- Städtebaulicher Vertrag -

gemäß § 11 BauGB

zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das Bezirksamt Harburg

Harburger Rathausplatz 1

21073 Hamburg

nachstehend „FHH“ genannt

und der

KITA Schroeder & Petersen Beteiligungs- und

Verwaltungsgesellschaft mbH

Schaarsteinweg 14

20459 Hamburg

vertreten durch

Geschäftsführer Christian Schroeder

nachstehend „Planungsbegünstigte“ genannt

und

FHH und Planungsbegünstigte zusammen als „Vertragsparteien“ genannt.

ENTWURF

Stand 5. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Vertragsgegenstand 3
§ 2 Bestandteile und Anlagen des Vertrages 3
§ 3 Beschreibung des Vorhabens 4
§ 4 Durchführungsverpflichtung, Fristen 4
§ 5 Anforderungen an das Vorhaben 5
§ 6 Kostentragung 7
§ 7 Sicherheitsleistungen 7
§ 8 Vertragsstrafen 8
§ 9 Verwaltungszwang 9
§ 10 Veräußerung der Grundstücke und Rechtsnachfolge 9
§ 11 Haftungsausschluss 10
§ 12 Veröffentlichung nach dem HmbTG 11
§ 13 Urheberrecht 11
§ 14 Nebenbestimmungen 12
§ 15 Wirksamwerden 12

Präambel

A. Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) betrifft die städtebauliche Entwicklung der Fläche Neugrabener Bahnhofstraße 26, Scheideholzweg 2 und Neugrabener Markt 3 und 5 in Neugraben-Fischbek und umfasst die Flurstücke 5221 und 3839 der Gemarkung Fischbek (siehe Anlage 1). Die genannten Flurstücke werden im Folgenden insgesamt „Vertragsgebiet“ genannt.

B. Die Planungsbegünstigte ist Eigentümerin der Flurstücke 5221 und 3839, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Harburg.

C. Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, im Vertragsgebiet Wohnungsbau umzusetzen. Dies wird im Folgenden insgesamt „Vorhaben“ genannt.

D. Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem BauGB erforderlich. Die FHH beabsichtigt daher, das erforderliche Planrecht für das Vertragsgebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der vorgesehenen Bezeichnung Neugraben-Fischbek 74 (nachfolgend auch bezeichnet als „Bebauungsplan“) zu schaffen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Mit diesem Vertrag sollen die Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen und die damit verbundene Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans gesichert und Regelungen zur Tragung der Planungs- und Umsetzungskosten getroffen werden.

(2) Die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB sowie den sonstigen beachtlichen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere auch der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Das Vorhaben muss ergänzend dazu den Bestimmungen dieses Vertrages genügen.

(3) Die Planungsbegünstigte unterwirft sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Neugraben-Fischbek 74 in der Fassung der Zustimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (vgl. Anlagenkonvolut 2) und eventuellen Änderungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung, soweit diese das von ihr geplante Vorhaben ermöglichen. Bei wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes werden sich die Vertragsparteien über das weitere Vorgehen abstimmen.

§ 2 Bestandteile und Anlagen des Vertrages

(1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind

a) Städtebauliches Konzept mit Darstellung der Flurstücke und Grenzen des Vertragsgebietes sowie der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes, M 1:2.000, als Anlagenkonvolut 1

b) Bebauungsplanentwurf Neugraben-Fischbek 74 mit Planzeichnung, M 1:1.000 und Verordnungstext in der Fassung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, als Anlagenkonvolut 2

c) Darstellung der Tiefgarage inklusive der Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze (Stand [Datum]), als Anlage 3

d) Auszug Handelsregister für die Planungsbegünstigte, als Anlage 4

e) Entwässerungskonzept (Stand 25.11.2024), als Anlage 5

f) Freiflächenfunktionsplanung (Stand xx.9.2024), als Anlage 6

(2) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die als Anlage beigefügten Planunterlagen ersetzen oder präjudizieren nicht die baurechtlich für das Vorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere darüber hinaus nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen durch die Planungsbegünstigte zu beantragende notwendige Erlaubnisse und Genehmigungen. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insbesondere darüber einig, dass über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen des unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden ist. Soweit sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrages nicht baugenehmigungsfähig sind, ist dieser Vertrag entsprechend anzupassen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vertragsgebiet liegt im Stadtteil Neugraben-Fischbek im Bezirk Harburg. Es wird begrenzt durch die Bücherhalle im Westen, die Geschäftsgebäude im Osten an der Neugrabener Bahnhofstraße und erschlossen durch die Straßen Neugrabener Markt, Neugrabener Bahnhofstraße und den Scheideholzweg.

(2) Auf den Flächen des Vertragsgebietes befinden sich insbesondere das Postverteilzentrum und das Kundenzentrum Süderelbe sowie das Polizeikommissariat (PK) 47. Die übrigen Flächen des Vertragsgebietes sind Erschließungs- und Nebenflächen und ein Wohngebäude an der Belegenheit Scheideholzweg 2.

(3) Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Funktionsplanung (Anlage 1) sieht insbesondere folgende Bebauungen und Nutzungen vor: Wohnbebauung am Scheideholzweg und die Erhaltung der Nutzung Kundenzentrum, neue Nutzung für das Gebäude des ehemaligen PK 47.

§ 4 Durchführungsverpflichtung, Fristen

(1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Neugraben-Fischbek 74.

(2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, einen aus ihrer Sicht im Sinne der Bauvorlagenverordnung vollständigen und prüffähigen, sowie diesem Vertrag entsprechenden Bauantrag für die Wohngebäude am Scheideholzweg spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 74 einzureichen.

(3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, innerhalb von 24 Monaten nach hierfür erteilter und vollzugsfähiger Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen. Sie verpflichtet sich außerdem, das Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach hierfür erteilter und vollzugsfähiger Baugenehmigung bis zur Bezugsfertigkeit bzw. Ingebrauchnahme und innerhalb von 36 Monaten insgesamt den Hochbau fertigzustellen. Die jeweilige Frist zum Baubeginn und zur Fertigstellung beginnt mit der Bekanntgabe der Baugenehmigung gegenüber der Planungsbegünstigten zu laufen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baufreigabewirkung wegen gegebenenfalls in der Baugenehmigung enthaltener Regelungen (z. B. Genehmigungseinschränkungen) noch nicht in vollem Umfang eintritt.

(4) Die Herrichtung der den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen im Vertragsgebiet ist gemäß der Freiflächenfunktionsplanung (Anlage 6) spätestens mit Ablauf der danach folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen im Vertragsgebiet durch die Planungsbegünstigte abzuschließen.

(5) Sofern nicht von der Planungsbegünstigten zu vertretende Umstände nach einvernehmlicher Auffassung der Vertragsparteien die Erfüllung der Fristvorgaben nach den Absätzen 2 bis 4 unmöglich oder wegen eines Rechtbehelfs eines Dritten unzumutbar machen, werden sie sich über eine Anpassung der Fristen verständigen. Auch hierfür gilt § 14 Abs. 1.

(6) Die Planungsbegünstigte hat der FHH fristhemmende Umstände unverzüglich schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende schriftliche Begründung vorzulegen.

§ 5 Anforderungen an das Vorhaben

a) Öffentlich geförderter Wohnungsbau

(1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, 100 % der insgesamt geplanten 67 Wohneinheiten als öffentlich geförderte, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen nach der Förderrichtlinie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) und davon max. 80 % im ersten Förderweg zu realisieren.

(2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, mindestens 10 % der insgesamt geplanten 67 Wohneinheiten, also mindestens 7 Wohneinheiten mit Belegungsbindung für vordringlich wohnungssuchende Haushalte (sogenannte WA-gebundene Wohnungen), maximal 70 % der Wohnungen im ersten Förderweg (ohne WA-gebundenes Wohnen) und min. 20 % im zweiten Förderweg gemäß Förderrichtlinien der IFB zu realisieren.

(3) Die Wohnungen nach den Absätzen 1 und 2 sind hinsichtlich ihrer Lage, Größe und Verteilung im Gesamtvorhaben in der Anlage 3 dargestellt.

(4) Die Mietpreis- und Belegungsbindung erfolgt auf Basis der geltenden Förderrichtlinie. Eine Verlängerung der Bindungsdauer ist in Abstimmung mit der IFB möglich.

(5) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 3 steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der IFB.

(6) Die Planungsbegünstigte wird einen den Förderrichtlinien entsprechenden Förderantrag bei der IFB vor Baubeginn stellen. Die Planungsbegünstigte wird der FHH die Förderzusage und den Bewilligungsbescheid der IFB unverzüglich nach Zugang vorlegen.

(7) Sofern eine Förderung des Vorhabens durch die IFB aufgrund eigenen Handelns oder Unterlassens der Planungsbegünstigten nicht erfolgt, wird die Planungsbegünstigte die unter Absatz 1 genannten Wohnungen für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren nach Fertigstellung und nur im Wege unbefristeter Mietverträge

a) nur dem Personenkreis zum Bezug bereitstellen, der nach der Förderrichtlinie über den [1., 2. und 3.] Förderweg durch die Belegungsbindung begünstigt werden soll;

b) nur zu dem Mietpreis bereitstellen, der den Regelungen der Förderrichtlinie über die Mietpreisbindung zum [1., 2. und 3.] Förderweg entspricht;

c) nur solche Mieterhöhungen vornehmen, die den Regelungen der Förderrichtlinie für den [1., 2. und 3.] Förderweg über Mieterhöhungen entsprechen.

b) Hochbauliche Gestaltung

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, jeweils die äußere Gestaltung der Vorhaben auch über die in § 2 Abs. 1 aufgeführten Anlagen hinaus mit dem Bezirksamt Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Hierzu sind die Hochbaupläne einschließlich eines Freiflächenplanes mindestens acht Wochen vor Einreichung des Bauantrags gem. § 4 Abs. 2 dieses Vertrags dem Bezirksamt zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen.

c) Freiräumliche Gestaltung

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, für die Erarbeitung qualifizierter Freiflächenfunktionspläne zur Gestaltung der privaten Freiflächen ein qualifiziertes Büro für Freiraumplanung sowie eine qualifizierte Fachfirma mit der Durchführung der landschaftsbaulichen Arbeiten zu beauftragen und dies entsprechend in den Bauantrag aufzunehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in diesem Kontext ein qualifizierter Freiflächenfunktionsplan zu erstellen.

d) Erschließungs- und Entwässerungsanlagen

(1) Die Gehwegflächen gemäß **Anlage 5** werden anhand eines gesonderten Vertrages von der Planungsbegünstigten an die FHH, verwaltet durch das Bezirksamt (H/MR2) übertragen.

(2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Oberflächenentwässerung auf eigene Kosten zu planen und entsprechend dem mit dem Bezirksamt und der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft BUKEA/W1/W2 abgestimmten Entwässerungskonzept zu bauen (s. Anlage 5). Änderungen bedürfen einer Genehmigung der BUKEA/W1/W2. Die Retentionsräume und Versickerungsflächen sind entsprechend herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jedweder Bebauung freizuhalten. Die Gebäude- und Tiefgaragendächer sind entsprechend dem abgestimmten Entwässerungskonzept als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.

(3) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, in einer Tiefgarage 37 Kfz-Stellplätze herzustellen, die den geplanten Wohneinheiten zuzuordnen sind. Die Tiefgaragenein- und ausfahrt ist im östlichen Teil des Plangebietes unmittelbar mit der Neugrabener Bahnhofstraße verbunden. Die Herstellung der Tiefgaragenüberfahrt mit den zu berücksichtigenden Schleppkurven ist in einem zusätzlichen Erschließungsvertrag zu regeln. Die Lage der Tiefgarage ergibt sich aus Anlage 1 (städtebauliches Konzept). Geringfügige Abweichungen von der Lage sind möglich, solange keine anderweitigen Belange dem entgegenstehen.

e) Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes

Nachweis über die Durchführung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen: Zum Schutz des Haussperlings ist auf dem Flurstück 5221 vor einem Abriss oder wesentlichen Änderungen der vorhandenen Garagenanlage diese auf das Vorkommen von Brutstätten des Haussperlings zu untersuchen. Betroffene Brutstätten sind **vor** Bau- bzw. Abrissbeginn durch die Errichtung artgerechter Nisthilfen im Umfang 1:3 pro entfallender Brutstätte auf dem Grundstück auszugleichen (CEF-Maßnahme). Ein fachlicher Nachweis hierüber ist BUKEA/ N3 vor Durchführung der Abrissarbeiten vorzulegen.

§ 6 Kostentragung

(1) Die Planungsbegünstigte trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages bereits bei Unterzeichnung entstandenen sowie weiteren entstehenden Vorbereitungs-, Planungs- und Umsetzungskosten einschließlich erforderlicher Notariats- und Übertragungskosten.

(2) Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 der Baugebührenordnung in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie ist auf [Zahl] EUR festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Transparenzportal (§ 12 Abs. 1) fällig und bei der Kasse Hamburg, Deutsche Bundesbank Hamburg, BIC: MARKDEF1200, IBAN: DE81 2000 0000 0020 0015 81 unter Angabe der von der FHH dafür angegebenen Referenznummer einzuzahlen. Bei verspäteter Zahlung ist ein Säumniszuschlag i.H.v. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu leisten.

§ 7 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der in § 5 d Absatz 2 geregelten Pflichten zu den Entwässerungsanlagen hat die Planungsbegünstigte eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten Bankbürgschaft in Höhe von [redacted] EUR einer Bank, Sparkasse oder eines sonstigen Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens mit Sitz innerhalb der Europäischen Union zugunsten der FHH beizubringen. Die Bürgschaft ist der FHH vor, spätestens aber mit Vertragsunterzeichnung zu übergeben. Die jeweilige Bürgschaftserklärung ist schriftlich unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage (§ 771 BGB) abzugeben. Teilbürgschaften sind zugelassen. Der jeweils erforderliche Bürgschaftsbetrag muss in diesem Fall aber insgesamt besichert sein.

(2) Die FHH wird die Bürgschaft an die Planungsbegünstigte zurückgeben, sobald diese ihrer sich aus § 5 d dieses Vertrages ergebenden Leistungspflicht nachgekommen ist.

(3) Für den Fall, dass die Planungsbegünstigte die in § 5 d geregelten Pflichten nicht fristgerecht erfüllt, wird die FHH die Bürgschaft frühestens nach fruchtlosem Ablauf einer schriftlich zu setzenden Nachfrist von vier Wochen zur Bezahlung der durch die Bürgschaft gesicherten Maßnahmen in Anspruch nehmen.

§ 8 Vertragsstrafen

(1) Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung kann die FHH bei einem schuldhaften Verstoß der Planungsbegünstigten gegen eine aus diesem Vertrag obliegende Verpflichtung für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe verlangen:

a) Bei Missachtung der Zeitvorgaben entsprechend § 4 dieses Vertrages für

1. das Einreichen der vollständigen und prüffähigen Bauanträge für das vertraglich geschuldete Vorhaben nach § 4 Abs. 2 beträgt die Vertragsstrafe bis zu [redacted] EUR je vollständigen Monat der Verspätung. Die maximale Vertragsstrafe beträgt insgesamt [redacted] EUR.
2. Baubeginn- und Fertigstellungsfristen des Hochbaus nach § 4 Abs. 3 beträgt die Vertragsstrafe bis zu [redacted] EUR je vollständigen Monat der Verspätung. Die maximale Vertragsstrafe beträgt insgesamt [redacted] EUR.
3. die Fertigstellung der Außenanlagen für das Vorhaben nach § 4 Abs. 4 beträgt die Vertragsstrafe bis zu [redacted] EUR je vollständigen Monat der Verspätung.

b) Bei Nichterfüllung der Verpflichtung, öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung entsprechend § 5 a dieses Vertrages herzustellen, beträgt die Vertragsstrafe bis zu [redacted] EUR je Wohnung. Die maximale Vertragsstrafe beträgt [redacted] EUR.

c) Bei Nichterfüllung der Verpflichtung, die hochbauliche Gestaltung entsprechend § 5 b dieses Vertrages herzustellen, beträgt die Vertragsstrafe bis zu [redacted] EUR.

d) Bei Nichterfüllung der Verpflichtung die Stellplätze gemäß § 5 d dieses Vertrags herzustellen, beträgt die Vertragsstrafe [redacted] EUR je Stellplatz, insgesamt jedoch nicht mehr als [redacted] EUR.

e) Bei Missachtung der Vorgaben nach § 10 dieses Vertrages (Veräußerung der Grundstücke und Rechtsnachfolge) bis zu [redacted] EUR.

(2) Die Höhe der im konkreten Fall verwirkten Vertragsstrafe ist nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu bestimmen. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen gemäß Absatz 1 ist auf einen Höchstbetrag in Höhe von [redacted] EUR begrenzt.

(3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch die FHH erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Planungsbegünstigten.

(4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe setzt voraus, dass die FHH der Planungsbegünstigten zuvor in schriftlicher Form eine Frist von vier Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten

fortgesetzt, kann die FHH jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine erneute Vertragsstrafe von der Planungsbegünstigten verlangen. Eine erfolgte Strafzahlung ersetzt nicht die Verpflichtung zur Umsetzung der Vertragsinhalte.

§ 9 Verwaltungszwang

Die Planungsbegünstigte unterwirft sich zur Durchsetzung sämtlicher in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und Pflichten unwiderruflich unter Verzicht auf Einreden der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 10 Veräußerung der Grundstücke und Rechtsnachfolge

(1) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich - so lange wie nicht die in § 5 geregelten Verpflichtungen erfüllt sind sämtliche auf den Vertragsgegenstand entfallenden Pflichten aus diesem Vertrag erfüllt sind - die vertragsgegenständlichen Grundstücke, d.h. die Flurstücke 3839 und 5221, nur mit Zustimmung der FHH zu veräußern. Hierzu verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, der FHH unverzüglich schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, die vertragsgegenständlichen Grundstücke ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern.

(2) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich im Falle einer Veräußerung ihrer vertragsgegenständlichen Grundstücke, der jeweiligen Rechtsnachfolgerin bzw. dem jeweiligen Rechtsnachfolger die verbleibenden Verpflichtungen dieses Vertrages aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben, sofern diese noch nicht erfüllt sind, und weist dies schriftlich gegenüber der FHH nach.

(3) Als Veräußerung im Sinne des vorstehenden Abs. 1 gilt neben dem vollständigen oder teilweisen Verkauf der vertragsgegenständlichen Grundstücke jedes Rechtsgeschäft, durch das einer / einem Dritten die Verwertung oder Nutzung des Kaufgegenstandes auf eigene oder fremde Rechnung rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, wie z.B. die Abgabe eines bindenden Kaufangebotes, die Vereinbarung eines Ankaufrechtes, eines Nießbrauches oder eines Erbbaurechtes. Die Einräumung schuldrechtlicher Nutzungsrechte gilt als Weiterveräußerung, soweit dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen die Dritte oder der Dritte eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt. Als Weiterveräußerung gilt auch die Übertragung der Mehrheit der Gesellschaftsanteile der Planungsbegünstigten an eine Dritte / einen Dritten, wenn Zweck der Gesellschaft allein die Verwaltung des Grundstückes ist (Share Deal).

(4) Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, der FHH etwaige Rechtsnachfolgerinnen/ Rechtsnachfolger der vertragsgegenständlichen Grundstücke im Grundstückseigentum anzuzeigen, sofern der FHH diese nicht ohnehin schon im Rahmen von § 1 Abs. 1 Satz 2 mitgeteilt werden. Die Planungsbegünstigte haftet der FHH als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einer etwaigen Rechtsnachfolgerin / einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die FHH sie/ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die FHH wird die Planungsbegünstigte aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen,

wenn sie die Weitergabeverpflichtung nach Abs. 2 erfüllt hat und die FHH zu der Vertragsübernahme ihre Zustimmung nach Abs. 5 erteilt hat.

(5) Die FHH wird die Zustimmung zur Veräußerung der vertragsgegenständlichen Grundstücke nach Abs. 1 und ihre Zustimmung zur Vertragsübernahme nach Abs. 2 (Übernahme Rechte und (verbleibender) Pflichten aus diesem Vertrag) erteilen, wenn aus sachlichen Erwägungen oder wenn in der Person der Dritten / des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt.

(6) Nach Erteilung der Zustimmung zur Vertragsübernahme gemäß vorstehendem Abs. 5 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Verpflichtungen mit der Rechtsnachfolgerin bzw. dem Rechtsnachfolger fort. Im Falle einer Grundstücksteilung / Teilveräußerung setzt sich dieser Vertrag im Hinblick auf die sich auf die jeweiligen Teilflächen beziehenden Rechte und Verpflichtungen nur mit der jeweiligen Eigentümerin / dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche fort. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümerinnen / Eigentümer verschiedener Teilflächen entsteht nicht.

§ 11 Haftungsausschluss

(1) Durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans begründet.

(2) Eine Haftung der FHH für Aufwendungen der Planungsbegünstigten, welche diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Verzögerung oder des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplans sind Schadensersatzansprüche jedweder Art gegenüber der FHH ausgeschlossen.

(3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan können keine Ansprüche gegen die FHH geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens vollständig oder in Teilen für unwirksam oder vorläufig nicht vollziehbar erklärt wird und eine oder mehrere etwaig erforderliche Baugenehmigungen nicht erteilt werden können. Die Planungsbegünstigte erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche. Die FHH nimmt diesen Verzicht an.

(4) Falls Festsetzungen des Bebauungsplans in einem gerichtlichen Verfahren ganz oder teilweise aufgehoben werden, werden die Vertragsparteien im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen.

(5) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen ersetzen oder präjudizieren nicht die baurechtlich für das Vorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse oder Genehmigungen. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insbesondere darüber einig, dass über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen des durch die für Baugenehmigungen zuständige Stelle der FHH unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden ist. Das Vorhaben der Planungsbegünstigten muss unbeschadet der Regelungen dieses Vertrages den rechtlichen Anforderungen entsprechen.

§ 12 Veröffentlichung nach dem HmbTG

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

(2) Der Planungsbegünstigten ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechtes auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch die FHH ohne besondere Zustimmung der Planungsbegünstigten sowie der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten möglich ist. § 7 HmbTG bleibt unberührt.

(3) Die Planungsbegünstigte ist gemäß § 7 Abs. 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten in geeigneter Form zu kennzeichnen und das Geheimhaltungsinteresse darzulegen.

§ 13 Urheberrecht

(1) Die FHH ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 10 Abs. 3 HmbTG/ § 3 Abs. 1 Nr. 4, § 10 Abs. 3 HmbTG verpflichtet, diesen Vertrag inklusive seiner Anlagen im Informationsregister zu veröffentlichen und jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.

(2) Soweit dieser Vertrag und/oder seine Anlagen urheberrechtlich schutzfähig sind, räumt die Planungsbegünstigte der FHH zu dem in § 13 Absatz 1 genannten Zweck sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an diesem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie der FHH das Recht ein, den Vertrag und seine Anlagen zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Planungsbegünstigte gestattet der FHH, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nichtkommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.

(3) Die Planungsbegünstigte verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 des Urheberrechtsgesetzes (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

(4) Die Planungsbegünstigte ist verpflichtet, die vorgenannten Absätze 1 bis 3 analog zum Gegenstand der Planungsaufträge mit den Planungsbüros und sonstigen Beauftragten zu machen, die von der Planungsbegünstigten zur Planung und/oder Realisierung des Vorhabens beauftragt worden sind und werden.

§ 14 Nebenbestimmungen

(1) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich der Bestandteile und Anlagen nach § 2 bedürfen des Einvernehmens der Vertragsparteien und der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt für den Fall einer Regelungslücke.

(3) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des in der Präambel bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung - soweit erforderlich - mit Wohlwollen auszulegen und/oder umzusetzen und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

(4) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die FHH und die Planungsbegünstigte erhalten je zwei Ausfertigungen.

(5) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis ist, soweit zulässig, Hamburg.

§ 15 Wirksamwerden

(1) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die FHH kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrages im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn ihr nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die FHH unzumutbar ist.

(2) Abweichend von Abs. 1 werden die §§ 6, 11, 13 und 14 dieses Vertrages mit der Unterzeichnung wirksam. Im Übrigen wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 festgestellt wird oder die Planungsbegünstigte eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt.

Hamburg, den ……

Freie und Hansestadt Hamburg
vertreten durch

.....	.....
Bezirksamtsleiter Christian Carstensen	Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt Heiko Stolzenburg

Hamburg, den ……

KITA Schroeder & Petersen Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
vertreten durch

.....	.....
Geschäftsführer Christian Schroeder	