



Abstraktes Schuldanerkenntnis

der
THOR Fünfte GmbH & Co. KG
Ulmenstr. 22
60325 Frankfurt am Main

vertreten durch den Komplementär ODIN Projektpartner GmbH, diese wiederum vertreten durch den Vorstand Herrn Thomas Schulze Wischeler oder einen der einzelvertretungsberechtigten Prokuristen Prof. Dr. Fabian Hinrichs

1. Die THOR Fünfte GmbH & Co. KG (fortan „**Vorhabenträger**“) ist Eigentümerin folgender Flurstücke in Halle (Saale), Mansfelder Straße:
 - Blatt 15721, Flur 36, Flurstücke 2/1, 2/2
 - Blatt 28339, Flur 36, Flurstücke 2/3, 3, 4/2, 12/3, 72, 74, 76
 - Blatt 9260, Flur 36, Flurstück 1
 - Blatt 32537, Flur 36, Flurstück 73
 - Blatt 5600, Flur 36, Flurstück 77
 - Blatt 15094, Flur 36, Flurstück 75
 - Blatt 26382, Flur 36, Flurstück 8/0Die vorgenannten Flurstücke werden fortan gemeinsam als das „**Grundstück**“ bezeichnet.
2. In Bezug auf das Grundstück hat der Gemeinderat am 23.12.2021 unter dem Aktenzeichen VII/2021/02452 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, der in Kürze unter dem Titel *Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tüchrahmen/Mansfelder Straße“* beschlossen werden soll.
3. Der Aufstellungsbeschluss vom 23.12.2021 enthält unter anderem die Vorgabe, dass insgesamt fünfzehn (15) Prozent der neu geschaffenen Wohnfläche der sozialen Wohnraumversorgung dienen sollen. Zur Erreichung dieses Ziels sollen
 - a. zehn (10) Prozent der neu geschaffenen Wohnfläche für fünfzehn (15) Jahre zu einem Mietzins vermietet werden, der den aktuell für Halle (Saale) gültigen Satz der Kosten der Unterkunft (sog. KdU-Satz) um nicht mehr als 20 Prozent übersteigen darf und
 - b. weitere fünf (5) Prozent der neu geschaffenen Wohnfläche für zehn (10) Jahre zu einem Mietzins vermietet werden, der den aktuell für Halle (Saale) gültigen Satz der Kosten der Unterkunft (sog. KdU-Satz) um nicht mehr als 20 Prozent übersteigen darf.Bezugsgröße des Mietzinses soll dabei die Bruttokaltmieten sein.
4. Der Vorhabenträger erkennt mit vorliegendem Dokument verbindlich an, im Rahmen der Projektrealisierung die Schaffung der sozialen Wohnraumversorgung wie in vorstehender Ziffer 3 definiert über den dort genannten Zeitraum gegenüber der Stadt Halle (Saale) zu

THOR₅.

schulden, sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 mit dem Inhalt des Aufstellungsbeschlusses vom 23.12.2021 als Satzung beschlossen wird und in Kraft tritt.

Das vorstehende Schuldanerkenntnis erfolgt in der Weise, dass es die Verpflichtung zur Schaffung der sozialen Wohnraumversorgung der THOR KG selbständig begründen soll.

5. Gemäß aktueller Planung beabsichtigt der Vorhabenträger, insgesamt ca. 6.120 m² neuen Wohnraum auf dem Grundstück zu schaffen (Neubau und Bestand). Der Vorhabenträger wird dementsprechend insgesamt ca. 918 m² sozialen Wohnraum schaffen, wobei sich die Fläche mit einer 10-jährigen Bindung auf ca. 306 m² und die Fläche mit einer 15-jährigen Bindung auf ca. 612 m² erstreckt. Die Bindung greift jeweils ab dem Tag der ersten Nutzung.
6. Der Vorhabenträger behält sich Planungsänderungen ausdrücklich vor. Auch für den Fall von Planungsänderungen bestätigt der Vorhabenträger den Fortbestand seiner vorliegend übernommenen Verpflichtung, insgesamt 15% des neuen Wohnraums einer Mietpreisbindung zu unterwerfen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter mit vorliegender Urkunde, die Stadt Halle rechtzeitig und vorab über Planungsänderungen zu unterrichten und die Einhaltung der 15%-Quote nachzuweisen.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit, die gem. vorliegendem abstraktem Schuldanerkenntnis geschuldete Wohnfläche der sozialen Wohnraumversorgung nur an Personen zu vermieten, die entweder (i) über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, oder (ii) die von der Stadt Halle gegenüber dem Vorhabenträger als hierfür geeignete Mieter benannt wurden oder (iii) bei denen auf andere Weise die erforderliche Bedürftigkeit nachgewiesen werden kann (z.B. Studierende).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich während des in Ziffern 3 und 4 genannten Zeitraums, jeweils bei Mietvertragsabschluss und danach auf entsprechende Aufforderung der Stadt nachzuweisen, dass die Wohnfläche der sozialen Wohnraumversorgung lediglich an die im vorstehenden Absatz genannten Personengruppen vermietet werden bzw. wurden.

8. Für den Fall des Abverkaufs von Grundstücken verpflichtet sich der Vorhabenträger, die vorliegend gegenüber der Stadt Halle (Saale) übernommene Verpflichtung zur Schaffung und Aufrechterhaltung sozialen Wohnraums in der hier zugesagten Quote und den hier zugesagten Zeitraum zur eigenen Entlastung mit Weitergabeverpflichtung einem Erwerber des Grundstücks aufzuerlegen. Bei Veräußerung von Teilen des Grundstücks wird der Vorhabenträger die hier begründete Verpflichtung zur Schaffung preisgebundenen Wohnraums insoweit an den Erwerber weitergeben, als Flächen verkauft werden, auf denen gem. der vom Vorhabenträger geltenden Planung preisgebundener Wohnraum errichtet werden soll.

THOR⁵.

9. Für den Fall, dass seitens der Stadt Halle (Saale) der Wunsch geäußert wird, über die Schaffung und Aufrechterhaltung der Wohnfläche der sozialen Wohnraumversorgung einen zweiseitigen Vertrag abzuschließen, verpflichtet sich der Vorhabenträger hiermit zum Abschluss eines solchen Vertrags, allerdings mit der Maßgabe, dass der Inhalt des zweiseitigen Vertrags mit dem vorliegenden abstrakten Schuldanerkenntnis identisch ist.

Mit freundlichen Grüßen



Frankfurt, den 16.02.2023

Prof. Dr. Fabian Hinrichs

Prokurist