planung der Kindertageseinrichtung vor Baubeginn zu beteiligen ist, sichern.

„Geeignet“ im vorgenannten Sinne ist der Betreiber, wenn er die Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 des Hamburgischen Kinderbetreuungsgesetzes erfüllt. Bei der Auswahl des Trägers als Mieter ist die zuständige Abteilung der BASFI vor Abschluss des Mietvertrages anzuhören. Die Mietdauer soll 15 Jahre betragen. Sofern der Mieter es wünscht, kann eine Verlängerungsoption (zweimal um jeweils 5 Jahre) vereinbart werden. Der Mietzins darf den der jeweils geltenden Bestimmungen zur Finanzierung der Kindertagesbetreuung in Hamburg nicht überschreiten.

8.4 Die Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der BASFI sowie das Regelwerk für Kindertageseinrichtungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (BG/GUV-SR S2) sehen bestimmte Anforderung an Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen vor, die von der Vorhabenträgerin bei der Errichtung des

Außenspielgeländes und der Spielgeräte zu erfüllen sind. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Betreuung von Krippenkindern gemäß Ziffer 2.2 der Richtlinien eine angemessene, direkt angebundene Außenspielfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Krippenkind erfordert. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass der Nachweis einer ausreichenden Außenspielfläche im Sinne der Richtlinien für die Erteilung der Betriebserlaubnis für die Kindertageseinrichtung gemäß § 45 Abs. 1 SGB VIII zwingend erforderlich ist.

- 8.5 Wenn der Vorhabenträgerin kein ausreichend großes Außengelände zur Verfügung steht, muss mit den Kindern der Elementargruppe ein Spielplatz aufgesucht werden können, der für die Kinder – je nach Altersgruppe gemäß ihrer Entwicklung - in bis zu 15 Minuten gut zu Fuß erreichbar ist und zur Verfügung steht, (vgl. Ziffer 2.2 der Richtlinien für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen der BASFI). Die Nutzung dieses Spielplatzes oder anderer Außenflächen Dritter durch die Kindertageseinrichtung ist mit dem jeweiligen Eigentümer einvernehmlich abzustimmen, soweit es sich nicht um einen öffentlichen Spielplatz handelt. Die Vereinbarung zur Nutzung des Spielplatzes bzw. der Außenfläche ist schriftlich zu fixieren und mit der Einreichung des Bauantrages der BASFI sowie dem Bezirksamt Altona (Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung) vorzulegen

## 9. Gestaltung, Zustimmungsvorbehalte

- 9.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Hamburg vor Einreichung der Bauanträge
- (1) die Entwürfe zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich der Oberflächenmaterialien, Ausstattungselemente und Einbauten, des Wegebbaus und der Beleuchtung,
  - (2) die Grundrisse aller Baukörper sowie
  - (3) die Fassadenentwürfe, bestehend aus Fassadenabwicklungen und entsprechenden Perspektiven,
- zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen, wenn die Vorhabenträgerin von den Anlagen zu diesem Durchführungsvertrag abweichen möchte.
- 9.1.1 Die Stadt Hamburg verpflichtet sich, die nach Ziffer 9.1 zur Zustimmung vorgelegten Entwürfe und Grundrisse innerhalb einer Frist von 6 Wochen zu prüfen und der Vorhabenträgerin das Prüfungsergebnis schriftlich mitzuteilen.
- 9.1.2 Im Hinblick auf die Fassadengestaltung ist eine Versagung der Zustimmung nur möglich, wenn die Fassadenentwürfe erheblich von den Entwürfen und Schnittzeichnungen mit Geländeschnitt in der Anlage 8 abweichen. Letztere sind unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen und grundrissoptimaler Architektur bis zur Einreichung der Entwürfe zur Zustimmung in finaler Version weiterzuentwickeln.
- 9.1.3 Wird ein Bauantrag eingereicht, ohne dass alle nach Ziffer 9.1 erforderlichen Zustimmungen vorliegen, behandelt die Bauaufsichtsbehörde diesen als nicht vollständig im Sinne von § 61 Absatz 3 Satz 1 HmbBauO.
- 9.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, auch hinsichtlich der Auswahl der Fassadenmaterialien die Zustimmung der Stadt Hamburg einzuholen. Sie wird dazu vor Beginn der Fassadenbauarbeiten eine Bemusterung der ausgewählten Fassadenmaterialien mit den zuständigen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der Stadt (Bezirksamt

Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) durchführen. Die Zustimmung hat schriftlich zu erfolgen und darf nur aus stadtplanerischen Gründen verweigert werden.

- 9.3 Abweichungen von Entwürfen und Grundrissen im Sinne von Ziffer 9.1 und/oder von Fassadenmaterialien (Ziffer 9.2), denen die Stadt Hamburg bereits zugestimmt hat, können die Vertragsparteien im gegenseitigen Einverständnis regeln. Das Einverständnis von Seiten der Stadt Hamburg gilt als erteilt, wenn der Leiter des Dezernats Wirtschaft, Bauen und Umwelt und der Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona der jeweiligen Abweichung schriftlich zugestimmt haben. Das Einverständnis ist zwingend vor dem Beginn mit der baulichen Ausführung der jeweiligen Abweichung herzustellen.

## **10. Stellplätze**

- 10.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens, eine Tiefgarage mit mindestens 64 KFZ-Stellplätzen zu errichten. Die Nutzung und der Betrieb der Stellplätze sind dauerhaft und zuverlässig zu sichern.
- 10.2 Mindestens 10 dieser KFZ-Stellplätze sind mit gängigen Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Für alle anderen Stellplätze in der Tiefgarage müssen ausreichende Vorkehrungen (z.B. Anschlüsse, Kabelpitschen, Leerrohre) getroffen werden.
- 10.3 Die Stellplätze in der Tiefgarage sind den Bewohnern des Vorhabens anzubieten. Eine Umwandlung der Stellplätze in Nebenflächen ist ausgeschlossen/nur mit Zustimmung der Stadt Hamburg zulässig. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn kein entsprechender Stellplatzbedarf besteht und der Umwandlung keine bauordnungsrechtlichen Gründe entgegenstehen.

## **11. Freiflächen, Kinderspielflächen, Außenbeleuchtung**

- 11.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und gemäß den Detailplanungen zur Ausgestaltung der Spielflächen (Anlage 2.1) herzustellenden Freiflächen und Kinderspielflächen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten.
- 11.2 Die Vorhabenträgerin wird die endgültige Ausführungsplanung für die Kinderspielflächen mit der Stadt Hamburg abstimmen.
- 11.3 Die Vorhabenträgerin wird für die Beleuchtung der Außenanlagen auf den Vorhabenflächen nur solche Beleuchtungsanlagen verwenden, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand (Anlage 10) hin abzuschirmen.

## 12. Blendschutz, Begrünung

- 12.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, an bzw. vor der Nordseite des Parkhauses „Othmarschen Park“ auf dem Flurstück 3072 bzw. auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 2744 der Gemarkung Othmarschen, belegen in der Jürgen-Töpfer-Straße, nachfolgend das „Parkhaus“) Maßnahmen zum Blendschutz durchzuführen. Hierzu wird sie auf Höhe jeder Ebene der Parketage einen Blendschutz mit einer Länge von ca. 62,90 m und einer dem vorhandenen Geländer entsprechenden Höhe anbringen (entsprechend den Blendeschutzelementen an der Ostseite des Parkhauses. Der Blendschutz am bzw. vor dem Parkhaus muss vor Inbenutzungnahme des Gebäudes hergestellt sein.
- 12.2 Darüber hinaus ist die Südseite zum Parkhaus gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend zu begrünen. Für die Begrünung ist es erforderlich, Rankhilfen an bzw. vor der Außenseite des Parkhauses anzubringen. Die Vertikalbegrünung an bzw. vor dem Parkhaus ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- 12.3 Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die unter Ziffer 12.1 genannten Maßnahmen zum Blendschutz eine zwingende Voraussetzung für die Innutzungnahme durch die Mieter auf dem Flurstück 3072 darstellen. Ohne derartige Maßnahmen wären die „gesunden Wohnverhältnisse“ im Sinne von § 1 (6) Satz 1 (BauGB) nicht gewahrt.
- 12.4 Für die Durchführung der Maßnahmen zum Blendschutz (Ziffer 12.1) und der Begrünung (Ziffer 12.2) am bzw. vor dem Parkhaus sowie zur Sicherung von deren Pflege und dauerhaftem Bestand wird die Vorhabenträgerin bei der Variante der Begrünung am Parkhaus eine vertragliche Einigung mit dem Eigentümer des Parkhauses schließen oder die Eintragung einer entsprechenden Baulast für das Nachbargrundstück anstreben.
- 12.5 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pergola über der Tiefgarageneinfahrt mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Je 1 Meter ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Traversen/Abfangmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind ebenfalls mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Je 1 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

### 13. Lärmschutzmaßnahmen südlich angrenzendes Gewerbegebiet (GEe2)

- 13.1 Die Bauträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten aktiven Lärmschutz an den Fassaden des eigenen Wohngebäudes zu errichten, sobald mittels einer Lärmmessung nachgewiesen wurde, dass die Immissionswerte, mit denen das Grundstück (Grundbuch des Amtsgericht Hamburg Altona, Blatt 5412, Flurstück 3072, Gemarkung Othmarschen) belastet wird, an den Wohngebäuden an den maßgeblichen Immissionsorten die gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts übersteigen. Zur Bestimmung der Immissionen durch eine etwaige Gewerbenutzung für das Nachbargrundstück (Flurstück 2744 der Gemarkung Othmarschen) sind an den Wohngebäuden auf dem Grundstück (Grundbuch des Amtsgericht Hamburg Altona, Blatt 5412, Flurstück 3072, Gemarkung Othmarschen) Schallpegelmessungen von einer entsprechend § 26 BImSchG für das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg zugelassenen Messstelle durchzuführen.“
- 13.2 Die Bauträgerin verpflichtet sich, nach Vorlage der vorgenannten Schallpegelmessungen unverzüglich mit der Errichtung des Lärmschutzes zu beginnen – für den Fall das an den Wohngebäuden an den maßgeblichen Immissionsorten die gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts überschritten werden - und spätestens bis neun Monate nach Vorlage der vorgenannten Schallpegelmessungen fertigzustellen.
- 13.3 Die Verpflichtung, nach Ziffern 13.1 und 13.2 Lärmschutz zu errichten, ist von der Bauträgerin im Falle eines (teilweisen) Verkaufs des Grundstücks auf den neuen Eigentümer zu übertragen.
- 13.4 Die Bauträgerin bewilligt und beantragt bereits jetzt zur Absicherung des Anspruchs auf Errichtung von Lärmschutz eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit entsprechend der diesem Vertrag beigefügten Anlage 15 für das Flurstück 3072 zu Gunsten Hamburgs.
- 13.5 Für den Fall, dass das Plangebiet (Flurstück 3072 der Gemarkung Othmarschen) in mehrere Flurstücke real geteilt werden soll, verpflichtet sich Hamburg, für die künftigen Teilflächen des Plangebiets (neue kleinere Flurstücke), die nicht von der Verpflichtung Lärmschutz zu errichten betroffen sein können, jeweils nach der Grundstücksteilung bzw. im Zuge der Abschreibung dieser neuen Flurstücke auf neue Grundbuchblätter Löschungsbewilligungen bzw. Pfandhaftentlassungen für die v.g. Dienstbarkeit zu erteilen.
- 13.6 Die Verpflichtung, Lärmschutz zu errichten, erlischt, wenn und soweit auf dem ehemals als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstück (Flurstück 2744 der Gemarkung Othmarschen) das Planrecht so geändert worden ist, dass das Wohnen störender Lärm (gemäß Ziffer 13.1 dieses Vertrages) ausgeschlossen ist. Hamburg verpflichtet sich sodann, eine Aufgabeerklärung, Zustimmung zur Löschung bzw. Pfandfrei-gabeerklärung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach §§ 875, 876 BGB abzugeben. Hamburg bewilligt und beantragt bereits jetzt die Löschung der vorbezeichneten Grunddienstbarkeit. Der die Unterschriften beglaubigende Notar wird jedoch angewiesen, das Original dieser Vereinbarung sowie beglaubigte Ablichtungen, die die Löschungsbewilligung enthalten, erst zu erteilen und die Löschungsbewilligung erst zum Grundbuch einzureichen, sobald ihm Unterlagen vorgelegt werden, aus denen sich für einzelne oder alle der vorbezeichneten Flurstücke eine Änderung des Planrechts im vorbezeichneten Sinne ergibt.

## 14. Nisthilfen

- 14.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Nistkästen in die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnete Fassadenabschnitte (Anlage VEP) zu integrieren oder anzubringen. Sämtliche Nistkästen sind soweit nicht anders beschrieben nach Osten auszurichten. Ergänzend hierzu gilt folgendes:
- (1) Es sind an insgesamt 2 Standorten jeweils 5 Nistplätze für Mauersegler in Gruppen unterhalb der Dachkanten in einer Mindesthöhe von 9 m anzubringen oder in die Fassade zu integrieren. Dabei muss unter den Nistkästen ein Bereich von mindestens 4 m frei von Balkonen oder anderer, den Anflug der Mauersegler störender Elemente bleiben.
  - (2) Es sind 3 Koloniekästen für Haussperlinge mit je 3 Brutplätzen in einer Aufhängöhe von 3 bis 10 m anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.
  - (3) Es sind 4 Nistkästen für Nischenbrüter einzeln, also nicht in Gruppen, in einer Aufhängöhe von 2 bis 3 m anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.
  - (4) Es sind 4 Nistkästen für Dohlen paarweise in mind. 10 m Höhe an die nach Süden ausgerichteten Fassaden anzubringen oder in die Fassade zu integrieren
- 14.2 Sämtliche Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und jährlich nach der Brutzeit im September zu reinigen. Die erfolgte Reinigung der Nistkästen ist bis zum 31.12. eines jeden Jahres der Stadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung) anzuzeigen.

## 15. Ersatzpflanzungen

Für Bäume, die im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens gefällt werden, wird die Vorhabenträgerin Ersatzpflanzungen vornehmen. Die Ersatzpflanzungen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) durchzuführen und zu erhalten.

## 16. Durchführungsfristen

- 16.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 BauGB, jedoch nicht vor deren Eintritt, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Die Vollständigkeit eines Bauantrags richtet sich nach der Hamburgischen Bauordnung, zudem müssen die nach Ziffer 9 erforderlichen Zustimmungen vorliegen, falls notwendig.
- 16.2 Die Stadt Hamburg wird über die Bauanträge der Vorhabenträgerin binnen 3 Monaten nach deren Einreichung entscheiden. Die Frist zur Entscheidung über die eingereichten Bauanträge beginnt mit der schriftlichen Bestätigung der Vollständigkeit der Unterlagen entsprechend §§ 70 Absatz 2 i.V.m. § 61 Absatz 3 Satz 1 HmbBauO zu laufen.
- 16.3 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 9 Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit der baulichen Umsetzung des Bauvorhabens zu beginnen und das Bauvorhaben (Ziffer 3.1) nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren fertigzustellen.
- 16.4 Für den Fall, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens zeitliche Verzögerungen

eintreten, die auf Umständen beruhen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat und die eine Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb der in Ziffer 16.3 vereinbarten Frist verhindern, verlängert sich die Frist zur Fertigstellung.

16.4.1 Die Fristverlängerung wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Bauarbeiten und die etwaigen Verschiebungen in eine ungünstige Jahreszeit.

16.4.2 Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände im Sinne von Ziffer 16.4 Satz 1 sind insbesondere:

- Witterungsbedingte Behinderung der Bautätigkeit; wobei Witterungseinflüsse während der Durchführungszeit, mit denen bei Abschluss dieses Durchführungsvertrages gerechnet werden musste, nicht als Umstand im Sinne von Satz 1 gelten;
- Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Ausspernung im Betrieb der Vorhabenträgerin oder in einem unmittelbar für sie arbeitenden Betrieb;
- Gerichts- oder verwaltungsseitige Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs oder einer Anfechtungsklage eines Dritten gegen die Baugenehmigung.
- Gerichts- oder verwaltungsseitige Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung
- Höhere Gewalt oder andere für die Vorhabenträgerin unabwendbare Umstände.

16.4.3 Die Vorhabenträgerin wird die Stadt Hamburg für den Fall, dass mit dem Eintritt einer zeitlichen Verzögerung im Hinblick auf die Fertigstellung des Bauvorhabens zu rechnen ist, unverzüglich informieren.

## **17. Nutzungsaufnahme nach Fertigstellung / Fremdbeherbergung**

17.1 In dem im Vorhaben-und Erschließungsplan mit Haus D gekennzeichneten Gebäudebereich (Anlage 2) ist eine einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnnutzung nach Fertigstellung des Bauvorhabens erst dann zulässig, wenn die Umleitung und die Verkehrsführung über die Baurstraße im Zuge der Bauarbeiten zur Überdeckung der Bundesautobahn A 7 im Abschnitt Altona eingestellt sind.

17.2 Eine vorgeschaltete Nutzung dieses Gebäudebereichs als Betrieb zur Fremdbeherbergung, bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Wohnnutzung entsprechend § 2 Nr. 10 der Verordnung zum Bebauungsplan Othmarschen 46 aufgenommen werden darf, kann auf Antrag durch die Stadt Hamburg genehmigt werden. Dieser Vertrag ersetzt nicht die für eine solche Nutzung erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse.

## **18. Planungs- und Verfahrenskosten, Haftung**

18.1 Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

18.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus, alle Kosten zu tragen, die für die

Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Othmarschen 46 anfallen, einschließlich der Kosten für die Einholung aller erforderlichen Fachgutachten. Letztere wird sie selbst in Auftrag geben.

- 18.3 Die Vorhabenträgerin wird der Stadt Hamburg die durch die Erstellung dieses Durchführungsvertrages entstandenen internen Verwaltungskosten in Höhe von [REDACTED] auf Grundlage des § 12 BauGB erstatten. Die Rechnungstellung erfolgt durch die Stadt Hamburg nach Vertragsabschluss.
- 18.4 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Vorhabenträgerin auf eigenes wirtschaftliches Risiko alle Kosten trägt, die in Zusammenhang mit der Planung, Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens anfallen.
- 18.5 Die Erschließung des Bauvorhabens sowie die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten sind Gegenstand des Erschließungsvertrages vom 18.06.2018. Die in dem Erschließungsvertrag vereinbarten Kostenregelungen bleiben unberührt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich jedoch in diesem Zusammenhang, die zusätzlich entstehenden Kosten für ein Sicherheitsaudit zu tragen.

## **19. Haftungsausschluss, Freistellung**

- 19.1 Eine Haftung der Stadt Hamburg für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Othmarschen 46 oder die Planung, Vorbereitung und/oder Durchführung des Bauvorhabens getätigt hat, ist ausgeschlossen. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf etwaige Ansprüche aus den §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuchs. Dies gilt auch dann, wenn
- (1) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans scheitert oder sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt und/oder
  - (2) die Baugenehmigung nicht erteilt werden kann oder infolge der Einlegung eines Rechtsbehelfs für nicht vollziehbar erklärt wird bzw. aufgehoben wird.
- 19.2 Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt Hamburg zudem bedingungslos von sämtlichen Forderungen ihrer etwaigen Rechtsnachfolger frei.

## **20. Erschließung**

Die Vertragsparteien haben einen Vertrag über die Erschließung der Vorhabenflächen geschlossen (Erschließungsvertrag vom 18.06.2018, Anlage 12). Die in dem Erschließungsvertrag getroffenen Vereinbarungen bleiben von diesem Vertrag unberührt.

## **21. Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- 21.1 Vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (Ziffer 3.1) bedarf ein Wechsel der Vorhabenträgerin, mit der Folge des Ausscheidens der Vorhabenträgerin aus den Rechten und Pflichten dieses Vertrages (befreiende Schuldübernahme), der vorherigen

Zustimmung der Stadt Hamburg.

Die Stadt Hamburg ist berechtigt, die Bonität der neuen Vorhabenträgerin auf Kosten der bisherigen Vorhabenträgerin zu prüfen oder prüfen zu lassen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu zu bewerten. Die Stadt Hamburg kann ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig machen. Eine Versagung der Zustimmung bedarf eines wichtigen Grundes. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Bauvorhabens innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist. In allen anderen Fällen ist die Zustimmung zu erteilen.

- 21.2 Für den Fall der Veräußerung des Flurstücks 3072, bebaut oder unbebaut, vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (Ziffer 3.1) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit einer Weitergabeverpflichtung auf den/die neuen Eigentümer zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Dies gilt auch für den Fall der Bestellung eines Erbbaurechts an dem Flurstück.

Soll mit der Veräußerung auch ein Wechsel der Vorhabenträgerin erfolgen, gelten zudem die Regelungen der Ziffer 21.1. Soll dagegen kein Wechsel der Vorhabenträgerin stattfinden, erfolgt die Übertragung der Rechte und Pflichten im Wege des Schuldbeitritts, so dass der/die Rechtsnachfolger der Stadt Hamburg neben der Vorhabenträgerin haftet/haften.

- 21.3 Für den Fall der Veräußerung von Teilen des (bebauten oder unbebauten) Flurstücks, einschließlich der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum, vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (Ziffer 3.1) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin,
- entweder sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die den veräußerten Grundstücksteil und/oder das Wohnungs- oder Teileigentum betreffen, mit einer Weitergabeverpflichtung auf den/die neuen Eigentümer im Wege des Schuldbeitritts zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten *oder*
  - sicherzustellen, dass sie ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig vertragsgemäß wahrnehmen und erfüllen kann (Sicherstellung der Durchführung und Fertigstellung des Gesamtvorhabens), indem sie in die Vereinbarung über die Veräußerung geeignete Regelungen aufnimmt. Dabei ist durch eine Weitergabeverpflichtung zu gewährleisten, dass die Sicherstellung im Sinne des vorstehenden Satz 1 auch in Fällen von Weiterübertragungen durch Rechtsnachfolger Bestand hat.

- 21.4 Im Rahmen der Übertragung von Rechten und Pflichten entsprechend den Ziffern 21.2 und 21.3 Alt. 1 ist der/die neue(n) Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte(n) mit einer Vertragsstrafe bewehrt zu verpflichten, innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss der Vereinbarung über die Veräußerung Sicherheit entsprechend Ziffer 23 dieses Vertrags gegenüber der Stadt Hamburg zu leisten. Für den Fall, dass infolge eines Schuldbeitritts eine Anpassung der Sicherheitsleistungen zur Vermeidung einer Übersicherung der Stadt Hamburg erforderlich ist, werden die Vertragsparteien eine entsprechende Vereinbarung treffen.

- 21.5 Für den Fall einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung des Flurstücks, einschließlich der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum, nach Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (Ziffer 3.1) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die das veräußerte (Teil)Grundstück und/oder Wohnungs- oder Teileigentum betreffen und die im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Veräußerung noch nicht, nicht vollständig und/oder nicht vertragsgemäß erfüllt worden sind, auf den/die neuen Eigentümer zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Sollen Rechte und/oder Pflichten aufgrund ihrer vollständigen vertragsgemäßen Erfüllung gemäß Satz 1 nicht übertragen werden, wird die Vorhabenträgerin vor Abschluss der Vereinbarung über die Veräußerung eine schriftliche Bestätigung von der Stadt Hamburg über die Erfüllung einholen.

## 22. Vertragsstrafen

- 22.1 Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegenden Verpflichtungen aus Ziffer 3.1 dieses Vertrages nicht oder nicht fristgerecht, kann die Stadt Hamburg von der Vorhabenträgerin nach den Bestimmungen dieser Ziffer 22 und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nach billigem Ermessen Vertragsstrafen in Höhe von bis zu EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro) je Einzelfall verlangen.

Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist kumulativ auf einen Höchstbetrag von EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro) begrenzt.

- 22.2 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt Hamburg unter Abwägung der Interessen beider Parteien im Einzelfall nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- 22.3 Voraussetzung für die Verwirkung, mithin die Entstehung eines Anspruchs auf Zahlung einer Vertragsstrafe ist, dass die Stadt Hamburg der Vorhabenträgerin fruchtlos in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der verletzten vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Die Vertragsstrafe wird nach fruchtlosem Ablauf der Frist sofort zur Zahlung fällig. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die Stadt Hamburg nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Vorhabenträgerin verlangen.

## 23. Sicherheitsleistungen

- 23.1 Zur Sicherung der Erfüllung der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Zahlungsverpflichtungen, einschließlich Vertragsstrafen nach Ziffer 22 dieses Vertrages, leistet die Vorhabenträgerin der Stadt Hamburg Sicherheit in Form zweier unbefristeter, unwiderruflicher, selbstschuldnerischer und unbedingter Bankbürgschaften auf erstes Anfordern in Höhe von jeweils EUR [REDACTED] (in Worten: zweihunderttausend Euro), insgesamt EUR [REDACTED] (in Worten: [REDACTED] Euro).
- 23.2 Die Bürgschaftserklärungen müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der

Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit, es sei denn, die zur Aufrechnung gestellte Forderung ist rechtskräftig festgestellt oder unbestritten, enthalten. Darüber hinaus sind die Bürgschaftserklärungen unter Verzicht auf den Anspruch auf Befreiung von der Bürgschaft gegen den Hauptschuldner und das Recht zur Hinterlegung abzugeben.

- 23.3 Die Sicherheitsleistungen werden binnen eines Monats nach Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages von der Vorhabenträgerin geleistet.
- 23.4 Vor der Inanspruchnahme einer der Bürgschaften hat die Stadt Hamburg die Vorhabenträgerin mit einer Frist von einem Monat zur Erfüllung der verletzten vertraglichen Zahlungsverpflichtung bzw. zur Zahlung der fälligen Vertragsstrafe (Ziffer 22.3) aufzufordern.
- 23.5 Die Stadt Hamburg wird, sofern keine Inanspruchnahme aufgrund eines Sicherungsfalls erfolgt, die geleisteten Bürgschaften in Höhe von EUR [REDACTED] in zwei Tranchen wie folgt freigeben:
- EUR [REDACTED] innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige der Innutzungnahme des Wohnungsbaus durch die Vorhabenträgerin bei Stadt Hamburg,
  - EUR [REDACTED] innerhalb von einem Monat nach Bestätigung der Stadt Hamburg, dass alle Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag durch die Vorhabenträgerin erfüllt worden sind. Zuvor hat die Vorhabenträgerin einen geeigneten schriftlichen Nachweis zu erbringen, aus dem sich ergibt, dass alle ihre Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag erfüllt worden sind.
- 23.6 Sollte innerhalb einer Frist von einem Monat nach Bestätigung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen durch die Stadt Hamburg keine Baugenehmigung erteilt oder die erteilte Baugenehmigung gerichtlich durch vorläufigen Rechtsschutz erfolgreich angefochten worden sein (Ruhestatbestände), sind die Bürgschaften innerhalb einer Frist von 30 Tagen seit Kenntnisnahme von diesem Umstand an die Vorhabenträgerin zurückzugeben.

Sind die Ruhestatbestände ausgeräumt, sodass die zuvor benannten rechtlichen Hindernisse für die Durchführung der vertraglichen Verpflichtungen nicht mehr bestehen, sind die Bürgschaften durch die Vorhabenträgerin innerhalb von 4 Wochen nach entsprechender schriftlicher Mitteilung der Stadt Hamburg an die Vorhabenträgerin über den Wegfall der unter Absatz 5 genannten Ruhestatbestände bei der Stadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt), erneut zu leisten.

## **24. Vollstreckungsunterwerfung**

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der von ihr in dieser Vereinbarung übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 04. Dezember 2012 in der jeweils geltenden Fassung.

## **25. Bonitätsnachweis**

- 25.1 Die Vorhabenträgerin hat bei der Vertragsunterzeichnung einen Nachweis über Ihre Bonität zu erbringen. Der Nachweis ist von der Vorhabenträgerin in Form einer Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes bei der Stadt Hamburg einzureichen. Der Nachweis wird als Anlage 6 zu diesem Vertrag genommen.
- 25.2 Sollte der Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung eine Finanzierungszusage noch nicht vorliegen, ist eine schriftliche Auskunft des Kreditinstituts, mit dem die Vorhabenträgerin den größten Teil ihrer finanziellen Transaktionen abwickelt (sog. Hausbank), zu der bisherigen Geschäftsbeziehung mit der Vorhabenträgerin oder eine Liquiditätserklärung eines vereidigten Steuerberaters/Wirtschaftsprüfers einzuholen. Dieser Nachweis wird dann anstelle des Nachweises einer Finanzierungszusage diesem Vertrag als Anlage beigefügt (Anlage 13). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für diesen Fall, die Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts nach Bauantragstellung, jedoch vor Erteilung der Baugenehmigung, bei der Stadt Hamburg nachzureichen.

Den Eingang der Finanzierungsbestätigung wird die Stadt Hamburg unverzüglich gegenüber der Vorhabenträgerin schriftlich bestätigen.

## **26. Vertragsanpassung, Kündigung in besonderen Fällen**

- 26.1 Jede Vertragspartei ist berechtigt, im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen des § 60 Absatz 1 Satz 1 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HmbVwVfG) eine Vertragsanpassung zu verlangen oder, sofern eine Anpassung des Vertragsinhalts nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag zu kündigen. Die Regelung des § 60 Absatz 1 Satz 2 HmbVwVfG bleibt unberührt.
- 26.2 Im Falle einer wirksamen Kündigung dieses Vertrages nach Absatz 1 oder 2 stehen der Vorhabenträgerin keine Ansprüche auf Erstattung ihrer bis dahin im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben getätigten Aufwendungen zu. Noch nicht zurückgegebene Bürgschaften sind binnen eines Monats nach Eintritt der Wirksamkeit Kündigung von der Stadt Hamburg zurückzugeben.

## **27. Urheberrecht und Hamburgisches Transparenzgesetz**

- 27.1 Hamburgisches Transparenzgesetz
- 27.1.1 Dieser Vertrag (inkl. seiner Anlagen) unterliegt dem HmbTG und wird mit dem hiermit erklärten Einverständnis der Vorhabenträgerin nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- 27.1.2 Der Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (§ 10 Absatz 2 HmbTG).
- 27.1.3 Die Stadt Hamburg kann binnen eines Monats nach Veröffentlichung des Vertrages im Informationsregister von diesem zurücktreten, wenn ihr nach der Veröffentlichung von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, wären sie schon zuvor bekannt gewesen,

und ein Festhalten am Vertrag für die Stadt Hamburg unzumutbar wäre.

Für den Fall des Rücktritts werden sämtliche Entschädigungs- und/oder Kostenerstattungsansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt Hamburg ausgeschlossen.

- 27.1.4 Eine Veröffentlichung der Leistungen der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Leistungsverfasser gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) ist Hamburg, ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der Leistungsverfasser und ohne zusätzliche Kosten, auf alle Nutzungsarten möglich. Die Leistungen und Dokumentationen sind vor der Veröffentlichung entsprechend so aufzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinternen Daten im Sinne des § 7 HmbTG erkennbar sind.
- 27.1.5 Die Stadt Hamburg ist gemäß § 3 Absatz 8, § 10 Absatz 3 HmbTG verpflichtet, Gutachten im Informationsregister zu veröffentlichen und an jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung, sowohl für nicht kommerzielle als auch für kommerzielle Zwecke, zu überlassen. Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt der Sachverständige, soweit er von der Vorhabenträgerin beauftragt ist, der Vorhabenträgerin zu diesem Zweck sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt er der Vorhabenträgerin das Recht ein, das Werk zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten, ungeachtet der Verwendungszwecke. Der Sachverständige gestattet der Vorhabenträgerin, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung, sowohl für nicht kommerzielle als auch für kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungszwecke zu gestatten.
- 27.1.6 Werden durch die Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister oder durch dessen Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse der Vorhabenträgerin verletzt, haftet die Stadt Hamburg für hierdurch entstandene bzw. entstehende Schäden nur in Fällen des Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit.

## 27.2 Urheberrecht

- 27.2.1 Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die ihre Leistungen bzw. Beiträge ggf. die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll. Mit der Bekanntmachung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gemäß §10 Absatz 3 BauGB überträgt die Vorhabenträgerin unwiderruflich die Nutzungsrechte an die Stadt Hamburg.
- 27.2.2 Die Stadt Hamburg darf die Leistungen der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr Beauftragten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan Othmarschen 46 kostenfrei auf alle Nutzungsarten unter Nennung der Leistungsverfasser nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen sind die Vorhabenträgerin bzw. der jeweilige Leistungsverfasser anzuhören.
- 27.2.3 Die Stadt Hamburg hat – soweit rechtlich im Hinblick auf den Leistungsverfasser zulässig – das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Veröffentlichung. Hat die Stadt Hamburg die Leistungen – soweit rechtlich im Hinblick auf den Leistungsverfasser zulässig – geändert (Ziffer 27.2.2), so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung Hamburgs, das diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interesse entgegenstehen.

27.3 Die Ziffern 27.2.1 bis 27.2.3 gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

## 28. Schlussbestimmungen

28.1 Alle Erklärungen und sonstigen Mitteilungen in Zusammenhang mit diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind persönlich, per Einschreiben, per Kurier, per Telefax oder ggf. im Wege elektronischer Kommunikation an die nachfolgend bestimmten Empfänger zu übermitteln.

Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg:

Anschrift: Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 428 11 [REDACTED]

Email: stadt-und-landschaftsplanung@altona.hamburg.de

Z. Hd.: [REDACTED]

Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Othmarscher Höfe Baurstraße GmbH & Co. KG:

Anschrift: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Z. Hd.: [REDACTED]

Oder an einen anderen Empfänger oder eine andere Anschrift, die der einen Vertragspartei von der anderen Vertragspartei zuvor schriftlich mitgeteilt wurde.

Gesetzliche Formvorschriften, insbesondere für Bauanträge (einschließlich Unterlagen), Genehmigungen und Bescheide, bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.

28.2 Dieser Vertrag enthält zusammen mit seinen Anlagen sämtliche Vereinbarungen und Erklärungen der Vertragschließenden im Hinblick auf den Vertragsgegenstand. Er ersetzt alle früheren Übereinkommen, mündlichen oder schriftlichen Absichtserklärungen und anderen rechtsverbindlichen oder unverbindlichen Absprachen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand. Nebenabreden bestehen nicht.

28.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht kraft Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

28.4 Die Überschriften in diesem Vertrag dienen lediglich der Übersichtlichkeit und berühren die Vertragsauslegung nicht.

28.5 Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche bzw. Streitigkeiten der Vertragsparteien aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg.

28.6 Der Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Hamburg erhält drei und die Vorhabenträgerin erhält eine Ausfertigung.

## 29. Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Regelungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages unberührt. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vertrag eine notwendige Regelung nicht enthält. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke tritt die gesetzlich zulässige und durchführbare Regelung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Regelung nach der Vorstellung der Parteien wirtschaftlich am nächsten kommt.

**Dieser Vertrag wurde am \_\_\_\_\_ geschlossen**

### UNTERSCHRIFTEN

Freie und Hansestadt Hamburg

vertreten durch:

Name: \_\_\_\_\_ Datum

Position: \_\_\_\_\_

Bezirksamt Altona

Othmarscher Höfe Baurstraße

GmbH & Co. KG

vertreten durch:

Name: \_\_\_\_\_

Position: \_\_\_\_\_

vertreten durch:

Name: \_\_\_\_\_ Datum

Position: \_\_\_\_\_

vertreten durch:

Name: \_\_\_\_\_ Datum

Position: \_\_\_\_\_