



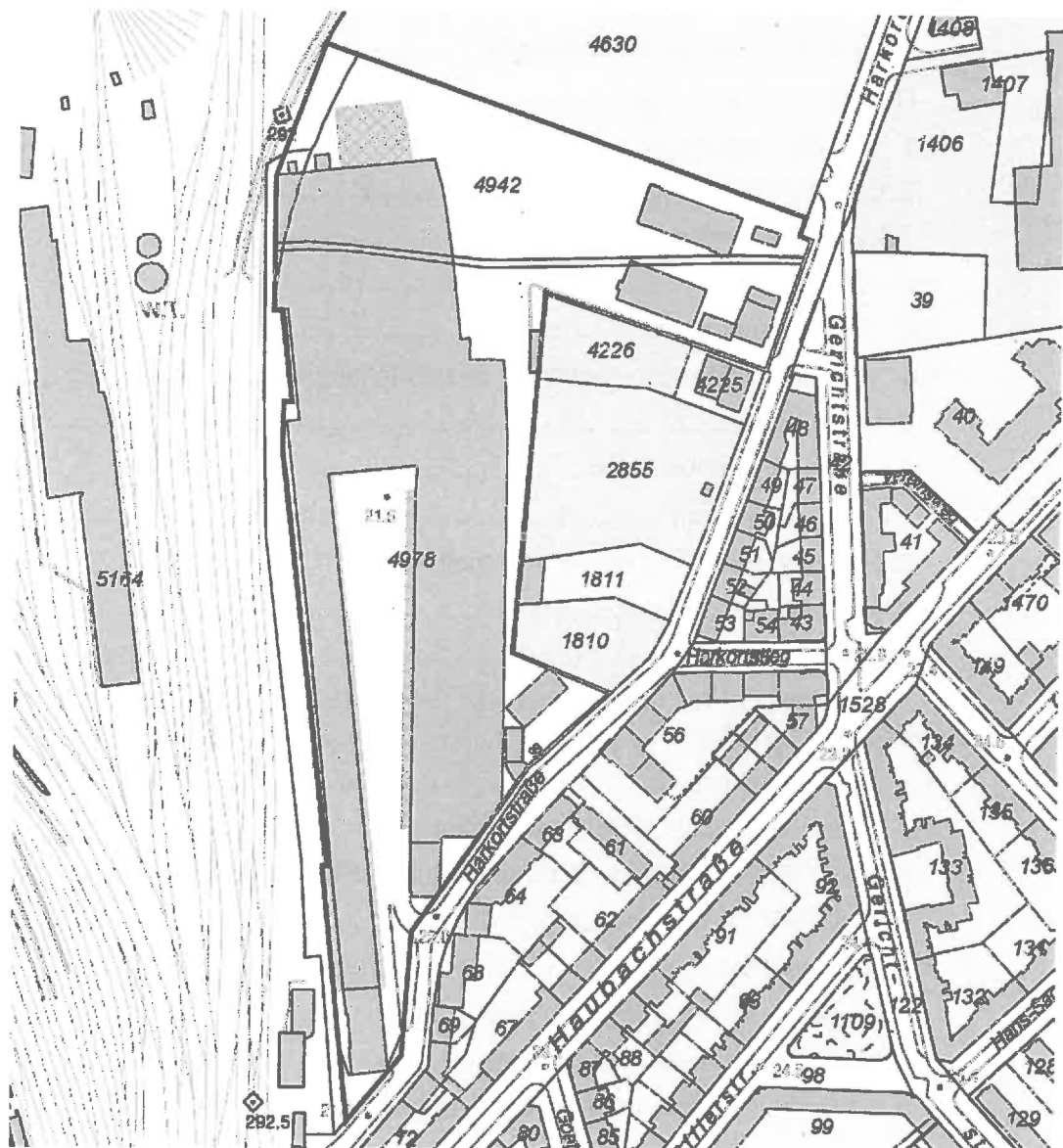
Freie und Hansestadt Hamburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Gutachten

Geschäftszeichen: G 12.0127 A 611

Hamburg, den 05.06.2012



Harkortstraße 79-125
22769 Hamburg – Altona-Nord

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	6
2	Tatsächliche Feststellungen.....	7
2.1	Grundstück.....	7
2.2	Bauliche Anlagen.....	12
2.2.1	Güterumschlagshallen.....	12
2.2.2	Bürogebäude Harkortstraße 79.....	14
2.2.3	Bürogebäude Harkortstraße 81.....	14
2.2.4	Betriebsgebäude Harkortstraße 99.....	15
2.2.5	Büro- und Lagergebäude, Harkortstraße 123.....	15
2.2.6	Betriebs- und Bürogebäude, rückwärtige Lage Harkortstraße 123.....	16
2.2.7	Büro- und Lagergebäude, Harkortstraße 125.....	16
2.2.8	Außen- und sonstige Anlagen.....	17
3	Rechtliche Bedingungen.....	17
3.1	Bauplanungsrecht.....	17
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	17
3.1.2	Baustufenplan.....	17
3.2	Baulasten.....	17
3.3	Anliegerbeiträge.....	18
3.4	Sonstige öffentlich - rechtliche Beschränkungen.....	18
3.4.1	Altlasten.....	18
3.4.2	Kampfmittelverdacht.....	18
3.4.3	Vorkaufsrecht.....	18
3.4.4	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.....	19
3.4.5	Denkmalschutz.....	19
3.5	Grundbuch.....	19
4	Wertermittlung für den Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.....	21
4.1	Vorbemerkung.....	21
4.2	Geschossfläche / Geschossflächenzahl.....	24
4.2.1	WGFZ für vorhandene Büronutzung (Teilflächen A, B und E).....	25
4.2.2	WGFZ für Wohnnutzung (Teilfläche D).....	25
4.3	Bodenrichtwerte.....	26
4.3.1	Bodenrichtwert für Büronutzung.....	26
4.3.2	Bodenrichtwert Wohnnutzung.....	27
4.3.3	Bodenrichtwert für Gewerbe (Lager und Produktion).....	28
4.4	Bodenwertermittlung.....	29
4.4.1	Bodenwertermittlung der Teilflächen A, B und E (Büronutzung).....	29
4.4.1.1	Berücksichtigung Altlasten- und Kampfmittelverdacht.....	29

4.4.1.2	Teilfläche A	29
4.4.1.3	Teilfläche B	29
4.4.1.4	Teilfläche E	30
4.4.2	Bodenwertermittlung der Teilfläche D (künftig Wohnnutzung)	30
4.4.2.1	Berücksichtigung der Erschließung	30
4.4.2.2	Berücksichtigung Altlasten- und Kampfmittelverdacht	31
4.4.2.3	Berücksichtigung weiterer Kosten	31
4.4.2.4	Berücksichtigung der Wartezeit	31
4.4.2.5	Bodenwert Teilfläche D	32
4.4.3	Bodenwertermittlung der Teilfläche C (Gewerbenutzung).....	33
4.4.3.1	Berücksichtigung Altlasten- und Kampfmittelverdacht	33
4.4.3.2	Bodenwert Teilfläche C	33
4.5	Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	34
5	Wertermittlung für den Bodenwert unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	35
5.1	Vorbemerkung.....	35
5.2	Art und Maß der geplanten Bebauung.....	35
5.3	Geschossfläche / Geschossflächenzahl	36
5.4	Bodenrichtwerte / Schichtwerte	39
5.4.1	Wohnnutzung	39
5.4.2	Büronutzung.....	41
5.4.3	Ladennutzung	42
5.5	Bodenwert unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	43
6.	Anlageverzeichnis	

Gutachten

Lagebezeichnung: Harkortstraße 79-125,
22769 Hamburg – Altona-Nord

Gemarkung:	Ottensen,	Flurstück: 4838	Fläche: 729 m ²
		Flurstück: 4839	Fläche: 413 m ²
		Flurstück: 4942	Fläche: 15.176 m ²
		Flurstück: 4943	Fläche: 914 m ²
		Flurstück: 4944	Fläche: 12 m ²
		Flurstück: 4945	Fläche: 29 m ²
		Flurstück: 4978	Fläche: 42.746 m ²
		Flurstück: 4979	Fläche: 274 m ²
		Flurstück: 4980	Fläche: 45 m ²
		Gesamtfläche: 60.338 m ²	

Grundbuchbezirk: Ottensen, Blatt 13057

Eigentümer: Aurelis Asset GmbH, Eschborn

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

23.000.000,- €

und

b) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu

41.200.000,- €

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 09.0417 A 616 vom 4.2.2010 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 09.0417 A 616 vom 4.2.2010 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

Qualitätstichtag: 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 Grundstück

Grundstücksgröße:	Flurstück: 4838	Fläche:	729 m ²
	Flurstück: 4839	Fläche:	413 m ²
	Flurstück: 4942	Fläche:	15.176 m ²
	Flurstück: 4943	Fläche:	914 m ²
	Flurstück: 4944	Fläche:	12 m ²
	Flurstück: 4945	Fläche:	29 m ²
	Flurstück: 4978	Fläche:	42.746 m ²
	Flurstück: 4979	Fläche:	274 m ²
	Flurstück: 4980	Fläche:	45 m ²
	Gesamtfläche:	60.338 m ²	

Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

Frontlänge: Keine durchgehende Straßenfront
Nördlicher Bereich: ca. 78 m
Südlicher Bereich: ca. 257 m

Grundstückstiefe: Flurstück. max. ca. 260 m in westl. Richtung

Lage: normale, lt. Wohnlagenverzeichnis 2011

umliegende Bebauung: westliche Flächen mit Bahnanlagen, ansonsten mehrgeschossige Wohnhäuser, gesamtes Areal westlich der Harkortstraße wird begrenzt durch die

Gleisanlagen der Güter-, S- und Fernbahn.

Einkaufsmöglichkeiten:	für den täglichen und weiteren Bedarf sind in der näheren Umgebung ausreichend Möglichkeiten vorhanden. Die Fußgängerzonen <i>Neue Große Bergstraße</i> und <i>Ottensener Hauptstraße</i> bzw. das Einkaufszentrum <i>Mercado</i> sind ab etwa 700m in südlicher Richtung entfernt.
Kindergärten / Schulen:	mehrere Kindergärten und unterschiedliche Schulformen sind im Umkreis von rd. 1 km vorhanden
Naherholung:	Altonaer Balkon u. die Elbe ca. 1,5 km, der Altonaer Volkspark in ca. 3 km Entfernung. -jeweils Luftlinie-
Verkehrsanbindung:	das Grundstück liegt verkehrsgünstig im zentralen Hamburger Stadtgebiet. Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich ca. 600 m nördlich in der <i>Stresemannstraße</i> und ca. 350 m südöstlich in der <i>Max-Brauer-Allee</i> . Der <i>Bahnhof Altona</i> mit S- und Fernbahnanschluss liegt etwa 700 m südöstlich des Grundstücks. Fahrzeit mit der S-Bahn zum Hauptbahnhof 10 Minuten (gem. Online Auskunft des HVV). Die Anbindung an stadtteilübergreifende Verbindungs- bzw. Bundesstraßen ist gut. Die Autobahnzufahrt Bahrenfeld der A7 ist etwa 2,7 km entfernt. -jeweils Luftlinie-
Straßenaufbau:	2-spurige asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigen befestigten Gehwegen.
Entfernung zur Hamburger Innenstadt:	ca. 2 km (Luftlinie) bis zum Rathausmarkt

Flurstück 4838 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 1)



Größe: 729 m²,
Lage: nordwestliche Grundstücksecke,
Form: unregelmäßiges Trapez,
Maße: mittlere Länge: rd. 54,8 m,
mittlere Breite: rd. 14,5 m,
Bebauung: unbebaut.

Flurstück 4839 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 2)



Größe: 413 m²,
Lage: befindet sich an der westlichen Grenze im nördl. Grundstücksteil,
Form: unregelmäßiges Trapez,
Maße: mittlere Länge: rd. 45,5 m,
mittlere Breite: rd. 9,5 m,
Bebauung: überwiegen mit Güterabfertigungshalle.

Flurstück 4942 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 3)



Größe: 15.176 m²,
Lage: erstreckt sich über den nördlichen Grundstücksteil. Frontlänge an der Harkortstraße Hs-Nr. 125 ca. 20 m,
Form: unregelmäßiges Trapez,
Maße: mittlere Länge: ca. 247 m,
mittlere Breite: rd. 66 m,

Bebauung: überwiegend Freiflächen und teilweiser Überbauung mit Güterabfertigungshalle sowie des in der Liste der erkannten Denkmäler aufgeführten zweigeschossigen Gebäudes, Harkortstraße 125, mit Lager und Büronutzung, der so genannte ehemalige „Kleiderkammer“, sowie 4 Fertigaragen.

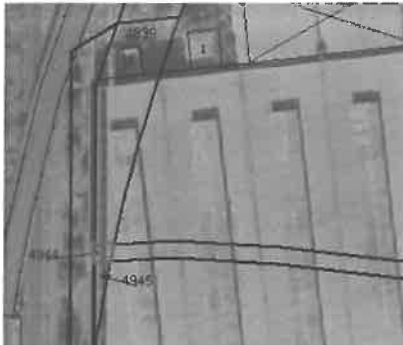
Flurstück 4943 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 4)



- Größe: 914 m²,
Lage: als trennender Streifen zwischen den Flurstücken 4942 und 4978. Frontlänge an der Harkortstr. ca. 3,7m,
Form: streifenförmig,
Maße: mittlere Länge: rd. 258 m,
mittlere Breite: rd. 3,5 m,

Bebauung: im westlichen Bereich mit Güterabfertigungshalle.

Flurstück 4944 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 5)



- Größe: 12 m²,
Lage: westlich anschließend an Flurstück 4343,
Form: trapezförmig,
Maße: mittlere Länge: rd. 3,6 m,
mittlere Breite: rd. 3,5 m,
Bebauung: überbaut m. Güterabfertigungshalle.

Flurstück 4945 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 6)



- Größe: 29 m²,
Lage: am westl. Grundstücksrand, südlich anschließend an Flurstück 4944,
Form: dreieckig,
Maße: mittlere Länge: rd. 2,1 m,
mittlere Breite: rd. 13,8 m,
Bebauung: überbaut m. Güterabfertigungshalle.

Flurstück 4978 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 7)



- Größe: 42.746 m²,
Lage: Harkortstraße 79 - 99 sowie 123, unterbrochen wird die straßenseitige Frontlänge von mehreren nicht zum Grundstück gehörenden Flurstücken. Frontlänge im südöstlichen Teil rund 206 m und im Bereich der Gebäude Harkortstraße 123 ca. 55 m.
Form: unregelmäßig Zuschnitt,
Maße: Max. Länge: rd. 408 m, Breite zw. rd. 17m u. 257 m.,

Bebauung: Div. Gebäude, die in der Liste der erkannten Denkmäler aufgeführt sind:

- überwiegend überbaut mit der u-förmig angeordneten Güterabfertigungshalle, die innenliegende befestigte Hoffläche ist umrahmt von den hallenseitigen Rampenanlagen,
- Bürogebäude Harkortstraße 79,
- Bürogebäude Harkortstraße 81,

Sonstige Gebäude:

- Harkortstraße 99: Betriebsgebäude und Wohnhaus mit 2 Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss,
- Harkortstraße 123: Fachwerkhaus überwiegend für Büro Zwecke genutzt mit einem rückwärtigen zweigeschossigen Speichergebäude,
- dahinterliegend: zweigeschossiges Büro- und Betriebsgebäude.

Flurstück 4979 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 8)



- Größe: 274 m²,
Lage: Südl. Abschluss an der Harkortstr., Frontlänge von rund 31,9 m,
Form: nahezu dreieckig,
Maße: mittlere Länge: rd. 15 m,
mittlere Breite: rd. 18 m,

Bebauung: nicht bebaut.

Flurstück 4980 (geführt in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses unter der lfd. Nr. 9)



Größe: 45 m²,
Lage: Südl. Abschluss an der Harkortstr.,
Form: nahezu dreieckig,
Maße: mittlere Länge: rd. 54,8 m,
mittlere Breite: rd. 14,5 m,
Bebauung: unbebaut, Verkehrsfläche.

2.2 Bauliche Anlagen

Auf dem Grundstück befinden sich folgende bauliche Anlagen:

- Güterumschlagshallen, Ziffer 2.2.1
- Bürogebäude, Harkortstraße 79, Ziffer 2.2.2
- Bürogebäude, Harkortstraße 81, Ziffer 2.2.3
- Betriebsgebäude, Wohn- und Garagengebäude, Harkortstraße 99, Ziffer 2.2.4
- Büro- und Lagergebäude, Harkortstraße 123, Ziffer 2.2.5
- Büro- und Betriebsgebäude, rückwärtige Bebauung Harkortstraße 123, Ziffer 2.2.6
- Büro- und Lagergebäude, Garagengebäude, Harkortstraße 125, Ziffer 2.2.7
- Außen- und sonstige Anlagen, Ziffer 2.2.8.

2.2.1 Güterumschlagshallen

Die Hallenanlagen bestehen aus drei Bereichen. Das nördliche Kopfgebäude (Nordhalle) sowie die westliche und die östliche Halle sind u-förmig angeordnet und sind im Verzeichnis der erkannten Denkmäler als schutzwürdig geführt.



Östl. Hallenriegel



Ansicht von der Harkortstraße

Der östliche Bereich besteht aus dreischiffigen Hallen und verfügen über eine Gebäudetiefe von rd. 43 m, eine maximale Länge von etwa 237 m und eine Gesamtfläche von rund 10.300 m². Die Raumhöhen liegen zwischen 5 und 8,5 m. Es sind insgesamt 18 zweiteilige außenliegende Stahlschiebetore sowie diverse einfach verglaste Stahlfenster vorhanden. Die Halle ist stark instandsetzungsbedürftig.



westl. Hallenriegel



westl. Hallenriegel

Der westliche Hallenbereich besteht aus drei, aus unterschiedlichen Baujahren stammenden Gebäuderiegeln, die auf beiden Längsseiten mit Kragdächern und Laderampen ausgestattet sind. Die Gesamtfläche liegt bei etwa 4.600 m² bei einer Gebäudetiefe von rd. 17 m und einer Länge von etwa 270 m. Die Raumhöhen liegen zwischen 4,5m und 6,5 m. Der Instandhaltungszustand ist als durchschnittlich zu beurteilen.



nördl. Hallenriegel



Blick auf die Platzfläche

Die Halle verfügt über eine Breite von max. knapp 82 m und eine max. Länge von etwa 177 m. Die Gesamtfläche umfasst rund 12.000 m² mit Raumhöhen zwischen 5 m bis 8,5 m. Der gesamte Hallen- und Bürobereich ist, abgesehen von der Einstufung als denkschutzwürdige bauliche Anlage, als abgängig zu beurteilen.

2.2.2 Bürogebäude Harkortstraße 79



Südansicht



Westansicht

Das dreigeschossige in massiver Bauweise hergestellte Bürogebäude und stammt aus dem Baujahr um 1957. Die bebaute Grundfläche des Gebäudes umfasst eine Fläche von etwa 729 m².

Das Gebäude ist ebenfalls Bestandteil des denkmalschutzwürdigen Ensembles „Güterbahnhof und Bahnbetriebswerk Altona“.

2.2.3 Bürogebäude Harkortstraße 81



Dieses Gebäude aus dem Baujahr um 1952 zählt ebenfalls zum denkmalschutzwürdigen Ensemble des Güterbahnhofs und Bahnbetriebswerks Altona. Die bebaute Grundfläche des Gebäudes umfasst eine Fläche von etwa 390 m².

Das Gebäude ist ebenfalls Bestandteil des denkmalschutzwürdigen Ensembles „Güterbahnhof und Bahnbetriebswerk Altona“.

2.2.4 Betriebsgebäude Harkortstraße 99



Auf diesem Grundstücksteil befinden sich ein eingeschossiges Betriebsgebäude und ein dreigeschossiges Wohngebäude mit jeweils einer Betriebswohnung in den Obergeschossen sowie Garagen im Erdgeschoss. Straßenseitig angrenzend befindet sich ein weiteres Garagen- und Werkstattgebäude. Das vermutlich aus den dreißiger Jahren stammende Wohnhaus mit einer bebauten Grundfläche von rd. 141m² befindet sich in einem schlechten Zustand mit erheblichem Instandhaltungsbedarf. Das Betriebsgebäude mit einer bebauten Fläche von rd. 388m² befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand.

2.2.5 Büro- und Lagergebäude, Harkortstraße 123



Die baulichen Anlagen stammen ungefähr aus der Zeit um 1927 und bestehen aus dem zweigeschossigen Vorderhaus und dem an der Westseite angrenzenden, rückwärtigen Speichergebäude mit ebenfalls 2 Geschossen. Die Erdgeschossebene beider Gebäude ist als Hochparterre zu bezeichnen und verfügt daher im Kellerbereich des Vorderhauses teils über gut belichtete Werkstatt Räume.

Das vordere Gebäude ist überwiegend in massiver Mauerwerksbauweise mit verputzten Fassadenflächen errichtet, wobei im Obergeschoss die Außenwände aus einer Fachwerkskonstruktion bestehen. Die Gebäudesubstanz ist insgesamt schlechter als es das äußere Erscheinungsbild vermuten lässt. Das Gebäude ist wegen mangelnder

Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sanierungsbedürftig. Das rückwärtige Speichergebäude befindet sich ebenfalls in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand mit ähnlichen Schadensbildern wie das Vorderhaus. Die Gebäude sind nicht in der Liste der erkannten Denkmäler aufgeführt.

2.2.6 Betriebs- und Bürogebäude, rückwärtige Lage Harkortstraße 123



Das aus dem Baujahr 1980 stammende Gebäude verfügt über Keller-, Erd- und Obergeschoss und ist in Stahlbetonplattenbauweise mit einer bekieselten Fassadenoberfläche erstellt worden. Die bebaute Fläche beträgt rund 825 m². Die Ausstattung ist verglichen mit den anderen Betriebsgebäuden baujahresbedingt als höherwertig zu beurteilen.

2.2.7 Büro- und Lagergebäude, Harkortstraße 125



Hierbei handelt es sich um die ehemalige „Kleiderkasse“. Das mit einem klassischen roten Mauerwerk errichtete Gebäude wird ebenfalls in der Liste der erkannten Denkmäler geführt. Das um 1900 erstellte Gebäude verfügt über Erd-, Ober- und Kellergeschoss. Die bebaute Fläche beträgt dabei rund 958m². Die Nutzflächen der einzelnen Geschosse betragen jeweils etwa 764 m². Für eine nachhaltige Nutzung mit Büroflächen ist eine

komplette Sanierung erforderlich. Vor dem Gebäude befinden sich vier Fertigbetongaragen.

2.2.8 Außen- und sonstige Anlagen

Das Grundstück ist an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas sowie an das Telefonnetz und das Straßensiel angeschlossen. Die Einfriedigung besteht teilweise aus einem massiven Metallzaun, straßenseitig bestehen mehrere offene Zufahrten. Die gebäudenahen Freiflächen sind mit unterschiedlichen Oberflächenbefestigungen, überwiegend Kopfsteinpflaster und Asphalt, ausgeführt. Auf den übrigen Freiflächen des Grundstücks befinden sich noch Reste von ehemaligen Bahnanlagen, die überwiegend von wild wachsendem Aufwuchs geprägt sind. Teile der Freiflächen sind vermietet zur Nutzung als Abstellflächen für Pkw, Lastkraftwagen etc. .

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 das Grundstück als Industriegebiet aus.

3.2 Baulasten

Das beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung geführte Liegenschaftskataster enthält gemäß Auszug vom 12.03.2012 keine Hinweise auf das Bestehen einer Baulast für das Grundstück.

Aufgrund dessen geht der Gutachterausschuss davon aus, dass zum Bewertungsstichtag keine Baulasten vorlagen.

3.3 Anliegerbeiträge

Nach Angaben der Finanzbehörde, Bezirksverwaltung Anliegerbeiträge vom 11.05.2009 ist die *Harkortstraße* endgültig hergestellt, so dass Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Für das vor den Front *Harkortstraße*“ liegende Mischwassersiel werden 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 das Grundstück 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 4.4.2.2 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 um eine Kampfmittelverdachtsfläche 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 diesbezügliche Belastungen und berücksichtigt die hierfür anzusetzende Wertminderung unter Punkt 4.4.2.2.

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 preisstimmig 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 Broschüre 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, wie bereits zum Teil unter 2.2 aufgeführt, 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 gelegenen Bahnbetriebswerk.

Aufgrund dieser Einstufung wird in der nachfolgenden Wertermittlung die Denkmalschutzwürdigkeit berücksichtigt sofern eine wirtschaftliche Folgenutzung möglich ist.

Dies ist bis auf einen Großteil der Hallenanlagen für alle Gebäude der zutreffend.

3.5 Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis sind unter der laufenden Nummer 1 insgesamt 9 Grundstücke analog zur vorhandenen Anzahl der Flurstücke aufgeführt (siehe auch Ziffer 2.1).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4 Wertermittlung für den Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

4.1 Vorbemerkung

Da es sich um ein übergroßes Grundstück mit diversen Gebäuden handelt, und zudem diese unterschiedliche Nutzungen aufweisen, wird zum Zwecke der Wertermittlung das Grundstück fiktiv in die Einzelflächen A bis E aufgeteilt.



Auf den blau markierten Teilflächen *A*, *B* und *E* befinden sich denkmalschutzwürdige bauliche Anlagen. Hierfür sieht der Gutachterausschuss unter der Annahme des entwicklungsunbeeinflussten Zustands und wegen des möglichen Denkmalschutzes eine eigenständige nachhaltige Büronutzung.

Die Teilflächen *C* und *D* sind im westlichen Bereich mit den in der Liste der erkannten Denkmäler geführten Güterumschlagshallen bebaut. Die überbaute Fläche beträgt rd. 27.700 m². Eine wirtschaftliche Folgenutzung der nördlichen Hallenanlagen ist nicht möglich, da es sich hier im Wesentlichen um eine offene Bahnhofshalle mit diversen Bahnsteigen handelt, die aufgrund der baulichen Gegebenheiten und fehlenden Zufahrten keiner Drittverwendung zugeführt werden kann.

Der Gutachterausschuss hält es nicht für vertretbar nur aufgrund des möglichen Denkmalschutzes sämtliche Hallenanlagen zu erhalten. In Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf gem. der Architektur Olympiade 2006 geht er daher von einem Teilabriss der unwirtschaftlichen Hallenbereiche aus. Vor dem Hintergrund des Erhalts der Hofsituation mit seinen charakteristischen Rampenanlagen sind von dem Teilabriss die Nordhalle sowie die östlichen Schiffe der Osthalle betroffen. Letztere dadurch freiwerdende Flächen könnten für Erschließungswege des nördlichen Grundstücksteils sowie für den rückwärtigen Zugang des zu erhaltenden Gebäudeteils der Osthalle genutzt werden. Die verbleibenden Hallenriegel bilden mit Gebäudetiefen von rd. 14 m eine gute Basis für Folgenutzungen.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten mit vor den Gebäuden befindlichen Rampen hält der Gutachterausschuss eine zukünftige Nutzung dieser Flächen als Gewerbehof mit Werkstätten und Ateliers etc. für wahrscheinlich. Zudem sind vereinzelt Ladenflächen vorstellbar, die jedoch in der Hierarchie der Nutzungen eine untergeordnete Rolle einnehmen. Eine ähnliche bauliche Situation stellen in Hamburg die im Bereich der Großen Elbstraße befindlichen Gebäude diverser Fischgroßhändler dar, in denen sich mittlerweile z.T. Gastronomie bzw. Ladennutzungen befinden.

Für die anteilige Grundstücksfläche *C* von rd. 16.400 m² ist hinsichtlich der Bodenwertermittlung von einem Richtwert für eingeschossige Produktions- und Lagergebäude auszugehen.

Für die Grundstücksteilfläche *D* von rd. 37.918 m² sieht der Gutachterausschuss eine Neubebauung mit einer künftigen Nutzung für Geschosswohnungsbau vor. Die an der Harkortstraße 99 und 123 vorhandenen Gebäude sind im Hinblick auf die unterstellte Neubebauung sowie aufgrund ihres baulichen Zustands als abgängig zu bewerten

Lage	zugewiesene anteilige Grundstücksfläche	Plan-kennz.
Bürogebäude Harkortstraße 79	rd. 1.570 m ²	A
Bürogebäude Harkortstraße 81	rd. 850 m ²	B
Büro- u. Lagergebäude (ehem. Kleiderkammer) Harkortstraße 125	rd. 3.600 m ²	E
Verbleibende Güterumschlagshallen	rd. 16.400 m ²	C
Restliche Grundstücksfläche	rd. 37.918 m ²	D
Grundstücksfläche gesamt:	60.338 m²	A-D

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 dem Erschließungszustand entscheidend von der sich aus der planerischen Ausweisung ergebenden Nutzungsmöglichkeit, von seiner tatsächlichen Nutzung und wie im vorliegenden Fall von seiner erwarteten Nutzungsmöglichkeit bestimmt.

Nach dem Baustufenplan für Altona-Altstadt liegt das Grundstück, wie unter Punkt 3.1.2 aufgeführt, in einem Industriegebiet. Die überwiegende Anteil der baulichen Anlagen entspricht im Wesentlichen dieser Ausweisung. Die erhaltenswerten Gebäude auf der Teilfläche C werden daher mit einer dieser Nutzung entsprechendem Bodenrichtwert bewertet. Auf den Teilflächen A, B und teilweise E besteht eine Büronutzung, die als nachhaltig angesehen wird und somit die Nutzungsmöglichkeit dieser Flächen bestimmt. Die Ermittlung des Bodenwertes für diese Grundstücksanteile erfolgt daher unter Berücksichtigung einer Büronutzung.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass auch ohne Berücksichtigung der ggf. vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme am Qualitätsstichtag 18.12.2007 in dieser Lage damit zu rechnen war, dass die Ausweisung als Industriegebiet durch eine Ausweisung, die die Konversion der Gesamtflächen westlich der Harkortstraße in ein neues Quartier mit einer Nutzungsmischung vorwiegend aus Wohnflächen zulässt, mittelfristig abgelöst worden wäre. Beispiel über ähnliche Entwicklungen in der Vergangenheit gibt es im näheren und weiteren Umfeld (Bavaria St-Pauli – Brauerei, Gaswerk, Kühne). Ferner gibt bereits die Durchführung der Architekturolympiade 2006 deutliche Hinweise darauf, dass dieses zwar zentral jedoch für eine industrielle Nutzung nach heutigen Maßstäben ungünstig gelegene Areal unter einen gewissen Siedlungsdruck geraten ist.

Aufgrund dieser Annahme, die nach Auffassung des Gutachterausschusses auch dem allgemeinen Geschäftsverkehr entspricht, unterstellt er für die Teilfläche D am Qualitätsstichtag die Qualität von *Bauerwartungsland*, die im Wesentlichen die Erwartung einer künftigen Nutzung für Geschosswohnungsbau beinhaltet.

Baulandqualität beruht auf drei Voraussetzungen. Zum einen muss Bauplanungsrecht in Form eines rechtskräftigen oder vorabgenehmigungsreifen Bebauungsplans vorliegen oder eine entsprechende 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.

Nach der Ausweisung des geltenden Baustufenplanes liegt das Grundstück im Industriegebiet. Gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Eine Wohnbebauung ist also nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig. 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 Wohnnutzung und einem geringen Anteil für Ladennutzung für wahrscheinlich. Da über die Standorte möglicher einzelner Bauvorhaben keine Aussage möglich ist, werden aller Flächen des Areals aufgrund der angenommenen überwiegenden Wohnnutzung ausschließlich auf Basis dieser Nutzung gleich bewertet. Die untergeordnete Ladennutzung bleibt bei der Bodenwertermittlung unberücksichtigt.

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 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 Treppenträume 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.“

4.2.1 WGFZ für vorhandene Büronutzung (Teilflächen A, B und E)

Die baulichen Anlagen verfügen über wertrelevante Geschossflächen von

Teilfläche	Bebauung	Geschossfläche
A	Bürogebäude (3-geschossig)	2.187 m ²
B	Bürogebäude (2-geschossig zzgl. DG)	1.035 m ²
E	Bürogebäude (2-geschossig)	1.916 m ²

Bezogen auf die Größen der Teilflächen ergeben sich folgende wertrelevante Geschossflächenzahlen (WGFZ) von

Teilfläche A	WGFZ =	2.187 m ²	= 1,39
		1.570 m ²	
Teilfläche B	WGFZ =	1.035 m ²	= 1,22
		850 m ²	
Teilfläche E	WGFZ =	1.916 m ²	= 0,53
		3.600 m ²	

4.2.2 WGFZ für Wohnnutzung (Teilfläche D)

Da der Schwerpunkt in diesem Gebiet bei der unterstellten Umnutzung nach Auffassung des Gutachterausschusses der Wohnnutzung vorbehalten sein wird, legt er einen Wert mit der Qualität allgemeines Wohngebiet mit einer zu realisierenden wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 2,0 zu Grunde. Dieser GFZ-Ansatz ist abgeleitet unter der Annahme einer viergeschossigen Bauweise, gemäß der Bebauung in der Umgebung, verbunden mit einer Grundflächenzahl von 0,5.

4.3 Bodenrichtwerte

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

4.3.1 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 Bodenrichtwerte (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 m² Grundstücksfläche für ein voll erschlossenes Grundstück.

Der Gutachterausschuss hat zurzeit noch keine aktuellere 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 €/m² aktualisiert. Hinweise zu weiteren Wertentwicklungen liegen nicht vor.

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.

Dieser aktualisierte Bodenrichtwert von 494,- €/m², bezogen auf eine WGFZ von 2,0, wird nachfolgend noch angepasst an die vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) der jeweiligen Teilfläche.

Diese Anpassung erfolgt anhand eines Umrechnungskoeffizienten, der auf Grundlage einer Untersuchung von Büroausbauplätzen abgeleitet wurde. Dieser Umrechnungskoeffizient errechnet sich mit $(GFZ)^{0,8238}$ (vergleiche „Immobilienmarktbericht Hamburg 2011, Ziffer 7.8, Seite 112).

Teilfläche A

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

Umrechnungskoeffizient - Richtwert	UK = 2,00 ^{^(0,8238)} = 1,7701
Umrechnungskoeffizient - Bewertungsobjekt	UK = 1,39 ^{^(0,8238)} = 1,3116
494 €/m ² x	$\frac{1,3116}{1,7701} = 366,04 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 366 \text{ €/m}^2$

Teilfläche B

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

Umrechnungskoeffizient - Richtwert	UK = 2,00 ^{^(0,8238)} = 1,7701
Umrechnungskoeffizient - Bewertungsobjekt	UK = 1,22 ^{^(0,8238)} = 1,1780
494 €/m ² x	$\frac{1,1780}{1,7701} = 328,76 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 329 \text{ €/m}^2$

Teilfläche E

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

Umrechnungskoeffizient - Richtwert	UK = 2,00 ^{^(0,8238)} = 1,7701
Umrechnungskoeffizient - Bewertungsobjekt	UK = 0,53 ^{^(0,8238)} = 0,5927
494 €/m ² x	$\frac{0,5927}{1,7701} = 165,41 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 165 \text{ €/m}^2$

Der ermittelte Preis mit 165,--€ je m² Grundstücksfläche ist niedriger als der hier zutreffende Bodenrichtwert für klassisches Gewerbe im Sinne von Lager- und Produktionsflächen mit 200,-- €/m² (siehe auch Ziffer 4.3.3), der Gutachterausschuss hält es daher für angemessen die Bodenwertermittlung für diese Teilfläche mit dem letztgenannten Richtwert von 200,-- €/m² als anzusetzendem Mindestwert durchzuführen.

4.3.2 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 m² 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 €/m² aktualisiert. Hinweise zu weiteren Wertentwicklungen liegen nicht vor.

Dieser aktualisierte Bodenrichtwert von 1.610,- €/m² wird nachfolgend noch angepasst an die zugrunde gelegte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 für die künftige Nutzung.

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

Für die weitere Wertermittlung geht der Gutachterausschuss von einem mangel- und abgabenfreien Bodenwert von rd. 1.332,- €/m² 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.

4.3.3 Bodenrichtwert für Gewerbe (Lager und Produktion)

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 36 031, Harkortstraße 121*). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf sogenanntes klassisches Gewerbe (Lager und Produktionsflächen) und beträgt zum 1.1.2008: 200,- € je m² 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 dem Grunde nach für erforderlich hält, stützt er sich auf eine diesbezügliche Auswertung seiner Geschäftsstelle. Diese hat Kaufpreise ausgewertet, dabei jedoch keine Wertveränderungen festgestellt. Hinweise zu weiteren Wertentwicklungen liegen nicht vor. Für diese Art der Grundstücksnutzung wird keine Modifizierung des Richtwertes bezüglich einer Größen- oder Geschossflächenanpassung vorgenommen

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenwertermittlung der Teilflächen A, B und E (Büronutzung)

4.4.1.1 Berücksichtigung Altlasten- und Kampfmittelverdacht

Auf Grund der hier vorliegenden Hinweise (s. unter Ziffer 3.4.1 und 3.4.2) auf Kampfmittelverdacht und sonstigen Kontaminierungen auf dem Grundstück sind für deren erforderliche Beseitigung jedoch Sanierungskosten zu berücksichtigen, die von dem vorgenannten Bodenwert abzuziehen sind.

Ein hinreichend genauer Kostenansatz hierfür kann lediglich durch ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung der Sanierungskosten geliefert werden. Der Gutachterausschuss hält nach Erfahrungswerten einen Abschlag von 50,- €/m² für angemessen und ausreichend.

4.4.1.2 Teilfläche A

Bei der zugrunde gelegten Größe der Teilfläche von 1.570 m², einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,39, dem geschossflächenangepassten Bodenrichtwert von 366,- €/m² und einem Abzug von 50,- €/m² gemäß Ziffer 4.4.1.1 ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert insgesamt mit

1.570 m ² x	(366 €/m ² -	50 €/m ²) =	496.120 €
------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------

rd. 496.000,- €.

4.4.1.3 Teilfläche B

Bei der zugrunde gelegten Größe der Teilfläche von 850 m², einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,22, dem geschossflächenangepassten Bodenrichtwert von 329,- €/m² und einem Abzug von 50,- €/m² gemäß Ziffer 4.4.1.1 ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert insgesamt mit

850 m ² x	(329 €/m ² -	50 €/m ²) =	237.150 €
----------------------	-------------------------	-------------------------	-----------

rd. 237.000,- €.

4.4.1.4 Teilfläche E

Bei der zugrunde gelegten Größe der Teilfläche von 3.600 m², einem Bodenrichtwert von 200,-- €/m² und einem Abzug von 50,-- €/m² gemäß Ziffer 4.4.1.1 ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert insgesamt mit

3.600 m ² x	(200 €/m ² -	50 €/m ²) =	540.000 €
------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------

540.000,-- €.

4.4.2 Bodenwertermittlung der Teilfläche D (künftig Wohnnutzung)

4.4.2.1 Berücksichtigung der Erschließung

Von dem unter Ziffer 4.3.2 ermittelten Wert muss ggfs. ein Abschlag in Höhe der erforderlichen Erschließungskosten (Wegebau- und Sielbaubeiträge) vorgenommen werden, um den Wert beitragspflichtigen Baulandes als Ausgangsbasis für die Wertstufe Bauerwartungsland zu erhalten.

Wie unter Ziffer 3.3. dargestellt, ist die Erschließungsanlage Harkortstraße endgültig hergestellt. Jedoch bei der hier vorliegenden Tiefe sind für rückwärtige Flächen des Grundstücks noch Erschließungskosten zu berücksichtigen, da eine Erschließung von der Harkortstraße nur bis zu einer Bautiefe von 40 m gewährleistet ist.

Da eine exakte Ermittlung der Erschließungskosten derzeit nicht möglich ist, wird auf einen fiktiv ermittelten Wert von 110,-- € je m² 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, Einheitssätze-gesetz, Sielabgabengesetz) ergeben würden. Für ein Gebiet mit 4-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung ergab sich dabei unter Berücksichtigung eines Erschließungsflächenverhältnisses von 1 m² Erschließungsfläche auf 5 m² 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

Danach liegen die Kosten etwa bei durchschnittlich 110,-- €/m² Baulandfläche der 37.918 m² großen Grundstücksfläche.

1.332 €/m ²	-	110 €/m ²	=	1.222 €/m ²
------------------------	---	----------------------	---	------------------------

Im vorliegenden Fall fallen auch keine Ökologiebeiträge pro m² Grundstücksfläche an, da es sich hier z.T. um Industriebrachland, bereits versiegelte oder schon bebaute Flächen handelt.

4.4.2.2 Berücksichtigung Altlasten- und Kampfmittelverdacht

Auf Grund der hier vorliegenden Hinweise (s. unter Ziffer 3.4.1 und 3.4.2) auf Kampfmittelverdacht und sonstigen Kontaminierungen auf dem Grundstück sind für deren erforderliche Beseitigung jedoch Sanierungskosten zu berücksichtigen, die von dem vorgenannten Bodenwert abzuziehen sind.

Ein hinreichend genauer Kostenansatz hierfür kann lediglich durch ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung der Sanierungskosten geliefert werden. Der Gutachterausschuss hält nach Erfahrungswerten einen Abschlag von 50,- €/m² für angemessen und ausreichend.

Danach ergibt sich ein modifizierter Bodenwert von:

1.222 €/m ²	-	50 €/m ²	=	1.172 €/m ²
------------------------	---	---------------------	---	------------------------

4.4.2.3 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.

Danach ergibt sich ein modifizierter Bodenwert von:

1.172 €/m ²	x	0,80	=	937,60 €/m ²	=	rd. 938 €/m ²
------------------------	---	------	---	-------------------------	---	--------------------------

4.4.2.4 Berücksichtigung der Wartezeit

Wie bereits vorne ausgeführt geht der Gutachterausschuss für das Grundstück von der Grundstücksqualität Bauerwartungsland aus. Es liegt zwar zurzeit keine Bauleitplanung vor, doch hat der Ausschuss in Anbetracht des nach wie vor gegebenen hohen Bedarfs an Wohnbauflächen sowie des erkennbaren politischen Willens, die Bevölkerungszahl in Hamburg zu halten wenn nicht gar zu steigern und der damit ggf. verbundenen Priorität bei Planrechtsänderung eine mittlere Bauerwartung für die Flächen angenommen (siehe Ziffer 4.1).

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 hier vorliegende Bauerwartung rechtfertigt es, den Bodenwert unter Berücksichtigung der Wartezeit von 6 Jahren, des Entwicklungsrisikos und der noch anfallenden Kosten der Bodenordnung mit rd. 60% des Wertes belasteten beitragspflichtigen Baulandes anzusetzen. Selbstverständlich ist die Annahme einer Wartezeit von 6 Jahren aus vielerlei Gründen mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses, die von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten gespeist wird, ist diese Annahme nicht völlig realitätsfern.

938 €/m ²	x	0,60	=	562,80 €/m ²	=	rd. 563 €/m ²
----------------------	---	------	---	-------------------------	---	--------------------------

4.4.2.5 Bodenwert Teilfläche D

Der Bodenwert für diesen Flächenanteil ergibt sich demnach insgesamt mit

37.918 m ²	x	563 €/m ²	=	21.347.834 €/m ²
-----------------------	---	----------------------	---	-----------------------------

rd. 21.348.000,-- €.

Von diesem Wert sind noch die Abbruchkosten für die Güterhallen (Nordhalle und östliche Schiffe der Osthalle), die Bürogebäude Harkortstraße 99 und 123 sowie die Nebenanlagen und Verkehrs- und Platzflächen des ehemaligen Güterbahnhofes, die der Gutachterausschuss hier mit einer Höhe von insgesamt etwa 2.600.000,-- € ansetzt, zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss geht im vorliegenden Fall davon aus, dass ein Abbruch der Bauanlagen erst mit Beginn der geplanten Neubebauung erfolgen wird. Danach sind die Abbruchkosten über den Zeitraum für die angenommene Wartezeit von 6 Jahren bis zur Baureife mit dem Liegenschaftszinssatz¹ von 4 % abzuzinsen. Die Höhe der anzusetzenden Abbruchkosten ergibt sich demnach mit

$$2.600.000,-- \text{ €} \times 1,04^{-6} = 2.054.818,-- \text{ €}$$

rd. 2.055.000,-- €.

¹ Ansatz gewählt gem. Immobilienmarktbericht 2011, S. 99, Liegenschaftszinssatz auf Basis des Richtwertniveaus von 2004, hier für RW Nr. 6236144, Normrichtwert (GFZ 1,0) 1.1.2004 = 434 €/m².

Daraus resultiert ein aktueller Bodenwert für die Teilfläche D in Höhe von

$$21.348.000,-- \text{ €} - 2.055.000,-- \text{ €} = 19.293.000,-- \text{ €} = \text{rd. } \underline{19.300.000,-- \text{ €}}$$

4.4.3 Bodenwertermittlung der Teilfläche C (Gewerbenutzung)

4.4.3.1 Berücksichtigung Altlasten- und Kampfmittelverdacht

Auf Grund der hier vorliegenden Hinweise (s. unter Ziffer 3.4.1 und 3.4.2) auf Kampfmittelverdacht und sonstigen Kontaminierungen auf dem Grundstück sind für deren erforderliche Beseitigung jedoch Sanierungskosten zu berücksichtigen, die von dem Bodenwert abzuziehen sind.

Ein hinreichend genauer Kostenansatz hierfür kann lediglich durch ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung der Sanierungskosten geliefert werden. Der Gutachterausschuss hält nach Erfahrungswerten einen Abschlag von 50,-- €/m² für angemessen und ausreichend.

4.4.3.2 Bodenwert Teilfläche C

Bei der zugrunde gelegten Größe der Teilfläche von 16.400 m², einem Bodenrichtwert von 200,-- €/m² und einem Abzug von 50,-- €/m² gemäß Ziffer 4.4.3.1 ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert insgesamt mit

16.400 m ² x	(200 €/m ² -	50 €/m ²) =	2.460.000 €
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------

2.460.000,-- €.

4.5 Bodenwert ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Der Bodenwert des Grundstücks, mit einer unterstellten fiktiven Aufteilung in die Teilflächen A bis E, ergibt sich demnach insgesamt mit

Nutzung	Teilfläche	s. Ziffer	Bodenwert
Bürogebäude	A	4.4.1.2	496.000 €
Bürogebäude	B	4.4.1.3	237.000 €
Bürogebäude	E	4.4.1.4	540.000 €
Geschosswohnungsbau	D	4.4.2.5	19.300.000 €
klassisches Gewerbe	C	4.4.3.2	2.460.000 €
		Bodenwert (gesamt)	23.033.000 €

Bodenwert (gerundet) 23.000.000,-- €.

Weitere Zu- oder Abschläge 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 Büronutzung, klassische Gewerbenutzung und die Qualität *Industriefläche mit zusätzlicher Bauerwartung* zum Qualitätsstichtag, 18.12.2007, und für den Wertermittlungsstichtag, 1.1.2012 in Höhe von

23.000.000,-- €.

(in Worten: dreiundzwanzig Millionen 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 Grundstück 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.

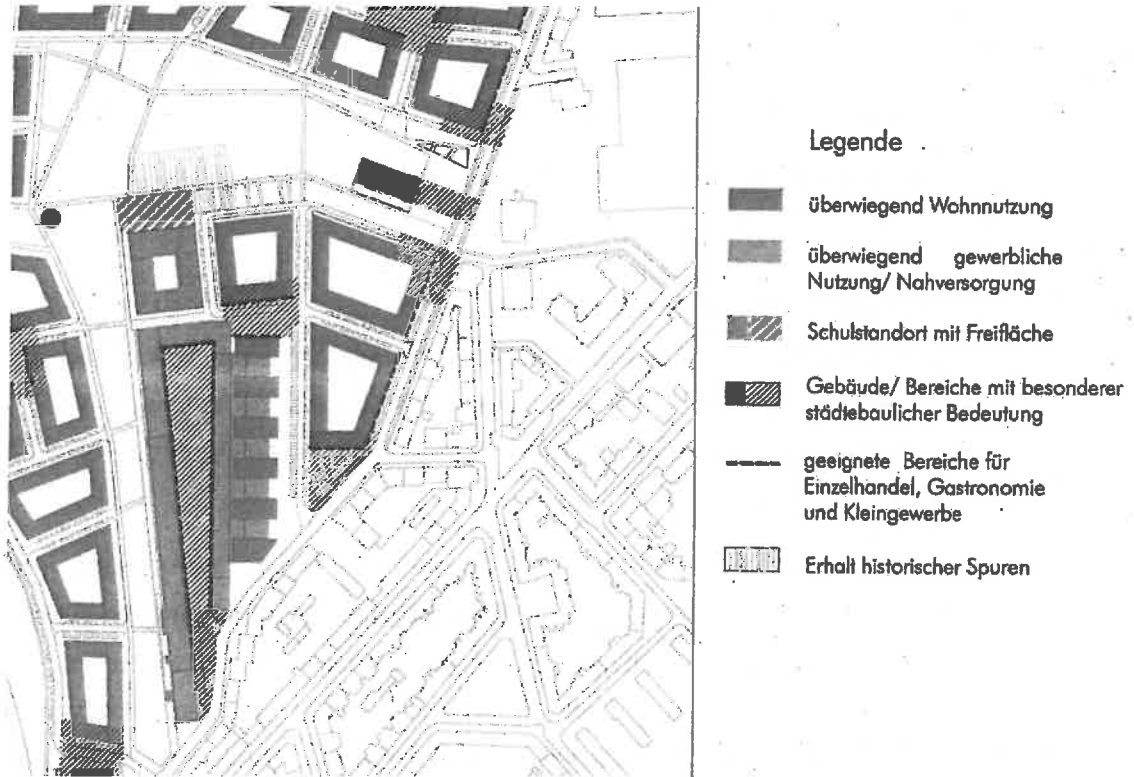
Das Nutzungskonzept zum Masterplan sieht auf dem Bewertungsgrundstück eine Mischnutzung vor. Die unter Ziffer 3.4.5 aufgeführten denkmalwürdigen Gebäude bleiben bis auf die nördlichen und östlichen Hallenbereiche erhalten. Für die verbleibenden Flächen des Güterbahnhofs ist eine gewerbliche Nutzung mit Einzelhandel, Gastronomie und Kleingewerbe geplant. Östlich des verbleibenden Teils der Osthalle ist zudem eine bis achtgeschossige Wohnbebauung bestehend aus sechs Baukörpern angedacht. Im Bereich der Nordhalle sind zwei Baublöcke geplant, wovon der westliche als Schulstandort und der weitere für Wohnzwecke dienen soll.

Bisher ungeklärt ist die zukünftige Nutzung der sogenannten Kleiderkasse. 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 die Abgrenzung des anteiligen Grundstücks abhängig von der zukünftigen Nutzung. Im Gegensatz zu allen anderen Gebäuden im Plangebiet, für die eine überschlägige GFZ seitens des Auftraggebers mitgeteilt wurde, steht diese dem Gutachterausschuss in diesem Fall nicht zur Verfügung. Daher ist der Gutachterausschuss darauf angewiesen, hier Annahmen zu treffen. Er unterstellt hier eine Büronutzung und hält es für sachgerecht für diesen Gebäudeblock (1b.01) ebenfalls die unter Ziffer 4.2.1 gewählten Ansätze (Geschossfläche: 1.916 m² und WGFZ = 0,53) zugrunde zu legen.

Die in den Gebäudeblöcken 1b.03 und 1b.10 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 Werteinflüsse durch unterschiedliche Nutzungsarten nach der sogenannten Schichtwertmethode, ist zudem nicht möglich, da für diese Gebäudeblöcke die vorliegenden Geschossflächenangaben keine Quantifizierung nach Nutzungsarten enthalten.

Auszug Masterplan –Nutzungskonzept-

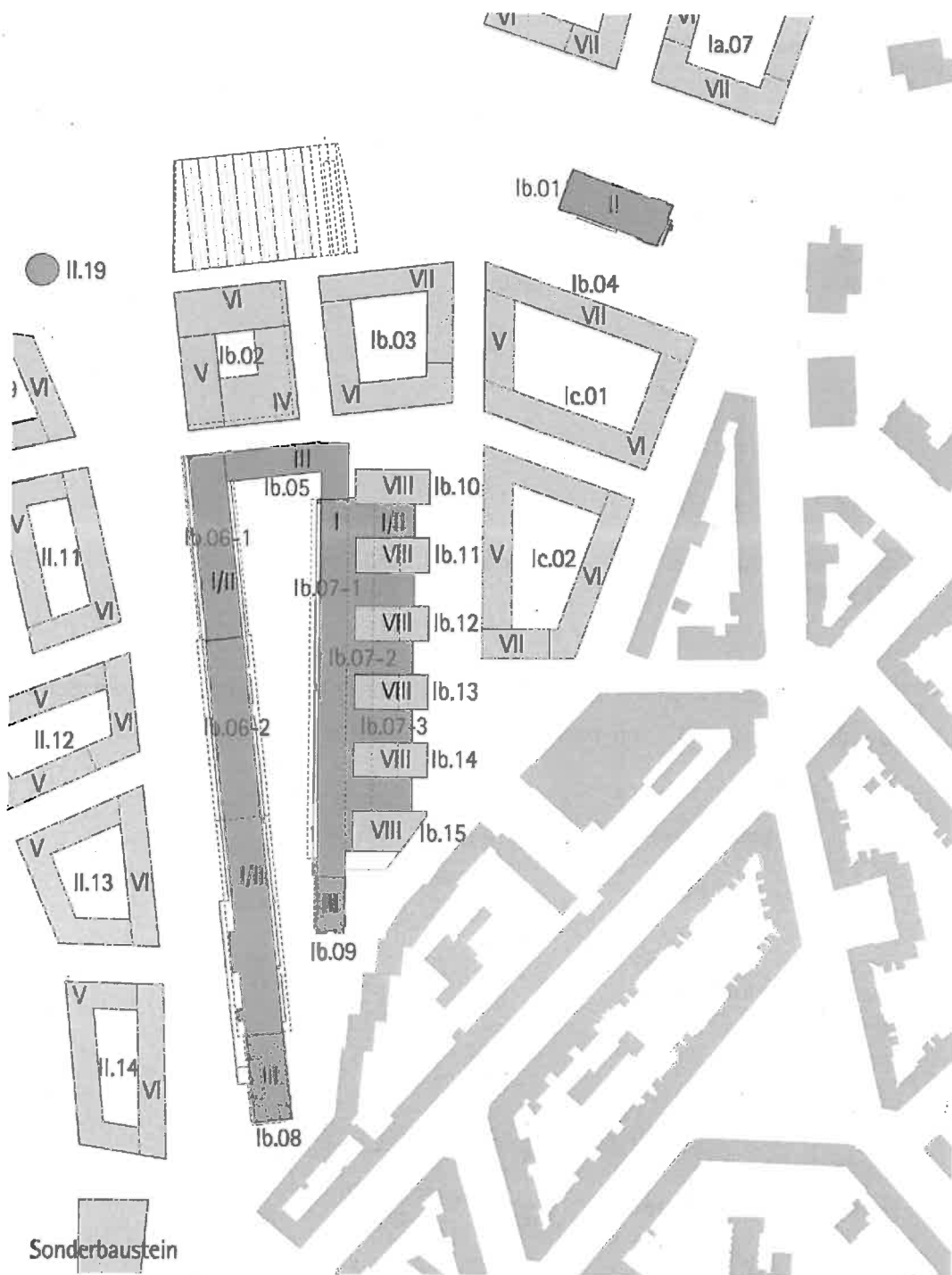


5.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Das zu bewertende Grundstück befindet sich gemäß dem Masterplan im Bereich des Teilgebietes 1b. Nach Mitteilung des Auftraggebers vom 26.3.2012 und 16.4.2012 ist in diesem Teilgebiet im Bereich der Güterhallen von einer mittleren Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,55 auszugehen. Für den Bereich des Schulgrundstücks und des östlich gelegenen Wohnblocks 1b.03 beträgt die mitgeteilte Geschossflächenzahl 4,25. Für den Gebäuderiegel 1b.04 ist eine GFZ von 3,43 vorgegeben. 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 **1,55, 4,25** und **3,43** anzusetzen.

Übersichtsplan zur BGF-Aufstellung vom 9.11.2011 der André Poitiers GmbH



Gemäß der überreichten BGF-Aufstellung ergeben sich für die Gebäudeblöcke 1b.05 bis 1b.15 nachfolgende Geschossflächenanteile. Hierbei unterstellt der Gutachterausschuss im Rahmen der Bodenwertermittlung für die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss eine Laden- und in den Obergeschossen eine Büronutzung.

Gebäudeblöcke 1b.05 bis 1b.15 -GFZ = 1,55-

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche		
		Laden	Büro	Wohnen
1b.05	EG	926 m ²		
	1. - 2. OG		1.852 m ²	
1b.06	EG	4.682 m ²		
	Galerie		2.341 m ²	
1b.07	EG	6.204 m ²		
	Galerie		2.566 m ²	
1b.08	EG - 2.OG		1.814 m ²	
1b.09	EG	340 m ²		
	1. - 2. OG		614 m ²	
1b.10	EG	544 m ²		
	1. - 7. OG			3.680 m ²
1b.11	EG - 7.OG			3.176 m ²
1b.12	EG - 7.OG			3.096 m ²
1b.13	EG - 7.OG			3.240 m ²
1b.14	EG - 7.OG			3.240 m ²
1b.15	EG - 7.OG			3.970 m ²
Gesamt je Nutzung		12.696 m²	9.187 m²	20.402 m²
Gesamt			42.285 m²	

Der Gutachterausschuss hält es für angemessen und sachgerecht die Schulnutzung im Gebäudeblock 1b.02 von der Wertigkeit her mit einem Büroschichtwert zu berücksichtigen.

Gebäudeblöcke 1b.02 und 1b.03 -GFZ = 4,25-

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche		
		Laden	Büro	Wohnen
1b.02	EG - 5.OG		14.476 m ²	
1b.03	EG - 6.OG			16.074 m ²
Gesamt je Nutzung		0 m²	14.476 m²	16.074 m²
Gesamt			30.550 m²	

Gebäudeblock 1b.04 -GFZ = 3,43-

Gebäude	Geschoss	Geschossfläche		
		Laden	Büro	Wohnen
1b.04	EG - 6.OG			8.414 m ²
Gesamt je Nutzung		0 m²	0 m²	8.414 m²
Gesamt			8.414 m²	

Für den Gebäudeblock 1b.01 (ehemals Kleiderkasse) zieht der Gutachterausschuss, wie bereits unter Ziffer 5.2 beschrieben, die unter Ziffer 4.2.1 aufgeführten Ansätze heran.

Gebäudeblock 1b.01 -GFZ = 0,53-				
Gebäude	Geschoss	Geschossfläche		
		Laden	Büro	Wohnen
1b.01	EG - 1.OG		1.916 m ²	
Gesamt je Nutzung		0 m²	1.916 m²	0 m²
Gesamt			1.916 m²	

5.4 Bodenrichtwerte / 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 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 m² 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 €/m² 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 Nutzung in Abhängigkeit zur vorgegebenen Geschossflächenzahl. Für diese Art der Ermittlung nach der sogenannten Schichtwertmethode² werden die den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Normschichtwerte, die sich auf eine GFZ von 1,0 beziehen, herangezogen.

² siehe auch <http://www.hamburg.de/contentblob/1355454/data/bodenrichtwerte-erlaeuterungen.pdf>

Diesem aktualisierten Bodenrichtwert von 1.610,--€/m² liegt ein Normschichtwert von 739,-- €/m² zugrunde, der nachfolgend noch angepasst wird an die vorgegebenen Geschossflächenzahlen (GFZ) von

1,55 im Bereich der Güterhallen (Block 1b.05 bis 1b.15),

4,25 im Bereich der Blöcke 1b.02 und 1b.03,

3,43 im Bereich des Blocks 1b.04.

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 m² 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 $(GFZ)^{(0,8502-1)}$.

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

Bereich Block 1b.05 bis 1b.15			
Umrechnungskoeffizient -GFZ Wohnschichtwert-	UK = 1,00	^{^(0,8502-1)}	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient -GFZ Masterplan-	UK = 1,55	^{^(0,8502-1)}	= 0,9365
	739 €/m ² x	$\frac{0,9365}{1,0000}$	= 692,07 €/m ² = rd. 692 €/m²
Bereich Block 1b.02 bis 1b.03			
Umrechnungskoeffizient -GFZ Wohnschichtwert-	UK = 1,00	^{^(0,8502-1)}	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient -GFZ Masterplan-	UK = 4,25	^{^(0,8502-1)}	= 0,8051
	739 €/m ² x	$\frac{0,8051}{1,0000}$	= 594,97 €/m ² = rd. 595 €/m²
Bereich Block 1b.04			
Umrechnungskoeffizient -GFZ Wohnschichtwert-	UK = 1,00	^{^(0,8502-1)}	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient -GFZ Masterplan-	UK = 3,43	^{^(0,8502-1)}	= 0,8314
	739 €/m ² x	$\frac{0,8314}{1,0000}$	= 614,40 €/m ² = rd. 614 €/m²

Hinweis: Die vorgenannten m²-Preise beziehen sich auf 1 m² Geschossfläche und nicht auf 1 m² Grundstücksfläche. Grundsätzlich gilt: je höher die bauliche Ausnutzung (höhere GFZ), desto niedriger ist der (Schicht-) Wert bezogen auf 1 m² 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 m² 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 €/m² 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 Schichtwertmethode³ werden die den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Normschichtwerte, die sich auf eine GFZ von 1,0 beziehen, herangezogen.

Diesem aktualisierten Bodenrichtwert von 494,-€/m² liegt ein Normschichtwert von 279,-€/m² zugrunde, der nachfolgend noch angepasst wird an die vorgegebenen Geschossflächenzahlen (GFZ) von

1,55 im Bereich der Güterhallen (Block 1b.05 bis 1b.15),

4,25 im Bereich der Blöcke 1b.02 und 1b.03,

0,53 im Bereich des Blocks 1b.01.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Untersuchung von Kaufpreisen von Grundstücken mit einer Bebauungsmöglichkeit mit mehrgeschossiger Bürobebauung 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 m² 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).

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

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

Bereich Block 1b.05 bis 1b.15				
Umrechnungskoeffizient -GFZ Büroschichtwert-	UK =	1,00	^{^(0,8238-1)}	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient -GFZ Masterplan-	UK =	1,55	^{^(0,8238-1)}	= 0,9257
	279 €/m ² x	$\frac{0,9257}{1,0000}$	= 258,27 €/m ²	= rd. 258 €/m²
Bereich Block 1b.02 bis 1b.03				
Umrechnungskoeffizient -GFZ Büroschichtwert-	UK =	1,00	^{^(0,8238-1)}	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient -GFZ Masterplan-	UK =	4,25	^{^(0,8238-1)}	= 0,7750
	279 €/m ² x	$\frac{0,7750}{1,0000}$	= 216,23 €/m ²	= rd. 216 €/m²

Für die hier unterstellte Büronutzung des Gebäudeblocks 1b.01 (ehemals Kleiderkasse) setzt der Gutachterausschuss folgenden Schichtwert an:

Bereich Block 1b.01				
Umrechnungskoeffizient - Richtwert	UK =	1,00	^{^(0,8238-1)}	= 1,0000
Umrechnungskoeffizient - Bewertungsobjekt	UK =	0,53	^{^(0,8238-1)}	= 1,1184
	279 €/m ² x	$\frac{1,1184}{1,0000}$	= 312,03 €/m ²	= rd. 312 €/m²

Hinweis: Die vorgenannten m²-Preise beziehen sich auf 1 m² Geschossfläche und nicht auf 1 m² Grundstücksfläche. Grundsätzlich gilt: je höher die bauliche Ausnutzung (höhere GFZ), desto niedriger ist der (Schicht-) Wert bezogen auf 1 m² Geschossfläche.

5.4.3 Ladennutzung

Für die Berücksichtigung der Ladennutzung stützt sich der Gutachterausschuss auf den von ihm im Umfeld des Grundstücks für den 1.1.2008 festgestellten Bodenrichtwert (BRW-Nr.: *RWNR 62 36 163, Holstenstraße/Holstenplatz*). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf eine Mischnutzung mit Läden im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen und beträgt bei einer zugrunde liegenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,8 zum 1.1.2008: 1.000,- € je m² 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 1.378 €/m² aktualisiert. Hinweise zu weiteren Wertentwicklungen liegen nicht vor.

Diesem Bodenrichtwert liegt für die Ladennutzung ein Ladenschichtwert von 492,-€ je m² Geschossfläche zugrunde.

Der Schichtwert für die Ladennutzung wird, da keine Abhängigkeit von der Ausnutzung bzw. keine Geschossflächenabhängigkeit besteht, übernommen mit: **492,--€/m²**.

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
1b.05 bis 1b.15			
Läden im EG	12.696 m ²	492 €/m ²	6.246.432 €
Büro	9.187 m ²	258 €/m ²	2.370.246 €
Wohnen	20.402 m ²	692 €/m ²	14.118.184 €
1b.02 und 1b.03			
Büro	14.476 m ²	216 €/m ²	3.126.816 €
Wohnen	16.074 m ²	595 €/m ²	9.564.030 €
1b.04			
Wohnen	8.414 m ²	614 €/m ²	5.166.196 €
1b.01 (Ex-Kleiderkasse)			
Büro	1.916 m ²	312 €/m ²	597.792 €
Gesamt	83.165 m²		41.189.696 €

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 den Gebäudeblock 1b.01 (ehem. Kleiderkasse) 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 Auflasten vorlägen für den Wertermittlungsstichtag, 1.1.2012 in Höhe von

41.200.000,-- €

(in Worten: einundvierzig Millionen zweihunderttausend Euro).



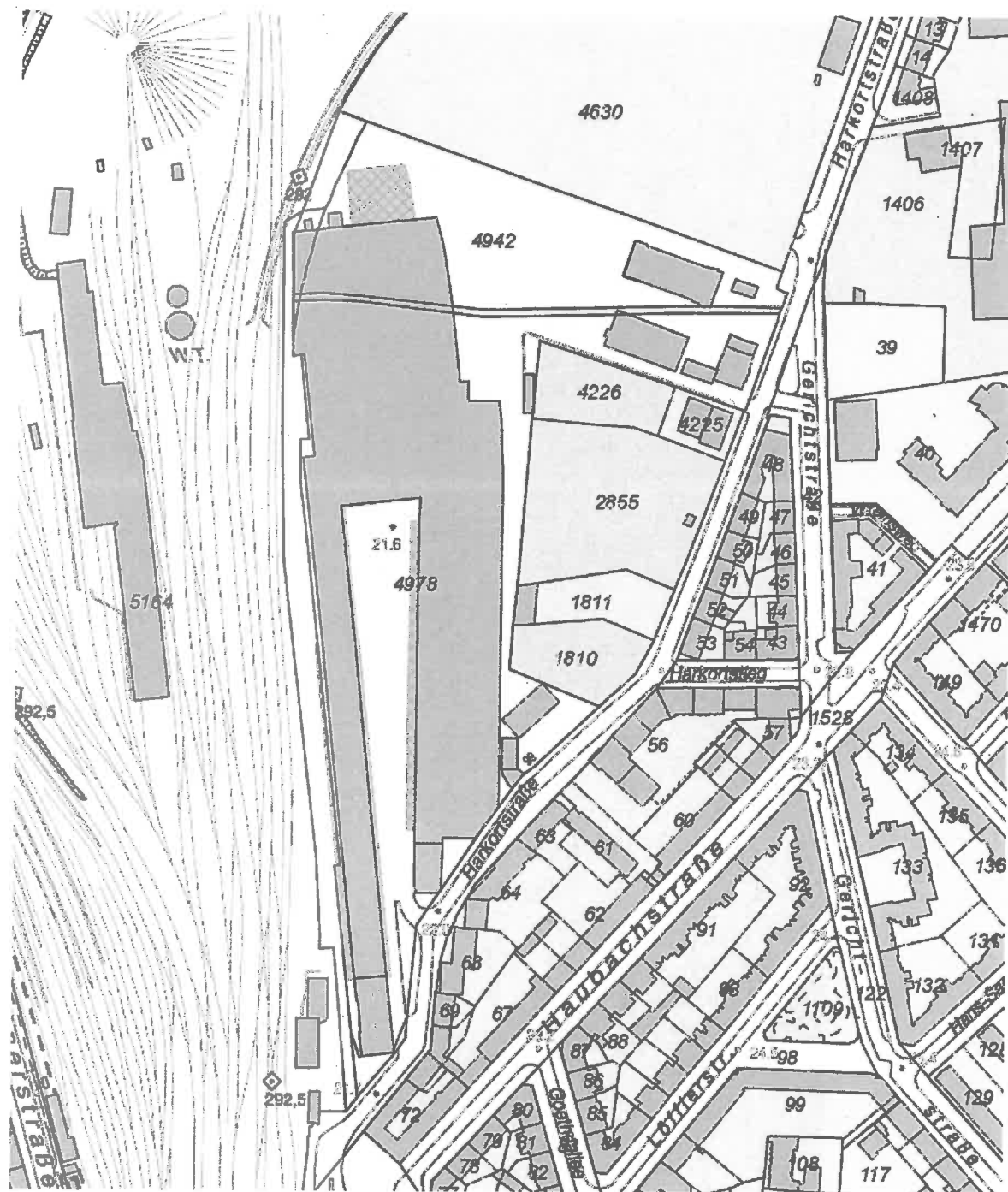
6. Anlagenverzeichnis

1.	Übersichtsplan	1
2.	Lageplan	2
3.	Luftbild	3
4.	Planungsunterlagen für den entwicklungsunbeeinflussten Zustand	4
4.1	Übersichtsplan	4
4.2	Nutzungsanteile	5
5.	Planungsunterlagen für den entwicklungsbeeinflussten Zustand	6
5.1	Masterplan	6
5.2	Übersicht Teilgebiete	7
5.3	Nutzungskonzept	8
5.4	Angaben zur BGF, Teilgebiet 1b	9

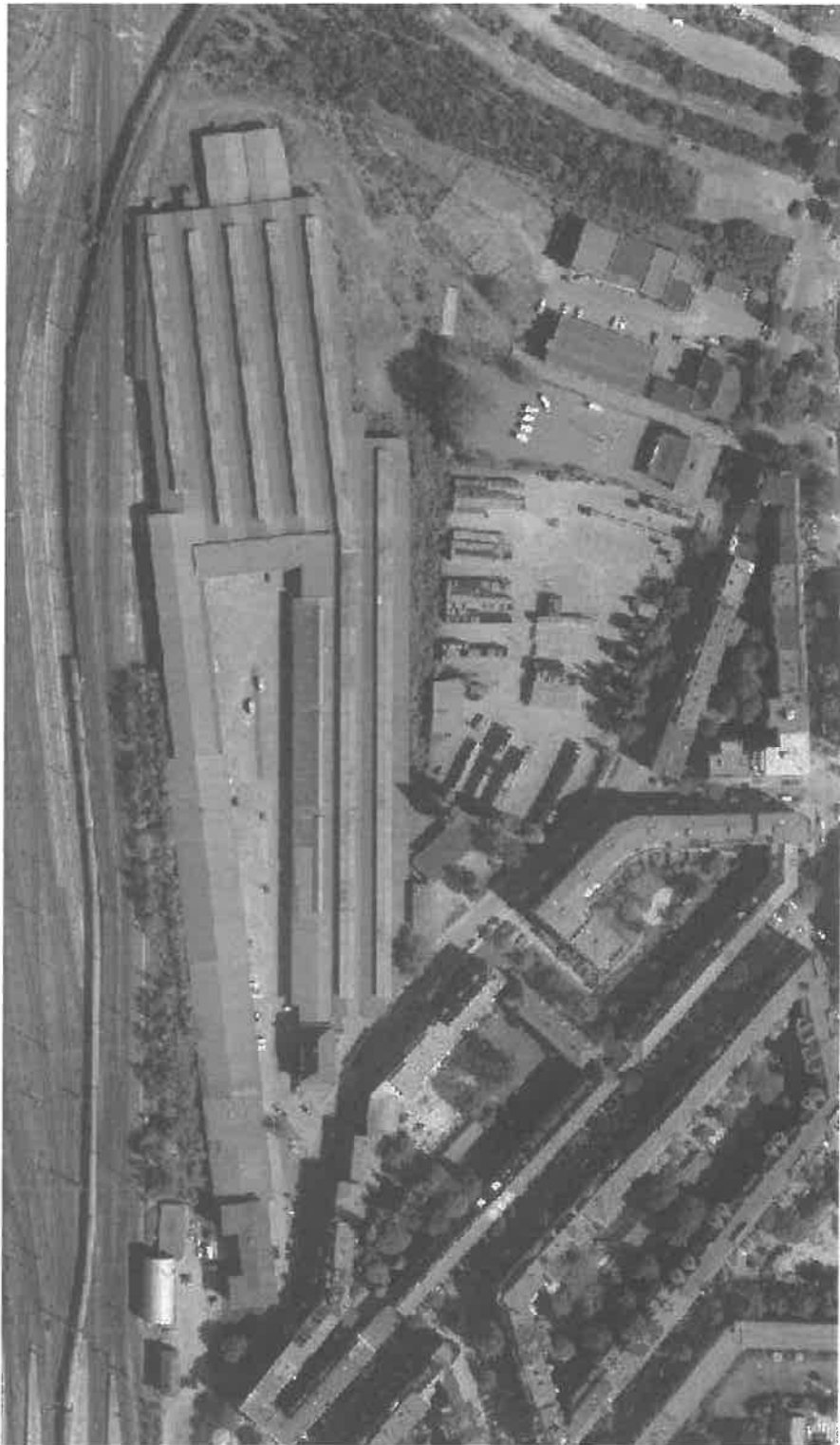
1. Übersichtsplan



2. Lageplan



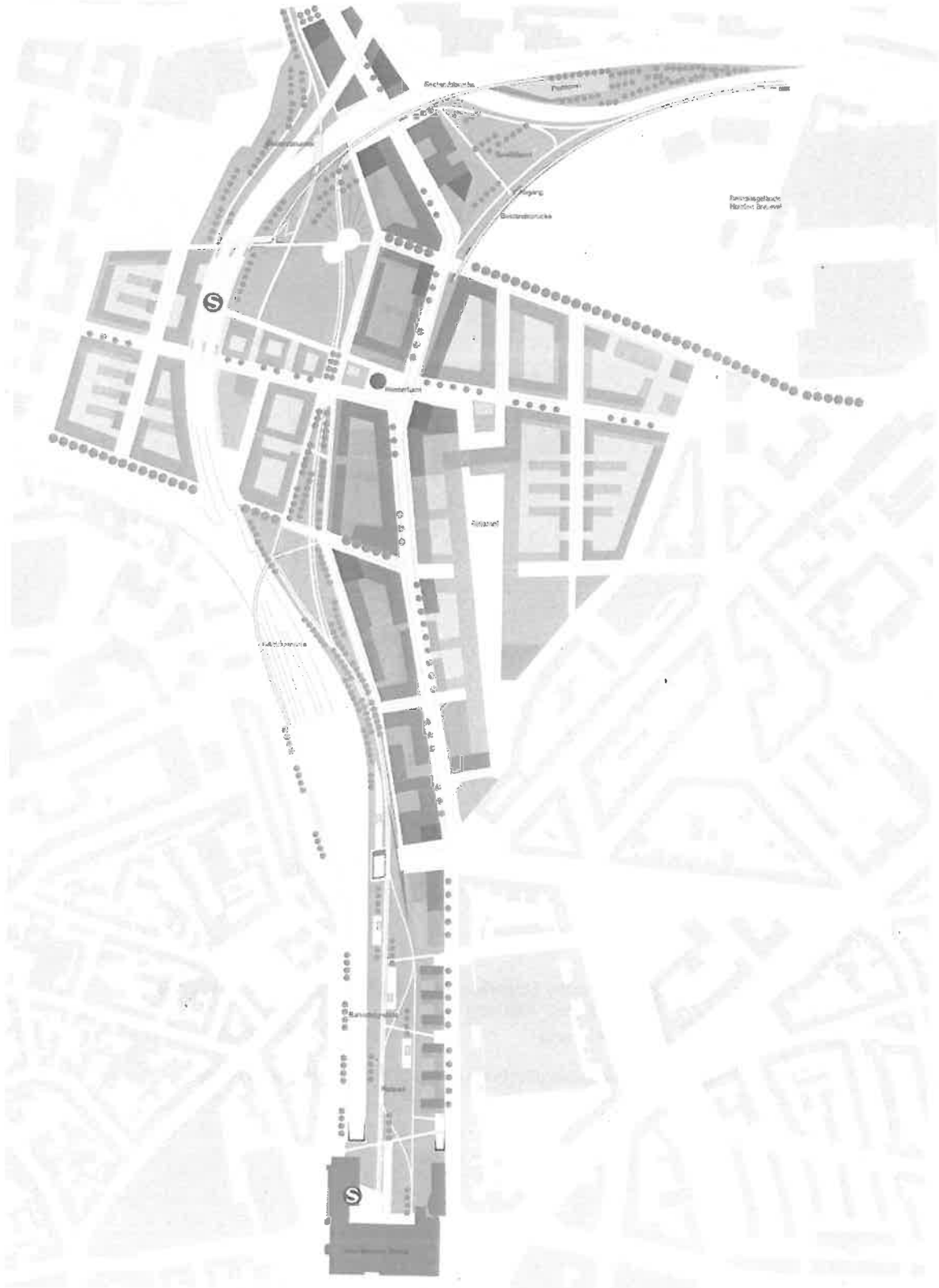
3. Luftbild



4. Planungsunterlagen für den entwicklungsunbeeinflussten Zustand

4.1 Übersichtsplan

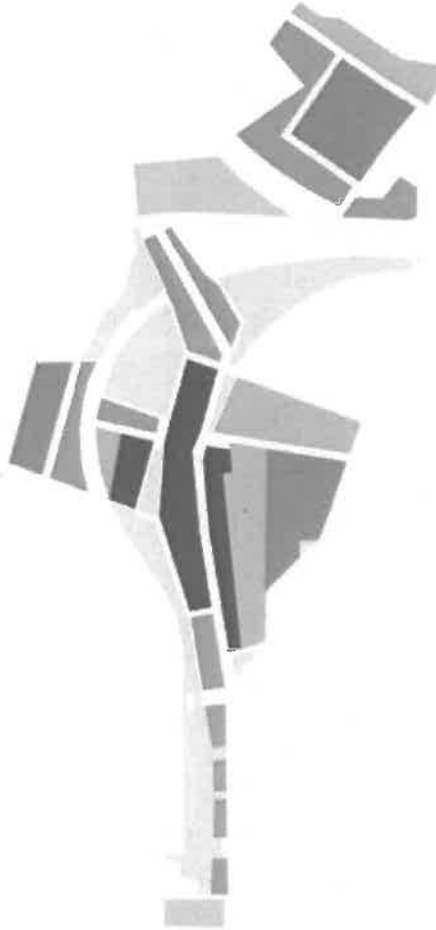
-gemäß dem prämierten städtebaulichen Entwurf von ASTOC Architects & Planners zur Architektur-Olympiade 2006



4.2 Nutzungsanteile

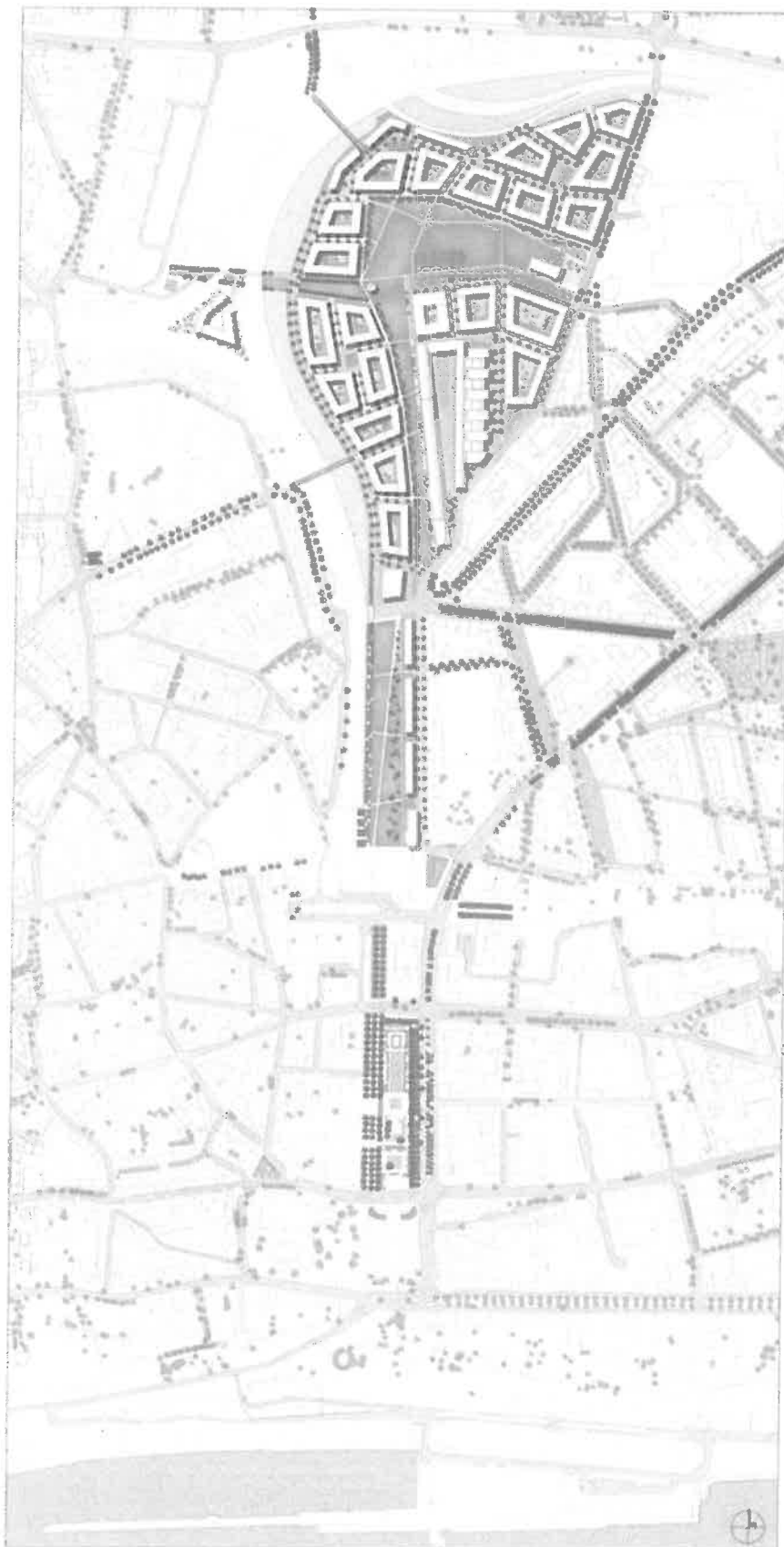
-gemäß dem prämierten städtebaulichen Entwurf von ASTOC Architects & Planners zur Architektur-Olympiade 2006

Nutzungsverteilung



5. Planungsunterlagen für den entwicklungsbeeinflussten Zustand

5.1 Masterplan



**Masterplan
Mitte Altona**

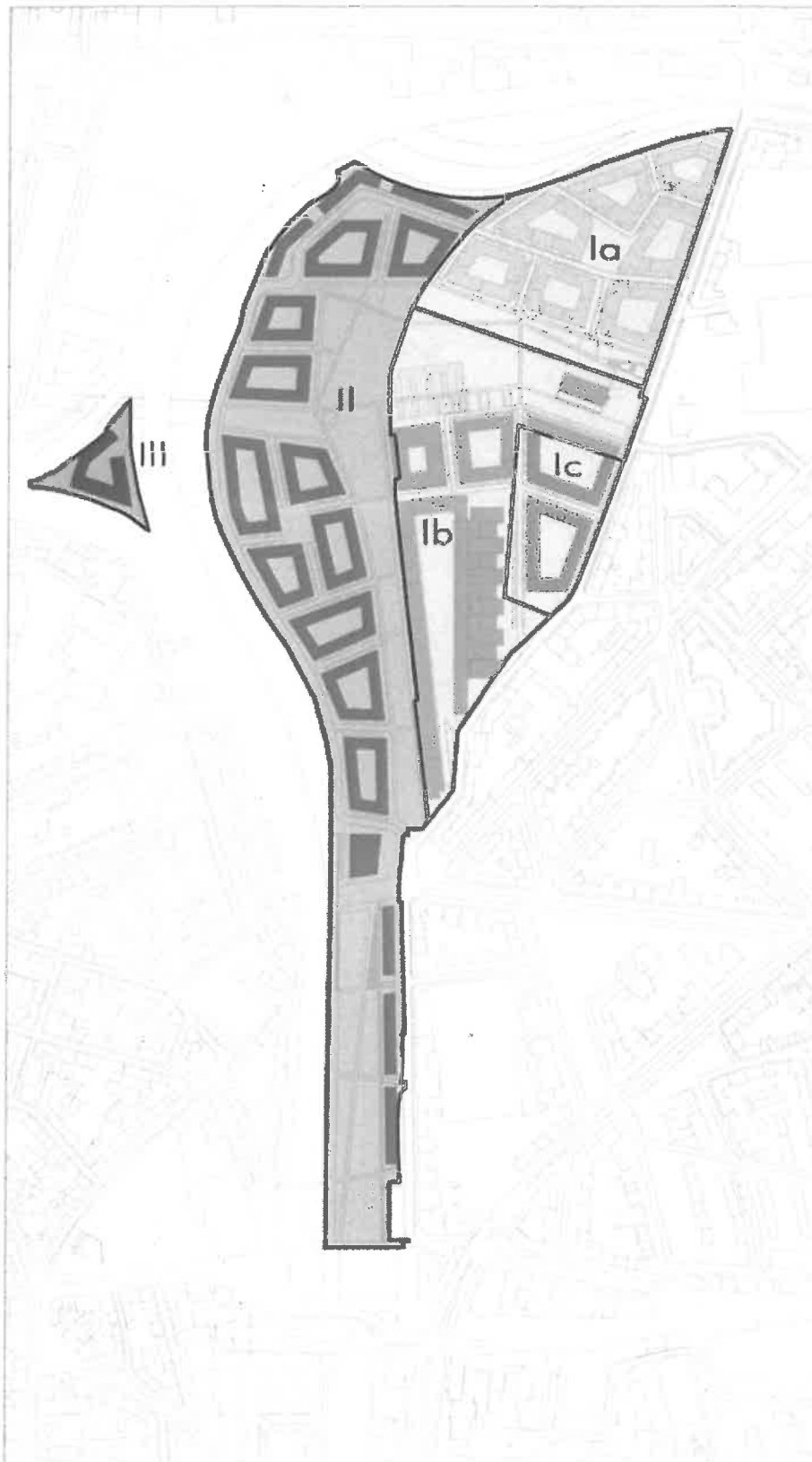

Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
02.11.2011 • 1:2000

ANDRÉ POITIERS
Architekturbüro
orbos
Architektur








5.2 Übersicht Teilgebiete






Eigentums- grenzen

Legende Eigentumsgrenzen

-  Plangebiet Ia
Eigentümer: Holsten
Brauerei AG
-  Plangebiet Ib
Eigentümer: aurelis
Asset GmbH
-  Plangebiet Ic
Eigentümer: KG PANTA 112
Grundstücksgesellschaft
HARKORSTRASSE m.b.H & Co.
-  Plangebiet II
Eigentümer: DB Netz AG
-  Plangebiet III
Eigentümer: DB Netz AG

Legende Bauabschnitte

-  1. Entwicklungsabschnitt
-  2. Entwicklungsabschnitt
-  3. Entwicklungsabschnitt


Hamburg

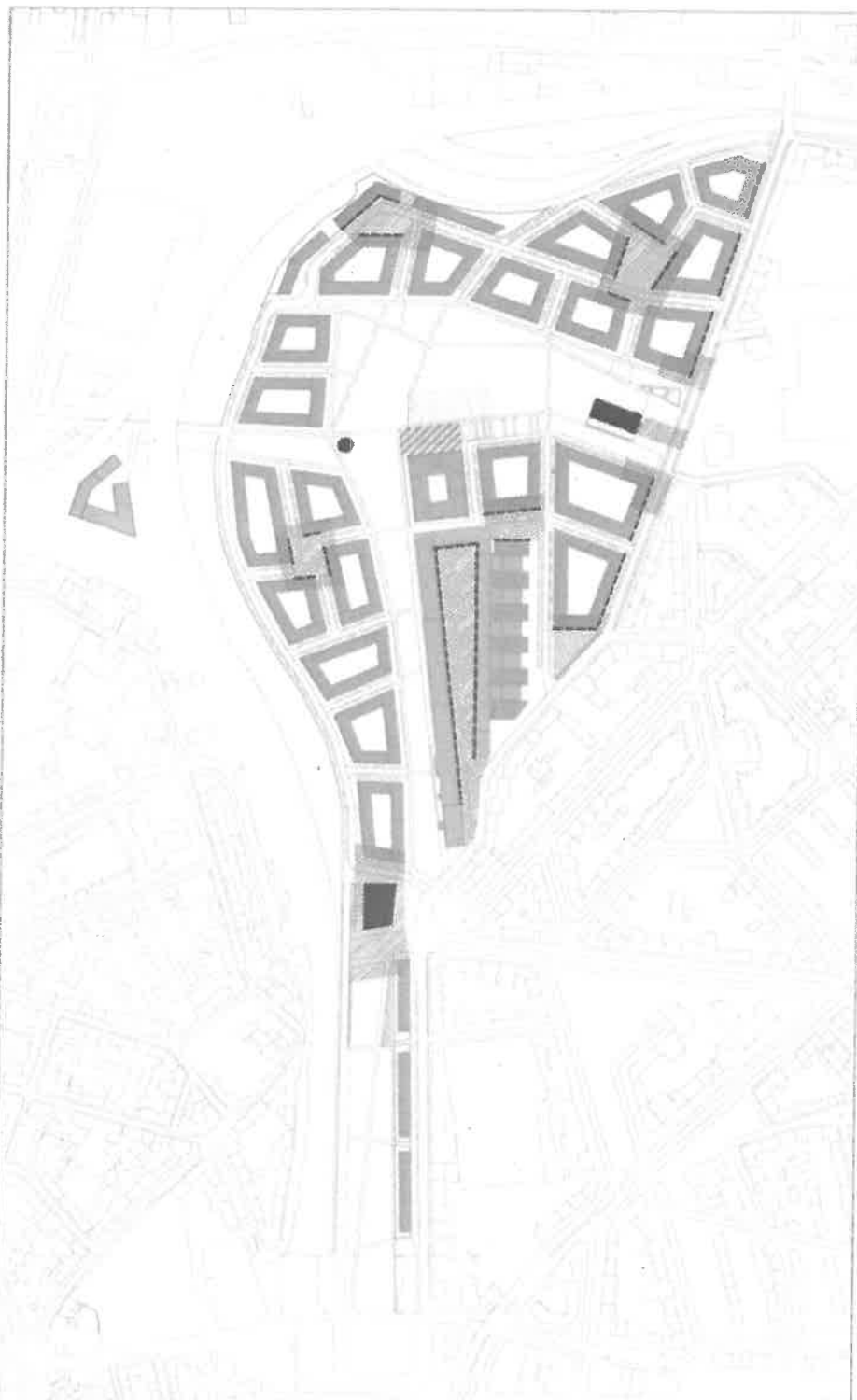
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt

02.11.2011 - 1:2000

ANDRÉ POITIERS
Architekt Stadtplaner AG

arboS
PROJEKTGEWÄHRLEISTUNG

5.3 Nutzungskonzept



Nutzungs- konzept

Legende

-  überwiegend Wohnnutzung
-  überwiegend gewerbliche Nutzung/ Nahversorgung
-  Schulstandort mit Freifläche
-  Gebäude/ Bereiche mit besonderer städtebaulicher Bedeutung
-  geeignete Bereiche für Einzelhandel, Gastronomie und Kleingewerbe
-  Erhalt historischer Spuren



Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt

02.11.2011 - 1: 2000

5.4 Angaben zur BGF, Teilgebiet 1b

Mitte Altona

BGF-Zahlen Bereiche Ia, Ib, Ic, II, III
Revision f.?

VORABZUG

André Poitiers Architekt GmbH

Alle Flächenangaben in m².

Gebäude	Geschöß		Wettbewerb		Stand 09/2011	
			BGFa	Summe	BGFa	Summe
Ib.01 (Kleiderkasse)	Souterrain EG - 1.OG	jeweils	958 m ²		930 m ²	1.860 m ²
			958 m ²	2.874 m ²		
Ib.02 (Schule)	EG 1.OG 2.OG 3.OG 4.OG 5.OG 6.OG 7.OG 9.OG		2.305 m ²		3.056 m ²	
			2.305 m ²		2.967 m ²	
			2.305 m ²		2.567 m ²	
			2.305 m ²		2.967 m ²	
			2.305 m ²		1.827 m ²	
			2.305 m ²		1.092 m ²	14.476 m ²
			2.305 m ²			
			1.066 m ²			
		451 m ²	17.652 m ²			
Ib.03	EG - 4.OG 5.OG 6.OG	jeweils	2.162 m ²		2.488 m ²	
			1.772 m ²		2.488 m ²	
			1.032 m ²	13.614 m ²	1.146 m ²	16.074 m ²
Ib.04	EG - 6.OG 7. - 9.OG	jeweils jeweils	355 m ²		1.202 m ²	8.414 m ²
			355 m ²	3.550 m ²		
Ib.04a	EG - 6.OG	jeweils	961 m ²	6.727 m ²		
Ib.05 (GBH Querbühne)	EG - 1.OG 2.OG	jeweils	644 m ²	1.288 m ²	926 m ²	
					926 m ²	2.778 m ²
Ib.06 (GBH West) gesamt	EG		4.577 m ²		4.682 m ²	
Ib.06-1 (GBH West (Nord))	EG Nord				1.432 m ²	
Ib.06-2 (GBH West (Süd))	EG Süd				3.250 m ²	
	Galerie		2.337 m ²	6.914 m ²	2.341 m ²	7.023 m ²
Ib.07 (GBH Ost) gesamt	EG		6.661 m ²		6.204 m ²	
Ib.07-1 (GBH Ost Westschiff)	EG Westschiff				2.224 m ²	
Ib.07-2 (GBH Ost Mittelschiff)	EG Mittelschiff				1.765 m ²	
Ib.07-3 (GBH Ost Ostschiff)	EG Ostschiff				2.215 m ²	
	Galerie		4.163 m ²	10.824 m ²	2.566 m ²	8.770 m ²
Ib.08 (GBH Wohnen)	Souterrain EG 1. - 2.OG	jeweils	558 m ²		644 m ²	
			558 m ²		585 m ²	1.814 m ²
			558 m ²	2.732 m ²		
Ib.09 (GBH Büro)	EG 1. - 2.OG	jeweils	339 m ²		340 m ²	
			339 m ²	1.017 m ²	307 m ²	954 m ²
Ib.10	EG - 5.OG 6. - 7.OG	jeweils jeweils	544 m ²		544 m ²	
			480 m ²	4.224 m ²	480 m ²	4.224 m ²
Ib.11	EG - 2.OG 3. - 5.OG 6. - 7.OG	jeweils jeweils jeweils	195 m ²		216 m ²	
			544 m ²		544 m ²	
			448 m ²	3.113 m ²	448 m ²	3.176 m ²
Ib.12	EG - 2.OG 3. - 4.OG 5.OG 6. - 7.OG	jeweils jeweils jeweils jeweils	195 m ²		216 m ²	
			544 m ²		544 m ²	
			480 m ²		480 m ²	
			440 m ²	3.035 m ²	440 m ²	3.096 m ²
Ib.13	EG - 2.OG 3. - 5.OG 6. - 7.OG	jeweils jeweils jeweils	195 m ²		216 m ²	
			544 m ²		544 m ²	
			480 m ²	3.177 m ²	480 m ²	3.240 m ²
Ib.14	EG - 2.OG 3. - 5.OG 6. - 7.OG	jeweils jeweils jeweils	195 m ²		216 m ²	
			544 m ²		544 m ²	
			480 m ²	3.177 m ²	480 m ²	3.240 m ²
Ib.15	EG - 5.OG 6. - 7.OG	jeweils jeweils	520 m ²		532 m ²	
			389 m ²	3.898 m ²	389 m ²	3.970 m ²
Summe Bereich Ib (ohne Galerie):				80.814 m ²		78.202 m ²
Summe Bereich Ib:				87.314 m ²		83.109 m ²
Grundstücksfläche Ib:						80.338 m ²
Bestand+Neubau: Blockfläche (inkl. Innenhof) Ib:						24.058 m ²
Überbaute Grundfläche Ib:				21.364 m ²	37,14 %	72.412 m ²