



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

zu dem Flurstück 974
in der Gemarkung St. Pauli Süd,
belegen am Spielbudenplatz 5-13
in Ergänzung des Bebauungsplanes „St. Pauli 45 - Palomaviertel“

zwischen

der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte,
Caffamacherreihe 1-3 20355 Hamburg

vertreten durch

den Dezernenten für Wirtschaft, Bauen und Umwelt,

██████████,

den Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung,

██████████

-nachfolgend „Hamburg“ genannt-

und

der

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München, HRA 82677

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Bayerische Hausbau Management GmbH,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München, HRB 148901

Denninger Straße 165, 81925 München,

vertreten durch den Geschäftsführer

██ und den Prokuristen

██████████

-nachfolgend „Eigentümerin“ genannt-

PRÄMBEL

Mit diesem Vertrag soll bezugnehmend auf das laufende Bebauungsplanverfahren „St. Pauli 45“ auf der ehemals durch die sogenannten „ESSO-Häuser“ bebauten Fläche südlich des Spielbudenplatzes auf St. Pauli die Realisierung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnnutzung, Hotels, Einzelhandel, kulturellen Nutzungen und Gastronomie sichergestellt werden.

1. Beschreibung Gesamtvorhaben

Das inklusive der erfassten Verkehrsflächen ca. 0,6 ha große Vorhabengebiet zwischen Spielbudenplatz, Taubenstraße, Kastanienallee sowie dem benachbarten Operettenhaus (Flurstücke 647 und 1002) war bis zu ihrem Abriss in der ersten Jahreshälfte 2014 durch die in den 1960er Jahren errichteten, sogenannten „ESSO-Häuser“ bebaut; zwei 8-geschossige Wohnhäuser mit einem 2-geschossigen Gewerberiegel, einer Tiefgarage und einer Tankstelle. Die Fläche liegt seit dem Abriss brach, lediglich die Tiefgarage ist noch vorhanden.

Die Neubebauung des Vorhabengebietes bietet die Chance einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung dieser für den Stadtteil aufgrund ihrer Zentralität so bedeutsamen Fläche. Im Zuge eines intensiven Qualifizierungsprozesses mit einem zweistufigen städte- und hochbaulichen Wettbewerbsverfahren sowie einem vorweggegangenen, vom Bezirksamt beauftragten umfänglichen Beteiligungsverfahren zwecks Einbindung der Bürger und der interessierten Öffentlichkeit konnte mit dem prämierten Entwurfskonzept der Büros NL Architects (Amsterdam) und BeL Sozietät für Architektur (Köln) ein städte- und hochbaulich differenziertes Neubaukonzept mit vielfältigem Nutzungsmix entwickelt werden (vgl. **Anlage 3.1**). Das Beteiligungsverfahren wurde von der durch Hamburg beauftragten Außen-GbR PlanBude, Spielbudenplatz Ecke Taubenstraße, 20359 Hamburg, www.planbude.de (nachfolgend: „PlanBude“) konzipiert und durchgeführt. Auf diese Weise konnte eine umfangreiche Beteiligung des Stadtteils sichergestellt werden. Als ein Ergebnis des Beteiligungsverfahrens hat PlanBude den sog. „St.-Pauli- Code“ als Definition stadteilaffiner Nutzungs- und Gestaltungsformen entwickelt (vgl. **Anlage 11.1**). Hervorzuheben ist der St.-Pauli-Code als eine wesentliche Grundlage und Orientierung des Bauvorhabens. PlanBude soll auch in die weiteren Schritte eingebunden werden. Hinsichtlich der zukünftigen Zusammenarbeit wollen die Eigentümerin und PlanBude ein Memorandum of Understanding („MoU“) abschließen. Hierzu befinden sich die Eigentümerin und PlanBude in laufenden Gesprächen.

Mit dem sogenannten Paloma-Viertel ist ein zukunftsweisendes innerstädtisches Quartier geplant mit einer parallel zur Taubenstraße durch das Quartier geführten, öffentlich zugänglichen Gasse, einem westlich davon gelegenen geschlossenen Gebäudeblock mit Wohnhof sowie einer Gebäudezeile zwischen der Quartiersgasse und dem östlich angrenzenden Operettenhaus. Zum Spielbudenplatz sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen, darunter zwei Hotels, Clubs und Gastronomie. Zur Kastanienallee ist ab dem 1. Obergeschoss vornehmlich Wohnen geplant. In den Gebäudesockeln sind Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen (vgl. **Anlage 3.3**).

Das Bebauungskonzept sieht in Anlehnung an die Bestandsbebauung im Umfeld eine starke Differenzierung in Einzelbaukörper vor, die sich neben ihren Nutzungen auch in ihren Gebäudehöhen und Fassaden voneinander absetzen. Die Straßenrandbebauung ist dabei überwiegend 6- bis 7-geschossig. Lediglich der Hotelturm im Baufeld 1.1 erreicht 11, der Wohnturm im Baufeld 4.2 13 Vollgeschosse (vgl. **Anlage 3.3**).

Der für das Flurstück 974 derzeit planungsrechtlich geltende Teilbebauungsplan TB 167 vom 28.08.1956 setzt hier „Fläche für besondere Zwecke (Stellplatz – Hochhaus)“ fest. Für das Neubaukonzept ist insofern neues Planungsrecht zu schaffen. Auf Grundlage des prämierten Entwurfskonzepts für das Paloma-Viertel ist daher der Funktionsplan (vgl. **Anlage 3.3**) für das Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45 „Spielbudenplatz“ ausgearbeitet worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs in **Anlage 2.1** entspricht dem im Lageplan (vgl. **Anlage 1**) dargestellten Gebiet des Gesamtvorhabens Paloma-Viertel und somit dem Geltungsbereich für den vorliegenden städtebaulichen Vertrag.

Die Realisierung der unterschiedlichen Nutzungsbausteine des Paloma-Viertels erfolgt im Zuge einer Aufteilung des Gesamtvorhabens in fünf Baufelder, für die eine Realteilung des privaten Flurstücks 974 in fünf neu zu bildende Grundstücke avisiert wird.

Nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens soll nach dem Vorschlag der PlanBude ein Inklusives Quartiersmanagement tätig werden. Das Inklusive Quartiersmanagement soll unter anderem die Vernetzung, Zusammenführung und Unterstützung der unterschiedlichen Akteure innerhalb des Paloma-Viertels fördern und insbesondere bei der Gestaltung und Durchführung der Dachnutzungen verantwortlich beteiligt sein. Zu den konkreten Aufgaben und den Regelungen zu der administrativen Gestaltung des inklusiven Quartiersmanagements befinden sich die Eigentümerin und PlanBude in laufenden Gesprächen um hierzu eine schriftliche Vereinbarung zu schließen.

2. Ziele und Stand des Planungsverfahrens

Mit dem Paloma-Viertel sollen die städtebaulichen sowie wohnungspolitischen Ziele des Bezirks - insbesondere auch im Kontext des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms sowie des „Vertrages für Hamburg“ (vom Juli 2011, fortgeschrieben im September 2016) - maßgeblich gefördert werden. Zudem ist es angesichts der hochzentralen Lage des Projektgebietes im Stadtteil St. Pauli von besonderer Bedeutung, mit dem Neubaukonzept einen zukunftsweisenden Beitrag für die stadtteil-typische Nutzungsmischung zu liefern. Neben der Wohnnutzung werden daher in besonderem Maße auch kulturelle und soziale Nutzungsbausteine sowie die Nahversorgung berücksichtigt.

Zur Schaffung des für das Gesamtvorhaben erforderlichen Planungsrechts erfolgt derzeit das Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45 „Spielbudenplatz“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem durch das Gesamtvorhaben beanspruchten Vertragsgebiet (siehe Abgrenzungen in **Anlage 1**). Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 17.02.2016 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Am 22.11.2016 wurde die Öffentliche Plandiskussion durchgeführt. Daran anschließend ist das hochbauliche Konzept weiter qualifiziert worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat im Zuge des Arbeitskreises 1 am 06.08.2018 stattgefunden. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird derzeit für Ende 2018 angestrebt unter der Voraussetzung, dass bis dahin der vorliegende, für das Gesamtvorhaben notwendige städtebauliche Vertrag unterzeichnet vorliegt.

3. Städtebaulicher Vertrag

Für das Gesamtvorhaben und die damit verbundenen Einzelvorhaben ist vor der Öffentlichen Auslegung im Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45 dieser städtebauliche Vertrag zwischen der Grundstückseigentümerin (nachstehend „Eigentümerin“ genannt) und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte (nachstehend „Hamburg“ genannt; die Eigentümerin und Ham-

burg nachstehend auch „die Vertragsparteien“ genannt) abzuschließen. Der Vertrag bezieht sich auf das gesamte Flurstück 974 inklusive der in **Anlage 1** darüber hinaus dargestellten Flurstücksteile der umgebenden Straßenverkehrsflächen. Der Eintritt möglicher Käufer in diesen Vertrag wird in § 24 dieses Vertrages geregelt.

Der Abschluss dieses sowie der drei weiteren öffentlich-rechtlichen Verträge – des Erschließungsvertrages sowie der zwei Sondernutzungsverträge (vgl. **Anlage 7**) – ist für Hamburg Grundlage und Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Bebauungsplanverfahrens und der Genehmigungsverfahren.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien folgende Regelungen:

ABSCHNITT I : ALLGEMEINES

§ 1 Bezeichnung Grundstücke, Begrifflichkeiten, Vertragsgegenstand

- (1) Das geplante Quartier mit der Bezeichnung Paloma-Viertel umfasst neben Teilen der Flurstücke 637, 1376 und 1413 für die umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen das komplette Privatgrundstück mit der Flurstücksnummer 974 (siehe Abgrenzung Vertragsgebiet in **Anlage 1**, nachstehend „Gesamtvorhaben“ genannt).
- (2) Das in Rede stehende Privatgrundstück (nachstehend „Baugrundstück“ genannt) befindet sich im alleinigen Eigentum der Eigentümerin. Es ist im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg, Gemarkung St. Pauli Süd, Blatt 1471, unter der lfd. Nummer 1 als Flurstück 974 eingetragen.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich im Fortgang des weiteren Verfahrens – etwa im Zuge von Realteilungen – einzelne Flurstücksnummern ändern können und werden. Die projektierten Baufelder und deren Fortschreibung ergeben sich jedoch dann als Fortlauf der diesem Vertrag zugrunde liegenden **Anlage 1**.
- (4) Die Eigentümerin beabsichtigt, das Baugrundstück zu einem noch nicht festgelegten Zeitpunkt nach Abschluss dieses Vertrages in voraussichtlich folgende, in diesem Vertrag im weiteren Verlauf so bezeichnete Baufelder aufzuteilen:
 - Baufeld 1 – Hotel und Gewerbe
 - Baufeld 2 – Gewerbe und Subkultur-Cluster
 - Baufeld 3 – Frei finanziertes Mietwohnen und Gewerbe
 - Baufeld 4 – Öffentlich gefördertes Mietwohnen und Gewerbe
 - Baufeld 5 – Baugemeinschaft und Subkultur-Cluster

Die auf den jeweiligen Baufeldern geplanten Vorhaben werden nachfolgend als „Einzelvorhaben“ bezeichnet. Die aus diesem Vertrag hervorgehenden Verpflichtungen sind den Einzelvorhaben in Anbetracht der geplanten Realteilung klar zugeordnet.

- (5) Die in den Baufeldern befindlichen Einzelgebäude sind entsprechend **Anlage 1** durchnummeriert mit z.B. 1.1, 1.2, 1.3 ff.
- (6) Bereits vor Einleitung des Wettbewerbsverfahrens wurde im Juni 2014 durch Hamburg zwecks Durchführung eines intensiv abgestimmten und umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozesses die Planungsinitiative PlanBude (nachstehend de“ genannt) beauftragt. Die Ergebnisse dieses Prozesses sind zunächst in die Auslobung der Wettbewerbe eingeflossen.
- (7) Im Zuge des vorweggegangenen Qualifizierungsverfahrens ist für die konkretere Definition stadtteilaffiner Nutzungs- und Gestaltungsformen der Begriff „St.-Pauli-Code“ gefunden worden. Eine Erläuterung hierzu ist in **Anlage 11.1** angehängt. In der beigefügten **Anlage 11.2** sind Erläuterungen zu den stadtteilaffinen Betrieben i.S. des St.-Pauli-Codes enthalten.
- (8) Sofern in diesem Vertrag die Begrifflichkeit „veredelter Rohbau“ verwendet wird, so ist hierunter die in **Anlage 10** verwendete Definition zu verstehen.

- (9) Sofern in diesem Vertrag die Begrifflichkeit „Bezugsfertigkeit“ verwendet wird, ist der Zeitpunkt gemeint, in dem die jeweilige Fläche so fertiggestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen, vgl. § 72 Bewertungsgesetz; dass sie also ohne weiteres vermietet werden kann. Der im jeweiligen Mietvertrag festgelegte Zeitpunkt des Mietbeginns für die jeweilige Fläche oder der tatsächliche Bezug der Fläche lassen regelmäßig den Schluss zu, dass die Fläche in diesem Zeitpunkt bezugsfertig ist.
- (10) Zur Sicherung der Qualitäten u.a. auch i.S. des St.-Pauli-Codes gemäß **Anlage 11.1**, wurde von der Eigentümerin ein Gestaltungsbeirat unter Mitwirkung Hamburgs, der PlanBude und von Mitgliedern des Preisgerichts der Wettbewerbsverfahren eingesetzt. Der Gestaltungsbeirat hat eine beratende Funktion.

§ 2 Vertragsbestandteile, Anlagen

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind nachfolgende Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit

- Abgrenzung des Gesamtvorhabens bzw. des Geltungsbereiches für den vorliegenden städtebaulichen Vertrag,
- Abgrenzung der 5 Baufelder mit den 5 Einzelvorhaben,
- nummerierter Darstellung der Einzelgebäude,
- Abgrenzung der mit dem städtebaulichen Vertrag und dem zugrundeliegenden Erschließungsvertrag erfassten Straßenverkehrsflächen
- Abgrenzung der Quartiersgasse
(Maßstab 1:500, Stand: 20.09.2018)

Anlage 2 bestehend aus:

Anlage 2.1 Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45 - Planzeichnung
(ohne Maßstab, Stand: 23.10.2018)

Anlage 2.2 Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45 - Verordnung
(Stand: 26.10.2018)

Anlage 2.3 Bebauungsplan-Entwurf St. Pauli 45 - Begründung
(Stand: 12.06.2018)

Anlage 3 bestehend aus:

Anlage 3.1 Städtebaulicher Masterplan (Stand: 01.06.2016) auf Grundlage des prämierten Entwurfskonzepts vom September 2015

Anlage 3.2 Ergebnis des hochbaulichen Workshopverfahrens
(Preisgerichtsprotokoll, Stand: 22.09.2016)

Anlage 3.3 Funktionsplan-Entwurf (Stand: 24.10.2018)

Anlage 4 Freianlagenplan-Entwurf (inklusive Straßenverkehrsflächen, Quartiersgasse, Wohnhof und Dachflächen, Stand: 27.09.2018)

Anlage 5 bestehend aus:

Anlage 5.1 Planunterlagen des Vorhabens (Stand: 01.10.2018)

- Grundrisse
- Schnitte mit Höhenangaben

- Dachaufsicht
- Ansichten
- Anlage 5.2** Visualisierungen des Vorhabens, Ansicht Spielbudenplatz Ecke Taubenstraße
- Anlage 5.3** Werbekonzept Spielbudenplatz / Reeperbahn für die Baufelder 1 und 2 (Stand: 12.09.2018)
- Anlage 5.4** Beschreibung der einzelnen Baufelder, auch im Kontext des Gesamtvorhabens (Stand: 24.10.2018)
- Anlage 5.5** Aufstellung der Geschossflächenzahlen (GFZ) nach Nutzungen (Stand: 15.05.2018)
- Anlage 5.6** Verkehrstechnische Stellungnahme (Stand: 15.07.2018 mit Ergänzung vom 11.08.2017)
- Anlage 5.7** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan St. Pauli 45 (Stand: 26.10.2018)
- Anlage 6** Definition Livemusik-Club der Hamburger Kulturbehörde
- Anlage 7 bestehend aus:**
 - Anlage 7.1** Erschließungsvertrag (Stand: 14.09.2018)
 - Anlage 7.2** Antrag auf Sondernutzung Baufeld 1 (Stand: 12.06.2018 mit Ergänzungen am 03. und 28.08.2018)
 - Anlage 7.3** Sondernutzungsvertrag Baufeld 3 (Stand: 25.10.2018)
- Anlage 8** Erklärung der Förderwürdigkeit durch die IFB für die öffentlich geförderten Mietwohnungen (Stand: 17.08.2018)
- Anlage 9 bestehend aus:**
 - Anlage 9.1** Abgrenzung öffentliche / private Nutzung für den kon“ Baufeld 1 (Stand: 03.08.2018)
 - Anlage 9.2.1** Betriebs- und Logistikkonzept (Stand: 28.09.2018)
 - Anlage 9.2.2** Sicherheitskonzept (Stand:30.09.2018)
 - Anlage 9.3** Mobilitätskonzept (Studie, Stand: 12.02.2018)
- Anlage 10** Definition veredelter Rohbau mit Schnittstellenliste
- Anlage 11 bestehend aus:**
 - Anlage 11.1** Definition „St.-Pauli-Code“ (Auszüge der Webseite www.planbude.de vom 07.12.2017)
 - Anlage 11.2** Darstellung der Eigenschaften eines stadteilaffinen Betriebes i.S. des „St.-Pauli-Codes“ für die gewerblichen Nutzungen der gesamten Liegenschaft (B-Plan St. Pauli 45)
- Anlage 12** Kostenübernahmeerklärung
- Anlage 13** Auszug Amtlicher Anzeiger (Zeichnungsberechtigung)
- Anlage 14** Auszüge aus dem Handelsregister HRA 82677 und HRB 148901 des Amtsgerichts München für die Eigentümerin

- (2) Die diesem Vertrag beigefügten Anlagen geben den Stand der Planung und Abstimmung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. – sofern angegeben – zu dem jeweils angegebenen Zeitpunkt wieder. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass sich das Vorhaben zu dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch in der Planungsphase befindet. Aus diesem Grund sind zukünftige Anpassungen insbesondere an den Planungsunterlagen möglich und wahrscheinlich. Solche Planungsänderungen führen nur dann zu einem Anspruch auf Aktualisierung einzelner Anlagen und auf den Abschluss eines Nachtrages zu diesem Vertrag, sofern hierdurch die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen ihrem Wesen nach betroffen sind.
- (3) Es wird klargestellt, dass die Regelungen dieses Vertrages sowie der sonstigen im Rahmen des Gesamtvorhabens abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Verträge einschließlich des Erschließungsvertrags im Verhältnis zu Hamburg privatrechtlichen Regelungen vorgehen.

§ 3 Vorbehalt Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren

- (1) Hamburg unterstützt die in Rede stehende Planung und beabsichtigt, das für die Fläche erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist am 17.02.2016 vom Stadtplanungsausschuss beschlossen worden. Bebauungsplangebiet und Gesamtvorhaben sind deckungsgleich in den **Anlagen 2.1 bis 2.3** dargestellt. Falls das Bebauungsplangebiet bzw. das Gesamtvorhaben geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragsparteien entsprechende Änderungen im Sinne des § 28 dieses Vertrages vornehmen. § 2 (2) dieses Vertrages ist zu beachten.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird; § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Beiden Vertragsparteien ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, dass insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und dass diese von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz 1 genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar. Ebenso bestehen keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens oder bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten.
- (3) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen ersetzen oder präjudizieren auch 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 der Einzelvorhaben im Rahmen der durch Hamburg unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Genehmigungsverfahren zu entscheiden ist. Soweit sich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren herausstellt, dass einzelne Verpflichtungen dieses Vertrages nicht baugenehmigungsfähig sind, ist dieser Vertrag gemäß § 28 anzupassen.

- (4) Die Regelungen dieses Vertrages, insbesondere die Nutzungen der Frei- und Dachflächen sowie den sog. Stadtbalkon betreffend, sind abgesehen von den Nutzungszeiten freigehalten von Hinweisen auf den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Schallschutz. Dessen Klärung bleibt dem Bebauungsplan- sowie den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten (vgl. **Anlage 5.7**).

§ 4 Durchführungsverpflichtung, Realteilung

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, das Vorhaben unter Einhaltung der Regelungen dieses Vertrages, insbesondere in den Abschnitten II und III, einschließlich seiner Anlagen und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der zu erteilenden Baugenehmigungen zu verwirklichen.
- (2) Die Eigentümerin als Eigentümerin des derzeit noch ungeteilten Grundstücks FlNr. 974 beabsichtigt, dieses Grundstück zukünftig voraussichtlich entsprechend den Baufeldern (vgl. oben § 1 (4)) aufzuteilen. Hierfür gelten die nachstehenden Bestimmungen:
- a) Der Eigentümerin ist bewusst, dass durch die Aufteilung des Baugrundstücks keine baurechtswidrigen Zustände entstehen dürfen. Gemäß § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung des Baugrundstücks keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „St. Pauli 45“ widersprechen. Gemäß § 8 Abs. 1 HBauO dürfen durch die Teilung zudem keine Verhältnisse geschaffen werden, die dem Bauordnungsrecht widersprechen.
 - b) Die Eigentümerin wird daher, um die vorstehenden Bedingungen bei der Realteilung des Baugrundstücks einzuhalten, bereits vor der Realteilung einen isolierten Antrag zur Genehmigung von gegebenenfalls notwendigen Abweichungen vom Bauordnungsrecht (vgl. § 69 Abs. 1 HBauO) oder vom Bauplanungsrecht (vgl. § 31 BauGB) stellen. Hierfür wird die Eigentümerin, falls notwendig, die Einhaltung des Bauordnungsrechts durch die Eintragung entsprechender Baulasten sicherstellen.
 - c) Hamburg wird im Interesse der Realisierung des in diesem Vertrag beschriebenen Gesamtvorhabens die für die Realteilung gestellten Anträge im Rahmen der hierfür notwendigen Genehmigungsverfahren zeitnah und konstruktiv prüfen. Sollten mögliche Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit aufkommen, ist Hamburg verpflichtet, die Eigentümerin umgehend hierüber zu informieren und mit ihr gemeinsam Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

ABSCHNITT II : BESCHREIBUNG DES GESAMT- UND DER EINZELVORHABEN

§ 5 Baufeld 1 – Hotel und Gewerbe

Allgemeine Erläuterung

Das Baufeld 1 befindet sich im Norden des Vorhabengebietes, direkt am Spielbudenplatz. Hier ist im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss eine Gewerbenutzung vorgesehen. Das 1. Obergeschoss wird neben den Zugängen im Erdgeschoss auch über einen über die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Spielbudenplatzes auskragenden „Stadtbalkon“ erschlossen, der sowohl eine Erschließungs- als auch eine öffentliche Aufenthaltsfunktion erfüllt. In Teilen des Unter-, Erd- und 1. Obergeschosses, sowie ab dem 2. Obergeschoss ist eine Hotelnutzung geplant. Vorbehaltlich der noch zu treffenden vertraglichen Abreden mit den einzelnen Betreibern unterstützt und fördert die Eigentümerin die Idee der gegenseitigen Kooperation der hier anzutreffenden Angebote, um so eine für den Stadtteil St. Pauli möglichst offene und an Eintrittsbarrieren arme Nutzungsmöglichkeit zu schaffen.

Besondere Vereinbarungen

(1) Stadtbalkon

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, den über die öffentliche Straßenverkehrsfläche auskragenden Stadtbalkon (vgl. **Anlage 5**) auf eigene Kosten zu realisieren und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür schließt die Eigentümerin einen Sondernutzungsvertrag mit Hamburg, vgl. § 17 (1) a) dieses Vertrages „Inanspruchnahme öffentlicher Straßenverkehrsflächen“ und **Anlage 7.2**).
- b) Die Gestaltung des Stadtbalkons unterliegt den Vorgaben des Gestaltungsbeirats (vgl. § 1 (10) dieses Vertrages).
- c) Die Eigentümerin verpflichtet sich, für den Zeitraum zwischen 7.00 und 22.00 Uhr eine Zugänglichkeit des Stadtbalkons zugunsten der Öffentlichkeit zu gewährleisten, sofern und soweit diesen Öffnungszeiten keine immissions-, bauordnungs- und sonstige rechtlichen Gründe entgegenstehen. Gegebenenfalls ist eine Ausweitung der Nutzungszeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens denkbar. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Zugänglichkeit über die hierfür vorgesehene Treppenanlage auf dem Spielbudenplatz sowie der Erschließungsanlage im Gebäude 1.2 (sog. „3D-Gebäude“) sicherzustellen (vgl. § 22 (1) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“).
- d) Etwa 50% der Gesamtfläche des Stadtbalkons (vgl. **Anlage 9.1**) stehen neben der zwar öffentlich zugänglichen, aber privat vermarkteten Außengastronomie mit entsprechender Bestuhlung innerhalb des genannten Zeitraums für die konsumfreie öffentliche Nutzung zur Verfügung.
- e) Eine bauordnungsrechtliche Begrenzung der maximal zulässigen Personenzahl erfolgt ausschließlich aus Sicherheitsgründen. Die Einzelheiten bleiben dem Baugenehmigungsverfahren sowie dem Sondernutzungsvertrag vorbehalten.

- f) Innerhalb des oben unter c) in Satz 1 genannten Zeitraums ist zudem über den Stadtbalkon und dessen Erschließungsflächen auf Privatgrund die öffentliche Zugänglichkeit folgender angeschlossener Flächen aus dem öffentlichen Straßenraum innerhalb von deren jeweiligen Nutzungszeiten
- zu der Kletterwand auf dem Gebäude 1.2 (siehe unter (2) unten) sowie
 - zu der Skateranlage auf dem Gebäude 2.1 (siehe § 6 (1) dieses Vertrages)
- sicherzustellen.
- g) Das Hausrecht steht der Eigentümerin zu. Bei Verstößen gegen obige Nutzungsregelungen kann es wahrgenommen werden.
- h) Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung obliegen der Eigentümerin.
- i) Der Eigentümerin steht es frei, die Pflichten gemäß g) und h) an einen Dritten weiterzugeben. Die Verpflichtung der Eigentümerin gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 24 dieses Vertrages bleibt unberührt.
- j) Die Eigentümerin strebt an, die oben unter h) behandelten Pflichten an den Betreiber, das inklusive Quartiersmanagement oder einen Dritten zu übertragen. Sofern die Eigentümerin diese Pflichten für die vorgesehenen Zugangszeiten nicht weitergeben kann, steht es ihr nach vorheriger Zustimmung von Hamburg frei, für die hiervon betroffenen Zeiträume oder hiervon betroffenen Bereiche die öffentliche Zugänglichkeit einzuschränken. Die Zustimmung kann Hamburg nur innerhalb einer Frist von einem Monat und aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Eigentümerin bei Hamburg. Die Eigentümerin hat hierbei gegenüber Hamburg die Gründe für die fehlende Möglichkeit der Weitergabe und ihr Bemühen über den Abschluss entsprechender Vereinbarungen darzulegen.

(2) Kletterwand

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Errichtung der Dachfläche des Gebäudes 1.2 („3D-Gebäude“) einschließlich hier befindlicher Kletterwand (vgl. **Anlage 5**), jedoch ohne Vor- und Einrichtungen für deren Betrieb, auf eigene Kosten zu realisieren.
- b) Die Eigentümerin verpflichtet sich vorbehaltlich der Regelung des Absatzes j), mit einem Betreiber ein Nutzungskonzept für die Kletterwand an dem Gebäude 1.1 aufzustellen, in dem die unentgeltliche Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit gewährleistet wird. Die Nutzung der Kletterwand erfolgt – vorbehaltlich der Regelung in Absatz e) – entgeltlich, wohingegen der Aufenthalt auf der Dachfläche ohne Konsumzwang möglich ist.
- c) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Zugänglichkeit der Dachfläche des Gebäudes 1.2 („3D-Gebäude“) sowie der hier befindlichen Kletterwand zugunsten der Öffentlichkeit über die hierfür vorgesehenen Erschließungswege des Gebäudes 1.2 sicherzustellen (vgl. § 22 (2) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“). Die betreffende Dachfläche mit der Kletterwand steht – vorbehaltlich von maximal sechs

Veranstaltungen pro Jahr, für die die Eigentümerin gemäß der zu treffenden Vereinbarungen mit der PlanBude zum Inklusiven Quartiersmanagement die Dachfläche exklusiv nutzen kann – zwischen 7.00 und 22.00 Uhr für die öffentliche Nutzung zur Verfügung. Gegebenenfalls ist eine Ausweitung dieser Nutzungszeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens denkbar. Vorstehende Zeiten gelten für den Zugang zu der Dachfläche des Gebäudes 1.2. Die Nutzungszeiten der dort befindlichen Kletterwand richten sich nach dem zukünftigen Nutzungskonzept, vgl. § 5 (2) b) dieses Vertrages. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass die Kletterwand nur bei seiner Anwesenheit bzw. während der Betriebszeiten der Kletterwand genutzt werden kann.

- d) Eine bauordnungsrechtliche Begrenzung der maximal zulässigen Personenzahl erfolgt ausschließlich aus Sicherheitsgründen. Die Einzelheiten bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
- e) Die Eigentümerin verpflichtet sich, breiten Schichten der Bevölkerung insbesondere aus dem Stadtteil Zugang zu der Dachfläche und der Kletterwand zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere die Gewährleistung von Nutzungszeiten, zu denen Kinder, Jugendliche und Schulklassen kostenfreien Zugang erhalten, und besondere Angebote an die Anwohner. Die Regelung der Absätze b), c) und i) bleiben unberührt.
- f) Das Hausrecht steht der Eigentümerin zu. Bei Verstößen gegen obige Nutzungsregelungen kann es wahrgenommen werden.
- g) Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung obliegen der Eigentümerin.
- h) Der Eigentümerin steht es frei, die Pflichten gemäß f) und g) an einen Dritten (Verein oder kommerziellen Betreiber) weiterzugeben. Die Verpflichtung der Eigentümerin gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 24 dieses Vertrages bleibt unberührt.
- i) Die Eigentümerin strebt an, die oben unter g) behandelten Pflichten an den Betreiber, das Inklusive Quartiersmanagement oder einen Dritten zu übertragen. Sofern die Eigentümerin diese Pflichten für die vorgesehenen Zugangszeiten nicht weitergeben kann, steht es ihr nach vorheriger Zustimmung von Hamburg frei, für die hiervon betroffenen Zeiträume oder hiervon betroffenen Bereiche die öffentliche Zugänglichkeit einzuschränken. Die Zustimmung kann Hamburg nur innerhalb einer Frist von einem Monat und aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Eigentümerin bei Hamburg. Die Eigentümerin hat hierbei gegenüber Hamburg die Gründe für die fehlende Möglichkeit der Weitergabe und ihr Bemühen über den Abschluss entsprechender Vereinbarungen darzulegen.
- j) Sollte es für die Dachfläche des Gebäudes 1.2 sowie die Kletterwand bis spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung trotz nachweislicher, dokumentierter Bemühung der Eigentümerin keinen geeigneten Betreiber geben, so steht es der Eigentümerin frei, die Dachfläche in Abstimmung mit Hamburg mit einem alternativen, öffentlich oder für das Quartier zugänglichen und möglichst stadteilaffinen Nutzungskonzept i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlagen 11.1 und**

11.2) zu belegen. Die vorstehende Regelung gilt auch, wenn ein zunächst geeigneter Betreiber den Betrieb einstellt, bzw. einstellen muss.

(3) Fußgängerbrücke

- a) Die Erschließung der Dachfläche des Gebäudes 1.2 (3D-Gebäude) dient gleichzeitig auch der Erschließung der Dachnutzung des Gebäudes 2.1 auf dem Bau-
feld 2. Hierfür wird die Eigentümerin zwischen beiden Gebäuden über die sog.
Quartiersgasse hinweg ein Brückenbauwerk auf eigene Kosten realisieren und
dauerhaft unterhalten.
- b) Die Eigentümerin verpflichtet sich, über dieses Brückenbauwerk zwischen 7.00
Uhr und 22.00 Uhr eine Zugänglichkeit der Dachfläche des Gebäudes 2.1 zu-
gunsten der Öffentlichkeit zu gewährleisten, sofern und soweit diesen Öffnungs-
zeiten keine immissions-, bauordnungs- und sonstige rechtlichen Gründe entge-
genstehen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Zugänglichkeit der Dachfläche
des Gebäudes 2.1 auf dem Bau-
feld 2 zugunsten der Öffentlichkeit über die Er-
schließung des Gebäudes 1.2 sicherzustellen (vgl. § 22 (3) dieses Vertrages
„Dienstbarkeiten“). Das Brückenbauwerk steht innerhalb des genannten Zeit-
raums für die öffentliche Nutzung zur Verfügung. Gegebenenfalls ist eine Auswei-
tung der Nutzungszeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens denkbar.
- c) Eine bauordnungsrechtliche Begrenzung der maximal zulässigen Personenzahl
erfolgt ausschließlich aus Sicherheitsgründen. Die Einzelheiten bleiben dem Bau-
genehmigungsverfahren vorbehalten.
- d) Das Hausrecht steht der Eigentümerin zu. Bei Verstößen gegen obige Nutzungs-
regelungen kann es wahrgenommen werden.
- e) Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur dauerhaften Pflege und Unter-
haltung für das Brückenbauwerk obliegen der Eigentümerin.
- f) Der Eigentümerin steht es frei, die Verpflichtungen gemäß d) und e) an einen Drit-
ten (Verein oder kommerziellen Betreiber) weiterzugeben. Die Verpflichtung der
Eigentümerin gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 24 dieses Vertrages
bleibt unberührt.
- g) Die Eigentümerin strebt an, die oben unter e) behandelten Pflichten an den Be-
treiber, das inklusive Quartiersmanagement oder einen Dritten zu übertragen. So-
fern die Eigentümerin diese Pflichten für die vorgesehenen Zugangszeiten nicht
weitergeben kann, steht es ihr nach vorheriger Zustimmung von Hamburg frei, für
die hiervon betroffenen Zeiträume oder hiervon betroffenen Bereiche die öffentli-
che Zugänglichkeit einzuschränken. Die Zustimmung kann Hamburg nur inner-
halb einer Frist von einem Monat und aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ab-
lauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer
entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Eigentümerin bei Hamburg. Die
Eigentümerin hat hierbei gegenüber Hamburg die Gründe für die fehlende Mög-
lichkeit der Weitergabe und ihr Bemühen über den Abschluss entsprechender
Vereinbarungen darzulegen.

(4) „Urbanes Dach“ auf dem Eckgebäude 1.1

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Errichtung eines begehbaren Gründaches auf dem Gebäude 1.1, als Dachterrasse (Eckgebäude zur Taubenstraße) (vgl. **Anlage 5**) einschließlich sicherheitstechnisch notwendiger Einfriedungen, jedoch ohne Vor- und Einrichtungen für deren Betrieb, auf eigene Kosten und unter Einbildung von Gestaltungsvorschlägen der PlanBude zu realisieren.
- b) Die Eigentümerin verpflichtet sich, mit einem Betreiber ein Nutzungskonzept für das „Urbane Dach“ aufzustellen, in dem die unentgeltliche Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit gewährleistet wird. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Zugänglichkeit zugunsten der Öffentlichkeit über den hierfür vorgesehenen Erschließungskern im Gebäude 1.1 sicherzustellen (vgl. § 22 (4) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“). Die betreffende Dachterrasse steht – vorbehaltlich von maximal sechs Veranstaltungen pro Jahr, für die die Eigentümerin gemäß der zu treffenden Vereinbarungen mit der PlanBude zum inklusiven Quartiersmanagement die Dachfläche exklusiv nutzen kann – innerhalb des Zeitraums zwischen 7:00 und 22:00 Uhr für die öffentliche Nutzung zur Verfügung. Gegebenenfalls ist eine Ausweitung der Nutzungszeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens denkbar.
- c) Eine bauordnungsrechtliche Begrenzung der maximal zulässigen Personenzahl erfolgt ausschließlich aus Sicherheitsgründen. Die Einzelheiten bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
- d) Das Betreiberkonzept muss beinhalten, dass die Nutzung der Dachterrasse i.S. von b) für die Öffentlichkeit kostenfrei ist. Ein durch den Betrieb der Dachterrasse verursachter Konsumzwang wird ausgeschlossen. Die Regelung des Absatzes b), vorletzter Satz, bleibt hiervon unberührt. Die Einzelheiten bleiben einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
- e) Das Hausrecht steht der Eigentümerin zu. Bei Verstößen gegen obige Nutzungsregelungen kann es wahrgenommen werden.
- f) Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung der konstruktiven Elemente der Dachterrasse obliegen der Eigentümerin.
- g) Der Eigentümerin steht es frei, die Verpflichtungen gemäß e) und f) an einen Dritten (Verein oder kommerziellen Betreiber) weiterzugeben. Die Verpflichtung der Eigentümerin gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 24 dieses Vertrages bleibt unberührt.
- h) Die Eigentümerin strebt an, die oben unter f) behandelten Pflichten an den Betreiber, das inklusive Quartiersmanagement oder einen Dritten zu übertragen. Sofern die Eigentümerin diese Pflichten für die vorgesehenen Zugangszeiten nicht weitergeben kann, steht es ihr nach vorheriger Zustimmung von Hamburg frei, für die hiervon betroffenen Zeiträume oder hiervon betroffenen Bereiche die öffentliche Zugänglichkeit einzuschränken. Die Zustimmung kann Hamburg nur innerhalb einer Frist von einem Monat und aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Eigentümerin bei Hamburg. Die Eigentümerin hat hierbei gegenüber Hamburg die Gründe für die fehlende Möglichkeit der Weitergabe und ihr Bemühen über den Abschluss entsprechender Vereinbarungen darzulegen.

- i) Die Eigentümerin wird eine Zugänglichkeit zugunsten der Öffentlichkeit zwischen der in Rede stehenden Dachterrasse auf dem Eckgebäude 1.1 und der unmittelbar benachbarten Dachterrasse des Hotels auf dem Gebäude 1.1 (Mittelgebäude) dauerhaft sicherstellen (vgl. § 22 (4) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“).

(5) Sonstige Gewerbeflächen

- a) Die verbleibenden Flächen im Baufeld 1 kann die Eigentümerin gewerblichen Betreibern anbieten. Mindestens drei der weiteren Gewerbeflächen stellt die Eigentümerin neben dem Hotel und mit Zutritt zum und vom Spielbudenplatz her. Das freie Belegungs- und Mietpreisgestaltungsrecht liegt bei der Eigentümerin.
- b) Die Eigentümerin sichert zu, eine Vermietung an stadtteilaffine Betriebe i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlagen 11.1 und 11.2**) vorzunehmen. Diese Verpflichtung entfällt für solche der verbleibenden Flächen, für die die Eigentümerin bis spätestens ein Jahr nach der Erteilung der Baugenehmigung trotz dokumentierter und gegenüber Hamburg nachzuweisender Bemühungen kein Mietvertrag mit einem solchen Betreiber abgeschlossen hat.
- c) Als weitere gewerbliche Nutzung auf dem Baufeld 1 plant die Eigentümerin die Realisierung einer Paulaner-Gaststätte mit integrierter Bierbrauerei. Neben dem regulären Gaststättenbetrieb ist ein Straßenverkauf (in Form eines nach innen versetzten Tresens bei einer zu öffnenden Fassade) in der Taubenstraße vorgesehen. Bei der Paulaner-Gaststätte ist nicht erforderlich, dass es sich um ein stadtteilaffines Nutzungskonzept i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlagen 11.1 und 11.2**) handelt.
- d) Auch hinsichtlich der Hotelnutzung auf dem Baufeld 1 ist nicht erforderlich, dass es sich um ein stadtteilaffines Nutzungskonzept i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlagen 11.1 und 11.2**) handelt.

(6) Werbekonzept und -anlagen

- a) Das Werbekonzept (vgl. **Anlage 5.3**, vgl. auch § 14 (3) dieses Vertrages) ist zwischen der Eigentümerin, Hamburg und dem Gestaltungsbeirat (vgl. § 1 (10) dieses Vertrages) vorabgestimmt. Werbeanlagen werden grundsätzlich in einem besonderen Baugenehmigungsverfahren bearbeitet.
- b) Der Eigentümerin wird erlaubt, an den folgenden Außenwänden insgesamt mindestens 2 beleuchtete kommerzielle Werbungen auch mit Bewegtbildern zu Fremdvermarktungszwecken anzubringen:
 - Baufeld 1.1 (Kletterwand)
 - Baufeld 2.2 (Hostel zur Schauseite Reeperbahn)
 - Baufeld 3.1 (Wohnen Schauseite Reeperbahn)

Die Eigentümerin schließt dabei nicht aus, dass die vorgenannten Flächen auch für stadtteilkulturbezogene Werbung verwendet werden können.

- c) Vorbehaltlich eines hierfür durchzuführenden Genehmigungsverfahrens darf die Eigentümerin neben den vorgenannten und den weiteren in dem Werbekonzept (vgl. **Anlage 5.3**) aufgeführten Außenwänden auch die Fußgängerbrücke zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2 als Werbeträger nutzen.
- d) Der Erlös aus der Vermarktung der Werbeflächen steht alleine der Eigentümerin zu und wird nicht mit möglichen nach diesem Vertrag vorgesehenen Aufwendungen verrechnet. Der Erlös fließt auch nicht in eine nach diesem Vertrag zu erzielende Durchschnittsmiete ein.

§ 6 Baufeld 2 – Gewerbe und Subkultur-Cluster

Allgemeine Erläuterung

Das Baufeld 2 befindet sich im Nordosten des Vorhabengebietes, östlich der Quartiersgasse. Direkt am Spielbudenplatz ist ein Baukörper geplant, in dem eine gewerbliche Nutzung als Livemusik-Club sowie weitere Gewerbenutzungen vorgesehen sind. Südlich schließt sich ein weiterer Baukörper mit Staffelgeschoss an, der als Hostel geplant wird.

Besondere Vereinbarungen

(1) Skateranlage

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, den Ausbau der Dachfläche des Gebäudes 2.1 (vgl. **Anlage 5**) einschließlich sicherheitstechnisch notwendiger Einfriedungen und der Gestaltung der aufgehenden Wand des benachbarten Gebäudes 2.2, aber exklusive der Einbauten, Rampen, Möblierung etc. für die Skateranlage auf eigene Kosten zu realisieren.

Grundlage für den Ausbau der Skateranlage wird das Ergebnis eines partizipativen Planungsverfahrens sein, das durch die PlanBude unter Beteiligung der Eigentümerin, Hamburgs und der Architekten mit einem potenziellen Betreiber durchgeführt wird.

- b) Die Aufbauten für die Skateranlage werden nicht fest mit dem Gebäude verbunden, sondern als variable Aufbauten konzipiert, die Veränderungen der Anlage zulassen.
- c) Die Eigentümerin verpflichtet sich, mit einem Betreiber ein Nutzungskonzept für die Skateranlage aufzustellen, in dem die unentgeltliche Zugänglichkeit und Nutzung für die Öffentlichkeit gewährleistet wird.
- d) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Zugänglichkeit der Dachfläche des Gebäudes 2.1 sowie der hier befindlichen Skateranlage zugunsten der Öffentlichkeit über die hierfür vorgesehene Erschließungsanlage des Gebäudes 1.2 sicherzustellen (vgl. § 22 (5) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“). Die betreffende Dachfläche mit der Skateranlage steht – vorbehaltlich von maximal sechs Veranstaltungen pro Jahr, für die die Eigentümerin gemäß der zu treffenden Vereinbarungen mit der PlanBude zum Inklusiven Quartiersmanagement die Dachfläche exklusiv nutzen kann – zwischen 7:00 und 22:00 Uhr für die öffentliche Nutzung kostenfrei zur Verfügung. Gegebenenfalls ist eine Ausweitung der Nutzungszeiten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens denkbar.

- e) Eine bauordnungsrechtliche Begrenzung der maximal zulässigen Personenzahl erfolgt ausschließlich aus Sicherheitsgründen. Die Einzelheiten bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
 - f) Das Hausrecht steht der Eigentümerin zu. Bei Verstößen gegen obige Nutzungsregelungen kann es wahrgenommen werden.
 - g) Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung für die konstruktiven Elemente der Dachterrasse obliegen der Eigentümerin.
 - h) Der Eigentümerin steht es frei, die Pflichten gemäß f) und g) an einen Dritten weiterzugeben. Die Verpflichtung der Eigentümerin gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 24 dieses Vertrages bleibt unberührt.
 - i) Die Eigentümerin strebt an, die oben unter g) behandelten Pflichten an den Betreiber, das inklusive Quartiersmanagement oder einen Dritten zu übertragen. Sofern die Eigentümerin diese Pflichten für die vorgesehenen Zugangszeiten nicht weitergeben kann, steht es ihr nach vorheriger Zustimmung von Hamburg frei, für die hiervon betroffenen Zeiträume oder hiervon betroffenen Bereiche die öffentliche Zugänglichkeit einzuschränken. Die Zustimmung kann Hamburg nur innerhalb einer Frist von einem Monat und aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Eigentümerin bei Hamburg. Die Eigentümerin hat hierbei gegenüber Hamburg die Gründe für die fehlende Möglichkeit der Weitergabe und ihr Bemühen über den Abschluss entsprechender Vereinbarungen darzulegen.
 - j) Ein durch den Betrieb der Skateranlage verursachter Konsumzwang ist auszuschließen.
 - k) Sollte es für die Dachfläche des Gebäudes 2.1 sowie die Skateranlage bis spätestens ein Jahr nach der Erteilung der Baugenehmigung trotz nachweislicher, dokumentierter Bemühungen der Eigentümerin keinen geeigneten Betreiber geben, so steht es der Eigentümerin frei, die Dachfläche in Abstimmung mit Hamburg mit einem alternativen, öffentlich oder für das Quartier zugänglichen und möglichst stadtteilaffinen Nutzungskonzept i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlagen 11.1 und 11.2**) zu belegen. Die vorstehende Regelung gilt auch, wenn sich ein ausgewählter Betreiber als nicht geeignet herausstellen sollte oder den Betrieb einstellt bzw. einstellen muss.
 - l) Die Dachfläche des Gebäudes 2.1 (Skateranlage) dient gemeinsam mit den Nutzungen auf den Dachflächen der Gebäude 3.3 (Kinderspielfläche), 3.2 (Kunstspielfläche), 5.0 (Baugemeinschaft) sowie dem Wohnhof / Innenhof auf den Baufeldern 3 und 4 dem Nachweis gemäß § 10 HBauO „Kinderspielflächen“ für die Baufelder 3, 4 und 5 und muss entsprechend dimensioniert und ausgestattet sein. Eine diesbezügliche abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.
- (2) Fußgängerbrücke

- a) Die Erschließung des Gebäudes 1.2 auf dem Baufeld 1 dient gleichzeitig auch der Erschließung der Dachnutzung des Gebäudes 2.1 auf dem Baufeld 2. Hierfür wird die Eigentümerin zwischen beiden Gebäuden über die sog. Quartiersgasse hinweg ein Brückenbauwerk auf eigene Kosten realisieren und dauerhaft unterhalten.
- b) Die Eigentümerin verpflichtet sich, über dieses Brückenbauwerk zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr eine Zugänglichkeit der Dachfläche des Gebäudes 1.2 zugunsten der Öffentlichkeit zu gewährleisten, sofern und soweit diesen Öffnungszeiten keine immissions-, bauordnungs- und sonstige rechtlichen Gründe entgegenstehen. Gegebenenfalls ist eine Ausweitung der Nutzungszeiten für den Stadtbalkon im Rahmen des Genehmigungsverfahrens denkbar. Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Zugänglichkeit der Dachfläche des Gebäudes 1.2 auf dem Baufeld 1 zugunsten der Öffentlichkeit über die Erschließung des Gebäudes 1.2 sicherzustellen (vgl. § 22 (6) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“).
- c) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 5 (3) dieses Vertrages.

(3) Livemusik-Club

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Fläche für den Betrieb eines Livemusik-Clubs im Erd- und Untergeschoss im Standard des veredelten Rohbaus inklusive der Schallschutzschale aber ohne Innenausbau und Ausstattung auf eigene Kosten zu realisieren.
- b) Die Eigentümerin verpflichtet sich unter folgenden Bedingungen, der Betreiberin des Livemusik-Clubs Molotow Musikclub, Nobistor 14, 22767 Hamburg (nachstehend „Molotow“ genannt), Mietflächen im Baufeld 2 anzubieten:
 - i. Das nachstehende Mietvertragsangebot erfolgt vorbehaltlich des Nachweises der gesicherten Finanzierung der Ausbaukosten durch Eigenkapitalmittel oder durch die Vorlage einer entsprechenden Bankbürgschaft sowie die Zahlung einer Mietsicherheit in Höhe von sechs Bruttomonatsmieten (Kaltmiete zzgl. Betriebs-/Nebenkostenvorauszahlung und Mehrwertsteuer).
 - ii. Die Eigentümerin garantiert für eine Fläche von insg. max. 700 m² Mietfläche MFG entsprechend der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum“ Stand Juni 2017 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) – nachfolgend kurz MFG eine Nettogesamtmiete in Höhe von monatlich EUR 2.300,00 zzgl. Betriebs-/Nebenkosten und Mehrwertsteuer für den Standard veredelter Rohbau (vgl. § 1 (8) dieses Vertrages) und eine Dauer von 10 Jahren zzgl. von zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren, auszuüben spätestens 12 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. vor Ablauf der ersten Verlängerungszeit.

Zusätzlich zu der vorgenannten Nettogesamtmiete wird eine der Höhe nach noch festzulegende Umsatzmiete in Höhe von maximal 25 % auf den Gastronomieumsatz Grundlage des Mietvertragsangebots der Eigentümerin. Die Eigentümerin wird sich bemühen, Unterlagen und/oder Stellungnahmen o.ä. des Molotow hierzu zu berücksichtigen.

Hamburg begrüßt Vorverhandlungen zwischen Molotow und der Eigentümerin hierzu.

Diese Mietkonditionen enden in jedem Fall nach Auslaufen oder anderweitiger Beendigung des ersten Mietvertrags mit Molotow. Mietvertraglich wird eine Anpassung der Miethöhe unter Zugrundelegung des Mietsteigerungsindex dahingehend vereinbart, dass sich die Netto-Miete automatisch und ohne dass es einer Aufforderung bedarf, mit Beginn des zweiten Mietjahres und in der Folge mit Beginn eines jeden weiteren Mietjahres im gleichen Verhältnis erhöht oder verringert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für Deutschland ermittelte Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 („VPI 2015“) gegenüber dem Stand bei Mietbeginn verändert hat. Der VPI 2015 wird Anfang 2019 veröffentlicht.

- iii. Das Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags gilt ausschließlich für den Betrieb eines Livemusik-Clubs.
- iv. Die Eigentümerin verpflichtet sich, bis spätestens 31.12.2018 einschließlich gegenüber Molotow ein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags schriftlich zu unterbreiten. Das Angebot wird die oben in ii. enthaltenen garantierten Konditionen und die Umsatzmiete enthalten. Dieses Angebot kann Molotow längstens innerhalb einer Ausschlussfrist von 6 Monaten schriftlich annehmen. Sollte innerhalb der Ausschlussfrist keine Annahme erfolgen, so steht es der Eigentümerin frei, die betreffenden Mietflächen gemäß a) anderen Betreibern von Livemusik-Clubs gemäß der Definition der Hamburger Kulturbehörde (vgl. **Anlage 6**) anzubieten. In diesem Fall ist die Eigentümerin in der Mietpreisgestaltung frei. Die Bindungsdauer dieser Belegungsregelung beträgt 20 Jahre, beginnend mit der Bezugsfertigkeit (vgl. 1 (9) dieses Vertrages). Bei nachgewiesener, dokumentierter Nichtvermietbarkeit dieser Flächen an einen Livemusik-Club kann die Eigentümerin nach vorheriger Zustimmung von Hamburg die Flächen anderweitig vermieten. Die Zustimmung kann Hamburg nur innerhalb einer Frist von einem Monat und aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Eigentümerin bei Hamburg.

(4) Hostel

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Fläche für den Betrieb eines Hostels ohne Ausstattung auf eigene Kosten im Standard veredelter Rohbau (vgl. § 1 (8) dieses Vertrages) zu realisieren.
- b) Die Mietkonditionen für das Hostel fließen ein in die Nettozielmiete bei der Erstvermietung in Höhe von durchschnittlich EUR 12,50 / m² MFG für sämtliche stadtteilbezogenen Nutzungen innerhalb des Neubauquartiers (Nachbarschaftscluster und Hostel).
- c) Die Eigentümerin verpflichtet sich unter folgenden Bedingungen, der Betreiberin des Rock'n'Roll-Hotels „Kogge“ Kogge GbR, Bernhard-Nocht-Straße 59, 20359 Hamburg (nachstehend „Kogge“ genannt) die Möglichkeit zur Anmietung von Flächen im Baufeld 2 zum Betrieb eines Bar- und Hostel-Konzeptes anzubieten:
 - i. Das nachstehende Mietvertragsangebot erfolgt vorbehaltlich des Nachweises der gesicherten Finanzierung der Ausbaukosten durch Eigenkapitalmit-

tel oder durch die Vorlage einer entsprechenden Bankbürgschaft sowie die Zahlung einer Mietsicherheit in Höhe von sechs Bruttomonatsmieten (Kaltmiete zzgl. Betriebs-/Nebenkostenvorauszahlung und Mehrwertsteuer).

- ii. Die Eigentümerin bietet der Kogge die Anmietung einer Fläche von ca. 730 m² MFG im Standard veredelter Rohbau (vgl. § 1 (8) dieses Vertrages) zu einem Mietpreis an, der von der PlanBude bis spätestens zum 31.12.2018 festgelegt wird und eine Höhe zwischen netto EUR 10,00 / m² MFG und netto EUR 15,00 / m² MFG, jeweils zzgl. Betriebs-/Nebenkosten und Mehrwertsteuer, aufweist.
- iii. Die Laufzeit des anzubietenden Mietvertrags beträgt 10 Jahre zzgl. von zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren, auszuüben spätestens 12 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. vor Ablauf der ersten Verlängerungszeit. Diese Mietkonditionen enden in jedem Fall nach Auslaufen oder anderweitiger Beendigung des ersten Mietvertrags mit der Kogge. Mietvertraglich wird eine Anpassung der Miethöhe unter Zugrundelegung des Mietsteigerungsindexes dahingehend vereinbart, dass sich die Netto-Miete automatisch und ohne dass es einer Aufforderung bedarf, mit Beginn des zweiten Mietjahres und in der Folge mit Beginn eines jeden weiteren Mietjahres im gleichen Verhältnis erhöht oder verringert, wie sich VPI 2015 gegenüber dem Stand bei Mietbeginn verändert hat.
- iv. Nach Zugang des schriftlichen Angebots kann Kogge dieses Angebot längstens innerhalb einer Ausschlussfrist von 3 Monaten, maximal 6 Monaten schriftlich annehmen. Sollte innerhalb der Ausschlussfrist keine Annahme erfolgen, so steht es der Eigentümerin frei, die betreffenden Mietflächen gemäß a) anderen Betreibern im Rahmen eines stadteilaffinen Konzepts i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlagen 11.1 und 11.2**) anzubieten. In diesem Fall ist die Eigentümerin in der Mietpreisgestaltung frei. Auch in diesem Fall fließen die Mietkonditionen für das Hostel – jedoch bis maximal zu der Höhe von netto EUR 12,50 / m² MFG – in die Berechnung der oben in b) bezeichneten durchschnittlichen Nettozielmiete bei der Erstvermietung ein.

(5) Sonstige Gewerbeflächen

- a) Die verbleibenden Flächen im Baufeld 2 kann die Eigentümerin gewerblichen Betreibern anbieten. Das freie Belegungs- und Mietpreisgestaltungsrecht liegt bei der Eigentümerin.
- b) Die Eigentümerin sichert zu, eine Vermietung an stadteilaffine Betriebe i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlage 11.2**) vorzunehmen. Diese Verpflichtung entfällt für solche der verbleibenden Flächen, für die die Eigentümerin bis spätestens ein Jahr nach der Erteilung der Baugenehmigung trotz dokumentierter und gegenüber Hamburg nachzuweisender Bemühungen kein Mietvertrag mit einem solchen Betreiber abgeschlossen hat.

(6) Werbekonzept

Siehe § 5 (6) dieses Vertrages.

§ 7 Baufeld 3 – Frei finanziertes Mietwohnen und Gewerbe

Allgemeine Erläuterung

Das Baufeld 3 befindet sich im Südwesten des Baugrundstücks an der Kreuzung von Taubenstraße und Kastanienallee. An diesem Ort ist in den Erdgeschossen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Während an der Taubenstraße ein 24h-Shop vorgesehen ist, ist auf dem Eckgrundstück eine zusätzliche Fläche für ein Ladengeschäft geplant. Oberhalb der Erdgeschosse soll frei finanziertes Wohnungsbau realisiert werden. Das Baufeld ist geprägt von einem zum Straßenraum zurückgestaffelten Hochpunkt, aus einem den Straßenraum im Südwesten leicht überkragenden Eckbau sowie einem straßenbegleitenden Baukörper mit zick-zack-artig zurückspringender Fassade.

Besondere Vereinbarungen

(1) Frei finanziertes Mietwohnungsbau

- a) Die Eigentümerin realisiert hier ca. 5.800 m² BGFa frei finanziertes Mietwohnungsbau.
- b) Die Entscheidung über Wohnungsgrößen und -typen obliegt der Eigentümerin. Sie sichert jedoch zu, den gesteigerten Bedarf an kleinen Wohnungen zu berücksichtigen (vgl. **Anlage 5.1**).
- c) Das freie Belegungsrecht der Wohnungen liegt bei der Eigentümerin. Die Eigentümerin verpflichtet sich zu einer diskriminierungsfreien Vermietung.
- d) Die Eigentümerin verpflichtet sich, eine Umwandlung der frei finanzierten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für die Dauer von 25 Jahren, beginnend jeweils mit Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) dieses Vertrages) auszuschließen (siehe hierzu § 10 (2) „Verzicht auf Eigentumswohnungen“).
- e) Die Eigentümerin sichert zu, Gemeinschaftsanlagen im Rahmen eines friedlichen und aktiven Zusammenlebens der Mieterinnen und Mieter in deren Selbstorganisation betreiben zu lassen.

(2) Kunstspielfläche auf dem Eckgebäude 3.2

Geplant ist eine Kunstspielfläche auf dem Eckgebäude 3.2, deren Ausgestaltung in einem partizipativen Verfahren gefunden werden soll, das durch die PlanBude unter Beteiligung der Eigentümerin, Hamburgs und der Architekten mit einem potenziellen Betreiber durchgeführt wird.

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Errichtung der Dachfläche des Eckgebäudes 3.2 einschließlich sicherheitstechnisch notwendiger Einfriedungen, aber exklusive ergänzender Einbauten, Möblierung etc. auf eigene Kosten zu realisieren. Die Eigentümerin wird ein Budget in Höhe von brutto EUR 150,00 / m² für die Erstmöblierung zur Verfügung stellen. Die Betreibersuche erfolgt in Zusammenarbeit zwischen der Eigentümerin, Hamburg und der PlanBude.
- b) Die Eigentümerin wird mit dem gefundenen Betreiber zwecks Regelung der Ausstattung, Möblierung, des Betriebs wie auch der Unterhaltung der Kunstspielfläche

che in Abstimmung mit Hamburg und der PlanBude ein Betreiberkonzept vereinbaren. Das Betreiberkonzept muss sowohl die kommerzielle Dachnutzung als auch einen Konsumzwang für die Nutzer ausschließen.

- c) Das Betreiberkonzept soll regeln, dass – sofern und soweit behördlich zulässig – für den Zeitraum zwischen frühestens 9:00 und spätestens 22:00 Uhr eine Zugänglichkeit der Dachfläche des Gebäudes 3.2 sowie der hier befindlichen Kunstspielfläche zugunsten der Öffentlichkeit über den hierfür vorgesehenen Erschließungskern im Gebäude 3.2 sichergestellt wird (vgl. § 22 (7) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“). Die vorgenannten Öffnungszeiten stehen unter der zwingenden Voraussetzung bzw. dem Vorbehalt der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den umgebenden Wohnungen und der Vereinbarkeit mit immissions-, bauordnungs- und sonstigen rechtlichen Gründen.
- d) Die Pflicht zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung sowohl für die konstruktiven Elemente als auch der sicherheitstechnisch notwendiger Einfriedungen dieser der Öffentlichkeit zugänglichen Dachfläche obliegt der Eigentümerin. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Betreiber. Das Hausrecht steht der Eigentümerin zu. Bei Verstößen gegen Nutzungsregelungen kann es wahrgenommen werden.
- e) Der Eigentümerin steht es frei, die Pflichten gemäß d) an den Betreiber weiterzugeben. Die Verpflichtung der Eigentümerin gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 24 dieses Vertrages bleibt unberührt.
- f) Die Eigentümerin strebt an, die oben unter d) behandelten Pflichten an den Betreiber, das inklusive Quartiersmanagement oder einen Dritten zu übertragen. Sofern die Eigentümerin diese Pflichten für die vorgesehenen Zugangszeiten nicht weitergeben kann, steht es ihr nach vorheriger Zustimmung von Hamburg frei, für die hiervon betroffenen Zeiträume oder hiervon betroffenen Bereiche die öffentliche Zugänglichkeit einzuschränken. Die Zustimmung kann Hamburg nur innerhalb einer Frist von einem Monat und aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Eigentümerin bei Hamburg. Die Eigentümerin hat hierbei gegenüber Hamburg die Gründe für die fehlende Möglichkeit der Weitergabe und ihr Bemühen über den Abschluss entsprechender Vereinbarungen darzulegen.
- g) Sollte es für die Dachfläche des Gebäudes 3.2 sowie die Kunstspielfläche bis spätestens ein Jahr nach der Erteilung der Baugenehmigung trotz Bemühungen der Beteiligten des partizipativen Verfahrens keinen geeigneten Betreiber geben, so steht es der Eigentümerin frei, die Dachfläche in Abstimmung mit Hamburg mit einem alternativen, öffentlich zugänglichen und möglichst stadtteilaffinen Nutzungskonzept i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlage 11.1**) zu belegen. Die vorstehende Regelung gilt auch, wenn sich ein ausgewählter Betreiber als nicht geeignet herausstellen sollte oder den Betrieb einstellt bzw. einstellen muss.
- h) Die Dachfläche des Eckgebäudes 3.2 (Kunstspielfläche) dient gemeinsam mit den Nutzungen auf den Dachflächen der Gebäude 3.3 (Kinderspielfläche), 2.1 (Skateranlage), 5.0 (Baugemeinschaft) sowie dem Wohnhof / Innenhof auf den Baufeldern 3 und 4 dem Nachweis gemäß § 10 HBauO „Kinderspielflächen“ für die Baufelder 3, 4 und 5 und muss entsprechend dimensioniert und ausgestattet

sein. Eine diesbezügliche abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

(3) Kinderspielfläche auf dem Gebäude 3.3

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, auf der Dachfläche des Gebäude 3.3 ein für die Bewohner des Quartiers (Baufelder 3, 4 und 5) frei nutzbare Kinderspielfläche auf eigene Kosten zu realisieren.
- b) Die Kinderspielfläche des Gebäudes 3.3 dient gemeinsam mit den Nutzungen auf den Dachflächen der Gebäude 3.2 (Kunstspielfläche), 2.1 (Skateranlage), 5.0 (Baugemeinschaft) sowie dem Wohnhof / Innenhof auf den Baufeldern 3 und 4 dem Nachweis gemäß § 10 HBauO „Kinderspielflächen“ für die Baufelder 3, 4 und 5 und muss entsprechend dimensioniert bzw. ausgestattet sein. Eine Vorabstimmung ist erfolgt mit dem Zwischenergebnis, dass eine ausreichende Dimensionierung bei entsprechender Ausstattung grundsätzlich möglich ist. Eine diesbezüglich abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.
- c) Grundlage für den Ausbau der Kinderspielfläche wird das Ergebnis eines partizipativen Verfahrens sein, das durch die PlanBude unter Beteiligung der Eigentümerin, Hamburg und der Architekten durchgeführt wird.
- d) Die Eigentümerin verpflichtet sich, für den Zeitraum zwischen frühestens 9:00 und spätestens 22:00 Uhr – unter der zwingenden Voraussetzung der dadurch möglichen Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den umgebenden Wohnungen und sofern und soweit diesen Öffnungszeiten keine immissions-, bauordnungs- und sonstige rechtlichen Gründe entgegenstehen – eine Zugänglichkeit der Dachfläche des Gebäudes 3.3 sowie der hier befindlichen Kinderspielfläche zugunsten des Quartiers über den hierfür vorgesehenen Erschließungskern im Gebäude 3.2 sicherzustellen.
- e) Das Hausrecht steht der Eigentümerin zu. Bei Verstößen gegen obige Nutzungsregelungen kann es wahrgenommen werden.
- f) Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung sowohl für die konstruktiven Elemente als auch die Möblierung der Dachfläche obliegen der Eigentümerin.
- g) Der Eigentümerin steht es frei, die Pflichten gemäß e) und f) über das Betreiberkonzept an einen Dritten weiterzugeben. Die Verpflichtung der Eigentümerin gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 24 dieses Vertrages bleibt unberührt.
- h) Die Eigentümerin strebt an, die oben unter f) behandelten Pflichten an den Betreiber, das inklusive Quartiersmanagement oder einen Dritten zu übertragen. Sofern die Eigentümerin diese Pflichten für die vorgesehenen Zugangszeiten nicht weitergeben kann, steht es ihr nach vorheriger Zustimmung von Hamburg frei, für die hiervon betroffenen Zeiträume oder hiervon betroffenen Bereiche die öffentliche Zugänglichkeit einzuschränken. Die Zustimmung kann Hamburg nur innerhalb einer Frist von einem Monat und aus wichtigem Grund verweigern. Nach Ablauf der Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Die Frist beginnt ab Eingang einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung der Eigentümerin bei Hamburg. Die Eigentümerin hat hierbei gegenüber Hamburg die Gründe für die fehlende Möglichkeit der

Weitergabe und ihr Bemühen über den Abschluss entsprechender Vereinbarungen darzulegen.

(4) 24h-Shop / „Kiez-Tankstelle“

- a) Die Eigentümerin strebt an, im Erdgeschoss des Gebäudes 3.1 in Anlehnung an die hier ursprünglich vorhandene „Kiez-Tankstelle“ Flächen für einen 24h-Shop mit ca. 400 m² MFG (vgl. **Anlage 5**) bereitzustellen, sofern sie innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung einen Vertrag mit einem geeigneten Vertragspartner abschließen kann.
- b) Der Shop kann im Rahmen der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten gemäß § 3 Ladenöffnungsgesetz rund um die Uhr betrieben werden. Ein Verkauf von Alkohol zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist nicht zulässig.
- c) Die Eigentümerin strebt an, gemeinsam mit dem potenziellen Betreiber / Pächter des Shops als Reminiszenz an die alte „Kiez-Tankstelle“ Möglichkeiten einer Unterstützung zeitgemäßer Mobilitätsformen zu prüfen (Vermarktung Leihfahräder, Angebot von Ladestationen, Carsharing-Möglichkeiten, Bereithalten von Sortimentsteilen für Fahrradersatzteile, ggf. Möglichkeit zur Fahrradreparatur o.ä.).

(5) Nahversorger / Drogeriemarkt

- a) Im Erdgeschoss und Untergeschoss ist ein Nahversorger zulässig und geplant. Bei dem Nahversorger ist nicht erforderlich, dass es sich um ein stadteilaffines Nutzungskonzept i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlagen 11.1 und 11.2**) handelt.
- b) Auch bei einem in dem Paloma-Viertel zulässigen und geplanten Drogeriemarkt ist nicht erforderlich, dass es sich um ein stadteilaffines Nutzungskonzept i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlagen 11.1 und 11.2**) handelt.
- c) Die Straßenfassaden des Nahversorgers sind möglichst transparent auszuführen, um Einblicke in die Läden zu ermöglichen und so zur Belebung der Erdgeschosszonen beizutragen. Die Schaufenster dürfen nicht beklebt oder anderweitig undurchsichtig gemacht werden. Eine alternative Nutzung der Schaufenster als Warenauslage oder Ausstellungsvitrine ist möglich. Die Eigentümerin verpflichtet sich dazu, diese Vorgaben über die Mietverträge an die Gewerbemieter weiterzugeben.

(6) Sonstige Läden und Gastronomiebetriebe

- a) Die Fläche der sonstigen Ladenlokale soll bei der Erstvermietung für Verkaufsstätten maximal ca. 200 m² MFG und für Gaststätten maximal ca. 400 m² MFG betragen (ausgenommen Nahversorgung und Drogeriemarkt).
- b) Die Eigentümerin sichert zu, eine Vermietung an stadteilaffine Betriebe i.S. des St.-Pauli-Codes vorzunehmen (vgl. **Anlage 11.2**). Diese Verpflichtung entfällt für solche der verbleibenden Flächen, für die die Eigentümerin bis spätestens ein Jahr nach der Erteilung der Baugenehmigung trotz dokumentierter und gegenüber Hamburg nachzuweisender Bemühungen kein Mietvertrag mit einem solchen Betreiber abgeschlossen hat.

- c) Die Eigentümerin sichert zu, Leerstände zu vermeiden und sich kurzfristig um Nachnutzungen zu kümmern. Im Falle von länger andauernden Leerständen sind Zwischennutzungen zuzulassen.

(7) Werbekonzept

Siehe § 5 (6) dieses Vertrages.

§ 8 Baufeld 4 – Öffentlich gefördertes Wohnen und Gewerbe

Allgemeine Erläuterung

Das Baufeld 4 befindet sich im Süden des Baugrundstücks, westlich der Quartiersgasse. Rückseitig zu der im Gebäudesockel vorgesehenen gewerblichen Nutzung sind eine Anlieferungszone an der Kastanienallee und ein zentraler Logistikflur geplant, der auch die gewerblichen Nutzungen in den Baufeldern 1 und 3 anbindet. Oberhalb der gewerblichen Erdgeschossnutzung sind ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg geplant. Die insgesamt drei Baukörper unterteilen sich in einen nördlichen Teil, einen Hochpunkt in der Mitte sowie einen zwischen Quartiersgasse und Kastanienallee befindlichen Eckbau. Dieser springt über dem Erdgeschoss straßenseitig zurück, um Raum für durchgängige Balkonfronten zu ermöglichen.

Besondere Vereinbarungen

(1) Geförderter Mietwohnungsbau

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Wahrung der öffentlichen Belange im Sinne des Vertrages für Hamburg (vom Juli 2011, fortgeschrieben im September 2016), in den Obergeschossen 100 % der im Baufeld 4 geplanten BGF Wohnen – entsprechend **Anlage 5** jedoch mindestens 5.700 m² BGFa (oberirdisch) – als öffentlich geförderten Mietwohnungsbau im 1. Förderweg der Investitions- und Förderbank Hamburg (nachstehend „IFB“ genannt) nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung zu errichten.
- b) Die Eigentümerin verpflichtet sich auf Basis der vorliegenden Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB (vgl. **Anlage 8**), Hamburg spätestens einen Monat vor Baubeginn des Vorhabens den Förderbescheid der IFB vorzulegen.
- c) Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Einhaltung der für die Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB (vgl. **Anlage 8**) nachgewiesenen Förderkriterien für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) dieses Vertrages). Diese Verpflichtung gilt gegenüber Hamburg auch dann fort, wenn die Fördermittel vorzeitig abgelöst werden sollten.
- d) Die Umwandlung dieser Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird dauerhaft ausgeschlossen (siehe hierzu § 10 (3) „Verzicht auf Eigentumswohnungen“).
- e) Das freie Belegungsrecht der Wohnungen liegt bei der Eigentümerin. Die Eigentümerin verpflichtet sich zu einer diskriminierungsfreien Vermietung. Ferner sichert sie zu, 15% der Wohnungen an Inhaber von Dringlichkeitsscheinen zu vermieten.

- f) Die Eigentümerin erklärt sich bereit, Gemeinschaftsanlagen im Rahmen eines friedlichen und aktiven Zusammenlebens der Mieterinnen und Mieter in deren Selbstorganisation betreiben zu lassen.

(2) Sonstige Läden und Gastronomiebetriebe

- a) Die Fläche der sonstigen Ladenlokale darf für Verkaufsstätten jeweils maximal 200 m² MFG und für Gaststätten jeweils maximal 400 m² MFG betragen (ausgenommen Nahversorgung). § 7 (4) a) dieses Vertrages bleibt unberührt.
- b) Die Eigentümerin sichert zu, eine Vermietung an stadtteilaffine Betriebe i.S. des St.-Pauli-Codes (vgl. **Anlage 11.2**) vorzunehmen. Diese Verpflichtung entfällt für solche der verbleibenden Flächen, für die die Eigentümerin bis spätestens ein Jahr nach der Erteilung der Baugenehmigung trotz dokumentierter und gegenüber Hamburg nachzuweisender Bemühungen kein Mietvertrag mit einem solchen Betreiber abgeschlossen hat.
- c) Die Eigentümerin sichert zu, Leerstände zu vermeiden und kurzfristig eine Nachnutzung sicherzustellen. Länger andauernde Leerständen sind durch Zwischennutzungen zu unterbinden.

(3) Anlieferung

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Verfügbarkeit der Anlieferzone und des Logistikflurs dauerhaft auch zugunsten der Anlieferung der Baufelder 1 und 3 innerhalb der baugenehmigten Rahmenbedingungen sicherzustellen).
- b) Zur Minimierung der Gefahren bei Anlieferungen in Rückwärtsfahrt sind folgende Punkte für die Nutzung des Ladehofs (somit auch für das Entsorgungskonzept) zu beachten:
- i. Das Rolltor ist grundsätzlich geschlossen zu halten. Dieses dient der Verhinderung von ungesicherten Einfahrten in Rückwärtsfahrt. Zugleich dient es dem Lärmschutz. Aus diesem Grund dürfen Ladevorgänge nur bei geschlossenem Rolltor vorgenommen werden (vgl. **Anlage 5.7**).
 - ii. Das Rolltor wird im Falle der Anlieferungen nur durch den Ladehofmanager (Bezeichnung laut Betriebs- und Logistikkonzept der Fa. Intep, (**Anlage 9.2.1**) geöffnet.
 - iii. Die freie Einfahrt in den Ladehof wird dem Lieferanten durch den Ladehofmanager angezeigt, der ebenfalls die Einweisung übernimmt und die sichere Zufahrt zu gewährleisten hat. Der Ladehofmanager hat sicherzustellen, dass andere Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger, nicht behindert, gefährdet oder geschädigt werden. Die erforderlichen Sichtdreiecke für die Ausfahrt aus dem Ladehof sind spätestens im Baugenehmigungsverfahren zwingend nachzuweisen.
 - iv. Die Verdeutlichung des Belegungszustandes (Ampel) darf keinerlei Auswirkung (z.B. Blendwirkung) auf den öffentlichen Verkehr haben.

- c) Alles Weitere regelt das Betriebs- und Logistikkonzept in **Anlage 9.2.1**. Eine abschließende Regelung ist der bei Vertragsabschluss noch ausstehenden Baugenehmigung für das Baufeld 4 vorbehalten (vgl. § 3 (3) dieses Vertrages) unter Berücksichtigung des Vorbescheides M/BP/00284/2018.

§ 9 Baufeld 5 – Baugemeinschaft und Subkultur-Cluster

Allgemeine Erläuterung

Hier wird die im Erdgeschoss befindliche gewerblich-subkulturelle Nutzung, das sog. „Subkulturcluster“, durch Wohnungen einer Baugemeinschaft ab dem 1. Obergeschoss ergänzt. Der Baukörper weicht im Osten von der Grundstücksgrenze zurück und erzeugt zudem durch diverse Rücksprünge in den oberen Geschossen eine differenziert privat zu nutzende Dachlandschaft. Ziel ist es, in diesem Bereich quartiersnahe und gemeinschaftliche Einrichtungen zu etablieren. Weiterhin soll Raum für innovative Konzepte sowie soziale Einrichtungen für die Bewohner auf St. Pauli geschaffen werden. Die bauliche Realisierung dieser Flächen sowie der spätere Betrieb der Flächen des Subkultur- / Nachbarschafts-Clusters können in Abhängigkeit der Ergebnisse der noch zu erfolgenden Ausschreibungen in verschiedenen Varianten erfolgen.

Besondere Vereinbarungen

(1) Baugemeinschaft

- a) Die Eigentümerin verpflichtet sich, ca. 2.840 m² Geschossfläche BGFa für Baugemeinschaften zu reservieren und sie diesen in Abstimmung mit der Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (nachstehend „BSW“ genannt) zum Festpreis in Höhe von netto EUR 800,00 / m² Wohnfläche (gem. Wohnflächenverordnung) (Bodenwert) zzgl. anteiliger Planungs- und Erriehungskosten für die Untergeschosse für den Standard Rohbau zum Festpreis in Höhe von EUR 970,00 / m² BGFa anzubieten. Die Planung und Realisierung der oberirdischen Flächen obliegt dem Erwerber.
- b) Die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages geltenden Förderrichtlinien der IFB sind einzuhalten.
- c) Die Festlegung der Wohnungsgrößen und -typen der von den Baugemeinschaften zu realisierenden Wohnzungen obliegt den Baugemeinschaften.
- d) Die über der Tiefgaragenzufahrt befindliche Dachoberfläche ist gemäß **Anlage 4** (Freianlagenplan) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ihre Nutzung ist ausschließlich den Bewohnern und Nutzern des Gebäudes Nr. 5 vorbehalten. Eine kommerzielle Nutzung wird ausgeschlossen.
- e) Für den Fall, dass nach längstens sechs Monaten nach Ablauf der Frist aus der dazu veröffentlichten Ausschreibung noch kein wirksamer Vertrag mit einer Baugemeinschaft abgeschlossen worden sein sollte, ist die Eigentümerin nicht weiter an die Vereinbarungen dieser Ziffer (1) gebunden. Gleiches gilt, wenn ein bereits abgeschlossener Vertrag rückabgewickelt werden muss. Der Eigentümerin steht es in diesen Fällen frei, auf dem hiervon betroffenen Baufeld 5 selber Wohnungen zu realisieren. Für diese Fälle verpflichtet sich die Eigentümerin, 70 % der Flä-

chen als öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau im 2. Förderweg der IFB zu errichten. Die Eigentümerin verpflichtet sich bezüglich dieser Flächen zur Einhaltung der Förderkriterien gemäß des 2. Förderwegs der IFB für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) dieses Vertrages). Diese Verpflichtung gilt gegenüber Hamburg auch dann fort, wenn die Fördermittel vorzeitig abgelöst werden sollten. Daneben wird für die öffentlich geförderten Wohnungen des 2. Förderwegs die Umwandlung in Eigentumswohnungen dauerhaft ausgeschlossen (vgl. § 10 (3) dieses Vertrages zum BF 4). Auf den übrigen 30 % der Flächen realisiert die Eigentümerin in den Fällen nach Satz 1 und 2 dieses Absatzes frei finanzierten Mietwohnungsbau. Für die Flächen des freifinanzierten Mietwohnungsbaus gelten im Übrigen die Bestimmungen gem. § 7 (1) und § 10 (2) dieses Vertrages analog.

(2) Subkultur- / Nachbarschafts-Cluster

Für das im EG befindliche sogenannte „Subkultur-Cluster“ wird eine Fläche von insgesamt ca. 786 m² BGFa zur Verfügung gestellt. Die Eigentümerin verpflichtet sich darüber hinaus, eine Fläche von ca. 100 m² BGFa im 2. Untergeschoss für die Nutzung als sog. „Musik-Cluster“ zur Verfügung zu stellen. Bezüglich der vorgenannten Flächen gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Eigentümerin ist verpflichtet, sämtliche Flächen des Subkultur-Clusters an einen von Hamburg gemeinsam mit der PlanBude auszuwählenden Erwerber zu veräußern. Bei einem solchen Verkauf gilt ein Festpreis in Höhe von netto EUR 800,00 / m² MFG (Bodenwert) zzgl. anteiliger Planungs- und Errichtungskosten für die Untergeschosse im Standard des Rohbaus zum Festpreis in Höhe von EUR 970,00 / m² BGFa. Die Planung und Realisierung der oberirdischen Flächen obliegt innerhalb der Vorgaben dieses städtebaulichen Vertrages (insbesondere **Anlage 5.1**) dem Erwerber. Diese Verpflichtung zur Veräußerung gilt nur bis spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages.
- b) Wenn bis zu dem unter a) genannten Zeitpunkt kein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen sein sollte, ist die Eigentümerin verpflichtet, sämtliche Flächen des Subkultur-Clusters an einen von Hamburg gemeinsam mit der PlanBude auszuwählenden Erwerber zu veräußern. Bei einem solchen Verkauf gilt ein Festpreis in Höhe von netto EUR 3.500,00 / m² MFG im Standard des veredelten Rohbaus zzgl. anteiliger Planungs- und Errichtungskosten für die Untergeschosse im Standard des Rohbaus zum Festpreis in Höhe von EUR 970,00 / m² BGFa. Die Planung und Realisierung der oberirdischen Flächen obliegt der Eigentümerin. Diese Verpflichtung zur Veräußerung gilt nur bis spätestens 1 Monat nach Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) dieses Vertrages) der konkret betroffenen Flächen. Wenn bis zu diesem Zeitpunkt kein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen sein sollte, kann die Eigentümerin frei über eine mögliche Veräußerung mit gleicher Zweckbestimmung entscheiden. Gleiches gilt, wenn ein bereits abgeschlossener Vertrag rückabgewickelt werden muss.
- c) Die Erstvermietung der Flächen des Subkultur-Clusters erfolgt nach den folgenden Bestimmungen:
 - i. Diese Flächen dürfen nur zu einer durchschnittlichen Nettozielmiete bei der Erstvermietung von 12,50 EUR / m² MFG zzgl. Betriebs- und Nebenkosten in einem Zustand des veredelten Rohbaus (vgl. § 1 (8) dieses Ver-

trages vermietet werden. Der weitere Innenausbau obliegt den Mietern. Bei der Ermittlung der Nettozielmiete bei der Erstvermietung in Höhe von durchschnittlich 12,50 EUR / m² MFG zzgl. Betriebs- und Nebenkosten, wird, sofern es zu dem Abschluss eines Mietvertrags kommt, die Höhe der Miete des Nutzers Hostel in dem Baufeld 2 mit berücksichtigt. Dabei wird festgelegt, dass die Nettomiete der beiden Nutzer Hostel und Subkultur-Cluster pro m² Mietfläche MFG jeweils zwischen EUR 10,00 und EUR 15,00 und im Schnitt über die Gesamtmietfläche MFG EUR 12,50 beträgt.

- ii. Die Miete wird zu 100% entsprechend Veränderung VPN wertgesichert. Eine solche Mietanpassung wird ab dem 6. Jahre nach dem Beginn der Mietzeit des im Zuge der Erstvermietung abgeschlossenen Mietvertrages vorgenommen werden. Die Laufzeit beträgt 23 Jahre ab Beginn der Mietzeit des im Zuge der Erstvermietung abgeschlossenen Mietvertrages.
 - iii. Die vorstehenden Bestimmungen i-iii gelten auch bei einer Veräußerung der Flächen. Es wird hierzu ergänzend auf § 24 dieses Vertrages verwiesen.
- d) Zwecks Belegung, Ausstattung, Unterhaltung und Betrieb des Subkultur-Clusters wird Hamburg mit der PlanBude in Fortschreibung des Grobkonzeptes ein Betriebskonzept für das „Subkulturcluster“ bis spätestens zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 BauGB für das Gesamtbauvorhaben ausarbeiten.
- e) Sollte es für das Subkultur- / Nachbarschafts-Cluster bis spätestens zum Zeitpunkt der Rohbau-Fertigstellung der betreffenden Flächen keine geeigneten Betreiber geben, so erfolgt die Vermietung über die Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH. Die vorstehende Regelung gilt auch, wenn der zunächst vorgesehene Betreiber den Betrieb einstellt bzw. einstellen muss.
- f) Die Dachfläche des Gebäudes 5 dient gemeinsam mit den Nutzungen auf den Dachflächen der Gebäude 3.2 (Kunstspielfläche), 3.3 (Kinderspielfläche), 2.1 (Skateranlage) sowie dem Wohnhof / Innenhof auf den Baufeldern 3 und 4 dem Nachweis gemäß § 10 HBauO „Kinderspielflächen“ für die Baufelder 3, 4 und 5 und muss entsprechend dimensioniert und ausgestattet sein. Eine diesbezügliche abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

§ 10 Verzicht auf Eigentumswohnungen

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Wahrung der öffentlichen Belange im Sinne des Vertrages für Hamburg im Rahmen des in **Anlage 5** dargestellten Bauvorhabens keine Eigentumswohnungen, sondern zunächst ausschließlich Mietwohnungen zu realisieren.
- (2) Für das Baufeld 3 wird eine Umwandlung der frei finanzierten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für 25 Jahre nach Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) dieses Vertrages) ausgeschlossen.
- (3) Für das Baufeld 4 wird eine Umwandlung der öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (Begründung von Wohnungseigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz) dauerhaft ausgeschlossen.

- (4) Die vorstehenden Regelungen werden durch die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zu Lasten der hiervon betroffenen Grundstücke und zu Gunsten von Hamburg abgesichert (vgl. § 22 (9) und (10) dieses Vertrages „Dienstbarkeiten“).
- (5) Die Regelungen einer dann ggf. bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung bleiben unberührt.

§ 11 Rückzugsrecht zugunsten ehemaliger Wohnungsmieter der „ESSO-Häuser“

Die Eigentümerin sichert den ehemaligen Mietern der „ESSO-Häuser“, die in der jeweils mit ihnen abgeschlossenen Mietaufhebungsvereinbarung für eine Rückkehr optiert haben, zu, ihnen ein Angebot zur Rückkehr in die neu hergestellten Mietwohnungen zu unterbreiten. Hierfür gelten folgende Voraussetzungen:

- a) Nur Mietern, die zum Stichtag 31. Dezember 2015 nachweislich über ein ausgeglichenes Mieterkonto verfügten, wird ein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages gemacht.
- b) Ehemaligen Mietern mit Berechtigungsschein macht die Eigentümerin ein Angebot zur Anmietung einer der öffentlich geförderten Mietwohnungen im Baufeld 4. Hinsichtlich der Auswahl der Wohnungsgröße und der Miethöhe gelten bei den Mietern mit Berechtigungsschein die Bedingungen der Förderrichtlinie.
- c) Ehemaligen Mietern ohne Berechtigungsschein macht die Eigentümerin ein Angebot zur Anmietung einer Wohnung zunächst im Baufeld 4 auf der über die nachgewiesenen 5.700 m² BGFa hinausgehenden Fläche und sodann für eine der frei finanzierten Mietwohnungen im Baufeld 3. Die Eigentümerin bietet diesen ehemaligen Mietern den Abschluss eines Mietvertrages auf der Grundlage einer vergleichbar großen Wohnung und zum Bruttomietpreis / m² Wohnfläche der zuletzt bezahlten Bruttomonatsmiete / m² Wohnfläche an.
- d) Die Belegungsrechte liegen bei der Eigentümerin. Eine Untervermietung wird im Rahmen des rechtlich Möglichen über die Mietverträge ausgeschlossen.

§ 12 Rückkehrangebote zugunsten ehemaliger Gewerbemieter der „ESSO-Häuser“

- (1) Die Eigentümerin sichert allen ehemaligen Gewerbemieter der „ESSO-Häuser“, die zum Zeitpunkt der Räumung über einen gültigen Mietvertrag verfügten, ausgenommen „Auto-Hotel am Hafen“, „Sexshop Koch Devil & Heaven GmbH“ und „Tankstelle“ zu, ihnen ein Angebot zur Anmietung einer neu hergestellten, angemessenen Gewerbefläche zu unterbreiten.
- (2) Die angebotene Miethöhe richtet sich nach marktüblichen Konditionen.

§ 13 PKW-Stellplätze, Mobilitätskonzept

- (1) Die notwendigen PKW-Stellplätze für die Einzelvorhaben sind gemäß HBauO und Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ vom 21.01.2013 auf Privatgrund ausschließlich in der für das Gesamtvorhaben geplanten, gemeinschaftlich genutzten und betriebenen Tiefgarage herzustellen. Eine abschlie-

ßende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren (vgl. § 3 (3) dieses Vertrages), unter Berücksichtigung des Vorbescheides M/BP/00284/2018.

- (2) Gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 HBauO kann die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze auch durch den Nachweis auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erfüllt werden.
- (3) Sofern die Eigentümerin einen Nachweis unzumutbarer Schwierigkeiten bei der Herstellung notwendiger Stellplätze erbringt, kann die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze gemäß § 49 Abs. 1 HBauO auch durch Zahlung eines Ausgleichsbetrages an Hamburg erfüllt werden.
- (4) Inwiefern für die Nutzungen Clubs, Diskotheken, Gastronomie, kulturelle Nutzungen sowie soziales Gewerbe eine Minderung der Nachweispflicht für Stellplätze erfolgen kann, bleibt grundsätzlich der Prüfung in den Genehmigungsverfahren vorbehalten. Das Grundstück ist über den Öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Für die weitere Prüfung auf Grundlage der oben unter (1) genannten Fachanweisung steht daher im Raum, ob etwa Kooperationen mit dem Hamburger Verkehrsverbund GmbH (nachstehend „HVV“ genannt), etwa in Form des Jobtickets für Angestellte oder des Kombitickets für Gäste, denkbar sind. Näheres ergibt sich aus der beigefügten Studie des Mobilitätskonzeptes in **Anlage 9.3**.

§ 14 Gestalterische Vorgaben für Hochbau und Freiflächen

- (1) Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Gesamtvorhabens für das Stadtbild verpflichtet sich die Eigentümerin dazu, das in Rede stehende Einzelvorhaben sowohl im Hochbau als auch in der Freiraumgestaltung in einer gestalterischen Qualität entsprechend der stattgefundenen Vorabstimmungen (vgl. **Anlagen 3 bis 5**) unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates (vgl. § 1 (10) dieses Vertrages) und der Kommunalpolitik umzusetzen. Im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens sind die besonderen Qualitätsansprüche in Abstimmung mit Hamburg und den genannten Beteiligten sicherzustellen.
- (2) Bezugnehmend auf die u.a. in den Wettbewerbsverfahren vorweggegangenen intensiven städtebaulichen und stadtgestalterischen Abstimmungen verpflichtet sich die Eigentümerin, für das Einzelvorhaben die differenzierte Dachlandschaft entsprechend dem Lageplan in **Anlage 1**, dem Freianlagenplan in **Anlage 4** und den Unterlagen in **Anlage 5** umzusetzen. Hierbei ist insbesondere die differenzierte Kubatur und Gestaltung der Einzelgebäude zu betonen, aber auch die hochwertige Gestaltung der Dachoberflächen als sogenannte „fünfte Fassade“ der Gebäude mit differenzierten Dachnutzungen und ergänzender extensiver Dachbegrünung. Technische Dachaufbauten werden weitestgehend reduziert bzw. räumlich zusammengefasst.
- (3) Für die besonders stadtbildrelevante Schauseite des Gesamtvorhabens entlang der Reeperbahn (Baufelder 1 und 2) wird in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat ein differenziertes Werbekonzept entwickelt (vgl. **Anlage 5.3**), das bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie möglichen Mieterwechseln durch die Eigentümerin zu berücksichtigen ist. Werbeanlagen werden grundsätzlich in einem gesonderten Baugenehmigungsverfahren bearbeitet.

- (4) Die Eigentümerin akzeptiert die Mitwirkung des Gestaltungsbeirats (vgl. § 1 (10) dieses Vertrages) von der Phase des Vorentwurfes bis zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, um die vorab verabredeten gestalterischen Qualitäten zu sichern.
- (5) Eine bezüglich der Fassaden- und Dachoberflächengestaltung abschließende Abstimmung hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit den zuständigen Dienststellen von Hamburg, dem Oberbaudirektor, dem Gestaltungsbeirat sowie der Kommunalpolitik zu erfolgen. Hierfür ist mit dem besagten Teilnehmerkreis vor Rohbau-Fertigstellung eine Fassadenbemusterung unter Betrachtung sowohl der verwendeten Materialien als auch von deren Farbstellung durchzuführen.

§ 15 Herstellungsfristen

- (1) Zur Vermeidung städtebaulicher Missstände soll mit diesem Vertrag die alsbaldige Durchführung des Gesamtvorhabens sichergestellt werden. Das Gesamtvorhaben befindet sich in für das Stadtbild äußerst sensibler Lage im Zentrum des Stadtteils St. Pauli, für Bewohner wie auch Besucher sehr gut einsehbar insbesondere von der stark frequentierten Reeperbahn und dem Spielbudenplatz. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll vor diesem Hintergrund abgesichert werden, dass das Gesamtvorhaben zeitnah eingeleitet und umgesetzt wird und ein städtebaulicher Missstand durch lange brachliegende Flächen ausgeschlossen wird.
- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, den im Sinne der BauvorlagenVO vollständigen und prüffähigen Bauantrag des in **Anlage 5** dargestellten Gesamtvorhabens, ausgenommen Baufeld 5, spätestens 8 Monate nach Beschlussfassung der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zum Erreichen der Vorwegenehmigungsreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans St. Pauli 45 einzureichen.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich daher, das in **Anlage 5** dargestellte Gesamtvorhaben, ausgenommen Baufeld 5, innerhalb von 60 Monaten nach hierfür erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung und Akzeptanz durch die IFB nach den Regelungen dieses Vertrages (veredelter Rohbau (vgl. § 1 Abs. 8 dieses Vertrages) oder Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) dieses Vertrages) fertig zu stellen. Hamburg ist die Freigabe der IFB unverzüglich mitzuteilen. Terminlicher Ausgangspunkt ist der Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung. Der terminliche Ausgangspunkt gilt auch für den Fall, dass die Baufreigabewirkung wegen ggf. in der Baugenehmigung enthaltener Regelungen (z.B. Genehmigungseinschränkungen) noch nicht in vollem Umfang eintritt, soweit mit den Bauarbeiten begonnen werden darf. Als Zeitpunkt der Fertigstellung nach dieser Vorschrift gilt für die gewerblichen Nutzungen der Zeitpunkt der Fertigstellung des veredelten Rohbaus ohne weiteren Innenausbau (vgl. § 1 (8) dieses Vertrages) und für die Wohnnutzungen der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (vgl. § 1 (9) dieses Vertrages).
- (4) Die Herrichtung der Außenanlagen (Quartiersgasse, Wohnhof und Dachflächen) ist gemäß der auf Basis von § 14 dieses Vertrages und **Anlage 5** spätestens im Baugenehmigungsverfahren weiter zu qualifizierenden Freiflächenplanung spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen gemäß oben unter (3) durch die Eigentümerin abzuschließen.

- (5) Für die in Absatz 3 und 4 genannten Fristen tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, durch die sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern:
- a) Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für die Eigentümerin unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost sowie generell witterungsbedingte Behinderungen der Stufe B gemäß Feststellung durch den Deutschen Wetterdienst, Streik oder baubehindernde Bürgerproteste.
 - b) Solange und soweit der Beginn der Baumaßnahme durch die Wahrnehmung von Mieterrechten unmöglich ist.
- (6) Die Eigentümerin hat Hamburg fristhemmende Umstände unverzüglich unter Bezugnahme auf die oben unter (5) genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine entsprechende ins Einzelne gehende schriftliche Begründung vorzulegen.

ABSCHNITT III : ERSCHLIEßUNG

§ 16 Erschließungsvertrag

Im Zuge der Realisierung des Gesamtvorhabens sind zwecks Erschließung und Baustelleneinrichtung Eingriffe in die angrenzenden Straßenräume (Flurstücke 637, 1376 und 1413) auf öffentlichem Grund erforderlich. Die hierzu notwendigen Wiederherstellungs- und Umgestaltungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund werden auf Kosten der Eigentümerin umgesetzt. Sie werden zwischen der Eigentümerin und Hamburg über einen Erschließungsvertrag im Sinne der vorweggegangenen Gesprächs- und Planungsergebnisse sichergestellt (siehe **Anlage 7.1**).

§ 17 Inanspruchnahme öffentlicher Flächen

- (1) Im Zuge des Gesamtvorhabens werden einzelne Gebäudeteile dauerhaft über öffentlichem Grund realisiert und es wird öffentlicher Grund für Sondernutzungen in Gebrauch genommen. Hierfür werden mit Hamburg Sondernutzungsverträge geschlossen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Sachverhalte:
 - a) Auskragung des sog. „Stadtbalkon“ über öffentlichem Grund entlang des Spielbudenplatzes (Flurstück 1413), Realisierung eines Treppenbauwerks über der vorhandenen Treppe zur Tiefgarage unter dem Spielbudenplatz. Für solche Flächen auf dem „Stadtbalkon“, die gemäß dieses Vertrages für die konsumfreie öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen, wird der Umgang mit einer Sondernutzungsgebühr aktuell geprüft. Die Umsetzung dieser Regelung bleibt dem in diesem Punkt einzig verbindlichen Sondernutzungsvertrag vorbehalten. Der Antrag auf Abschluss dieses Sondernutzungsvertrages ist als **Anlage 7.2** beigefügt. Auf § 27 (3) dieses Vertrages wird hingewiesen.
 - b) Auskragung der Obergeschosse und Balkone des Gebäudes 3.2 über öffentlichem Grund entlang der Taubenstraße (Flurstück 637, siehe **Anlage 7.3**),
 - c) Sondernutzung für Außengastronomie auf öffentlichem Grund entsprechend der Darstellung in dem Freianlagenplan (vgl. **Anlage 4**). Die Genehmigung für die jeweilige Sondernutzung bleibt einem eigenen Verfahren der hiervon betroffenen Betreiber vorbehalten.
- (2) Hamburg wird für das Umfeld des Paloma-Viertels sowie die im näheren Umkreis liegenden Clubs ein Konzept für die Unterbringung der „Nightliner“-Tourbusse aufstellen und dieses mit den betreffenden Clubs abstimmen. Dieses Konzept wird vorbehaltlich verkehrlicher oder sonstiger Einschränkungen bis zum Betriebsstart des Livemusik-Clubs mindestens so weit umgesetzt, dass eine Unterbringung der „Nightliner“-Tourbusse auf einem provisorisch hergerichteten Stellplatz im öffentlichen Raum ermöglicht wird. Darüber hinaus sorgt Hamburg für Flächen zwecks Anlieferung des Livemusik-Clubs mit „Nightliner“-Tourbussen.
- (3) Die öffentliche Straße „Spielbudenplatz“ verläuft entlang des Flurstücks 974. Sie dient als betriebsnotwendige Zuwegung/Anlieferung für insbesondere das Molotow, das geplante Hotel, die Kogge und die geplanten weiteren Gastronomie- und Gewerbebe-

triebe auf dem Baufeld 1 (BF 1) und Baufeld 2 (BF 2). Sofern zwingende hoheitliche Gründe eine Sperrung der Straße erforderlich machen sollten, wird die Sperrung zeitlich und räumlich auf das Mindestmaß reduziert und Hamburg hat die Eigentümerin hierüber unverzüglich zu informieren.

§ 18 Quartiersgasse

- (1) Die Eigentümerin wird die Realisierung der Quartiersgasse vom Spielbudenplatz zur Kastanienallee auf eigene Kosten vornehmen.
- (2) Grundlage für die Gestaltung der Quartiersgasse sind das Ergebnis eines Workshopverfahrens der Eigentümerin mit der PlanBude, den Architekten und einem Freiraumplaner sowie dessen erforderliche Abstimmung mit Hamburg. Die Ergebnisse einschließlich der Nutzung von Teilflächen der Quartiersgasse für Außengastronomie sind in den in **Anlage 4** angehängten Freianlagenplan eingeflossen.
- (3) Die Quartiersgasse soll wie eine öffentliche Straße behandelt und genutzt werden und ist 24 Stunden am Tag öffentlich zugänglich. In der Zeit zwischen 22:00 und 7:00 Uhr müssen die baugebietstypischen Lärmgrenzwerte zur Sicherung der Nachtruhe der Bewohner eingehalten werden. Eine temporäre Schließung der Quartiersgasse bei St.-Pauli-typischen Großveranstaltungen u. ä., durch die massive Störungen der Bewohner durch die öffentliche Zugänglichkeit (Lärm, Wild-Urinieren usw.) gehäuft auftreten können, ist zwischen 22:00 und 7:00 Uhr möglich. Vorstehendes steht unter der Bedingung, dass die anliegenden Nutzungen nicht unzumutbar eingeschränkt werden, die Zugänglichkeit der Anlieger gewährleistet bleibt und die Anlieger selbst die Maßnahme mit einer sehr deutlichen Mehrheit für notwendig erachten. Näheres wird durch ein durch die Anlieger und die Eigentümerin aufgestelltes Konzept im Bedarfsfall im Einvernehmen mit Hamburg geregelt.
- (4) Die Quartiersgasse steht innerhalb des oben unter (3) genannten Zeitraums für die umfassende öffentliche Nutzung inklusive Spielen und Verweilen entsprechend den üblichen Nutzungsregelungen für öffentliche Platzanlagen zur Verfügung. Zu unterlassen sind jedoch Verhaltensweisen, die zu unverhältnismäßigen und inakzeptablen Störungen der Nutzer und Bewohner der an der Quartiersgasse gelegenen Baufelder führen.
- (5) Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflicht zur Pflege und Unterhaltung sowohl für die befestigten Flächen als auch die Möblierung der Quartiersgasse i.S. der **Anlage 4** obliegen der Eigentümerin.
- (6) Das Hausrecht steht der Eigentümerin bzw. deren Verwalter zu. Bei Verstößen gegen obige Nutzungsregelungen kann es wahrgenommen werden.
- (7) Der Eigentümerin steht es frei, die Pflichten gemäß (5) und (6) an einen Dritten weiterzugeben. Die Verpflichtung der Eigentümerin gegenüber Hamburg bleibt jedoch bestehen. § 24 dieses Vertrages bleibt unberührt.
- (8) Eine mögliche Hausordnung für die Quartiersgasse, wie sie ggf. bei Verkauf an unterschiedliche Rechtsnachfolger für die unter Punkt 1 genannten Baufelder notwendig würde, ist am Maßstab der hier geregelten bzw. in Bezug genommenen Vorgaben zu gestalten und darf insbesondere nicht restriktiver ausgestaltet sein.

ABSCHNITT IV : KOSTEN

§ 19 Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Planverfahrens gemäß Kostenübernahmeerklärung in **Anlage 12** zu übernehmen – einschließlich aller Nebenkosten, soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden. Die verwaltungsintern im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten trägt Hamburg.
- (2) Soweit im Verfahren des Bebauungsplans weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernimmt die Eigentümerin auch diese Kosten. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet Hamburg. Hamburg informiert die Eigentümerin unmittelbar nach der Erkenntnis, dass solche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind. Die Beauftragung weiterer Untersuchungen erfolgt in Abstimmung mit Hamburg durch die Eigentümerin.

§ 20 Erstattung Verwaltungsaufwand

Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt die Eigentümerin einen einmaligen Betrag in Höhe von

████████████████████

an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrags fällig.

Die Eigentümerin wird den vorgenannten Betrag an die Kasse Hamburg

████████████████████
████████████████████
████████████████████

überweisen. Die hierfür notwendige Referenznummer und die sich ergebende Zahlungsfrist wird der Eigentümerin seitens Hamburg zeitnah nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt.

Bei verspäteter Zahlung des vorgenannten Betrages wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 3 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

ABSCHNITT V : SICHERUNG

§ 21 Vertragsstrafen

- (1) Verletzt die Eigentümerin schuldhaft eine der ihr nach den § 8 (1), § 9 (1), § 15 (3), § 15 (4) oder § 24 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens drei Monaten (Bei der Berechnung der Frist gelten die §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB) eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes und in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrages noch ausstehenden Pflichten, nach folgenden Maßgaben fordern:
- Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 8 (1) a und c) dieses Vertrages (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) je Quadratmeter an Wohnfläche, bei der gegen die Verpflichtung verstoßen wurde, EUR 1.000,00. Der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe entsteht frühestens nach Ablauf der in § 15 (3) dieses Vertrages benannten Frist zur Fertigstellung.
 - Bei Missachtung der Verpflichtung nach § 9 (1) e) dieses Vertrages, im Falle des Scheiterns der Realisierung der Baugemeinschaften auf dem Baufeld 5, dort auf 70 % der Flächen öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau im 2. Förderweg der IFB zu errichten, EUR 1.000,00 je Quadratmeter an Wohnfläche, bei der gegen die Verpflichtung verstoßen wurde. Der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe entsteht frühestens nach Ablauf von 60 Monaten nach hierfür erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung.
 - Bei schuldhafter Missachtung der Zeitvorgaben nach § 15 (3) und (4) dieses Vertrages:
 - Verspätete Fertigstellung des Vorhabens (§ 15 (3)): Bis zu EUR 40.000,00 je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
 - Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen (Quartiersgasse, Wohnhof und Dachflächen) inklusive Bepflanzung und Dachbegrünung (§ 15 (4)) : Bis zu EUR 5.000,00 je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
 - Bei Missachtung der Vorgaben nach § 24 dieses Vertrages (Weitergabe Pflichten an Rechtsnachfolger) einmalig bis zu EUR 1.000.000,00 zulasten der Eigentümerin, in Abhängigkeit vom Umfang der gemäß dieses Vertrages noch ausstehenden Pflichten.
- (2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist für die Eigentümerin begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal EUR 2.000.000,00.
- (3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Eigentümerin.

- (4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß § 21 (1) dieses Vertrages setzt neben der dort beschriebenen Abmahnung und Nachfristsetzung voraus, dass Hamburg der Eigentümerin mit selben Schreiben die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann Hamburg jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe bis zum Erreichen der Gesamtsumme nach Absatz 2 von der Eigentümerin verlangen. Eine erfolgte Strafzahlung ersetzt nicht die Verpflichtung zur Umsetzung der Vertragsinhalte und der gesetzlichen Vorschriften.

§ 22 Dienstbarkeiten

Zwecks dinglicher Sicherung der Vereinbarungen dieses Vertrags verpflichtet sich die Eigentümerin zur Eintragung folgender beschränkte persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten Hamburgs und zu Lasten des Flurstücks 974 bzw. des jeweils betreffenden Grundstückes:

Stadbalkon

- (1) Für das Baufeld 1 „Stadbalkon“ verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks beschränkter öffentlicher Zugänglichkeit des Stadtbalkons Gebäude 1.2 über den hier befindlichen Erschließungsanlage gemäß § 5 (1) c) und d) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 5 (1) c) und d) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.

Dachflächen

- (2) Für das Baufeld 1 „Kletterwand“ verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks beschränkter öffentlicher Zugänglichkeit der Dachterrasse Gebäude 1.2 gemäß § 5 (2) c) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 5 (2) c) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.

Die Verpflichtung, die vorstehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, besteht nicht mehr, sofern nach § 5 (2) i) dieses Vertrages das Betriebskonzept „Kletterwand“ nicht oder nicht weiter realisiert wird. Die Eigentümerin darf in diesem Fall eine bereits in das Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit wieder löschen, sofern die alternative tatsächliche Nutzung der betroffenen Dachfläche eine solche Eintragung nicht erfordert. Hamburg ist verpflichtet, die Zustimmung hierzu zu erteilen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, eine für ein anderes Betriebskonzept möglicherweise ebenfalls notwendige beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen. Der konkrete Inhalt wird zwischen den Vertragsparteien vereinbart.

- (3) Für das Baufeld 1 „Fußgängerbrücke“ verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks beschränkter öffentlicher Zugänglichkeit der Dachterrasse Gebäude 2.1 auf dem Baufeld 2 gemäß § 5 (3) b) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 5 (3) b) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.

- (4) Für das Baufeld 1 „Urbanes Dach“ verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks beschränkter öffentlicher Zugänglichkeit der Dachterrasse Gebäude 1.2 gemäß § 5 (4) b) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 5 (4) b) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.
- (5) Für das Baufeld 2 „Skateranlage“ verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks beschränkter öffentlicher Zugänglichkeit der Skateranlage auf der Dachfläche des Gebäudes gemäß § 6 (1) d) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 6 (1) d) und e) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.

Die Verpflichtung, die vorstehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, besteht nicht mehr, sofern nach § 6 (1) k) dieses Vertrages das Betriebskonzept „Skateranlage“ nicht oder nicht weiter realisiert wird. Die Eigentümerin darf in diesem Fall eine bereits in das Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit wieder löschen, sofern die alternative tatsächliche Nutzung der betroffenen Dachfläche eine solche Eintragung nicht erfordert. Hamburg ist verpflichtet, die Zustimmung hierzu zu erteilen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, eine für ein anderes Betriebskonzept möglicherweise ebenfalls notwendige beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen. Der konkrete Inhalt wird zwischen den Vertragsparteien vereinbart.

- (6) Für das Baufeld 2 „Fußgängerbrücke“ verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks beschränkter öffentlicher Zugänglichkeit der Dachterrasse Gebäude 1.2 auf dem Baufeld 1 gemäß § 6 (2) b) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 6 (2) b) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.
- (7) Für das Baufeld 3 „Kunstspielfläche“ verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks beschränkter öffentlicher Zugänglichkeit der Kunstspielfläche auf der Dachfläche des Gebäudes 3.2 gemäß § 7 (2) c) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks zu beantragen, in der die in § 7 (2) c) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.

Die Verpflichtung, die vorstehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, besteht nicht mehr, sofern nach § 7 (2) g) dieses Vertrages das Betriebskonzept „Kunstspielfläche“ nicht oder nicht weiter realisiert wird. Die Eigentümerin darf in diesem Fall eine mit dem obigen Wortlaut bereits in das Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit wieder löschen, sofern die alternative tatsächliche Nutzung der betroffenen Dachfläche eine solche Eintragung nicht erfordert. Hamburg ist verpflichtet, die Zustimmung hierzu zu erteilen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, eine für ein anderes Betriebskonzept möglicherweise ebenfalls notwendige beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen. Der konkrete Inhalt wird zwischen den Vertragsparteien vereinbart.

- (8) Für das Baufeld 3 „Kinderspielfläche“ verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks beschränkter öffentlicher Zugänglichkeit der Kinderspielfläche auf der Dachfläche des

Gebäudes 3.3 gemäß § 7 (3) d) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Grundstücks zu beantragen, in der die in § 7 (3) d) dieses Vertrages getroffenen Regelungen gesichert werden.

Ausschluss Eigentumswohnungen

- (9) Für das Baufeld 3 verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks Ausschluss von Eigentumswohnungen gemäß § 7 (1) d) und § 10 (2) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks, befristet auf 25 Jahre, mit folgendem Inhalt zu beantragen:

„Die auf dem dienenden Grundstück zu errichtenden Wohneinheiten sind nach Bezugsfertigkeit als Mietwohneinheiten gemäß den Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank für die Dauer der Laufzeit von 25 Jahren vorzuhalten.“

„Der Eigentümerin des Grundstückes ist es für einen Zeitraum von 25 Jahren untersagt, die auf dem Grundstück befindlichen und in der Anlage XX gekennzeichneten Gebäude anders als für Wohnzwecke des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gemäß den jeweils geltenden Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg zu nutzen.“

- (10) Für das Baufeld 4 verpflichtet sich die Eigentümerin zwecks Ausschluss von Eigentumswohnungen gemäß § 8 (1) d) und § 10 (3) dieses Vertrages bis spätestens 2 Wochen nach erfolgter Baugenehmigung zu Gunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des betreffenden Flurstücks mit folgendem Inhalt zu beantragen:

„Die auf dem dienenden Grundstück zu errichtenden Wohneinheiten sind nach Bezugsfertigkeit dauerhaft als Mietwohneinheiten vorzuhalten.“

Die Verpflichtung, die vorstehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, besteht nur dann, sofern die Wohnungen auf dem dienenden Grundstück gemäß des 1. Förderwegs der IFB realisiert werden.

Quartiersgasse

- (11) Die Eigentümerin verpflichtet sich, für die in Anlage 2.1 dargestellte Fläche des „Gehrechts“ zugunsten von Hamburg – aber unter Beachtung und Bewahrung des in § 18 (6) dieses Vertrages beschriebenen Hausrechts der Eigentümerin – eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der betreffenden Flurstücke mit folgendem Inhalt zu beantragen:

„Öffentliches Gehrecht

*Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in **Anlage 1** als Quartiersgasse beschriebene Flächen des dienenden Grundstücks im Zeitraum von 7.00 bis 22.00 Uhr als Platzfläche nach Maßgabe des Freianlagenplans in **Anlage 4** zu benutzen bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt und ist verpflichtet, die Platzfläche dauerhaft zu unterhalten. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist zudem berechtigt, den in der Anlage 1 orange unterlegten Bereich des dienenden Grundstücks zum Befahren mit Rettungsfahrzeugen zu nutzen.“*

Taubenstraße

- (12) Die Eigentümerin verpflichtet sich, für die in dem Freianlagenplan (vgl. **Anlage 4**) dargestellte Fläche in der Taubenstraße zugunsten von Hamburg eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der betreffenden Flurstücke mit folgendem Inhalt zu beantragen:

„Öffentliches Gehrecht

*Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die in **Anlage 1** orange unterlegten Flächen des dienenden Grundstücks jederzeit als Geh- und Wegfläche zu benutzen bzw. durch die Allgemeinheit benutzen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks bleibt zur Mitbenutzung berechtigt und ist verpflichtet, die Fläche dauerhaft zu unterhalten.“*

§ 23 Unterwerfung sofortige Zwangsvollstreckung

Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz und nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweiligen Fassung.

§ 24 Rechtsnachfolge, Weitergabe vertraglicher Pflichten

- (1) Die Eigentümerin ist vorbehaltlich der Zustimmung sowie der Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts von Hamburg berechtigt, das in ihrem Eigentum stehende Baugrundstück ganz oder teilweise zu veräußern.
- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich als Verfügungsbefugte hinsichtlich des Flurstücks 974 sowie der hier zu erstellenden Objekte, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einer Rechtsnachfolgerin / einem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben, soweit diese noch nicht erledigt sind. Die Eigentümerin hat im Falle einer Veräußerung des Baugrundstückes oder von Teilen davon beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten Hamburg rechtzeitig schriftlich zu informieren. Diese Rechtsvorgänge unterliegen bis zur vollständigen Durchführung des Gesamtvorhabens der Zustimmung Hamburgs.
- (3) Hamburg wird die Zustimmung zu einer Veräußerung beziehungsweise Einräumung von Erbbaurechten erteilen, wenn die / der neue dinglich Berechtigte sich gegenüber Hamburg in Form eines Ergänzungsvertrages zu diesem Vertrag verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und den Nachweis der Erfüllungsbefähigung zu erbringen.

Die Eigentümerin wird von den für den betroffenen Grundstücksteil geltenden Verpflichtungen des vorliegenden Vertrages befreit, sobald der vorgenannte Ergänzungsvertrag mit dem Rechtsnachfolger durch Hamburg unterzeichnet wurde. Wenn die Eigentümerin (dennoch) die in § 24 (2) S. 1 dieses Vertrages beschriebene Weitergabepflicht missachtet, bleibt die Regelung zur Vertragsstrafe gemäß § 21 (1) dieses Vertrages diesbezüglich bestehen.

- (4) Hamburg behält sich vor, zum Nachweis der Erfüllungsbefähigung einen Bonitätsnachweis sowie ergänzende Sicherheitsleistungen zu fordern. Sofern eine Fremdfinanzierung für das Vorhaben durchgeführt wird, hat sich der Rechtsnachfolger gegenüber Hamburg ferner zu verpflichten, eine Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank nachzuweisen. Die Eigentümerin ist berechtigt, Hamburg um eine Bestätigung der noch nicht erledigten und damit weiterzugebenden Verpflichtungen zu ersuchen; Hamburg wird eine entsprechende schriftlich Bestätigung innerhalb von 4 Wochen nach Eingang bei Hamburg abgeben.
- (5) Dasselbe soll entsprechend auch gelten, wenn Teile des in Rede stehenden Baugrundstücks veräußert werden oder die Verfügungsbefugnis der Eigentümerin durch die Belastung mit sonstigen dinglichen Nutzungsrechten eingeschränkt wird.
- (6) Die Zustimmung von Hamburg i.S. der Absätze 1 bis 5 kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Zustimmung von Hamburg gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach vollständiger Übermittlung des Kaufvertrages sowie der nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen durch den beurkundenden Notar an Hamburg von Hamburg schriftlich gegenüber dem beurkundenden Notar verweigert worden ist.

ABSCHNITT VII : SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 25 Veröffentlichung nach HmbTG

- (1) Dieser Vertrag 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) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 26 Urheberrechte

- (1) Hamburg ist über § 25 hinaus berechtigt, diesen Vertrag jedermann unentgeltlich zu jedweder Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen.
- (2) Die Eigentümerin räumt Hamburg zu diesem Zweck sämtliche Nutzungsrechte an dem Vertrag und seiner Anlagen zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie Hamburg das Recht ein, den Vertrag zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten, umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Eigentümerin gestattet Hamburg, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.
- (3) Die Eigentümerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 Urheberrechtsgesetz (UrhG)) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG).

§ 27 Wirksamkeit und Vertragsbeendigung, Rücktrittsrecht

- (1) Dieser Vertrag wird einen Monat nach Unterzeichnung wirksam. Eine Abhängigkeit der Vertragswirksamkeit von der Erreichung der formellen und materiellen Planreife gemäß § 33 (1) BauGB im Bebauungsplanverfahren St. Pauli 45 sowie von Baugenehmigungen für die in Rede stehenden Einzelvorhaben besteht nicht.
- (2) In dem Bewusstsein darüber, dass auf die erfolgreiche Aufstellung des Bebauungsplans „St. Pauli 45“ kein Anspruch besteht, ist die Eigentümerin dazu berechtigt von dem gesamten Vertrag zurückzutreten, sofern der Bebauungsplan „St. Pauli 45“ nicht bis spätestens 30. Juni 2019 die für die Baugenehmigungen der Einzelvorhaben erforderliche Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 (1) BauGB erlangt.

- (3) Die Eigentümerin ist dazu berechtigt von dem gesamten Vertrag zurückzutreten, sofern der Sondernutzungsvertrag (vgl. § 17 (1) a) dieses Vertrages) nicht bis spätestens 31. Januar 2019 geschlossen ist.
- (4) Auf Verlangen bestätigt Hamburg schriftlich, dass die Eigentümerin einzelne Pflichten aus dem Vertrag vollumfänglich erfüllt hat und der Vertrag diesbezüglich beendet ist. Ein vollumfängliches Ende dieses Vertrages für die Eigentümerin und potenzielle Rechtsnachfolger ist vor dem Hintergrund einzelner dauerhafter Verpflichtungen (z.B. Instandhaltung, Pflege etc.) ausgeschlossen.
- (5) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages durch die Vertragsparteien ist ausgeschlossen.

§ 28 Vertragsänderungen und -ergänzungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Der Vertrag ist 5-fach ausgefertigt. Die Eigentümerin erhält drei, Hamburg erhält zwei Ausfertigungen.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.
- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.
- (4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (5) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Gesamtbauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

§ 29 Gerichtsstand

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

Hamburg, den _____

für die
Freie und Hansestadt Hamburg

Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt
des Bezirksamtes Hamburg-Mitte

Leiter des Fachamtes Stadt- und Land-
schaftsplanung des Bezirksamtes Ham-
burg-Mitte

Rechtsamt des Bezirksamtes Hamburg-
Mitte

Hamburg, den _____

für die
Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG

Geschäftsführer der Bayerische Hausbau
Management GmbH

und

Prokurist der Bayerische Hausbau
Management GmbH