



Freie und Hansestadt Hamburg  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

**Gutachten**

Geschäftszeichen: G 12.0126 A 611

Hamburg, den 05.06.2012



Mitte Altona,  
Flächen des Fernbahnhofs und Gleisdreiecks

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	6
2	Tatsächliche Feststellungen .....	7
2.1	Flurstücke.....	7
2.1.1	Übersicht der zu bewertenden Flurstücke und Teilflächen:.....	11
2.2	Bauliche Anlagen .....	11
2.2.1	Sozial- und Dienstgebäude .....	11
2.2.2	Tankstellenanlage .....	12
2.2.3	Schrankraumgebäude (ehemaliges Magazin) .....	12
2.2.4	Triebwerkhalle .....	13
2.2.5	Wasserturm.....	13
2.2.6	Stellwerk AF .....	14
2.2.7	Relaisgebäude .....	14
2.2.8	Diverse Gebäude und Bauwerke.....	14
3	Rechtliche Bedingungen .....	16
3.1	Bauplanungsrecht .....	16
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	16
3.1.2	Baustufenplan .....	16
3.2	Baulasten .....	16
3.3	Anliegerbeiträge .....	17
3.4	Sonstige öffentlich - rechtliche Beschränkungen .....	17
3.4.1	Altlasten .....	17
3.4.2	Kampfmittelverdacht.....	17
3.4.3	Vorkaufsrecht .....	18
3.4.4	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme .....	18
3.4.5	Denkmalschutz.....	18
3.5	Grundbuch .....	19
3.6	Gestattungsverträge.....	21
4	Wertermittlung für den Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	22
4.1	Vorbemerkung.....	22
4.2	Kenndaten für die Wertermittlung .....	24
4.3	Geschossfläche / Geschossflächenzahl .....	24
4.4	Bodenrichtwert Wohnnutzung.....	25
4.5	Bodenrichtwert für Büronutzung .....	26
4.6	Sonstige wertbeeinflussende Umstände.....	26
4.6.1	Erschließungskosten .....	27
4.6.2	Altlastensanierung und Freilegung .....	27
4.6.3	Zusammenstellung der Kosten für die Flächenaufbereitung u. Erschließung:..	28

4.6.4 Berücksichtigung weiterer Kosten .....	29
4.6.5 Berücksichtigung der Wartezeit .....	29
4.6.6 Baulasten sowie Rechte und Lasten gemäß Abt. II des Grundbuchs.....	30
4.6.7 Bodenwert der Nettobaulandfläche für Geschosswohnungsbau.....	31
4.6.8 Bodenwert der Nettobaulandfläche für Büro- und Geschäftshäuser .....	31
4.6.9 Bodenwert der Gemeinbedarfsflächen (Erschließungs- und Grünflächen).....	31
4.6.10 Bodenwertminderung durch Baulasten und Grundbucheintragungen .....	32
4.7 Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	32
5 Wertermittlung für den Bodenwert unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	33
5.1 Vorbemerkung.....	33
5.2 Art und Maß der geplanten Bebauung .....	33
5.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl .....	34
5.4 Bodenrichtwert / Schichtwerte .....	35
5.4.1 Wohnnutzung.....	35
5.4.2 Büronutzung.....	36
5.5 Bodenwert unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	38
6. Anlageverzeichnis	

## Gutachten

Lagebezeichnung: Fernbahnhof,  
Hamburg – Altona

Gemarkung: Ottensen,	Flurstück: 4155	Fläche:	200 m <sup>2</sup>
	Flurstück: 4755 (tlw.)	anteilige Fläche:	18.920 m <sup>2</sup>
	Flurstück: 4756 (tlw.)	anteilige Fläche:	6.660 m <sup>2</sup>
	Flurstück: 5164 (tlw.)	anteilige Fläche:	112.795 m <sup>2</sup>
	Flurstück: 5176	Fläche:	4.433 m <sup>2</sup>
	Flurstück: 5177	Fläche:	255 m <sup>2</sup>

Grundbuchbezirk: Ottensen, Blatt 6716

Eigentümer: DB Netz AG, Museumsstraße 39, 22765 Hamburg

Gemarkung: Ottensen, Flurstück: 4152 Fläche: 444 m<sup>2</sup>

Grundbuchbezirk: Ottensen, Blatt 8167

Eigentümer: DB Netz AG, Museumsstraße 39, 22765 Hamburg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg erstattet auf Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (WSB 317/319)

gemäß §§ 192 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (Bundesgesetzblatt I, Seite 639 - 652) und der Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 12. Mai 2009 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 124)

nach seiner Sitzung vom 29.05.2012

in der Besetzung mit

████████████████████

als vorsitzendes Mitglied,

████████████████████

und

████████████████████

als ehrenamtliche Mitglieder

das folgende Gutachten.

Der Gutachterausschuss hat den Bodenwert für den Wertermittlungsstichtag 01.01.2012

a) ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu

**26.800.000,- €**

und

b) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu

**105.400.000,-- €**

ermittelt.

## **1 Vorbemerkung**

Gemäß Mitteilung des Auftraggebers ist es vorgesehen, mit der Grundstückseigentümerin im Rahmen von städtebaulichen Verträgen so genannte „Abwendungsvereinbarungen“ zu schließen. Es ist beabsichtigt, dass sich die Stadt in diesen Vereinbarungen unter anderem verpflichtet, zügig die Voraussetzung für die Festsetzung von Planrecht zu schaffen und auf die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu verzichten. Die Eigentümer sollen sich im Gegenzug den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verpflichten. Diese Verpflichtung umfasst die Entwicklung des Gebiets auf Kosten der Eigentümer bis zur Höhe des Ausgleichsbetrags, den sie nach Abschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu zahlen hätten. Der Ausgleichsbetrag entspricht gemäß § 166 Absatz 3 BauGB der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks. Das vorliegende Gutachten soll in die Verhandlungen über diese beabsichtigte „Abwendungsvereinbarungen“ eingebracht werden.

Vor diesem Hintergrund soll der Gutachterausschuss zum einen den Bodenwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und zum anderen unter deren Berücksichtigung ermitteln.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll davon ausgegangen werden, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wäre weder beabsichtigt noch durchgeführt worden und die Grundstücke hätten somit am Wertermittlungsstichtag noch die Qualität, die sie vor Bekanntmachung des Beschlusses über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen hatten.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll daher von der Annahme ausgegangen werden, die rechtliche und tatsächliche Neuordnung wäre qualitativ bereits eingetreten und es lägen somit geräumte, erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ohne Belastung durch Kampfmittel oder Altlasten vor.

Als Wertermittlungsstichtag soll der 1.1.2012 angenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten G 10.0165 A 616 vom 7.9.2010 unter anderen Voraussetzungen und Annahmen erstellt wurde. Die Ergebnisse sind insofern nicht vergleichbar.

Der Ausschuss hat das Grundstück sowie die darauf befindlichen Baulichkeiten im Rahmen der Erstellung des Gutachtens G 10.0165 A 616 vom 7.9.2010 besichtigt. Die vorbereitenden Arbeiten hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geleistet. Hierbei wurden u.a. die planerischen Unterlagen, das Grundbuch, der Flurstücks- und

Eigentüternachweis, das Baulastenverzeichnis und das Kampfmittel- und Altlastenportal eingesehen.

Der Gutachterausschuss führt keine Bodenuntersuchungen durch, mangels anders lautender Hinweise unterstellt der Ausschuss einen normal tragfähigen Untergrund.

Wertermittlungstichtag: 01.01.2012

Qualitätsstichtag: a) für den Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme: 18.12.2007

(Tag der Herausgabe der Pressemitteilung zum Senatsbeschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen)

b) für den Bodenwert unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Tag des Eintritts der Grundstücksqualität *Bauland*

## 2 Tatsächliche Feststellungen

### 2.1 Flurstücke

Die zu bewertende Fläche umfasst insgesamt rund 143.707 m<sup>2</sup> und verteilt sich, wie eingangs erwähnt, auf 7 Flurstücke, wovon 3 Flurstücke anteilig zu berücksichtigen sind. Die Fläche ist im anliegenden Lageplan (Anlage 2) dargestellt.

Im Bereich der Julius-Leber-Straße (Lessingtunnel) ist die zu bewertende Fläche getrennt durch das Flurstück 1765, welches nicht Bestandteil dieses Gutachtens ist.

Dieses als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzte Flurstück ist vollständig mit einem Brückenbauwerk und darauf befindlichen Bahnsteiganlagen überbaut.

Die unregelmäßig geschnittene Gesamtfläche erstreckt sich vom Altonaer Fernbahnhof an der Präsident-Krahn-Straße auf einer Länge von etwa 1,1 km in Nordsüdrichtung. Der südliche Bereich besteht aus den Bahnsteiganlagen der Fernbahnen, der im Osten durch die Präsident-Krahn-Straße, im Westen durch die S-Bahngleise sowie im Süden durch die Bahnhofsgebäude eingerahmt ist. Der nördliche Teil des zu bewertenden Bahngeländes grenzt an der östlichen Seite an die Grundstücke des ehemaligen Güterbahnhofs sowie an die von einer Brauerei genutzten Flächen. Die Nordseite verläuft entlang der Fernbahntrasse und befindet sich etwa 120 m südlich der Stresemannstraße.



Im Bereich des sogenannten Gleisdreiecks befinden sich auf dem Gelände diverse z. T. verwaiste Gleisanlagen. Sämtliche hier befindlichen Gebäude, ausgenommen der Tankstellenbereich sowie das Stellwerk AF, dienen nicht mehr dem heutigen Bahnbetrieb.

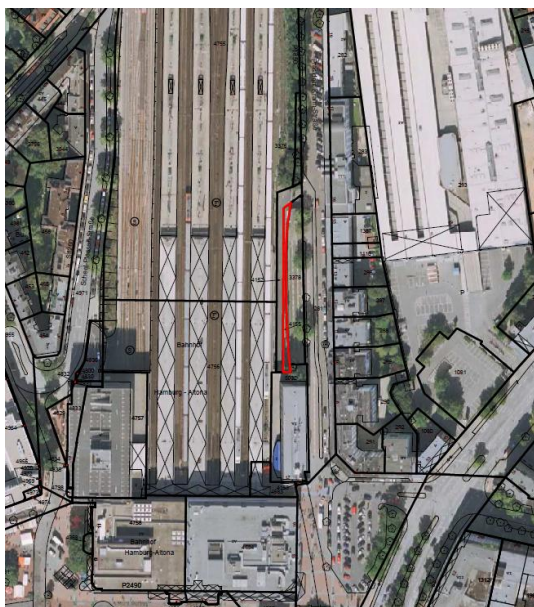
Da das Wertermittlungsobjekt insgesamt aus sieben Flurstücken, wovon drei lediglich teilweise betroffen sind, besteht und mit diversen Gebäuden bebaut ist, erfolgt die Grundstücksbeschreibung nachfolgend in tabellarischer Form:

#### Flurstück 4152



- Größe: 444 m<sup>2</sup>,
- Lage: südlicher Bereich zwischen Präsident-Krahn-Straße und östlichem Fernbahnsteig,
- Form: unregelmäßige Streifenform,
- Maße: mittlere Länge: rd. 100 m,  
mittlere Breite: rd. 3,7 m,
- Bebauung: unbebaut, Zu- und Durchfahrt.

#### Flurstück 4155



- Größe: 200 m<sup>2</sup>,
- Lage: südlicher Bereich zwischen Präsident-Krahn-Straße und östlichem Fernbahnsteig,
- Form: unregelmäßige Streifenform,
- Maße: mittlere Länge: rd. 91 m,  
mittlere Breite: rd. 2,2 m,
- Bebauung: unbebaut, Zu- u. Durchfahrt.



Flurstück 4755 (anteilig)



- Größe: 18.920 m<sup>2</sup> anteilige Fläche (schraffierter Bereich)
- Lage: befindet sich im südl. Teil an der Präsident-Krahn-Str.
- Form: nahezu rechteckig
- Maße: mittlere Länge: rd. 250 m,  
mittlere Breite: rd. 75 m,
- Bebauung: Bahnsteiganlagen.

Flurstück 4756 (anteilig)



- Größe: 6.660 m<sup>2</sup> anteilige Fläche (schraffierter Bereich),
- Lage: südl. Teil der Bewertungsflächen,
- Form: nahezu rechteckig,
- Maße: mittlere Länge: rd. 106 m,  
mittlere Breite: rd. 64 m,
- Bebauung: Bahnsteiganlagen, überdacht.

Flurstück 5176 und 5177 (vormals 4788)



Größe: 4.688 m<sup>2</sup> (gesamt)  
4.433 m<sup>2</sup> (Flurstück 5176)  
255 m<sup>2</sup> (Flurstück 5177)

Lage: befindet sich an der östl.  
Grenze im mittleren  
Grundstücksteil,

Form: unregelmäßig,

Maße: mittlere Länge: rd. 480m,  
mittlere Breite: rd. 9,5 m,

Bebauung: Gleisbett, im südl. teil  
Parkplatzfläche.

#### Flurstück 5164 -anteilig- (vormals 4890)



Größe: 112.795 m<sup>2</sup> anteilige Fläche,

Lage: nördlich des Lessingtun-  
nels,

Form: unregelmäßig,

Bebauung: überwiegend mit Gleisanla-  
gen (z.T. brachliegend),  
Tankstellenanlage, Stell-  
werksgebäude an der Har-  
kortstraße (westl. von  
Hausnr. 79) und diversen  
ungenutzten Betriebsgebäu-  
den (Triebwerkshalle etc.).

### 2.1.1 Übersicht der zu bewertenden Flurstücke und Teilflächen:

Grundbuch - Blatt	lfd. Nr. Bestandsverz.	Flurstück		Größe
8167	1	4152		444 m <sup>2</sup>
6716	154	4155		200 m <sup>2</sup>
6716	154	4755 tlw.	(gesamt 24.062 m <sup>2</sup> )	18.920 m <sup>2</sup>
6716	154	4756 tlw.	(gesamt 8.133 m <sup>2</sup> )	6.660 m <sup>2</sup>
6716	154	5164 tlw.	(gesamt 235.407 m <sup>2</sup> )	112.795 m <sup>2</sup>
6716	154	5176		4.433 m <sup>2</sup>
6716	154	5177		255 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>				<b>143.707 m<sup>2</sup></b>

Die hier aufgeführten Flurstücksflächen beruhen auf den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Angaben. Die Flächenanteile der Flurstücke 4755, 4756 und 5164 wurden vom Auftraggeber im Rahmen des Gutachtens G10.0165 A616 ermittelt und dem Gutachterausschuss mitgeteilt.

## 2.2 Bauliche Anlagen

Auf dem Grundstück befinden sich folgende bauliche Anlagen:

Sozial- und Dienstgebäude, Ziffer 2.2.1

Tankstellenanlage, Ziffer 2.2.2

Schrankraumgebäude (ehemaliges Magazin), Ziffer 2.2.3

Triebwerkhalle, Ziffer 2.2.4

Wasserturm, Ziffer 2.2.5

Stellwerk AF, Ziffer 2.2.6

Relaisgebäude, Ziffer 2.2.7

Diverse Gebäude und Bauwerke, Ziffer 2.2.8

### 2.2.1 Sozial- und Dienstgebäude



Das zweigeschossige in massiver Bauweise hergestellte Gebäude mit Verblendsteinfassade ist teilunterkellert und befindet sich am nördlichen Rand der zu bewertenden Fläche, wobei die Abgrenzungslinie zu dem nicht mit zu bewertendem Teil des Flurstücks 5164 (vormals 4890) mitten durch das Gebäude verläuft. Die Erdgeschossflächen dienen



ursprünglich als Lager- und Werkstattflächen, das Obergeschoss als Umkleiden mit entsprechenden Sanitärbereichen. Im Kellergeschoss befindet neben der Haustechnik ein Schutzraum mit einem vor der Gebäudefront befindlichem Notausstieg.

Das Gebäude wird in der nachfolgenden Wertermittlung aufgrund des stark verfallenen Zustands und einer nicht nachhaltigen Folgenutzung als abgängig ansetzt.

### 2.2.2 Tankstellenanlage



Die Tankstellenanlage liegt etwa mittig, nördlich des Wasserturmes, auf der zu bewertenden Fläche. Es befinden sich hier mehrere oberirdische Tanks, Zapfstellen sowie Tankleitungen. Dieser Bereich gilt gemäß der zum Gutachten G10.0165 A616 überreichten Kostenschätzung zur Bodensanierung als stark kontaminiert.

### 2.2.3 Schrankraumgebäude (ehemaliges Magazin)



Zweigeschossiges nicht unterkellertes Mauerwerksgebäude im abbruchreifen Zustand.

Die überbaute Fläche des Gebäudes beträgt etwa 236 m<sup>2</sup>. In der nachfolgenden Wertermittlung wird das Gebäude als abgängig berücksichtigt.

#### 2.2.4 Triebwerkhalle



Dieser Hallenkomplex besteht aus zwei einschiffigen parallelversetzten Hallen mit Einfahrtsgleisen an den südlichen Stirnseiten. Den nördlichen Abschluss bilden jeweils mehrgeschossige Betriebsgebäude in Mauerwerksbauweise.

Die überbaute Fläche der Halle beträgt etwa 5.420 m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Halle als abgängig berücksichtigt.

#### 2.2.5 Wasserturm



Dieser in Stahlbetonweise hergestellte Turm diente einst für die Wasserversorgung der Dampfloks. Dieses Bauwerk wird in der Liste der erkannten Denkmäler nach §7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz als Bestandteil des Ensembles „Güterbahnhof und Bahnbetriebswerk Altona“ geführt. Für die nachfolgende Wertermittlung bleibt dieses Bauwerk unberücksichtigt, da diesem keine wertrelevante Nutzungsmöglichkeit beigemessen werden kann.



## 2.2.6 Stellwerk AF



Dieses Stellwerkgebäude ist nach Angabe der DB Serviceimmobilien GmbH etwa 10 bis 15 Jahre alt. Das Stellwerk stellt das Herzstück für den Betrieb der in diesem Bereich befindlichen Gleisanlagen dar. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass dieses Stellwerk im Zuge der Verlagerung des Fernbahnhofs ebenfalls verlegt wird und somit als abgängig zu betrachten ist.

## 2.2.7 Relaisgebäude



Dieses viergeschossige Gebäude befindet sich am südlichen Anfang der Harkortstraße und grenzt mit den unteren zwei Geschossen seiner westlichen Seite direkt an den Brückenbogen der Bahntrasse. Das massive Gebäude mit roten Verblendmauerwerk und pfannengedecktem Walmdach wird in der nachfolgenden Wertermittlung als abgängig berücksichtigt.

## 2.2.8 Diverse Gebäude und Bauwerke



als  
Betonfertigteile (nördlich der  
Tankstelle).



dto. östlich der Tankstelle



Dieses Tunnelbauwerk wird in der Liste der erkannten Denkmäler nach §7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz als Bestandteil des Ensembles „Güterbahnhof und Bahnbetriebswerk



Altona“ geführt. Für die nachfolgende Ermittlung ohne Wertansatz, da keine wertrelevante Nutzungsmöglichkeit vorstellbar ist.



Pumpenhaus (westlich der ehemaligen Waschanlage gelegen).



Diverse Bahnsteiggebäude vorhanden.





In Ost-West-Richtung verlaufender Fußgängertunnel, südlich Stellwerk AF gelegen. Zu- bzw. Ausgang im Brückenbogen an der Harkortstraße.

### **3 Rechtliche Bedingungen**

#### **3.1 Bauplanungsrecht**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt das zu bewertende Grundstück als Flächen für Bahnanlagen dar.

##### **3.1.2 Baustufenplan**

Der Baustufenplan für Altona-Altstadt vom 15.2.1952 (Amtl. Anz. S. 203), erneut festgestellt am 14.01.1955 (Amtl. Anz. S. 61/62), weist die zu bewertende Fläche als Verkehrsfläche aus.

#### **3.2 Baulasten**

Das beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung geführte Liegenschaftskataster enthält für die zu bewertende Fläche folgende Eintragungen:

Baulastenblatt-Nr. 212452 vom 3.8.2006:

Belastete Flurstücke: 4755 und 4756,  
Begünstigtes Flurstück 4684, Paul-Neermann-Platz 15,  
Verpflichtung die Baulastfläche ständig freizuhalten als Zu- und Durchfahrt für die Anlieferung, Abholung und Müllentsorgung in einer Breite von mindestens 3,50 m und einer Höhe von 3,50 m.  
Die Baulastfläche umfasst rund 236 m<sup>2</sup> mit einer Streifenbreite von etwa 2,4 m entlang der westlichen Seite des Flurstücks 4152.

Baulastenblatt-Nr. 212453 vom 3.8.2006:

Belastete Flurstücke: 4152,  
Begünstigtes Flurstück 4684, Paul-Neermann-Platz 15,  
Verpflichtung die Baulastfläche ständig freizuhalten als Zu- und Durchfahrt für die Anlieferung, Abholung und Müllentsorgung in einer Breite von mindestens 3,50 m und einer Höhe von 3,50 m.

Die Baulastfläche umfasst das ganze Flurstück 4152 (444 m<sup>2</sup>).

Baulastenblatt-Nr. 212462 vom 20.4.2007:

Belastete Flurstück: 4778 (vormals), jetzt 5176 und 5177

Begünstigtes Flurstück 4779 und 4839, Harkortstraße 79/81/99/123/125, Barnerstraße 4c

Verpflichtung die in der Liegenschaftskarte -Anl. 197/3- braun dargestellte Fläche aus des Brandschutzes von jeglicher Bebauung freizuhalten, und die Verpflichtung die in der Anlage 197/2 braun dargestellte Baulastfläche für die vorhandene Rampe und Überdachung auf fremden Grundstück.

Die Baulastflächen befinden sich entlang der westlichen Güterumschlagshallen mit einer Streifenbreite zwischen 1 m bis 5 m. Die belastete Fläche des beträgt etwa 1.373 m<sup>2</sup>.

Die bestehenden Baulasten sind wertbeeinflussend und findet unter Punkt 4.6.6 ihre Berücksichtigung.

### **3.3 Anliegerbeiträge**

Nach der Bescheinigung der Finanzbehörde - Landesabgabenamt - vom 22.12.2009 ist die Erschließungsanlage Präsident-Krahn-Straße und die Julius-Leber-Straße endgültig hergestellt und für den vorhandenen Zustand beitragsfrei. Vor der Front Präsident-Krahn-Straße und der Julius-Leber-Straße liegt ein Mischwassersiel. Für das Mischwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen Frontlängen keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Die nachfolgende Wertermittlung berücksichtigt daher einen erschließungsbeitragsfreien und voll erschlossenen Grundstückszustand. Auf die Einholung einer aktuelleren Anliegerbescheinigung wird verzichtet.

### **3.4 Sonstige öffentlich - rechtliche Beschränkungen**

#### **3.4.1 Altlasten**

Gemäß Einsichtnahme in das Altlastenportal der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt am 12.3.2012 ist die Fläche des Bewertungsobjekts überwiegend als Altlastenverdachtsfläche markiert. Für die Wertermittlung ergibt sich daher eine signifikante Beeinflussung, da im Zuge der Neubebauung für den Bodenaushub mit Entsorgungsmehrkosten zu rechnen ist. Die hierfür anzusetzende Wertminderung wird unter Punkt 4.6.2 berücksichtigt.

#### **3.4.2 Kampfmittelverdacht**

Das beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung geführte Liegenschaftskataster enthält gemäß Auszug vom 12.03.2012 den Eintrag, dass es sich überwiegend um

Kampfmittelverdachtsflächen handelt. Eine Einsichtnahme der Geschäftsstelle in das Verdachtsflächenkataster der Feuerwehr Hamburg -Referat Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht- hinsichtlich weiterführender Angaben ist derzeit nicht möglich. Der Gutachterausschuss unterstellt daher für das gesamte Grundstück, ausgenommen der Flurstücke 4152, 4155 und 4756, die keinen Vermerk im Liegenschaftskataster enthalten, diesbezügliche Belastungen und berücksichtigt die hierfür anzusetzende Wertminderung unter Punkt 4.6.2.

### **3.4.3 Vorkaufsrecht**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der „Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich des Gebietes „Mitte Altona““ vom 19. Februar 2008 (HmbGVBl S. 108).

Gemäß § 25, Absatz 1, Nummer 2 Baugesetzbuch kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Von diesem Recht hat der Senat mit der oben genannten Verordnung Gebrauch gemacht. Gemäß § 2 der Verordnung tritt sie mit dem Zeitpunkt der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches außer Kraft.

Vorkaufsrechte, insbesondere wenn sie nicht preislimitiert sind, haben in der Regel keinen Einfluss auf den Verkehrswert bzw. Bodenwert eines Grundstücks. Der Gutachterausschuss nimmt daher keine Abschlüsse in dieser Hinsicht vor.

### **3.4.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das der Senat einen Beschluss zur Einleitung vorbereitenden Untersuchungen im Hinblick auf eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 ff. BauGB gefasst hat. Der Beschluss wurde am 18.01.2008 im Amtlichen Anzeiger (S. 162) öffentlich bekannt gemacht. Bereits am 18.12.2007 wurde eine diesbezügliche Pressemitteilung herausgegeben. Dieser Tag wird als Qualitätsstichtag bei der Ermittlung des Bodenwertes ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angehalten.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde bisher nicht in Kraft gesetzt.

### **3.4.5 Denkmalschutz**

Die baulichen Anlagen Harkortstraße 79, 81 und 125 sind im Verzeichnis der erkannten Denkmäler gelistet. Zu der denkmalschutzwürdigen Anlage „Güterbahnhof und

Bahnbetriebswerk Altona“ gehören die Bürogebäude Harkortstraße 79 und 81, das Büro- und Lagergebäude Hausnummer 125 (ehemalige Kleiderkammer), die Hallenanlagen des Güterbahnhofs, der Wasserturm sowie ein Verbindungstunnel zwischen Güterbahnhof und westlich gelegenem Bahnbetriebswerk.

Die mögliche Unterschutzstellung der zu diesem Bewertungsobjekt zählenden Bauwerke (der Wasserturm sowie Teile des Tunnels) haben nach Auffassung des Gutachterausschusses keine wesentliche Wertrelevanz. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Bauwerke später, sofern sie denn durch ein förmliches Verfahren unter Schutz gestellt werden, auf öffentlichen Grund befinden werden.

### 3.5 Grundbuch

#### Zweite Abteilung -Lasten und Beschränkungen-

Die Abteilung II des Grundbuchs von Ottensen Blatt 8167, in dem das mit zu bewertende Flurstück 4152 geführt wird, enthält neun Eintragungen, die das Grundstück unter lfd. Nummer 1 betreffen. Folgende Eintragungen betreffen das Flurstück 4152

unter lfd. Nr. 3           „Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht , Fläche 4.1) für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 11594 gemäß Bewilligung vom 28.12.2001-URNr. 1893/2001-Notar ██████████ in Hamburg, vom 7.4.2004 – URNr. 557/2004- Notar ██████████ in Hamburg und vom 7.4.2004 –URNr. 558/2004- Notar ██████████ in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.5.2006“.

Diese Eintragung betrifft gemäß der in der Grundakte befindlichen Anlage 5a zur genannten Bewilligung das gesamte Flurstück mit 444 m<sup>2</sup>. Die Eintragung ist wertbeeinflussend und findet unter Punkt 4.6.6 seine Berücksichtigung.

Die Abteilung II des Grundbuchs von Ottensen Blatt 6716, in dem die zu bewertende Flurstücke 4155, 4755 (tlw.), 4756 (tlw.), 5176/7 (vormals 4778) und 5164 (vormals 4890) unter der laufenden Grundstücksnummer 154 geführt werden, enthält 18 Eintragungen, die das Grundstück unter der vorgenannten lfd. Nummer 154 betreffen. Folgende Eintragungen betreffen die zu bewertenden Flurstücke:

Flurstück 4155  
unter lfd. Nr. 11           „Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht , Fläche 4.1) für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 11594 gemäß Bewilligung vom 28.12.2001-URNr. 1893/2001-Notar ██████████ in Hamburg, vom 7.4.2004 – URNr. 557/2004- Notar ██████████ in Hamburg und vom 7.4.2004 –URNr. 558/2004- Notar ██████████ in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.5.2006“.

Diese Eintragung betrifft gemäß oben bereits erwähnten der Anlage 5a das gesamte Flurstück mit 200 m<sup>2</sup>. Die Eintragung ist wertbeeinflussend und findet unter Punkt 4.6.6 seine Berücksichtigung.

Flurstück 4756  
unter lfd. Nr. 15

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht und Überbau-recht, Fläche 4,5) für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 11594 BV Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 28.12.2001-URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 7.4.2004 – URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 7.4.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218) eingetragen am 23.5.2006“.

Diese Eintragung betrifft gemäß der Anlage 5b zur Bewilligung einen etwa 4,5 m breiten Streifen angrenzend an die Flurstücke 4684 und 4758. Die belastete Fläche auf dem Flurstück 4756 beträgt etwa 258 m<sup>2</sup>. Die Eintragung ist wertbeeinflussend und findet unter Punkt 4.6.6 seine Berücksichtigung.

Flurstücke 4756  
unter lfd. Nr. 18

„Grunddienstbarkeit (Fenster- und Lichtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 11594 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 28.12.2001-URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 7.4.2004 – URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 7.4.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) einge-tragen am 23.5.2006“.

Gemäß den Unterlagen der Grundakte betrifft die Berechtigung das Flurstück 4684. Die Rechte beziehen sich auf die Beibehaltung und Errichtung von Fenstern und anderen Öffnungen in der nördlichen und westlichen Fassade des auf dem Flurstück 4684 aufgehenden Gebäudes. Das Lichtrecht darf nur mit Zustimmung des Berechtigten eingeschränkt werden. Die Rechte sind entschädigungslos vom jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 4157 (alte Nr., heute 4756) und 4683 hinzunehmen.

Diese Eintragung hat nach Auffassung des Gutachterausschusses keinen wertrelevanten Einfluss, da bisher vorliegende Planentwürfe im Anschluss an das Gebäude öffentliche Grünflächen vorsehen.

Flurstücke 4755 und 4756  
unter lfd. Nr. 19

„Grunddienstbarkeit (Immissionsduldung aus Parkhaus-betrieb) für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt 11594; gemäß Bewilligung vom 28.12.2001-URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 7.4.2004 – URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 7.4.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218) eingetragen am 23.5.2006“.

Diese Eintragung wirkt nicht wertbeeinflussend auf die vorhandene Nutzung. Die Lärmimmissionen sind für ein innerstädtisches Bahnhofsgebiet einschließlich Einkaufszentren nicht untypisch.

Flurstück 4756  
unter lfd. Nr. 21

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Gründungs- und Überbaurecht, Fläche 7.2) für den jeweiligen Eigentümer von Ottensen Blatt; gemäß Bewilligung vom 28.12.2001-URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 7.4.2004 – URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 7.4.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218 in Blatt 6716) eingetragen am 23.5.2006“.

Diese Eintragung betrifft gemäß der oben bereits erwähnten Anlage 5a ebenfalls einen etwa 4,5 m breiten Streifen angrenzend an die Flurstücke 4684 und 4758. Die belastete Fläche auf dem Flurstück 4756 beträgt etwa 258 m<sup>2</sup>. Hiervon betroffen sind die Flächen ab dem Erdgeschoss aufwärts (Rampe zum Parkhaus). Die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des Geh- und Fahrrechtes sowie des Überbaurechtes sowie etwaige weitere, durch die Nutzung anfallende Kosten, trägt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks. Die Eintragung ist wertbeeinflussend und findet unter Punkt 4.6.6 seine Berücksichtigung.

Flurstück 4155  
unter lfd. Nr. 26

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht im Basement, Fläche 7.7) für den jeweiligen Erbbauberechtigten von Ottensen Blatt; gemäß Bewilligung vom 28.12.2001-URNr. 1893/2001- Notar [REDACTED] in Hamburg, vom 7.4.2004 – URNr. 557/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg und vom 7.4.2004 –URNr. 558/2004- Notar [REDACTED] in Hamburg (ON 218) eingetragen am 23.5.2006“.

Diese Eintragung betrifft gemäß der Anlage 5a ebenfalls das Flurstück 4155. Die Eintragung ist wertbeeinflussend und findet unter Punkt 4.6.6 seine Berücksichtigung in Verbindung mit der Bewertung der Eintragung unter der lfd. Nr. 11.

### 3.6 Gestattungsverträge

Nach den eingereichten Unterlagen bestehen mehrere Gestattungsverträge für die Verlegung von Kommunikationsleitungen und den Betrieb von Leitungstrassen auf dem Gelände. Für eine etwaige Umlegung dieser Kabelanlagen im Rahmen einer Neubebauung der Flächen fallen für den Grundstückseigentümer keine Kosten an. In der Regel beinhalten die Verträge Klauseln, wonach der Gestattungsnehmer die Kosten bei Änderung der Bahnbetriebsanlagen etc. zu tragen hat. An Stelle dieser sei ausdrücklich erwähnt, dass es sich hierbei nicht um dinglich gesicherte Leitungsrechte handelt. Eine Wertbeeinflussung besteht nicht.

## **4 Wertermittlung für den Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**

### **4.1 Vorbemerkung**

Kaufpreise für unbebaute Grundstücke gleicher Nutzungsintensität in vergleichbarer Lage sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bewertungszeitpunkt nicht bekannt geworden; daher ist es nur möglich den Bodenwert des Grundstücks aus dem gemäß § 196 BauGB für das Gebiet ermittelten Richtwert abzuleiten, wie es auch § 16 Abs. 1 ImmoWertV vorsieht.

Der Bodenwert eines Grundstücks wird außer von dessen Lage und Erschließungszustand entscheidend von der sich aus der planerischen Ausweisung ergebenden Nutzungsmöglichkeit, von dessen tatsächlichen Nutzung und wie im vorliegenden Fall von dessen erwarteten Nutzungsmöglichkeit bestimmt.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass auch ohne die jetzt vorgesehene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme langfristig in dieser Lage damit gerechnet werden kann, dass die gegenwärtige Ausweisung durch eine Ausweisung, die die Konversion der Gesamtflächen westlich der Harkortstraße in ein neues Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohn- und Dienstleistungsflächen zulässt, abgelöst worden wäre. Die Durchführung der Architekturolympiade 2006 gibt deutliche Hinweise darauf, dass dieses zwar zentral gelegen jedoch zumindest teilweise offenkundig für Bahnzwecke nicht mehr benötigte Areal unter einen gewissen Siedlungsdruck geraten ist.

Nicht zuletzt bezieht der Gutachterausschuss den hohen Bedarf an Wohnbauflächen sowie den erkennbaren politischen Willen, die Bevölkerungszahl in Hamburg zu halten wenn nicht gar zu steigern, in seine Überlegungen ein.

Für die Wertermittlung greift der Gutachterausschuss daher zur Einschätzung von Art und Maß einer möglichen Bebauung auf das der Architekturolympiade 2006 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept zurück.

Aufgrund dieser Annahme unterstellt er für das Grundstück die Qualität von Bauerwartungsland niedrigen Grades. Hinsichtlich des Grades der Bauerwartung wird auf Ziffer 4.6.5 verwiesen.

Baulandqualität beruht auf drei Voraussetzungen. Zum einen muss Bauplanungsrecht in Form eines rechtskräftigen oder vorabgenehmigungsreifen Bebauungsplan vorliegen oder eine entsprechenden Situation nach § 34 BauGB (Innenbereich) gegeben sein, so dass eine sofortige Baugenehmigung möglich ist. Des Weiteren muss eine ausreichende Erschließung vorhanden oder gesichert sein. Letztendlich muss der Grundstückszuschnitt eine selbstständige Bebauung unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen



usw. ermöglichen. Die Belegenheit an der Erschließungsstraße muss zumindest über ein Wegerecht oder eine entsprechende Baulast gegeben sein.

Im vorliegenden Fall ist die zu bewertende Fläche gem. Baustufenplan als Verkehrsfläche ausgewiesen. Zudem werden bzw. wurden die Flächen für Bahnbetriebszwecke genutzt. Sie sind daher zurzeit noch der Planungshoheit der Freien und Hansestadt Hamburg entzogen. Eine andersartige Nutzung ist nur möglich, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde zuvor auf der Grundlage des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken feststellt, sodass davon auszugehen ist, dass erst langfristig eine Bebauung realisiert werden kann.

Die Umsetzung der vom Gutachterausschuss unterstellten Perspektive erfordert folglich die Änderung des Planungsrechts. Daher kann im Folgenden bei der Findung des Bodenwertes für die zukünftig angestrebte Nutzung, hier nur die Qualität *Bauerwartungsland* und nicht *Bauland* zu Grunde gelegt werden.

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Struktur des Umfeldes hält der Gutachterausschuss eine Mischbebauung mit einer Wohn- und Dienstleistungsnutzung und einem geringen Anteil für Ladennutzung für wahrscheinlich. Da über die Standorte möglicher einzelner Bauvorhaben keine Aussage möglich ist, werden alle Flächen des Areals gleich behandelt.

Da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen unter Privaten für vergleichbares *Bauerwartungsland* bekannt geworden ist, muss dieser Wert deduktiv aus dem Baulandwert ermittelt werden.

## 4.2 Kenndaten für die Wertermittlung

Die Flächen und Anteile der unterschiedlichen Nutzungen sind aus den Unterlagen, des bei der Architektur-Olympiade 2006 in der Kategorie Städtebau prämierten Entwurfs des Büros ASTOC (Köln), abgeschätzt worden.

<b>Flächenangaben gemäß Architektur-Olympiade 2006</b>		
Die Angaben sind mittels eines Vergleichsmaßstabs aus dem Blatt 2/4		
(Struktur, Nutzungsverteilung) ermittelt worden.		
zugrunde liegende Gesamtfläche des zu bewertenden Objekts		143.707 m <sup>2</sup>
gemäß Ziffer 2.1.1		
abzüglich Grünflächen		51.860 m <sup>2</sup>
<b>verbleibende Gesamtfläche</b>		<b>91.847 m<sup>2</sup></b>
abzüglich Erschließungsflächen		22.135 m <sup>2</sup>
<b>verbleibende Gesamtfläche bzw.</b>		
<b>Nettobaulandfläche</b>		<b>69.712 m<sup>2</sup></b>
davon für Wohnnutzung	50%	34.856 m <sup>2</sup>
davon für Büro- und Dienstleistungsnutzung	50%	34.856 m <sup>2</sup>

## 4.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Bei mehrgeschossig bebauten Grundstücken kommt es für die Bodenwertermittlung jedoch nicht nur auf die Grundstücksgröße und die Zahl der Vollgeschosse an, sondern insbesondere auf die Geschossfläche bzw. das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße. Dabei sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, jedoch dem wirtschaftlichen Nutzen dienen. Diese Geschossfläche wird als wertrelevante Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl (WGFZ) bezeichnet und ist in der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) wie folgt definiert:

„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses

zu berechnen.“

Da der Schwerpunkt in diesem Gebiet bei der unterstellten Umnutzung nach Auffassung des Gutachterausschusses der Wohn- und Dienstleistungsnutzung vorbehalten sein wird, legt er einen Wert mit der Qualität Mischgebiet zu Grunde. Weiter geht er davon aus, dass das Maß der Bebauung ähnlich ausfallen wird, wie bei vergleichbaren Entwicklungsprojekten im weiteren Umfeld und setzt eine wertrelevante GFZ von 2,0 an.

#### **4.4 Bodenrichtwert Wohnnutzung**

Bei der Bodenwertermittlung stützt sich der Gutachterausschuss auf den von ihm im nachbarschaftlichen Bereich des Grundstücks für den 1.1.2008 festgestellten Bodenrichtwerte (BRW-Nr.: *RWNR 62 36 144, Haubachstraße*). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Mehrfamilienhäuser und beträgt bei einer zugrunde liegenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 zum 1.1.2008: 1.150,- € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein voll erschlossenes Grundstück.

Der Gutachterausschuss hat zurzeit noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte festgestellt. Da er gleichwohl eine Anpassung an die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, 1.1.2012 für erforderlich hält, stützt er sich auf eine diesbezügliche Auswertung seiner Geschäftsstelle. Diese hat Kaufpreise ausgewertet und den vorgenannten Bodenrichtwert zum 1.7.2011 auf 1.610 €/m<sup>2</sup> aktualisiert. Hinweise zu weiteren Wertentwicklungen liegen nicht vor.

Dieser aktualisierte Bodenrichtwert von 1.610,- €/m<sup>2</sup> wird nachfolgend noch angepasst an die zugrunde gelegte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 für die künftige Nutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Vorgutachten die deutlich niedrigeren Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2006 angehalten wurden. Die zwischenzeitlich eingetretenen Bodenwertsteigerungen wurden erst für den Stichtag 1.1.2008 berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Untersuchung von Kaufpreisen von Grundstücken mit einer Bebauungsmöglichkeit mit mehrgeschossiger Wohnbebauung über den Einfluss des Ausnutzungsgrades auf den Bodenwert solcher Grundstücke durchgeführt, woraus sich ergibt, dass eine nicht lineare Abhängigkeit zwischen der Höhe der Ausnutzung und dem Quadratmeterpreis besteht. Bei Berücksichtigung des Ergebnisses dieser Untersuchung ergibt sich, dass wegen der angestrebten, niedrigeren Ausnutzung des Grundstücks (GFZ 2,0) gegenüber der dem Bodenwert zugrunde liegenden Ausnutzung (GFZ 2,5) der Wert für die Wohnnutzung zu modifizieren ist.

Der auf der Grundlage der aus der genannten Untersuchung gewonnene Umrechnungskoeffizient errechnet sich mit  $(GFZ)^{0,8502}$  (vergleiche „Immobilienmarktbericht Hamburg 2011, Ziffer 7.7, Seite 112).

Für die hier unterstellte Wohnnutzung setzt der Gutachterausschuss folgenden Bodenwert an:

Umrechnungskoeffizient - Richtwert	UK = 2,50	<sup>^(0,8502)</sup>	= 2,1794
Umrechnungskoeffizient - Bewertungsobjekt	UK = 2,00	<sup>^(0,8502)</sup>	= 1,8028
	1.610 €/m <sup>2</sup> x	$\frac{1,8028}{2,1794}$	= 1.331,79 €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 1.332 €/m<sup>2</sup></b>

Für die weitere Wertermittlung geht der Gutachterausschuss von einem mängel- und abgabefreien Bodenwert von rd. 1.332,- € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aus. Da der Gutachterausschuss annimmt, dass der Anteil der Ladennutzung in dieser Lage eher gering sein wird, wird weiter angenommen, dass die Ladenanteile auf diesen Wert keinen nennenswerten Einfluss haben.

#### 4.5 Bodenrichtwert für Büronutzung

Bei der Bodenwertermittlung stützt sich der Gutachterausschuss auf den von ihm im nachbarschaftlichen Bereich des Grundstücks für den 1.1.2008 festgestellten Bodenrichtwert (BRW-Nr.: *RWNR 62 36 169, Haubachstraße*). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Bürohäuser und beträgt bei einer zugrunde liegenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 zum 1.1.2008: 470,- € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein voll erschlossenes Grundstück.

Der Gutachterausschuss hat zurzeit noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte festgestellt. Da er gleichwohl eine Anpassung an die Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag, 1.1.2012 für erforderlich hält, stützt er sich auf eine diesbezügliche Auswertung seiner Geschäftsstelle. Diese hat Kaufpreise ausgewertet und den vorgenannten Bodenrichtwert zum 1.7.2011 auf 494 €/m<sup>2</sup> aktualisiert. Hinweise zu weiteren Wertentwicklungen liegen nicht vor.

Für die nachfolgende Wertermittlung ist eine geschossflächenabhängige Anpassung nicht erforderlich, da die GFZ des Richtwertes der zugrunde gelegten Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 entspricht.

#### 4.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Die vorgenannten Bodenwerte gelten für einen Mängel- und abgabefreien Zustand.

Daher müssen auf diese Werte Abschläge in Höhe der erforderlichen Erschließungskosten (Wegebau- und Sielbaubeiträge) vorgenommen werden, um den Wert beitragspflichtigen Baulandes als Ausgangsbasis für die Wertstufe Bauerwartungsland zu erhalten.

Ebenso sind Kosten für die Altlastensanierung, Freilegung sowie Wertminderungen durch auf den Flurstücken ruhende Lasten zu berücksichtigen.

#### **4.6.1 Erschließungskosten**

Wie unter Punkt 3.3 erläutert, ist die Erschließungsanlage Präsident-Krahn-Straße und die Julius-Leber-Straße endgültig hergestellt. Jedoch sind für die hier zu bewertenden Grundstücksteile aufgrund der rückwärtigen Lage Erschließungskosten zu berücksichtigen, da die Erschließung für die unterstellte Nutzung nicht annähernd ausreicht. Da eine exakte Ermittlung der Erschließungskosten derzeit nicht möglich ist, wird auf einen fiktiv ermittelten Wert von 110,-- € je m<sup>2</sup> Baulandfläche zurückgegriffen. Dieser pauschal angesetzte Betrag resultiert aus einer Modellrechnung, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt wurde. Dabei wurde für verschiedene Bebauungsstrukturen errechnet, welche Erschließungsbeiträge sich nach den einschlägigen Vorschriften (Hamburgisches Wegegesetz, Einheitssätzegesetz, Sielabgabengesetz) ergeben würden. Für ein Gebiet mit 4-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung ergab sich dabei unter Berücksichtigung eines Erschließungsflächenverhältnisses von 1 m<sup>2</sup> Erschließungsfläche auf 5 m<sup>2</sup> Nettobauland und Grunderwerbskosten in Höhe des Bauerwartungslandwertes der genannte Betrag. Ob der Betrag hier zutreffend ist, kann erst beurteilt werden, wenn Umfang und Ausgestaltung der in dem Gebiet herzurichtenden Straßen bekannt sind. Auf die Höhe der tatsächlichen Erschließungskosten kommt es bei der Wertermittlung nicht an, da Eigentümerinnen und Eigentümer damit rechnen können, dass sie nur in Höhe der festgelegten Einheitssätze in Anspruch genommen werden

Im vorliegenden Fall fallen keine Ökologiebeiträge pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an, da es sich hier z.T. um Industriebrachland, bzw. um bereits versiegelte oder schon bebaute Flächen handelt.

#### **4.6.2 Altlastensanierung und Freilegung**

Auf Grund der hier vorliegenden Hinweise (s. Pkt. 3.4.1) zu Kontaminationen auf dem Grundstück und deren erforderlicher Beseitigung liegt eine Kostenschätzung<sup>1</sup> vor. Der Kostenansatz ist in der unter 4.6.3 wiedergegebenen Tabelle zusammen mit weiteren Punkten der Flächenaufbereitung aufgeführt. Der genannten Quelle kann entnommen werden, dass sich die Kosten zwischen ca. 6.717.810,-- € (best case) und 12.737.220,-- € (worst case) belaufen können. Der Gutachterausschuss hält es für angebracht, für die Wertermittlung einen Ansatz zu wählen, der sich in der Nähe des worst-case-Szenarios

---

<sup>1</sup> Kostenschätzung Altlasten gem. überreichter Kostenschätzung für die Flächenentwicklung „Mitte Altona“ Arbeitsexemplar, Stand Juni 2009 (s. Tabelle 9: Zusammenstellung der Flächenaufbereitungskosten, Seite 38) für die Teilfläche II

bewegt, weil ein potentieller Erwerber bei seinen Überlegungen immer vom worst case ausgehen würde. Die vorgenannten Zahlen entstammen dem Jahr 2009, unter Berücksichtigung der Preissteigerung gemäß Baupreisindex legt der Gutachterausschuss hier einen Wert von 12.600.000,-- € zugrunde.

Wegen des bestehenden Kampfmittelverdachts (s. Pkt. 3.4.2) ist der vorgenannte Bodenwert entsprechend zu mindern. Ein hinreichend genauer Kostenansatz hierfür kann lediglich durch ein entsprechendes Gutachten geliefert werden. Der Gutachterausschuss hält nach Erfahrungswerten einen Abschlag von 10,-- €/m<sup>2</sup> für angemessen und ausreichend. Betroffene Gesamtfläche ohne die Flurstücke 4152 (444m<sup>2</sup>), 4155 (200m<sup>2</sup>) und 4756 (6.600m<sup>2</sup>):

$$143.707 \text{ m}^2 \text{ (s. Pkt. 2.1.1) abzgl. (444m}^2 \text{ +200m}^2 \text{ +6.600m}^2 \text{) = 136.463 m}^2.$$

Des Weiteren sind noch die Abrisskosten für die baulichen Anlagen und Rückbau der Gleisanlagen zu berücksichtigen. Diese liegen nach einer überschläglichen Ermittlung etwa bei 4.200.000 €.

In die Ermittlung wurden die Kosten für den Abbruch der vorhandenen Gebäude, die Beseitigung der Bahnsteige und Bahnsteigüberdachungen, die Aufnahme und Entsorgung der Schienen, der Schwellen und des Schotters berücksichtigt. Auf eine Wiedergabe der einzeln ermittelten Massen und der angewendeten Kostenansätze wird hier verzichtet.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Kosten für die Flächenaufbereitung u. Erschließung:

<b>Fläche</b>		143.707 m <sup>2</sup>	
<b>Einzelpositionen der Flächenaufbereitung</b>			
Abbruchkosten d. baul. Anlagen und Rückbau der Gleise			
(Massen überschläglich ermittelt)			4.200.000 €
Kostenschätzung Altlasten gem. überreichter Kostenschätzung für die Flächenentwicklung „Mitte Altona“ Arbeitsexemplar, Stand Juni 2009 (s. Tabelle 9: Zusammenstellung der Flächenaufbereitungskosten, Seite 38) für die Teilfläche II		worst case	12.737.220 €
		best case	6.717.810 €
Annahme für Wertermittlung einschl. Preisanp.:			12.600.000 €
Abzug für Kampfmittelverdacht	10 €/m <sup>2</sup>	x 136.463 m <sup>2</sup> =	1.364.630 €
Abzug für erforderliche Erschließung	110 €/m <sup>2</sup>	x 143.707 m <sup>2</sup> =	15.807.770 €
<b>Gesamtkosten der Flächenaufbereitung</b>			<b>33.972.400 €</b>
			<b>rund 236 €/m<sup>2</sup></b>

Unter Abzug des vorgenannten Kostenansatzes für die Flächenaufbereitung ergeben sich für die unterschiedlichen Nutzungen folgende Bodenwerte:

Wohnnutzung:	1.332 €/m <sup>2</sup>	-	236 €/m <sup>2</sup>	=	<b>1.096 €/m<sup>2</sup></b>
Büro- und Geschäftshausnutzung:	494 €/m <sup>2</sup>	-	236 €/m <sup>2</sup>	=	<b>258 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.6.4 Berücksichtigung weiterer Kosten

Für weitere Unwägbarkeiten, wie Einschränkungen (Lärmschutz) und Planungs- und Entwicklungsbeteiligung der Investoren (Kostenbeteiligung an der Bauleitplanung) nimmt der Gutachterausschuss im vorliegenden Fall einen Abschlag von 20 % vor.

Der Gutachterausschuss geht daher von folgenden durchschnittlichen Bodenwerten für belastetes und beitragspflichtiges Bauland aus:

Wohnnutzung:	1.096 €/m <sup>2</sup>	x	80%	=	<b>877 €/m<sup>2</sup></b>
Büro- und Geschäftshäuser:	258 €/m <sup>2</sup>	x	80%	=	<b>206 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.6.5 Berücksichtigung der Wartezeit

Wie bereits unter Ziffer 4.1 ausgeführt und begründet, geht der Gutachterausschuss für das Grundstück auch ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von der Grundstücksqualität *Bauerwartungsland* aus.

Der Wert von Bauerwartungsland wird üblicherweise durch Anbringung eines Abschlags auf den Wert erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes ermittelt. In diesem Abschlag drückt sich der Grad der unterstellten Bauerwartung aus. Darin enthalten sind der Abzinsungsbetrag für die angenommene Wartezeit bis zur Ausweisung von Bauland, das Risiko, dass es womöglich nie zu einer Änderung des Baurechts kommen wird oder die künftige Nutzung nach Art oder Maß von den Annahmen (Wohnen/Büro mit GFZ86 2,0) abweicht sowie die noch anfallenden Kosten der Bodenordnung.

Die Abschätzung der Wartezeit und des Entwicklungsrisikos ist im vorliegenden Fall mit sehr großen Unsicherheiten behaftet. Ob die vom Gutachterausschuss angenommene Entwicklung eintritt, hängt unter anderem davon ab, ob die Deutsche Bahn AG sich für eine Aufgabe des Fernbahnhofs Altona entscheidet, ob die Aufsichtsbehörde die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken feststellt und ob der politische Wille in Hamburg, dieses Gebiet zu entwickeln, nachhaltig ist. Es handelt sich dabei um betriebswirtschaftliche und politische Entscheidungen, deren Ergebnisse für den Gutachterausschuss kaum vorhersehbar sind.

Der Gutachterausschuss schätzt den Zeitraum zwischen der Grundsatzentscheidung der Deutschen Bahn AG, den Fernbahnhof Altona zu verlegen und dem Eintritt der Baureife



der frei gewordenen Flächen mit 10 Jahren ab. Siehe dazu auch unter Ziffer 5. Die Zeit bis zu dieser Grundsatzentscheidung wird mit 3 weiteren Jahren abgeschätzt, so dass der Gutachterausschuss im Weiteren von einer Wartezeit von 13 Jahren ausgeht. Angesichts der dieser Abschätzung innewohnender Unsicherheit wird auf eine differenzierte Betrachtung der Flächen, die bereits heute nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden und den Flächen die zurzeit noch benötigt werden, verzichtet. Zudem wäre eine separate Erschließung der jetzt schon außer Betrieb befindlichen Flächen nur schwer möglich.

Die angenommene Wartezeit, das hohe Entwicklungsrisiko und die noch anfallenden Kosten der Bodenordnung rechtfertigen es nach Auffassung des Gutachterausschusses den Wert des Bauerwartungslandes mit rd. 35% des Wertes belasteten beitragspflichtigen Baulandes anzusetzen.

An dieser Stelle weist der Gutachterausschuss nochmals nachdrücklich daraufhin, dass alle genannten Annahmen aus vielerlei Gründen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. Um jedoch die Wertermittlung nicht gänzlich zu vereiteln sind hier Annahmen zu treffen. Angesichts der Einzigartigkeit des Projekts kann auch nicht auf Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten zurückgegriffen werden.

Dies vorausgeschickt ermittelt der Gutachterausschuss daher den Bodenwert für diesen Flächenanteil mit

für Wohnnutzung:	877 €/m <sup>2</sup>	x	35% =	<b>307 €/m<sup>2</sup></b>
Büro- und Geschäftshausnut	206 €/m <sup>2</sup>	x	35% =	<b>72 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.6.6 Baulasten sowie Rechte und Lasten gemäß Abt. II des Grundbuchs

Für die zu bewertenden Flächen bestehen gemäß den Punkten 3.2 und 3.5 folgende öffentlich- sowie privatrechtliche Belastungen:

Flurstück	belastete Fläche	Art der Belastung			
4155	200 m <sup>2</sup>	Grunddienstbarkeit: Geh- u. Fahrrecht			
4155	dto.	Grunddienstbarkeit: Geh- u. Fahrrecht für Erbbauberechtigten			
4756	258 m <sup>2</sup>	Grunddienstbarkeit: Geh- u. Fahrrecht, Überbaurecht			
4756	dto.	Grunddienstbarkeit: Geh- u. Fahrrecht, Gründungs- u. Überbaurecht (Instandhaltung durch Eigentümer des dienenden Grundstück)			
4755	144 m <sup>2</sup>	Baulast für Zu- und Durchfahrt			
4756	92 m <sup>2</sup>	Baulast für Zu- und Durchfahrt			
4152	444 m <sup>2</sup>	Baulast für Zu- und Durchfahrt			
5176	1373 m <sup>2</sup>	Baulast für Abstandsflächen für Brandschutz			
5177					
Gesamt:	2.511 m <sup>2</sup>				

Über sämtliche vorgenannten Teilflächen kann der Grundstückseigentümer nicht frei verfügen, gleichwohl besteht z.T. an den belasteten Flächen eine Mitnutzungsmöglichkeit. Der Gutachterausschuss hält es für sachgerecht, den vorgenannten durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten belasteten Flächen keinen Wert beizumessen. Etwaige für den Grundstückseigentümer bestehende Wertvorteile durch die trotz der eingetragenen Rechte für ihn verbleibenden eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten an diesen Flächen werden durch die ihm obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufgaben sowie sämtliche mit dem Geh-, Fahr- und Überbaurecht verbundene Kosten annähernd aufgezehrt.

Die zu berücksichtigende Wertminderung wird unter Punkt 4.6.10 ermittelt.

#### 4.6.7 Bodenwert der Nettobaulandfläche für Geschosswohnungsbau

Bodenwert für Wohnnutzung					
(Fläche gem. Pkt. 4.2)	307 €/m <sup>2</sup>	x	34.856 m <sup>2</sup>	=	10.700.792 €
					<b>rd. 10.700.000 €</b>

#### 4.6.8 Bodenwert der Nettobaulandfläche für Büro- und Geschäftshäuser

Bodenwert für Büro- und Geschäftshausnutzung					
(Fläche gem. Pkt. 4.2)	72 €/m <sup>2</sup>	x	34.856 m <sup>2</sup>	=	2.509.632 €
					<b>rd. 2.510.000 €</b>

#### 4.6.9 Bodenwert der Gemeinbedarfsflächen (Erschließungs- und Grünflächen)

Für diese Flächenanteile<sup>2</sup> (Grünflächen mit 51.860 m<sup>2</sup> und Erschließungsflächen mit 22.135 m<sup>2</sup>), die nach den Plänen der Architektur-Olympiade 2006 zukünftig als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden sollen, ist ein Bodenwert für Bauerwartungsland der Bewertung zugrunde zu legen. Hierzu werden die vorgenannten Bodenwerte von 307,- €/m<sup>2</sup> für die Wohnnutzung und 72,- €/m<sup>2</sup> für die Büronutzung herangezogen und gemittelt. Der Gutachterausschuss unterstellt auch hier, dass diese Flächen als öffentliche Grünfläche bzw. Erschließungsfläche angelegt und zu diesem Wert in öffentliches Eigentum überführt werden.

<sup>2</sup> Flächenangaben gem. Punkt 4.2

Danach ergibt sich für diese Flächenanteile folgender Bodenwert:

<u>Bodenwert für Gemeinbedarfsflächen</u>					
Erschließungsflächen	$(307 \text{ €/m}^2 + 72 \text{ €/m}^2):2 =$	$190 \text{ €/m}^2$	$\times$	$22.135 \text{ m}^2 =$	4.194.583 €
Grünflächen	$(307 \text{ €/m}^2 + 72 \text{ €/m}^2):2 =$	$190 \text{ €/m}^2$	$\times$	$51.860 \text{ m}^2 =$	9.827.470 €
Gesamt:					14.022.053 €
					rd. <b>14.020.000 €</b>

#### 4.6.10 Bodenwertminderung durch Baulasten und Grundbucheintragungen

Für die diesbezüglich belasteten Flächen (siehe Punkt 4.6.6, 2.511m<sup>2</sup>) ist ein Abzug in Höhe des Bodenwertes für Bauerwartungsland der Bewertung zugrunde zu legen. Hierzu werden die vorgenannten Bodenwerte von 307,- €/m<sup>2</sup> für die Wohnnutzung und 72,- €/m<sup>2</sup> für die Büronutzung herangezogen und gemittelt.

Danach ergibt sich für diese Flächenanteile folgender Minderwert:

belastete Flächen	$(307 \text{ €/m}^2 + 72 \text{ €/m}^2):2 =$	$190 \text{ €/m}^2$	$\times$	$2.511 \text{ m}^2 =$	-475.835 €
					rd. <b>-480.000 €</b>

#### 4.7 Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

##### Zusammenstellung

Ziffer	Nutzung	Fläche	
4.6.7	Wohnnutzung:	(34.856 m <sup>2</sup> )	10.700.000 €
4.6.8	Büro- und Geschäftshausnutzung:	(34.856 m <sup>2</sup> )	2.510.000 €
4.6.9	Gemeinbedarfsflächen	(73.995 m <sup>2</sup> )	14.020.000 €
4.6.10	Minderwert		- 480.000 €
<b>Gesamt:</b>		(143.707 m <sup>2</sup> )	<b>26.750.000 €</b>

Weitere Zu- oder Abschläge zur Anpassung an die Marktlage sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht erforderlich.

Danach ermittelt er den Bodenwert unter der Annahme, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weder geplant noch durchgeführt werden würde (entwicklungsunbeeinflusster Wert) für die Qualität *Verkehrsfläche mit zusätzlicher Bauerwartung* zum Qualitätsstichtag, 18.12.2007, und für den Wertermittlungsstichtag, 1.1.2012 in Höhe von rd.

**26.800.000,- €.**

(in Worten: sechsundzwanzig Millionen achthunderttausend Euro).

## **5 Wertermittlung für den Bodenwert unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**

### **5.1 Vorbemerkung**

Auftragsgemäß soll bei der Ermittlung des Bodenwertes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von der Annahme ausgegangen werden, dass die rechtliche und tatsächliche Neuordnung qualitativ bereits eingetreten wäre und das Wertermittlungsobjekt die Qualität *Bauland* erreicht hätte. Dabei ist ein erschließungsbeitragsfreier, geräumter sowie altlasten- und kampfmittelfreier Zustand der Baugrundgrundstücke zu unterstellen.

Qualitätsstichtag ist in diesem Fall also der fiktive Tag, an dem dieser Zustand eintritt.

### **5.2 Art und Maß der geplanten Bebauung**

Da noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage der Angaben des Masterplanes *Mitte Altona* in der Fassung vom 2.11.2011 sowie auf darüber hinaus eingeholte Informationen beim Auftraggeber für den Ansatz der Geschossflächenzahl.

Das Nutzungskonzept zum Masterplan sieht auf der Fläche des Wertermittlungsobjektes überwiegend eine Wohnnutzung vor. Der unter Ziffer 3.4.5 aufgeführte denkmalwürdige Wasserturm bleibt erhalten, diesem wird jedoch keine wertrelevante Nutzung beigemessen.

Gemäß dem Schreiben von [REDACTED] (LP) datiert vom 20.3.2012 und hier per E-Mail von [REDACTED] (WSB) am 16.4.2012 eingegangen ist für den im Bereich nördlich des Lessingtunnels geplanten Sonderbaukörper laut Masterplan (Gebäudeblock II.15) auf die Definition einer Geschossigkeit verzichtet worden. Der Gebäudeblock stellt allgemein nur die grundsätzliche Bebaubarkeit in diesem Grundstücksteil dar. Die Geschossigkeit und die Ausformung des Gebäudes sollen demnach in Abhängigkeit „zu einer der exponierten Lage angemessenen Nutzung“ gefunden werden.

Im Gegensatz zu fast allen anderen vorgesehenen Gebäudeblöcken im Plangebiet, sind in diesem Fall keine ausreichenden Informationen seitens des Auftraggebers mitgeteilt worden. Daher ist der Gutachterausschuss darauf angewiesen, hier Annahmen zu treffen. Hinsichtlich der Nutzung kann der Gutachterausschuss sich nicht vorstellen, dass die „der exponierten Lage angemessene Nutzung“ letztendlich eine Wohnnutzung sein wird. Er unterstellt eine Büronutzung, die in wertermittlungstechnischer Hinsicht auch z.B. eine Nutzung für öffentliche oder kulturelle Zwecke mit abdeckt. Ferner hält der Gutachterausschuss es für sachgerecht für diesen Gebäudeblock (II.15) ebenfalls auf die mitgeteilte durchschnittliche GFZ für den nördlich vom Lessingtunnel gelegenen Bereich sowie auf die Angaben der Bruttogrundflächenaufstellung der André Poitiers Architekt GmbH mit

Stand vom 09.11.2011 zurückzugreifen. Die im Bereich der Gebäudeblöcke II.08 bis II.11 vorgesehene gewerbliche Nutzung für Einzelhandel und Gastronomie vereinnahmt nur einen geringen Anteil an den Nutzflächen, daher wird die nachfolgende Bodenwertermittlung ausschließlich auf Basis einer Wohnnutzung durchgeführt. Eine differenzierte Betrachtung der Werteeinflüsse durch unterschiedliche Nutzungsarten nach der sogenannten Schichtwertmethode, ist zudem nicht möglich, da für diese Gebäudeblöcke die vorliegenden Geschossflächenangaben keine Quantifizierung nach Nutzungsarten enthalten.

### 5.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Das Bewertungsobjekt ist gemäß dem Masterplan dem Bereich des Teilgebietes II zugeordnet. Nach Mitteilung des Auftraggebers vom 16.4.2012 ist in diesem Teilgebiet im nördlich vom Lessingtunnel gelegenen Bereich von einer mittleren Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,69 und im südlich gelegenen Bereich von einer mittleren Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,17 auszugehen. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass diesen Geschossflächenzahlen die Bruttogrundflächenaufstellung der André Poitiers Architekt GmbH mit Stand vom 09.11.2011 zugrunde gelegt wurde.

Die Angaben dieser Aufstellung der Bruttogrundfläche (BGF) umfassen sämtliche oberirdische Geschossebenen, einschließlich der Staffelgeschosse bzw. Dachgeschosse. Aus Sicht der Wertermittlungsmethodik können daher die mitgeteilten Bruttogrundflächen gleichgesetzt werden mit der wertrelevanten Geschossfläche im Sinne der Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL). Somit sind für die nachfolgende Bodenwertermittlung die wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ) von **3,69** und **3,17** anzusetzen.

#### Geschossfläche für nördlichen Bereich

Gebäudeblock	Geschosse	Geschossfläche	
		Wohnen	Büro
II.01	EG - 7.OG	5.636 m <sup>2</sup>	
II.02	EG - 4.OG	5.300 m <sup>2</sup>	
II.03	EG - 5.OG	4.834 m <sup>2</sup>	
II.04	EG - 5.OG	13.218 m <sup>2</sup>	
II.05	EG - 6.OG	12.276 m <sup>2</sup>	
II.06	EG - 5.OG	10.586 m <sup>2</sup>	
II.07	EG - 6.OG	12.779 m <sup>2</sup>	
II.08	EG - 7.OG	17.324 m <sup>2</sup>	
II.09	EG - 5.OG	11.295 m <sup>2</sup>	
II.10	EG - 5.OG	10.614 m <sup>2</sup>	
II.11	EG - 7.OG	12.715 m <sup>2</sup>	
II.12	EG - 8.OG	13.647 m <sup>2</sup>	
II.13	EG - 6.OG	12.033 m <sup>2</sup>	
II.14	EG - 7.OG	12.461 m <sup>2</sup>	
II.15	EG - 2.OG		3.918 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>154.718 m<sup>2</sup></b>	<b>3.918 m<sup>2</sup></b>

## Geschossfläche für südlichen Bereich

<b>Gebäudeblöcke II.16 bis II.18 -GFZ = 3,17-</b>		
<b>Gebäudeblock</b>	<b>Geschosse</b>	<b>Geschossfläche</b>
		<b>Wohnen</b>
II.16	EG - 5.OG	5.106 m <sup>2</sup>
II.17	EG - 5.OG	6.024 m <sup>2</sup>
II.18	EG - 5.OG	5.706 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>16.836 m<sup>2</sup></b>

### **5.4 Bodenrichtwert / Schichtwerte**

Kaufpreise für unbebaute Grundstücke gleicher Nutzungsintensität in vergleichbarer Lage sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bewertungszeitpunkt nicht bekannt geworden; daher ist es nur möglich den Bodenwert des Grundstücks aus dem gemäß § 196 BauGB für das Gebiet ermittelten Richtwert abzuleiten, wie es auch § 16 Abs. 1 ImmoWertV vorsieht.

#### **5.4.1 Wohnnutzung**

Bei der Bodenwertermittlung stützt sich der Gutachterausschuss auf den von ihm im nachbarschaftlichen Bereich des Grundstücks für den 1.1.2008 festgestellten Bodenrichtwert (BRW-Nr.: RWNR 62 36 144, Haubachstraße). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Mehrfamilienhäuser und beträgt bei einer zugrunde liegenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 zum 1.1.2008: 1.150,- € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein voll erschlossenes Grundstück.

Der Gutachterausschuss hat zurzeit noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte festgestellt. Da er gleichwohl eine Anpassung an die Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag, 1.1.2012 für erforderlich hält, stützt er sich auf eine diesbezügliche Auswertung seiner Geschäftsstelle. Diese hat Kaufpreise ausgewertet und den vorgenannten Bodenrichtwert zum 1.7.2011 auf 1.610 €/m<sup>2</sup> aktualisiert. Hinweise zu weiteren Wertentwicklungen liegen nicht vor.

Die Bodenwertberechnung erfolgt auf Basis der Geschossfläche für Wohnnutzung in Abhängigkeit zur vorgegebenen Geschossflächenzahl. Für diese Art der Ermittlung nach der sogenannten Schichtwertmethode<sup>3</sup> werden die den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Normschichtwerte, die sich auf eine GFZ von 1,0 beziehen, herangezogen.

<sup>3</sup> siehe auch <http://www.hamburg.de/contentblob/1355454/data/bodenrichtwerte-erlaeuterungen.pdf>

Diesem aktualisierten Bodenrichtwert von 1.610,-€/m<sup>2</sup> (GFZ 2,5) liegt ein Normschichtwert von 739,- €/m<sup>2</sup> (GFZ 1,0) zugrunde, der nachfolgend noch angepasst wird an die vorgegebenen Geschossflächenzahlen (GFZ) von

3,69 im nördlichen Bereich (Block II.01 bis II.15),

3,17 im südlichen Bereich (Block II.16 bis II.18).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Untersuchung von Kaufpreisen von Grundstücken mit einer Bebauungsmöglichkeit mit mehrgeschossiger Wohnbebauung über den Einfluss des Ausnutzungsgrades auf den Bodenwert solcher Grundstücke durchgeführt, woraus sich ergibt, dass eine nicht lineare Abhängigkeit zwischen der Höhe der Ausnutzung und dem Preis je m<sup>2</sup> Geschossfläche besteht. Bei Berücksichtigung des Ergebnisses dieser Untersuchung ergibt sich, dass wegen der angestrebten, höheren Ausnutzung der Grundstücksteile gegenüber der dem Normschichtwert zugrunde liegenden Ausnutzung (GFZ 1,0) vorzunehmen ist.

Der auf der Grundlage der aus der genannten Untersuchung gewonnene Umrechnungskoeffizient errechnet sich für die Wohnnutzung mit (GFZ)<sup>(0,8502-1)</sup>.

Für die hier unterstellte Wohnnutzung setzt der Gutachterausschuss folgende Wohnschichtwerte für die jeweiligen Grundstücksbereiche an:

<b>Nördlicher Bereich Block II.01 bis II.14</b>				
Umrechnungskoeffizient -GFZ Wohnschichtwert-	UK =	1,00	<sup>(0,8502-1)</sup>	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient -GFZ Masterplan-	UK =	3,69	<sup>(0,8502-1)</sup>	= 0,8224
	739 €/m <sup>2</sup> x	$\frac{0,8224}{1,0000}$		= 607,75 €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 608 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Südlicher Bereich Block II.16 bis II.18</b>				
Umrechnungskoeffizient -GFZ Wohnschichtwert-	UK =	1,00	<sup>(0,8502-1)</sup>	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient -GFZ Masterplan-	UK =	3,17	<sup>(0,8502-1)</sup>	= 0,8413
	739 €/m <sup>2</sup> x	$\frac{0,8413}{1,0000}$		= 621,72 €/m <sup>2</sup> = <b>rd. 622 €/m<sup>2</sup></b>

Hinweis: Die vorgenannten m<sup>2</sup>-Preise beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> Geschossfläche und nicht auf 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Grundsätzlich gilt: je höher die bauliche Ausnutzung (höhere GFZ), desto niedriger ist der (Schicht-) Wert bezogen auf 1 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

#### 5.4.2 Büronutzung

Bei der Bodenwertermittlung stützt sich der Gutachterausschuss auf den von ihm im nachbarschaftlichen Bereich des Grundstücks für den 1.1.2008 festgestellten Bodenrichtwert (BRW-Nr.: *RWNR 62 36 169, Haubachstraße*). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Bürohäuser und beträgt bei einer zugrunde liegenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 zum 1.1.2008: 470,- € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein voll erschlossenes Grundstück.



Der Gutachterausschuss hat zurzeit noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte festgestellt. Da er gleichwohl eine Anpassung an die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, 1.1.2012 für erforderlich hält, stützt er sich auf eine diesbezügliche Auswertung seiner Geschäftsstelle. Diese hat Kaufpreise ausgewertet und den vorgenannten Bodenrichtwert zum 1.7.2011 auf 494 €/m<sup>2</sup> aktualisiert. Hinweise zu weiteren Wertentwicklungen liegen nicht vor.

Da die Bodenwertberechnung die unterschiedlichen Wertigkeiten der Nutzungen berücksichtigt, erfolgt die Berechnung auf Basis der Geschossfläche je Nutzungsart in Abhängigkeit zur vorgegebenen Geschossflächenzahl. Für diese Art der Ermittlung nach der sogenannten Schichtwertmethode<sup>4</sup> werden die den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Normschichtwerte, die sich auf eine GFZ von 1,0 beziehen, herangezogen.

Diesem aktualisierten Bodenrichtwert von 494,--€/m<sup>2</sup> liegt ein Normschichtwert von 279,--€/m<sup>2</sup> zugrunde, der nachfolgend noch angepasst wird an die unterstellte Geschossflächenzahl (GFZ) von

3,69 im nördlichen Bereich (Block II.01 bis II.15).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Untersuchung von Kaufpreisen von Grundstücken mit einer Bebauungsmöglichkeit mit mehrgeschossiger Bürobauung über den Einfluss des Ausnutzungsgrades auf den Bodenwert solcher Grundstücke durchgeführt, woraus sich ergibt, dass eine nicht lineare Abhängigkeit zwischen der Höhe der Ausnutzung und dem Preis je m<sup>2</sup> Geschossfläche besteht. Bei Berücksichtigung des Ergebnisses dieser Untersuchung ergibt sich, dass wegen der angestrebten, höheren Ausnutzung der Grundstücksteile gegenüber der dem Normschichtwert zugrunde liegenden Ausnutzung (GFZ 1,0) zu modifizieren ist.

Der auf der Grundlage der aus der genannten Untersuchung gewonnene Umrechnungskoeffizient errechnet sich mit  $(GFZ)^{(0,8238-1)}$ .

Für die hier unterstellte Büronutzung setzt der Gutachterausschuss folgende Büroschichtwerte an:

<b>Nördlicher Bereich Block II.15</b>					
Umrechnungskoeffizient -GFZ Büroschichtwert-		UK =	1,00	<sup>^(0,8238-1)</sup>	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient -GFZ Masterplan-		UK =	3,69	<sup>^(0,8238-1)</sup>	= 0,7945
	279 €/m <sup>2</sup> x		$\frac{0,7945}{1,0000}$	=	221,67 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>rd. 222 €/m<sup>2</sup></b>

**Hinweis:** Die vorgenannten m<sup>2</sup>-Preise beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> Geschossfläche und nicht auf 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Grundsätzlich gilt: je höher die bauliche Ausnutzung (höhere GFZ), desto niedriger ist der (Schicht-) Wert bezogen auf 1 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

<sup>4</sup> siehe auch <http://www.hamburg.de/contentblob/1355454/data/bodenrichtwerte-erlaeuterungen.pdf>

## 5.5 Bodenwert unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Insgesamt ergibt sich multipliziert mit der entsprechenden wertrelevanten Geschossfläche, folgender Bodenwert des Wertermittlungsobjekts für die Grundstücksqualität *Bauland*:

Gebäudeblock/Nutzung	Geschossfläche	Schichtwert	Summe
<b>Block II.01 bis II.14</b>			
Wohnen	154.718 m <sup>2</sup>	608 €/m <sup>2</sup>	94.068.544 €
<b>Block II.15</b>			
Büro	3.918 m <sup>2</sup>	222 €/m <sup>2</sup>	869.796 €
<b>Block II.16 bis II.18</b>			
Wohnen	16.836 m <sup>2</sup>	622 €/m <sup>2</sup>	10.471.992 €
<b>Zwischensumme:</b>	<b>175.472 m<sup>2</sup></b>		<b>105.410.332 €</b>

Weitere Zu- oder Abschläge sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der vorgenannte Gesamtbodenwert einen auf Annahmen des Gutachterausschusses beruhenden Bodenwertanteil für das Sonderbauwerk (nördlich Lessingtunnel) enthält (siehe Ziffer 5.2).

Danach ermittelt er den Bodenwert unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Annahme des Qualitätszustands, dass die rechtliche und tatsächliche Neuordnung qualitativ bereits eingetreten wäre und somit geräumte, erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ohne Belastung durch Kampfmittel oder Altlasten vorlägen für den Wertermittlungstichtag, 1.1.2012 in Höhe von rd.

**105.400.000,-- €**

(in Worten: einhundertfünf Millionen vierhunderttausend Euro).

