

Städtebaulicher Vertrag

- Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Bahrenfeld 73, betreffend Schutzgüter: Fläche und Boden, Tiere und Pflanzen (einschließlich Artenschutz), Landschafts- und Stadtbild, Klima, Wasser, Mensch

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 des Baugesetzbuchs

zum

Bebauungsplan Bahrenfeld 73

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan Bahrenfeld 73

Zwischen

(1) **Freie und Hansestadt Hamburg**, vertreten durch das Bezirksamt Altona,

vertreten durch die Bezirksamtsleitung [REDACTED], dieser vertreten
durch den Dezernenten für Wirtschaft, Bauen, und Umwelt [REDACTED]
und den Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung [REDACTED],
Platz der Republik 1, 22765 Hamburg

– nachfolgend „**Stadt Hamburg**“ genannt –

und

(2) **Fördern & Wohnen AöR**, vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED],
geschäftsansässig Heidenkamps weg 98, 20097 Hamburg

– nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt –

– gemeinsam nachfolgend jeweils
einzel auch „**Vertragspartei**“ und
gemeinsam „**Vertragsparteien**“ genannt –

Präambel

Mit dem Bebauungsplan Bahrenfeld 73 sollen auf dem Grundstück Von-Hutten-Straße 45 (Flurstück 2815) der Gemarkung Bahrenfeld, planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Eine Teilfläche im Süden des Plangebiets und eine Teilfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets sollen als öffentliche Parkanlage hergerichtet und der hier verlaufenden Landschaftsachse zugeordnet werden.

Zu Beginn des Planverfahrens im Jahre 2019 hat die Stadt Hamburg die wohnbauliche Entwicklung mit einem privaten Eigentümer des Grundstücks geplant. Die Planung erfolgte auf Grundlage eines in einem Architektenwettbewerb ermittelten und mit den Fachbehörden der Stadt Hamburg abgestimmten und seither weiter konkretisierten Bebauungskonzeptes. Im Jahre 2020 hat der private Eigentümer die Planungen eingestellt. Das Plangebiet befindet sich seit Ende des Jahres 2022 im Eigentum der Stadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG).

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Hamburg ist weiterhin hoch. Ziel des Senates der Stadt Hamburg ist es, das Wohnungsangebot vor allem für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen zu verbessern. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Hamburg das Grundstück als Potentialgrundstück für die Wohnungsbauentwicklung erworben. Das Plangebiet soll für eine städtebaulich als auch wohnungsbaupolitisch ausgewogene Entwicklung genutzt werden.

Im März 2025 hat der LIG im Rahmen der sogenannten Dispositionsrunde unter Beteiligung der Hamburger Fachbehörden sowie des Bezirksamtes Altona entschieden, das im Bebauungsplanentwurf Bahrenfeld 73 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugrundstück an Fördern & Wohnen, im Rahmen des Erbbaurechts zur Errichtung von preisgünstigen Wohnungen zu vergeben.

Zum Zeitpunkt der Schließung dieses Vertrages hat die Grundstücksvergabe (Erbbaurechtsbestellung) noch nicht stattgefunden. Daher steht dieser Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung, dass ein Erbbaurechtsvertrag für das, im Bebauungsplan planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücksteils (Teilfläche des Flurstücks 2815 der Gemarkung Bahrenfeld), zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (LIG) und der Vorhabenträgerin beurkundet wird.

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass im Rahmen der Grundstücksvergabe (insb. Verhandlung Erbbaurechtsvertrag, Gremienbefassung) keine grundlegenden Hindernisse im Hinblick auf das avisierte Erbbaurecht bestehen.

Der hier vorliegende städtebaulicher Vertrag wird ergänzend zu dem noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Im noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag wird auf den städtebaulichen Vertrag Bezug genommen. Außerdem wird dieser als Anlage zum Erbbaurechtsvertrag aufgenommen.

Der städtebauliche Vertrag ist erforderlich, um über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Konkretisierungen von Maßnahmen zum Arten- und Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung zu sichern. Diese Maßnahmen lassen sich im Bebauungsplan nicht bzw. nur unzureichend regeln. Darüber hinaus sollen durch diesen Vertrag auch Maßnahmen zum Bau und zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen geregelt werden, um eine hohe Wohnqualität zu garantieren. Zur Regelung der zukünftigen Erschließung der neuen Wohnbebauung wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Hamburg und der Vorhabenträgerin geschlossen.

DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

1. Vertragsgegenstand, Vorhabenfläche

- 1.1 Gegenstand dieses Vertrages ist die Ausgestaltung eines Wohnungsbauprojekts auf dem im Bebauungsplan planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücksteils des Flurstücks 2815 der Gemarkung Bahrenfeld, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona, Grundbuchblatt 4164 (nachfolgend „**Vorhabenflächen**“ genannt). Die Vorhabenfläche ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan (Anlage 1) rot gekennzeichnet und umgrenzt. Die Vorhabenfläche steht im Eigentum der Stadt Hamburg, vertreten durch den LIG. Die Vorhabenfläche soll der Vorhabenträgerin mittels Erbbaurechtsvertrag zum Zwecke der Errichtung von Wohngebäuden und der Vermietung von öffentlich geförderten Mitwohnungen übertragen werden (siehe Anlage 2). Nicht zur Vorhabenfläche, jedoch zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahrenfeld 73 (Anlage 3), gehören Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Von-Hutten-Straße sowie die als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Flächen die sich gänzlich im Eigentum der Stadt Hamburg befinden.
- 1.3 Mit diesem Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit der Stadt Hamburg über die Nutzung der Vorhabenfläche das Bauvorhaben (siehe Ziffer 3) auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko entsprechend den Regelungen dieses Vertrages auf der Vorhabenfläche durchzuführen.
- 1.4 Ein auf die Aufstellung des Bebauungsplans gerichteter Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin besteht nicht und kann durch diesen Vertrag auch nicht begründet werden.

2. Bestandteile und Anlagen

Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1	Lageplan mit rot gekennzeichneten Grenzen des Vertragsgebietes
Anlage 2	LIG Absichtserklärung Erbbaurecht n.n. unterzeichnet, im mit LIG abgestimmten Entwurf vorliegend, zugesagte Unterzeichnung noch ausstehend.
Anlage 3	Planzeichnung Bebauungsplan Bahrenfeld 73 einschließlich Verordnungstext und Begründung mit Stand: [TT.MM.JJJJ nach Auslegung voraussichtlich Oktober 2025], Maßstab 1 : 1.000
Anlage 4	Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 73 (Stand 22.01.2025)
Anlage 5	Baumgutachten, bestehend aus baumgutachterlicher Kurzstellungnahme von U. Thomsen (Stand 06.06.2019) und Unterlagen „Baumkontrolle“ von EGL, bestehend aus Plan Gehölzbestand, Plan Gehölzbewertung und Bewertungstabelle (Stand 03.12.2024)
Anlage 6	Entwässerungsplanung, Maßstab 1 : 500 (Stand 10.12.2024)

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

3. Durchführung des Bauvorhabens

- 3.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben bestehend aus
- 1) drei Wohnhäusern mit jeweils mindestens vier Vollgeschossen,
 - 2) insgesamt mindestens 60 Wohneinheiten, davon 100% öffentlich-geförderte Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (sogenannte WA-Bindung) davon 50% im 1. Förderweg plus mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, auf der Vorhabenfläche auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko durchzuführen.

Im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrags verpflichtet sich die Vorhabenträgerin darüber hinaus folgende Maßnahmen umzusetzen:

- 3) Maßnahmen der Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Grundstückserschließung in den privaten Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet inklusive Kinderspielflächen,
 - 4) Unterhaltung von Anlagen zur Oberflächenentwässerung sowie
 - 5) Ersatzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
 - 6) Schaffung von 10 künstlichen Vogelnisthilfen und 6 Fledermauskästen
 - 7) Erbringung eines Nachweises für sechs öffentlich nutzbare KfZ-Besucherparkstände sowie zwölf für das Bauvorhaben nutzbare KfZ-Stellplätze innerhalb oder außerhalb der Vorhabenfläche
- nachfolgend zusammen „**Bauvorhaben**“ genannt –

- 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 (Bebauungsplan Bahrenfeld 73, Anlage 3) und/oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften an das Bauvorhaben und seine Durchführung bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

4. Baufeldräumung / Bauvorbereitende und Baubegleitende Gehölzarbeiten

- 4.1 Die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten zur Herstellung des Baufeldes sind nur vom 01.12. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres durchzuführen. Der in Satz 1 genannte Zeitraum ist bei den Baumfällanträgen zu beachten. Die nach der Planzeichnung zum Bebauungsplan zum Erhalt vorgesehenen Bäume und Sträucher im Wirkbereich der Baustelle sind nach DIN 18920 zu schützen.
- 4.2 Sind notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten zur Herstellung des Baufeldes nicht innerhalb des in 4.1 genannten Zeitraums möglich, so ist vor einer Fällung von Bäumen, die einen Stammdurchmesser von mehr als 25 cm in 1,00 Meter Höhe aufweisen, eine Begutachtung durch eine fachkundige Person im Hinblick auf Höhlungen und deren Potenzial für die Nutzung als Fledermausquartier, -tagesversteck oder Brutvogelniststätte durchzuführen; besonderes Augenmerk ist hier auf die Bäume mit den Nummern 1, 2, 3, 3a, 10, 13, 14, 22a, 23, 28, 32a, 33, 34, 35, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 52a, 53, 54, 55 der Baumbestandsuntersuchung (Anlage 5) zu legen. Hierbei ist der Baum jeweils auf Höhlungen zu untersuchen und vorhandene Höhlen auf Besatz (ggf. durch Endoskopie) zu prüfen. Unbesetzte Höhlen müssen umgehend verschlossen werden, um eine

spätere Nutzung bis zur Fällung zu verhindern. Falls Tiere in den Höhlungen vorgefunden werden, ist die Behörde für Umwelt und Energie (BUKEA, Abteilung Naturschutz) und das Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung (SL3) zu benachrichtigen und mit ihnen das weitere Vorgehen abzustimmen. Die Anzahl der vorgefundenen Höhlen ist zu dokumentieren und den vorgenannten Dienststellen zu melden. Je gefundene Höhle sind zusätzlich, d. h. über die Anzahl nach Ziffer 10 dieses Vertrages hinaus, jeweils drei Höhlenbrüternistkästen und drei Fledermauskästen an bestehende Bäume im Umfeld fachgerecht anzubringen.

5. Zustimmungsvorbehalte Planung und Gestaltung

- 5.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Hamburg vor Einreichung der Bauanträge die erstellten Planungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der privaten Grün- und Freiflächen (qualifizierter Freiflächenplan), jeweils einschließlich der Oberflächenmaterialien, Ausstattungselemente und Einbauten (u.a. Leuchten), sowie die Ausführungsplanung der Kinderspielplätze, sowie die äußere Fassadenabwicklung zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen.

Zur Abstimmung der Baukörpergestaltung sind aussagekräftige Darstellungen vorzulegen, insbesondere Fassadenabwicklungen aus allen Himmelsrichtungen, Ansichten aller Gebäudefassaden inklusive Verortung der Fassadenbegrünung und notwendigen Nistkästen, Grundrisse von Regelgeschossen aller Gebäude, Schnitte des Bauvorhabens und ein Plan der die Dachnutzungen inklusive Anlagen für die Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung darstellt.

Zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einschließlich konkreter Aussagen zu Oberflächenmaterialien, Ausstattungselementen Pflanzenarten, Pflanzqualitäten und Einbauten (u.a. Beleuchtung, Abfall- und Sammelbehälter) sowie die Ausführungsplanung der Kinderspielplätze vorzulegen.

- 5.2 Die Vorhabenträgerin wird hinsichtlich der Auswahl der Fassadenmaterialien und der Oberflächenmaterialien für die Freiraumgestaltung vor Beginn der Fassadenbauarbeiten und vor der Anlage der Außenanlagen eine Bemusterung der Fassaden- und Oberflächenmaterialien mit den zuständigen Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen der Stadt Hamburg aus dem Bezirksamt Altona (Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) durchführen. Dabei sind aussagekräftige Referenzen, die mindestens drei Varianten der zukünftigen Materialität (u.a. Klinkersteine o.ä., Fensterrahmen) wiedergeben, vorzulegen.
- 5.3 Die Stadt Hamburg verpflichtet sich, die nach Ziffer 5.1 und Ziffer 5.2 zur Zustimmung vorgelegten Entwürfe und Grundrisse sowie Fassadenmaterialien und Oberflächenmaterialien für die Freiraumgestaltung innerhalb einer Frist von 4 Wochen zu prüfen und der Vorhabenträgerin das Prüfungsergebnis schriftlich mitzuteilen.
- 5.4 Auf Grundlage des Architekturwettbewerbes zur Vorhabenfläche 2019 wurde die städtebauliche Struktur, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegt erarbeitet. Auch die qualitativ hochwertige Baukörpergestaltung (insb. Fassaden, Dachgestaltung) wurde vorab festgelegt. Die Umsetzung des Siegerentwurfes des Architekturbüros BIWERMAU ist im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens jedoch nicht verbindlich. Vielmehr einigen sich die Vertragsparteien auf eine an dem Wettbewerbsergebnis orientierte hochwertige Gestaltung des Bauvorhabens. Für die außenseitigen Fassaden aller Gebäude ist ein Verblendmauerwerk mit Backstein- / Klinkeroptik in den Farbtönen Rot bis Rotbraun vorzusehen. Die Fensterrahmen sind ebenfalls hochwertig auszuführen. Bei Ausprägung

einer besonderen architektonischen Qualität besteht für die Außenfassaden die Möglichkeit für den Einsatz von nachhaltigen, nachwachsenden und recyclebaren Fassadenmaterialien (z.B. Holz), die in ihrer Qualität dem Klinker vergleichbar sind. Die letztendliche Gestaltung der Fassaden wird von der Vorhabenträgerin entwickelt und gemäß Ziffer 5.1. vor Einreichung der Bauanträge mit der Stadt Hamburg abgestimmt.

- 5.5 Eine Zustimmung nach Ziffern 5.1 bis 5.4 gilt als herbeigeführt, wenn das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona schriftlich zugestimmt oder seine Zustimmung zu Protokoll gegeben hat oder der Vorhabenträgerin gemäß Ziffer 5.3 nicht innerhalb der angegebenen Frist schriftlich ein Prüfungsergebnis mitgeteilt wurde.
- 5.6 Die Zustimmung darf nur aus stadtplanerischen Gründen verweigert werden. Für den Fall, dass eine Zustimmung nicht erfolgt, wird die Stadt Hamburg eine schriftliche Stellungnahme erstellen. Die Vertragsparteien werden sich daraufhin bemühen, eine Lösung zu finden, damit die erforderliche Zustimmung von Seiten der Stadt Hamburg doch noch erteilt werden kann.
- 5.7 Wird ein Bauantrag eingereicht, ohne dass alle nach Ziffer 5.1 erforderlichen Zustimmungen vorliegen, behandelt die Bauaufsichtsbehörde diesen als nicht vollständig im Sinne von § 61 Absatz 3 Satz 1 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bzw. im Sinne von § 62 Absatz 2 Sätze 1 und 2 HBauO. Maßgeblich ist insoweit die von der Vorhabenträgerin gewählte Verfahrensart nach der HBauO.

6. Ausgestaltung des Wohnungsbaus

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das Wohnungsbauvorhaben umzusetzen. Genaueres regelt der noch mit der Stadt Hamburg (LIG), zu schließende Erbbaurechtsvertrag. Inhalt des Erbbaurechtsvertrages sind unter anderem folgende Verpflichtungen der Vorhabenträgerin:

- 6.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle zu errichtenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau und mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten.
- 6.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Mietpreis- und Belegungsbindungen mit einer Laufzeit von mindestens 40 Jahren zu vereinbaren.
- 6.3 Von den öffentlich geförderten Mietwohnungen werden 100% der zu errichtenden Wohneinheiten für vordringlich wohnungssuchende Haushalte gemäß den Richtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) bereitgestellt (sogenannte WA-Bindung), davon 50% im 1. Förderweg plus mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung über 100 Jahre.
- 6.4 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die geplanten Wohngebäude gemäß den bei Bauantragstellung geltenden Energiestandards, in jedem Fall aber gemäß dem Standard eines GEG-Effizienzhauses 55, zu errichten.

7. Erschließung

Die Vorhabenträgerin wird für das Vertragsgebiet einen Erschließungsvertrag für die straßenseitige Erschließung mit der Stadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Management des öffentlichen Raumes abschließen. Im Hinblick auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr und zur Vermeidung von verkehrlichen Problemen wird es notwendig, die äußere Erschließung, an welcher die Vorhabenfläche angebunden ist, auszubauen und zu verbessern. Die diesbezüglichen Maßnahmen ergeben sich aus der verkehrstechnischen Stellungnahme (Anlage 4).

Es handelt sich u.a. um folgende Maßnahmen:

Besucherparkstände

- 7.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bahrenfeld 73 wurde die Herrichtung von Besucherparkständen im Ausmaß von 10 Stück je 100 Wohneinheiten gefordert. Demnach sind pauschal 6 Besucherparkstände für Kraftfahrzeuge herzustellen. Von diesen Parkständen sind in Anlehnung an die Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) 3% barrierefrei herzustellen. Abweichungen von dieser Verpflichtung sind nur unter schriftlicher Zustimmung des Bezirksamtes Altona, Management des öffentlichen Raumes möglich.
- 7.2 Die Herstellung der Besucherparkstände ist auf drei verschiedene Arten möglich, die in der verkehrstechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 73 dargelegt und nachfolgend beschrieben sind (Anlage 4).
 - 7.2.1 Der Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung eines Untergeschosses, in dem gemäß Vorstudien des Bebauungskonzeptes bis zu 35 Pkw-Stellplätze realisiert werden könnten. Solange und soweit die Vorhabenträgerin eine Tiefgarage errichtet, sind sechs der Stellplätze als Besucherparkstände innerhalb der Tiefgarage anzubieten. Hierfür ist eine entsprechende technische Lösung der Zufahrtsmöglichkeit zu sichern (z.B. über eine technische Möglichkeit zur Freigabe des Tors, vorzugsweise in Verbindung mit einer App-gestützten Reservierungsfunktion für die Bewohner:innen).
 - 7.2.2 Sicherung der Besucherparkstände per Baulast oder Dienstbarkeit auf einem in räumlicher Nähe befindlichen Grundstück Dritter. Dabei ist ein barrierefreier Weg von und zu den Parkständen sicherzustellen.
 - 7.2.3 Sicherung der Besucherparkstände im öffentlichen Raum in der Von-Hutten-Straße. Die Herstellungskosten in Höhe von schätzungsweise 45.000 € (Planung und Herrichtung) sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Details werden im Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Bahrenfeld 73 geregelt.

KFZ-Stellplätze

- 7.3 Auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten wird gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren empfohlen einen Pkw-Stellplatzschlüssel von 0,4 je Wohneinheit zu berücksichtigen. Demnach wären 25 Pkw-Stellplätze zu errichten. Unter Berücksichtigung der im Umfeld geplanten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen, wie z.B. Science City und Kommunaltrasse Holstenkamp, sowie aufgrund des angenommenen geringeren Kfz-Besitzanteils der avisierten Mieterschaft, wird zwischen den Vertragsparteien ein geringerer Stellplatzschlüssel von pauschal 12 Stellplätzen (rund 0,2 je Wohneinheit) vereinbart. Der Nachweis dieser Stellplätze wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht und voraussichtlich im Rahmen einer Baulast auf einem in räumlicher Nähe befindlichen Grundstück Dritter (voraussichtlich des Friedhofs Holstenkamp) nachgewiesen.

8. Gestaltung Private Grün- und Freiflächen

- 8.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Vertragsgebiet befindlichen privaten Grün- und Freiflächen mittels eines qualifizierten Freiflächenplanes zu beplanen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bahrenfeld 73 zur Begrünung herzustellen, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Dieser Freiflächenplan ist gemäß Ziffer 5 vor dem Bauantragsverfahren in Abstimmung mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung, zu erstellen und nach erfolgter Freigabe im Antragsverfahren einzureichen.

- 8.2. In den privaten Gärten sind für Heckenpflanzungen mindestens dreimal verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen in einer Pflanzgröße von mindestens 100 cm mit vier Pflanzen je Meter der Art *Taxus baccata*, *Fagus sylvatica*, *Ligustrum vulgare* oder *Carpinus betulus* zu verwenden.
- 8.3 Die Vorhabenträgerin darf für die Beleuchtung der Außenanlagen nur solche Beleuchtungsanlagen verwenden, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

9. Schaffung einer öffentlichen Parkanlage

- 9.1 In direkter Nachbarschaft zur Vorhabenfläche liegen die im Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Flächen des Flurstücks 2815.
- 9.2 Die Planung und Umsetzung der öffentlichen Parkanlagen erfolgt durch das Bezirksamt Altona, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün. Die Stadt Hamburg wird die Planung und Errichtung der öffentlichen Parkanlagen zu einem selbst gewählten Zeitpunkt, nach den Maßgaben und Qualitätsstandards der Stadt Hamburg durchführen.
- 9.3 Die Vorhabenträgerin hat keinen Anspruch auf die Errichtung der Parkanlage.
- 9.4 Den Vertragsparteien ist bekannt und bewusst, dass die Parkanlage nach der Fertigstellung eine „öffentliche Parkanlage“ der Stadt Hamburg sein wird, die allen Menschen frei zugänglich zur Verfügung steht.

10. Nisthilfen, Fledermauskästen und Vogelschutz

- 10.1 Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Bahrenfeld 73 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vor der Fällung von Bäumen auf dem Vorhabengrundstück, vier Fledermauskästen (zum Beispiel folgende Produkte oder gleichwertige: *Ein x 1FF und zwei x 2F und Ein x 1FD der Firma Schwegler oder Ein x FSPK und zwei x FLH12 und ein x FLH14 der Firma Hasselfeldt*) in einer Aufhängenhöhe von mindestens vier Metern und einem Mindestabstand untereinander von fünf Metern im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen. Zusätzlich sind zwei Fledermauskästen (zum Beispiel folgende Produkte oder gleichwertige: *ein x 1FQ und ein x 1WQ der Firma Schwegler oder ein x FWQ-M und ein x FFGJ der Firma Schwegler*) in einer Aufhängenhöhe von mindestens vier Metern und einem Mindestabstand untereinander von fünf Metern in den nach Südost bis Nordwest ausgerichteten Fassadenabschnitt des Baukörpers 2 zu integrieren.
- 10.2 Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Bahrenfeld 73 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vor der Fällung von Bäumen auf dem Vorhabengrundstück, acht Nistkästen sowohl für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter als auch für Nischenbrüter (zum Beispiel folgende Produkte oder gleichwertige: *zwei x 1B, zwei x 2M, zwei x 2GR (oval) und zwei x 2GR (Dreiloch) der Firma Schwegler oder zwei x U-OVAL, zwei x M2-27, zwei x H-35 und zwei x R-32 der Firma Hasselfeldt*) an geeigneter

Stelle an den zu erhaltenden Baumgestand anzubringen. Zur Befestigung sind rostfreie Alu-Nägel zu verwenden, die den Baum nicht schädigen. Zusätzlich sind insgesamt zwei Niststeine für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (zum Beispiel folgende Produkte oder gleichwertige: *ein x Typ 24 und ein x Typ 26 der Firma Schwegler oder ein x NIH der Firma Hasselfeldt und ein x Typ 24 der Firma Schwegler*) in Richtung Süden bis Osten ausgerichtete Fassadenabschnitte der Wohngebäude zu integrieren.

- 10.3 Die Fledermauskästen und Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Nistkästen sind jährlich nach der Brutzeit zu reinigen. Die erfolgte Reinigung ist der Stadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung, SL3) nachzuweisen. Der Nachweis gilt als erbracht, wenn die Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt der Innutzungnahme der Wohnungen gem. § 77 HBauO einen Nachweis erbringt, dass die Beauftragung einer Reinigungsdienstleistung erfolgt ist.
- 10.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind gläserne Brüstungen von Balkonen oder Terrassen mit einem sichtbaren, wirksamen Vogelkollisionsschutz auszustatten.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung von folgenden Maßnahmen, die die Festsetzungen im Bebauungsplan Bahrenfeld 73 konkretisieren:

- 11.1 Für Bäume, die im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens gefällt werden, wird die Vorhabenträgerin Ersatzpflanzungen vornehmen. Die Ersatzpflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Bahrenfeld 73 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Nordwesten des Grundstücks eine 276 m² große Fläche mit Strauchpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes anzulegen. Diese Anpflanzung als Abgrenzung zur Wohnungsbaufläche ist mit einer dichten Strauch-Mischpflanzung mit den Gehölzarten Weißdorn, Schlehe und Liguster (*Crateagus monogyna, Prunus spinosa und Ligustrum vulgare*) abzugrenzen; es sind zweifach verpflanzte Sträucher im Container mit einer Qualität von mind. 60 - 100 cm zu verwenden. Je 2 m² ist je ein Strauch zu pflanzen. Es ist eine Entwicklungspflege der Pflanzung für mindestens 3 Jahre bis zur Übergabe an den Bezirk zu gewährleisten. Bei Abgang von Gehölzen in dieser Zeit sind diese umgehend in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Nach erfolgter förmlicher Abnahme gemäß VOB gemeinsam mit dem Bezirksamt Altona, Management des öffentlichen Raumes wird diese Teilfläche als öffentliche Parkanlage durch den Bezirk übernommen.
- 11.3 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, gemäß § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff die Kosten für die Herstellung und dauerhafte Pflege der extern zugeordneten 0,74 ha großen Ausgleichsfläche mit extensiver Grünlandnutzung auf dem Flurstück 32 in der Gemarkung Rissen zu übernehmen.

12. Weitere Verpflichtungen

12.1 Oberflächenentwässerung

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß der vorliegenden Entwässerungsplanung für den Bebauungsplan (Anlage

6) sicherzustellen und dafür erforderliche Anlagen zu unterhalten. Die Oberflächenentwässerung betreffende Festsetzungen des Bebauungsplans Bahrenfeld 73 gelten unbenommen.

12.2 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle nach diesem Vertrag und nach dem Bebauungsplan Bahrenfeld 73 für die Erschließung und Bebauung der Vorhabenfläche vorgenommenen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko durchzuführen.

13. Durchführungsfristen

- 13.1 Die Umsetzungsfristen für die Planung und den Bau des Bauvorhabens richtigen sich nach den Bestimmungen des zwischen der Vorhabensträgerin und dem LIG zu schließenden Erbbaurechtsvertrages.
- 13.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages und vor etwaigen Baumfällanträgen die unter § 10 aufgeführten Arten- schutzrechtlichen Maßnahmen umzusetzen.

14. Planungs- und Verfahrenskosten, Haftung

- 14.1 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.

15. Haftungsausschluss, Freistellung

- 15.1 Eine Haftung der Stadt Hamburg für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Bahrenfeld 73 oder die Planung, Vorbereitung und/oder Durchführung des Bauvorhabens getätigt hat, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn
 - (1) die Aufstellung des Bebauungsplans scheitert oder sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt und/oder
 - (2) eine erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt werden kann oder infolge der Einlegung eines Rechtsbehelfs für nicht vollziehbar erklärt bzw. aufgehoben wird.
- 15.2 Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt Hamburg zudem bedingungslos von sämtlichen Forderungen ihrer etwaigen Rechtsnachfolger frei.

16. Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- 16.1 Vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens 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.

- 16.2 Für den Fall der Veräußerung des Erbbaurechts für das Vorhabengrundstück, bebaut oder unbebaut, vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit einer Weitergabeverpflichtung auf den/die neuen Vorhabenträger zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten.

Soll mit der Veräußerung auch ein Wechsel der Vorhabenträgerin erfolgen, gelten zudem die Regelungen der Ziffer 14.1. Soll dagegen kein Wechsel der Vorhabenträgerin stattfinden, erfolgt die Übertragung der Rechte und Pflichten im Wege des Schuldbeitritts, sodass der/die Rechtsnachfolger der Stadt Hamburg neben der Vorhabenträgerin haftet/haften.

- 16.3 Für den Fall der Veräußerung von Teilen des Erbbaurechts für das Vorhabengrundstück, bebaut oder unbebaut, einschließlich der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum, vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens 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 Weiterabeverpflichtung zu gewährleisten, dass die Sicherstellung im Sinne des vorstehenden Satz 1 auch in Fällen von Weiterübertragungen durch Rechtsnachfolger Bestand hat.
- 16.4 Für den Fall einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung des Erbbaurechts für das Vorhabengrundstück, einschließlich der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum, nach Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens 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.
- 16.5 Die vorstehenden Regelungen (16.1 – 16.4) kommen nur zur Anwendung, soweit der noch zu schließende Erbbaurechtsvertrag eine Rechtsnachfolge anstelle der Vorhabenträgerin überhaupt zulässt. Die vorstehenden Regelungen sind ausdrücklich subsidiär zum Erbbaurechtsvertrag zu verstehen, und dürfen dessen Regelungen allenfalls ergänzen.

17. Vertragsstrafen

- 17.1 Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen schulhaft nicht oder schulhaft nicht fristgerecht, kann die Freie und Hansestadt Hamburg von der Vorhabenträgerin unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nach billigem Ermessen Vertragsstrafen in Höhe von bis zu 50.000 EUR (in Worten: fünfzigtausend Euro) je Einzelfall verlangen.
- 17.2 Voraussetzung für die Verwirkung, mithin die Entstehung eines Anspruchs auf Zahlung einer Vertragsstrafe ist, dass die Freie und Hansestadt 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 fruchlosem Ablauf der Frist sofort zur Zahlung fällig. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die Freie und Hansestadt Hamburg nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Vorhabenträgerin verlangen.

18. Vertragsanpassung, Kündigung in besonderen Fällen

- 19.1 Jede Vertragspartei ist berechtigt, im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen des § 60 Absatz 1 Satz 1 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.
- 19.2 Im Falle einer wirksamen Kündigung dieses Vertrages nach Ziffer 19.1 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 der Kündigung von der Stadt Hamburg zurückzugeben.

19. Urheberrecht und Hamburgisches Transparenzgesetz

19.1 Hamburgisches Transparenzgesetz

- 19.1.1 Dieser Vertrag (inklusive seiner Anlagen) unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (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.
- 19.1.2 Der Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (§ 10 Absatz 2 HmbTG).
- 19.1.3 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.

- 19.1.4 Für den Fall des Rücktritts werden sämtliche Entschädigungs- und/oder Kostenersstattungsansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt Hamburg ausgeschlossen.
- 19.1.5 Eine Veröffentlichung der Leistungen der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Leistungsverfasser gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG ist der Stadt 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.
- 19.1.6 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 schützfähig 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.
- 19.1.7 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.

19.2 Urheberrecht

- 19.2.1 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.
- 19.2.2 Die Stadt Hamburg darf die Leistungen der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr Beauftragten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan Bahrenfeld 73 kostenfrei auf alle Nutzungsarten unter Nennung der Leistungsverfasser nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen sind die Vorhabenträgerin bzw. der jeweilige Leistungsverfasser anzuhören.
- 19.2.3 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 19.2.2), so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der

Stadt Hamburg, die diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.

19.3 Die Ziffern 19.2.1 bis 19.2.3 gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

20. Schlussbestimmungen

20.1 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 im Wege elektronischer Kommunikation an die nachfolgend bestimmten Empfänger zu übermitteln.

Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Stadt Hamburg:

Anschrift: Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg

Tel.: 040 / 428 11 6014

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

Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Vorhabenträgerin:

Anschrift: Heidenkampsweg 98, 20097 Hamburg

Tel.: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

20.3 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.

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

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

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

20.7 Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Hamburg erhält zwei und die Vorhabenträgerin erhält eine Ausfertigung.

21. 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 Vertragsparteien wirtschaftlich am nächsten kommt.

Dieser Vertrag wurde am _____ geschlossen

Für die „**Stadt Hamburg**“

Hamburg, den _____

[REDACTED], Dezernatsleitung
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Hamburg, den _____

[REDACTED], Fachamtsleitung
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Hamburg, den _____

[REDACTED], Rechtsreferentin
Fachamt Rechtsamt
Dezernat Steuerung und Service

Für die „**Vorhabenträgerin**“

Hamburg, den _____

[REDACTED], Geschäftsführer
Fördern & Wohnen AöR

ANLAGE: 1

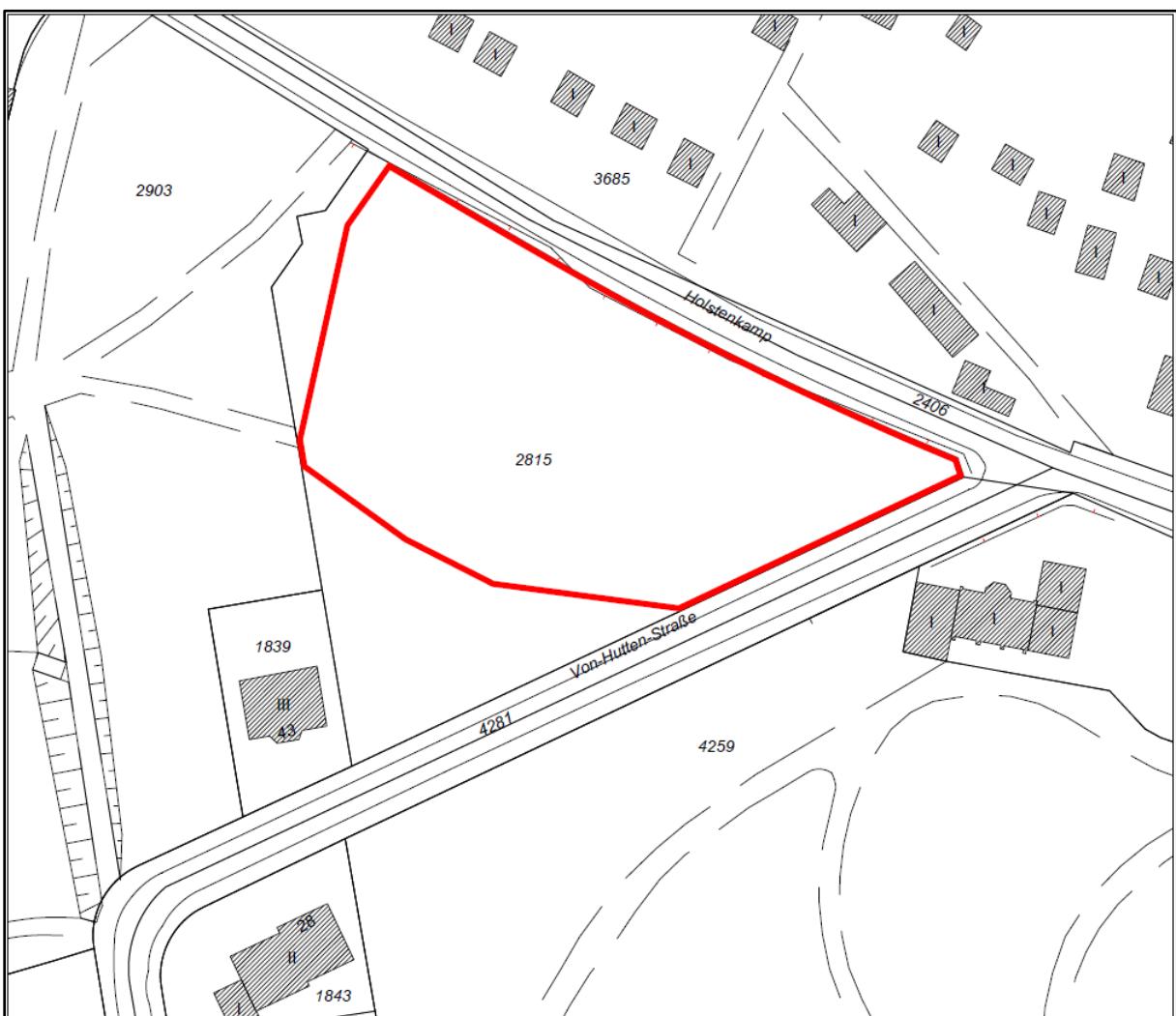


Abbildung: Vorhabenfläche, Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Bahrenfeld 73



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

LIG Hamburg, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

An das
Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Bebauungsplanverfahren SL2
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

LIG 3 - Vertrieb

Referat Erbbaurechte und Verkauf Wohnen
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg



AZ: FB4.3.07.200-211-0014

Hamburg, den 14.07.2025

Absichtserklärung zur Förderung einer wohnbaulichen Entwicklung des Grundstücks Von-Hutten-Straße 45, Flurstück 2815, der Gemarkung Bahrenfeld, mit einer Größe von 6.144 qm

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel des Senates der Stadt Hamburg ist es, das Wohnungsangebot vor allem für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen zu verbessern. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Hamburg das Grundstück Von-Hutten-Straße 45, Flurstück 2815 der Gemarkung Bahrenfeld, als Potentialgrundstück für die Wohnungsbauentwicklung erworben. Das Grundstück soll für eine städtebaulich als auch wohnungsbaupolitisch ausgewogene Entwicklung genutzt werden.

Zur Erschließung des Wohnungsbaupotentials beabsichtigt das Bezirksamt Altona im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bahrenfeld 73, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau auf dem Grundstück zu schaffen. Eine Teilfläche im Süden des Plangebiets und eine Teilfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets sollen als öffentliche Parkanlage hergerichtet und der hier verlaufenden Landschaftsachse zugeordnet werden. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) hat nach dem Grundstückserwerb, im Rahmen der bezirklichen Bauleitplanung, die Kosten für die ausstehenden Planungen übernommen.

Im März 2025 wurde im Rahmen der Dispositionsrunde Wohnen unter Beteiligung der Hamburger Fachbehörden sowie des Bezirksamtes Altona entschieden, dass das im Bebauungsplanentwurf Bahrenfeld 73 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugrundstück für eine Direktvergabe im Erbbaurecht an Fördern & Wohnen vorgesehen ist. Neben den wohnungsbaupolitischen Vergabevoraussetzungen (insb. 100% geförderte WA-

Der LIG Hamburg ist ein Betrieb der Behörde für Finanzen und Bezirke Hamburg

Geschäftsführer Christof Otto
Vorsitzender des Verwaltungsrates
Dr. Andreas Dressel

Unsere Datenschutzerklärung und allgemeinen Informationen nach den Art. 12-14 der Datenschutzgrund-Verordnung finden Sie hier:

<https://immobilien-lig.hamburg.de/>
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen diese auch in Papierform.



LIG Hamburg
Landesbetrieb
Immobilienmanagement
und Grundvermögen

Wohnungen) sollen die durch das Bezirksamt Altona formulierten Anforderungen zum Arten- und Klimaschutz, zur Klimaanpassung sowie Maßnahmen zum Bau und zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen insbesondere zur Sicherung einer hohen Wohnqualität umgesetzt werden.

Die vom Bezirksamt Altona formulierten Anforderungen lassen sich im Erbbaurechtsvertrag sowie im Bebauungsplan nicht bzw. nur unzureichend regeln, daher soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirksamt Altona und der zukünftigen Erbbaurechtsnehmer*in (Fördern & Wohnen) geschlossen werden. Dem LIG sind die Inhalte des avisierten städtebaulichen Vertrages bekannt und er erklärt sich damit einverstanden, dass bereits zu diesem Zeitpunkt der städtebauliche Vertrag vereinbart wird.

Im Erbbaurechtsvertrag soll auf den städtebaulichen Vertrag Bezug genommen werden.

Sollte der LIG bzw. die an der Grundstückvergabe beteiligten Gremien der FHH eine andere Erbbaurechtsnehmerin mit der Entwicklung von Wohnungsbau auf dem Grundstück auswählen, versucht der LIG zu unterstützen, dass diese Erbbaurechtsnehmerin mit dem Bezirksamt Altona einen städtebaulichen Vertrag mit mindestens gleichen Inhalten bzw. Bedingungen schließt.

Hamburg, den 14.07.2025

