

# Städtebaulicher Vertrag

zu den Flächen nördlich und südlich der Straße Wulffsgrund in Langenhorn  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Langenhorn 73

Zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Alter Steinweg 4  
20459 Hamburg

- nachfolgend „Hamburg“ genannt -

und der

1. Aufbau und Handelsgesellschaft mbH  
Hospitalstraße 33, 70174 Stuttgart,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart  
unter HRB 735519  
- nachfolgend „Handelsgesellschaft“ genannt -
  2. Erste KG HAWOBAU Hamburger Wohnungsbau und –Verwal-  
tung GmbH & Co  
Meißberg 1, 20095 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg  
unter HRA 41720  
- nachfolgend „Erste KG“ genannt -
  3. Zweite KG HAWOBAU Hamburger Wohnungsbau und –Verwal-  
tung GmbH & Co  
Wulffsgang 4, 22419 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg  
unter HRA 92566  
- nachfolgend „Zweite KG“ genannt -
  4. Dritte KG HAWOBAU Hamburger Wohnungsbau und –Verwal-  
tung GmbH & Co  
Wulffsgang 4, 22419 Hamburg,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg  
unter HRA 92702  
- nachfolgend „Dritte KG“ genannt -
- nachfolgend 1. bis 4. auch „Eigentümer“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### Präambel

Durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Langenhorn 73 sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum und die nachhaltige bauliche und energetische Erweiterung der Wohnanlage Wulffsche-Siedlung geschaffen werden. Im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten beabsichtigen die Eigentümer, innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre schrittweise die Bestandsbebauung nachhaltig zu modernisieren, zu erweitern oder durch Neubauten zu ersetzen. Dabei sollen zu den bestehenden 550 Wohneinheiten (**WE**) etwa bis zu 150 zusätzliche WE entstehen. Die Eigentümer werden Hamburg unverzüglich informieren und Gespräche über die weitere Realisierung aufnehmen, wenn sich abzeichnet, dass die beabsichtigten Baumaßnahmen sich aus sachlichen oder wirtschaftlichen Gründen über einen längeren Zeitraum erstrecken werden.

Der städtebauliche Vertrag dient dem Ziel, die geplanten Baumaßnahmen für die Bestandsmieter sozialverträglich zu gestalten und öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Damit soll der Gefahr unangemessener Mietpreissteigerungen und Verdrängungen der Bestandsmieter entgegengewirkt werden. Die Eigentümer haben zu diesem Zweck bereits privatrechtlich den betreffenden Bestandsmietern angeboten, auf eine Kündigung bei der Umsetzung des neuen Planrechts zu verzichten. Die Eigentümer beabsichtigen die Siedlung langfristig als Mietwohnungen im Bestand zu halten.

### § 1

#### Vertragsgegenstand

- (1) Der Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages umfasst die in **Anlage 1** genannten Flurstücke (**Relevante Grundstücke**). Die Eigentumssituation der Relevanten Grundstücke zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist in **Anlage 1** dargelegt. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 14.02.2013 eingeleitet.
- (2) Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten der Eigentümer berechtigen und verpflichten diese jeweils nur in Bezug auf die in Ihrem Eigentum stehenden Grundstücke.
- (3) Für das Gesamtgelände zwischen den Straßen Langenhorner Chaussee, Foorthkamp sowie nördlich und südlich der Straße Wulffsgrund wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren (Langenhorn 73) durchgeführt. Der Bebauungsplan-Entwurf Langenhorn 73 vom 15. Februar 2013 (Fassung der Träger Beteiligung) ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt.
- (4) Folgende Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrags:

**Anlage 1:** Lageplan zum Geltungsbereich dieses Vertrags mit der Liste der Flurstücke und deren Eigentumssituation

**Anlage 2:** Bebauungsplan-Entwurf Langenhorn 73 vom 15. Februar 2013 (Fassung vor der Träger Beteiligung)

**Anlage 3:** Förderbedingungen der Hamburgischen Wohnungskreditanstalt für den Neubau von Mietwohnungen

## § 2

### Inhaltliche Regelungen

- (1) Die Eigentümer verpflichten sich, von den durch den Bebauungsplan Langenhorn 73 bis zu 150 zusätzlich ermöglichten WE 60 % im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach den Richtlinien der Wohnungsbau Kreditanstalt zu realisieren (**Geförderte WE**). Das entspricht einer Summe von 90 Geförderten WE im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 73. Entsprechend der in **Anlage 1** dargelegten Eigentumssituation entfallen dabei auf die Handelsgesellschaft 25 Geförderte WE, auf die Erste KG 23 Geförderte WE, auf die Zweite KG 20 Geförderte WE und auf die Dritte KG 22 Geförderte WE. Soweit die Eigentümer über ihren jeweiligen Anteil hinaus, Geförderte WE realisieren, können diese auf die von den anderen Eigentümern zu realisierenden Anteile angerechnet werden. Ein Anteil von 10 % der im 1. Förderweg errichteten WE soll eine WA-Bindung (Belegungsbindung) erhalten. Die Eigentümer beabsichtigen, unter Berücksichtigung der Interessen der Bestandsmieter Ihren jeweiligen Anteil an Geförderten WE bereits in den ersten Bauabschnitten zu realisieren. Bei einer Realisierung von 50 % der durch den Bebauungsplan Langenhorn 73 zusätzlich ermöglichten WE müssen die Eigentümer auch mindestens 50 % der Geförderten WE verwirklicht haben.
- (2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 gilt nur, soweit die Förderhöhe und die Förderbedingungen der öffentlichen Wohnungsbauförderung zum Zeitpunkt der Antragstellung in wirtschaftlicher Hinsicht für die Eigentümer sich nicht grundlegend verändert haben (nicht wesentlich schlechter sind als die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags geltenden und als **Anlage 3** beigefügten Förderbedingungen).
- (3) Die Eigentümer verpflichten sich, bei den durch den Bebauungsplan Langenhorn 73 ermöglichten Baumaßnahmen bzw. Erweiterungen der bestehenden 550 Wohneinheiten durch Neubauten neben größeren WE für Familien auch kleinere WE mit einer Größe von bis zu 70 m<sup>2</sup> zu schaffen. Die Vertragsparteien sind sich dabei einig, dass aufgrund des von den Eigentümern gegenüber den betreffenden Bestandsmietern angebotenen Kündigungsverzichts sich die Größe und der Zuschnitt der kleineren WE vorrangig an den Bedürfnissen der Bestandsmieter zu orientieren hat.
- (4) Die Eigentümer verpflichten sich, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder wenn durch die Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplans Langenhorn 73 eine

weitgehende Planungssicherheit erreicht wurde nach Wahl der Eigentümer entweder ein konkurrierendes Gutachterverfahren zur Architektur und Gestaltung der neuen Gebäude durchzuführen oder einen Architekten für den Entwurf eines Gestaltungsleitfadens in einem Wettbewerbsverfahren auszuwählen und zu beauftragen. Die Eigentümer werden Hamburg, vertreten durch das Amt für Landes- und Landschaftsplanung und das Bezirksamt Hamburg Nord, an dem von ihnen gewählten Verfahren beteiligen.

- (5) Die Pflichten der Eigentümer nach Absatz 1 und Absatz 3 gelten nur soweit, als die Eigentümer die durch den Bebauungsplan Langenhorn 73 ermöglichten Baumaßnahmen und Erweiterungen durch Neubauten auch tatsächlich realisieren. Bei einer nur teilweisen Realisierung verringern sich die Pflichten der Eigentümer entsprechend. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Eigentümer die durch den Bebauungsplan Langenhorn 73 ermöglichten Baumaßnahmen und Erweiterungen nur im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten realisieren können. Eine Pflicht der Eigentümer zur Realisierung der Baumaßnahmen und Erweiterungen besteht daher nicht.

### § 3

#### Vertragsstrafe und Verwaltungszwang

- (1) Verletzen die Eigentümer eine der ihnen nach § 2 und § 4 obliegenden Verpflichtungen in erheblichen Maße, kann Hamburg nach Maßgabe dieses § 3 Vertragsstrafen bis zu insgesamt [REDACTED] in Worten [REDACTED] fordern. Entsprechend der in Anlage 1 dargelegten Eigentumssituation ist die Gesamthöhe der Vertragsstrafe für die Handelsgesellschaft auf [REDACTED], für die Erste KG [REDACTED] für die Zweite KG [REDACTED] und für die Dritte KG auf [REDACTED] beschränkt. Bei einer nur teilweisen Realisierung der Modernisierung und Erweiterung durch Neubauten verringert sich die Gesamthöhe der Vertragsstrafe entsprechend. Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt Hamburg nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen.
- (2) Daneben ist Hamburg berechtigt, die nach § 2 und § 4 dieses Vertrages geschuldeten Handlungen unter Anwendung des Verwaltungszwanges durchzusetzen und die Zwangsmittel des § 14 Hamburgisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 13. März 1961 (HmbGVBl. S. 79, 136) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.
- (3) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 und die Anwendung des Verwaltungszwangs gemäß Absatz 2 setzen jeweils voraus, dass Hamburg die Eigentümer zuvor in schriftlicher Form eine angemessenen Frist zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der

Vertragsstrafe und / oder die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.

#### **§ 4**

##### **Veräußerung von Grundstücken**

- (1) Veräußert ein Eigentümer - ganz oder teilweise - relevante Grundstück an Dritte oder bestellt er Dritten Erbbaurechte an relevanten Grundstücken, so ist er - vorbehaltlich der gemäß nachfolgendem § 4 Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung Hamburgs - berechtigt und verpflichtet, die sich auf die jeweils veräußerten bzw. mit einem Erbbaurecht belasteten Relevanten Grundstücke beziehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten.
- (2) Hamburg kann die Zustimmung zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an Dritte nur verweigern, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der neue Eigentümer/ Erbbauberechtigte nicht in der Lage ist, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu erfüllen. Die Zustimmung Hamburgs zur Übertragung der Rechte und Pflichten gilt als erteilt, wenn die Übertragung an eine der Vertragsparteien sowie den Vertragsparteien nahestehende Gesellschaften und Personen erfolgt. Hamburg ist verpflichtet, sich innerhalb von einem Monat nach schriftlicher Mitteilung durch den Eigentümer schriftlich zur Übertragung der Rechte und Pflichten zu äußern. Äußert sich Hamburg nicht innerhalb eines Monats nach Mitteilung des Eigentümers, gilt die Zustimmung als erteilt.
- (3) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß § 4 Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Pflichten mit dem neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten fort.
- (4) Die Eigentümer sind verpflichtet, Hamburg schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigen, Relevante Grundstücke oder Teile davon an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an Relevanten Grundstücken zu bestellen.

#### **§ 5**

##### **Vertragsanpassung**

Wird der Bebauungsplan Langenhorn 73 gegenüber dem Bebauungsplanentwurf (**Anlage 2**) in Punkten geändert, die Auswirkungen auf diesen Vertrag haben, werden die Vertragsparteien erforderliche Vereinbarungen zur Anpassung dieses Vertrags treffen.

## § 6

### Rücktrittsrechte

- (1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan Langenhorn 73 so wesentlich vom Entwurf des Bebauungsplans Langenhorn 73 (**Anlage 2**) abweicht, dass die beabsichtigte Realisierung der Baumaßnahmen und der Erweiterung der Wulffschen Siedlung durch Neubauten den Eigentümern nicht mehr wirtschaftlich erscheint, sind diese berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt muss spätestens vier Wochen nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans erklärt werden.
- (2) Ein etwaiger Rücktritt ist schriftlich gegenüber Hamburg zu erklären.

## § 7

### Haftungsausschluss

- (1) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch).
- (2) Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Eigentümer, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigen, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Eine Haftung Hamburgs im Falle des Rücktritts nach § 7 ist ebenfalls ausgeschlossen.

## § 8

### Inkrafttreten und Laufzeit

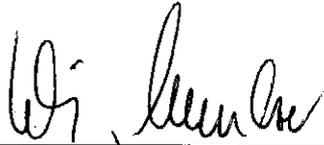
- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn für den Bebauungsplanentwurf Langenhorn 73 die formelle und materielle Planreife im Sinne des § 33 BauGB vorliegen und auf dieser Grundlage eine Baugenehmigung zu Gunsten der Eigentümer erteilt wird, spätestens aber wenn der Bebauungsplan Langenhorn 73 in Kraft tritt.
- (2) Dieser Vertrag endet jeweils für jeden Eigentümer, sobald dieser die Pflichten aus § 2 dieses Vertrags für die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke erstmalig insgesamt erfüllt hat. Auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers bestätigt Hamburg schriftlich, dass dieser seine Pflichten erfüllt hat und der Vertrag damit beendet worden ist.

## § 9

### Schlussbestimmungen

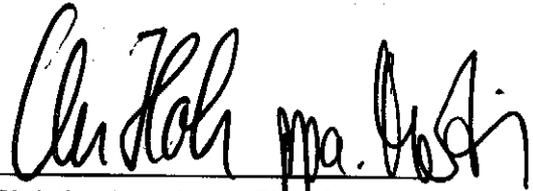
- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens 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.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, den 25.03.2013



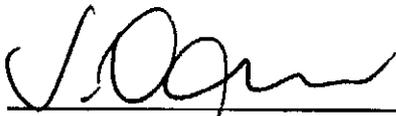
Wilhelm Schulte / Amtsleiter  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Hamburg, den 11. März 2013



Christian Holz / ppa. Birgit Martin  
handelnd nicht im eigenen Namen  
sondern als  
Geschäftsführer / Prokuristin  
für die Aufbau und Handelsgesellschaft  
mbH

Hamburg, den 25.3.2013



Frau Oppelt / Rechtsreferentin  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Rechtsangelegenheiten und  
Beteiligungsverwaltung

Hamburg, den 21.03.2013



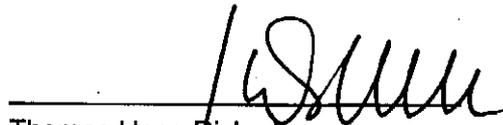
Thomas Haas-Rickertsen  
handelnd nicht im eigenen Namen,  
sondern als alleinvertretungsberechtigter  
Geschäftsführer für die Erste KG  
HAWOBAU Wohnungsbau und -Verwal-  
tung GmbH & Co.

Hamburg, den 21.03.2013



Thomas Haas-Rickertsen  
handelnd nicht im eigenen Namen,  
sondern als alleinvertretungsberechtigter  
Geschäftsführer für die Zweite KG  
HAWOBAU Wohnungsbau und -Verwal-  
tung GmbH & Co.

Hamburg, den 21.03.2013



Thomas Haas-Rickertsen  
handelnd nicht im eigenen Namen,  
sondern als alleinvertretungsberechtigter  
Geschäftsführer für die Dritte KG  
HAWOBAU Wohnungsbau und -Verwal-  
tung GmbH & Co.

Verteiler:

1. Eigentümer
2. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung
3. Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung