



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, D-21109 Hamburg

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Zentrale Aufgaben
LP 03

An die Mitglieder
und Vertreterinnen / Vertreter
der Kommission für Stadtentwicklung

Neuenfelder Straße 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 32 61
Telefax 040 - 4 279 40 - 009

Ansprechpartner Klaus Haberlandt
Raum D.04.120
E-Mail Klaus.Haberlandt@bsw.hamburg.de

Hamburg, 8. November 2016

Protokoll über die 38. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 19. Juli 2016 im Sitzungssaal 1 im 3. Obergeschoß in der Schmiedestraße 2 in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Detlef Ehlebracht (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Anne Krischok (Bürgerschaft, Mitglied),
Martina Koeppen (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Jens Meyer (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Heike Sudmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Dorothee Martin (Bürgerschaft, Vertreterin),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Vertreter),
Dirk Sielmann (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Mitglied),
Dr. Michael Osterburg (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Vertreter für Herrn Dr. Gunter Böttcher),
Christine Harff (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Rüdiger Rust (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Susanne Metz (Verwaltung, Mitglied),
Dieter Polkowski (Verwaltung, Mitglied),
Thomas Stögbauer (Verwaltung, Vertreter für Frau Alexa von Hoffmann),
Holger Djürken-Karnatz (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Barbara Ehlers (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Daniela Gilges (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Renate Hensel (Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung),
Klaus Haberlandt (Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung) und
Annika Henning (HafenCity Hamburg GmbH).

1. Allgemeines

Herr Kock eröffnet um 19.00 Uhr mit der Begrüßung aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 38. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung im Sitzungssaal 1 im 3. Obergeschoss in der Schmiedestraße 2. Zu der mit der Einladung versandten Tagesordnung gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche. Die öffentliche Sitzung wurde im Amtlichen Anzeiger und auf der Internetseite der Kommission für Stadtentwicklung bei www.hamburg.de unter dem Punkt Bauleitplanung angekündigt. Es sind zwei Zuhörer erschienen.

Herr Kock heißt Frau Harff als neues Mitglied aus der Bezirksversammlung Eimsbüttel in der Kommission für Stadtentwicklung herzlich willkommen.

Herr Kock weist auf das Protokoll über die 37. Sitzung am 20. Juni 2016 hin, das am 18. Juli 2016 verschickt wurde. Er wird in der nächsten Kommissionssitzung fragen, ob es zu diesem Protokoll Änderungs- oder Ergänzungswünsche gibt.

2. Bebauungsplan-Entwurf

Schnelsen 88 (Holsteiner Chaussee)

- Unterrichtung über die öffentliche Plandiskussion und Erörterung des Ergebnisses -

Drucksache Nr. 2016/06

Herr Djürken-Karnatz stellt den Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 88 (Holsteiner Chaussee) vor, zu dem am 14. Juni 2016 die Öffentliche Plandiskussion stattgefunden hat. Das Plangebiet ist rund 3,1 ha groß und grenzt unmittelbar an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Es liegt in der Nähe der AKN-Haltestelle Burgwedel; diese AKN-Linie soll zur S-Bahn-Linie ausgebaut werden. Seit rund 20 Jahren ist auf der städtischen Fläche ein von fördern & wohnen AöR (f & w) betriebenes Pavillondorf zur Unterbringung von rund 230 Flüchtlingen und Wohnungslosen zu finden. Die Pavillons sind inzwischen sanierungsbedürftig.

Das geltende Planrecht, der Bebauungsplan Schnelsen 12, sieht an dieser Stelle neben einem Waldgebiet die Errichtung einer P+R-Anlage und von Kleingärten vor. Dieses städtebauliche Ziel wurde bereits 2009 mit der Zielrichtung, Wohnungsbau an dieser Stelle im Zusammenhang mit dem Autobahndeckel zu schaffen, aufgegeben. Dabei sollten die Wohnungslosen für den Wohnungsneubau berücksichtigt werden. Auf dieser Basis hat f & w im letzten Jahr einen Antrag auf Erwerb der Fläche gestellt. Der Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) hat inzwischen die Fläche f & w anhand gegeben.

Zu der über die Fläche verlaufenden 110-kV-Hochspannungsleitung muss ein Sicherheitsabstand von 45 bis 50 m zur Bebauung gehalten werden. Zur Holsteiner Chaussee und zur AKN-Trasse muss ebenfalls ein lärmbedingter Abstand gehalten werden. Die Funktionsplanung ermöglicht eine lärmabgewandte Seite der Bebauung, die fünfgeschossig entlang der AKN-Trasse mit einer Abstufung von vier bis zwei Geschossen nach Westen geplant wird. In den innenliegenden Bereichen sind Spiel- und Freizeitflächen vorgesehen.

In die vorhandene Ausgleichsfläche, die westlich der Bebauung an der Landesgrenze liegt, wird nicht eingriffen. Es sind 80 kleinere Wohnungen im südlichen Komplex zur Unterbringung von Wohnunglosen und 70 größere Wohnungen in den beiden nördlichen Baukörpern zur Unterbringung von Flüchtlingen vorgesehen. Die größeren Wohnungen werden mindestens drei Zimmer umfassen und dienen der Aufnahme von Familien.

Entsprechend der Vorgabe von f & w sollen an dem Standort 500 bis 550 Personen langfristig untergebracht werden. Dafür wird im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Planverfahren wird als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) betrieben. Nur bereits bebaute bzw. genutzte Flächen werden ohne Eingriff in die Grünbereiche neu überplant. Eine Öffentliche Plandiskussion ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgeschrieben; aufgrund der Nutzung und der Lage wurde aber eine Öffentliche Plandiskussion am 14. Juni 2016 durchgeführt.

Zu der Öffentlichen Plandiskussion sind 55 Bürgerinnen und Bürger erschienen. Es wurden die Höhe der Baukörper mit fünf Geschossen, der geringe Abstand zur Landesgrenze, die Aufgabe des früheren Ziels, eine P+R-Anlage einzurichten, und die geplante Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner kritisch bewertet. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Roman-Zeller-Platz schon heute ein sozialer Brennpunkt sei und die Bewohnerinnen und Bewohner am geplanten Standort schwer zu integrieren seien. Im Nachgang zur Öffentlichen Plandiskussion gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Darin wurde gefragt, warum die städtebaulichen Ziele aus dem Bebauungsplan Schnelsen 12 nicht weiter verfolgt und ob die Anzahl der geplanten Stellplätze ausreichen werden. Die städtebaulichen Ziele, u.a. der P+R Standort und die Kleingärten, werden bereits seit der Benennung der Flächen als Entwicklungsfläche für den Lärmschutzdeckel auf der A 7 nicht weiter verfolgt.

Zum befürchteten sozialen Brennpunkt hat f & w ausgeführt, dass es sich schon heute mit der Flüchtlingsunterkunft um einen sehr integrativen Standort handle, der sich mit einer hohen Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch in der neuen Nutzung gut tragen lassen werde.

Herr Djürken-Karnatz macht abschließend auf den vorgesehenen Zeitplan aufmerksam. Die öffentliche Auslegung ist nach der Zustimmung der Kommission für Stadtentwicklung für Anfang 2017 geplant.

Herr Kock dankt Herrn Djürken-Karnatz für seinen Bericht und eröffnet die Erörterung.

Frau Sudmann fragt nach der Unterbringung der Wohnungslosen während der Bauphase.

Herr Djürken-Karnatz antwortet, dass die Unterbringung der Wohnungslosen auf der unmittelbar östlich angrenzenden, derzeit nicht genutzten Dreiecksfläche, die der Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G. gehört, in vorübergehend aufgestellten Containern vorgesehen sei. Das südliche Gebäude soll zuerst errichtet werden und danach soll die Baugenossenschaft ein viergeschossiges Wohnhaus für die Wohnungslosen errichten.

Herr Duge fragt im Zusammenhang mit der Umsetzung des von der Bürgerschaft beschlossenen 25-Punkte-Programms nach der Finanzierung der Flüchtlingsunterbringung.

Herr Djürken-Karnatz antwortet, dass die Frage der Finanzierung nicht die Bauleitplanung betrifft.

Herr Kock erklärt, dass die Umsetzung des 25-Punkte-Programms derzeit betrieben werde, wobei grundsätzlich die Bezirksamter für die Umsetzung zuständig seien.

Herr Polkowski führt aus, dass es sich nicht um ein Vorbehaltsgesetz handelt. Mit dem evozierten Bebauungsplanverfahren hat der Senat nur die Zuständigkeit für das Planrecht erhalten. Mit der Feststellung des Bebauungsplans geht die Zuständigkeit an das Bezirksamt Eimsbüttel über.

Herr Duge fragt nach der Bedeutung zweier Formulierungen in den Erläuterungen des Betriebskonzeptes, wonach sich zum einen die Bewohnerinnen und Bewohner selbst versorgen werden und zum zweiten die kleinen Gebäude westlich der Wohnbebauung zur regenerativen Energieversorgung vorgesehen seien.

Herr Djürken-Karnatz weist auf die Aussage von f & w in der Öffentlichen Plandiskussion hin, wonach sechs bis sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ständig vor Ort sein werden und die Einrichtung über eine eigene Küche verfügen werde. Der Abschluss von Mietverträgen mit den Wohnungslosen sei geplant. Die im Funktionskonzept aufgeführten kleinen, eingeschossigen Einheiten werden zur Installation von Blockheizkraftwerken oder Erdwärmeanlagen vorgesehen. Ob dafür drei Einheiten eingeplant werden müssen oder eine Einheit ausreiche, wird sich in der weiteren Qualifizierung des Plans ergeben. Für f & w ist die Versorgung der Anlage mit regenerativer Energie ein sehr wichtiges Thema.

Herr Duge fragt nach der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zum einen und nach der Nahversorgungssituation zum anderen. Im Protokoll über die Öffentliche Plandiskussion werden die Verkehrsanbindung und die Nahversorgungssituation als gut bezeichnet.

Herr Djürken-Karnatz macht auf die Nähe zur AKN-Haltestelle Burgwedel aufmerksam. Die Entfernung beträgt nur rund 150 m. Dort endet auch der Metrobus der Linie 5, der regelmäßig im engen Takt in die Innenstadt fährt. Am Roman-Zeller-Platz sind zahlreiche Läden der Nahversorgung zu finden, sodass die Verkehrsanbindung und die Nahversorgungssituation als gut zu bezeichnen sind.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortbeiträge gibt.

Die Kommission für Stadtentwicklung nimmt die Drucksache Nr. 2016/06 zur Kenntnis.

3. Bebauungsplan-Entwurf

HafenCity 15 (Überseequartier Süd)

- Zustimmung zur öffentlichen Auslegung -

Drucksache Nr. 2016/07

Frau Ehlers berichtet, dass der Bebauungsplan HafenCity 15 zuletzt in der Sitzung am 11. Januar 2016 zur Auswertung der Öffentlichen Plandiskussion in der Kommission für Stadtentwicklung behandelt wurde. Nun wird um die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des inzwischen weiterentwickelten Bebauungsplan-Entwurfs gebeten. Der Plan entspricht weiterhin im Wesentlichen dem Bebauungsplan HafenCity 5. Die Bauflächen sollen als gegliedertes Kerngebiet festgesetzt werden. Damit soll das im letzten Jahr im Rahmen von verschiedenen Workshopverfahren entwickelte städtebauliche und architektonische Konzept umgesetzt werden. Ein Wohnanteil soll gesichert werden. Auf den beiden nördlichen Baufeldern soll schwerpunktmäßig Wohnungsbau realisiert werden. Öffentliche Geh- und Fahrrechte sollen gesichert werden.

Das Glasdach über dem Einzelhandelsbereich soll in der Ausdehnung, im Material und der Mindesthöhe im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Dach soll mindestens 15,70 m hoch sein und steigt im nördlichen Bereich auf rund 18 m an. Die Erdgeschosshöhe liegt bei mindestens 5 m, maximal bei 6 m. Die Materialvorgabe sieht im zentralen Bereich Ziegel vor, außer an der Elbe, wo helles Material vorgegeben wird. Nur in den Ost-West-Achsen des überdachten Bereichs sind Nebenanlagen sowie dauerhafte Info- und Verkaufsstände zulässig. Die Osakaallee soll in der Allee im südlichen Überseequartier weitergeführt werden. Eine Mindestbegrünung für die privaten Wegeflächen und der Innenhöfe sowie der Dächer soll festgesetzt werden.

Basierend auf einem Gutachten wurde eine Vorgabe zum Schutz der Brutvögel auf den momentanen Brachflächen getroffen, wonach die Bautätigkeit nicht zwischen dem 1. März und dem 31. August aufgenommen oder weitergeführt werden darf. Das Freiflächenkonzept aus dem nördlichen Überseequartier wird nach Süden hin fortgesetzt, sodass es einen gestalterischen Zusammenhalt geben wird.

Auch der Funktionsplan wurde weiterentwickelt. Die Baugrenzen und die Bauhöhen des Bebauungsplanentwurfs wurden an den Funktionsplan angepasst. Gegenüber dem Funktionsplan vom Dezember 2015 haben sich einige Baugrenzen unwesentlich verschoben und einige Bauhöhen leicht verändert.

Der Straßenabschnitt der südlichen San-Francisco-Straße wird auf 15 m angehoben und läuft in einer Terrasse zur Elbe hin aus. Im darunterliegenden Untergeschoss soll Einzelhandel untergebracht werden. Über Aufzüge wird die barrierefreie Zugänglichkeit aller Ebenen gewährleistet werden. Gemäß Funktionsplan sollen 80.285 m² Einzelhandelsfläche entstehen; das liegt innerhalb der Fläche von 80.500 m², die maximal vertraglich für den Einzelhandel vorgesehen ist. Die Gastronomieflächen liegen bei 9.000 m² und die Hotelflächen betragen fast 40.000 m². Die Büronutzung wird auf einer Fläche von 63.000 m² geplant und über eine Fläche von 55.000 m² ist für die Wohnnutzung vorgesehen. Das Kinocenter wird rund 2.700 Plätze bieten. Das Kreuzfahrtterminal nimmt einschließlich Untergeschosse und Logistikflächen nur rund 8.000 m² in Anspruch.

Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zum Wohnen getroffen. Neben Flächen, auf denen Wohnen allgemein zulässig sein wird, gibt es Flächen, auf denen die Wohnnutzung ausschließlich ab dem zweiten bzw. ab dem vierten Obergeschoss zulässig sein wird. Auf bestimmten Flächen in der Nähe zum Kreuzfahrtterminal wird bedingt durch die Immissionssituation die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Ziel des städtebaulichen Vertrages ist die Beschränkung der maximal zulässigen Einzelhandelsfläche auf 80.500 m², die gutachterlich belegt als nicht zentren schädigend erachtet wird. Der Investor hat sich verpflichtet, bei Inbetriebnahme von mindestens 20.000 m² Einzelhandelsfläche, womit bei Eröffnung 2021 gerechnet wird, Ausschlussflächen zu benennen, um die Einzelhandelsfläche insgesamt auf 80.500 m² zu beschränken. Die Sicherung dieser Vereinbarung erfolgt über Dienstbarkeiten und die Flächen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt verändert werden. Der Investor unterliegt einer jährlichen Berichtspflicht. Sollte der Investor keine Ausschlussflächen benennen, dann hat die Stadt das Recht dies für den Investor in Vertretung zu tun. Es wurden Vertragsstrafen festgelegt. Der Vertrag gilt auch für eventuelle Rechtsnachfolger fort.

Zu der verschickten Fassung des Bebauungsplan-Entwurfs haben sich inzwischen kleinere Änderungen ergeben. Einzelne Baugrenzen haben sich leicht verändert, der Verlauf der Hochwasserlinie am Chicagokai wurde an die Freiraumplanung angepasst, die Baugrenze an der San-Francisco-Straße hat sich geringfügig geändert und ein Baukörper (D 2) hat sich um 80 cm verbreitert.

Frau Ehlers weist in ihrem Vortrag abschließend auf den Zeitplan hin. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs ist vom 29. August bis 29. September 2016 geplant. Parallel dazu ist auch die öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vertrages vorgesehen. Die Erreichung der Vorwegenehmigungsreife wird im IV. Quartal 2016 angestrebt. Danach beginnen die Fristen des Kaufvertrages zu laufen.

Sechs Monate nach Eintreten der Vorwiegengenehmigungsreife müssen die ersten Bauanträge und neun Monate nach Eintreten der Vorwiegengenehmigungsreife müssen alle Bauanträge gestellt werden. Mit der Eröffnung des südlichen Überseequartiers wird im Jahr 2021 gerechnet.

Herr Kock dankt Frau Ehlers für Ihren Vortrag und eröffnet die Erörterung.

Herr Dr. Osterburg begrüßt, dass nun nachdem die Fläche einige Jahre brach lag die Planungen wieder voranschreiten. Er spricht sich angesichts der geplanten großen Einzelhandelsflächen für eine gute Verbindung des südlichen Überseequartiers mit dem nördlichen Überseequartier und auch mit der Innenstadt aus. Er kritisiert, dass die Workshops ohne die Beteiligung der Bürgerschaft und der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte stattgefunden haben. An der Stelle des ursprünglich geplanten Science Centers sollte seiner Ansicht nach ein ähnlich markantes Gebäude realisiert werden. Hinsichtlich der erhöht auslaufenden San-Francisco-Straße fragt er nach der Barrierefreiheit und der Zugänglichkeit zur Elbe. Außerdem fragt er nach der offenen Gestaltung des Einzelhandelsbereichs und nach der Höhe der beiden Türme an der Elbe.

Frau Ehlers führt aus, dass nach der Realisierung des südlichen Überseequartiers eine stärkere Frequentierung des nördlichen Überseequartiers erwartet werde. Die Gestaltung beider Quartiere wird aufeinander angepasst, indem die gleiche Freiraumplanung und das gleiche Fassadenmaterial (Ziegel) ausgewählt wurden. Die Querung der Überseeallee wird mit einer Lichtsignalanlage und einer Sprunginsel gestaltet werden. Hinsichtlich der Anbindung an die Innenstadt hat die HafenCity Hamburg GmbH ein Gutachten vergeben. Ziel des Gutachtens ist es, Potenziale und mögliche Maßnahmen zu benennen. Im Anschluss wird darüber zu sprechen sein, ob und wie diese Maßnahmen umgesetzt werden können. Das Ergebnis des Gutachtens liegt noch nicht vor.

Die Promenade an der Elbe verläuft auf 6,50 m über Normalhöhennull (NHN) und die Erdgeschossfläche im südlichen Überseequartier liegt bei 8,50 m über NHN. Die über Aufzüge barrierefrei leicht zu erreichende Aussichtsplattform am Ende der San-Francisco-Straße wird auf 14,75 mm über NHN liegen. Darunter liegt das Stockwerk mit dem Einzelhandelsbereich. Die Höhe der beiden Türme wird 68 m über NHN betragen.

Herr Polkowski erklärt, dass das Science Center aufgrund der nicht gesicherten Finanzierung nicht realisiert werden konnte. Die städtebauliche Vorgabe sieht an dieser Stelle ein besonderes Gebäude vor. Der Nutzer für das nun an dieser Stelle vorgesehene Bürogebäude ist noch nicht bekannt.

Herr Dr. Osterburg bemängelt, dass ohne ein politisches Beteiligungsverfahren aus dem Science Center ein Bürogebäude geworden sei.

Frau Sudmann fragt, nach einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbauanteil im südlichen Überseequartier. Ihr ist nicht klar, wie der Einzelhandelsbereich mit einem Dach wie ein Außenbereich wirken kann. Ferner fragt sie nach einem weiteren Austausch mit dem Trägerverband Projekt Innenstadt e.V., der ein eigenes Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit des südlichen Überseequartiers in Bezug auf die Innenstadt vergeben hatte.

Frau Ehlers erklärt, dass der Zeitplan abhängig ist von den Einwendungen und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung eingehen. Welche Türen im Einzelhandelbereich wann geöffnet werden dürfen ist in der Vertragsanlage „Principles of Openness and Access“ geregelt. Danach darf im Norden überhaupt keine Schließung erfolgen.

Frau Henning ergänzt, dass im Südosten die Tür grundsätzlich offen gehalten werden muss, es sei denn bestimmte Wetterlagen, z.B. bei starken Westwinden, lassen die Öffnung nicht zu. Im Süden an der San-Francisco-Straße wird auf 14,75 m über NHN eine feste Glaswand installiert werden. Die übrigen Türen können geschlossen werden.

Frau Ehlers geht auf die vom Trägerverband Projekt Innenstadt e.V. beauftragten Einschätzung der Einzelhandelssituation ein. Im Bereich Schuhe, Lederwaren und Textilien wird in der Einschätzung eine Verlagerung des Einzelhandels von der Innenstadt in das südliche Überseequartier von knapp 13 % gesehen, während im Gutachten der Stadt lediglich eine Verlagerungsquote von 9 % in diesem Bereich erwartet wird. Inzwischen haben die Gutachter der Stadt die Einschätzungen kommentiert. Es wird davon ausgegangen, dass eine Umverteilungsquote von 9 % im Bereich Schuhe, Lederwaren und Textilien plausibel sei. Auch eine Umverteilungsquote von 13 % könne noch als unkritisch gesehen werden, weil die Innenstadt als ein sehr starker Umsatzstandort zu bewerten sei.

Herr Polkowski merkt zum Dach über dem Einzelhandelsbereich an, dass der Investor aufgrund der Witterungsbedingungen zunächst eine geschlossene Shoppingmall gewünscht habe. Die Stadt bevorzugte an diesem Standort eine offene Lösung. Als Kompromisslösung wurde das hohe Dach gewählt, das die Wahrnehmung eines überdachten Außenraums bieten soll.

Herr Kienscherf begrüßt, dass, nachdem das erste Projekt nicht realisiert werden konnte, ein Investor für ein Nachfolgeprojekt gefunden werden konnte. Den städtebaulichen Entwurf mit einem offenen, aber überdachten Einzelhandelsbereich und dem Wohnanteil hält er für gelungen. Er sieht die Einzelhandelssituation in der Innenstadt nicht durch das südliche Überseequartier bedroht.

Frau Ehlers erklärt, dass es weder im nördlichen noch im südlichen Überseequartier öffentlich geförderten Wohnungsbau geben wird. Im südlichen Überseequartier sollen aber 55.000 m² Bruttogeschossfläche für die Wohnnutzung realisiert werden. Über dem Einzelhandelsbereich sind keine Wohnungen vorgesehen. Am Anfang der Verhandlungen mit dem Investor war es lediglich eine Fläche von 45.000 m². In der alten Planung gab es überhaupt keinen Wohnanteil.

Herr Meyer begrüßt das neue Projekt für diesen prominenten Standort in Hamburg. Er bemängelt, dass die politischen Gremien nicht in die Workshopverfahren einbezogen waren. Er hält das südliche Überseequartier für die Einzelhandelssituation in der Innenstadt für nicht gefährlich. Die Kompromisslösung mit dem hohen Dach über dem Einzelhandelsbereich findet er gelungen. Er fragt nach der Wegeführung für Fußgänger entlang der Elbe, die auch während des Kreuzfahrtbetriebes öffentlich zugänglich sein sollte. Ferner fragt er, ob auch Stellplätze außerhalb der Tiefgarage geplant werden. Außerdem möchte er wissen, wo Stellplätze für den Anwohnerlieferverkehr und für Taxis vorgesehen werden. Abschließend fragt er, ob die Busse für die Kreuzfahrtpassagiere vollständig über die Tiefgarage des Kreuzfahrtterminals abgefertigt werden können und wo die Stellplätze für die Anwohnerinnen und Anwohner liegen werden.

Frau Ehlers erläutert, dass es für die Bewohnerinnen und Bewohner einen separaten Tiefgaragenbereich mit eigener Zu- und Abfahrt geben wird. Für den Anlieferverkehr sind eine separate Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage und eigene Loadingdocks vorgesehen. Busse und Taxis können über die Tiefgarage bis zum Kreuzfahrtterminal fahren. Taxivorfahrten sollten auch komplett über die Tiefgaragen der Wohn- und Bürogebäude abgewickelt werden. Für die Hotels werden Taxivorfahrten geplant, die mit steuerbaren Absperrpollern versehen werden sollen. An den öffentlichen Straßen werden keine Stellplätze eingerichtet, um den Straßenquerschnitt für die leichte Querung möglichst schmal zu halten. In allen Straßen wird das Anhalten, um in ein Taxi ein- oder aus einem Taxi aussteigen zu können, erlaubt sein.

Das Kreuzfahrtterminal bekommt zwei Schiffslegeplätze, wobei der westliche Liegeplatz wenig genutzt werden wird. Dort hat der Investor Rechte auf der Kaifläche Veranstaltungen durchführen zu dürfen. Die Elbufer-Promenade wird während des Kreuzfahrtbetriebs auf dem Erdgeschossniveau geführt, zu dem man barrierefrei über Aufzüge gelangen kann.

Herr Duge teilt einerseits die Kritik am Verfahren, in das die politischen Gremien nicht eingebunden worden sind, begrüßt aber anderseits, dass das Verfahren nun in diesem wichtigen Bereich der HafenCity weitergeführt wird. Er schätzt die Einzelhandelssituation in der Innenstadt als so stark ein, dass durch das südliche Überseequartier keine Gefahr für den Einzelhandel in der Innenstadt zu erwarten sei. Er sieht eher, dass Kaufkraft aus den äußeren Stadtbereichen in das südliche Überseequartier gezogen werden könnte. Er fragt nach möglichen Aufheizungseffekten durch Sonneneinstrahlung unter dem Glasdach im Einzelhandelsbereich. Daneben interessiert ihn die Ausweisung eines Gehrechts im öffentlich zugänglichen Bereich. In diesem Zusammenhang fragt er nach Einschränkungen des Gehrechts und der Sondernutzungsrechte.

Frau Ehlers weist darauf hin, dass alle öffentlich zugänglichen Flächen im Plangebiet mit Gehrechten ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan wird die öffentliche Durchlässigkeit neben den Regelungen im privaten Grundstücksvertrag dadurch auch öffentlich-rechtlich gesichert.

Frau Ehlers bestätigt, dass auch der Investor ein Interesse daran hat, Aufheizungseffekte unter dem Glasdach zu vermeiden. In diesem Zusammenhang muss aufmerksam geprüft werden, welche technischen Einrichtungen auf dem Glasdach installiert werden sollen.

Herr Polkowski führt zu den Gehrechten aus, dass die Stadt ein Interesse daran hat, dass die mit Gehrechten versehenen Flächen nicht mit Verkaufsständen zugestellt werden. Daher werden die Flächen, wo Verkaufsstände möglich sind, auf bestimmte Bereiche eingegrenzt.

Frau Henning ergänzt, dass die Dienstbarkeiten auf den der Öffentlichkeit zugänglich gemachten Flächen analog zum nördlich Überseequartier in einer Benutzungsordnung zum Grundstückskaufvertrag geregelt werden. Die Benutzungsordnung ist an die Regelungen des Hamburgischen Wegegesetzes angelehnt. Die Verbindung unterhalb der San-Francisco-Straße kann ab 23.00 Uhr aus Sicherheitsgründen geschlossen werden. Die Flächen in den Warft-Geschossen können an Sonn- und Feiertagen geschlossen werden. Die Erdgeschossflächen und die San-Francisco-Straße sind grundsätzlich immer offen zu halten. Demonstrationswege sind vorgesehen. In bestimmten Bereichen sind politische Informationsstände zulässig.

Herr Polkowski merkt an, dass es in der Benutzungsordnung darum geht, ein hohes Maß an Öffentlichkeit auf privaten Flächen zu sichern.

Frau Martin fragt, ob mit dem Investor über Sonntagsöffnungszeiten im südlichen Überseequartier gesprochen wurde.

Frau Henning antwortet, dass dem Investor klar sei, dass in Hamburg grundsätzlich keine Sonntagsöffnungszeiten rechtlich zulässig sind. Es gibt keine Sonderregelungen für die HafenCity. Es gelten die gesetzlichen Ladenschlussregelungen.

Herr Dr. Osterburg betont, dass es keine Ausdehnung der Sonntagsöffnung aufgrund der Sonderregelungen für das Kreuzfahrtterminal auf das gesamte südliche Überseequartier geben dürfe. Die Bezirksversammlung Hamburg-Mitte würde sich in der aktuellen Zusammensetzung gegen mehr als vier verkaufsoffene Sonntage aussprechen. Er hält das Verkehrskonzept für das südliche Überseequartier für gut. Er weist darauf hin, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau im benachbarten Quartier am Baakenhafen realisiert werden wird. Er hofft, dass die im freifinanzierten Wohnungsbau geschaffenen Wohnungen im südlichen Überseequartier bezahlbar sein werden. Die Schließungsregelungen des Einzelhandelsbereichs kann er nachvollziehen. Er macht darauf aufmerksam, dass die nördlichen Baufelder mit der Wohnnutzung zunächst als Baustelleneinrichtungsflächen dienen, und sich somit sich der Wohnungsbau aus bautechnischen Gründen verschieben wird. Er fragt, ob es möglich sein wird, mit dem Aufzug direkt aus der Wohnetage in das Untergeschoss mit der Tiefgarage zu gelangen.

Frau Ehlers erklärt, dass die Aufzüge so geplant werden, dass sie direkt die Wohnetagen mit dem Untergeschoss mit der Tiefgarage verbinden. Sie macht deutlich, dass nur ein Baufeld, auf dem Wohnungsbau geplant wird, zunächst als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden wird.

Herr Ehlebracht betrachtet die Verdopplung der Einzelhandelsfläche gegenüber dem ursprünglichen Konzept kritisch. Er fragt, ob die drei benötigten Ankermieter schon bekannt sind. Außerdem fragt er, ob die Innenstadt tatsächlich als so umsatzzwach anzusehen ist. Zwischen 2003 und 2013 habe es lediglich einen Umsatzzuwachs von 7,9 % gegeben. Bei einem angenommenen Umsatzrückgang von rund 9 %, der durch das südliche Überseequartier verursacht werden könnte, wäre der Umsatzzuwachs von zehn Jahren nahezu abgeschmolzen. Schließlich sollen im südlichen Überseequartier rund 20 % der Einzelhandelsfläche der Innenstadt neu hinkommen. Er hält die Einschätzung des Trägerverbandes Projekt Innenstadt e.V. von 15 % Umsatzrückgang für die Innenstadt für nicht unrealistisch.

Frau Ehlers weist auf die hohe Flächenproduktivität im Einzelhandel in der Innenstadt hin, die nach der Münchner Innenstadt in Deutschland am höchsten liegt. Im Gutachten wird von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen, dessen Eintritt als nicht sehr wahrscheinlich angesehen werde. Es wird mit potenziellen Einzelhändlern gesprochen; es stehen aber noch keine Ankermieter im südlichen Überseequartier fest. In der Gegenbetrachtung von der bulwiengesa AG wurden die erwarteten Umsatzsteigerungen durch die Steigerung des Tourismus durch das Kreuzfahrtterminal nicht angemessen berücksichtigt, wie aus Stellungnahme des städtischen Gutachters GfK zu der bulwiengesa-Studie hervorgeht. Diese Steigerung wird nicht nur dem Überseequartier, sondern der gesamten Innenstadt zugutekommen. Schon heute ist in der Innenstadt ein Nachfrageüberhang zu beobachten. Es gibt nicht für alle Einzelhändler, die sich in der Innenstadt ansiedeln möchten, adäquate Flächen.

Herr Polkowski ergänzt, dass nach den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien bei einer Umsatzverlagerung unter 10 % bei einem derart starken Standort wie der Innenstadt keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur zu befürchten seien. Es ist nicht zu erwarten, dass der Einzelhandel in der Innenstadt in seiner Existenz durch das neue Einzelhandelsvolumen im südlichen Überseequartier gefährdet werden könnte. In der Einschätzung von bulwiengesa und der darauf aufbauenden Betrachtung des Trägerverbands Projekt Innenstadt e.V. sind der Einwohnerzuwachs in der HafenCity und die Zunahme der Touristenanzahl eingerechnet worden. Nicht einberechnet wurde die erwartete positive Wirtschaftsentwicklung der Stadt Hamburg. Mit der HafenCity wird die Innenstadt nach Süden erweitert. Dazu gehört auch ein urbanes, belebtes Zentrum, das mit dem Überseequartier realisiert wird. Durch die Wohn- und Freizeitnutzungen, die es im früheren Konzept nicht gab, wird sichergestellt, dass das Quartier auch nach Ladenschluss belebt sein wird. Das städtische Gutachten wird mit dem Bebauungsplan-Entwurf öffentlich ausgelegt werden.

Frau Sudmann geht davon aus, dass es im geplanten Einzelhandelsbereich ein Hausrecht geben wird, das ähnlich dem von Einkaufszentren in Hamburg gestaltet werden dürfte. Sie bedauert, dass weder im nördlichen noch im südlichen Überseequartier öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist. Sie fragt, wie die im städtebaulichen Vertrag unter Punkt 8 genannte Höhe der Vertragsstrafe von höchstens 100 Euro je Quadratmeter festgelegt wurde und warum es diese Vertragsstrafe überhaupt geben muss, wenn Bauanträge nicht von den Regelungen des städtebaulichen Vertrages abweichen dürfen.

Frau Ehlers macht darauf aufmerksam, dass die quadratmeterbezogene Vertragsstrafe wiederholt werden kann. Bauanträge für überschreitende Einzelhandelsflächen sollen von vorherein vermieden werden. Die Vertragsstrafe ist als doppelte Sicherung zu sehen. Durch diese Regelung haben die Investoren die Flexibilität, die sie bis 2021 nachweislich brauchen.

Herr Polkowski merkt an, dass die Vertragsstrafe in den Fällen eingesetzt werden könnte, in denen der Investor nicht konform zu seiner Baugenehmigung handelt oder im Falle von Umnutzungsmaßnahmen, für die kein Bauantrag gestellt wurde. Die Vertragsstrafe ist als weiteres, vertragliches Sicherungsinstrument neben den gesetzlichen zu betrachten.

Anmerkung zu Protokoll: Das Rechtsamt der BSW gibt an, dass es sich bei der Höhe der Vertragsstrafe um einen üblichen Wert handeln würde.

Herr Kienscherf sagt, dass er sich ursprünglich ein Konzept, das von mehreren Investoren getragen wird, gewünscht habe. Nachdem das ursprüngliche Konzept mit mehreren Investoren nicht mehr finanziert war, ist die gefundene Lösung mit einem Investor zu begrüßen, um schnell aus der entstandenen Stillstandssituation herauszukommen. Das Konzept sichert zudem einen großen öffentlich zugänglichen Bereich und ist städtebaulich anspruchsvoll. Da in der Innenstadt fast nur noch Einzelhandelsgeschäfte von großen Handelsketten zu finden seien, sei dort auch nicht mehr viel schützenswerter Einzelhandel vorhanden.

Herr Duge begrüßt, dass im Überseequartier ein nicht geschlossenes Einkaufsquartier geplant wird, das anders sein wird als die geschlossenen Einkaufszentren, die es vielfältig in Hamburg schon gibt. Er befürwortet, dass der Einzelhandelsbereich durchgängig und nicht klimatisiert gestaltet wird. Er sieht die Konkurrenzsituation weniger mit der Innenstadt, sondern viel stärker mit dem Internethandel. Er befürchtet, dass insbesondere äußere Zentren in der Zukunft verstärkt unter dem Internethandel leiden werden. Er bittet darum, die Benutzungsordnung für das südliche Überseequartier vorzustellen.

Frau Henning weist darauf hin, dass die Benutzungsordnung als Anhang zum Kaufvertrag 2014 bereits erstellt worden ist und als Anlage zum Protokoll gegeben wird.

Herr Dr. Osterburg fragt nach den Fristen im Grundstückskaufvertrag.

Frau Henning macht darauf aufmerksam, dass der Grundstückskaufvertrag im Transparenzportal Hamburg unter

<http://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/hafencity-ueberseequartier-vertraege-zur-weiteren-entwicklung-und-projektneuordnung>

und

<http://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/hafencity-ueberseequartier-vertraege-zur-weiteren-entwicklung-und-projektneuordnung-1-nach-2016>

zu finden ist.

Frau Martin betont, dass das Augenmerk darauf liegen müsse, wie es geschafft werden kann, eine Gesamtvermarktung der Einkaufsinnenstadt zu gewährleisten. Zahlreiche Akteure in der Stadt müssen dieser Aufgabe nachkommen, zu der auch die Politik mit der Bürgerschaft und der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zählen. Es müsse über attraktivere Wegebeziehungen angefangen mit der Beschilderung nachgedacht werden. Gefragt ist die Suche nach gemeinsamen Lösungen.

Frau Sudmann fragt im Zusammenhang mit der Benutzungsordnung nach der Zulässigkeit von Betteln und der Übernachtungsmöglichkeit für Obdachlose in Einzelhandelsbereich des südlichen Überseequartiers.

Herr Kienscherf sieht hier die Pflicht der Stadt für Abhilfe zu sorgen. Er schließt die Zulässigkeit des Betteln und der Übernachtung von Obdachlosen in Einzelhandelsbereich des südlichen Überseequartiers als für den Investor nicht zumutbar aus.

Frau Henning weist darauf hin, dass Betteln und Übernachten im Einzelhandelsbereich des südlichen Überseequartiers durch die Benutzungsordnung ausgeschlossen werden.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 4 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt über die Drucksache Nr. 2016/07 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs HafenCity 15 (Überseequartier Süd) einstimmig zugestimmt wird.

4. Verschiedenes

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 4 keine Wortbeiträge gibt. Der nächste regelhafte Sitzungstermin ist am 19. September 2016 vorgesehen. Zu diesem Sitzungstermin liegen noch keine Tagesordnungspunkte vor.

Anmerkung zu Protokoll: Der am 19. September 2016 vorgehaltene Sitzungstermin entfällt. Der nächste Sitzungstermin ist am 14. November 2016 vorgesehen.

Herr Kock verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 21.05 Uhr die Sitzung.



Klaus Haberlandt
(Protokoll)



Matthias Kock
(Vorsitzender)

Anlagen:

Auszüge aus dem Grundstückskaufvertrag Überseequartier Süd 2014

1. Auszug §§ 8 und 9 mit den Planungs- und Bauverpflichtungen
2. Auszug §10.5 zu den Wegeflächen inkl. der Anlagen, darunter die Wegeflächen, die Benutzungsordnung mit den Infoständen und Demonstrationsrouten sowie die Principles of Openness and Access

HafenCity Hamburg

Überseequartier

Teil C der Rahmenurkunde

Vereinbarung über die weitere Entwicklung

und Projektneuordnung

des südlichen Überseequartiers

basierend auf dem

Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005

Im Übrigen erstattet die Verkäuferin im Rahmen dieses § 7, insbesondere im Hinblick auf die Baugrundhindernis-Pauschale gemäß § 7.3, keine Umsatzsteuer.

- 7.14 § 7 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

§ 8 **Planungsverpflichtung**

- 8.1 Das ÜSQ Süd soll anhand der Planung verschiedener renommierter Architekten einen unverwechselbaren, markanten städtebaulichen Charakter erhalten, der durch eine anspruchsvolle, individuelle Architektur und eine spannungsreiche Folge unterschiedlicher Stadträume und Gebäude gekennzeichnet wird. Hierdurch soll eine qualitätsvolle Interpretation des Städtebaus des 21. Jahrhunderts aufgezeigt werden. Die Nutzungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzeption trägt der besonderen besucher- und kundenbezogenen Intensität und Dichte mit hoher Lebendigkeit insbesondere des Einzelhandels, von Entertainment und Gastronomie sowie der Kreuzfahrtnutzung Rechnung.

8.2 **Funktionsplan**

Der aktuelle Planungsstand, wie er diesem GKV Süd zugrunde liegt, ist insbesondere in dem als **Anlage N12 8.2** beigefügten Funktionsplan (*Funktionsplan*) festgehalten.

- 8.2.1 Der Funktionsplan zeigt die von der Verkäuferin und dem Käufer Süd für das ÜSQ Süd gewünschte räumliche Zuordnung von Nutzungen, die Gebäudekubaturen und –grenzen, auch unter städtebaulichen Aspekten, sowie die unbebauten Flächen, beruhend auf dem Planungsstand bei Beurkundung dieses GKV Süd, und ist Grundlage für die architektonischen Planungsleistungen, die im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung der Gebäude/Bauvorhaben vom Käufer Süd zu erbringen sein werden.
- 8.2.2 Der Funktionsplan beschreibt den aus Sicht der Verkäuferin und des Käufers Süd auch unter städtebaulichen Aspekten als zweckmäßig erachteten Nutzungsmix für das ÜSQ Süd. Der Funktionsplan weist im Hinblick auf die nachfolgende Nutzung folgende Flächengrößen pro Nutzungsart aus (jeweils angegeben in m² BGF):

Entertainment: 10.000 bis 12.000 m²

Wohnen: 44.800 m²; das Wohnungsangebot im ÜSQ Süd wird ausschließlich aus frei finanzierten Mietwohnungen und/oder aus Eigentumswohnungen bestehen

Büro: 56.900 m²

Gastronomie (selbständige gastronomische Einheiten): 6.000 m²

Hotel: 23.500 m²

Retail: 80.500 m²

Kreuzfahrtterminal: 4.600 m²

Gesamtfläche (einschließlich Einzelhandelsflächen und Gastronomieflächen im Warftgeschoss, zur Klarstellung: ohne Tiefgaragen- und andere Untergeschossflächen): 226.300 bis 228.300 m².

- 8.2.3 Der Funktionsplan bedarf der Fortschreibung nach Maßgabe von § 8.5, auf § 8.4.1 wird ergänzend verwiesen.
- 8.2.4 Auf den Teilflächen D1 und D2 ist nach dem Planungsstand bei Beurkundung dieses GKV Süd die Errichtung von jeweils einem Gebäude/Bauvorhaben geplant. Die Planungen für beide Gebäude/Bauvorhaben sehen die Errichtung von Teilen der Gebäude/Bauvorhaben sowohl unterhalb der Geländeoberkante (Tiefgarage, Warftgeschoss) als auch oberhalb der Geländeoberkante vor. Die jeweils unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile sollen gemeinsam mit den unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen entwickelt und mit diesen verbunden werden. Der Käufer Süd und die Verkäuferin ziehen in Erwägung, nach Beurkundung des GKV Süd weiter zu prüfen, ob anstelle der Errichtung von zwei Gebäuden/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 ein modifizierter Südabschluss des Areals gemäß § 8.5.1(b) erfolgen soll. Für letzteren Fall beziehen sich die Planungsverpflichtungen dieses GKV Süd entsprechend auf das modifizierte Konzept; die weiteren Regelungen dieses GKV Süd werden die Verkäuferin und der Käufer Süd – ohne Beteiligung der übrigen Parteien, die bereits jetzt ihre

vorweggenommene unwiderrufliche Zustimmung zu dieser Vorgehensweise erteilen – in einem Nachtrag zum GKV Süd entsprechend anpassen.

- 8.2.5 Zusätzlich zum Funktionsplan - und den als Vorarbeit zur Fortschreibung des Funktionsplans noch zu erstellenden Vorentwurfsplanungen / Protokollen - haben die Verkäuferin und der Käufer Süd hinsichtlich grundsätzlicher Fragen v.a. der Überdachung, des Abschlusses und der Zugänglichkeit von bestimmten (Wege-)Flächen des ÜSQ Süd bereits grundsätzliches Einvernehmen erzielt, welches in den als **Anlage N12 8.2.5** beigefügten „*Principles of Openness and Access of Überseequartier*“ niedergelegt ist. Diese „*Principles*“ hängen neben der maßgeblichen Fassung in englischer Sprache auch in einer deutschen Fassung an. Die dort festgelegten Grundsätze hat der Käufer Süd bei der Erfüllung der Planungs- und Bauverpflichtungen einzuhalten. Ergänzend wird auf die Ausführungen der **Anlage N12 8.4.1**, dort unter „Wind- und Wetterschutz/Dachkonstruktion“ verwiesen.
- 8.2.6 Der Wetterschutz über den Wegeflächen zwischen den Gebäuden/Bauvorhaben auf den Teilflächen A und B kann gegebenenfalls entfallen.

8.3 Kooperation

- 8.3.1 Käufer Süd und die Verkäuferin werden sich in enger Zusammenarbeit und in besonderem Maße bemühen, auf Grundlage der allgemeinen Projektentwicklungsidee gemäß § 8.1 sowie des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans gemäß § 8.2 (einschließlich der Grundsätze nach **Anlage N12 8.2.5**) zur städtebaulichen, architektonischen, wirtschaftlichen und technischen Optimierung der Planung beizutragen und einen qualitativ sehr hochwertigen, quantitativ gleichwertigen Planungsstand als Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens zu entwickeln.
- 8.3.2 Während des gesamten Planungsverfahrens werden der Käufer Süd und die Verkäuferin – unter Einbindung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – regelmäßig zusammenarbeiten, um möglichst zügig den Stand der Vorwiegenehmigungsreife des notwendigen Bebauungsplans zu erreichen.

chen, das Aufstellungsverfahren abzuschließen und die erforderlichen Baugenehmigungen zu erlangen. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich aus der fortgeschriebenen Planung weitere oder besondere Anforderungen an den Bebauungsplan und/oder die Baugenehmigungen ergeben oder wenn Fragestellungen aus dem Bebauungsplanverfahren oder dem Genehmigungsverfahren in der Planung gespiegelt werden müssen.

- 8.3.3 Die Parteien sind sich bewusst, dass sich Einleitung, Inhalt und Abschluss des Planverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von den Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein diesbezüglicher Rechtsanspruch besteht nicht und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Davon unberührt bleiben die Rechte des Käufers Süd und der Verkäuferin im Zuge von Bebauungsplanverfahren, die diesem GKV Süd zugrunde liegende Projektentwicklungsseite in das Abwägungsmaterial einfließen zu lassen.
- 8.3.4 Hinsichtlich der Verpflichtung des Käuferkonsortiums, die Verlängerung der für das ÜSQ Süd bestehenden Baugenehmigungen zu beantragen, wird auf § 6.1.9 des Übertragungsvertrages sowie auf die Exitvereinbarung verwiesen.

8.4 Planungsleistungen

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, – soweit in diesem GKV Süd nicht abweichend bestimmt – mit Wirkung ab Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1, zu den nachfolgend beschriebenen Planungsleistungen, die er (wie im Folgenden dargestellt) in enger Zusammenarbeit mit der Verkäuferin erbringen wird:

8.4.1 Durchführung architektonischer Qualifizierungsverfahren

- (a) Durchführung der vom Käufer Süd zu beauftragenden und unter Beteiligung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der HCH durchzuführenden architektonischen Qualifizierungsverfahren nach Maßgabe von **Anlage N12 8.4.1** innerhalb der Frist gemäß § 8.10.1, die – nach Maßgabe der **Anlage N12 8.4.1** – dazu

dienen, soweit noch notwendig, Architekten zu finden und Entwürfe auf Stand einer Vorentwurfsplanung gemäß Leistungsphase 2 (§ 34 HOAI) (ggf. mit Überarbeitungen) (*Vorentwurfsplanungen*) auszuarbeiten;

- (b) nach Abschluss jeder Vorentwurfsplanung für ein Gebäude/Bauvorhaben werden der Käufer Süd und die Verkäuferin in jeweils einem der weiteren Abstimmung zwischen Verkäuferin und Käufer Süd dienenden Protokoll sowohl Überarbeitungshinweise als auch Verfahrensschritte für die weitere Bearbeitung der Vorentwurfsplanung im Hinblick auf architektonische und städtebauliche Aspekte festlegen (*Protokolle*);
- (c) die Protokolle werden von der Verkäuferin oder dem Käufer Süd erstellt und dem jeweils anderen innerhalb von drei Werktagen zur Verfügung gestellt; hinsichtlich von etwaigen Einwendungen gegen ein Protokoll gilt § 8.8; die Verkäuferin und der Käufer Süd sind zur Umsetzung der Vorgaben der einvernehmlich abgestimmten oder gemäß § 8.8 als abgestimmt geltenden Protokolle erst nach Abstimmung des jeweiligen Protokolls entsprechend der vorstehenden Regelungen verpflichtet.

- 8.4.2 Durchführung der Fortschreibung des bestehenden Freiraumkonzepts (einschließlich der Wegeflächen mit Ausnahme der Wegeflächen, die im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) liegen; dies betrifft die in Anlage N12 5.5.1 (dort S. 1 und 3) orange und blau markierten Wegeflächen) bis einschließlich Leistungsphase 2 für Freianlagen gemäß § 39 HOAI innerhalb der Frist gemäß § 8.10.2; es wird klargestellt, dass das fortgeschriebene Freiraumkonzept bis zum Abschluss der Vorentwurfsplanung die Platzflächen einbeziehen muss, die der Käufer Süd etwaig gemäß § 9.2.3 auf den Teilflächen D1 und/oder D2 zu errichten hat. Das Freiraumkonzept umfasst auch die technisch-ästhetische Lösung für die Abgrenzung der Teilflächen des ÜSQ Süd von den Kaioperationsflächen 1 und 2, und zwar

- (a) zum einen durch eine stationäre Brüstung, welche eine Absturzsicherung zwischen der Laufebene an der Südgrenze des ÜSQ Süd und den Kaioperationsflächen 1 und 2 bildet, (***Brüstung***) und
- (b) zum anderen, auf Wunsch der Verkäuferin, auch durch mobile Barriere-Elemente, die auf den Flächen des ÜSQ Süd errichtet werden und durch welche die Abgänge/Rampen zwischen der Laufebene an der Südgrenze des ÜSQ Süd und den Kaioperationsflächen 1 und 2 im Rahmen der Abfertigungszeiten von Kreuzfahrtschiffen temporär verschlossen werden (***Verschließbare Barrieren***),

jeweils nach Maßgabe der dann geltenden baubezogenen ISPS Anforderungen. Die Brüstung und, auf Wunsch der Verkäuferin, auch die Verschließbaren Barrieren sollen als integrierte technisch-ästhetische Lösung auf Kosten des Käufers Süd geplant und im Freiraumkonzept dargestellt werden. Auf § 9.1 und § 10.3.4 wird verwiesen;

8.4.3 Beauftragung der in Anlage N12 8.4.1 aufgeführten oder im Rahmen der architektonischen Qualifizierungsverfahren gemäß Anlage N12 8.4.1 ausgewählten Architekten mit der architektonischen Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3 und 4 für Gebäude, ohne Innenräume, gemäß § 34 HOAI) zzgl. architektonischer Leitdetails für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A bis F auf der (etwaig bereits gemäß § 8.5 fortgeschriebenen) Grundlage des Funktionsplans sowie auf Grundlage der Ergebnisse der architektonischen Qualifizierungsverfahren gemäß § 8.4.1.

- (a) Die Beendigung des Architektenvertrages mit einem dieser Architekten durch den Käufer Süd und der Abschluss eines neuen Architektenvertrages mit einem dieser oder einem anderen Architekten ist nur mit vorheriger Zustimmung der Verkäuferin zulässig,
- (b) Der Käufer Süd wird die Verkäuferin unverzüglich nach Abschluss des jeweiligen Architektenvertrags über die Beauftragung des jeweiligen Architekten und zudem dann unverzüglich informieren, wenn

- i) einer dieser Architekten seine Leistung nicht dem Architektenvertrag entsprechend erbringt und aus diesem Grund eine wesentliche Leistungsstörung des Architekten vorliegt,
 - ii) einer der Architektenverträge beendet werden soll,
 - iii) einer der Architektenverträge nach vorheriger Zustimmung der Verkäuferin gemäß § 8.4.3(a) vom Käufer Süd beendet wurde und/oder
 - iv) einer der Architektenverträge vom Architekten beendet wurde.
- (c) Der Verkäuferin ist bekannt, dass der Käufer Süd zur Unterstützung der verantwortlichen Architekten gemäß diesem § 8.4.3 und für spätere Leistungsphasen bei der Erstellung der Genehmigungsplanung ggf. auch weitere Architekten beauftragen wird. Die Beendigung und der Neuabschluss eines Architektenvertrages mit einem derart unterstützenden Architekten ist ohne Zustimmung der Verkäuferin zulässig. Der Käufer Süd informiert die Verkäuferin über die Kontrahierung unterstützender Architekten.
- (d) Es ist beabsichtigt, dass der Bauantrag für die Kernflächen von einem Architekten (*Masterplaner*) erarbeitet werden soll, der die übrigen mit der architektonischen Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Kernflächen betrauten Architekten koordiniert und deren Arbeitsergebnisse in den Baugenehmigungsantrag für die Kernflächen integriert. Der Käufer Süd wird mehrere hinreichend qualifizierte Kandidaten vorschlagen und Käufer Süd und Verkäuferin werden aus den Vorschlägen einvernehmlich den zu beauftragenden Masterplaner festlegen.
- (e) Die Verpflichtungen des Käufers Süd nach diesem § 8.4.3 werden wirksam mit Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2;

8.4.4 Finalisierung der gemäß § 8.4.3 beauftragten Genehmigungsplanungen (Leistungsphase 4 für Gebäude, ohne Innenräume für Gastronomie und Einzelhandel, gemäß § 34 HOAI) zzgl. architektonischer Leitdetails mit folgender Maßgabe:

- (a) die Kriterien für die Zertifizierung nach dem bei Baugenehmigungsantrag gültigen Gold-Standard der HafenCity gemäß **Anlage N12 8.4.4** für die jeweilige Nutzungsart der Gebäudetypen werden nach näherer Maßgabe der als Bestandteil der Anlage beigefügten und zwischen Verkäuferin und Käufer Süd abzuschließen den „Vereinbarung über die Verleihung und Nutzung des Umweltzeichens „HafenCity Umweltzeichen - Nachhaltigkeit am Bau“ erfüllt. Durch schriftliche Mitteilung des Käufers Süd an die Verkäuferin kann der Gold-Standard der HafenCity durch den Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB Gold) oder BREEAM (BREEAM Excellence) ersetzt werden, wobei die Aufforderung erst nach Abschluss der Vorentwurfsplanungen für die Gebäude/Bauvorhaben des ÜSQ Süd erfolgen darf und der Käufer Süd in der Mitteilung das für die Zertifizierung vorgesehene Ingenieurbüro zu benennen hat; der Käufer Süd stellt der Verkäuferin unverzüglich eine Kopie der Antragsunterlagen für die Zertifizierung sowie der Schlussdokumentation der Zertifizierung zur Verfügung, wenn der Käufer Süd den Gold-Standard der HafenCity durch den Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB Gold) oder BREEAM (BREEAM Excellence) ersetzt;
- (b) für Gebäude mit Wohnnutzung werden Konzepte für verkehrsbezogene Maßnahmen mit dem Ziel der Verkehrsreduktion und Optimierung (nachhaltige Mobilität) angemessen berücksichtigt, insbesondere:
 - i) Begrenzung des Stellplatzschlüssels auf höchstens 0,4 Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit;

- ii) wohlwollende Prüfung durch den Käufer Süd (in seinem freien Ermessen) hinsichtlich einer künftigen Beteiligung des Käufers Süd bezüglich der zur Wohnnutzung dienenden Flächen an einem stationsgebundenen Carsharing-Netzwerk, ausgehend vom Quartier Baakenhafen („Modellquartier Nachhaltige Mobilität“), und – soweit öffentlich-rechtlich zulässig – Schaffung dafür benötigter Pkw-Stellplätze; auch mit der Intention, den zukünftigen Bewohnern des ÜSQ Süd eine Mitgliedschaft bezüglich dieses Carsharing-Netzwerks anzudienen und somit Zugriff auf einen diversifizierten Fahrzeugfuhrpark zu ermöglichen;
- iii) Ausstattung von 30 % der den Wohnflächen gemäß § 8.4.4(b)i) zugeordneten Pkw-Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für Elektromobile; Beachtung baulicher Vorecherungen zur einfachen nachträglichen Integration und Verkabelung von Ladeinfrastrukturen (vgl. Publikation der HCH: „Praxisleitfaden Elektromobilität“);
- iv) gut zugängliche Gestaltung der Fahrradabstellflächen für die Wohnflächen (falls in der Tiefgarage: komfortable Erreichbarkeit, geeignete große Aufzüge, fahrradfreundliche Zufahrtsrampe, wenige Zwischentüren);
- v) Schaffung von Park- und Haltemöglichkeiten für Bring- und Abholverkehre sowie für Kurzzeitparken in der Tiefgarage; diese Verkehre dürfen auf den Teilflächen des ÜSQ Süd – mit Ausnahme der gemeinsamen Taxi- bzw. Personenwagenvorfahrten für das Hotel auf der Teilfläche E und für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 sowie der Taxi- bzw. Personenwagenvorfahrten für das auf der Teilfläche C zu errichtende Gebäude/Bauvorhaben – nicht über den Außenraum abgewickelt werden;

- (c) Es wird angestrebt, einen nicht unwesentlichen Anteils (ca. 5%) der anderen Nutzungsarten als Wohnfläche zugeordneten Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage auf dem ÜSQ Süd mit Ladeinfrastruktur für Elektromobile auszustatten; bauliche Vorkehrungen zur einfachen nachträglichen Integration, Verkabelung von Ladeinfrastrukturen (vgl. Publikation der HCH: „Praxisleitfaden Elektromobilität“) werden beachtet.
- (d) Die Verpflichtungen des Käufers Süd nach diesem § 8.4.4 werden wirksam mit Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2.

8.5 Fortschreibung des Funktionsplans

Der Funktionsplan und die weiteren Planungen (auf Basis der Vorentwurfspläne und der Protokolle) sind in enger Abstimmung zwischen dem Käufer Süd und der Verkäuferin sowie den zuständigen Behörden und unter Einhaltung der sich aus Anlage N12 8.2.5 ergebenden Vorgaben nach folgender Maßgabe fortzuschreiben und der Käufer Süd wird diese Fortschreibung nach besten Kräften fördern:

8.5.1 Anpassungen des Funktionsplans sind im Rahmen der weiteren Planung in folgenden Konstellationen grundsätzlich möglich:

- (a) Es ergeben sich aus den architektonischen Qualifizierungsverfahren gemäß § 8.4.1 vor Erreichen der Vorwiegenehmigungsreife (vgl. § 8.7) geringfügig anzupassende Kubaturen oder geringfügig anzupassende Grenzen von Gebäuden.
- (b) Im Zusammenhang mit der Planung der Südkante der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1, D2, C und F können sich auch geringfügig anzupassende Kubaturen oder mehr als geringfügig anzupassende Grenzen von Gebäuden ergeben. In diesem Zusammenhang wird die Vorstellung verfolgt, zu einem städtebaulich klareren Südabschluss des ÜSQ Süd zu kommen. Dazu soll u.a. nur ein Bürogebäude (etwa auf der Teilfläche D2) realisiert werden und die „Gläserne Gastronomie“ von Osten in Richtung Westen verlegt

werden. Diese Variante ist die vom Käufer Süd bevorzugte Variante des Südabschlusses. Die Verkäuferin wird dieser Variante zustimmen, wenn sie sich im Rahmen des architektonischen Qualifizierungsverfahrens gemäß § 8.4.1 im Vergleich zur aktuellen Variante mit zwei Gebäuden städtebaulich und architektonisch als qualitätsvoller erweist.

- (c) Aufgrund von Mieteranforderungen von Schlüssel- oder Ankernutzern des Einzelhandels soll eine größere Fläche in den Obergeschossen hergestellt werden, ohne dass dies zu Veränderungen des vereinbarten städtebaulichen und architektonischen Konzepts führt.

- 8.5.2 Der Käufer Süd verpflichtet sich, in Zusammenarbeit mit der Verkäuferin auf Grundlage der Regelungen dieses § 8.5 innerhalb der Frist gemäß § 8.10.3 den Entwurf eines Fortgeschriebenen Funktionsplans mit geschossweiser Darstellung der Flächen, der Gebäudekanten, der Kubaturen und gegebenenfalls angepasster Nutzerverteilung sowie Darstellung der Gebäudehöhen zu erarbeiten. Dabei hat der Käufer Süd in den Entwurf des Fortgeschriebenen Funktionsplans die Ergebnisse der architektonischen Qualifizierungsverfahren, insbesondere die Vorentwurfsplanungen und die Protokolle, (§ 8.4.1) unter Berücksichtigung der Grundsätze gemäß Anlage N12 8.2.5 einzuarbeiten, soweit diese für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich sind und/oder architektonische und/oder städtebauliche Aspekte betreffen. Der Käufer Süd hat dem Entwurf des Fortgeschriebenen Funktionsplans die Vorentwurfsplanungen und Protokolle beizufügen. Der Fortgeschriebene Funktionsplan soll dann Grundlage des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8.6 und zur Erreichung der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 8.7 werden, wenn die Parteien sich nach Beurkundung des GKV Süd auf eine Fortschreibung des Funktionsplan einigen können. Auf § 8.10.3 wird verwiesen.

- 8.5.3 Es wird klargestellt, dass der Innenausbau der geplanten Gebäude nicht mit der Verkäuferin abgestimmt werden muss, mit Ausnahme des Innenausbaus für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ, der nach Maßgabe des Dauernutzungsrechtsvertrages (Teil E der Rahmenurkunde) von dem Dau-

ernutzungsrechtsinhaber (d.h. derzeit der Verkäuferin) durchgeführt wird. Es wird weiterhin klargestellt, dass solche Fassadenflächen, die an Wegeflächen grenzen, nicht als Innenausbau im Sinne dieser Regelung gelten, und zwar unabhängig davon, ob diese Wegeflächen überdacht sind oder nicht.

- 8.5.4 Sofern eine Einigung über den Fortgeschriebenen Funktionsplan zwischen Käufer Süd und Verkäuferin erzielt wird, werden der Käufer Süd und die Verkäuferin – ohne Beteiligung der übrigen Parteien, die bereits jetzt ihre vorweggenommene unwiderrufliche Zustimmung zu dieser Vorgehensweise erteilen – den Fortgeschriebenen Funktionsplan sowie die Vorentwurfsplanungen und Protokolle möglichst innerhalb von neun Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach § 27.1 im Rahmen eines Nachtrags zum Gegenstand dieses GKV Süd machen. Auf § 8.10.3 wird verwiesen.
- 8.5.5 Sollte eine Einigung zwischen Verkäuferin und Käufer Süd über den Fortgeschriebenen Funktionsplan nicht erfolgen, ist für die Zwecke dieses GKV Süd, insbesondere für die weiteren Planungs- und Bauverpflichtungen gemäß § 8 und § 9, der Funktionsplan gemäß **Anlage N12 8.2** einschließlich der Vorentwurfsplanungen und der Protokolle (§ 8.4.1) sowie einschließlich der sich aus **Anlage N12 8.2.5** ergebenden Vorgaben maßgeblich.

8.6 Bebauungsplan

Im Rahmen der Realisierung der Planung bedarf es für das ÜSQ Süd der Aufstellung zumindest eines neuen Bebauungsplans anstelle des derzeit gültigen Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 39 – HafenCity 5 und des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 41 – HafenCity 7 oder aber einer Anpassung derselben.

- 8.6.1 Es ist intendiert, dass die zuständigen Stellen der FHH möglichst zeitnah nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 einen entsprechenden Aufstellungs- bzw. Abänderungsbeschluss betreffend alle Teilflächen des ÜSQ Süd fassen und die erforderlichen Verfahrensschritte veran-

lassen. Aus Sicht der Verkäuferin und des Käufers Süd wäre es wünschenswert, wenn ein einheitlicher Bebauungsplan für das gesamte ÜSQ Süd aufgestellt würde. § 8.3.3 bleibt unberührt.

- 8.6.2 Der Käufer Süd wird sich im angemessenen Rahmen aktiv am Bebauungsplanverfahren beteiligen, insbesondere durch die Beauftragung und Bereitstellung von erforderlichen Planungsunterlagen, Gutachten, Modellen und sonstigen für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Bürger- und Trägerbeteiligung nach den Anforderungen der zuständigen Behörden erforderlichen Unterlagen und durch die Mitwirkung an Erörterungsveranstaltungen.

8.7 Vorweggenehmigungsreife

- 8.7.1 Der Käufer Süd und die Verkäuferin werden auch im Hinblick auf ein möglichst frühzeitiges Erreichen des Planungsstandes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB eng kooperieren.
- 8.7.2 Die zuständige Behörde wird den Käufer Süd – zu treuen Händen der Notarin – entsprechend dem als Muster in Anlage N12 8.7.2 beigefügten Schreiben schriftlich informieren, sobald der Planungsstand gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für sämtliche Teilflächen des ÜSQ Süd erreicht ist (*33er-Mitteilung*). Die Notarin wird unwiderruflich angewiesen, unverzüglich nach Zugang der 33er-Mitteilung die Parteien dieses GKV Süd (unter Beifügung einer Kopie der 33er-Mitteilung) über den Zugang zu informieren. Im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Zugang der 33er-Mitteilung wird die Verkäuferin dem Käufer Süd den aktuellen Entwurfsstand des Bebauungsplans samt zugehöriger Begründung zur Verfügung stellen. Das Original der 33er-Mitteilung ist von der Notarin an den Käufer Süd auszuhändigen.

8.8 Grundlage für Baugenehmigungsanträge

Auf Basis der Anlage N12 8.2.5, der Vorentwurfsplanungen, der Protokolle und der Überarbeitungen sowie Weiterentwicklungen der Vorentwurfsplanungen sowie des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans erarbeitet der Käufer Süd die Grund-

lage für die Baugenehmigungsanträge, die Leitdetails sowie die Materialität und Farbgebung für die Gebäude/Bauvorhaben. Um den gemeinsamen Qualitätsanspruch des Käufers Süd und der Verkäuferin zu gewährleisten, werden die FHH und die HCH jeweils mindestens einen qualifizierten und bevollmächtigten Mitarbeiter in die für diese Belange maßgeblichen, spätestens ab der 33er-Mitteilung regelhaft wöchentlich oder vierzehntägig stattfindenden Planungsrunden des Käufers Süd entsenden, um im Austausch mit dem Käufer Süd, den beauftragten Architekten und den weiteren Beteiligten die gewünschten Planungsgrundlagen und Qualitäten für die Gestaltung zu erarbeiten und für die weitere Bearbeitung durch den Käufer Süd abzustimmen. Vorbehaltlich einer anderweitigen Abstimmung zwischen Verkäuferin und Käufer Süd sind Einwendungen gegen etwaige Protokolle, Planungen und ähnliches spätestens bis zum Beginn der darauffolgenden Planungsrunde vorab schriftlich oder mündlich zu Protokoll dieser darauffolgenden Planungsrunde geltend zu machen. Werden Einwendungen nicht gemäß vorstehendem Satz geltend gemacht, gelten die betreffenden Protokolle, Planungen und ähnliches als abgestimmt.

8.9 Baugenehmigungen für Gebäude/Bauvorhaben

- 8.9.1 Der Käufer Süd hat ab Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 seine Planungen im Hinblick auf die Baugenehmigungsanträge, insbesondere unter Beachtung des § 8.8, und das weitere Genehmigungsverfahren so voranzutreiben, dass die in § 8.10.4 vereinbarten Fristen eingehalten und Art (Nutzungsart) und Maß (BGF) der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nach dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan voll ausgeschöpft werden.
- 8.9.2 Der Käufer Süd wird der Verkäuferin gleichzeitig mit der Einreichung des jeweiligen Baugenehmigungsantrages bei der Baugenehmigungsbehörde eine vollständige Kopie des Antrags in digitalisierter Form zur Prüfung zur Verfügung stellen.
- 8.9.3 Sofern Erwerber eine der Teilflächen A1, B1, C, D1, D2 und/oder E3 gemäß § 13.3 vom Käufer Süd erwerben, bevor der Käufer Süd seine Planungs- und Bauverpflichtungen im Hinblick auf die betreffende Teilfläche erfüllt hat, wird der Käufer Süd insbesondere die Planungs- und Bauver-

pflichtungen gemäß diesem GKV Süd, sofern und soweit sie sich auf die veräußerte Teilfläche beziehen, nach näherer Maßgabe von § 13.3 auf den Erwerber übertragen. Die Haftung des Investors Süd gemäß § 13.8 bleibt unberührt. Der Käufer Süd wird den Erwerber vertraglich verpflichten, mit dem Investor Süd und der Verkäuferin zu kooperieren. Der Käufer Süd wird etwaige Erwerber zudem vertraglich verpflichten, selbst keine gemäß diesem § 8 zu beantragenden Baugenehmigung(en) für die Erstbebauung zu beantragen oder durch Dritte, ausgenommen ist der Käufer Süd/Investor Süd, beantragen zu lassen. Vielmehr wird der Käufer Süd/Investor Süd oder ein mit diesen verbundenes Unternehmen nach §§ 15 ff. AktG die Baugenehmigung(en) für die Gebäude/Bauvorhaben beantragen.

8.10 Planungsfristen

Der Käufer Süd verpflichtet sich im Hinblick auf die Planung gegenüber der Verkäuferin zeitlich wie folgt:

8.10.1 Architektonische Qualifizierungsverfahren

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, alle architektonischen Qualifizierungsverfahren gemäß § 8.4.1 innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 durchzuführen. Soweit Vorentwurfsplanungen überarbeitet werden (vgl. § 8.4.1), sind diese Überarbeitungen innerhalb von drei weiteren Monaten abzuschließen.

8.10.2 Fortschreibung des Freiraumkonzepts

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Fortschreibung des Freiraumkonzepts gemäß § 8.4.2 innerhalb von zwölf Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 durchzuführen; auf § 8.4.2 wird verwiesen.

8.10.3 Fortschreibung des Funktionsplans

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, innerhalb von neun Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 den Entwurf eines fortgeschriebenen Funktionsplans zu erarbeiten, in dem der Käufer Süd den Funktionsplan gemäß § 8.5 fortgeschreibt. Es wird klargestellt, dass die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Entwurfs des fortgeschriebenen Funktionsplans (§ 8.5) keine Verpflichtung des Käufers Süd beinhaltet, mit der Verkäuferin eine Einigung über den fortgeschriebenen Funktionsplan zu erzielen.

8.10.4 Genehmigungen

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin,

- (a) die erste für die Durchführung eines der Bauvorhaben erforderliche Baugenehmigung gemäß §§ 8.8, 8.9 auf einer Teilfläche des ÜSQ Süd in prüffähiger und möglichst vollständiger Form bis spätestens sechs Monate nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2 und
- (b) alle weiteren für die Durchführung der Bauvorhaben auf den Teilflächen des ÜSQ Süd erforderlichen Baugenehmigungen (einschließlich einer Teilbaugenehmigung für die Baugrube oder die Teile der Baugrube, die selbstständig errichtet werden können) gemäß §§ 8.8, 8.9 in prüffähiger und möglichst vollständiger Form jeweils bis spätestens neun Monate nach Zugang der 33er-Mitteilung gemäß § 8.7.2, wobei etwaige für die Baugenehmigung betreffend die Überdachung von Wegeflächen erforderliche (i) Prüfzertifikate, (ii) Zulassungen im Einzelfall und/oder (iii) statische Berechnungen nachgereicht werden können,

zu beantragen. Das Recht des Käufers Süd zur nachträglichen Beantragung von Tekturen, Befreiungen, Änderungsanträgen, Teilbaugenehmigungen etc. bleibt unberührt. Die Baugenehmigungsverfahren sollen im Wege des „konzentrierten Baugenehmigungsverfahrens“ erfolgen.

8.11 Keine Planungsverpflichtung vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung

Es wird klargestellt, dass den Käufer Süd vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 27.1 keine Planungsverpflichtungen treffen.

8.12 Verlängerung von Planungsfristen

Die in § 8.10 vereinbarten Planungsfristen verlängern sich um denjenigen Zeitraum, in dem der Käufer Süd aus nicht gemäß § 11.9 von ihm zu vertretenden Gründen an der Durchführung der Planungstätigkeit gehindert ist.

8.13 Kosten

Sämtliche Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Planungsverpflichtungen einschließlich der Mitwirkung an der Bebauungsplanaufstellung, insbesondere die bei ihm anfallenden Kosten und Gebühren für Planungen, Gutachten und Verfahren im Zusammenhang mit den Bauvorhaben sowie für Fragen des Einzelhandels, trägt der Käufer Süd selbst, soweit in diesem GKV Süd oder dem Dauernutzungsrechtsvertrag nicht anders geregelt. Kosten für Gutachten, die die Verkäuferin selbst in Auftrag gibt, sowie die eigenen Kosten der Verkäuferin trägt die Verkäuferin.

8.14 Sonstiges

8.14.1 § 8 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

8.14.2 Auf die Rechtsnachfolgeklauseln gemäß § 13 wird verwiesen.

§ 9 Bauverpflichtung

9.1 Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin mit Wirkung ab dem Eintritt des Stichtags und des Übergabetags, das ÜSQ Süd nach Maßgabe des GKV Süd und des (Fortgeschriebenen) Funktionsplans mit den im GKV Süd und dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan im einzelnen beschriebenen Gebäuden, Dächern, Einrichtungen und Anlagen (einschließlich der Brüstung gemäß § 8.4.2(a) und der verschließbaren Barrieren gemäß § 8.4.2(b), letztere auf Kosten der Verkäuferin gemäß § 10.3.4) (*Gebäude/Bauvorhaben*, in der Bauphase

teilweise auch nur *Bauvorhaben* genannt) unter Einhaltung der gemäß § 8 erstellten Planungen (einschließlich der Grundsätze gemäß **Anlage N12 8.2.5**) und der gemäß §§ 8.8, 8.9 beantragten und erteilten vollziehbaren Baugenehmigungen innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu bebauen oder durch Dritte bebauen zu lassen, soweit nicht in diesem GKV Süd abweichend geregelt. § 9.2 bleibt unberührt. Sollte der Funktionsplan nicht gemäß §§ 8.5.4, 8.5.5, 8.10.3 fortgeschrieben worden sein, bleibt für die Bauverpflichtung des Käufers Süd stattdessen der Funktionsplan gemäß **Anlage N12 8.2** einschließlich der Vorentwurfsplanungen und der Protokolle (§ 8.4.1) maßgeblich (§ 8.5.5). Es wird klargestellt, dass der Betrieb der Abgrenzung der Kaioperationsflächen 1 und 2 vom Dauernutzungsrechtsinhaber gemäß den Regelungen des Dauernutzungsrechtsvertrages durchgeführt wird (Teil E der Rahmenurkunde), die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Erneuerung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen ist, vorbehaltlich der Regelung in § 10.3.4.

9.2 Errichtung der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2

9.2.1 Hinsichtlich der Errichtung der unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 wird verwiesen auf § 9.5.3.

9.2.2 Hinsichtlich der Errichtung der oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 gilt folgendes: Der Käufer Süd hat mit Wirkung ab Eintritt des Stichtags und des Übergabetags das Recht, aber nicht die Pflicht, die Teilflächen D1 und D2 entsprechend dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan und dem GKV Süd mit den dort im einzelnen beschriebenen Hochbauten der Gebäude/Bauvorhaben (oberhalb des Warftgeschosses) nach Maßgabe und unter Einhaltung der gemäß § 8 erstellten Planungen und der gemäß §§ 8.8, 8.9 beantragten und erteilten vollziehbaren Baugenehmigungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko herzustellen oder durch Dritte herstellen zu lassen, soweit nicht in diesem GKV Süd abweichend geregelt. §§ 9.1 und 9.4 gelten entsprechend.

- 9.2.3 Sofern absehbar wird, dass auf den Teilflächen D1 und/oder D2 zum Zeitpunkt der Fertigstellung Kernflächen noch nicht mit der Errichtung der oberhalb der Geländeoberkanten liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben (oberhalb des Wartgeschosses) begonnen worden sein wird, ist der Käufer Süd verpflichtet, die Teilflächen D1 und/oder D2, auf welche(r/n) noch nicht mit der Errichtung begonnen wurde, rechtzeitig zur Fertigstellung Kernflächen auf eigenen Kosten als Platzfläche mit einem dauerhaften, den Wegeflächen gleichwertigen Oberflächenbelag entsprechend dem fortgeschriebenen Freiraumkonzept (§§ 8.4.2, 8.10.2) herzustellen und wie eine Wegefläche zu behandeln und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies betrifft insbesondere die Regelungen gemäß §§ 5.5 und 10.5, welche entsprechend gelten. Auf § 8.4.2 wird verwiesen. Eine spätere Bebauung dieser Teilflächen durch den Käufer Süd gemäß § 9.2.2 wird hierdurch nicht ausgeschlossen.
- 9.3 Der Käufer Süd verpflichtet sich darüber hinaus gegenüber der Verkäuferin mit Wirkung ab Eintritt des Stichtags und des Übergabetags, die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 bis 3) blau und orange markierten Wegeflächen auf dem USQ Süd nach Maßgabe und unter Einhaltung der gemäß § 8 erstellten Planungen und der jeweiligen erteilten vollziehbaren Bau- und sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens (§ 9.5.10) auf eigene Kosten und eigenes Risiko herzustellen oder durch Dritte herstellen zu lassen, soweit nicht in diesem GKV Süd abweichend geregelt.
- 9.4 Sämtliche Gebäude/Bauvorhaben sind vom Käufer Süd so auszuführen, dass sie die Kriterien entsprechend § 8.4.4 erfüllen.
- 9.5 Der Käufer Süd verpflichtet sich im Zusammenhang mit der Bebauung gegenüber der Verkäuferin zeitlich wie folgt:

9.5.1 Baubeginn Baugrube Kernflächen sowie Teilflächen D1, D2 und E3

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, mit dem Bau der Baugrube/Verbauarbeiten für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen, den Teilflächen D1 und D2 sowie der Teilfläche E3 spätestens in-

nerhalb von zwei Monaten zu beginnen, nachdem dem Käufer Süd die folgenden Genehmigungen in vollziehbarer Form vorliegen:

- (a) Baugenehmigungen für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen gemäß § 8.10.4(a) und § 8.10.4(b) sowie E3 und
- (b) Baugenehmigungen (Teilbaugenehmigungen ausreichend) (i) für die Baugrube/Gründung auf der Teilfläche C und (ii) hinsichtlich der Teilflächen D1 und D2 für die Bauvorhaben unterhalb der Geländeoberkante.

9.5.2 Fertigstellung Baugrube Kernflächen sowie Teilflächen D1, D2 und E3

- (a) Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen, den Teilflächen D1 und D2 sowie der Teilfläche E3 spätestens innerhalb von 21 Monaten fertigzustellen, nachdem der Käufer Süd mit dem Bau der Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf diesen Teilflächen nach § 9.5.1 spätestens hätte beginnen müssen.
- (b) Ist es notwendig, bei der Herstellung der Baugrube einen Schwarz-Weiß-Bereich zu betreiben, so verschiebt sich die Fertigstellungsfrist des § 9.5.2(a) um die Hälfte des Zeitraums, in dem dieser Schwarz-Weiß-Bereich betrieben wird.

9.5.3 Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben der Kernflächen, der Teilfläche E3 sowie der unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Teilflächen A, B, D1 und D2

- (a) Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen und der Teilfläche E3 sowie die unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A, B, D1 und D2 spätestens innerhalb von 48 Monaten fertigzustellen, nachdem der Käufer Süd die Baugrube für die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflä-

chen, den Teilflächen D1 und D2 sowie der Teilfläche E3 nach § 9.5.2 spätestens fertigstellen müssen.

- (b) Die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E3 sind im Sinne dieses § 9.5.3 auch dann fertiggestellt, wenn die Fassade noch nicht angebracht, aber ein abgehängtes Gerüst zur Anbringung der Fassade vorhanden ist und alle für die Errichtung der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche E3 benötigten Kräne abgebaut sind.
- (c) Der Käufer Süd hat dargestellt, dass es für die Eröffnung Retail aus seiner Sicht im Wesentlichen zwei geeignete Zeiträume gibt, von denen einer im Frühjahr und einer im Herbst liegt. Sind die Gebäude/Bauvorhaben auf den Kernflächen und der Teilfläche E3 sowie die unterhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen D1 und D2 daher – mit Ausnahme der Eröffnung Retail – zu einem Zeitpunkt fertiggestellt, der nicht in die für die Eröffnung Retail geeigneten Zeiträume fällt, möchte der Käufer Süd die Eröffnung Retail gegebenenfalls zeitlich verzögert vornehmen. Die Frist für die Fertigstellung nach diesem § 9.5.3(a) gilt daher in diesen Fall auch dann als eingehalten, wenn der Käufer Süd die Fertigstellung gemäß § 9.5.3(a) – mit Ausnahme der Eröffnung Retail – innerhalb der Frist des § 9.5.3(a) vorgenommen hat und die Eröffnung Retail innerhalb von fünf Monaten nach Ablauf der Frist des § 9.5.3(a) vornimmt. Es wird klargestellt, dass innerhalb dieser Fünf-Monats-Frist Innen- und Mieterausbauten durchgeführt werden können.
- (d) Der Anspruch der Verkäuferin auf Herstellung bzw. Vervollständigung von Restleistungen für die Fertigstellung Kernflächen und der Teilfläche E3 sowie der unterhalb (und nach Maßgabe von §§ 9.5.4, 9.5.5 für die Teilflächen A und B auch oberhalb) der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf den Teilflächen A, B, D1 und D2 bleibt auch nach Eröffnung Retail bestehen.

9.5.4 Baubeginn mit den oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der Teilflächen A oder B

Der Käufer Süd wird der Verkäuferin seine Wahl, ob er zunächst die oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche A oder der Teilfläche B entwickeln wird, schriftlich mitteilen.

9.5.5 Fertigstellung der oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der zunächst gewählten Teilfläche A oder B

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teile der Gebäude/Bauvorhaben auf der von ihm nach § 9.5.4 zunächst gewählten Teilfläche A oder B spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Eröffnung Retail fertigzustellen.

9.5.6 Fertigstellung der oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der zunächst nicht gewählten Teilfläche A oder B

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die oberhalb der Geländeoberkante liegenden Teilen der Gebäude/Bauvorhaben auf der anderen, nicht gemäß § 9.5.4 von ihm gewählten Teilfläche (A oder B) innerhalb von 48 Monaten nach Eröffnung Retail fertigzustellen.

9.5.7 Baubeginn Teilfläche C

Der Käufer Süd wird der Verkäuferin den Baubeginn der Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche C unverzüglich schriftlich mitteilen.

9.5.8 Fertigstellung der Gebäude/Bauvorhaben der Teilfläche C

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Gebäude/Bauvorhaben auf der Teilfläche C innerhalb von zwölf Monaten nach Eröffnung Retail fertigzustellen. Auf § 9.5.9 wird verwiesen.

9.5.9 Der Käufer Süd hat bei gravierenden negativen Marktveränderungen im Bürobereich in Hamburg, welche die vorgesehene Projektentwicklung auf der Teilfläche C wirtschaftlich unmöglich machen (bzgl. Kosten und/oder

Nachfrage), in Abstimmung mit der Verkäuferin einen Anspruch auf Verlängerung der Realisierungsfristen bezüglich der Teilfläche C.

9.5.10 Hinsichtlich der Wegeflächen gemäß § 5.5 verpflichtet sich der Käufer Süd gegenüber der Verkäuferin wie folgt:

- (a) Wenn und soweit der Käufer Süd die Wegeflächen als Baustelleneinrichtungsfläche für die Errichtung von Gebäude/Bauvorhaben im ÜSQ Süd nutzt, stellt der Käufer Süd diese Wegeflächen spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung derjenigen Gebäude/Bauvorhaben fertig, für deren Errichtung sie als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden.
- (b) Wenn und soweit der Käufer Süd die Wegeflächen nicht als Baustelleneinrichtungsfläche für die Errichtung von Gebäude/Bauvorhaben im ÜSQ Süd nutzt, stellt der Käufer Süd diese Wegeflächen spätestens innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes/Bauvorhabens und Abbau der Fassadengerüste auf der Teilfläche fertig, auf der die jeweilige Wegefläche liegt bzw. an die sie unmittelbar angrenzt.

9.6 Verlängerung von Baufristen

Die Baufristen gemäß § 9.5 verlängern sich um denjenigen Zeitraum, in dem der Käufer Süd aus nicht gemäß § 11.9 von ihm zu vertretenden Gründen an der Durchführung der Bautätigkeit gehindert ist.

9.7 Der Käufer Süd hat die einzelnen Gebäude/Bauvorhaben in eigener Verantwortung unter Einhaltung aller dafür geltenden gesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Verpflichtungen zu planen und zu errichten; hinsichtlich des Innenausbaus für das Kreuzfahrtterminal ÜSQ wird auf den Dauernutzungsrechtsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde) verwiesen. Er hat die Ausführung unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens auf dem ÜSQ Süd nach besten Kräften zu fördern und zu vollenden.

- 9.8 Dem Käufer ist bekannt, dass mehrere Grundstücke im Bereich der HafenCity in vollständiger oder teilweiser zeitlicher Überschneidung bebaut werden sollen. Die damit gegebenenfalls für die Verwirklichung seiner Bauvorhaben verbundenen Erschwernisse hat der Käufer Süd berücksichtigt. Im Interesse einer erfolgreichen zeitgleichen Entwicklung ist der Käufer Süd verpflichtet, sich im zweckmäßigen Umfang mit den Erwerbern und Eigentümern der anderen betroffenen Grundstücke nach den Geboten der Fairness, aber unter Beachtung des besonderen Ausmaßes des Bauvorhabens ÜSQ Süd, und der Sachlichkeit so abzustimmen, dass die Baumaßnahmen – insbesondere die Anlieferung zu und die Abfuhr von den Baustellen sowie eine etwaige Baustellenerschließung und -anlieferung von der Wasserseite her – unter möglichst geringer gegenseitiger Beeinträchtigung durchgeführt werden können, soweit dem Käufer Süd hierdurch keine unangemessenen Kosten entstehen.
- 9.9 Im Hinblick auf die Möglichkeit, dass aus der Bautätigkeit Schäden an angrenzenden Flächen und Anlagen resultieren können, verpflichtet sich der Käufer Süd, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme für Personenschäden im Einzelfall von mindestens EUR 10.000.000 und einer Deckungssumme für Sachschäden von ebenfalls mindestens EUR 10.000.000 und für Vermögensschäden von mindestens EUR 1.000.000 (jeweils bei zweifacher jährlicher Maximierung) abzuschließen und aufrechtzuerhalten, die auch die Haftung der von dem Käufer Süd eingeschalteten Planer und bauausführenden Unternehmen deckt. Der Käufer Süd ist verpflichtet, den Bestand dieser Versicherung auf Anforderung der Verkäuferin nachzuweisen. Der Käufer Süd wird für die Arbeiten im Zusammenhang mit der Baugrube im Bereich der U-Bahn eine zusätzliche Versicherung mit angemessener Deckungssumme abschließen, die der Käufer Süd der Verkäuferin vor Beginn der Arbeiten in diesem Bereich nachweisen wird.
- 9.10 Sonstiges

9.10.1 § 9 gilt ausdrücklich auch in Bezug auf die Teilflächen SPV 13 und 22.

9.10.2 Auf die Rechtsnachfolgeklauseln gemäß § 13 wird verwiesen.

9.10.3 Auf § 3.4.3 wird verwiesen und es wird klargestellt, dass hiernach unzulässige Baumaßnahmen des Käufers Süd vor Eintritt sowohl des Stichtags,

als auch des Übergabetags keinen Baubeginn im Sinne des GKV Süd darstellen.

§ 10

Nutzungsbindung, Wettbewerbsverbot, Kreuzfahrtterminal

10.1 Nutzungsbindung

Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude/Bauvorhaben auf den jeweiligen Teilflächen des ÜSQ Süd die nachgenannten Gebäudeflächen – vorbehaltlich der behördlichen Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen – nicht ohne vorherige Zustimmung der Verkäuferin, deren Erteilung im freien Ermessen der Verkäuferin steht, anders zu nutzen oder von Dritten nutzen zu lassen, als in dem (Fortgeschriebenen) Funktionsplan und/oder nachfolgend festgelegt ist (*Nutzungsbindung*):

10.1.1 Der Käufer Süd verpflichtet sich, auf den Kernflächen eine Erstvermietung als Nutzung für Entertainment (nur strukturell insgesamt zu Entertainmentzwecken, nicht bezogen auf die jeweilige konkrete Art der Entertainmentnutzung – ein Wechsel innerhalb der zulässigen Entertainmentnutzung und der Lage der Entertainmentflächen ist somit zulässig) einzurichten, die die für Entertainment vorgesehenen Flächen gemäß § 8.2.2 (einschließlich einer Toleranz von 10%) erreichen. Sofern und soweit auf den Teilflächen A und/oder B Flächen für Entertainment genutzt werden, werden diese Flächen auf die gemäß vorstehendem Satz auf den Kernflächen zu erreichenden Entertainmentflächen angerechnet. Der Käufer Süd hat dem jeweiligen Erstmieter/-nutzer der Entertainmentflächen eine entsprechende Betriebspflicht aufzuerlegen. Diese Verpflichtung des Käufers Süd kann und muss schuldbefreiend für den Käufer Süd auf etwaige Nachfolger im Eigentum samt entsprechender Weitergabeverpflichtung (jeweils schuldbefreiend für den Veräußerer) bezogen auf die hergestellte Nutzung übertragen werden, bis die Erstellung der Gebäude/Bauvorhaben und die Übergabe an die Erstmieter/-nutzer erfolgt sind. Für etwaige Folgevermietung wird sich der Käufer Süd – insofern ohne dass eine Gesamtschuld des Investors Süd fortbestünde (§ 13.8.3) – bemühen, eine dauerhafte Enter-

HafenCity Hamburg

Überseequartier

Teil C der Rahmenurkunde

Vereinbarung über die weitere Entwicklung

und Projektneuordnung

des südlichen Überseequartiers

basierend auf dem

Grundstückskaufvertrag vom 12. September 2005

10.4.5 Betrieb von Kreuzfahrtterminals in Hamburg

- (a) Das Kreuzfahrtterminal ÜSQ ist ein wichtiger Baustein des ÜSQ Süd und soll auch angesichts mehrerer Kreuzfahrtterminals in Hamburg (und zukünftig eventuell weiterer Kreuzfahrtterminals) langfristig betrieben werden.
- (b) Es wird ein einheitliches, diskriminierungsfreies Entgeltsystem geben. Die Zuweisung auf die Liegeplätze erfolgt auf Basis der diskriminierungsfreien „Berthing Policy“, das heißt Steuerung der Liegeplatzvergabe insbesondere über Schiffsgrößen, Anlaufhäufigkeit, Passagierzahl, Nutzungsmöglichkeit von Landstrom.

10.4.6 Ansprüche gegen die Verkäuferin aus den vorstehenden §§ 10.4.4(a), 10.4.4(b) und/oder 10.4.5 kann ausschließlich der Investor Retail und/oder – sofern und solange er Eigentümer/dinglich Berechtigter des ausschließlichen Nutzungsgegenstands gemäß Dauernutzungsrechtsvertrag (Teil E der Rahmenurkunde) ist – die Unibail-Rodamco ÜSQ Bleu 7 GmbH & Co. KG geltend machen, und dies jeweils zeitlich beschränkt auf 25 Jahre ab Nutzungsbeginn im Sinne des Dauernutzungsrechtsvertrages. Während der Haltefrist Kernflächen dürfen diese Ansprüche nicht abgetreten werden; eine Abtretung nach Ablauf der Haltefrist Kernflächen an einen zukünftigen Rechtsnachfolger im Eigentum an der Fläche des Kreuzfahrtterminals ÜSQ ist zulässig.

10.4.7 Eine Nutzung des Kreuzfahrtterminals ÜSQ und der Kaioperationsflächen für Wohn- oder Übernachtungsstätten, die über die Anlandung von Kreuzfahrtschiffen hinausgeht, ist unzulässig. Eine Ausnahme hiervon bildet die Nutzung für etwaige Eventunterkünfte bei Olympischen Spielen oder derartigen kurzen Großevents.

10.5 Wegeflächen

Hinsichtlich der in **Anlage N12 5.5.1** markierten Wegeflächen hat der Käufer Süd, da die Wegeflächen nicht öffentlich gewidmet werden, die folgenden Rechte und Verpflichtungen:

10.5.1 Der Käufer Süd verpflichtet sich, die Nutzung der Wegeflächen durch den allgemeinen Verkehr, mit Ausnahme des Verkehrs von Kraftfahrzeugen im Sinne von § 1 Abs. 2 Straßenverkehrsgesetz sowie von Rollschuhfahrern, Skateboardern o.ä. und Fahrradfahrern, wie folgt zu dulden:

- (a) Hinsichtlich der (überdachten und nicht-überdachten) Wegeflächen, die nicht im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) liegen, (dies betrifft die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1 und 3) orange markierten Wegeflächen) hat der Käufer Süd an allen Tagen der Woche eine 24-stündige ununterbrochene Zugänglichkeit der Wegeflächen für den allgemeinen Verkehr zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 1) blau markierten Flächen westlich des Überseeboulevards, für die der Käufer Süd an allen Tagen der Woche eine ununterbrochene Zugänglichkeit der Wegeflächen für den allgemeinen Verkehr mindestens im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 23:00 Uhr zu gewährleisten hat.
- (b) Hinsichtlich der Wegeflächen, die im Warftgeschoss (untere Erdgeschossebene) liegen – dies betrifft die in **Anlage N12 5.5.1** (dort S. 2) blau markierten Wegeflächen – hat der Käufer Süd an allen Tagen der Wochen eine ununterbrochene Zugänglichkeit der Wegeflächen für den allgemeinen Verkehr mindestens im Zeitraum von 7:00 bis 23:00 Uhr zu gewährleisten. An nicht-verkaufsoffenen Sonn- und Feiertagen können die Wegeflächen im Warftgeschoss ganztätig geschlossen bleiben.
- (c) Der Käufer Süd hat die Wegeflächen auf eigene Kosten für diese Nutzung durch den allgemeinen Verkehr instandzuhalten und instandzusetzen. Temporäre Nutzungseinschränkungen während Wartungs-, Reinigungs-, Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten oder wegen wesentlicher Gefahren sind zulässig und gelten nicht als Verstoß.

10.5.2 Der Käufer Süd hat das Hausrecht für die Wegeflächen und die Quartiersmanagementgesellschaft wird dieses im Rahmen der noch abzuschließen-

den Sondernutzungsrechtsvereinbarung für die Plazafläche von der Verkäuferin erhalten (§ 10.3.2). Der Käufer Süd und die Quartiersmanagementgesellschaft verpflichten sich, dem allgemeinen Verkehr im Rahmen des Hausrechtes und im Rahmen der auf diesem Hausrecht basierenden Benutzungsordnung, die als **Anlage N12 10.5.2** beigefügt ist, vorbehaltlich dieses § 10.5 nur solche temporären oder sonstige Einschränkungen aufzuerlegen, die im Rahmen der Benutzungsordnung zulässig oder ansonsten erforderlich sind,

- (a) um die Sicherheit und Ordnung sowie die Durchsetzung der Benutzungsordnung auf den Wegeflächen zu gewährleisten, oder
- (b) um einen Gebrauch auszuschließen oder von der Genehmigung des jeweiligen Eigentümers abhängig zu machen, der den Gebrauch der Wegeflächen durch andere dauernd ausschließt, in den Wegekörper eingreift bzw. schädigt oder über die Teilnahme am allgemeinen Verkehr oder den Anliegergebrauch hinausgeht.

10.5.3 Von der Quartiersmanagementgesellschaft oder mit deren Zustimmung organisierte Veranstaltungen sind auf den Wegeflächen zulässig, selbst wenn sie zu einer vorübergehenden Einschränkung der Nutzung durch die Allgemeinheit führen.

10.5.4 Der Käufer Süd verpflichtet sich, eine Videoüberwachung des Verkehrs auf den Wegeflächen zu unterlassen, es sei denn, die Verkehrsteilnehmer werden durch Aushänge an den Eingängen der Wegeflächen ausdrücklich auf diese hingewiesen und die Aufnahmen werden unverzüglich nach ihrer Aufzeichnung gelöscht, wenn sie zur Erreichung des Zwecks der Videoüberwachung nicht mehr erforderlich sind oder wenn schutzwürdige Interessen der Betroffenen einer weiteren Speicherung entgegenstehen. Unberührt davon bleiben die Sicherheitseinrichtungen der Mieter/Nutzer innerhalb ihrer Mietflächen, für die nur die gesetzlichen Beschränkungen maßgeblich sind.

10.5.5 Die Verkäuferin und der Käufer Süd werden eine Kurzfassung der Benutzungsordnung abstimmen und der Käufer Süd wird diese an den Zugängen

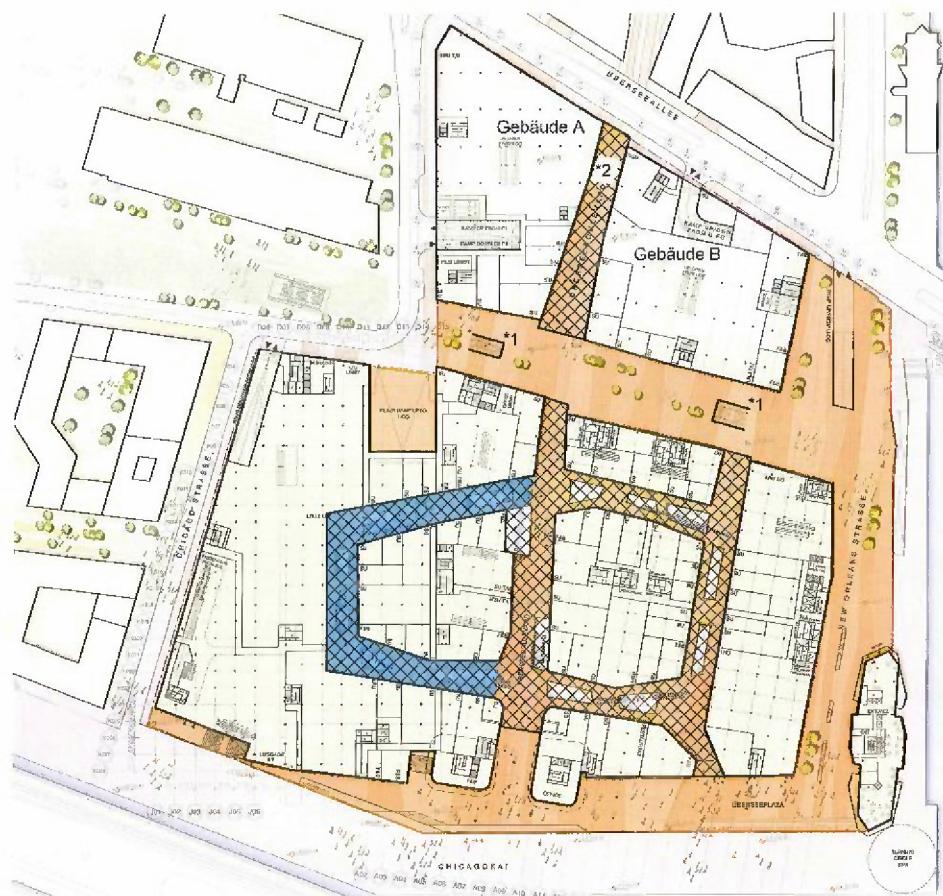
zum ÜSQ Süd deutlich sichtbar aushängen. Die Parteien sind mit einer Abweichung der Benutzungsordnungen zwischen dem ÜSQ Nord und ÜSQ Süd einverstanden und die SPV 1 bis 12 und die übrigen Beteiligten des Käuferkonsortiums sowie der Käufer „Altes Hafenamt“ und der Käufer „Wohnturm“ verzichten auf eine Mitwirkung bei künftigen Änderungen der Benutzungsordnung für das ÜSQ Süd.

- 10.5.6 Der Käufer Süd verpflichtet sich, das Fotografieren auf den Teilflächen des ÜSQ Süd nicht im Allgemeinen zu untersagen und insofern von seinem Hausrecht auf den Wegeflächen keinen Gebrauch zu machen. Unterlassenansprüche aufgrund von Persönlichkeitsrechten oder aufgrund anderer zwingender rechtlicher Gründe bleiben unberührt.
- 10.5.7 Der Käufer Süd ist berechtigt, die Benutzungsordnung zur Einhaltung zwingender rechtlicher und tatsächlicher Gründe anzupassen. Sonstige Änderungen der Benutzungsordnung sind nur mit Zustimmung der Verkäuferin zulässig.
- 10.5.8 Der Käufer Süd verzichtet dauerhaft auf eine Klimatisierung der Wegeflächen; unberührt bleiben das Recht, die Nutzungseinheiten/Mieteinheiten außerhalb der Wegeflächen zu klimatisieren sowie die Umsetzung der in **Anlage N12 8.2.5** genannten Grundsätze.
- 10.5.9 Der Käufer Süd verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die Wegeflächen zu pflegen, instand zu halten, instand zu setzen, zu erneuern und zu reinigen, und zwar auf einem dem ÜSQ Süd angemessenen, hohen Qualitätsniveau und außerhalb des Warftgeschosses nach Maßgabe des jeweils geltenden Freiraumkonzepts und der Gestaltungsrichtlinien.

10.6 Parkleitsystem

Eine Kostenbeteiligung des Käufers Süd an dem städtischen dynamischen Parkleitsystem im derzeit bereits existierenden und/oder vom Käuferkonsortium bereits finanziell getragenen Umfang erfolgt nicht.

Anlage N12 5.5.1



unibail·rodamco

ANLAGE N12 5.5.1 Seite 1
Lageplan Wegeflächen
(Oberes Erdgeschoss)

- ÜBERDACHTE FLÄCHEN,
24 h ZUGÄNGLICHKEIT
- NICHT ÜBERDACHTE FLÄCHEN
- SCHLIEßUNG 23:00-7:00 UHR
MÖGLICH

*1 Überdachung U-Bahn gemäß
N12 8.2.5 (Principles of Openness)

*2 Überdachung zwischen Gebäude
A und B kann gemäß §8.2.6
entfallen

ÜBERSEEQUARTIER HAMBURG



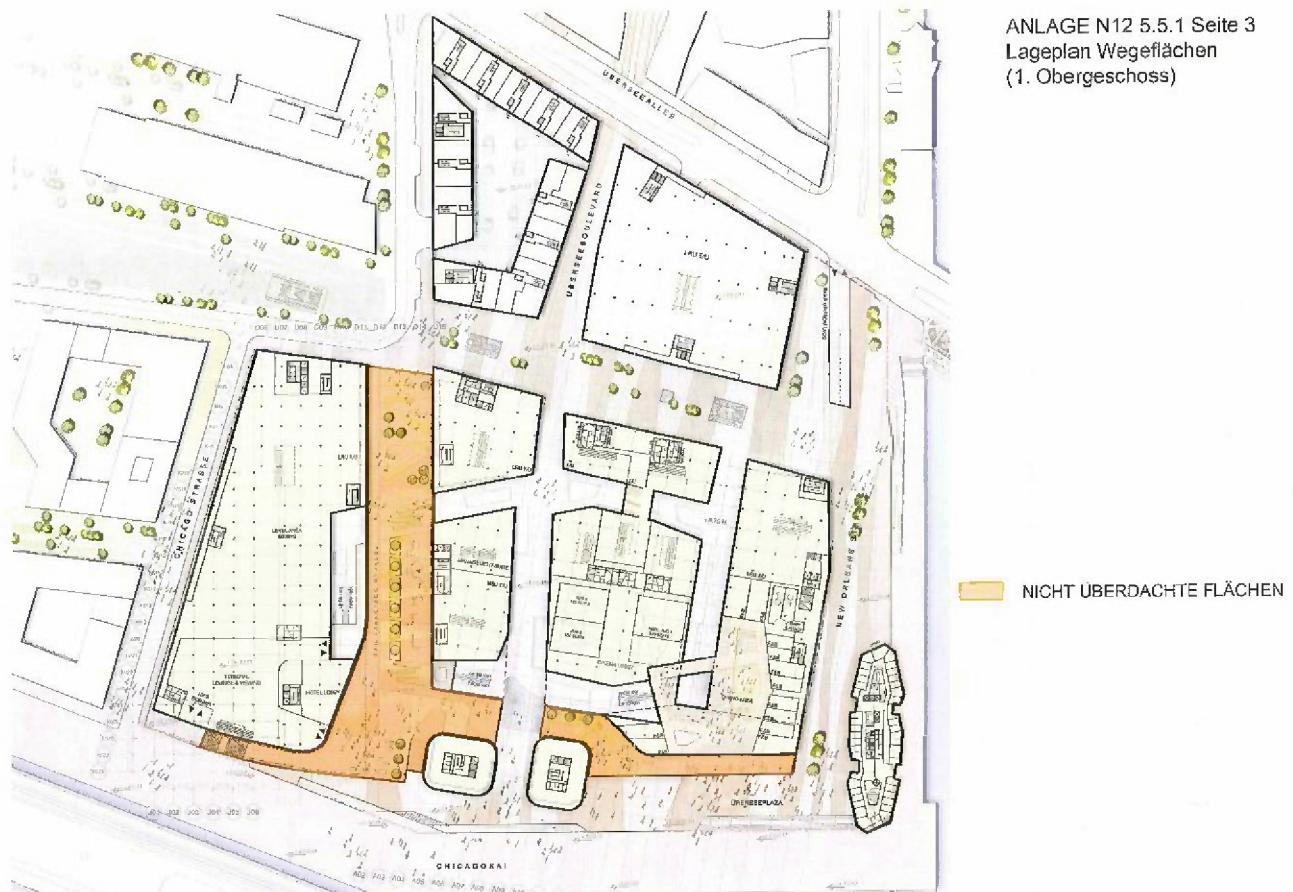
ANLAGE N12 5.5.1 Seite 2
Lageplan Wegeflächen
(Unteres Erdgeschoss)

SCHLIEßUNG 23:00-7:00 UHR
UND AN SONN- UND FEIERTAGEN
(OHNE VERKAUFSOFFENE
SONNTAGE) MÖGLICH

unibail-rodamco

ÜBERSEEQUARTIER HAMBURG

ANLAGE N12 5.5.1 Seite 3
Lageplan Wegeflächen
(1. Obergeschoss)



unibail-rodamco

Anlage N12 8.2.5

Stand: 8.12.2014

The principles of openness and access of Überseequartier

Southern Überseequartier is designed as an open mixed use urban space, dominated by its public functions, retail, food and beverage, entertainment and cruise ship terminal, supplemented by residential, office and hotel spaces. While its specific character and use concept allows for the integration of the maritime and urban atmosphere of HafenCity and the Elbe riverfront and is generating a unique atmosphere for Hamburg people, visitors and tourists alike, this concept also produces specific challenges.

Since the Free and Hanseatic City of Hamburg has rejected an enclosed and air-conditioned shopping center for a number of reasons, the question of weather protection remains a fundamental one in order to establish a successful and sustainable urban business environment.

Based on the principle of openness and partial weather protection the principles agreed upon are described as follows:

1. The main east-west axis remains free off any protective roof. The buyer though intends at own costs to plan and build in cooperation with and with the consent of the FHH including Hamburger Hochbahn AG and the architects of the subway station Überseequartier a protective roof only covering the subway station entrances.
2. Between the northern buildings A and B and in the southern part between buildings F a transparent roof according to the preliminary design of Werner Sobek at an appropriate height without any vertical closing will be created. The roof will provide for a significant weather protection against rain, snow and ice and will also generate some wind protection. The transparent roof will have an iconic character and preserve the attractiveness of the commercial environment and its public character.
3. In order to establish a sufficient wind protection in general the western ends of the transparent roof towards San-Francisco-Str. (and due to the fact that ground floor and San-Francisco-Str. are at different floor levels) are designed for a permanent closure.
4. The south-eastern entrance related to the public plaza can be closed via an appropriately designed door mechanism.
5. The remaining entrances at Überseeboulevard north and south between buildings A and B and Überseeboulevard between buildings F and probably D and the north-eastern entrance (between buildings F) will remain permanently open with the possible exception of the south-western Überseeboulevard access.
6. Due to dominant south-westerly winds and its significant effects between buildings and due to their different heights the contracting parties have agreed that it should be possible to

Stand: 8.12.2014

close the south-west entrance temporarily but should be preferably open. In order to provide as much openness as possible and as much protection as necessary at certain times the parties have agreed as follows:

- a. The design of the closing mechanism will be integrated in such a way that it does not permanently produce a character of an entrance protected by a door. The whole closing mechanism will be hidden when closure is not intended. On the other hand a system must be established that in case of closure an "air-trap" space is generated.
 - b. The south-west entrance to the boulevard remains open all the time during non-operating times of retail, gastronomy and entertainment activities (with the exception of extreme weather conditions). During the operating times of the shops, a closure can be possible when next to the first shop entrances a strolling quality cannot be achieved any more. The parties agree in due course on objective wind parameters including air speed, air pressure and chill-factor (also subject to the specific design) at which the closing mechanism can be utilized as a necessary protective device. The parameters for opening/closing attached as Annex will serve as a basis of agreement after detailed design options have been generated.
7. After operating hours (retail, gastronomy and entertainment) the open character will be established again (removal of door system). If a major transparent glass covered-gastronomy/food court space is established at the south-eastern waterfront, this urban space is to be made operable and also can be closed in order to provide an all year seated comfort level within the covered space.
 8. In order to improve the wind protection close to entrances the parties have agreed the following:
 - a. The roof can come down subject to quality design solutions at its end but an open access height of at least 6 m needs to remain.
 - b. Picking up on the ideas of Werner Sobek the parties will consider specific wind protection elements or objects in the public space and/or close to the permanently open accesses (e.g. north-west close to the subway entrance) subject to design quality, cost and efficiency.

Two general rules have been agreed upon:

1. The spaces of upper and lower ground floor (except retail units) will not be air-conditioned / climatised (with the possible exception of floor heating)
2. The access to the space (except retail units) will be open

Stand: 8.12.2014

- a. permanently 24 hours a day at upper ground floor with the possible exception of the space west of the Überseeboulevard during nighttime between 11 pm and 7 am and
- b. can be closed due to security reasons during nighttime at lower ground floor between 11 pm and 7 am and on those Sundays and holidays when retail is not operating.

Annex

Stand: 8.12.2014

Annex:

The following parameters were identified against the requirement that visitors must be able to stroll along the shop windows in comfort at any time, regardless of seasonally changing wind conditions.

tmin	tmax	vwind*
18°C	-	-
14°C	18°C	< 3m/s
10°C	14°C	< 2m/s
6°C	10°C	< 1.5 m/s
2°C	6°C	< 1.0 m/s
-	2°C	0.0 m/s

*) vwind describes the velocity at the center entrance; free inflow is expected at twice the velocity.

These parameters are mere indicators. Frequencies were estimated on the basis of Hamburg climate data of the last 20 years for time periods between 10 am and 8 pm. The concrete impact on construction can only be assessed once the exact cubic content and the design for the entrance areas are available.

A suitable measuring system is required to determine wind velocity, wind pressure and temperature. The impact of reflection from shop windows must also be taken into the equation.

Grundsätze hinsichtlich der Offenheit und Zugänglichkeit des südlichen Überseequartiers

Stand: 8.12.2014

Das südliche Überseequartier ist als ein offener, gemischt-genutzter städtischer Raum konzipiert, welcher durch seine öffentlichen Funktionen, Einzelhandel, Gastronomie, Entertainment und das Kreuzfahrtterminal geprägt wird, ergänzt durch Wohn-, Büro- und Hotelflächen. Während der besondere Charakter und das Nutzungskonzept des südlichen Überseequartiers die Einbindung der maritimen und städtischen Atmosphäre der HafenCity und der Elbe ermöglichen und eine einzigartige Atmosphäre gleichermaßen für die Einwohner Hamburgs, Besucher und Touristen schaffen, bringt dieses Konzept auch spezifische Herausforderungen mit sich.

Da die Freie und Hansestadt Hamburg aus einer Reihe von Gründen ein geschlossenes und klimatisiertes Einkaufszentrum abgelehnt hat, bleibt der Schutz vor Wind und Wetter eine grundlegende Aufgabe, um ein erfolgreiches und nachhaltiges, urbanes Geschäftsumfeld zu schaffen.

Basierend auf den Leitgedanken eines offenen Quartiers und der Sicherstellung eines teilweisen Schutzes vor Wind und Wetter, vereinbaren die Parteien die nachfolgenden Grundsätze:

1. Die Hauptachse in Ost-West-Richtung bleibt frei von jeglicher Überdachung. Gleichwohl beabsichtigt der Käufer Süd, auf eigene Kosten und in Abstimmung mit und mit Zustimmung der FHH inklusive Hamburger Hochbahn AG und den Architekten der Haltestelle Überseequartier eine Überdachung ausschließlich der Eingangsbereiche der U-Bahn-Haltestelle zu planen und zu errichten.
2. Zwischen den nördlich gelegenen Gebäuden A und B sowie im südlichen Teil zwischen den Gebäuden der Teilfläche F wird ein gläsernes Dach, basierend auf dem vorläufigen Entwurf von Werner Sobek, in angemessener Höhe und frei von vertikalen Schließungen angebracht. Dieses Dach wird einen erheblichen Schutz gegen Regen, Schnee und Eis und auch einen gewissen Schutz gegen Wind bieten. Die Gestaltung des Dachs verleiht ihm einen ikonischen Charakter, der die Attraktivität und den öffentlichen Charakter des gewerblichen Bereichs wahrt.
3. Um grundsätzlich einen ausreichenden Windschutz herzustellen (und bedingt dadurch, dass das obere Erdgeschoss und die San-Francisco-Straße auf unterschiedlichem Höhenniveau liegen) sind die westlichen Abschlüsse des Daches an der San-Francisco-Straße für eine dauerhafte Schließung konzipiert.
4. Der südöstliche Eingang zur öffentlichen Plaza kann durch einen entsprechend gestalteten Türmechanismus geschlossen werden.

5. Die verbleibenden Eingänge am Überseeboulevard im nördlichen Bereich zwischen den Gebäuden A und B und im südlichen Bereich zwischen den Gebäuden F und voraussichtlich auch D sowie der nordöstlich gelegene Eingang (zwischen den Gebäuden F) bleiben durchgängig geöffnet, allerdings mit einer möglichen Ausnahme für den südwestlichen Zugang zum Überseeboulevard.
6. Aufgrund der vorherrschenden Südwestwinde und deren erheblichen Auswirkungen zwischen den Gebäuden und aufgrund deren unterschiedlichen Höhen, haben die Vertragsparteien vereinbart, dass es die Möglichkeit zur zeitweisen Schließung des südwestlichen Zugangs geben soll, wobei der Zugang allerdings bevorzugt geöffnet bleiben soll. Um so viel Offenheit wie möglich, zugleich zu bestimmten Zeiten aber auch so viel Schutz gegen Schlechtwetter wie nötig zu gewährleisten, sind die Parteien wie folgt übereingekommen:
 - a. Der Schließmechanismus soll derart gestaltet und integriert werden, dass nicht dauerhaft der Eindruck eines durch eine Tür geschützten Eingangs entsteht. Der gesamte Schließmechanismus wird verborgen sein, solange eine Schließung nicht beabsichtigt ist. Andererseits muss die Konstruktion so gestaltet werden, dass im geschlossenen Zustand eine Luftschieleuse vorhanden ist.
 - b. Der südwestliche Zugang zum Boulevard bleibt außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandels, der Gastronomie und der Entertainmentangebote jederzeit geöffnet (ausgenommen Extremwettersituationen). Während der Öffnungszeiten der Geschäfte ist eine Schließung möglich, wenn im Bereich der ersten Geschäftseingänge eine Flanierqualität nicht mehr gewährleistet ist. Die Vertragsparteien werden sich zur gegebenen Zeit auf objektive Windparameter, einschließlich Windgeschwindigkeit, Luftdruck und Kältefaktor (auch abhängig von der konkreten Gestaltung) einigen, bei denen eine Schließung zu Schutzzwecken erfolgen kann. Die in der Anlage dargestellten Parameter für die Öffnung / Schließung werden als Grundlage für eine Vereinbarung dienen, nachdem detaillierte Gestaltungsoptionen generiert wurden.
7. Nach Ende der Öffnungszeiten (Einzelhandel, Gastronomie und Entertainment) wird der offene Charakter wieder hergestellt (Entfernung der Türanlage). Für den Fall, dass im südöstlichen Uferbereich eine großflächige, durch ein Glasdach überdachte Gastronomiefläche oder ein Food-Court entsteht, muss dieser Bereich ebenfalls benutzbar gemacht werden und kann ebenfalls geschlossen werden, um ganzjährig bequeme Sitzmöglichkeiten innerhalb des überdachten Bereichs zu bieten.

8. Um den Schutz vor Wind in der Nähe der Eingänge zu verbessern, vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:
 - a. Das Dach kann an seinen Enden, abhängig von der qualitätsvollen gestalterischen Lösung, bis auf eine Mindesthöhe von 6 m heruntergezogen werden.
 - b. Die gestalterischen Lösungen von Werner Sobek aufgreifend, werden die Vertragsparteien bestimmte, dem Schutz vor Wind dienende Elemente oder Objekte im Bereich des öffentlichen Raums und/oder in der Nähe der durchgängig geöffneten Zugänge (z.B. am nordwestlichen Eingang nahe des U-Bahn Zugangs) in Erwägung ziehen, dies jedoch abhängig von Gestaltung, Qualität, Kosten und Nutzen.

Zwei allgemeine Grundsätze wurden vereinbart:

1. Die gesamten Flächen des oberen und unteren Erdgeschosses (ausgenommen die Einzelhandelseinheiten) werden nicht klimatisiert (mit Ausnahme einer möglichen Beheizung der Böden).
2. Der Zugang zu den Flächen (ausgenommen die Einzelhandelseinheiten)
 - a. wird im oberen Erdgeschoss durchgängig (an 24 Stunden pro Tag), ausgenommen die Bereiche des Oberen Erdgeschosses westlich des Überseeboulevards in den Nachtstunden zwischen 23:00 und 7:00 Uhr, geöffnet sein und
 - b. kann im unteren Erdgeschoss aus Sicherheitsgründen nur in den Nachtstunden zwischen 23:00 und 7:00 Uhr sowie an denjenigen Sonntagen und Feiertagen, an denen die Einzelhandelseinheiten nicht betrieben werden, geschlossen werden.

Anlage:

Die nachfolgenden Parameter wurden vor dem Hintergrund ermittelt, dass es Besuchern jederzeit möglich sein muss, entlang der Schaufenster zu flanieren, unabhängig von jahreszeitabhängig wechselnden Windbedingungen.

tmin	tmax	vwind*
18°C	-	-
14°C	18°C	< 3m/s
10°C	14°C	< 2m/s
6°C	10°C	< 1.5 m/s
2°C	6°C	< 1.0 m/s
-	2°C	0.0 m/s

*) vwind beschreibt die Geschwindigkeit am Eingang; hinsichtlich eines freien Zustroms wird von der doppelten Geschwindigkeit ausgegangen.

Die dargestellten Parameter sind bloße Anhaltspunkte. Häufigkeiten wurden auf Basis von Hamburger Klimadaten der letzten 20 Jahre für Zeiträume zwischen 10 Uhr und 20 Uhr geschätzt. Der konkrete Einfluss auf die Bebauung kann erst beurteilt werden, nachdem die genaue Kubatur und die Gestaltungen der Eingangsbereiche vorliegen.

Es wird ein geeignetes Messsystem zur Bestimmung von Windgeschwindigkeit, Winddruck und Temperatur benötigt. Der Einfluss von Abstrahlung durch die Schaufenster muss in die Berechnung auch einbezogen werden.

Anlage N12 10.5.2

BENUTZUNGSORDNUNG FÜR WEGEFLÄCHEN
IM ÜBERSEEQUARTIER SÜD

Benutzungsordnung für Wegeflächen im Überseequartier Süd

INHALTSÜBERSICHT

PRÄAMBEL.....	3
§ 1 ALLGEMEINES BENUTZUNGSRECHT	3
§ 2 BESONDERES BENUTZUNGSRECHT	7
§ 3 SONDERNUTZUNGSRECHT	8
§ 4 ALLGEMEINE REGELN	9
§ 5 NUTZUNGSZEITEN	9
§ 6 FUNDSACHEN	10
§ 7 VIDEOÜBERWACHUNG	10
§ 8 HAUSRECHT	10
§ 9 BESCHWERDEN	10
§ 10 AUSHANG UND AUSFERTIGUNGEN	11
§ 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11

Präambel

- 0.1 Diese Benutzungsordnung regelt die Rechte und Pflichten zwischen den Benutzern der auf dem als Anlage N12 5.5.1 beigefügten Lageplänen (dort S. 1 bis 3) orange und blau gekennzeichneten Wege-, Verkehrs-, und Platzflächen im Überseequartier (*ÜSQ*) Süd (*Wegeflächen*) und den Eigentümern der Wegeflächen (*Eigentümer*); soweit Wegeflächen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg stehen, daran aber Sondernutzungsrechte eingeräumt wurden, treten an die Stelle des Eigentümers die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, die insofern vom Begriff der Eigentümer in dieser Benutzungsordnung erfasst werden. Für entsprechende Wegeflächen im ÜSQ Nord gilt eine separate Benutzungsordnung. Die Benutzungsordnungen tragen der Absicht Rechnung, dass das gesamte Überseequartier bruchlos als integraler öffentlicher, nicht-klimatisierter Bestandteil der Innenstadt der Freien und Hansestadt Hamburg erlebbar werden soll, obwohl die jeweiligen Wegeflächen in privatem Eigentum stehen.
- 0.2 Die Wegeflächen dienen dem Zweck der Erschließung, insbesondere des Einzelhandels, der Gastronomie, der Büros, der Wohnungen, des Hotels, des Kreuzfahrtterminals und anderen Nutzungen, dem Zweck der Sicherstellung des freien Zugangs der U-Bahn-Haltestelle Überseequartier und den Zwecken des Aufenthalts und der Kommunikation.
- 0.3 Diese Benutzungsordnung soll eine Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungsinteressen hinsichtlich der Wegeflächen ermöglichen und sicherstellen, dass die Wegeflächen einen öffentlichen Charakter erhalten, auch wenn sie in privatem Eigentum stehen.
- 0.4 Die Eigentümer der Wegeflächen werden durch die Unibail-Rodamco ÜSQ Süd Quartiersmanagement GmbH, Bamlerstr. 1, 45141 Essen (*Quartiersmanager*) vertreten. Der Quartiersmanager übt für die Eigentümer das Hausrecht auf den Wegeflächen aus (§ 9) und ist befugt, die Eigentümer im Hinblick auf diese Benutzungsordnung umfassend zu vertreten. Der Quartiersmanager ist berechtigt, zur Erfüllung seiner Aufgaben im Hinblick auf diese Benutzungsordnung Dritte zu beauftragen. Sofern der Quartiersmanager sich zur Erfüllung seiner Aufgaben der Mitwirkung Dritter bedient, hat er dafür Sorge zu tragen, dass sich gegenüber den Benutzern der Wegeflächen als Vertreter des Quartiersmanagers ausweisen können und die Regelungen dieser Benutzungsordnung kennen und ermöglichen. Der Quartiersmanager erteilt im Namen aller Eigentümer die Zustimmung zu Nutzungen, die über das Allgemeine Benutzungsrecht (§ 1) oder das Besondere Benutzungsrecht (§ 2) an den Wegeflächen hinausgehen.

§ 1 ALLGEMEINES BENUTZUNGSGESETZ

- 1.1 Jeder hat das Recht, die Wegeflächen unentgeltlich und grundsätzlich ohne besondere Zustimmung des Quartiersmanagers sowie der Eigentümer im Rahmen der Bestimmungen dieser Benutzungsordnung und der gesetzlichen Vorschriften zu benutzen, soweit andere dadurch nicht in ihrem Allgemeinen Benutzungsrecht gemäß diesem § 1 unzumutbar beeinträchtigt werden, Sondernutzungsrechte anderer gemäß § 3 nicht entgegenstehen und der Zugang zur U-Bahn-Haltestelle „Überseequartier“ uneingeschränkt gewährleistet ist. Auf § 8.5 wird ausdrücklich verwiesen.
- 1.2 Das Allgemeine Benutzungsrecht, das grundsätzlich dem Gemeingebrauch an öffentlichen Wegen entspricht, umfasst insbesondere die Fortbewegung, die Kommunikati-

on sowie das Verweilen und Ausruhen. Die Fortbewegung mit Kraftfahrzeugen im Sinne von § 1 Abs. 2 StVG, mit Rollschuhen, Skateboards, Rollern, Segways oder ähnlichen Geräten oder Fahrrädern ist nicht vom Allgemeinen Benutzungsrecht gedeckt.

- 1.3 Kommunikative Nutzungen sind im Rahmen der Vorgaben von §§ 1.1, 1.5 sowie von § 4 zulässig.
- 1.4 Dem Allgemeinen Benutzungsrecht sind beispielsweise zuzuordnen:
 - 1.4.1 die Fortbewegung, das Verweilen und das Ausruhen auf den Allgemeinen Wegeflächen und
 - 1.4.2 das Filmen, Fotografieren und Herstellen von Tonaufnahmen sowie journalistische Arbeiten.
- 1.5 Für die folgenden Allgemeinen Benutzungsrechte sind die genannten besonderen Verfahrensregeln einzuhalten:
 - 1.5.1 Musizieren mit und/oder ohne Hilfsmittel sowie die Darbietung sonstiger Kunst bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Quartiersmanagers. Soweit der Quartiersmanager in seiner Zustimmung keine oder keine abweichenden Regelungen trifft, gilt Folgendes:
 - 1.5.1.1 Beim Musizieren und der Darbietung sonstiger Kunst ist zu den Außengastronomieflächen einen Abstand von 20 Metern einzuhalten.
 - 1.5.1.2 Zu Eingängen von Gebäuden jeglicher Nutzung ist ein Abstand von drei Metern einzuhalten.
 - 1.5.1.3 Nach 30 Minuten haben diese Personen ihren Aufenthaltsort zu verlassen und sich mindestens 150 Meter von ihrem Aufenthaltsort zu entfernen.
 - 1.5.1.4 Musik und andere entsprechende Geräusche mit und/oder ohne Hilfsmittel dürfen zwischen 22 Uhr und 9 Uhr 45 dB(A) nicht übersteigen.
 - 1.5.2 Das Allgemeine Benutzungsrecht umfasst einen Anspruch auf Aufstellen von Infoständen zu nicht gewerblichen Zwecken, welches unter der nachfolgenden Voraussetzungen auf denjenigen Flächen zulässig, die in dem als Anlage Lageplan Infostände beigefügten Lageplan rot markiert sind:

Das Aufstellen von Infoständen zu nicht gewerblichen Zwecken ist beim Quartiersmanager für jeden terminlichen Einzelfall und begrenzt auf maximal zwei Infostände pro Antrag höchstens vier und mindestens zwei Wochen vorher schriftlich zu beantragen. Die Infostände dürfen maximal eine Fläche von 1,50 m² einnehmen. Pro Infostand ist nur ein Schirm zulässig.

Der Quartiersmanager erteilt die Zustimmung zum Aufstellen von Infoständen innerhalb einer Woche, wenn sie nicht gewerblichen Zwecken dienen. Liegen mehrere Anträge vor und reicht die Anzahl der Flächen, die in Anlage Lageplan Infostände für Infostände vorgesehen sind, für die beantragten

Infostände nicht aus, werden bei der Platzvergabe vorrangig Anmeldungen von Mitgliedern einer Partei, die bei den Bürgerschaftswahlen der vergangenen vier Jahre oder bei der kommenden Bürgerschaftswahl zugelassen worden sind, und Anmeldungen von Gewerkschaften oder Bürgerinitiativen zur Herbeiführung eines Volksentscheides berücksichtigt. Bei mehreren vorrangigen Anmeldungen entscheidet die zeitliche Priorität der Antragstellung.

Für das Aufstellen von Infoständen zu gewerblichen Zwecken gelten die Vorschriften von § 3 .

Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf das Aufstellen von Infoständen zu nicht gewerblichen Zwecken, es sei denn, der Quartiersmanager erteilt die Erlaubnis in freiem Ermessen.

1.5.3 Öffentliche Versammlungen und Aufzüge im Sinne des Versammlungsgesetzes vom 15. November 1978 auf den Wegeflächen des ÜSQ Süd sind, vorbehaltlich einer anderweitigen Ortszuweisung durch den Quartiersmanager gemäß nachstehendem Satz, an den auf dem als Anlage Lageplan Versammlungen beigefügten Lageplan rot markierten Orten erlaubt. Der Quartiersmanager kann im Einzelfall andere Orte als die vorgenannten bestimmen. Öffentliche Versammlungen und Aufzüge sind beim Quartiersmanager grundsätzlich zwei Wochen vorher unter einer noch vom Quartiersmanager festzulegenden Adresse schriftlich anzumelden bzw. werden dem Quartiersmanager von der Polizei oder der Behörde mitgeteilt. Bei einer Anmeldung über den Quartiersmanager sind der Veranstalter und der Leiter der Versammlung jeweils namentlich und mit vollständigen Kontaktdata zu benennen. Der Quartiersmanager informiert die zuständige Behörde über jede ihm angemeldete öffentliche Versammlung auf den Flächen des ÜSQ Süd. Die HafenCity Hamburg GmbH wird der Polizeibehörde die Kontaktdata des Quartiersmanagers mitteilen, um einen Erstkontakt zu ermöglichen.

1.5.4 Der Quartiersmanager ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Polizei öffentliche Versammlungen und Aufzüge auf den Wegeflächen des ÜSQ Süd zu untersagen oder von bestimmten Auflagen abhängig zu machen, wenn nach den zur Zeit des Erlasses der Verfügung erkennbaren Umständen die öffentliche Sicherheit oder Ordnung bei Durchführung der Versammlung oder des Aufzuges unmittelbar gefährdet ist. Öffentliche Versammlungen und Aufzüge, die nach dem Versammlungsgesetz verboten sind, sowie unangemeldete oder außerhalb der vom Quartiersmanager gemäß § 1.5.3 S. 2 etwaig hierfür vorgesehenen Orte und Demonstrationspfade stattfindende öffentliche Versammlungen und Aufzüge sind auf den Wegeflächen untersagt.

Der Quartiersmanager kann die Auflösung von öffentlichen Versammlungen und Aufzügen veranlassen, wenn

- 1.5.4.1 sie nicht angemeldet sind,
- 1.5.4.2 von den Angaben der Anmeldung abgewichen oder den Auflagen zuwidergehandelt wird oder
- 1.5.4.3 sie nach dem Versammlungsgesetz verboten sind, insbesondere weil aufgrund der zur Zeit der Auflösung erkennbaren Umstände die öffentliche Sicherheit oder Ordnung bei weiterer Durchfüh-

rung der Versammlung oder des Aufzuges unmittelbar gefährdet ist.

- 1.5.5 Das Schieben von Fahrrädern (einschließlich von Fahrradanhängern) ist auf den Wegeflächen, die nicht in der unteren Erdgeschossebene gemäß Anlage N12 5.5.1 (dort S. 2) (*Warfgeschoss*) liegen und nicht überdacht sind (nach momentanem Planungsstand betrifft dies die in der Anlage N12 5.5.1 (dort S. 1) orange und nicht schraffiert gekennzeichneten Wegeflächen), erlaubt. Fahrräder (einschließlich Fahrradanhänger) dürfen nur an dafür vorgesehenen Stellen, auch auf den Fahrradabstellplätzen der Tiefgarage, abgestellt werden. Das Abstellen anderer Transportmittel (Kfz-Anhänger, Segways usw.) ist auf den Wegeflächen grundsätzlich nicht erlaubt. Sollten Fahrräder an anderen als den dafür vorgesehenen Stellen oder vorgenannte sonstige Transportmittel auf den Wegeflächen abgestellt werden, ist der Quartiersmanager berechtigt, die Fahrräder oder Transportmittel zu entfernen und zu verwahren. Der Eigentümer des Fahrrades oder des Transportmittels kann dieses gegen eine vom Quartiersmanager noch festzulegende und öffentlich einsehbare Gebühr, die EUR 7,00 pro Tag nicht übersteigen darf, an einem vom Quartiersmanager noch festzulegenden Ort abholen.
- 1.5.6 Hunde sind jederzeit an der Leine zu führen und der Hundekot ist vom jeweiligen Hundebesitzer sofort aufzunehmen und ordnungsgemäß zu beseitigen. Das Gesetz zur Neuregelung über das Halten und Führen von Hunden vom 26. Januar 2006 und die Verordnung zur Durchführung der Vorschriften über das Halten und Führen von Hunden vom 21. März 2006 gelten entsprechend. Entsprechendes gilt auch für das Führen sonstiger Tiere und das Beseitigen von Kot derselben.
- 1.5.7 Die Verunreinigung der Wegeflächen mit (auch organischen) Abfällen, Unrat, Papier (inkl. Handzettel), Zigaretten, Kaugummis usw. ist untersagt. Der Quartiersmanager kann den Verursacher zur Beseitigung bzw. Entsorgung auffordern oder ihn für die zweckentsprechenden Reinigungs- und Entsorgungskosten in Anspruch nehmen.

Die Aufsteller von gewerblichen und nicht-gewerblichen Info-Ständen sowie die Veranstalter von angemeldeten Versammlungen gelten ebenfalls als Verursacher im Sinne dieser Vorschrift, wenn die Verunreinigung als typische Folge ihrer Handlungen zu sehen ist.

- 1.6 Der Quartiersmanager kann im Rahmen von quartiersübergreifenden Veranstaltungen (z.B. Saisonmärkte) oder Ereignissen von großem öffentlichen Interesse (z.B. Ein- und Auslaufen von Kreuzfahrtschiffen) im Interesse der Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung auf den Wegeflächen einzelfallbezogene Anordnungen treffen und Beschränkungen des Allgemeinen Benutzungsrechts tage- oder stundenweise anordnen, insbesondere den Zutritt zu bestimmten Wegeflächen sperren.
- 1.7 Während der Liegezeiten von Kreuzfahrtschiffen sowie zu Hochwasserzeiten ist das Betreten des gemäß Anlage N12 10.3.2 grün hinterlegten, nicht hochwassergeschützten Bereichen der Überseequartier Plaza untersagt.

Außerhalb der in § 1.7 genannten Zeiten ist der Zugang – vorbehaltlich einer gesonderten Anordnung des Quartiermanagers gemäß § 1.6 – nach Maßgabe dieser Benutzungsverordnung gestattet.

§ 2 BESONDERES BENUTZUNGSRECHT

- 2.1 Das Besondere Benutzungsrecht ist das den Anliegern zustehende Recht – vorbehaltlich anderweitiger vertraglicher Regelungen in Bezug auf die Außengastronomie gemäß § 2.3 – unentgeltlich, aber mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Quartiersmanagers, Wegeflächen über das Allgemeine Benutzungsrecht hinaus im Rahmen eines „gesteigerten Allgemeinen Benutzungsrechts“ für ihre Grundstücke zu benutzen. Das Besondere Benutzungsrecht kommt nur dann in Betracht, wenn die Nutzung der Wegeflächen über das Allgemeine Benutzungsrecht hinaus für eine angemessene Nutzung des Grundeigentums oder Erwerbsbetriebes des Anliegers erforderlich ist und das Allgemeine Benutzungsrecht der anderen nicht oder nur unerheblich beeinträchtigt wird.
- 2.2 Dem Besonderen Benutzungsrecht sind beispielsweise zuzurechnen:
- 2.2.1 Aufstellen von Leitern oder Hubbühnen zur Durchführung von Arbeiten an angrenzenden Gebäuden, Zäunen und dergleichen sowie
- 2.2.2 kurzzeitiges Abstellen von Umzugsgut sowie die Aufstellung von Aufzügen zum Zwecke des Umzugs.
- 2.3 Dem Besonderen Nutzungsrecht ist auch zuzurechnen die Nutzung von Wegeflächen für die Außengastronomie gemäß diesem § 2.3.
- 2.3.1 Insofern steht nur demjenigen ein Besonderes Nutzungsrecht an den Wegeflächen zu Zwecken der Außengastronomie zu, der zum Betrieb einer Außen gastronomie auf den Wegeflächen im Rahmen einer zivilrechtlichen Vereinbarung, die auch die Höhe des Entgelts für die Nutzung der Flächen regelt, mit dem jeweiligen Eigentümer oder dem jeweiligen Vermieter berechtigt ist, vorausgesetzt, dass bei oder im Zusammenhang mit dem Betrieb der Außengastronomie
- (i) die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere zum Brandschutz und Lärmschutz, eingehalten werden und
- (ii) die Benutzbarkeit der Wegeflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 2.3.2 Nicht für Zwecke der Außengastronomie verwendet werden können die Wegeflächen, die in den Anlagen Lageplan Infostände und Lageplan Versammlungen als Versammlungsflächen oder als Flächen für Infostände ausgewiesen sind.
- 2.3.3 Liegen die Voraussetzungen dieses § 2.3 vor, so gilt die Zustimmung des Quartiersmanagers für die jeweilige Besondere Benutzung zu Zwecken der Außengastronomie als erteilt. Der Quartiersmanager kann die Zustimmung wegen Wegfalls der Voraussetzungen dieses § 2.3, wegen Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder wegen eines Verstoßes gegen etwaige Weisungen gemäß § 2.4 widerrufen.
- 2.4 In keinem Fall darf die Benutzbarkeit der Wegeflächen wesentlich beeinträchtigt werden. Der Quartiersmanager ist berechtigt, die Einhaltung der Grenzen des Beson-

deren Benutzungsrechts zu überwachen und den Anliegern der Wegeflächen oder den Nutzern der Wegeflächen gemäß § 2.3 im Einzelfall Weisungen zu erteilen.

§ 3 SONDERNUTZUNGSRECHT

- 3.1 Ein Sondernutzungsrecht ist jede Benutzung der Wegeflächen, die über das Allgemeine Benutzungsrecht oder das Besondere Benutzungsrecht hinausgeht und nach diesem § 3 und nach § 4 zulässig ist. Ein Sondernutzungsrecht ist z.B. das Aufstellen von Tischen zum Verkauf von Waren und die Anlieferung von Waren, soweit diese sich nicht im Rahmen des Ver- und Entsorgungskonzeptes (§ 3.4) bewegt. Ebenfalls unter das Sondernutzungsrecht fallen sonstige gewerbliche Tätigkeiten wie bspw. das Aufstellen von Weihnachtsmärkten.
- 3.2 Bei der Vergabe von Sondernutzungsrechten sind vorrangig die Anlieger der Wegeflächen zu berücksichtigen. Angemessen zu berücksichtigen sind weiterhin die Interessen der von der Sondernutzung betroffenen Nutzungen vor allem im Einzelhandel aller Geschossebenen ([Anlage N12 5.5.1](#)).
- 3.3 Die Einräumung von Sondernutzungsrechten bedarf – vorbehaltlich der Regelungen von § 3.4 – der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Quartiersmanagers. Es besteht kein Anspruch auf eine solche Zustimmung oder auf Verlängerung eines befristeten Sondernutzungsrechts. Die Zustimmung kann unter dem Vorbehalt der Erfüllung von Bedingungen und Auflagen, insbesondere der Zahlung eines Entgeltes, erteilt werden. Der Quartiersmanager kann für die Einräumung von Sondernutzungsrechten, die der Gewerbeausübung dienen (bspw. Weihnachtsmarktstände, Promotions-Veranstaltungen, etc.), Entgelte erheben. Die Höhe des jeweiligen Entgeltes wird zwischen dem Quartiersmanager und dem Sondernutzungsberechtigten vor Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen vereinbart und im Rahmen einer zivilrechtlichen Vereinbarung festgelegt.
- 3.4 Die Eigentümer haben mit der HafenCity Hamburg GmbH ein Ver- und Entsorgungskonzept für das ÜSQ Süd abgestimmt, wonach die Ver- und Entsorgung des ÜSQ Süd, vorbehaltlich der Leerung etwaiger für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellter Müllsammelbehältnisse auf den Wegeflächen, für alle Nutzungsarten unterirdisch auf der Ebene des ersten Untergeschosses erfolgt und im Rahmen der im Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg geltenden rechtlichen Vorgaben stattfinden muss. Das Bereitstellen von Abfallbehältern für die Müllabfuhr am Abfuhrtag auf den Wegeflächen ist danach in jedem Fall verboten. Die im Rahmen des abgestimmten Ver- und Entsorgungskonzepts gemäß der unterirdischen Konzeption erfolgende Anlieferung von Waren sowie die Entsorgung bedarf bei Einhaltung der Vorgaben des Ver- und Entsorgungskonzepts nicht der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Quartiersmanagers. Die Zustimmung des Quartiersmanagers gilt insoweit als erteilt.
- 3.5 Sofern eine Nutzung der Wegeflächen nicht eindeutig als Allgemeines Benutzungsrecht, als Besonderes Benutzungsrecht oder als Sondernutzungsrecht zu qualifizieren ist, so ist im Zweifel anzunehmen, dass die Nutzung als Sondernutzungsrecht zu qualifizieren ist.
- 3.6 Die Einräumung von Sondernutzungsrechten darf nicht dazu führen, dass der öffentliche Charakter der Wegeflächen dauerhaft wesentlich beeinträchtigt wird; erlaubt sind jedoch beispielsweise Weihnachtsmarktstände und Promotions-Veranstaltungen.

§ 4
ALLGEMEINE REGELN

- 4.1 Jeder hat die geltenden Rechtsvorschriften zu beachten und auf andere Benutzer der Wegeflächen die gebotene Rücksicht zu nehmen. Auf den Wegeflächen, die nicht im Warftgeschoss liegen und nicht überdacht sind (nach momentanem Planungsstand betrifft dies die in der Anlage N12 5.5.1 (dort S. 1 und S. 3) orange und nicht-schraffierten Wegeflächen), gelten die Verkehrsvorschriften des Straßenverkehrsge setzes vom 5. März 2003 sowie die Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013, je weils in der aktuell geltenden Fassung.
- 4.2 Personen, die sich durch alkoholische Getränke oder andere berauschende Mittel in einen Rausch versetzt haben, können durch den Quartiersmanager oder von ihm be auftragte Dritte von den Wegeflächen verwiesen werden.
- 4.3 Das Anbringen von Plakaten und Aufklebern, das Sprühen von Graffiti oder das Zer kratzen von Oberflächen und ähnliche das Erscheinungsbild des ÜSQ Süd verändernde Handlungen, das Aufstellen von Werbeträgern sowie das Verteilen von Flugblättern und von Werbung sind untersagt. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Quartiersmanagers. Nicht genehmigte Veränderungen des Erscheinungsbildes des ÜSQ Süd im Sinne von § 4.3 Satz 1 stellen eine Verunreinigung im Sinne des § 1.5.7 dar, der insofern entsprechend gilt.
- 4.4 Das Füttern von Tauben und anderen Tieren ist untersagt.
- 4.5 Das Betteln, Hausieren und Übernachten ist nicht gestattet. Das Sitzen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Bänken und Stühlen sowie auf denjenigen Treppenanlagen ge stattet, welche die Wegeflächen mit Flächen auf öffentlichem Grund verbinden.
- 4.6 Sofern und soweit im Rahmen des nach § 3 einem Dritten gewährten Sondernut zungsrecht bestimmte Bereiche der Wegeflächen abgesperrt werden, haben die Nutzer diese Nutzungsbeeinträchtigung hinzunehmen.

§ 5
NUTZUNGSZEITEN

- 5.1 Die Wegeflächen, die nicht im Warftgeschoss liegen, (nach momentanem Planungs stand betrifft dies die in Anlage N12 5.5.1 (dort S. 1 und 3) orange gekennzeichneten Wegeflächen) sind an allen Tagen im Jahr 24 Stunden ununterbrochen nutzbar. Hier von ausgenommen sind die in Anlage N12 5.5.1 (dort S. 1) blau schraffierten Flächen westlich des Überseeboulevards, für die an allen Tagen der Woche ei ne ununterbrochene Zugänglichkeit der Wegeflächen für den allgemeinen Verkehr mindestens im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 23:00 Uhr gewährleistet ist.
- 5.2 Die Wegeflächen, die im Warftgeschoss liegen (nach momentanem Planungsstand betrifft dies die in Anlage N12 5.5.1 (dort S. 2) blau markierten Wegeflächen), sind an allen Tagen im Jahr mit Ausnahme der nicht-verkaufsoffenen Sonn- und Feiertagen mindestens im Zeitraum von 7:00 bis 23:00 Uhr nutzbar. Außerhalb des in § 5.2 Satz 1 genannten Zeitraums ist das Betreten der Anlage N12 5.5.1 (dort S. 2) blau markierten Wegeflächen untersagt. Anlieger können diese Flächen jederzeit betreten. Der Quartiersmanager ergreift geeignete Sicherungsmaßnahmen, um den Zugang zu diesen Flächen außerhalb des in § 5.2 Satz 1 genannten Zeitraums nur Anliegern zu ermöglichen.

- 5.3 Reinigungsarbeiten an den Wegeflächen dürfen nur zu unwesentlichen Einschränkungen der Nutzbarkeit führen.

§ 6 FUND SACHEN

Sachen, die auf den Wegeflächen gefunden werden, sind unverzüglich beim Quartiersmanager oder dem öffentlichen Fundbüro abzugeben.

§ 7 VIDEOÜBERWACHUNG

Sofern auf den Wegeflächen eine Videoüberwachung stattfindet, wird an den Eingängen der Wegeflächen ausdrücklich durch Aushänge an den Eingängen der Wegeflächen auf die Videoüberwachung hingewiesen. Solche Videoaufnahmen werden unverzüglich nach der Aufzeichnung gelöscht, wenn sie zur Erreichung des Zwecks der Videoüberwachung nicht mehr erforderlich sind oder, wenn schutzwürdige Interessen der Betroffenen einer weiteren Speicherung entgegen stehen. Unberührt davon bleiben die Sicherheitseinrichtungen von Mieter des ÜSQ Süd innerhalb ihrer Mietflächen, für die nur die gesetzlichen Beschränkungen maßgeblich sind.

§ 8 HAUSRECHT

- 8.1 Der Quartiersmanager übt das Hausrecht für die Wegeflächen im Rahmen dieser Benutzungsordnung aus.
- 8.2 Der Quartiersmanager oder ein von ihm beauftragter Dritter ist im Rahmen des Hausrechts berechtigt, Personen der Wegeflächen zu verweisen, die sich nicht an diese Benutzungsordnung halten und/oder andere Personen belästigen und/oder Straftaten und/oder erhebliche Ordnungswidrigkeiten auf den Wegeflächen begehen.
- 8.3 Der Quartiersmanager oder ein von ihm beauftragter Dritter ist im Rahmen seines Hausrechts berechtigt, Personen, die mehrfach gegen diese Benutzungsordnung verstößen und/oder einen besonders schwerwiegenden Verstoß dagegen begehen und/oder andere Personen erheblich belästigen und/oder Straftaten und/oder erheblichen Ordnungswidrigkeiten auf den Wegeflächen begehen, dauerhaft von der Benutzung der Wegeflächen auszuschließen.
- 8.4 Maßnahmen öffentlicher Organe aufgrund des allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsrechts bleiben hiervon unberührt.
- 8.5 Barrierefreie Anlagen (insbesondere Rampen, Aufzüge und Blindenleitsysteme), Rolltreppen, Eingänge zur U-Bahn, Hauseingänge (mit Ausnahme der Eingänge zu Geschäften und Gastronomiebetrieben) sowie die gekennzeichneten Fluchtwege sind uneingeschränkt freizuhalten.

§ 9 BESCHWERDEN

- 9.1 Jeder ist berechtigt, sich schriftlich oder mündlich in deutscher Sprache an den Quartiersmanager zu wenden, falls die Eigentümer und/oder der Quartiersmanager die in dieser Benutzungsordnung jedermann zugebilligten Rechte nicht einhalten sollten. Sollte der Quartiersmanager der Beschwerde nicht abhelfen, so ist jeder (potentielle)

Nutzer der Wegeflächen berechtigt, sich schriftlich oder mündlich in deutscher Sprache an die von den Eigentümern eingerichtete Beschwerdestelle [*Details zu einem späteren Zeitpunkt einzufügen*] zu wenden.

- 9.2 Die Beschwerdestelle ist zusammengesetzt aus einem Vertreter der Freien und Hansestadt Hamburg, dem Quartiersmanager und einem Mitglied der Richterschaft des Verwaltungsgerichts Hamburg als Vorsitzendem. Die Mitglieder üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus, erhalten jedoch Ersatz ihrer Auslagen. Die Beschwerdestelle gibt sich eine Geschäftsordnung. Entscheidungen erfolgen mit einfacher Mehrheit.
- 9.3 Die Eigentümer und/oder der Quartiersmanager sowie die Benutzer der Wegeflächen sind jeweils an die Entscheidung der Beschwerdestelle gebunden. Im Internet werden innerhalb einer Woche die Beschwerden aufgelistet, auch wenn über diese noch nicht entschieden wurde.
- 9.4 Entscheidungen der Beschwerdestelle sind zu begründen und im Internet unter einer noch vom Quartiersmanager festzulegenden Internetadresse zu veröffentlichen. Sofern dem Quartiersmanager die Adresse des Beschwerdeführers bekannt ist, wird die Beschwerdestelle dem Beschwerdeführer eine schriftliche Kopie der Entscheidung übermitteln. Über die Beschwerden soll binnen eines Monats nach Beschwerdeeingang entschieden werden. Sollte in dieser Zeit keine Entscheidung möglich sein, so wird ein Zwischenbescheid auf entsprechendem Weg erteilt.

§ 10 AUSHANG UND AUSFERTIGUNGEN

- 10.1 Diese Benutzungsordnung wird in einer Kurzfassung an den Zugängen zum ÜSQ Süd deutlich sichtbar ausgehängt.
- 10.2 Die ungetkürzte Fassung dieser Benutzungsordnung kann von jedermann unter einer noch vom Quartiersmanager festzulegenden Adresse im Zeitraum von Montag bis Freitag von 9 Uhr bis 16 Uhr eingesehen werden.
- 10.3 Die ungetkürzte Fassung dieser Benutzungsordnung kann im Internet unter einer noch vom Quartiersmanager festzulegenden Internetadresse jederzeit aufgerufen und ausgedruckt werden.

§ 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1 Diese Benutzungsordnung gilt ausschließlich für das ÜSQ Süd und tritt ab dem Tag der offiziellen Zugänglichmachung der Wegeflächen für die Öffentlichkeit in Kraft. Sollten die Wegeflächen zunächst nur teilweise hergestellt werden, tritt die Benutzungsordnung zunächst für diejenigen Teile in Kraft, die für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden.
- 11.2 Sollte in dieser Benutzungsordnung eine Regelungslücke enthalten sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieser Benutzungsordnung. Bei Zweifeln über die Auslegung einer Regelung dieser Benutzungsordnung sind die Regelungen des Hamburgischen Wegegesetzes sowie der Globalrichtlinie über die Sondernutzung der öffentlichen Wege der Freien und Hansestadt Hamburg vom 18. November 2003 oder ihrer jeweils zum Zeitpunkt eines Zweifels aktuellen Fassung heranzuziehen.

Anlage Lageplan Infostände

Anlage Lageplan Versammlungen

ANLAGE
Lageplan Infostände



■ Flächen für Aufstellung von
Informationsstände für nicht
gewerbliche Zwecke

unibail-rodamco

ÜBERSEEQUARTIER HAMBURG

ANLAGE
Lageplan Versammlungen



Fläche für öffentliche
Versammlungen

unibail-rodamco

ÜBERSEEQUARTIER HAMBURG