

ENTWURF



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 76

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg,
 vertreten durch
 das Bezirksamt Harburg

-nachfolgend „**FHH**“ genannt-

und der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
 Poppenhusenstraße 2
 22305 Hamburg

-nachstehend „**SAGA**“ genannt-

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) und die SAGA werden gemeinsam als „**Vertragsparteien**“ oder „**Parteien**“ bezeichnet.

Zwischen der FHH und der SAGA wird folgender städtebaulicher Vertrag (nachfolgend „**Vertrag**“) geschlossen:

Präambel/ Vorbemerkung

Die Vertragsparteien beabsichtigen eine städtebauliche Entwicklung im Bezirk Harburg im Stadtteil Neugraben-Fischbek, Ortsteil 715, des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 76 für den Bereich nördlich des Ohrnsweges, südlich der Bahntrasse Hamburg - Cuxhaven, westlich der Dritten Meile, nördlich des Fischbeker Wegs sowie östlich des Fischbeker Heuwegs (nachfolgend der **„Bebauungsplan NF 76“**).

Die Fläche des Bauvorhabens wird nachfolgend **„Baufeld 3“** oder **„Projektgebiet“** genannt, der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans **„Plangebiet“**. Das Projektgebiet befindet sich auf der südwestlichen Teilgebietsfläche des Plangebiets und entspricht dem **WA 3** im Bebauungsplanentwurf (**Anlage 1**).

Der Bebauungsplan schafft für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauflächen mit einer vier- bis siebengeschossigen Bebauung, die planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO gesichert werden. Im Plangebiet soll die Realisierung von insgesamt ca. 162 Wohnungen und einer Kindertageseinrichtung (**„KiTa“**) angrenzend an die Straße Ohrnsweg ermöglicht werden. Außerdem soll die vorhandene Pferdekoppel als ortsbildprägende Grünstruktur sowie die bestehende Feuerwehr durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Die SAGA ist Eigentümerin des Flurstücks 3738, auf dem sich das Projektgebiet befindet. Die SAGA wird durch die Planrechtsänderungen begünstigt. Sie beabsichtigt eine Aktivierung des Projektgebietes für eine intensivere Wohnnutzung und die Erstellung einer Kindertagesstätte mit ca. 50 Plätzen. Die vorhandene Gebäudezeile soll abgebrochen und durch ein viergeschossiges Gebäude mit ca. 39 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte und ein bis drei Gewerbeeinheiten in Teilen der Erdgeschosszone ersetzt werden.

Die Plangebietsflächen außerhalb des Projektgebietes befinden sich zum einen im Besitz der FHH und werden vom Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen (LIG) verwaltet sowie zum anderen im Besitz von Dritten.

Grundlage für den Bebauungsplan bilden die Ergebnisse eines internen städtebaulichen Entwurfsworkshops, der mit Beteiligung der vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) beauftragten Projektentwicklerin Garbe Immobilien-Projekte GmbH, eines Planungsbüros und dem Bezirksamt durchgeführt wurde.

Aus diesen wurde von Lichtenstein-Landschaftarchitektur-Stadtplanung der Funktionsplan (**Anlage 3**) entwickelt und im Bebauungsplanverfahren kontinuierlich angepasst und im weiteren Planverfahren konkretisiert. Für das Projektgebiet sieht der Entwurf Flächen für Geschosswohnungsbau und Freiflächen vor.

Die Bebauung der Flächen nördlich des Projektgebietes kann durch die zukünftigen Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Die Planung basiert hierbei

nicht auf einer konkreten Projektentwicklung sondern dient der grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung und strukturierten Entwicklung des Gebietes und entspricht einer Angebotsplanung. Das Projektgebiet und die daran angrenzenden weiteren Wohnbauflächen wurden im Rahmen der Funktionsplanung unter gemeinsamen räumlich-funktionalen Nutzungsaspekten geplant.

Zwischen den Vertragsparteien wurde bereits am 02. April 2024 ein städtebaulicher Vorvertrag zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens NF 76 mit Rahmenvereinbarungen zur Kostenbeteiligung geschlossen. Die im Vorvertrag vereinbarten Pflichten der Vertragsparteien gelten auch für diesen Vertrag und werden Anlage dieses Vertrags (**Anlage 2**).

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag trifft bezogen auf das Projektgebiet Regelungen zu dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan NF 76. Im Wesentlichen werden die Übernahme von Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens sowie im Zusammenhang mit diesem Vertrag, die Pflicht zur Durchführung des Bauvorhabens einschließlich der Fristen für Bauantragseinreichung, Baubeginn und Baufertigstellung, die Absicherung der in diesem Vertrag näher bezeichneten Maßnahmen (siehe § 4), die Einhaltung von städtebaulichen / architektonischen / freiraumplanerischen Qualitäten und die rechtliche Selbstständigkeit der Verpflichtung der SAGA gegenüber der FHH geregelt.
- (2) Das Projektgebiet umfasst in der Gemarkung Fischbek das Flurstück 3738.

§ 2 Beschreibung des Bauvorhabens

- (1) Die SAGA und die FHH planen für das Projektgebiet nach der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) die Bebauung mit einem viergeschossigen Wohngebäude. Insgesamt sollen ca. 39 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Der Gebäudekörper bietet im Erdgeschoss Platz für eine KiTa und ein bis drei Gewerbeeinheiten. In den Freiflächen soll die SAGA - in Abstimmung mit den jeweiligen Fachdienststellen im Bezirksamt Harburg entsprechend der Vorgaben der Freiflächenplanung in Anlage 3 - private Grün- und Spielflächen sowie eine KiTa-Außenfläche schaffen.
Die in den § 2 Abs. 2 dieses Vertrages genannten Anlagen enthalten weitere Einzelheiten im Zusammenhang mit der angedachten Entwicklung des Projektgebiets. Die vorgenannte Planung in dem Projektgebiet wird nachfolgend als „**Bauvorhaben**“ bezeichnet.

Die Erschließung des Projektgebiets erfolgt über die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und ist durch die Straße Ohrnsweg gesichert. Das Projektgebiet ist vollständig erschlossen; Erschließungsmaßnahmen sind durch die SAGA nicht durchzuführen. Beiträge zu Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet werden bei der SAGA nicht erhoben, da diese nicht dem Projektgebiet dienen und für das Projektgebiet keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind (vgl. § 7 Abs. 1 des Vorvertrages, Anlage 2).

(2) Anlagen und wesentliche Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Planzeichnung / Plangebiet (inkl. Darstellung WA3) vom 12.04.2024
- Anlage 2: Städtebaulicher Vorvertrag vom 02.04.2024
- Anlage 3: Funktionsplan/Freiflächenplan Vorentwurf von Januar 2024 (Lichtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung)
- Anlage 4: Artenschutzfachbeitrag von Februar 2022, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Planula)
- Anlage 5: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag von Oktober 2023, redaktionell überarbeitet im April 2024 (EGL)
- Anlage 5a: Biotoptypen-Bestandskartierung von Januar 2024 (Anlage zu Anlage 5)
- Anlage 6: Aufnahme und Beurteilung des Baumbestandes auf den Grundstücken Ohrnsweg 2 bis 8 von November 2020, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Institut für Baumpflege)
- Anlage 7: Aufnahme und Beurteilung des Baumbestandes auf den Flurstücken 2436 und 4554 von Mai 2022, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Institut für Baumpflege)
- Anlage 8: Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept von Oktober 2022, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Masuch + Olbrisch)
- Anlage 9: Energiefachplan von Februar 2024 (Averdung)
- Anlage 10: Verschattungsstudie von Juni 2022, Ergänzung von Juli 2022 und redaktionell überarbeitet im April 2024 (Küssner Verschattungsgutachten)
- Anlage 11: Erschütterungsprognose von Mai 2022, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Wölfel)
- Anlage 12: Schalltechnische Untersuchung von März 2024 (Lärmkontor)
- Anlage 13: Verkehrstechnische Untersuchung von Januar 2024, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Masuch + Olbrisch)
- Anlage 14: Mobilitätskonzept von Januar 2024, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Masuch + Olbrisch)
- Anlage 15: Hochbauliches Konzept mit Darstellung der Gebäudekubatur, Grundriss Untergeschoss (Appendix), Erdgeschoss und Regelgeschoss

(Leistungsphase 1) von November 2022 (RHWZ Architekten und Lichtenstein Landschaftsarchitekten)

Anlage 16: Funktionsplanung Freianlagen Kinderspiel von April 2024 (RHWZ Architekten und Lichtenstein Landschaftsarchitekten)

- (3) Die SAGA verpflichtet sich Änderungen des Bauvorhabens, einschließlich der in § 2 Abs. 2 genannten Anlagen, nur im Einvernehmen mit der FHH vorzunehmen. Das Einvernehmen kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

§ 3 Durchführungsverpflichtung und Ausführungsfristen

- (1) Die SAGA verpflichtet sich, das Bauvorhabens gem. § 2 (1) dieses Vertrages, wesentlich bestehend aus dem Wohngebäude und Grünflächen mit Kinderspielflächen, nach den nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages sowie nach entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans NF 76 im Projektgebiet zu errichten.
- (2) Die SAGA verpflichtet sich zur Realisierung der Bebauung unter Berücksichtigung der Abhängigkeiten, die aus dem Gesamtvorhaben im Plangebiet entstehen. Die Realisierungsfristen stehen daher in Abhängigkeit von der Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf den Flurstücken 964 und 3737, die sich im Eigentum der FHH und in der Verwaltung des LIG befindet. Die SAGA wird spätestens 9 Monate nach Beginn der Bautätigkeit auf den o.g. Flurstücken 964 und 3737, welche über die von der FHH an die SAGA zu übermittelnde Baubeginnanzeige definiert wird, einen genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des Bauvorhabens einreichen. Sie wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnen und dieses einschließlich der Begrünungsmaßnahmen innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn fertig stellen.
- (3) Die SAGA verpflichtet sich die Baugrube in einer regenarmen Periode zu errichten, um die Freilegung des Grundwasserleiters zu vermeiden.
- (4) Nicht von der SAGA zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die unter § 3 Abs. 2 genannten Fristen. Dies gilt u.a. auch, falls die Baumaßnahmen nicht begonnen oder nach Baubeginn unterbrochen werden, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den Bebauungsplan NF 76 mit Rechtsmitteln angegriffen haben oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt wird und es dadurch zu Verzögerungen bei bzw. vor der Bauausführung kommt. Dasselbe gilt für den Fall, dass die Mietverhältnisse in dem Bestandsgebäude aus rechtlichen Gründen nicht fristgerecht für die Durchführung des Abbruchs beendet werden können. In den

vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungspflicht gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen.

- (5) Die SAGA verpflichtet sich, die FHH im Falle eines verzögernd wirkenden Umstandes unverzüglich zu informieren.

§ 4 Weitere Anforderungen an das Bauvorhaben und Nutzungsbindungen

(1) Städtebau/Architektur

Die SAGA verpflichtet sich zur Realisierung des Bauvorhabens gemäß

- des Freiflächen-/Funktionsplans (Anlage 3)
- des hochbaulichen Konzeptes (Anlage 15)

Die genaue Gestaltung der Freiräume und des Gebäudes ist auf der Grundlage von Bemusterungen mit dem Baudezernenten des Bezirksamts Harburg abzustimmen. Die Möglichkeiten des kostengünstigen Bauens sind von beiden Seiten zu berücksichtigen.

(2) Soziale Wohnraumförderung

Die SAGA verpflichtet sich innerhalb des Projektgebietes alle geplanten ca. 39 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren.

(3) Gewerbe

Die SAGA verpflichtet sich zur Nutzungsmischung im Plangebiet und Belegung des öffentlichen Raumes, ein bis zwei nicht störende Gewerbebetriebe in der Erdgeschosszone im Gebäuderiegel parallel zum Ohrnsweg anzusiedeln.

(4) Kindertagesstätte

Die SAGA verpflichtet sich, im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbebauung, im geplanten Wohngebäude im Projektgebiet eine KiTa nebst den dafür erforderlichen Außenanlagen zu erstellen. Als Standort haben die Parteien das Erdgeschoss des Gebäudes vorgesehen.

Die KiTa soll für die ganztägige Betreuung von ca. 50 Kindern hergerichtet werden. Dabei ist eine der KiTa direkt angebundene private Außenspielfläche von mindestens 6 m² pro KiTa-Platz, bei 50 Plätzen somit insgesamt mindestens 300 m², nachzuweisen und zu umzäunen.

(5) Dachbegrünung

Zur Sicherung planerischer Spielräume bzw. um die Umsetzbarkeit der geplanten Wohnbebauung nicht zu gefährden, kann im Rahmen dieser vertraglichen Regelung nachfolgend eine Ausnahme von § 16 Abs. 4 des Hamburger Klimaschutzgesetzes („HmbKliSchG“) in Aussicht gestellt werden:

§ 16 Abs. 4 HmbKliSchG schreibt an sich vor, dass die Eigentümer von Gebäuden, deren Baubeginn nach dem 1. Januar 2027 liegt, 70 v.H. der Bruttodachfläche begrünen müssen. Ausnahmen sind gem. § 16 Abs. 5 HmbKliSchG jedoch möglich und werden hiermit in Aussicht gestellt, wenn eine Nutzung als Dachterrasse sowie anderweitige Nutzungen der Dachflächen ermöglicht werden sollen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn dies für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sein sollte.

Die SAGA verpflichtet sich jedoch mindestens 50 v.H. aller Dachflächen bezogen auf das jeweils oberste Geschoss mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik) und Dachbegrünung sind miteinander zu kombinieren (aufgeständert unter Berücksichtigung der Dachbegrünung).

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist der nicht begrünte Anteil der Dachflächen planerisch zu begründen und - sollte dem planerisch nichts entgegenstehen- ist der Begrünungsanteil auf bis zu 70% zu erhöhen.

(6) Spielflächen

Die SAGA verpflichtet sich, die erforderlichen privaten Kinderspielflächen nach § 10 der Hamburger Bauordnung („HBauO“) für die Wohnungen im Projektgebiet mit einer Größe von ca. 390 m² vollständig zu planen und zu errichten. Die Realisierung von Kinderspielflächen muss gegebenenfalls teilweise im Wurzelschutzbereich von Bäumen oder auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Bei der Schaffung von Kinderspielflächen liegt der Schwerpunkt darin, vielfältige und hochwertige Spielbereiche herzustellen, um somit die Entwicklung von Kindern in ganzheitlicher Hinsicht zu fördern. Deshalb empfiehlt der Bauprüfdienst 1/2012 Spielzonen und Angebote für verschiedene Altersgruppen einzurichten und durch sinnvolle raumbildende Maßnahmen zu gliedern. Unter Ausnutzung des Bestandes, des Geländes und der Natur, zum Beispiel durch Geländemodellierung, Vegetation und bauliche Maßnahmen, wie Mauern oder Stufen, sind Spiel- und Aufenthaltsflächen in die Gesamtanlage zu integrieren.

Abstimmungen zur Einrichtung der Kinderspielflächen sind bis zum Zeitpunkt der Bauantragseinreichung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg vorzunehmen.

(7) Freiraumgestaltung des Projektgebiets

Die SAGA verpflichtet sich zur Durchgrünung des Projektgebiets. Die abschließende Abstimmung der herzustellenden Grundstücksbegrünung in Art und Umfang erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Diese Inhalte wie auch die der Grundstücksentwässerung gemäß des Entwässerungskonzeptes (Anlage 8) und die Ausgestaltung der Kinderspielflächen sind dann in einem qualifizierten Freiflächenplan als Teil der Genehmigungsunterlagen darzustellen und vor Antragstellung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Harburg abzustimmen.

(8) Baumbestand/ Gehölze

Die SAGA verpflichtet sich dazu, den schützenswerten Baumbestand zu erhalten und in das Bauvorhaben zu integrieren.

Die zu erhaltenden Bäume sind in zwei Baumgutachten von 2020 und 2022 erfasst und bewertet (Anlage 6 und 7). Für die unvermeidbaren baubedingten Baumverluste schafft die SAGA einen Ausgleich durch Ausgleichszahlungen gem. der Hamburgischen Baumschutzverordnung („**BaumSchVO**“) oder Neupflanzungen zwischen den geplanten Gebäuden unter Verwendung vogelfreundlicher, standortgerechter und gebietseigener Gehölze.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens geht der Verlust einer Heckenstruktur am Ohrnsweg einher, die als Schutz- und Ruhegehölz insbesondere für den Haussperling dient. Die SAGA verpflichtet sich dazu, Ersatzpflanzungen für die Heckenstrukturen im räumlichen Zusammenhang unter Verwendung vogelfreundlicher, standortgerechter und gebietseigener Gehölze vorzunehmen.

Art und Umfang von Ausgleichszahlungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Dienststelle H/WBZ 4 abzustimmen.

(9) Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die SAGA verpflichtet sich eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Diese überwacht die Maßnahmen artenschutz- und biotopschutzfachlich, informiert die BUKEA / N3 bei Bedarf über den Baufortschritt und benachrichtigt unverzüglich bei allen vor Ort auftretenden Abweichungen von den im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage 5) aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s.a. Ziffer 9). Für den Bauablauf notwendige Abweichungen sind möglich und werden im Einzelfall von der BUKEA innerhalb eines angemessenen Zeitraums geprüft, um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden. Nach Abschluss des Vorhabens erstellt die ÖBB einen Kurzbericht inkl. Fotos, welcher der BUKEA/N3 spätestens drei Monate nach Abschluss des Vorhabens unaufgefordert zur Kenntnisnahme vorzulegen ist.

Die zuständigen Personen der ÖBB sind der Genehmigungsbehörde und der BUKEA/N3 vor Baubeginn anzuzeigen.

Folgende gutachterlich empfohlenen Regelungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten:

- Um die Brutstätten von Fledermäusen und Vögeln vor Zerstörung oder Beschädigung zu schützen sowie die Verletzung oder Tötung der Arten zu vermeiden, sollen Gehölzarbeiten wie Fällungen, Rückschnitte und Rodungen nur innerhalb der für Gehölzarbeiten gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz („**BNatSchG**“) vorgeschriebenen Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Höhlenbäume von Fledermäusen und Vögeln sind zu ihrem Schutz nicht zu fällen.
- Die Abrissarbeiten müssen möglichst im Winter durchgeführt werden.
- Fachkundige Begutachtung von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vor deren Beseitigung zum Schutz von Säugetieren, insbesondere des Eichhörnchens.
- Sollten sich in den umliegenden Bäumen Nester von Vögeln oder Kogel von Eichhörnchen befinden, ist mit den Baumaßnahmen entsprechend darauf zu reagieren. Evtl. zu treffende Maßnahmen des Artenschutzes sind mit der BUKEA / N 3 abzustimmen.
- Verzicht auf Beleuchtung der Baustelle inkl. Baueinrichtungs- und Lagerflächen während der Dämmerungs- und Nachtzeiten. Sollte dies nicht in Gänze möglich sein, sind die Vorgaben der entsprechenden Fachbehörde zur Beleuchtung von Fassaden und Flächen (siehe §2 Nr. 25 der Verordnung) einzuhalten.

(10) Oberflächenentwässerung und Wasserhaushalt

Die SAGA verpflichtet sich das Entwässerungskonzept gem. Anlage 8 umzusetzen. Änderungen bedürfen einer Genehmigung der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA/W1+2) und der bezirklichen Wasserwirtschaft (H/MR5).

1. Die SAGA verpflichtet sich, das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser gemäß Entwässerungskonzept (Anlage 8) an den entsprechenden Flächen zurückzuhalten, es durch Versickerung oder Verdunstung möglichst dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen bzw. es vor Ort zu bewirtschaften und – sollten die vorgenannten Möglichkeiten ausgeschöpft sein – es verzögert in das öffentliche Sielnetz einzuleiten.
2. Die SAGA verpflichtet sich, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu den Versickerungsanlagen nach Möglichkeit in Form einer offenen Oberflächenentwässerung vorzusehen.

(11) Energieversorgung und bauliche Energiestandards

Im Interesse des Klimaschutzes und für die Einsparung von Energie sollen im Projektgebiet die Potenziale für ein umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen und Wohnen und eine ressourcenschonende Energieversorgung genutzt werden. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Projektgebiet eine preiswerte und sichere Energieversorgung gewährleistet werden soll, die in besonderem Maße ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Die SAGA verpflichtet sich, das geplante Wohngebäude gemäß den bei Bauantragstellung geltenden Energiestandards, mindestens jedoch den Standard eines Effizienzhauses 55, zu errichten und eine möglichst CO₂-arme Wärmeversorgung im Plangebiet umzusetzen und die Nutzung dieser Wärmeversorgung zu gewährleisten. Nichtwohngebäude werden in Anlehnung an den Effizienzhaus 55 Standard errichtet.

Es sind folgende Vorgaben für die Wärmeversorgung anzustreben:

1. Der Anteil erneuerbarer Energie soll mindestens 91 % betragen, sofern keine förderrechtlichen, keine faktischen Hemmnisse oder eine wirtschaftliche Unmöglichkeit entgegenstehen. Der Wert orientiert sich am unteren Limit der untersuchten Wärmeversorgungsvarianten im Energiefachplan.
2. Der Anschluss an ein dekarbonisiertes Nah- bzw. Fernwärmenetz wird als äquivalent angesehen.
3. Für die Beheizung im Wohnbereich sowie die Warmwasserbereitung sollen vorrangig erneuerbare Energie und Umweltwärme herangezogen werden, welche überwiegend aus verbrennungsfreier Erzeugung stammt.
4. Laut Energiefachplan wurden für das Untersuchungsgebiet spezifische CO₂-Emissionen für die Wärmeversorgung mittels Wärmepumpensystemen max. 131 g/kWh berechnet, welche als Orientierung für die zukünftige Wärmeversorgung gelten.
5. Der Wärmemischpreis der Wärmeversorgung soll sozialverträglich sein und Preisstabilität gewährleisten.

(12) Stellplätze

1. Pkw-Stellplätze:

Die SAGA verpflichtet sich, eine Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen in dem Projektgebiet zu errichten. Davon sind sechs als notwendige Stellplätze für die KiTa und zwei Stellplätze für die geplanten Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Die Stellplätze werden entsprechend GEIG mit baulichen Vorleistungen (in Form von Leerrohren und Technikräumen) zur Ladung von Elektrofahrzeugen

ausgestattet. Es erfolgt eine bedarfsorientierte Ausbildung von Ladepunkten für E-Fahrzeuge.

2. Fahrradstellplätze:

Die SAGA verpflichtet sich, die gemäß § 48 HBauO notwendigen Fahrradstellplätze auf eigenem Grund herzustellen.

Des Weiteren verpflichtet sich die SAGA, Fahrradstellplätze und Lastenfahrradplätze für den Wohnungsbau, die Kindertagesstätte und die Gewerbeeinheiten entsprechend der nach Bauprüfdienst (BPD) 2-2022 erforderlichen Fahrradstellplätze zu errichten.

(13) Verschattung

Die SAGA verpflichtetet sich dazu die Maßnahmen für eine DIN EN 17037 - konforme Besonnung einzuhalten (Anlage 10).

(14) Sicherung der Leitungsrechte und Befahrbarkeit Gasdruckregel- und Messanlage

Die auf dem Flurstück 3738 vorhandene Gasdruckregel- und Messanlage (GDRMA) wurde im Bebauungsplan bestandskonform als Versorgungsfläche festgesetzt. Die entsprechende Gashochdruckleitung wurde mittels eines Leitungsrechts festgesetzt und liegt mittig im 4 m breiten Schutzstreifen der Gashochdruckleitung gemäß § 3 Gashochdruckleitungsverordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 928).

Eine fußläufige und befahrbare Erschließung der GDRMA und das Leitungsrecht wird die SAGA durch die Inanspruchnahme nach §12 NDAV zu Gunsten des Leitungsträgers sichern.

§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen

Die SAGA wird alle für die Bebauung des Projektgebiets erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

§ 6 Kostentragung

- (1) Die FHH beteiligt sich nicht an den Kosten, die bei der Ausführung des Bauvorhabens entstehen, soweit nicht ausdrücklich eine Beteiligung der FHH festgehalten ist.

§ 7 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die SAGA verpflichtet sich dazu, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabepflicht weiterzugeben. Die SAGA haftet der FHH für die Erfüllung des Vertrages neben

etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die FHH sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die FHH ist zur Entlassung verpflichtet, wenn der Rechtsnachfolger über eine ausreichende Bonität verfügt und diese nachweist sowie die Verpflichtungen aus diesem Vertrag als eigene Verpflichtungen übernimmt.

- (2) Die Eigentumsübergabe von Grundstücken im Projektgebiet an Dritte ist erst dann zulässig, wenn die SAGA die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten zur Sicherung der Durchführung des Vertrages an die FHH übergeben hat.

§ 8 Verwaltungszwang

- (1) Die SAGA unterwirft sich zur Durchsetzung der von ihr in diesem Vertrag akzeptierten Regelungen zu den Vertragsstrafen (§ 9 dieses Vertrages) der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Vollstreckungsgesetzes 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 setzt voraus, dass die FHH der SAGA 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.

§ 9 Vertragsstrafen

- (1) Verletzt die SAGA eine der ihr nach §§ 3, 4 oder 7 dieses Vertrags obliegende Verpflichtung, kann die FHH eine Vertragsstrafe, differenziert nach Art des Verpflichtungsverstoßes von der SAGA fordern.
- (2) Die Höhe einer im Einzelfall verwirkten angemessenen Teilvertragsstrafe bestimmt die FHH nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteile, nach ihrem Ermessen. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt werden, allerdings insgesamt maximal bis zu einer Höhe von ■■■■■ € für alle vereinbarten Vertragsstrafen. Die Vertragsstrafe wird auf einen etwaigen Schadensersatzanspruch der FHH angerechnet.
- (3) Sofern die Umsetzung der in §§ 3 und 4 dieses Vertrages geregelten Verpflichtungen aufgrund von Fremdverschulden Dritter oder aufgrund von

Umständen, auf die die SAGA keine Einflüsse hat, nicht erreicht werden kann, oder die SAGA sonst schuldlos gegen Verpflichtungen §§ 3 und 4 dieses Vertrags verstößt, entfällt die Vertragsstrafe. Das gilt auch für den Fall, dass die Baugenehmigung für das Bauvorhaben von den Vorgaben in den §§ 3 und 4 abweicht; in diesem Fall sind von der SAGA die Vorgaben der Baugenehmigung einzuhalten und eine Vertragsstrafe entfällt. Die nicht zu vertretenden Umstände, die zur Nichterfüllung der vereinbarten Verpflichtungen führten, sind durch die SAGA nachvollziehbar darzustellen.

(4) Vertragsstrafen

1. Antragsstellung, Baubeginn, und Fertigstellung

Verstößt die SAGA gegen die in § 3 (2) dargelegten Verpflichtungen, kann sie

a. für den Fall einer verspäteten Bauantragsstellung für das Vorhaben mit einer Vertragsstrafe in Höhe von ■■■■■ € je verspäteten Monat

und

b. für den verschobenen Baubeginn bzw. die verschobene Fertigstellung des Vorhabens mit einer Vertragsstrafe in Höhe von je ■■■■■ € je verspäteten Monat belegt werden.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe entfällt mit der fristgerechten Fertigstellung des Bauvorhabens.

2. Städtebauliche und architektonische Qualität

Die Nichtumsetzung der in § 4 (1) dargelegten Verpflichtungen kann mit einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu ■■■■■ € belegt werden.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe entfällt mit der Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß dieses Vertrages.

3. Begrünungsmaßnahmen und Kinderspielflächen

Die Nichtumsetzung der in § 4 (5), (7), (8) und (9) dargelegten Verpflichtungen zur Freiraumgestaltung einschließlich Gründächer sowie die Nichtherstellung der Kinderspielflächen gem. § 4 (6) kann mit einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu ■■■■■ € belegt werden.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe entfällt nach Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß dieses Vertrages.

4. Rechtsnachfolge

Ein Verstoß gegen die in § 7 geregelte Rechtsnachfolgeklausel kann mit einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu ■■■■■ € belegt werden.

5. Entwässerungskonzept

Die Nichtumsetzung der in § 4 (10) dargelegten Verpflichtungen zur Entwässerung einschließlich der Herstellung und des Erhalts von Versickerungsflächen und Retentionsräumen und des Baus von Gründächern können mit einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu ■■■■ € belegt werden.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe entfällt mit der Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß dieses Vertrages.

6. Energieversorgung

Die Nichtumsetzung der in § 4 (11) dargelegten Verpflichtungen zur nachhaltigen Energieversorgung kann mit einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu ■■■■ € belegt werden.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe entfällt mit der Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß dieses Vertrages.

7. Herstellung Kindertageseinrichtung

Die Nichtumsetzung der in § 4 (4) dargelegten Verpflichtung zur Herstellung einer KiTa kann mit einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu ■■■■ € belegt werden.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe entfällt mit der einvernehmlichen Abnahme der Leistungen nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Der Vertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe des Bebauungsplans NF 76. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans NF 76 sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richtet und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängt. 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). Für den Fall, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans NF 76 oder die Vorgaben der Baugenehmigung von den Vorgaben dieses Vertrages abweichen sollten, werden die Parteien diesen Vertrag unter angemessener Berücksichtigung der Interessen beider Parteien anpassen. Falls die Anpassungen das Bauvorhaben für die SAGA unwirtschaftlich machen sollten (z.B. wegen Flächenverringerung o.ä.), ist die SAGA berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen. Voraussetzung dafür ist der plausible Nachweis der Unwirtschaftlichkeit. Dasselbe gilt für den Fall, dass trotz bewilligungsfähigen Antrags keine Förderung des Wohnungsbauvorhabens durch die IFB gewährt wird (vgl. §4 (2)),

wobei die Einreichung des Antrags und die Ablehnung der IFB durch die SAGA nachzuweisen sind.

- (2) Sollte der Beschluss für den Bebauungsplan NF 76 nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan NF 76 nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag. Dasselbe gilt im Falle des § 10 Abs. 1. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan NF 76 können keine Ansprüche gegen die FHH geltend gemacht werden. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans NF 76 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 11 Urheberrecht und Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse / Geltung des Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG)

- (1) Die FHH darf die Leistung der SAGA oder die Leistung der von der SAGA beauftragten Dritten, d.h. der Leistungsverfasser, (nachfolgend „**Werk**“), für den vorgesehenen Bebauungsplan NF 76 auch vor ihrer Veröffentlichung ohne deren Mitwirkung und kostenfrei auf alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern, Bei wesentlichen Änderungen wird die FHH die SAGA anhören.
- (2) Die FHH hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung des Werkes. Hat die FHH die Leistungen nach Abs. 1 geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der FHH, die FHH wird diese nur versagen, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.
- (3) Eine Veröffentlichung des Werkes gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß des Hamburgischen Transparenzgesetzes (HmbTG) ist durch die FHH ohne besondere Zustimmung der SAGA oder der von ihr Beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich und gerechtfertigt. Entsprechendes gilt für die nachfolgend genannten Leistungen und Dokumentationen im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages und der Erstellung des Werkes.

Letztere sind so auszugestalten, dass nach Möglichkeiten 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 die FHH – nach

Maßgabe der Vorgaben des HmbTG – gewähren, wenn die rechtlichen Vorgaben des HmbTG es erfordern, insbesondere, wenn das Informationsinteresse das Geheimhaltungsinteresse überwiegt. Soweit die SAGA dem nicht ausdrücklich schriftlich widerspricht, dürfen die Inhalte dieses Vertrags nebst Anlagen von der FHH veröffentlicht werden, ohne dass es hierzu einer weiteren Zustimmung der SAGA bedarf.

- (4) Der SAGA ist bekannt, dass ihre Leistung die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Abs. 2 Urheberrechtsgesetz darstellt, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme zu veröffentlichen ist. Mit der Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gem. § 10 Abs. 3 BauGB überträgt die SAGA unwiderruflich die an dem Werk bestehenden Nutzungsrechte an die FHH. Der urheberrechtliche Schutz zugunsten der SAGA oder eines von ihr beauftragten Dritten entfällt, mit Ausnahme der in Abs. 7 genannten Ansprüche.
- (5) Die FHH ist nach § 3 Abs. 1 des Hamburgischen Transparenzgesetzes verpflichtet, das Werk im Informationsregister zu veröffentlichen und allen unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung zu überlassen. Die SAGA erklärt sich mit einer entsprechenden Veröffentlichung nach Maßgabe dieses Gesetzes bereits zum jetzigen Zeitpunkt einverstanden.
- (6) Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt die SAGA der FHH – allein für die in Abs. 1 bis 5 beschriebenen Zwecke – sämtliche erforderliche Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie der FHH das Recht ein, das Werk zu vervielfältigen, zu bearbeiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die SAGA gestattet der FHH, der allgemeinen Öffentlichkeit die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (7) Die SAGA verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 Urheberrechtsgesetzes) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 Urheberrechtsgesetzes).
- (8) Die SAGA hält die FHH von allen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Urheberrechten frei.

§ 12 Nebenbestimmungen

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

§ 13 Wirksamkeit und Rücktritt

- (1) Diese Vorschrift, sowie die §§ 7, 8, 9, 10, 11, 12 dieses Vertrags werden mit der Unterzeichnung wirksam. Die übrigen Inhalte des Vertrages werden erst mit Inkraft-Treten der Verordnung über den Bebauungsplan NF 76 oder wenn eine vollziehbare Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 33 BauGB erteilt wird, wirksam.
- (2) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetz vereinbaren die Vertragsparteien: Der Vertrag ist bei Vertragsabschluss zu veröffentlichen. Die FHH kann binnen einen Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der FHH nach Veröffentlichung des Vertrags von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätte, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die FHH unzumutbar erscheint.

Hamburg, den

Hamburg, den

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft
Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg

.....

■■■■■■■■■■

(Leiter Geschäftsbereich Grundstücks-
und Projektentwicklung)

.....

■■■■■■■■■■

(Bezirksamtsleitung)

.....

■■■■■■■■■■

(Vorstand)

.....

■■■■■■■■■■

(Dezernent für Wirtschaft, Bauen
und Umwelt)

Anlagen

- Anlage 1: Planzeichnung / Plangebiet (inkl. Darstellung WA3) vom 12.04.2024
- Anlage 2: Städtebaulicher Vorvertrag vom 02.04.2024
- Anlage 3: Funktionsplan/Freiflächenplan Vorentwurf von Januar 2024 (Lichtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung)
- Anlage 4: Artenschutzfachbeitrag von Februar 2022, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Planula)
- Anlage 5: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag von Oktober 2023, redaktionell überarbeitet im April 2024 (EGL)
- Anlage 5a: Biotoptypen-Bestandskartierung von Januar 2024 (Anlage zu Anlage 5)
- Anlage 6: Aufnahme und Beurteilung des Baumbestandes auf den Grundstücken Ohrnsweg 2 bis 8 von November 2020, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Institut für Baumpflege)
- Anlage 7: Aufnahme und Beurteilung des Baumbestandes auf den Flurstücken 2436 und 4554 von Mai 2022, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Institut für Baumpflege)
- Anlage 8: Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept von Oktober 2022, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Masuch + Olbrisch)
- Anlage 9: Energiefachplan von Februar 2024 (Averdung)
- Anlage 10: Verschattungsstudie von Juni 2022, Ergänzung von Juli 2022 und redaktionell überarbeitet im April 2024 (Küssner Verschattungsgutachten)
- Anlage 11: Erschütterungsprognose von Mai 2022, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Wölfel)
- Anlage 12: Schalltechnische Untersuchung von März 2024 (Lärmkontor)
- Anlage 13: Verkehrstechnische Untersuchung von Januar 2024, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Masuch + Olbrisch)
- Anlage 14: Mobilitätskonzept von Januar 2024, redaktionell überarbeitet im April 2024 (Masuch + Olbrisch)
- Anlage 15: Hochbauliches Konzept mit Darstellung der Gebäudekubatur, Grundriss Untergeschoss (Appendix), Erdgeschoss und Regelgeschoss (Leistungsphase 1) von November 2022 (RHWZ Architekten und Lichtenstein Landschaftsarchitekten)
- Anlage 16: Funktionsplanung Freianlagen Kinderspiel von April 2024 (RHWZ Architekten und Lichtenstein Landschaftsarchitekten)