

# LETTER OF INTENT

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,  
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

- nachfolgend LIG -

weiterhin vertreten durch die Justizbehörde,  
Drehbahn 36, 20354 Hamburg

- nachfolgend JB -

weiterhin vertreten durch die Behörde für Kultur und Medien,  
Hohe Bleichen 22, 20354 Hamburg

- nachfolgend BKM -

sowie

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg  
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg

- nachfolgend SAGA -

## Präambel

Im Rahmen des Projekts Justizvollzug Hamburg 2020 zur Neustrukturierung des Hamburger Justizvollzuges sind Strukturveränderungen betreffend die Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel - nachfolgend JVA - geplant. Die Flächen, auf denen sich die Häuser I und III der JVA befinden, werden künftig nicht mehr für den Vollzug benötigt. Sie können daher anders genutzt werden. Bereits heute stehen diese stark sanierungsbedürftigen Gebäude in weiten Teilen leer. Vollzug findet dort nicht mehr statt; vielmehr sind die Anstaltsleitung, Teile der Anstaltsverwaltung und betriebliche Einrichtungen noch in den Gebäuden untergebracht. Mit der geplanten Verlagerung dieser Einheiten auf das verbleibende Gelände der JVA werden die Flächen für die JB entbehrlich. Die SAGA als städtisches Wohnungsunternehmen soll die Flächen um den historischen Kreuzbau herum nunmehr als Projektgebiet "Am Hasenberge" für eine zukunftsorientierte Wohnbebauung entwickeln. Dazu gehören auch benachbarte Flächen, auf denen sich weitere Dienst- und Dienstwohnungsgebäude der JB befinden (Lageplan Anlage 1). Auch hier bestehen hohe Sanierungsbedarfe und es gibt Leerstände. Daher soll ein Gesamtkonzept unter Beteiligung des Bezirksamtes Hamburg-Nord erarbeitet werden.

Alle Parteien sind sich dabei der großen historischen Bedeutung des denkmalgeschützten Ortes bewusst. Zur Zeit des Nationalsozialismus waren die Gefängnisbauten als sog. Polizeigefängnis und anschließend als Konzentrationslager Fuhlsbüttel Schauplatz vor allem politischer Verfolgung und schwerer Straftaten. Die Planungen sind daher mit besonderer

Sensibilität und in enger Abstimmung mit der BKM (Denkmalschutzamt und KZ Gedenkstätte Neuengamme) vorzunehmen. Dies gilt insbesondere für die KZ-Gedenkstätte im ehemaligen Torhaus am Suhrenkamp, deren Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem müssen Belange der Bodendenkmalpflege bei der Entwicklung des Areals berücksichtigt werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

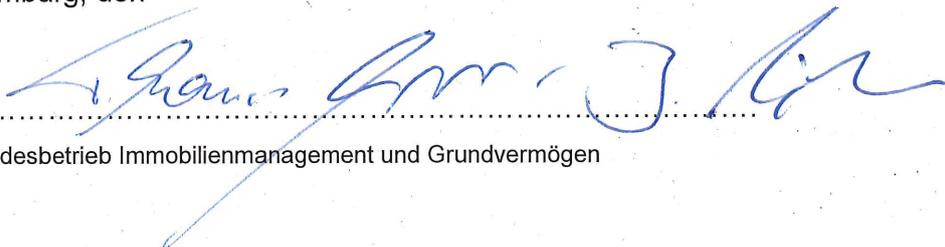
- 1) Die SAGA wird auf Grundlage einer Anhandgabe Planungen aufnehmen, um für die in Anlage 2 grün angelegten Flächen ein Neubaupotenzial von ca. 200 Wohneinheiten (freifinanziert und öffentlich gefördert) zu entwickeln. Für den Fall, dass eine Wohnbebauung unter den vorstehenden Prämissen realisiert werden kann, ist ferner ein Erwerb der betreffenden Flächen durch die SAGA vorgesehen.
- 2) Eine Einbeziehung der in Anlage 2 rot schraffiert angelegten Flächen in den Wohnungsneubau wird angestrebt.
- 3) Die auf den unter 1) und 2) genannten Flächen bestehenden Nutzungen werden aufgegeben.
- 4) Die SAGA beabsichtigt ferner, die in Anlage 2 blau angelegten Flächen mit den Dienstwohnungsgebäuden Am Hasenberge Nrn. 14, 16, 18, 20, 22, 24, 28, 30, 32 und 34 sowie Suhrenkamp Nrn. 86 und 90 denkmalgerecht herzurichten und zu bewirtschaften, sofern dies im Rahmen wirtschaftlich und technisch vertretbarer Konzepte möglich ist. Ein Erwerb der Dienstwohnungsgebäude durch die SAGA ist nach Klärung der dazu notwendigen Rahmenbedingungen zwischen SAGA und JB ebenfalls möglich. Die JB verpflichtet sich, alle ihr vorliegenden für die Planung und Durchführung der Sanierung notwendigen Unterlagen zu den Dienstwohnungsgebäuden (Grundrisse, technische Details, ggf. Verträge zu Miet- und Dienstwohnungsverhältnissen) in aufbereiteter Form zur Verfügung zu stellen.
- 5) LIG und JB verpflichten sich, der SAGA Vollmacht zu erteilen, sämtliche für die Planung des Gesamtprojektes notwendigen Information einzuholen.
- 6) Die SAGA verpflichtet sich, bei der Entwicklung und gegebenenfalls der Realisierung des Gesamtprojektes die Sicherheitsanforderungen der JVA (Sicherheitsabstände zur neuen Wohnbebauung, Gebäudehöhen, sonstige Beschränkungen) zu erfüllen und sich in diesem Punkt eng mit der JB abzustimmen. Daneben ist sicherzustellen, dass die Interessen der jetzigen Dienstwohnungsinhaber und Mieter berücksichtigt werden. Auch diesbezüglich stimmen sich SAGA und JB ab.
- 7) Für den Fall eines Erwerbs der Grundstücksflächen durch die SAGA wird als Grundlage der Kaufpreisfindung ein Verkehrswertgutachten für alle Nutzungsformen (Bestand und Neubau) vereinbart. LIG und SAGA stimmen die Parameter für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens und den zu beauftragenden Sachverständigen einvernehmlich ab. Für öffentlich geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau gelten die üblichen Regelungen.
- 8) Dieser Letter of Intent steht unter der Voraussetzung der Gremienzustimmung der SAGA; die Umsetzung des Grundstücksgeschäfts unter dem Gremienvorbehalt aller Parteien.

Die Parteien verpflichten sich, die Verhandlungen ernsthaft zu befördern und voranzutreiben. Eine Beendigung der Vertragsverhandlungen wird nur erfolgen, wenn die vorgesehenen Planungen nicht umgesetzt werden können bzw. eine Zustimmung der Kommission für Bodenordnung oder der Hamburgischen Bürgerschaft zu einem Verkauf nicht erfolgt.

Darüber hinaus sind sich die Parteien einig, dass die SAGA der BKM und der JB bis zum Ende des 1. Halbjahres 2019 einen Konzeptentwurf vorlegen wird. Dieser soll den Stand der Entwicklung des Projektgebiets wiedergeben und einen Vorschlag zur Umsetzung einschließlich der späteren Bebauungen enthalten.

Das Scheitern der Verhandlungen muss schriftlich und unter Angabe von Gründen bekannt gegeben werden. Nach Unterzeichnung des LOI soll das Projektgebiet anhand gegeben werden.

Hamburg, den 26.02.2018



Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Hamburg, den 4.4.2018



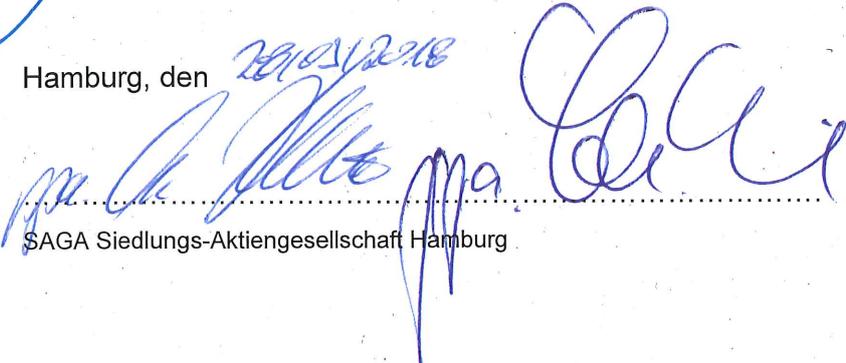
Justizbehörde

Hamburg, den 05. April 2018



Behörde für Kultur und Medien

Hamburg, den 20.03.2018



SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

**Auszug aus der Immobilienbank**

Auszug vom 21.02.2018

Maßstab 1:1500

Gemarkung: Fuhlsbüttel

Flurstück(e): 3891, 2541, 3882, 3883, 3884, 3885, 3887



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement  
und Grundvermögen  
Karte ist nach Norden ausgerichtet  
Bearbeiterin: C.v.A.



ANLAGE 1

34 Nordflüchbüttel (47) Am Heisenberge, Surenkamp, Fl. 3891, 2541, 3882, 3883, 3884, 3885, 3887, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000

