

Vergabevermerk / Abschlussdokumentation

**Immobilienangebot
„ Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)“**

Vergabenummer: FB 4.2.11.200-212/0273.12



Auftraggeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Finanzbehörde
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg

Projektmanagement

Drees & Sommer Infra Consult und
Entwicklungsmanagement GmbH
Niederlassung Hamburg
Ludwig-Erhard-Str. 1, 20459 Hamburg

Stand:

05.09.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Fazit / Zusammenfassung der Ergebnisse	3
2	Verfahren	5
2.1	Verfahrensart	5
2.2	Teilnahmeanträge	5
2.3	Teilnehmer Verhandlungsverfahren.....	6
2.4	Vergabeunterlagen.....	7
3	Angebotsphase	8
4	Angebotsauswertung Indikative Angebote	9
4.1	Eingang der Indikativen Angebote	9
4.2	Formelle Prüfung der Angebote	10
4.3	Prüfung der Angebote	10
4.4	Ergebnis der Auswertung	11
4.5	Verhandlungen	12
5	Finale Angebote	14
5.1	Eingang der Angebote	14
5.2	Formelle Prüfung der Angebote	14
5.3	Ergebnis der Auswertung	14
6	Anlagen	16

1 Fazit / Zusammenfassung der Ergebnisse

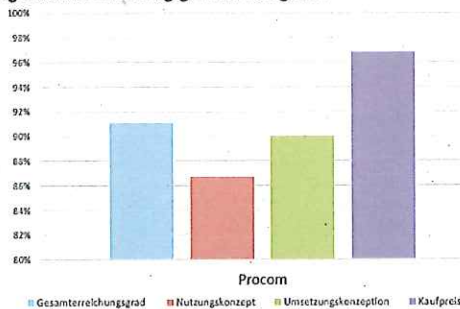
Die Bewertung der Angebote auf Grundlage der Zuschlagskriterien gemäß Vergabeunterlage führt zu folgendem Gesamtergebnis:

Stand 30.08.2017

Ergebnis und Zusammenfassung der Auswertung

Gesamterreichungsgrad	Gesamtanteil	Kategorien	Anteil	Kriterien	Bewertungs- matrix	Anteil	Gesamt- anteil	Procom		
100%	100%	Nutzungskonzept	50%	Städtebauliche Anmutung	1.1	32%	16,0%	91%		
				Nutzungskonzept	1.1	10%	5,0%	65%		
				DB Nutzung	1.2	15%	7,5%	95%		
				Nutzungskonzeption der Empfangshalle	1.3	8%	4,0%	100%		
				Hallenanbindung an DB Bereiche	1.3	5%	2,5%	100%		
				Erdgeschossnutzung	1.4	10%	5,0%	90%		
				Erschließung	1.5	20%	10,0%	75%		
								100%	50%	87%
		Umsetzungskonzeption	10%	Rahmenterminplan	2.1	100%	10,0%	90%		
										90%
		Kaufpreis	40%			Kaufpreis gesamt	3.1	60%	24,0%	100%
						Schichtwerte nach BGF	3.2	7,5%	3,0%	100%
						Plausibilität der Schichtwerte	3.3	7,5%	3,0%	67%
						Finanzierungskonzept	3.4	12,5%	5,0%	94%
						Kaufvertrag	3.5	12,5%	5,0%	100%
						100%	40,0%	97%		
								91%		

Ergebnis und Erreichungsgrad der Kategorien



Hauptkategorie	Procom
Nutzungskonzept	87%
Umsetzungskonzeption	90%
Kaufpreis	97%
Gesamterreichungsgrad	91%

Im Rahmen der Vorlage der finalen Angebote hat die Firma Procom Invest GmbH & Co. KG das beste Konzept abgegeben. Die Angebote der Bieter Hochtief Building GmbH / Niederlassung Hamburg und B&L Gruppe waren unvollständig bzw. erfüllten nicht die formalen Anforderungen der Ausschreibung.

1.1 Procom Invest GmbH & CO. KG



Bieter: Procom Invest GmbH & Co. KG, Rathausstraße 7, 20095 Hamburg

Architekt: gmp International GmbH

Kenndaten der vorgelegten Planung:

- BFG gesamt: 43.069 m²
- Hochhaus Nord (Hotel): BGF o.i. 9.471 m² / Zimmer 209
- Hochhaus Süd (Büro): BGF o.i. 11.499 m²
- Fahrradstellplätze: 1. Ausbaustufe 774, 2. Ausbaustufe 1112
- PKW Stellplätze: 363

2 Verfahren

2.1 Verfahrensart

Für den Verkauf des Grundstücks wurde ein zweistufiges, EU-weites Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Die Vergabenummer hierzu lautet: FB 4.2.11.200-212/0273.12

Mit der europaweiten Auftragsbekanntmachung vom 06.01.2017 hatten die Bieter Gelegenheit die Teilnahmeanträge abzugeben. Die Anträge wurden am 09.02.2017 abgegeben.

2.2 Teilnahmeanträge

Folgende Bieter haben einen Teilnahmeantrag abgegeben:

CA Immobilien Anlagen AG
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt am Main

B&L Gruppe
Große Elbstraße 47
22767 Hamburg

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

GERCH Development GmbH
Cecilienpalais
Emmericher Straße 26
40474 Düsseldorf

HOCHTIEF Building GmbH / Niederlassung Hamburg
Fuhlsbüttler Straße 399
20307 Hamburg

Procom Invest GmbH & Co. KG
Rathausstraße 7
20095 Hamburg

Die Öffnung der Angebote erfolgte in der Rechtsanwaltskanzlei Görg, Dammtorstraße 12 in 20354 Hamburg. Die Niederschrift der Öffnung der Teilnahmeanträge ist als Anlage 1 beigefügt.

Auf Grundlage der mit Auftragsbekanntmachung veröffentlichten Auswahlkriterien wurden die Teilnahmeanträge ausgewertet. Die detaillierte Auswertung und Prüfung der Teilnahmeanträge und die Kurzpräsentation der vom Bieter vorgelegten Unterlagen ist in der Anlage 2 dargestellt.

2.4 Vergabeunterlagen

Die ausgewählten Bieter erhielten als Grundlage der Angebotserstellung am 24.02.2017, den Zugang zum zentralen Datenraum (PKM) in dem die Vergabeunterlagen gemäß folgendem Unterlagenverzeichnis einsehbar waren:

Index	Inhalt	Status
	Datenraumindex	
0	Verfahrensunterlagen allgemein	
0.a	Verfahrensbrief	OK
0.b	Vertraulichkeitsvereinbarung (Appendix 1)	OK
0.c	Bieterbogen inkl. Formblätter (Appendix 2)	OK
0.d	Bewertungsmatrix (Appendix 3)	OK
0.e	Informationsmemorandum lang (Appendix 4)	OK
0.f	Informationen zum Q&A-Prozess	OK
1;	Anlage 1 - Testentwurf	OK
2.	Anlage 2 - Grundstück	
2.a	Lageplan mit Einzelzeichnung des Vertragsgegenstandes	OK
2.b	Einzugsgebiet	OK
2.c	Grundbuch / Eintragungsunterlagen	OK
2.d	Katasterplan	OK
2.e	Teilbebauungsplan 997	OK
2.f	Teilbebauungsplan 1035	OK
2.g	Verkehrsplanung - „Konzeptidee verkehrliche Komponente“	OK
2.h	Sondernutzungsvertrag BA Altona Vorplatz	OK
2.i	Öffentlich-rechtlicher Vertrag Version HambTG	OK
2.j	Grundlagenvertrag Version HambTG	OK
2.k	Baustufenplan Altona-Altstadt	OK
2.l	Anliegerbescheinigungen	OK
2.m	Auskunft aus Baulastenverzeichnis	OK
3.	Anlage 3 - Leitungen/technische Erschließung	
3.a	Grundwassermessstelle 82401	OK
3.b	zukünftige Lage 110 kV-Leitung - Stromnetze Incl. Zeitplan Baumaßnahme	OK
3.c	Gashochdruckleitung Hamburg Netz	OK
3.d	Hamburg Wasser	OK
3.e	Stromnetze	OK
3.f	Telekom	OK
3.g	Vattenfall Fernwärme	OK
3.h	Vertrag über die Einleitung von Abwässern	OK
3.i	Sielleitungsplan	OK
3.j	Konzeptplan DHL Grundstück / Wartebucht	OK
3.k	Zeitplan -Hf Hamburg Altona - Vattenfall Querungen	OK
4.	Anlage 4 - Luftaufnahmen	OK
5.	Anlage 5 - Bestandsfotos	OK
6.	Anlage 6 - Gutachten und Planungen	
6.a	Vorentwurf Bebauungsplan	OK
6.b	Plan Altlastenverdachtsfläche Diebstelch Post	OK
6.c	Abfall-Gutachten GeoConsult Berichtsnr. 984-15 vom 11.4.2016	OK
6.d	Ausbaustandard / Neu: Ausbaustandard Magellanterrassen	OK
6.e	Schalltechnisches Gutachten	OK
6.f	Kampfmittel	OK
6.g	Abfall-Altlasten Gutachten DBAG und FHH (Fa. Wessling CHH-16-0069 vom 16.9.2016)	OK
6.h	Baugrundgutachten 13/2082 Baugrund Stralsund Ing.mBH vom 16.12.2013	OK
6.i	Abbruchkostenschätzung "Seepost" - Drees & Sommer	OK

7.	Anlage 7 - Entwurf Kaufvertrag	
7.a	Entwurf Kaufvertrag (Grundstückskauf FHH/Bleter)	OK
7.b	Mietvertrag Fahrradstation -FHH / Bleter	OK
7.c	Baubeschreibung Fahrradstation	OK
7.d	Formulierungen GD bpD zugunsten Bleter/ Investor / Neu: Leerordner	OK
7.e	Anlage bestehende Grundstücksbelastungen	OK
7.f	Anlage zukünftige Grundstücksbelastungen	OK
7.g	Bahnbetriebliche Anforderung	OK
8.	Anlage 8 - Deutsche Bahn (Verträge)	
8.a	Bauplanungs- und Errichtungsvertrag	OK
8.b	Baustellenvertrag	OK
8.c	Vorvertrag/Kaufvertrag für das Dauernutzungsrecht	OK
8.d	Behelfsbauvertrag	OK
8.e	Abgeltungsvertrag	OK
8.f	Vertrag Unterbaurecht Empfangshalle	OK
8.g	Vorvertrag zu Werbeanlagen	OK
8.h	Sanitäranlagen-Mietvertrag	Ok
8.i	Reinigungsvertrag und Bewirtschaftungsabteilung	OK
9.	Anlage 9 - Deutsche Bahn - Baubeschreibung und Bauunterlagen	OK
10.	Anlage 10 - Deutsche Bahn - Sonstige Unterlagen	
10.a	Planfeststellungsantrag DB AG Nov.2015	Ok
10.b	Praxishandbuch Baumanagement der DB Station&Service AG	Ok
10.c	Bezugsnachweise	ok
10.d	Hinweis Planänderungsunterlagen	Ok

Die weitere Vorgehensweise wurde im Verfahrensbrief der Rechtsanwälte Görg vom 24.02.2017 erläutert.

3 Angebotsphase

Während der Angebotsphase vom 24.02.2017 bis zum 28.04.2017 hatten die Bieter die Gelegenheit, bis zum 19.04.2017 Fragen zu den Vergabeunterlagen und dem Vergabeverfahren zu stellen. Für die Fragen wurden den Bieter 3 Fragerunden eingeräumt:

Fragerunde 1

Deadline 1. Fragerunde Bieter : 15.03.2017

Beantwortung der Fragen 1. Runde im Datenraum: 22.03.2017

Fragerunde 2

Deadline 2. Fragerunde Bieter: 05.04.2017

Beantwortung der Fragen 2. Runde im Datenraum: 12.04.2017

Fragerunde 3

Deadline 3. und letzte Fragerunde Bieter: 19.04.2017

Beantwortung der Fragen 3. und letzten Runde im Datenraum: 26.04.2017

Es wurden 3 Fragen gestellt, die von Drees & Sommer in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg beantwortet wurden.

Fernbahnhof Hamburg Altona (neu)

0.1 Informationen zum Q&A Prozess

Übersicht Question & Answer (QA)

Stand: 07.04.2017

Lfnr.	Datum	Fragensteller	Frage	Antwort	Datum
1	05.04.2017	Bleier 335	Sind die Bauvolumen des Testentwurfes als hochbauliches Maximum zu bewerten?	Im Prinzip ja. So sind die Vorgaben zur Geschossigkeit zwingend zu beachten. Der Testentwurf ist eine zwar nur eine Konzeptstudie, die aber die städtebaulichen Rahmenbedingungen bereits gut ausnutzt. Lediglich für das Hochhaus Süd ist in Korrespondenz mit der gewählten Nutzung eine Ausdehnung nach Süden denkbar, wenn eine wohlproportionierte Kubatur entsteht und das Ensemble der beiden Türme städtebaulich überzeugt. Eine Verschiebung der Südseite des Hochhauses Nord ist nicht möglich, weil die Südseite mit der nördlichen Ecke des Eingangs zur Personenunterführung (PU) korrespondieren muss. In den Geschossen oberhalb der Empfangshalle sind in Abhängigkeit von der Kubatur geringfügige Überschreitungen vorstellbar. Allerdings ist dies ein Thema für den nachfolgenden hochbaulichen Wettbewerb. Nach Westen, also zur Bahnseite, darf die vorgegebene Grenze durch Baukörper nicht überschritten werden. Zur Ostseite ist eine Verschiebung für das nördliche Hochhaus jedoch auch kaum denkbar, weil der Gebäudekörper ansonsten im zukünftigen Straßenraum stehen würde. Eine Verschiebung des Seitenflügels Süd nach Süden wird durch die zukünftige Lage der 110 KV-Leitung reglementiert.	06.04.2017
2	05.04.2017	Bleier 335	Sind alle bewertungsrelevanten Punkte auf den A0 Plänen darzustellen?	In den Planzeichnungen (Architekturplänen) sind alle möglichen städtebaulichen und räumlich (Räume der Bahn, Empfangshalle, Tiefgaragengeschosse, Zuwegungen etc.) bewertungsrelevanten Punkte nach Möglichkeit abzubilden. Soweit Visualisierungen nur eingeschränkt möglich wären, sind textliche Darstellungen zwingend für die Bewertung.	06.04.2017
3	05.04.2017	Bleier 335	Was bedeutet die Grunddienstabrkeit [3-m-Streifen in der Empfangshalle vor der Nordseite des Hochhauses Süd	Die Grunddienstabrkeit soll zugunsten des Investors seitens der DB Station & Service AG eingeräumt werden, damit die Shops / Läden im Hochhaus Süd in der Empfangshalle dauerhaft die entgeltlose Möglichkeit haben, a) die Shops / Läden nach Norden in die Empfangshalle hinein zu öffnen und b) in dem 3-m-Raum auch Aufsteller etc. zu platzieren und zu betreiben.	06.04.2017

Mit Datum vom 17.03.2017 erfolgte die telefonische Absage von [REDACTED] und die schriftliche Absage von CA Immobilien Anlagen AG, somit verblieben drei Teilnehmer im weiteren Verhandlungsverfahren.

4 Angebotsauswertung Indikative Angebote

4.1 Eingang der Indikativen Angebote

Es wurden drei Angebote bis zum 28.04.2017, 15 Uhr, in Papierform sowie auf Datenträger in verschlossenen Umschlägen bei der Rechtsanwaltskanzlei Görg, Dammtorstraße 12 in 20354 Hamburg eingereicht.

Das Protokoll der Öffnung der Indikativen Angebote ist der Anlage 3 enthalten.

4.2 Formelle Prüfung der Angebote

Mit Vorlage der Indikativen Angebote wurde geprüft, ob alle geforderten Unterlagen vorgelegt wurden. Beim Bieter B&L wurden einzelne Angaben bzw. Formblätter bis zum 10.05.2017 nachgefordert und entsprechend nachgeliefert.

Alle drei Bieter wurden nach der formellen Prüfung der Angebote zum weiteren Verhandlungsverfahren zugelassen.

Die Vollständigkeitsprüfung der einzureichenden Unterlagen ist der Anlage 4 zu entnehmen.

4.3 Prüfung der Angebote

Die Bewertung der Zuschlagskriterien erfolgte auf Basis der Bewertungskriterien in Zusammenarbeit mit den fachlich beteiligten Behörden und der Deutschen Bahn.

Kriterien	Bewertet in Abstimmung mit:
1.1 Städtebauliche Anmutung	BSW und BA Altona
1.1 Nutzungskonzept	BSW und BA Altona
1.2 DB Nutzung	DB
1.3 Nutzungskonzeption der Empfangshalle	DB, BSW und BA Altona
1.3 Hallenanbindung der DB Bereiche	DB
1.4 Erdgeschossnutzung	BSW und BA Altona
1.5 Erschließung	BWVI
2.1 Rahmenterminplan	DB

Zu der Bewertung der Indikativen Angebote fanden am 09.05.2017 mit BSW und BA Altona, am 10.05.2017 mit BWVI und am 11.05.2017 mit DB Abstimmungstermine statt.

Die Aktennotizen sind der Anlage 5 beigelegt.

Die finale Bewertung erfolgte in Abstimmung zwischen der LIG und Drees & Sommer.

4.4 Ergebnis der Auswertung

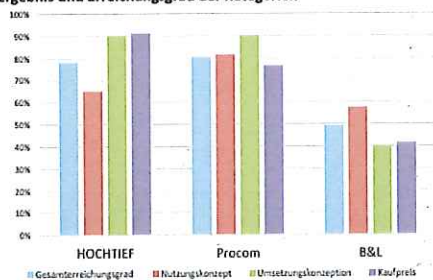
Für die einzelnen Zuschlagskriterien wurde eine Bewertungstabellen erstellt. Die weiteren Angaben, die die Bieter in die Bieterbögen eingetragen haben (Flächen, Stellplätze, vorgesehene Teilnehmer des Architektenwettbewerbes) und die der Planung und der Terminpläne zu entnehmen waren wurden detailliert ausgewertet. Die detaillierte Prüfung und Bewertung der Angebote sind in der Anlage 6 beigefügt:

Die Bewertung der Indikativen Angebote führte zu folgendem vorläufigen Ergebnis:

Ergebnis und Zusammenfassung der Auswertung

Gesamterreichungsgrad	Gesamtanteil	Kategorien	Anteil	Kriterien	Bewertungs- matrix	Anteil	Gesamt- anteil	Erreichungsgrad je Teilgewichtung max. 100 %		
								HOCHTIEF	Procom	B&L
100%	50%	Nutzungskonzept	Städtebauliche Anmutung	1.1	32%	16,0%	75%	91%	94%	
			Nutzungskonzept	1.1	10%	5,0%	65%	65%	56%	
			DB Nutzung	1.2	15%	7,5%	53%	93%	27%	
			Nutzungskonzeption der Empfangshalle	1.3	8%	4,0%	75%	88%	13%	
			Hallenanbindung an DB Bereiche	1.3	5%	2,5%	60%	100%	80%	
			Erdgeschossnutzung	1.4	10%	5,0%	75%	60%	70%	
			Erschließung	1.5	20%	10,0%	50%	70%	70%	
				100%	50%	65%	82%	58%		
		10%	Umsetzungskonzeption	Rahmenterminplan	2.1	100%	10,0%	90%	90%	40%
							90%	90%	40%	
		40%	Kaufpreis	Kaufpreis gesamt	3.1	60%	24,0%	100%	86%	49%
	Schichtwerte nach BGF			3.2	7,5%	3,0%	100%	50%	1%	
	Plausibilität der Schichtwerte			3.3	7,5%	3,0%	25%	40%	0%	
	Finanzierungskonzept			3.4	12,5%	5,0%	100%	94%	75%	
	Kaufvertrag			3.5	12,5%	5,0%	74%	50%	20%	
				100%	40,0%	91%	76%	41%		
							78%	80%	49%	

Ergebnis und Erreichungsgrad der Kategorien



Hauptkategorie	Erreichungsgrad je Teilgewichtung max. 100 %		
	HOCHTIEF	Procom	B&L
Nutzungskonzept	65%	82%	58%
Umsetzungskonzeption	90%	90%	40%
Kaufpreis	91%	76%	41%
Gesamterreichungsgrad	78%	80%	49%

Die Präsentation, die die Ergebnisse der Bewertung zusammenfasst, ist als Anlage 7 beigefügt. Zur Abstimmung der Bewertung fand am 17.05.2017 die Information der Lenkungsrunde statt, dabei wurde entschieden mit allen 3 Bietern das Verhandlungsverfahren zu beginnen. Das Ergebnisprotokoll ist in der Anlage 8 zu entnehmen.

4.5 Verhandlungen

Die Verhandlungen fanden in zwei Verhandlungsrunden statt.

Im Vorfeld der Verhandlungen wurden den Bieter die technischen Anmerkungen, die sich aus der Prüfung der vorgelegten Konzepte, Planunterlagen und den Terminplänen ergeben haben per Mail von RA Görg mitgeteilt. Der überarbeitete Entwurf des Grundstückskaufvertrages wurde den Bietern ebenfalls vor der 1. Verhandlungsrunde zur Verfügung gestellt (siehe Mail RA GÖRG vom 18.05.2017).

Die ersten Verhandlungsrunden mit den Bietern fanden am:

06.06.2017 mit **B&L Gruppe**

07.06.2017 mit **Procom Invest GmbH & Co. KG**

13.06.2017 mit **Hochtief Building GmbH / Niederlassung Hamburg**

in der Rechtsanwaltskanzlei Görg, Dammtorstraße 12 in 20354 Hamburg, statt.

Die internen Protokolle sind der Anlage 9 zu entnehmen.

Zu den Verhandlungsterminen wurden von den Bietern bereits überarbeitete Planunterlagen vorgelegt, so dass diese im Nachgang von der LIG mit den beteiligten Behörden geprüft werden konnten. Den Bietern konnten dann Hinweise zu den Planunterlagen für die finalen Angebote gegeben werden.

Neben den technischen Aspekten war ein wesentlicher Schwerpunkt der ersten Verhandlungsrunde, die jeweiligen Anmerkungen zum Entwurf des Grundstückskaufvertrages.

Zur Vorbereitung der zweiten Verhandlungsrunde wurde den Bietern eine überarbeitete Version des Grundstückskaufvertrages übergeben (siehe Mail RA GÖRG vom 30.06.2017).

Die zweiten Verhandlungsrunden fanden am:

05.07.2017 mit **Hochtief Building GmbH / Niederlassung Hamburg**

06.07.2017 mit **Procom Invest GmbH & Co. KG**

06.07.2017 mit **B&L Gruppe**

in der Rechtsanwaltskanzlei Görg, Dammtorstraße 12 in 20354 Hamburg, statt.

Die internen Protokolle sind der Anlage 10 zu entnehmen.

Im Nachgang zu dieser Verhandlungsrunde wurden den Bietern zur Erstellung der finalen Angebote folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt (siehe Mail RA GÖRG vom 13.07.2017):

- Grundstückskaufvertrag in der Fassung vom 30.06.2017
- Bodenuntersuchung der DB vom 21. Januar 2014 in seiner aktualisierten Fassung vom 30. Juni 2017 als Nachlieferung zum Datenraum

Ausgehend von der letzten Verhandlungsrunde sollten alle Bieter die Finanzierungs- und Sicherheitskonzepte präzisieren und überarbeiten, deshalb wurden dazu am 17.07.2017 Telefonkonferenzen mit den jeweiligen Bietern durchgeführt.

Im Ergebnis der Telefonkonferenz sollten dann am 07.08.2017 die Finanzierungs- und Sicherheitskonzepte erneut per Mail vorgelegt, so dass diese wiederum am 15.08.2017 gesichtet werden konnten (siehe Mail RA GÖRG vom 19.07.2017). Mit dieser Mail wurden den Bieter zur finalen Abgabe Ihrer Angebote folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensbrief zur Abgabe des Endangebotes
- leicht modifizierter Bieterbogen (Appendix 1),
- Endverhandelter Kaufvertrag „FHH-Bieter“ (Appendix 2),
- Bewertungsmatrix (Appendix 3)
- Unverändertes Informationsmemorandum lang (ohne Anlagen) (Appendix 4).

Als Angebotsfrist für die Abgabe der Endangebote wurde der 21. August 2017, 12:00 Uhr genannt.

5 Finale Angebote

5.1 Eingang der Angebote

Das Endangebot der Procom Invest GmbH & Co. KG, der Hochtief Building GmbH / Niederlassung Hamburg und der B&L Gruppe sind am 21.08.2017 eingegangen.

Das Protokoll der Öffnung der Endangebote ist der Anlage 11 zu entnehmen.

5.2 Formelle Prüfung der Angebote

Zu Beginn wurde geprüft, ob alle geforderten Unterlagen vorhanden sind.

Bei Prüfung der finalen Angebote hat sich gezeigt, dass zwei Angebote nicht gewertet werden können und deshalb vom Verfahren ausgeschlossen werden mussten.

Hochtief Building GmbH / Niederlassung Hamburg

Ausschlussbegründung: Der Bieter reichte nur ein indikatives, gremienvorbehaltendes Angebot ein.

B&L Gruppe

Ausschlussbegründung: Der Bieter reiche ein gemäß Verfahrensbrief formal und inhaltlich unvollständiges Angebot ein.

Das Angebot von Procom Invest GmbH & Co. KG war vollständig und hat alle Anforderungen gemäß Verfahrensbrief erfüllt.

Vollständigkeitsprüfung der einzureichenden Unterlagen sind der Anlage 12 zu entnehmen.

5.3 Ergebnis der Auswertung

Auf Grundlage der Zuschlagskriterien wurde das eingereichte Endangebot inkl. aller Anhänge (Konzepte, Planunterlagen, Terminpläne) bewertet.

Die Bewertung der einzelnen Auswahlkriterien wurden mit den jeweiligen Beteiligten (BSW, BWVI, DB, LIG) am 28. + 29.08.2017 abgestimmt. Das Gesamtergebnis zeigt, dass Procom Invest GmbH & Co. KG 91 % der max. möglichen Punkte erhält. Die detaillierte Prüfung und Bewertung der Angebote sind in Anlage 13 beigefügt.

Insbesondere durch die Beteiligung der Haspa PeB mbH an der Projektgesellschaft, sowie die vorgelegten Patronatserklärungen ist Procom Invest GmbH & Co. KG dem Sicherheitsbedürfnis der FHH im ausreichenden Maß nachgekommen.

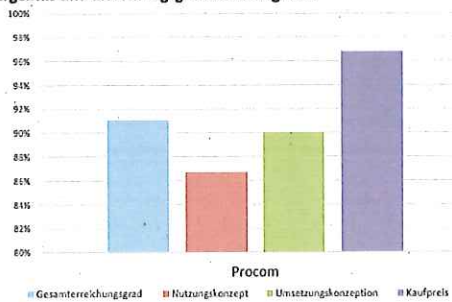
Ein Vergleich der angebotenen Kaufpreise unter informatorischer Berücksichtigung der nichtwertbaren Angebote zeigt, dass der Immobilienmarkt den Standort sehr unterschiedlich bewertet wird. Die spezifischen Standortfaktoren und Potentiale des Grundstücks sind sehr volatil und von der Bahnrealisierung und der Entwicklung des Bahnhofsumfeldes abhängig. Der angebotene Kaufpreis des Bieters Procom Invest liegt im oberen Mittelfeld aller Kaufpreise. Vor diesem Hintergrund halten wir den Kaufpreis für angemessen und marktfähig und empfehlen den Grundstückskaufvertrag mit dem Bieter Procom abzuschließen.

Insgesamt wurde das Angebot von Procom Invest wie folgt bewertet:

Ergebnis und Zusammenfassung der Auswertung

Gesamterreichungsgrad	Gesamtanteil	Kategorien	Anteil	Kriterien	Bewertungs- matrix	Anteil	Gesamt- anteil	Procom		
100%	50%	Nutzungskonzept	50%	Städtebauliche Anmutung	1.1	32%	16,0%	91%		
				Nutzungskonzept	1.1	10%	5,0%	65%		
				DB Nutzung	1.2	15%	7,5%	95%		
				Nutzungskonzeption der Empfangshalle	1.3	8%	4,0%	100%		
				Hallenanbindung an DB Bereiche	1.3	5%	2,5%	100%		
				Erdgeschossnutzung	1.4	10%	5,0%	90%		
				Erschließung	1.5	20%	10,0%	75%		
				Zusammenfassung	100%	50%	87%			
		Umsetzungskonzeption	10%	Rahmenterminplan	2.1	100%	10,0%	90%		
		Zusammenfassung	100%	10%	90%					
		Kaufpreis	40%	40%	40%	Kaufpreis gesamt	3.1	60%	24,0%	100%
						Schichtwerte nach BGF	3.2	7,5%	3,0%	100%
						Plausibilität der Schichtwerte	3.3	7,5%	3,0%	67%
						Finanzierungskonzept	3.4	12,5%	5,0%	94%
						Kaufvertrag	3.5	12,5%	5,0%	100%
						Zusammenfassung	100%	40,0%	97%	
		Gesamterreichungsgrad	91%							

Ergebnis und Erreichungsgrad der Kategorien



Hauptkategorie	Procom
Nutzungskonzept	87%
Umsetzungskonzeption	90%
Kaufpreis	97%
Gesamterreichungsgrad	91%

Am 01.09.2017 fand eine Besprechung der Lenkungsrunde statt, bei dem der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen Hamburg die Teilnehmer der Lenkungsrunde um Zustimmung gebeten hat, dem Bieter Procom Invest GmbH & Co. KG den Zuschlag zu erteilen und die weiteren notwendigen Gremienbeschlüsse einzuholen (siehe Anlage 14).

Hinweise zum Abschluss der Verträge:

- Geringfügige Anpassung des Kaufpreises des Grundstückskaufvertrages an das Ermittlungsergebnis aus den Schichtwerten und den geplanten Flächen.
- Klärung der Flächenüberschreitung der Fläche des Fahrradparkhauses und Abgrenzung der Flächen, der gemäß HBauO geforderten Fahrradstellplätze, innerhalb der Fläche des Fahrradparkhauses im Rahmen des Mietvertrags Fahrradstation.

6 Anlagen

Anlage 1: Niederschrift - Öffnung der Teilnahmeanträge, 09.02.2017

Anlage 2: Investorenauswahlverfahren - Stufe 1 Bewerber, 22.02.2017

Anlage 3: Niederschrift - Öffnung der Indikativen Angebote, 28.04.2017

Anlage 4: Vollständigkeitsprüfung der einzureichenden Unterlagen - Indikative Angebote, 17.05.2017

Anlage 5: Abstimmung Bewertung Indikative Angebote

Anlage 5.1: Abstimmung Bewertung - Indikative Angebote - mit BSW und BA, Aktennotiz Nr. 01,
09.05.2017

Anlage 5.2: Abstimmung Bewertung - Indikative Angebote - mit BWVI, Aktennotiz Nr. 02,
10.05.2017

Anlage 5.3: Abstimmung Bewertung - Indikative Angebote - mit DB, Aktennotiz Nr. 03, 11.05.2017

Anlage 6: Auswertung - Indikative Angebote, 17.05.2017

Anlage 7: Präsentation Bewertungsergebnisse Investorenauswahl - Stufe 2 Indikative Angebote,
17.05.2017

Anlage 8: Ergebnisprotokoll Nr. 016, 17.05.2017

Anlage 9: Bieterverhandlungen Runde 1

Anlage 9.1: Bieterverhandlung B&L, Aktennotiz Nr. 04, 06.06.2017

Anlage 9.2: Bieterverhandlung Procom, Aktennotiz Nr. 05, 07.06.2017

Anlage 9.3: Bieterverhandlung Hochtief, Aktennotiz Nr. 06. 13.06.2017

Anlage 10: Bieterverhandlungen Runde 2

Anlage 10.1: Bieterverhandlung Hochtief, Aktennotiz Nr. 07, 05.07.2017

Anlage 10.2: Bieterverhandlung Procom, Aktennotiz Nr. 08, 06.07.2017

Anlage 10.3: Bieterverhandlung B&L, Aktennotiz Nr. 09, 06.07.2017

Anlage 11: Niederschrift - Öffnung der Endangebote, 21.08.2017

Anlage 12: Vollständigkeitsprüfung der einzureichenden Unterlagen – Endangebot, 06.09.2017

Anlage 13: Auswertung - Endangebote, 30.08.2017

Anlage 14: Ergebnisprotokoll Nr. 017, 01.09.2017

Aufgestellt: 08.09.2017



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Öffnung der Teilnahmeanträge — Niederschrift	Auftragsbekanntmachung: 2017/S 004-004457 vom 06.01.2017	Datum, Uhrzeit: 09.02.2017 <u>15:22</u> Uhr
Vergabeart: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb		
Immobilienangebot „Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)“ Vergabenummer: FB 4.2.11.200-212/0273.12		

Anzahl der bis zum 09.02.2017 um 15:00 Uhr eingegangenen Teilnahmeanträge:

6

Die Umschläge/ Behältnisse wurden ungeöffnet gelassen, mit Eingangsvermerk (Datum und Uhrzeit) versehen und vor der Öffnung der Teilnahmeanträge mit Buchstaben in alphabetischer Reihenfolge gekennzeichnet.

Die Öffnung des ersten Teilnahmeantrags erfolgte um: 15:22 Uhr

Die eingegangenen Teilnahmeanträge wurden gekennzeichnet.

Anzahl der Teilnahmeanträge, die nicht in einem verschlossenen Umschlag waren:

/

Anzahl der verspätet eingegangenen Teilnahmeanträge:

/

Bewerber	Bewerberchiffre
Name: <u>C4 Immo Deutschland GmbH</u> Anschrift: <u>Europe-Allee 22</u> <u>60327 Frankfurt am Main</u>	A
Name: <u>B&L Gruppe</u> Anschrift: <u>Große Elbstraße 47</u> <u>22767 Hamburg</u>	B
Name: <u>████████████████████</u> Anschrift: <u>████████████████████</u> <u>████████████████████</u>	C
Name: <u>Perch Development GmbH</u> Anschrift: <u>Emmericher Straße 26</u> <u>40474 Düsseldorf</u>	D
Name: <u>Hochtief Infrastructure GmbH</u> Anschrift: <u>Julesbüttner Straße 379</u> <u>22309 Hamburg</u>	E
Name: <u>Bocorn Invest GmbH & Co. KG</u> Anschrift: <u>Rathausstraße 7</u> <u>20095 Hamburg</u>	F

Die Verhandlung wurde geschlossen um: 15:32 Uhr

Schriftführer:

[REDACTED]

Unterschrift:

[REDACTED]

Verhandlungsleiter:

[REDACTED]

Unterschrift:

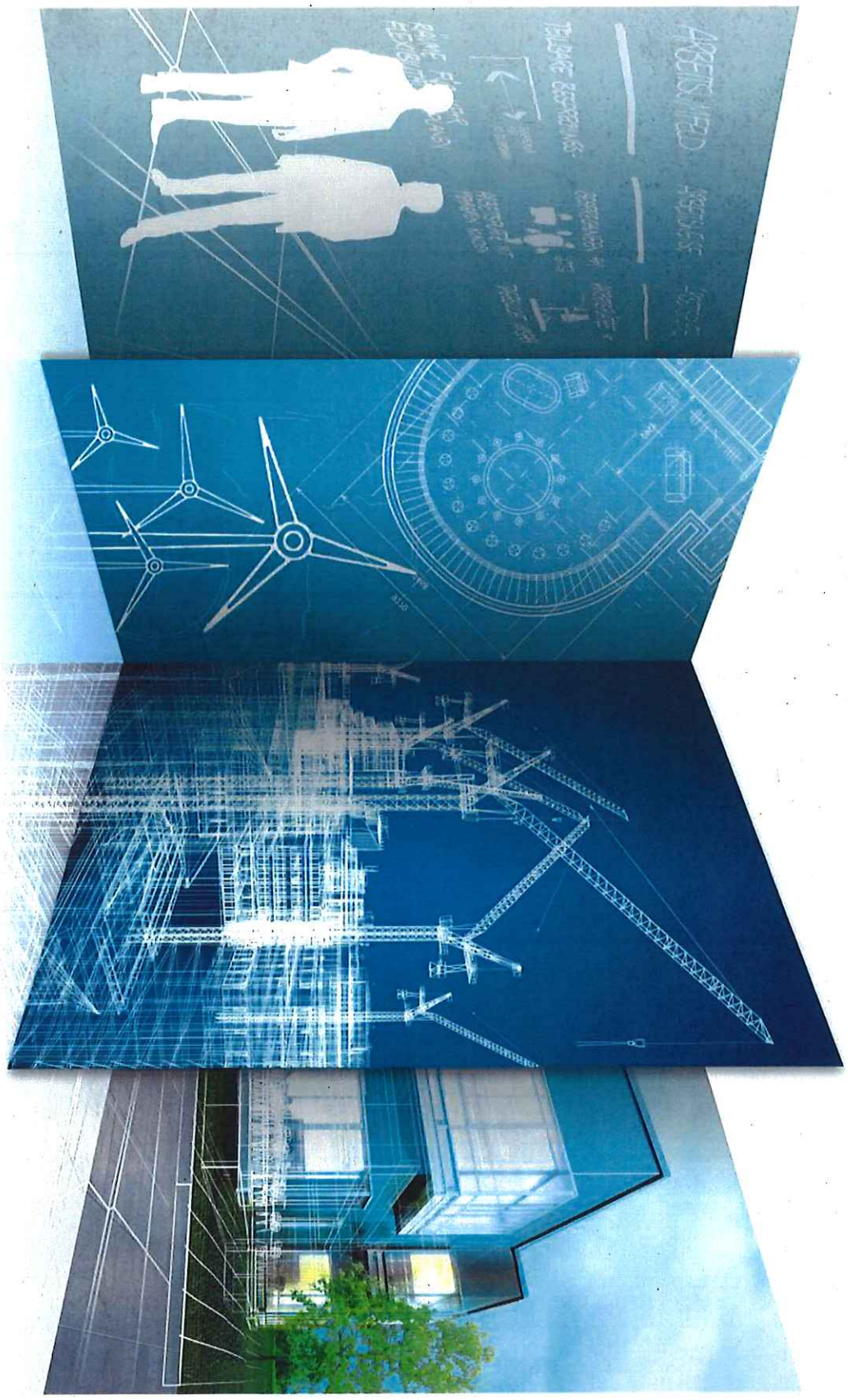
[REDACTED]

Bei der Öffnung der Teilnahmeanträge zugegen:

Fehlanzeige

Fernbahnhof Hamburg Altona

Investorenauswahlverfahren - Stufe 1 Bewerber

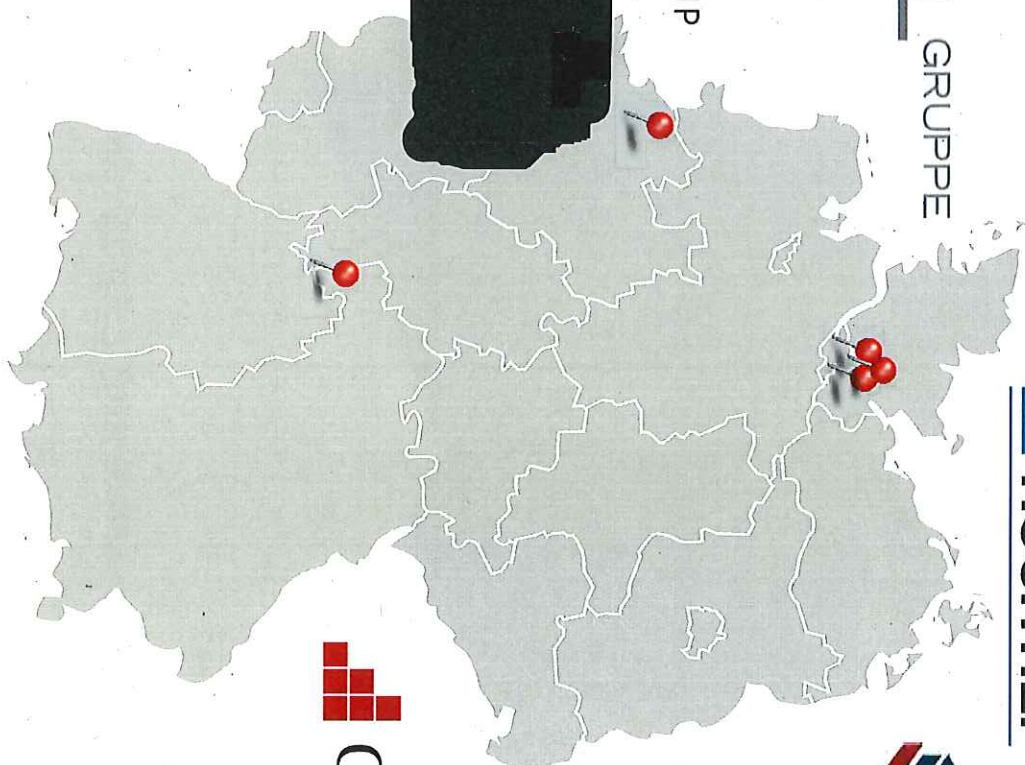


Fernbahnhof Hamburg Altona

Übersicht Bewerber



GERCHGROUP



CA IMMO

Fernbahnhof Hamburg Altona

Bieter 1



CA Immobilien Anlagen AG

www.caimmo.com

Gründungsjahr: 2001 (vormals Vivico) bzw. 2011 als CA
Umsatz 2015: 16 Mio. €
Mitarbeiter 2016: Kaufm. 286, Techn. 77, Sons. k.A.



Arnulfpark | Stadtquartier München
Bruttogeschossfläche 285.000 m²
Investitionsvolumen ca. 100 Mio. €

- Vollständige Bewerbungsunterlagen
- Erfahrung in Großprojekten
- Städtebauliche Projekte
- Umstrukturierung Bahnflächen

- Auffällig geringer Jahresumsatz
- Keine exakte Benennung von Projektleiter und Stellvertreter. Nur Verweis auf Organigramm
- Kein aktuelles Projekt in Hamburg

Erreichte Punktezahl **665** von 1000

Erfüllungsgrad **67 %** von 100 %

Platzierung **4**

Fernbahnhof Hamburg Altona

Bieter 2

B&L GRUPPE

B&L Gruppe als

- B&L Real Estate GmbH
- B&L Property Management GmbH
- Futura Capitalis GmbH

www.bl-gruppe.de

Gründungsjahr: 1970

Umsatz 2016: 339 Mio. € (Verkaufstransaktionsvolumen)

Mitarbeiter 2016: Kaufm. 70, Techn. 8, Sons. k.A.



Stadtquartier Ottensen Hamburg

- Vollständige Bewerbungsunterlagen
- Große Hamburg Affinität
- Jede Art von Nutzungsklassen entwickelt
- U.a. IC Hotels und Bahnhofsentwicklungen (Altona & Blankenese)

- Jahresumsatz nur als Transaktionsvolumen ausgewiesen.

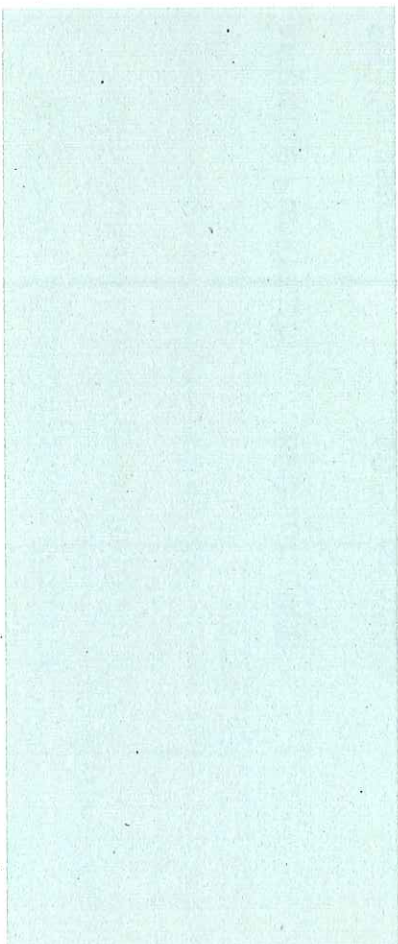
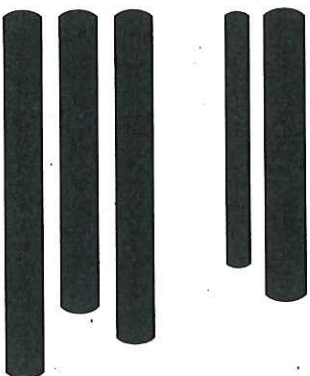
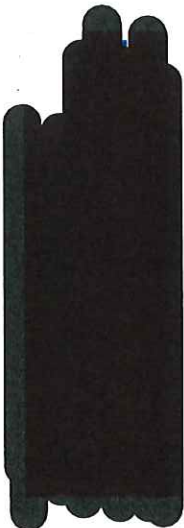
Erreichte Punktzahl **925** von 1000

Erfüllungsgrad **93 %** von 100 %

Platzierung **2**

Fernbahnhof Hamburg Altona

Bieter 3



- Kein ausgefüllter Bieterbogen
- Keine Unternehmensangaben, Referenzen, etc.

Erreichte Punktezahl 0 von 1000

Erfüllungsgrad 0 % von 100 %

Platzierung 6

Fernbahnhof Hamburg Altona

Bieter 4



GERCHGROUP

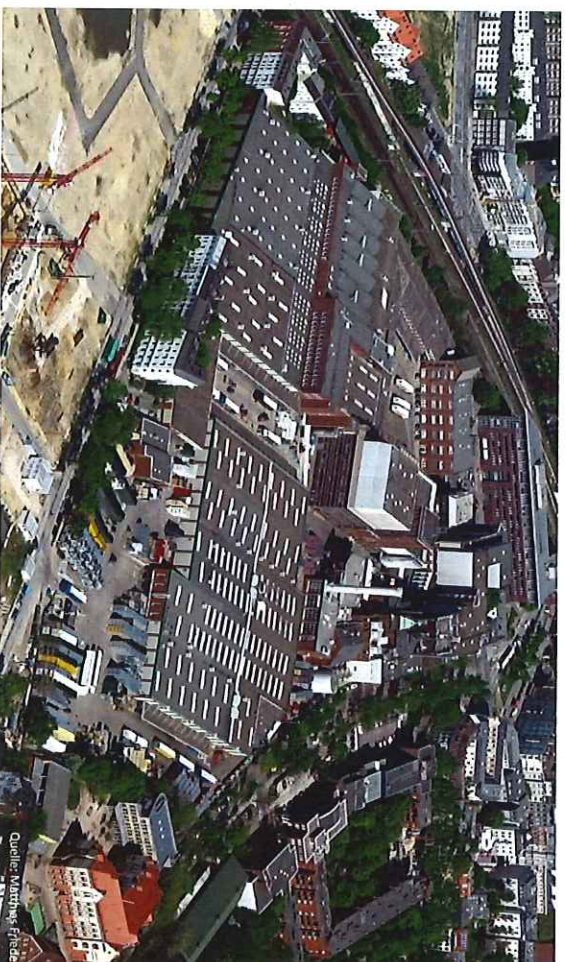
GERCH Development GmbH

www.gerchgroup.com

Gründungsjahr: 2015

Umsatz 2015: k.A.

Mitarbeiter 2016: Kaufm. 10, Techn. 8, Sons. 10



Holstenquartier | Hamburg

Bruttogeschossfläche 190.000 m²

Investitionsvolumen ca. 750 Mio.€

- Vollständige Bewerbungsunterlagen
- Aktuelle Realisierung Holstenquartier
- Referenzen in Entwicklung gut und umfangreich

- Keine Aussage zu Jahresumsatz
- Referenzen erfüllen nicht Mindestanforderungen
- Noch keine abgeschlossene Projekte
- Keine Aussage über QMS Standard

Erreichte Punktezahl **600** von 1000

Erfüllungsgrad **60 %** von 100 %

Platzierung **5**

Fernbahnhof Hamburg Altona

Bieter 5



HOCHTIEF Building GmbH / Niederlassung Hamburg

www.hochtief.de

Gründungsjahr: 2013 (nach Umfirmierung)

Umsatz 2015: 440 Mio.€ (unklar ob NL HH oder gesamt)

Mitarbeiter 2016: Kaufm. 2.248, Techn. 886, Sons. 2.353

- Vollständige Bewerbungsunterlagen
- Umfangreiche Projekterfahrung
- Große Firmenstruktur

- Bewerbung mit Euroland als NU
- Abwicklung über Matrix Immobilien und Projektleitungsgesellschaft Pekrul



ZOB | München

Bruttogeschossfläche ca. 18.000 m²

Investitionsvolumen ca. 70 Mio.€

Erreichte Punktezahl	1000 von 1000
Erfüllungsgrad	100 % von 100 %
Platzierung	1

Fernbahnhof Hamburg Altona

Bieter 6



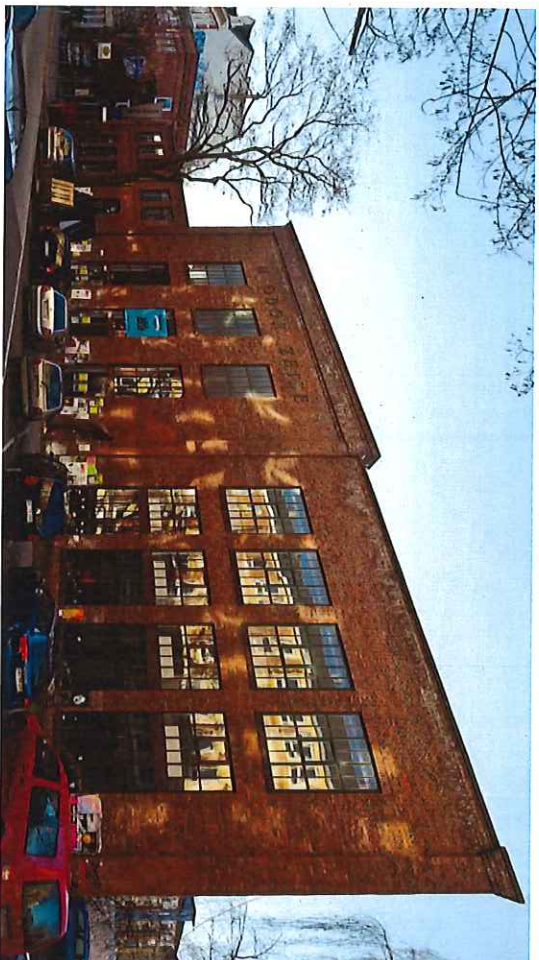
Procom Invest GmbH & Co. KG

www.procominvest.de

Gründungsjahr: 1974

Umsatz 2016: 180 Mio. €

Mitarbeiter 2016: Kaufm. 30, Techn. 10, Sons. 20



Zeiseshallen | Quartiersentwicklung Hamburg

Bruttogeschossfläche ca. 11.000 m²

Investitionsvolumen ca. 80 Mio.€

- Vollständige Bewerbungsunterlagen
- Aktuelle Realisierung Holstenquartier
- Referenzen in Entwicklung gut und umfangreich
- Bieten mit gmp als Architekt
- Interessenbekundung InterConti Hotel als Betreiber

- Keine qualifizierte Aussage über QMS Standard

Erreichte Punktezahl **850** von 1000

Erfüllungsgrad **85 %** von 100 %

Platzierung **2**

Fernbahnhof Hamburg Altona

Bewertung

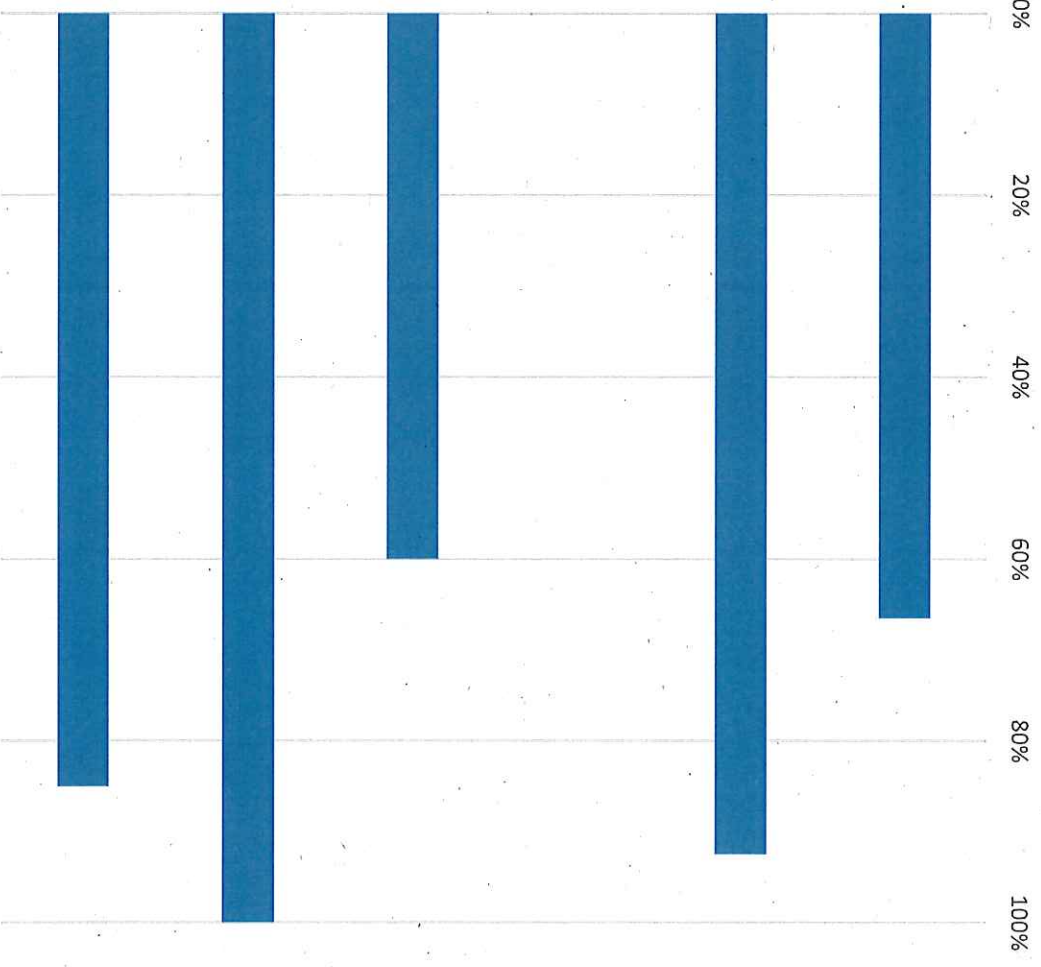
Beurteilungsgrundlage der Eignungskriterien:

Bewerber liegt in Bezug auf das Eignungskriterium mit Blick auf das Bewerberfeld weit über dem Durchschnitt	100%	sehr gut
Bewerber liegt in Bezug auf das Eignungskriterium mit Blick auf das Bewerberfeld deutlich über dem Durchschnitt	80%	gut
Bewerber liegt in Bezug auf das Eignungskriterium mit Blick auf das Bewerberfeld im oberen Durchschnittsbereich	60%	vollbefriedigend
Bewerber liegt in Bezug auf das Eignungskriterium mit Blick auf das Bewerberfeld im unteren Durchschnitt	40%	befriedigend
Bewerber lässt in Bezug auf das Eignungskriterium mit Blick auf das Bewerberfeld nur Unterdurchschnittliches erwarten	20%	ausreichend
völligen Nichterfüllung des jeweiligen Eignungskriteriums entsprechen, was den Ausschluss des Teilnahmeantrages zur Folge hat. Hinweis: Hierbei handelt es sich um Auswahl-, nicht um die Zuschlagskriterien.	0%	Ausschluss

Fernbahnhof Hamburg Altona

Ergebnis

	Punktzahl	Erfüllungsgrad
Bieter 1	665	67%
Bieter 2	925	93%
Bieter 3	0	0%
Bieter 4	600	60%
Bieter 5	1000	100%
Bieter 6	850	85%



Nr.	Kriterium			fehlt/ vorhanden
Gesamtergebnis				
Auswahlkriterien / Vollständigkeit der Bewertungspunktefragen				
P1.1	Eigenschaft der Ausschussgründen	Abhang 01 gemäß Vordruck		Ja/nein
P1.2	Eigenschaft des Unternehmens	Abhang 02		Ja/nein
P1.3	Unschönheitsbeschreibung des Finanzstatus und von einer Konkursmasse	Abhang 03		Ja/nein
P1.4	Erdichtung zum Jahresanfang der letzten drei abgelaufenen Geschäftsjahren	Abhang 04		Ja/nein
P1.5	Nachweis einer entsprechenden Haftpflichtversicherung	Abhang 05		Ja/nein
W1.1				
Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit				
		Pfudpunkte	Gesamtwertung %	pr. Maßgabe Pkt.
Jahresumsatz des Unternehmens (Durchschnitt der letzten 3 Jahre); falls der Bewerber nach keine drei Jahre existiert, sind entsprechende Umsatzangaben für den Zeitraum des Bestehens anzugeben.		40%	100%	400
Jahreserlöse des Unternehmens (Durchschnitt der letzten 3 Jahre); falls der Bewerber nach keine drei Jahre existiert, sind entsprechende Umsatzzahlen für den Zeitraum des Bestehens anzugeben.		25,0%	62,5%	250
W1.2				
Haftpflichtversicherung				
Nachweis einer Haftpflichtversicherung mit Angabe der Deckungssumme oder Erdichtung, dass eine solche Versicherung im Auftrag der Gesellschaft abgeschlossen wird		15,0%	37,5%	150
UG behält sich vor, eine Wirtschaftsprüfung über den Bewerber einschließen.				
T1.1				
Technische Eignung (Fachkunde)				
		Pfudpunkte	Gesamtwertung %	pr. Maßgabe Pkt.
Eigenschaft über das jährliche Mittel der Beschäftigten jeweils für die letzten drei Jahre insgesamt und für den möglichen Bereich bzw. Geschäftsbereich (Aufschlüsselung kaufmännisch, technisch, sonstig)		10,0%	16,67%	100
Mindestens fünf erfolgreich realisierte Referenzprojekte über die Ausrichtung von vergleichbaren Leistungen in Bezug auf den zu vergebenden Auftrag in den letzten maximal fünf Jahren (Eigenschaft) mit den Angaben gemäß Bewerbungsformular.		25,0%	41,67%	250
In der Bewertung wurde die Qualität und Erfahrung bei Projektentwicklung Bau/hoch Bahnbau/Projektgebäude berücksichtigt.				
T1.2				
Referenzen				
		Pfudpunkte	Gesamtwertung %	pr. Maßgabe Pkt.
Mindestens fünf erfolgreich realisierte Referenzprojekte über die Ausrichtung von vergleichbaren Leistungen in Bezug auf den zu vergebenden Auftrag in den letzten maximal fünf Jahren (Eigenschaft) mit den Angaben gemäß Bewerbungsformular.		25,0%	41,67%	250
In der Bewertung wurde die Qualität und Erfahrung bei Projektentwicklung Bau/hoch Bahnbau/Projektgebäude berücksichtigt.				
Zu T1.1				
Einhaltung Mindestanforderungen der Referenz				
Qualitätszeichen „BauNetz“ erfüllt				
Mindestens fünf Referenzen müssen jeweils durch Beibehaltung im Anschluss an die Grundstücksentwicklung erfolgreich realisiert und umgesetzt worden sein.				
Zu T1.2				
Mindestens eine Referenz muss ein Investitionsvolumen von 50 Mio. Euro gehabt haben.				
Zu T1.2				
Mindestens eine Referenz muss durch Beibehaltung für die öffentliche Hand (BauN, Länder oder Kommunen) als Auftraggeber/Grundstückseigentümer im Abschluss an die Realisierung und umgesetzt worden sein.				
Zu T1.2				
Mindestens eine Referenz muss einen vom Bieter durchgeführten/Beizogenen hochbaulichen Realisierungswettbewerb betreffen.				
T1.3				
Projektziele				
Nennung des vorgesehenen Projektziele. Für den vorgesehenen Projektziele sind ein Lebenslauf inklusive Aus- und Fortschritt, Berufsberatung sowie persönliche Referenzen, die vergleichbar sind mit dem Auftraggeber/Grundstückseigentümer im Abschluss an die Realisierung und umgesetzt worden sein.		10,0%	16,67%	100
T1.4				
Stärkerer Projektleiter und Projektkoordinator				
Nennung des vorgesehenen Projektleiters und Projektkoordinators. Für den vorgesehenen Projektleiter sind ein Lebenslauf inklusive Aus- und Fortschritt, Berufsberatung sowie persönliche Referenzen, die vergleichbar sind mit dem Auftraggeber/Grundstückseigentümer im Abschluss an die Realisierung und umgesetzt worden sein.		10,0%	16,67%	100
T1.5				
Qualitätsmanagementsystem				
Nennung des vorgesehenen Qualitätsmanagementsystems gemäß DIN EN ISO 9001 (oder vergleichbar) anfordern.		5,0%	8,33%	50
Mittels Teilnehmertag muss der Bewerber für ein Unternehmen ein Zertifikat über die Anwendung eines Qualitätsmanagementsystems gemäß DIN EN ISO 9001 (oder vergleichbar) anfordern.				
Summe gesamt		100%		1000

Biet. 1		Anmerkung	
Teilnehmer A CA Immo	keine Bietergemeinschaft		
Prä. erhalten Pkt.	Ergebnis		
300	75%		
150	100%		
150	60%		
450	75%		
90	90%		
150	60%		

Biet. 2		Anmerkung	
Teilnehmer B B&L Gruppe	Zzgl. Schreiben einer finanzierenden Bank Bewertung als Bietergemeinschaft		
Prä. erhalten Pkt.	Ergebnis		
400	100%		
250	100%		
150	100%		
525	88%		
75	75%		
200	80%		



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Öffnung der indikativen Angebote – Niederschrift	Auftragsbekanntmachung: 2017/S 004-004457 vom 06.01.2017	Datum, Uhrzeit: 28.04.2017 <u>15:15</u> Uhr
Vergabeart: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb		
Immobilienangebot „Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)“ Vergabenummer: FB 4.2.11.200-212/0273.12		

Anzahl der bis zum 28.04.2017 um 15:00 Uhr eingegangenen indikativen Angebote:

3

Die Umschläge/ Behältnisse wurden ungeöffnet gelassen, mit Eingangsvermerk (Datum und Uhrzeit) versehen und vor der indikativen Angebote mit Ziffern in numerischer Reihenfolge gekennzeichnet.

Die Öffnung des ersten indikativen Angebots erfolgte um: 15:15 Uhr

Die eingegangenen indikativen Angebote wurden gekennzeichnet.






Anzahl der indikativen Angebote, die nicht in einem verschlossenen Umschlag waren:

/

Anzahl der verspätet eingegangenen indikativen Angebote:

/

Bieter	Bieterchiffre Kaufpreis gesamt (FBI. E)
Name: <u>HOCHTIEF Infrastructure GmbH</u> Anschrift: <u>Fehesbülker Str. 399</u> <u>22309 Hamburg</u>	01 € <u>16.468.481,00</u>
Name: <u>procom Invest GmbH & Co. KG</u> Anschrift: <u>Rathausstraße 7</u> <u>20095 Hamburg</u>	02 € <u>12.200.000,00</u>
Name: <u>B&B Gruppe</u> Anschrift: <u>Große Eebstraße 47</u> <u>22767 Hamburg</u>	03 € <u>4.000.000,00</u>
Die Verhandlung wurde geschlossen um: <u>15:24</u> Uhr	

Schriftführer:	
Unterschrift:	
Verhandlungsleiter:	
Unterschrift:	
Bei der Öffnung der indikativen Angebote zugegen: 	

Vollständigkeitsprüfung der einzureichenden Unterlagen

Nr.	Einzureichende Unterlagen	Kriterien	01 Hochtrieb	Bemerkung	02 Procom	Bemerkung	03 B&L	Bemerkung
1	Abgabefrist	Kriterien						
2	Bieterunterlagen	Bieterunterlagen sind fristgerecht eingegangen	✓		✓		✓	
3	Appendix zu Bieterbogen	Bieterbogen (mit Formblätter A-1) sind vollständig.	✓		✓		✓	
4	Formblatt A: Nutzungs- / Erschließungskonzept	Bieterbogen (mit Formblätter A-1) sind unterschrieben	✓		✓		✓	
5	Formblatt B: Erläuterungen zum Rahmenterminplan	Vorhanden	✓		✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 2
6	Formblatt C: Nachweis der Kennwerte	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben
7	Formblatt D: Erklärung der Bereitschaft zur Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbs	Vorhanden	✓		✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 3
8	Formblatt E: Kaufpreisabgabe (inkl. Schichtwerte)	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben
9	Formblatt F: Erläuterungen zum Finanzierungskonzept	Vorhanden	✓		✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 4 / unvollständig, Berechnung mit falschen Werten
10	Formblatt G: Einverständniserklärung zu den grundsätzlichen Inhalten des Kaufvertrags	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben
11	Formblatt H: Einverständniserklärung zu dem "Vertragwerk Bahn"	Vorhanden	✓		✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 5 / unübersichtlich
12	Formblatt I: Compliance-Erklärung DB	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben
13	Anhang 01: Planunterlagen	Vorhanden	✓		✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 5
14	Anhang 02: Rahmenterminplan	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben
15	Anhang 03: Finanzierungskonzept	Vorhanden	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben
16	Sonstige eingereichte Unterlagen oder Bemerkungen	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben
17		Räumliches Konzept inklusive Erschließungskonzept M 1:1.000	○	keine Aussage zu Erdgeschossflächen und DB Nutzungen	✓		○	keine Aussage zu Erdgeschossflächen, DB Nutzungen und Erschließung, Lage der Eingänge
18		Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1:500	✓		✓		✓	
19		Grundrisse	✓		✓		✓	
20		Schnitte NS und OW Richtung	✓		✓		✓	
21		Stellplatzkonzept / Stellplatznachweis	✓		✓		✓	
22		Nachweis planarisch	✓		✓		✓	
23		Nachweis textlich	✓		✓		✓	
24		Nutzungs- und Erschließungskonzept (siehe Formblatt A)	✓		✓		○	Erschließungskonzept nur textlich
25		Planunterlagen als CAD eingereicht	○		○		✓	CAD Format nicht explizit gefordert. Unterlagen sind nur in CAD zu erstellen, pdf Format soll beigelegt werden.
26		Rahmenterminplan	✓		✓		✓	
27		Absichtserklärung zur Finanzierung eines Kreditinstituts oder Versicherungsunternehmen	✓		✓		✓	
28		4 "letter of intent" beigelegt: Accor, Edeka, Budni, IHG	✓		✓		✓	6 Seiten Anschreiben mit inhaltlichen Erläuterung
29		Absichtserklärung Dt-Hypo	✓		✓		✓	2 Referenzen / Pressemitteilungen beigelegt
30		Absichtserklärung Haspa	✓		✓		✓	Absichtserklärung Dt-Hypo
31		Absichtserklärung Haspa	31		31		25	
32		Absichtserklärung Haspa	1		1		7	
33		Absichtserklärung Haspa	0		0		0	
34	Summe		✓		✓		○	

Aktennotiz Nr. 01

Fernbahnhof ALTONA neu

Abstimmung Bewertung Indikative Angebote mit BSW BA Altona am 09.05.2017

Teilnehmer

BSW

BA A

LIG

D&S

Verteiler

Wie Teilnehmer

Ort

Alter Steinweg

Dauer

Datum 09.05.2017

Uhrzeit 15.00 – 17.00 Uhr

Anhang

– Teilnehmerliste

Verfasser

1 Grundsätzliches

Bei dem Termin wurden die unterschiedlichen Konzepte und Planungen der jeweiligen 3 Bieter kurz vorgestellt. Der Termin diente zur Vorabstimmung des Termins am 17.05.2017, bei dem die 3 preferred bidder zur weiteren Teilnahme am Verhandlungsverfahren ausgewählt werden sollen. Die Bewertung der Indikativen Angebote wurde besprochen und gemeinsam abgestimmt. Bei der Bewertung wurden nur die Kriterien bewertet, die im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Beteiligten liegt.

2 Bewertung Kriterien

Nach Diskussion wurden von der BSW und dem BA Altona folgende Punkte für die einzelnen Bieter benannt:

Nr.	Kriterien	Punkte		
		Bieter 01	Bieter 02	Bieter 03
1.1	Städtebauliche Anmutung	120	145	150
1.1	Nutzungskonzept	33	33	30
1.3	Empfangshalle	30	35	5
1.4	Erdgeschossnutzung	38	30	35

Zu den einzelnen Konzepten und Planunterlagen wurden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der weiteren Verhandlungen von den Bietern gelöst werden müssen. Einige Punkte sind Big Points und sollen bereits im Vorfeld der Verhandlungsgespräche den Bietern mitgeteilt werden.

In Bezug auf die Bewertung der Empfangshalle wurde vereinbart, dass hierzu die DB ebenfalls eine Bewertung vornehmen wird und diese bei Abweichungen den Ausschlag geben wird.

Aktennotiz Nr. 01

Fernbahnhof ALTONA neu

Abstimmung Bewertung Indikative Angebote mit BSW und dem BA Altona am 10.05.2017

Bieter 01 Hochtief:

- Fassadenanmutung und Baukörper entsprechen nicht den Erwartungen
- Aus dem großflächigen Einzelhandel ergeben sich gegebenenfalls Nutzungskonflikte zwischen der Nutzung des Sportplatzes auf dem Dach und dem angrenzenden Hotel.
- Das alternative vom Bieter benannte Nutzungskonzept von Amazon ist aus Sicht der BSW keine Alternative.

Bieter 02 Procom:

- Die Dramatik der städtebaulichen Figur verliert durch die Vordachkonstruktion, insofern sollte untersucht werden, ob ein Vordach nur vor der Empfangshalle besser und wirtschaftlicher wäre.
- Der dargestellte großflächige Einzelhandel im EG entspricht nicht den Anforderungen aus der Auslobung und ist insbesondere in Bezug auf die Anmutung und Erschließung auf der Seite zum Vorplatz zu überarbeiten.
- Die Passage der Shops ist entsprechend so zu gestalten, sodass kein dunkler Tunnel entsteht.

Bieter 03 B&L:

- Anzahl der Geschosse entspricht nicht den Vorgaben des Testentwurfes, insofern ist die Anzahl der Geschosse entsprechend zu reduzieren (Big Point).
- Die Proportionen des Büroturms sind zu prüfen, es sollte überlegt werden inwieweit die Länge reduziert werden kann.
- Die Höhen in der Empfangshalle entsprechen nicht den Anforderungen aus der Auslobung (Big Point).

Hamburg, 12.05.2017

Drees & Sommer GmbH



Aktennotiz Nr. 02

Fernbahnhof ALTONA neu

Abstimmung Bewertung indikative Angebote mit BWVI am 10.05.2017

Teilnehmer

BWVI

LIG

D&S

Verteiler

Wie Teilnehmer

Ort

Alter Steinweg

Dauer

Datum 10.05.2017

Uhrzeit 15.00 – 17.00 Uhr

Anhang

– Teilnehmerliste

Verfasser

1 Grundsätzliches

Bei dem Termin wurden die unterschiedlichen Konzepte und Planungen der jeweiligen 3 Bieter kurz vorgestellt. Der Termin diente zur Vorabstimmung des Termins am 17.05.2017, bei dem die 3 preferred bidder zur weiteren Teilnahme am Verhandlungsverfahren ausgewählt werden sollen. Die Bewertung der indikativen Angebote wurde besprochen und gemeinsam abgestimmt. Bei der Bewertung wurden nur die Kriterien bewertet, die im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Beteiligten liegt.

2 Bewertung Kriterium 1.5 Erschließung

Nach Diskussion wurden von der BWVI folgende Punkte für die einzelnen Bieter benannt:

Nr.	Kriterium	Punkte		
		Bieter 01	Bieter 02	Bieter 03
1.6	Erschließung	50	70	30

Zu den einzelnen Konzepten und Planunterlagen wurden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der weiteren Verhandlungen von den Bietern gelöst werden müssen. Einige Punkte sind Big Points und sollen bereits im Vorfeld der Verhandlungsgespräche den Bietern mitgeteilt werden.

Bieter 01 Hochtief:

- Die Planung muss dahingehend geändert werden, dass der Zugang zur S-Bahn Südseite des Südflügels nicht verdeckt wird (das Gebäude ist mindestens um eine Achse zu verkürzen) (Big Point).
- Hinweis an Bieter: Lieferverkehre über den Vorplatz sind nur in den betriebsarmen Zeiten (nachts) zulässig.

Aktennotiz Nr. 02

Fernbahnhof ALTONA neu

Abstimmung Bewertung indikative Angebote mit BWVI am 10.05.2017

Bieter 02 Procom:

- Die Rolltreppe zum Fahrradparkhaus ist aus Kostengründen(Betriebskosten) zu überplanen (Big Point).
-

Bieter 02 B&L:

- Anlieferung / Werkstoffhof vor Seitenflügel Nord muss geplant werden (Big Point).
- Das Raumprogramm der Fahrradstation wird nicht erfüllt und die Flächen müssen entsprechend angepasst werden.
- Öffentlich zugängliche Fahrradstellplätze müssen auf dem Investorengrundstück liegen. Die westlich der Gleise dargestellten Fahrradstellplätze sind nicht zulässig.

Hamburg, 12.05.2017

Drees & Sommer GmbH



Aktennotiz Nr. 03

Fernbahnhof ALTONA neu

Abstimmung Bewertung Indikative Angebote mit DB am 11.05.2017

Teilnehmer

DB S+S



Verteiler

Wie Teilnehmer

Ort

LIG, Millerntorplatz 1

LIG

D&S

Dauer

Datum 11.05.2017

Uhrzeit 12.30 – 14.30 Uhr

Anhang

– Teilnehmerliste

Verfasser



1 Grundsätzliches

Bei dem Termin wurden die unterschiedlichen Konzepte und Planungen der jeweiligen 3 Bieter kurz vorgestellt. Der Termin diente zur Vorabstimmung des Termins am 17.05.2017, bei dem die preferred bidder zur weiteren Teilnahme am Verhandlungsverfahren ausgewählt werden sollen. Die Bewertung der Indikativen Angebote wurde besprochen und gemeinsam abgestimmt. Bei der Bewertung wurden nur die Kriterien bewertet, die im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Beteiligten liegt.

2 Bewertung

Nach Diskussion wurden von der DB folgende Punkte für die einzelnen Bieter benannt:

Nr.	Kriterien	Punkte		
		Bieter 01	Bieter 02	Bieter 03
1.2	DB Nutzung	40	70	20
1.3	Nutzungskonzeption Halle	30	35	5
1.3	Berücksichtigung log. Anbindung DB	15	25	20
2.1	Rahmenterminplan	80	80	30

Zu den einzelnen Konzepten und Planunterlagen wurden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der weiteren Verhandlungen von den Bietern gelöst werden müssen.

Einige Punkte sind Big Points und sind von besonderer Bedeutung für die Verhandlungsgespräche.

Aktennotiz Nr. 03

Fernbahnhof ALTONA neu

Abstimmung Bewertung Indikative Angebote mit DB am 11.05.2017

Bieter 01 Hochtief:

Big Points:

- keine

Hinweise:

- Die Planung muss berücksichtigen, wie die Fluchtwege der Hochhäuser erfolgen.
- DB Raumprogramm in Bezug auf Shop Größe und Größe des Reisezentrums inkl. Nebenflächen muss eingehalten werden, in diesem Zuge sind auch die Erschließung und Verkehrswege zur Anbindung des Reiszentrums und des Seitenflügel Nord darzustellen.
- DB Raumprogramm für Seitenflügel Nord muss dargestellt werden.

Bieter 02 Procom:

Big Points:

- keine

Hinweise:

- Erschließung Seitenflügel Nord prüfen.
- Empfangshalle: die Stützenstellung ist in Teilbereichen den Laufwegen, insoweit ist überprüfen inwieweit eine Stützenfreiheit der Empfangshalle hergestellt werden kann.

Bieter 03 B&L:

Big Points:

- Die abgebildeten Flächen der DB entsprechen nicht den Anforderungen, wie sie sich aus dem Raumprogramm der DB ergeben. Eine DB Lounge und eine Autovermietung sind nicht vorgesehen.
- Die eingeschobene Nutzung in der Empfangshalle (Restaurant, DB Lounge) sind nicht zulässig.
- Seitenflügel Nord: Das Raumprogramm wurde nicht dargestellt.
- Die Anlieferung /Werkstoffhof auf der Nordseite ist nicht aus den Plänen ersichtlich.

Hinweise:

- Keine

Aktennotiz Nr. 03

Fernbahnhof ALTONA neu

Abstimmung Bewertung Indikative Angebote mit DB am 11.05.2017

In Bezug auf die vorgelegten Terminpläne aller Bieter ist insbesondere zu prüfen, wann der Abschluss der Verträge mit der DB vorgesehen und wann die Einreichung der Genehmigungsunterlagen beim Eisenbahnbundesamt erfolgen soll.

3 Sonstiges

Anmerkungen DB: In Bezug auf die Erschließung ist bei allen Bietern darauf hinzuweisen, dass die Höhen aus der Straßenplanung nicht ausreichend berücksichtigt worden sind.

Hamburg, 11.05.2017

Drees & Sommer GmbH

[REDACTED]

[REDACTED]

TELEPHATIER

11.5.2017

ABSTIMMUNGSTERMIN MIT DB

BEI LIS:

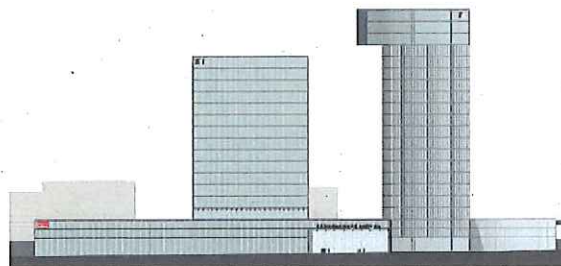
[REDACTED]	DBS+S	[REDACTED]
[REDACTED]	DBS+S	[REDACTED]
[REDACTED]	—	[REDACTED]
[REDACTED]	DBS+S	[REDACTED]
[REDACTED]	LIS	
[REDACTED]	DBS	



01



02



03



Investorenauswahlverfahren zum Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Handout - Information über Auswertung "Erste indikative Angebote"
(Langfassung)

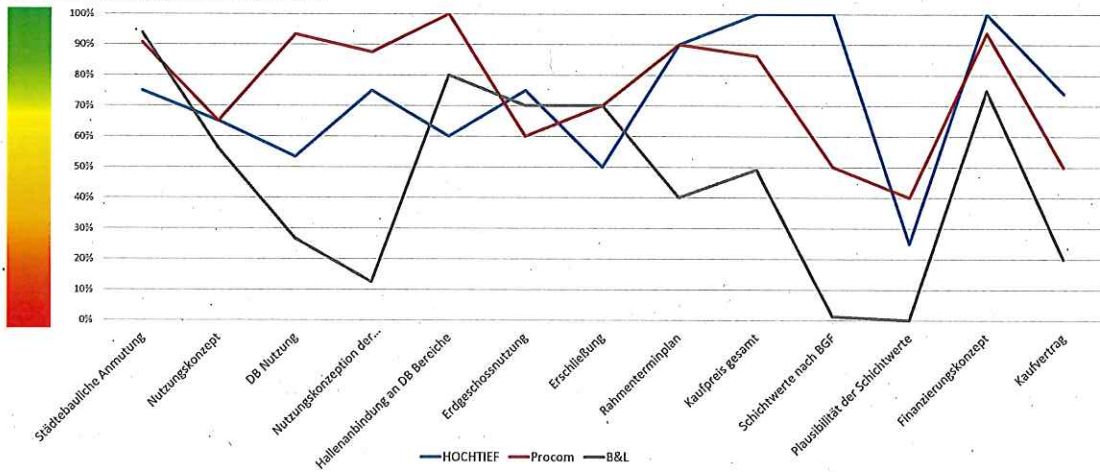
Ergebnis und Zusammenfassung der Auswertung

Gesamterreichungsgrad	Gesamtanteil	Kategorien	Anteil	Kriterien	Bewertungs- matrix	Anteil	Gesamt- anteil	Erreichungsgrad je Teilgewichtung max. 100 %				
								HOCHTIEF	Procom	B&L		
100%	Nutzungskonzept	50%	Städtebauliche Anmutung	1.1	32%	16,0%	75%	91%	94%			
			Nutzungskonzept	1.1	10%	5,0%	65%	65%	56%			
			DB Nutzung	1.2	15%	7,5%	53%	93%	27%			
			Nutzungskonzeption der Empfangshalle	1.3	8%	4,0%	75%	88%	13%			
			Hallenanbindung an DB Bereiche	1.3	5%	2,5%	60%	100%	80%			
			Erdgeschossnutzung	1.4	10%	5,0%	75%	60%	70%			
			Erschließung	1.5	20%	10,0%	50%	70%	70%			
								100%	50%	65%	82%	58%
	Umsetzungskonzeption	10%	Rahmenterminplan	2.1	100%	10,0%	90%	90%	40%			
											90%	90%
	Kaufpreis	40%	Kaufpreis gesamt	3.1	60%	24,0%	100%	86%	49%			
				Schichtwerte nach BGF	3.2	7,5%	3,0%	100%	50%	1%		
				Plausibilität der Schichtwerte	3.3	7,5%	3,0%	25%	40%	0%		
				Finanzierungskonzept	3.4	12,5%	5,0%	100%	94%	75%		
				Kaufvertrag	3.5	12,5%	5,0%	74%	50%	20%		
											100%	40,0%
									78%	80%	49%	

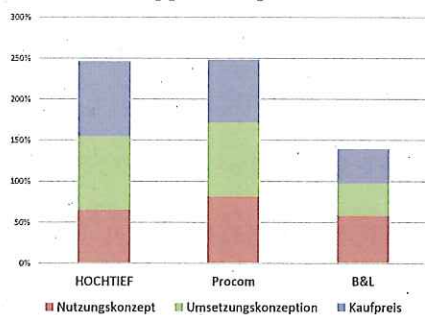
Ergebnis und Erreichungsgrad der Kategorien



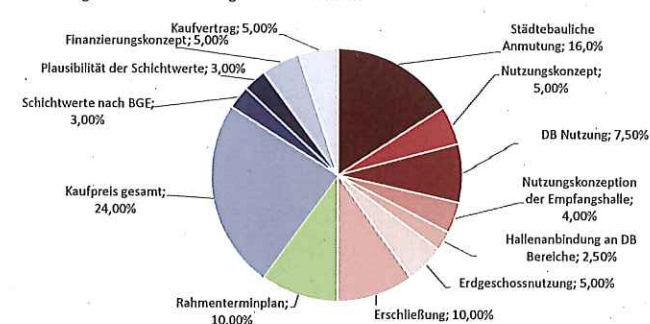
Übersicht der Erreichungsgrade der Einzelkriterien




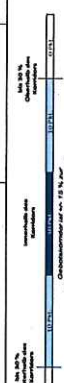
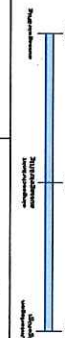

Übersicht der Erreichungsgrad der Kategorien



Gewichtung und Anteile der Kategorien und Kriterien

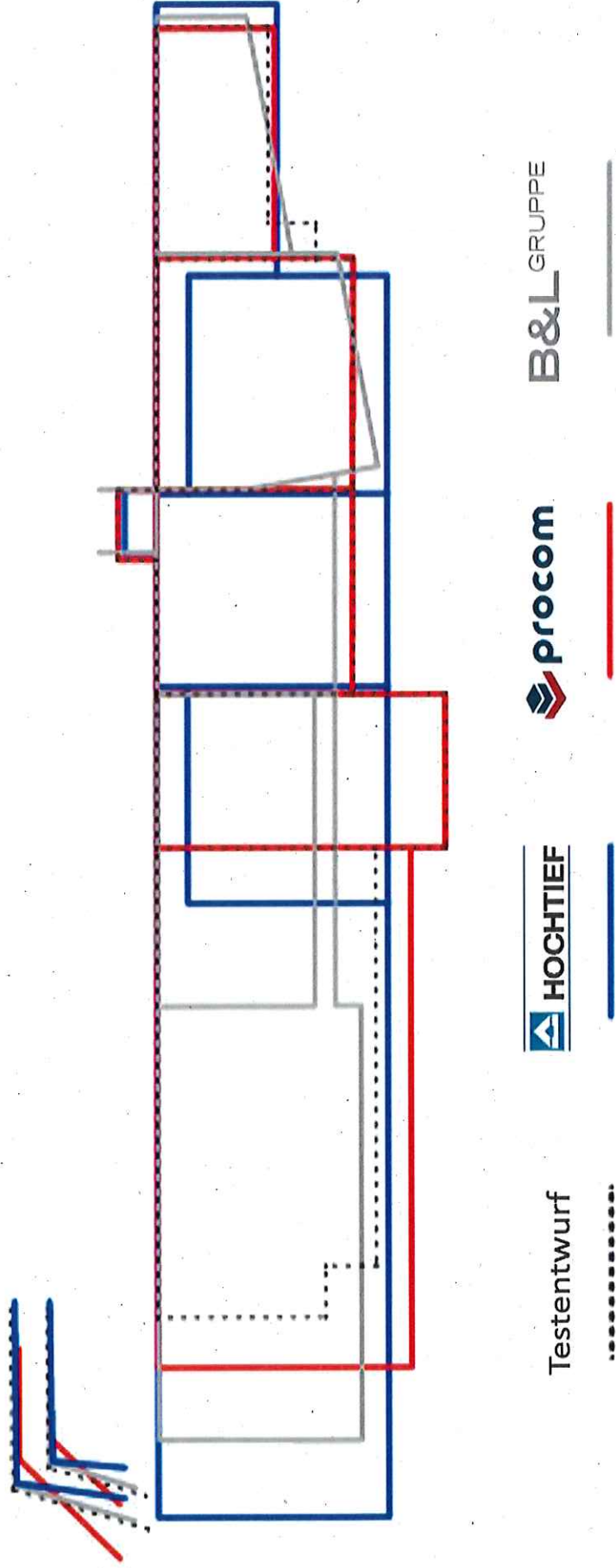


Bewertungsmatrix: Appendix 3 zum Verfahrensbrief		01. Hochtief			02. Procom		03. BKL			
1.3. Empfangshalle	Überzeugende Nutzungskonzeption der Empfangshalle, insbesondere im Übergang zu den Türmen und der notwendigen Personenunterführung.	4,0%	8,0%	40	75%	35	88%	5	13%	13%
	<p>mit Absolutem Übergang</p> <p>Überzeugend sehr überzeugend</p>									
	<p>Berücksichtigung der logistischen Anbindung zur Versorgung der Bahnbereiche sowie Berücksichtigung der jeweiligen Arbeitszeitenindikatoren (z.B. Was zwischen Shops und zu Sozialräumen und Sanitärräumen muss überdacht sein).</p> <p>nicht berücksichtigt</p> <p>berücksichtigt vollumfänglich berücksichtigt</p>	2,5%	5,0%	25	60%	25	100%	20	80%	75%
	<p>Qualitätsvolle Nutzungen im Erdgeschoss, die zur Belebung des Quartiers in besonderer Weise beitragen können. Die Verortung der Bereiche muss in einer qualitativsten und qualifizierten Art und Weise dargestellt und verortet werden.</p> <p>nicht berücksichtigt</p> <p>berücksichtigt vollumfänglich berücksichtigt</p>	5,0%	10,0%	50	75%	30	60%	35	70%	75%
	<p>Nachweis eines plausiblen Stellplatzkonzeptes (gemäß Hamburger Bauordnung) für PKW und Fahrräder, für private und öffentliche Stellplätze, zürcher Tiefgarage, Fahrradstation (inkl. Fahrradparcours) und deren Erweiterungsmöglichkeit, sowie Ver- und Entsorgung.</p> <p>nicht berücksichtigt</p> <p>berücksichtigt sehr überzeugend</p>	10,0%	20,0%	100	50%	70	70%	30	30%	50%

Bewertungsmatrix: Appendix 3 zum Verfahrensbrief		01: Hochtitel			02: Precom			03: B&L			
		keine Bewertung in Einzelkriterien	Schichtwert nach BGF	Bewertung nach unten aufgeführt Skala	100%	30	15	50%	keine Bewertung in Einzelkriterien	Schichtwert nach BGF	Bewertung nach unten aufgeführt Skala
3.2.	Schichtwerte nach BGF	3,0%	7,5%	30	100%	15	50%	keine Bewertung in Einzelkriterien	0	1%	keine Bewertung in Einzelkriterien
	Ziffer 4.5 Kaufpreissetzung/ Kaufpreisangebot										
	Jeder Schichtwert wird in der Interpolation für sich betrachtet und bewertet. Bei den jeweiligen Schichtwerten wird dies je Schichtwert praktiziert und dann im Mittel über alle Werte zur Gesamtwertung zwischen 0 und 30 Punkten zusammengefasst.			Hotel Büro Einzelhandel Gastronomie Sonstige							
											
3.3.	Plausibilität der Schichtwerte	3,0%	7,5%	30	25%	12	40%	keine Bewertung in Einzelkriterien	0	0%	keine Bewertung in Einzelkriterien
	Ziffer 4.5 Kaufpreissetzung/ Kaufpreisangebot										
	Bodenrichtwert: 0151,6855 31.12.2016			Hotel Büro Einzelhandel Gastronomie Sonstige							
	Jeder Schichtwert wird in der Interpolation für sich betrachtet und bewertet. Bei den jeweiligen Schichtwerten wird dies je Schichtwert praktiziert und dann im Mittel über alle Werte zur Gesamtwertung zusammengefasst.										
											
3.4.	Finanzierungskonzept	5,0%	12,5%	50	100%	47	94%	keine Bewertung in Einzelkriterien	38	75%	75%
	Ziffer 4.3 Finanzierungskonzept										
	Darstellung des Finanzierungskonzept für das Gesamtüberhaben. U.a. muss eine Aussage bezüglich der Eigenkapitalquote, Finanzierungspartner, sowie eine Schätzung der Gesamtinvestitionskosten abgegeben werden.										
											
3.5.	Kaufvertrag	5,0%	12,5%	50	74%	25	50%	keine Bewertung in Einzelkriterien	10	20%	17%
	Änderungsvorschläge der Bieter zum Kaufvertragsentwurf										
	siehe Verändervorschlag bzgl. Angebotsbewertung										
											
Summe gesamt		100%		1000	78%	803	80%		494	49%	

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu) - Auswertung "Erstes indikatives Angebot"

Vergleich der Gebäudeumrisse mit Testentwurf



Auswertung Einzelkriterien

Kriterium / Auswertungskriterium	Erhebliche Information	Kommunikation / Freigabe	Bewertung
1.2.1.2 Nutzung	<p>Verfahren (1) oder (2) ist zu bevorzugen, wenn die Nutzung im Vergleich zu anderen Verfahren Vorteile hat. Die Nutzung im Vergleich zu anderen Verfahren ist zu bevorzugen, wenn die Nutzung im Vergleich zu anderen Verfahren Vorteile hat.</p>	<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>3,0 25%</p>
		<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>3,0 25%</p>
1.2.1.3 Eingangsfläche	<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>3,0 25%</p>
		<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>3,0 25%</p>
1.2.1.4 Eingangsbrücke	<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>3,0 25%</p>
		<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>3,0 25%</p>
1.2.2 Einbautung	<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>3,0 25%</p>
		<p>Die Fahrgastbrücke ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt. Der Vorplatz ist für einen zweigleisigen Betrieb ausgelegt.</p>	<p>3,0 25%</p>

Vergleich und Darstellung der abzugebenden Kennwerte

		01. HOCHTIEF		02. Procom		03. B&L	
	Kennwert	Bemerkung	Kennwert	Bemerkung	Kennwert	Bemerkung	
Formblatt C: Nachweis der Kennwerte							
1	Maßgebliche Grundstücksfläche		5.522 m ²		5.522 m ²		
2	Bebaute Fläche (Grundfläche)	oberirdisch unterirdisch	5.109 m ² 5.095 m ²	- Abweichung zur angegebenen Grundstücksfläche	5.211 m ²	3.700 m ² - Fläche ?	
3	GRZ (BauNVO, §19)		0,92		0,94	0,67	
4	Geschossfläche Vollgeschosse		29.948 m ²		29.027 m ²	28.024 m ²	
5	GFZ Geschossflächenanzahl (BauNVO, §20)		5,42		5,30	5,10	
7	Bruttogeschossfläche (BGF) Unterteil nach oberirdisch und unterirdisch und nach Nutzungen	Büro	8.715 m ²		11.499 m ²	12.916 m ²	
		Hotel	12.223 m ²		9.471 m ²	10.944 m ²	
		Einzelhandel	6.006 m ²		5.189 m ²	513 m ²	
		Gastronomie	0 m ²		835 m ²	513 m ²	
		Sonstige	3.003 m ²		4.019 m ²	3.138 m ²	
	Summe o.i.		29.947 m ²		31.013 m ²	28.024 m ²	
7	Bruttogeschossfläche (BGF) unterirdisch und nach Nutzungen	Büro	906 m ²		1.333 m ²	-	
		Hotel	1.020 m ²		1.402 m ²	-	
		Einzelhandel	179 m ²		0 m ²	-	
		Gastronomie	0 m ²		0 m ²	-	
		Sonstige	10.021 m ²		10.682 m ²	-	
	Summe u.i		12.126 m ²		13.417 m ²	13.052 m ²	
	Summe		42.073 m ²		44.430 m ²	41.076 m ²	
8	Weitere Angaben	Zimmeranzahl Hotel	256		207	250	
		Mietfläche für DB (Vorgabe 1.250 m ²)	1.710 m ²	in pdf gemessen	2.021 m ²	Angabe Bieter	1.917 m ²
		Größe öffentliche Sanitärbereiche	95 m ²	in pdf gemessen	56 m ²	Angabe Bieter	53 m ²

Vergleich und Darstellung der abzugebenden Kennwerte

		01. HOCHTIEF		02 Procom		03 B&L	
		Kennwert	Bemerkung	Kennwert	Bemerkung	Kennwert	Bemerkung
Formblatt E: Kaufpreisangabe							
Kaufpreis gesamt		16.468.481 €		12.200.000 €		4.000.000 €	
	Büro	650 €		350 €		150 €	
	Hotel	450 €		300 €		145 €	
	Einzelhandel	753 €		500 €		130 €	
	Gastronomie	-		458 €		130 €	
	Sonstige	260 €		100 €		110 €	
Herleitung und Verifizierung des Kaufpreises							
	Büro	5.664.750,00 €		4.491.200,00 €		1.937.400,00 €	
	Hotel	5.500.350,00 €		3.261.900,00 €		1.586.880,00 €	
	Einzelhandel	4.522.518,00 €		2.594.500,00 €		66.690,00 €	
	Gastronomie			382.430,00 €		66.690,00 €	
	Sonstige	780.780,00 €		1.470.100,00 €		345.180,00 €	
	Kaufpreis	16.468.398,00 €	nur berechnet auf BGF o.i.	12.200.130,00 €	berechnet auf BGF o.i. + u.i.	4.002.840 €	
	Schichtwert €/BGF o.i.	549,92 €		393,39 €		142,84 €	
	Schichtwert €/BGF o.i. + u.i.	391,42 €		274,59 €		97,45 €	

Abgleich Auszug Raumprogramm DB

Nutzung	m ² Nutzfläche	Lokation	Bau- verantwortlicher	Planungs- verantwortlicher	HOCHTIEF	Procom	B&L
Ausstattung Kundeninformation und Aufenthalt							
Empfangshallendach		Empfangshalle	Investor	Investor	x	✓	✓
Bahnhofsnamensschild		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
DB-Bildmarke		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Bahnhofsuhr		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Fahrplanaushang		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Verkehrs- und Tarifinformationen		Empfangshalle	Investor	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Wegeleitsystem		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Zentrale Zuganzeigetafel (FIA)		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Display / Monitore		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Infosteile	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Werbeflächen		Empfangshalle	Investor	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Sitzgelegenheiten	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Wartebereich im Empfangsgebäude		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Eventflächen	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Fahrausweisautomaten+Vitrine		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Entwerter Service		nein			nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Warenautomaten	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
öffentliche Telefone	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Briefkasten		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Touristeninformation / Mobilitätszentrale		nein			nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Kofferkulis	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Gepäckschließfächer	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
DB Information	18	Empfangshalle	DB	Investor	○	✓	✓
Öffentliche WC-Anlage	52	Seitenflügel Süd	Investor	Investor	○	✓	✓
Sicherheit							
Dienstverrichtungsraum Bundespolizei	28	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	x	✓	x
Leitsystem für Sehbehinderte			Investor	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Notrufstelen	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Kameraüberwachung		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
3-S-Zentrale	nein				nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Sicherheits- u. Ordnungsdienst		Empfangshalle			nicht bewertet	nicht bewertet	nicht bewertet
Intermodalität							
Fahrradabstellanlage		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	✓	✓	✓
Kurzzeitparken		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	x	✓	✓
Behindertenstellplätze		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	✓	✓	✓
Taxi-Standplätze		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	○	✓	x
Stellplätze Bundespolizei		Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓	✓	x
Stellplätze DB S&S		Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓	✓	x
Kommerzielle Flächen (inkl.)							
Shop 1	49	Hochhaus Nord	Investor	Investor	○	✓	x
Shop 2	80	Hochhaus Nord	Investor	Investor	○	✓	x
Shop 3	49	Hochhaus Nord	Investor	Investor	○	✓	x
Verwaltungsfläche / bahnaffine Fläche							
Reisezentrum / Nebenflächen (Sozial-, WC-, Tresor und Bahnhofsmisson)	171	Hochhaus Nord	Investor	Investor	○	✓	✓
	30	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	x	✓	○

Nutzung	m ² Nutzfläche	Lokation	Bauverantwortlicher	Planungsverantwortlicher	HOCHTIEF	Procom	B&L
Aufenthalt für Personal:							
Umkleideraum DB S&S AG	41	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
WC-Anlage DB	40	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	○	×
Pausenraum DB S&S AG	29	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Büro DB S&S AG	15	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Pausenraum DB Services	29	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Umkleideraum DB Services	29	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Umkleideraum / WC- Anlage Mietflächen	73	Seitenflügel Nord			×	○	×
Pausenraum Mietflächen	47	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Pausenraum Fernverkehr / Zugcatering	52	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	○	×
Umkleideraum Fernverkehr / Zugcatering	49	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Ver- und Entsorgung							
Wertstoffhof Bahnhofsmanagement Lagerfläche		Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓	✓	○
Lager Mietflächen	109	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	○	×
Lager Kehrmaschine	24	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	○	×
Lager Ausstattung	10	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	○	×
Lager DB Services (Chemikalien)	56	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	○	×
Lager DB Services	33	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Lager Betriebsstoffe DB FV	70	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Lager Reinigungsgeräte / Reinigungsschemie DB FV	76	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Fundsachenlagerraum	6	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	✓	×
Verkehrswege							
Anlieferung allgemein		alle	Investor	Investor	✓	✓	×
Technikflächen							
Haustechnik Gebäudeversorgung		Empfangshalle	Investor	Investor	×	×	×
Haustechnik Gebäudeversorgung		Seitenflügel Nord	Investor	Investor	×	○	×
Σ Nutz-Flächen ca. m² 1265							

×	nicht erfüllt
○	angegeben aber nicht erfüllt
✓	erfüllt

Auswertung

×	24	1	28
○	7	8	2
✓	6	28	7
Summe	37	37	37
nicht bewertet DS	0	0	0

Bewertung nach Punktevergabe

0	0	0	0
1	7	8	2
2	12	56	14
Summe	19	64	16
100%	74	74	74
Erfüllungsgrad	26%	86%	22%

Vergleich und Gegenüberstellung Rahmenterminplan und Meilensteine

Auforderungen aus Infomemorandum & Kaufvertrag		HOCHTIEF		Procom		BZL	
Meilensteine	Vertragslauf	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	in Unterpunkte aufgeführt	pausch. Zeitraum angegeben	pausch. Zeitraum angegeben		
	Finanzierung	nicht im Terminplan enthalten	in Unterpunkte aufgeführt	nicht im Terminplan enthalten	nicht im Terminplan enthalten		
	hochbaulicher Wettbewerb	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	in Unterpunkte aufgeführt	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	pausch. Zeitraum angegeben		
	Planungsablauf	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	pausch. Zeitraum angegeben	pausch. Zeitraum angegeben	pausch. Zeitraum angegeben		
	Terminplan zur Umsetzung des Bahnnotes	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	pausch. Zeiträume angegeben - Unterteilung in DB-Nutzungen und andere, sowie Rohbau und Ausbau		
	Bausauführung; Inbetriebnahme-/Abnahme-/Übergabeprozess	pausch. Zeitraum angegeben	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	detailliert in Unterpunkte aufgeführt	pausch. Zeiträume für vier Bauphasen angegeben; keine ausreichend Berücksichtigung IAL-Prozess - nur 4 W im Terminplan dargestellt.		
Berücksichtigung der festgelegten Termine	Beurkundung Kaufvertrag	gem. Verfahrensbrief VII	01.09.2017	01.09.2017	01.09.2017	01.09.2017	
	Abschlussverträge mit DB	keine Vorgabe	31.05.2018	31.12.2017	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Anforderungskatalog Planungswettbewerb	gem. Vertragsentwurf §14	✓	✓	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Auslobung Planungswettbewerb	gem. Vertragsentwurf §14	✓	✓	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Abschluss Planungswettbewerb	gem. Vertragsentwurf §14	✓	✓	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Workshopverfahren Vorplatz	gem. Vertragsentwurf §32	✓	✓	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Beginn der Flächennutzung / Bauausführung	gem. Vertragsentwurf §25	✓	✓	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Abnahme Erdgeschoss Hochhaus Nord für Ausbau DB-Flächen	gem. Vertragsentwurf §26	03.04.2023	30.06.2023	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Abschluss der Arbeiten am Hochhaus Süd mit Ausnahme der im Kaufvertragsentwurf genannten Arbeiten (z.B. Innenausbau)	gem. Vertragsentwurf §26	✓	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Ende der Flächennutzung Empfangshalle	gem. Vertragsentwurf §25	✓	✓	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Fertigstellung Tiefgarage / Zugänglichkeit der Eingangshalle	gem. Vertragsentwurf §26	✓	28.08.2023	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Fertigstellung Seitenflügel Süd zur Inbetriebnahme der öffentlichen Sanitäranlagen	gem. Vertragsentwurf §26	29.09.2023	29.09.2023	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Einbringöffnungen Halle für DB	gem. Vertragsentwurf §25	✓	✓	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Fertigstellung S-Bahnsteige	gem. Infomemo lang S.10	15.09.2020	31.07.2020	keine konkrete Benennung	keine konkrete Benennung	
	Eröffnung des Fernbahnhofs	gem. Infomemo lang S.7	✓	✓	✓	✓	✓
	Allgemeiner Eindruck		sehr gute Gliederung des Balkenterminplans im Vergleich die sinnvollste Detaillierung	sehr ausführlich im Bereich der Bauausführung	keine textliche Erklärung des Balkenterminplans im Vergleich sehr oberflächlich		

Vergleich und Gegenüberstellung Bahnmeesterplan und Meilensteine

	2017												2018												2019												2020												2021												2022												2023												2024																																																											
	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12																																																									
Planungswettbewerb & Workshopverfahren																																																																																																																																																
Füchhennutzung																																																																																																																																																
Einbringöffnungen Halle für DB																																																																																																																																																
Fertigstellung S-Bahnsteige																																																																																																																																																
Abnahme Edgeschoss Hochhaus Nord																																																																																																																																																
Abschluss der Arbeiten Hochhaus Süd mit Ausnahmen																																																																																																																																																
Fertigstellung Tiefgarage / Zugänglichkeit der Eingangshalle																																																																																																																																																
Fertigstellung Seitenflügel Süd zur Inbetriebnahme der öffentl.Sanitäranlagen																																																																																																																																																
Eröffnung des Fernbahnhofs																																																																																																																																																

	2017												2018												2019												2020												2021												2022												2023												2024																																															
	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12																																													
Planungswettbewerb & Workshopverfahren																																																																																																																																				
Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung zum Bauantrag																																																																																																																																				
Baugenehmigungsverfahren FHH/ EBA																																																																																																																																				
Ausführungsplanung																																																																																																																																				
Bauausführung																																																																																																																																				
Einbringöffnungen Halle für DB																																																																																																																																				
Fertigstellung S-Bahnsteige																																																																																																																																				
Abnahme Edgeschoss Hochhaus Nord																																																																																																																																				
Abschluss der Arbeiten Hochhaus Süd mit Ausnahmen																																																																																																																																				
Fertigstellung Tiefgarage / Zugänglichkeit der Eingangshalle																																																																																																																																				
Fertigstellung Seitenflügel Süd zur Inbetriebnahme der öffentl.Sanitäranlagen																																																																																																																																				
Eröffnung des Fernbahnhofs																																																																																																																																				

	2017												2018												2019												2020												2021												2022												2023												2024																																															
	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12																																													
Planungswettbewerb & Workshopverfahren																																																																																																																																				
Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung zum Bauantrag																																																																																																																																				
Baugenehmigungsverfahren FHH/ EBA																																																																																																																																				
Ausführungsplanung																																																																																																																																				
Bauausführung																																																																																																																																				
Einbringöffnungen Halle für DB																																																																																																																																				
Fertigstellung S-Bahnsteige																																																																																																																																				
Abnahme Edgeschoss Hochhaus Nord																																																																																																																																				
Abschluss der Arbeiten Hochhaus Süd mit Ausnahmen																																																																																																																																				
Fertigstellung Tiefgarage / Zugänglichkeit der Eingangshalle																																																																																																																																				
Fertigstellung Seitenflügel Süd zur Inbetriebnahme der öffentl.Sanitäranlagen																																																																																																																																				
Eröffnung des Fernbahnhofs																																																																																																																																				

	2017												2018												2019												2020												2021												2022												2023												2024																																															
	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12																																													
Planungswettbewerb & Workshopverfahren																																																																																																																																				
Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung zum Bauantrag																																																																																																																																				
Baugenehmigungsverfahren FHH																																																																																																																																				
Ausführungsplanung																																																																																																																																				
Bauausführung																																																																																																																																				
Einbringöffnungen Halle für DB																																																																																																																																				
Fertigstellung S-Bahnsteige																																																																																																																																				
Abnahme Edgeschoss Hochhaus Nord																																																																																																																																				
Abschluss der Arbeiten Hochhaus Süd mit Ausnahmen																																																																																																																																				
Fertigstellung Tiefgarage / Zugänglichkeit der Eingangshalle																																																																																																																																				
Fertigstellung Seitenflügel Süd zur Inbetriebnahme der öffentl.Sanitäranlagen																																																																																																																																				
Eröffnung des Fernbahnhofs																																																																																																																																				

hochbaulicher Wettbewerb Planung Genehmigungsverfahren Bauausführung Einbringöffnung in Eingangshalle für DB

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu) - Auswertung "Erste indikative Angebote"

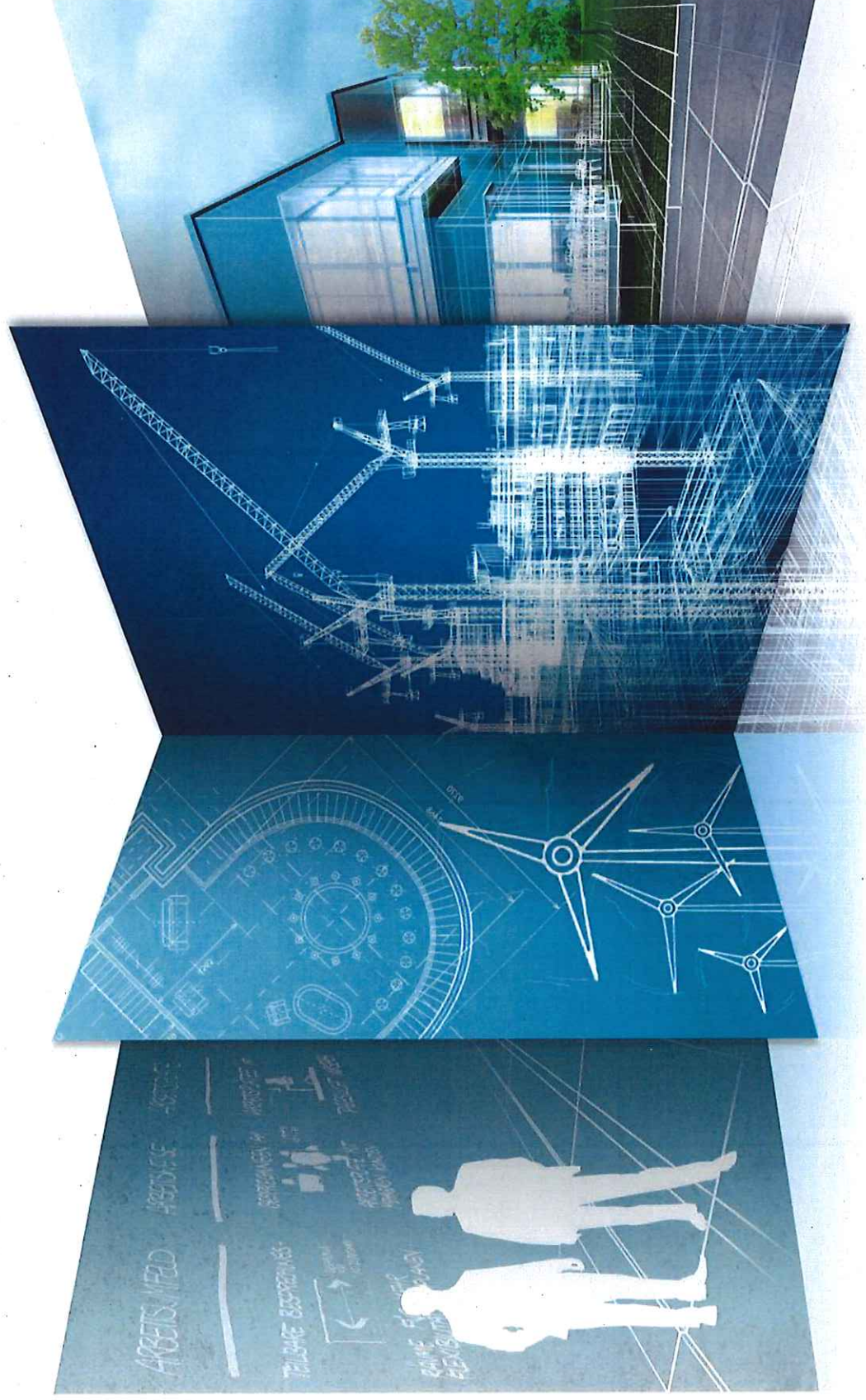
Übersicht der von den Bietern vorgeschlagenen Architekturbüros für den Wettbewerb

Stand: 17.05.2017

	01 HOCHTIEF	02 Procom	03 B&L
Teilnehmer	vorgeschlagene Architekturbüros wie durch Bieter benannt	vorgeschlagene Architekturbüros wie durch Bieter benannt	vorgeschlagene Architekturbüros wie durch Bieter benannt
01	gmp Architekten Elbchaussee 139 22763 Hamburg	gmp Generalplanungs GmbH Hamburg	AS+P Albert Speer + Partner GmbH Farnkfurt am Main
02	Akyol Kamps: bbb architekten gmbh Bei den Mühren 70 20457 Hamburg	Störmer Murphy and Partners Hamburg	ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH Köln
03	Hillmer und Richter Architekten GmbH Reeperbahn 1 20359 Hamburg	pbp Parsch Buken Partner Architekten Hamburg	BIG CPH -Bjarke Ingels Group Kopenhagen
04	JSWD Architekten GmbH & Co. KG Konstantin Jaspert Maternusplatz 11 50996 Köln	Pysall Archtiekten, Berlin	gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner Hamburg
05	kadawittfeldarchitektur Aureliusstraße 2 52064 Aachen	bds architekts (Derfler) / ARDC (Riethmüller) Hamburg	ingenhoven architects Düsseldorf

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Investorenauswahlverfahren – Stufe 2 Indikative Angebote
Information über Bewertungsergebnisse



Agenda

1 2 3 4 5 6 7

Stand des Verfahrens

Kurzvorstellung Bieterkonzepte

Bewertungskriterien

Bewertung Einzelkriterien

Zusammenfassung Bewertung

Empfehlung



Zeitplan

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Stand des Verfahrens

Stufe 2 Investoren Auswahlverfahren

1		HOCHTIEF Building GmbH / Niederlassung Hamburg	Indikatives Angebot
2		Procom Invest GmbH & Co. KG	Indikatives Angebot
3		B&L Gruppe	Indikatives Angebot

4	 CA IMMO	CA Immobilien Anlagen AG	Abgesagt
5			Abgesagt

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Kurzvorstellung Bieterkonzepte



- > BGF gesamt: 42.073 m²
- > Hochhaus Nord: Büro 9.621 m²
- > Hochhaus Süd: Hotel 256 Zimmer
- > Sportartikelgeschäft 1.OG & 2.OG mit Dachsportbahn
- > Fahrradparkhaus mit Servicestation auf Vorplatz
- > Fahrradstellplätze: 420
- > PKW Stellplätze: 305

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Kurzvorstellung Bieterkonzepte

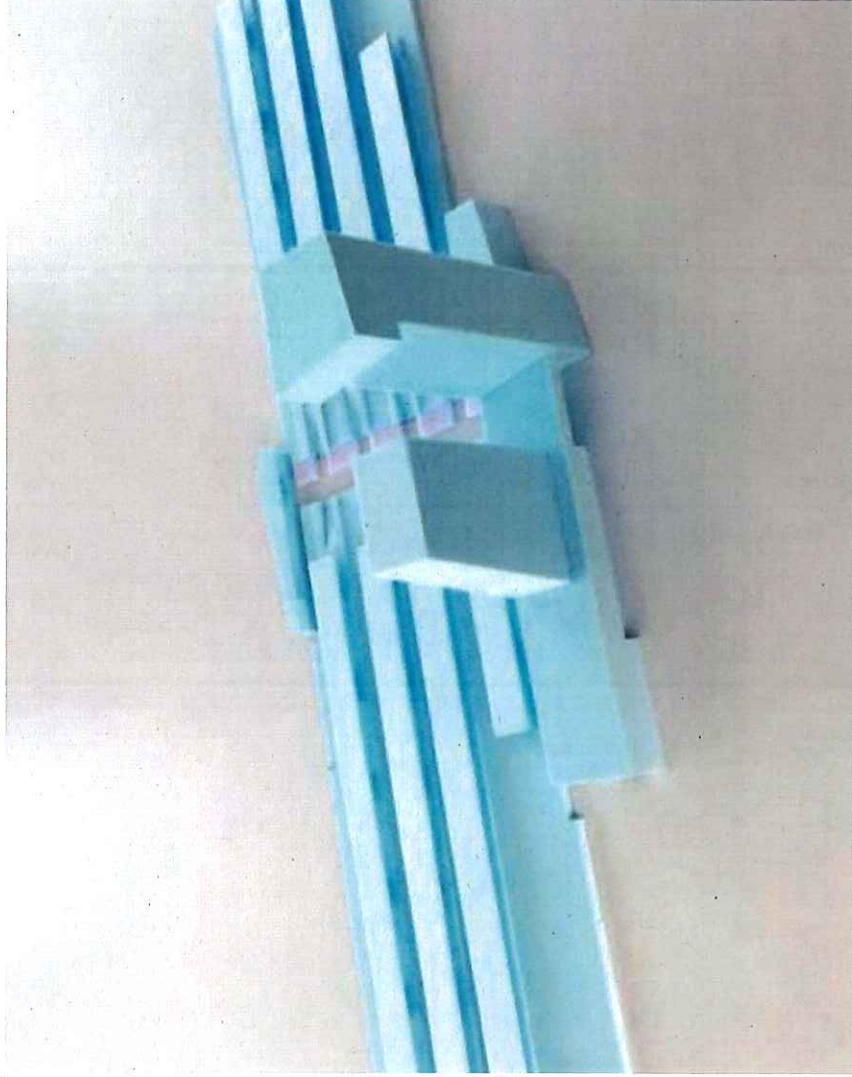


- > BGF gesamt: 44.430 m²
- > Hochhaus Nord: Hotel 207 Zimmer
- > Hochhaus Süd: Büro 12.832 m²
- > Vordach über gesamtem Platz
- > Großflächiger Einzelhandel mit Passage & Fitness
- > Fahrradparkhaus im 1.OG mit Rad-Travelator
- > Fahrradstellplätze: 774
- > PKW Stellplätze: 346

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Kurzvorstellung Bieterkonzepte

B&L GRUPPE

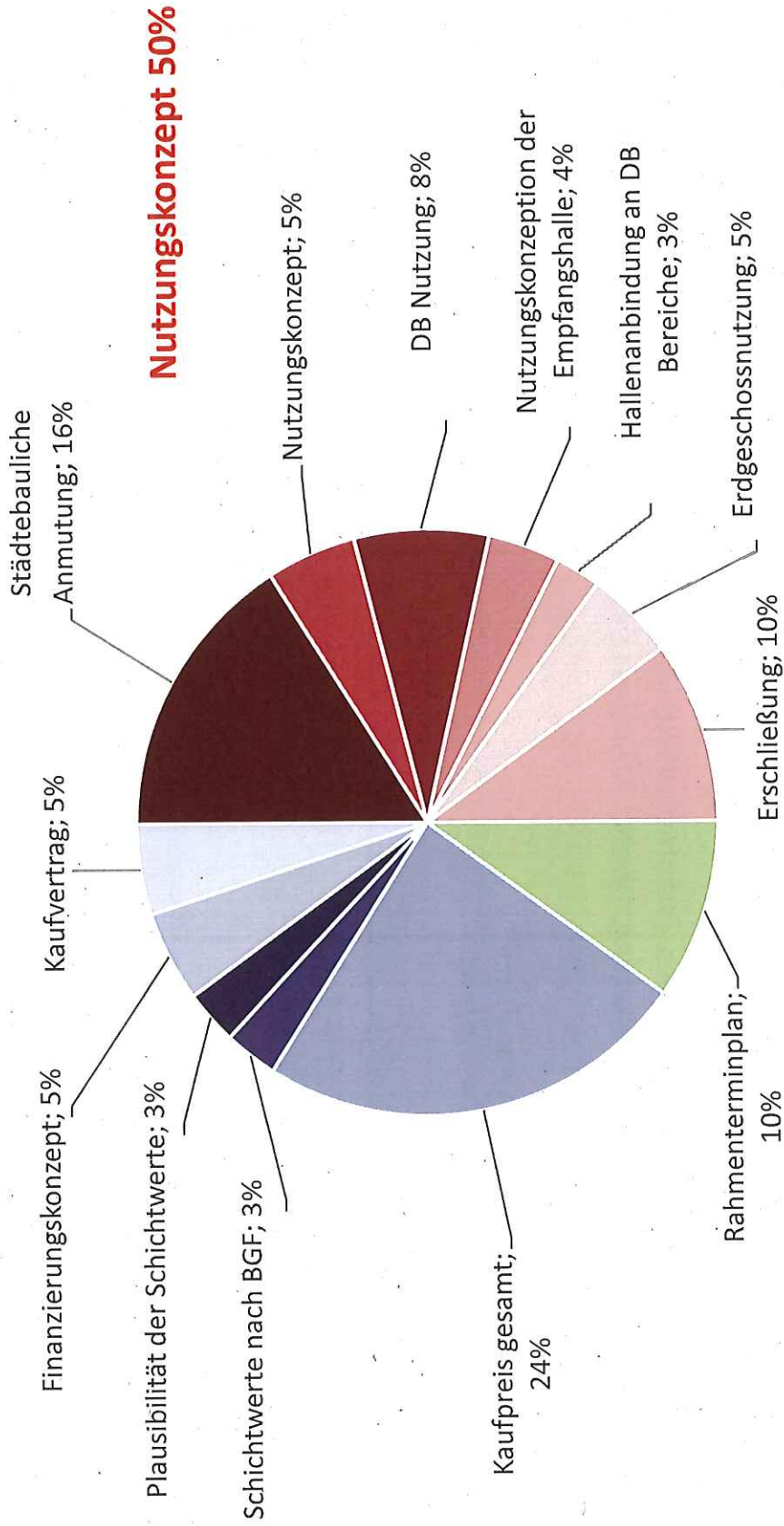


- > BGF gesamt: 41.076 m²
- > Hochhaus Nord: Büro 12.916 m²
- > Hochhaus Süd: Hotel 250 Zimmer
- > Kleinteiliger Einzelhandel & Fitness
- > Fahrradparkhaus im UG
- > Fahrradstellplätze: 687
- > PKW Stellplätze: 274

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertungskriterien

Kaufpreis 40%



Umsetzungskonzeption 10%

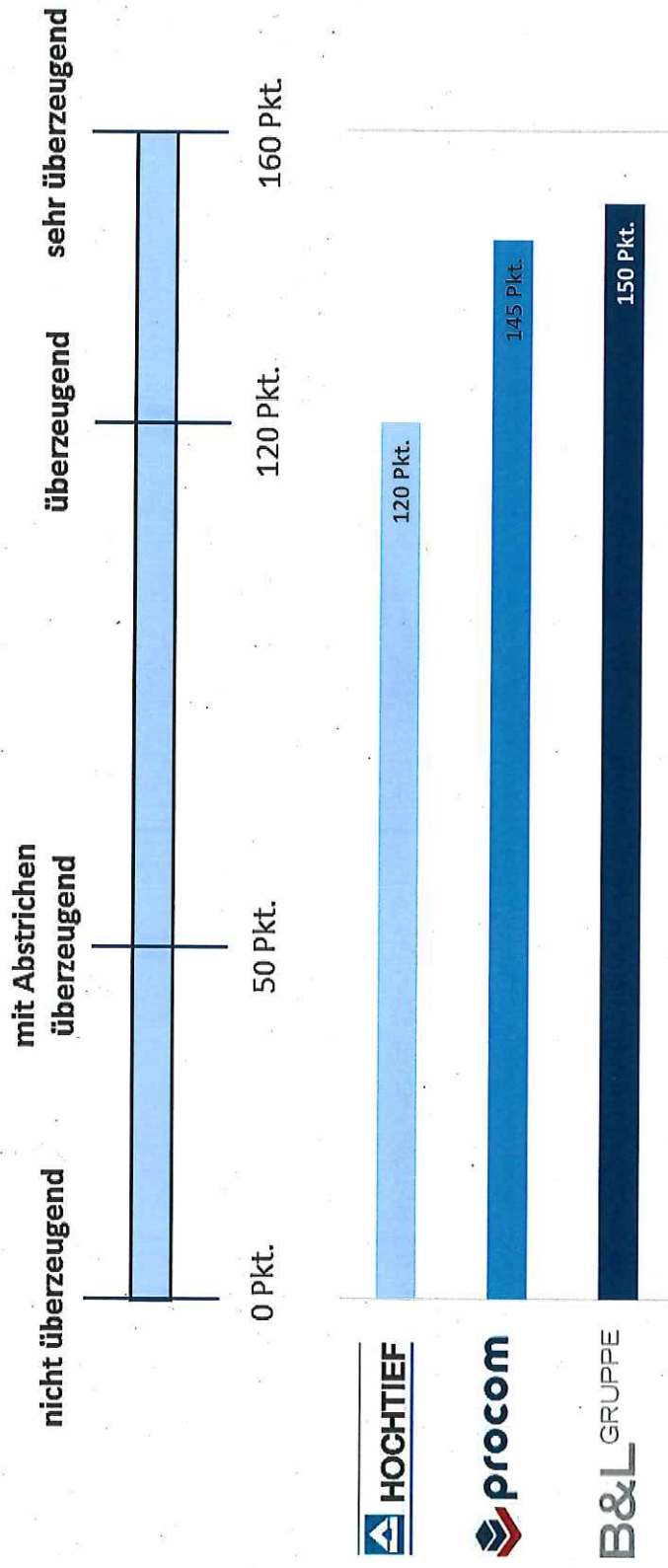
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit BSW; BA Altona

1.1 Gesamtkonzept

Städtebauliche Anmutung des Gesamtkonzeptes. (städtebauliche Figur, Proportionen, Integration der Empfangshalle, Fassadenanmutung, oberer Abschluss der Gebäude)



Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit BSW; BA Altona

1.1 Gesamtkonzept

Städtebauliche Anmutung des Gesamtkonzeptes. (städtebauliche Figur, Proportionen, Integration der Empfangshalle, Fassadenanmutung, oberer Abschluss der Gebäude)

Big Points B&L:

- > Anzahl der Geschosse reduzieren
- > Proportion des Büroturms überprüfen

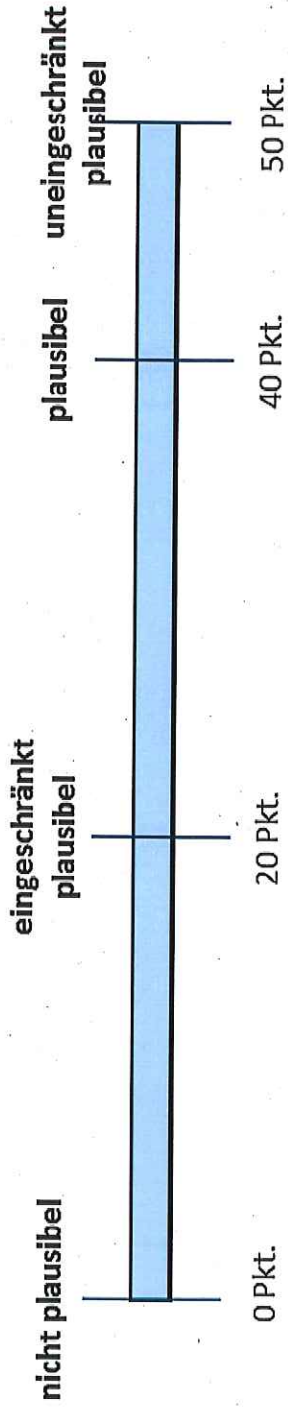
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit BSW; BA Altona

1.1 Gesamtkonzept

Nachweis eines **Nutzungsprogramms** im Hinblick auf Plausibilität des Vorhabens, insbesondere für die beiden Hochhäuser.



 HOCHTIEF

33 Pkt.

 procom

33 Pkt.

 B&L GRUPPE

28 Pkt.

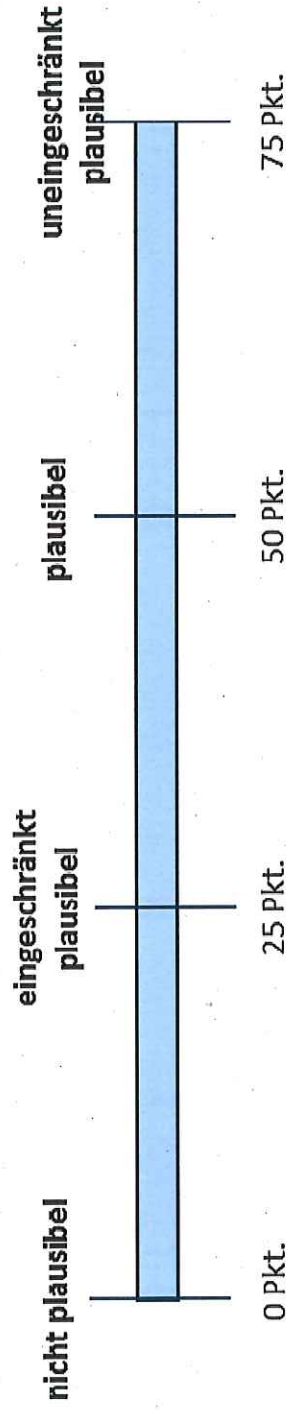
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit DB

1.2 DB Nutzung

Funktionalität der DB-Nutzungen auf Basis des Raumprogramms und des Testentwurfes, insbesondere in Bezug auf den Seitenflügel Nord.



 HOCHTIEF

40 Pkt.

 procom

70 Pkt.

 B&L GRUPPE

20 Pkt.

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit DB

1.2 DB Nutzung

Funktionalität der DB-Nutzungen auf Basis des Raumprogramms und des Testentwurfes, insbesondere in Bezug auf den Seitenflügel Nord.

Big Point HOCHTIEF:

- > kein Raumprogramm in Seitenflügel Nord dargestellt

Big Points B&L:

- > Flächen der DB (Empfangshalle + Seitenflügen Nord) entsprechen nicht dem Raumprogramm

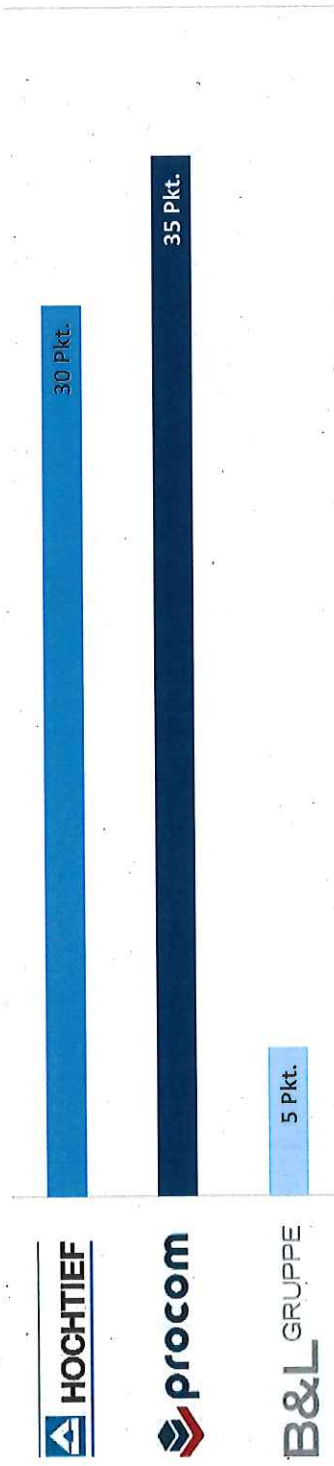
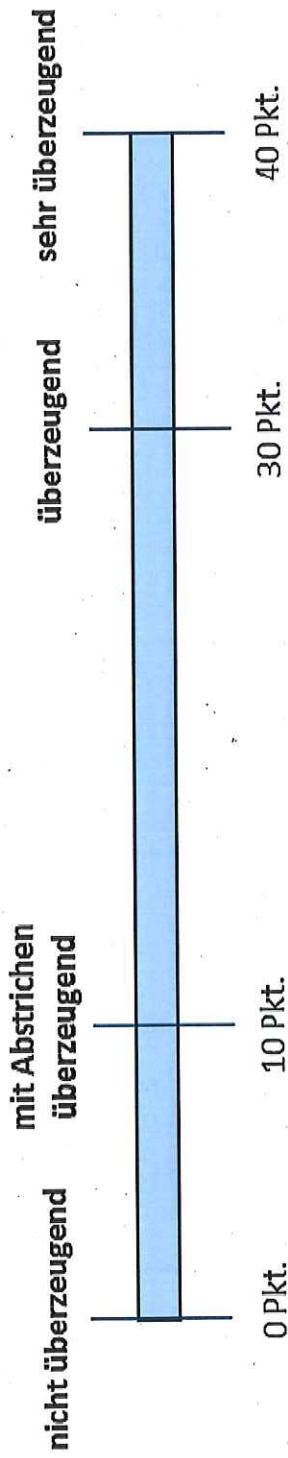
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit BSW; BA Altona; DB

1.3 Empfangshalle

Überzeugende **Nutzungskonzeption der Empfangshalle**, insbesondere im Übergang zu den Türmen und der notwendigen Personenunterführung.



Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit BSW; BA Altona; DB

1.3 Empfangshalle

Überzeugende **Nutzungskonzeption der Empfangshalle**, insbesondere im Übergang zu den Türmen und der notwendigen Personenunterführung.

Big Points B&L:

- > Höhen der Halle entsprechen nicht den Anforderungen
- > Eingeschobene Nutzungen nicht zulässig

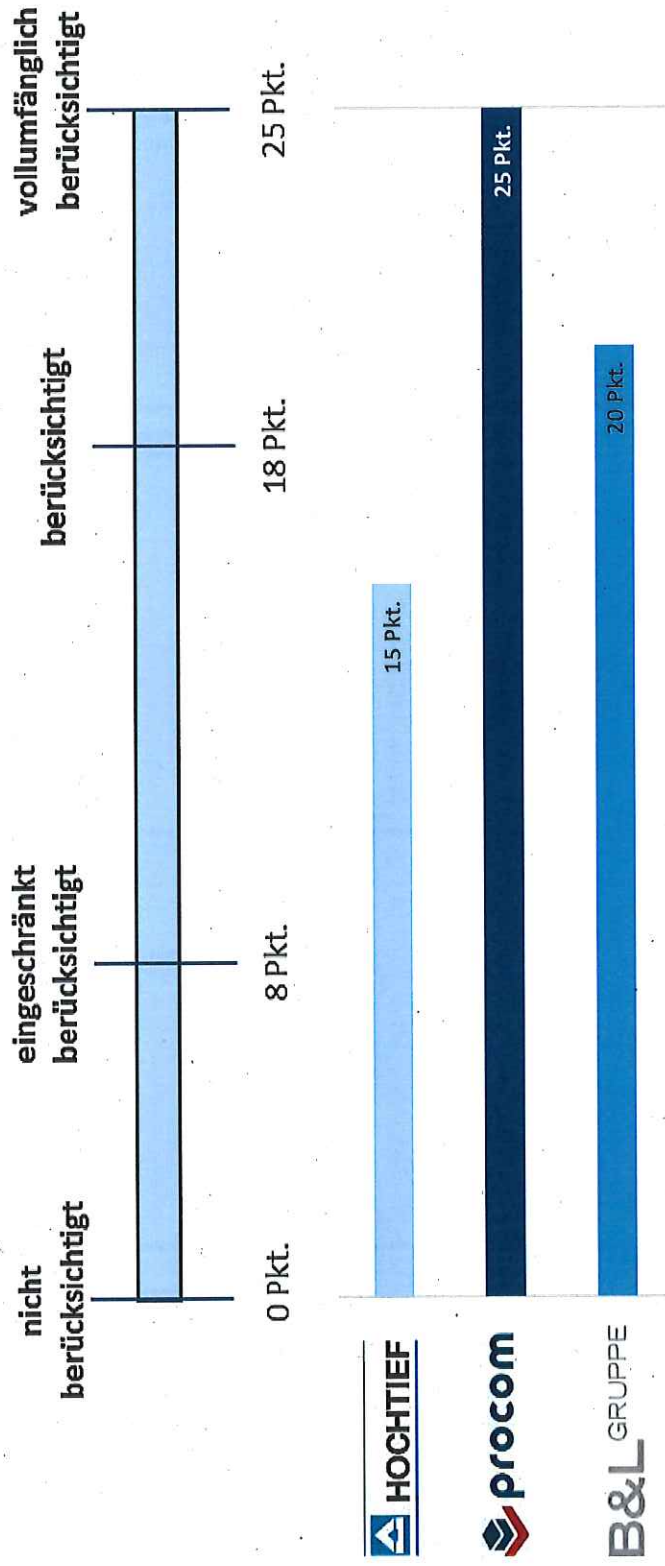
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit DB

1.3 Empfangshalle

Berücksichtigung der **logistischen Anbindung** zur Versorgung der Bahnbereiche sowie Berücksichtigung der jeweiligen Arbeitsstättenrichtlinien (z.B. Weg zwischen Shops und z.B Sozialräumen und Sanitäräumen muss überdacht sein).



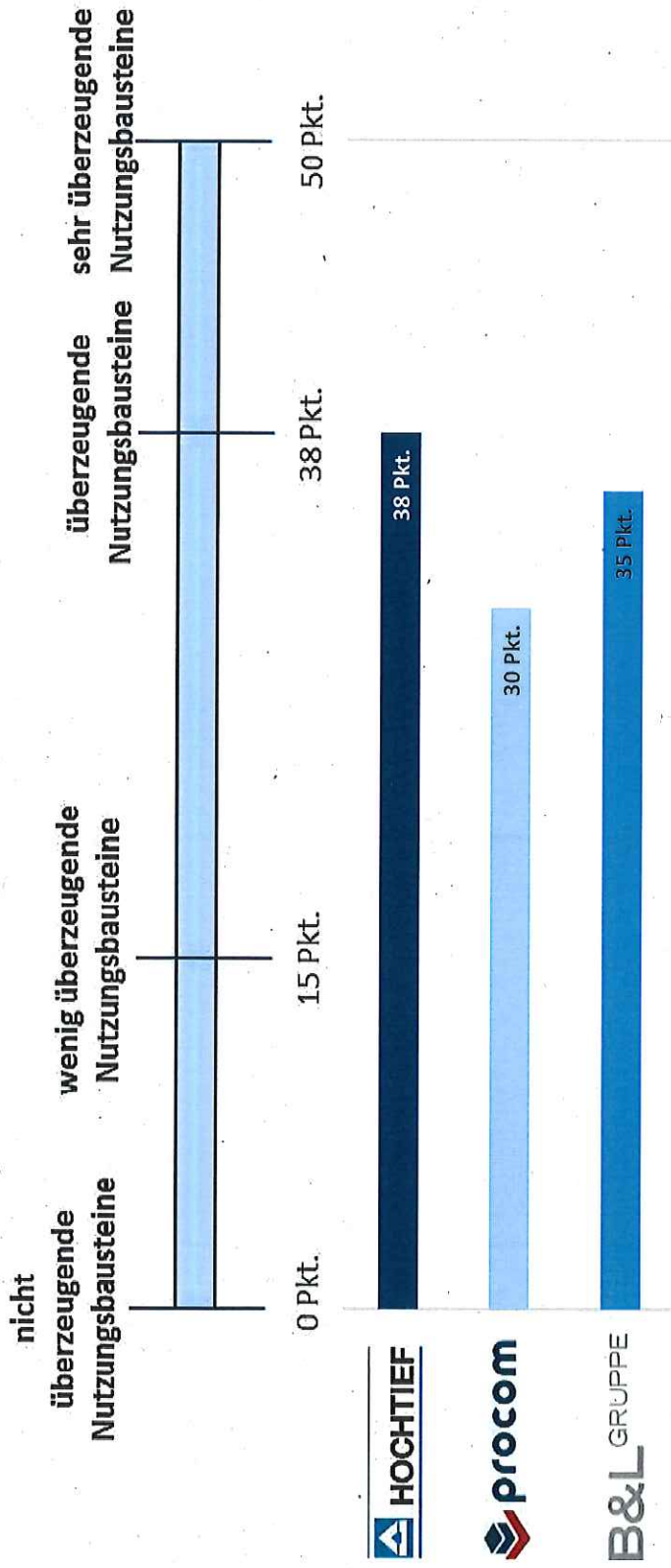
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit BSW; BA Altona

1.4 Erdgeschossnutzung

Qualitätsvolle Nutzungen im Erdgeschoss, die zur Belebung des Quartiers in besonderer Weise beitragen können. Die Verortung der Bereiche muss in einer qualitativollen und qualifizierten Art und Weise dargestellt und verortet werden.



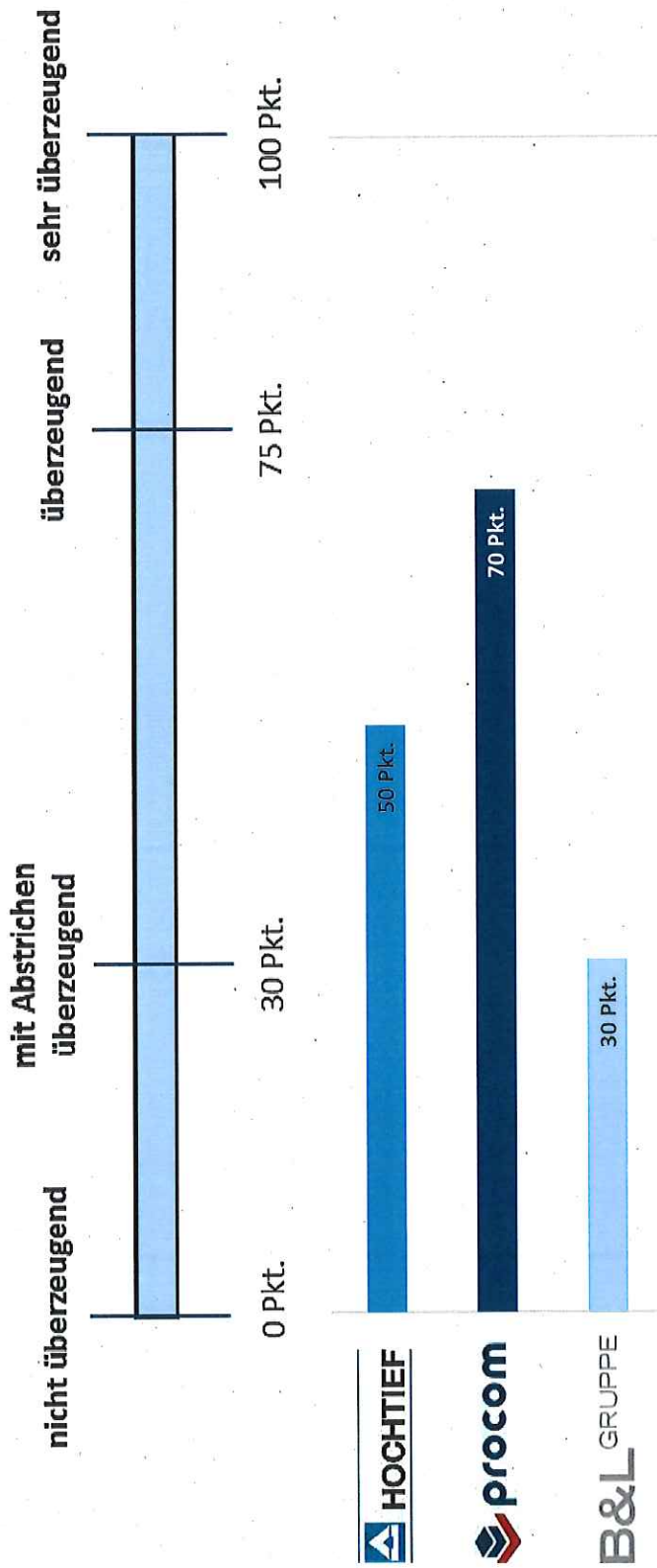
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit BWVI

1.5 Erschließung

Nachweis eines plausiblen Stellplatzkonzeptes (gemäß Hamburger Bauordnung) für PKW und Fahrräder, für private und öffentliche Stellplätze, Zufahrt Tiefgarage, Fahrradstation (inkl. Fahrradparkhaus) und deren Erweiterungsmöglichkeit, sowie Ver- und Entsorgung.



Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit BWVI

1.5 Erschließung

Nachweis eines plausiblen Stellplatzkonzeptes (gemäß Hamburger Bauordnung) für PKW und Fahrräder, für private und öffentliche Stellplätze, Zufahrt Tiefgarage, Fahrradstation (inkl. Fahrradparkhaus) und deren Erweiterungsmöglichkeit, sowie Ver- und Entsorgung.

Big Point HOCHTIEF:

- > **Zugang zur S-Bahn darf durch den Seitenflügel Süd nicht verdeckt sein**

Big Piont Procom:

- > **Die Rolltreppe „Rad-Travelator“ zum Fahrradparkhaus ist zu überplanen**

Big Points B&L:

- > **Raumprogramm für Fahrradstation wird nicht erfüllt**
- > **Fahrradstellplätze müssen auf Investorengrundstück liegen**
- > **Anlieferung / Werkstoffhof muss vor Seitenflügel Nord geplant werden**

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

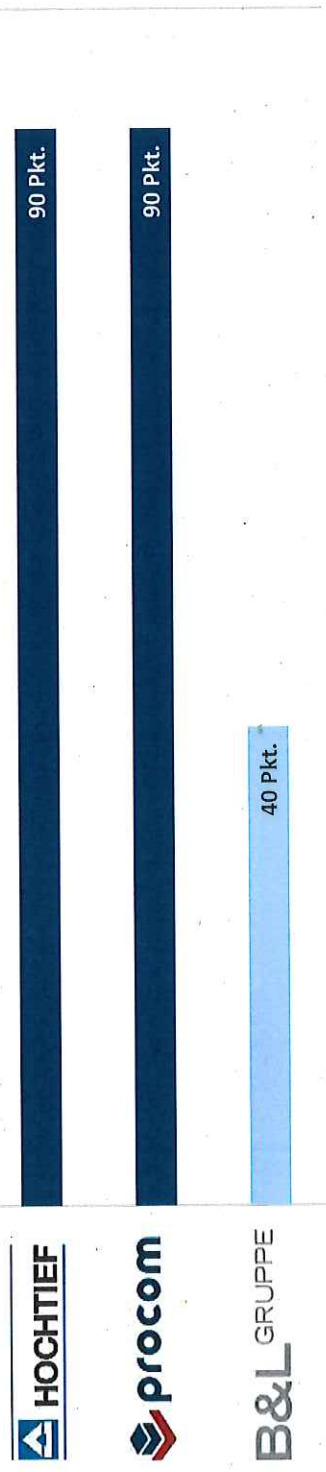
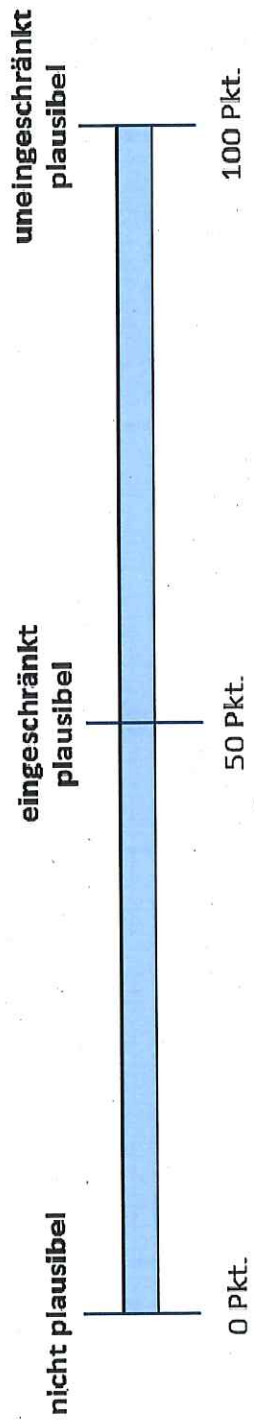
Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit DB

2.1 Rahmenterminplan

Nachvollziehbarkeit und Plausibilität des Rahmenterminplanes unter Berücksichtigung der festgelegten Termine und Rahmenbedingungen (u.a. DB).

Dabei ist insbesondere auf folgende Themen und Meilensteine einzugehen: Vertragsablauf, Finanzierung, Architektenwettbewerb, städtebaulicher Wettbewerb, Planungsablauf inkl. dem doppelten Baugenehmigungsverfahren (EBA/FHH), Terminplan zur Umsetzung des Bahnhofs (S-Bahn und Fernbahn) siehe Vertrag Baustelleneinrichtung und Stufenschema Gleisentwicklung DB, Bauausführung und Inbetriebnahme-, Abnahme- und Übergabeprozess der einzelnen Gebäudeteile.



Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien

Abstimmung mit DB

2.1 Rahmenterminplan

Nachvollziehbarkeit und Plausibilität des Rahmenterminplanes unter Berücksichtigung der festgelegten Termine und Rahmenbedingungen (u.a. DB).

Dabei ist insbesondere auf folgende Themen und Meilensteine einzugehen: Vertragsablauf, Finanzierung, Architektenwettbewerb, städtebaulicher Wettbewerb, Planungsablauf inkl. dem doppelten Baugenehmigungsverfahren (EBA/FHH), Terminplan zur Umsetzung des Bahnhofs (S-Bahn und Fernbahn) siehe Vertrag Baustelleneinrichtung und Stufenschema Gleisentwicklung DB, Bauausführung und Inbetriebnahme-, Abnahme- und Übergabeprozess der einzelnen Gebäudeteile.

Big Point B&L:

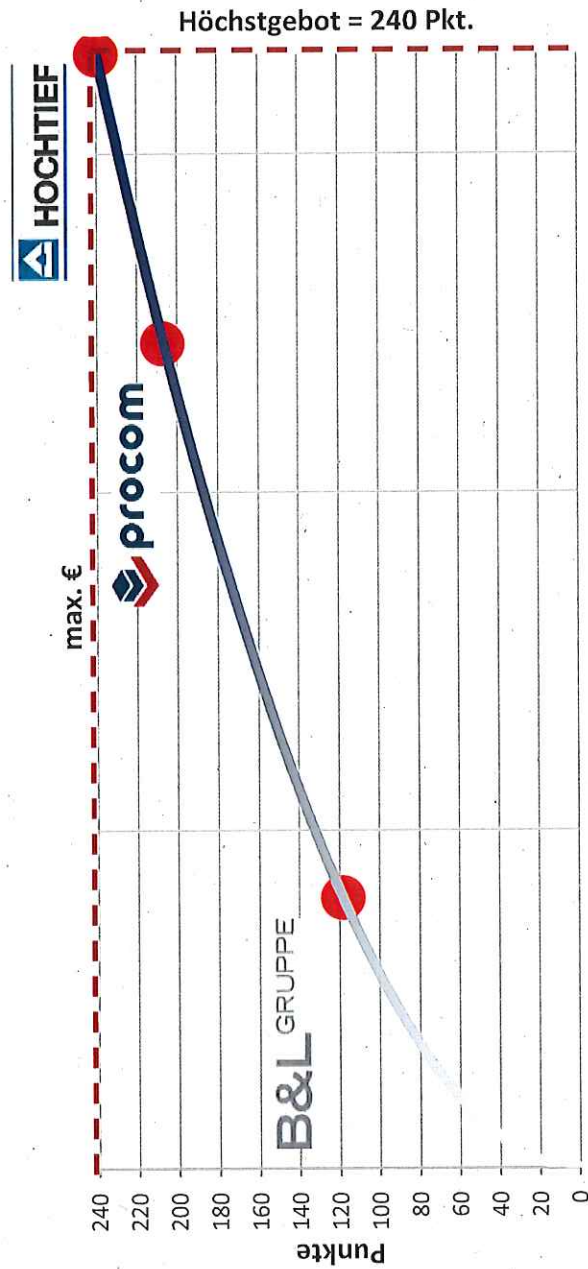
- > **Erstellung eines differenzierteren Terminplans gem. Auslobung**

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien LIG; D&S

3.1 Kaufpreis gesamt

Die Punktevergabe erfolgt anhand einer mathematischen Verteilung in Abhängigkeit des Höchstgebotes. Grundlage der mathematischen Verteilung ist hier eine Wurzelfunktion $[f(x)=\sqrt{x}]$. Die Verteilung stellt so eine Grenzfunktion dar, bei der die obere Schranke (gleich 240 Punkte) durch das Höchstgebot definiert wird. Die Umrechnung des Bietergebotes und somit die Berechnung der erreichten Punkte erfolgt durch die Multiplikation des Quotient aus dem Funktionswert des Bietergebotes und dem Funktionswert des Höchstgebotes, mit der maximalen Punktzahl. Die Punkte werden dabei ganzzahlig gerundet.

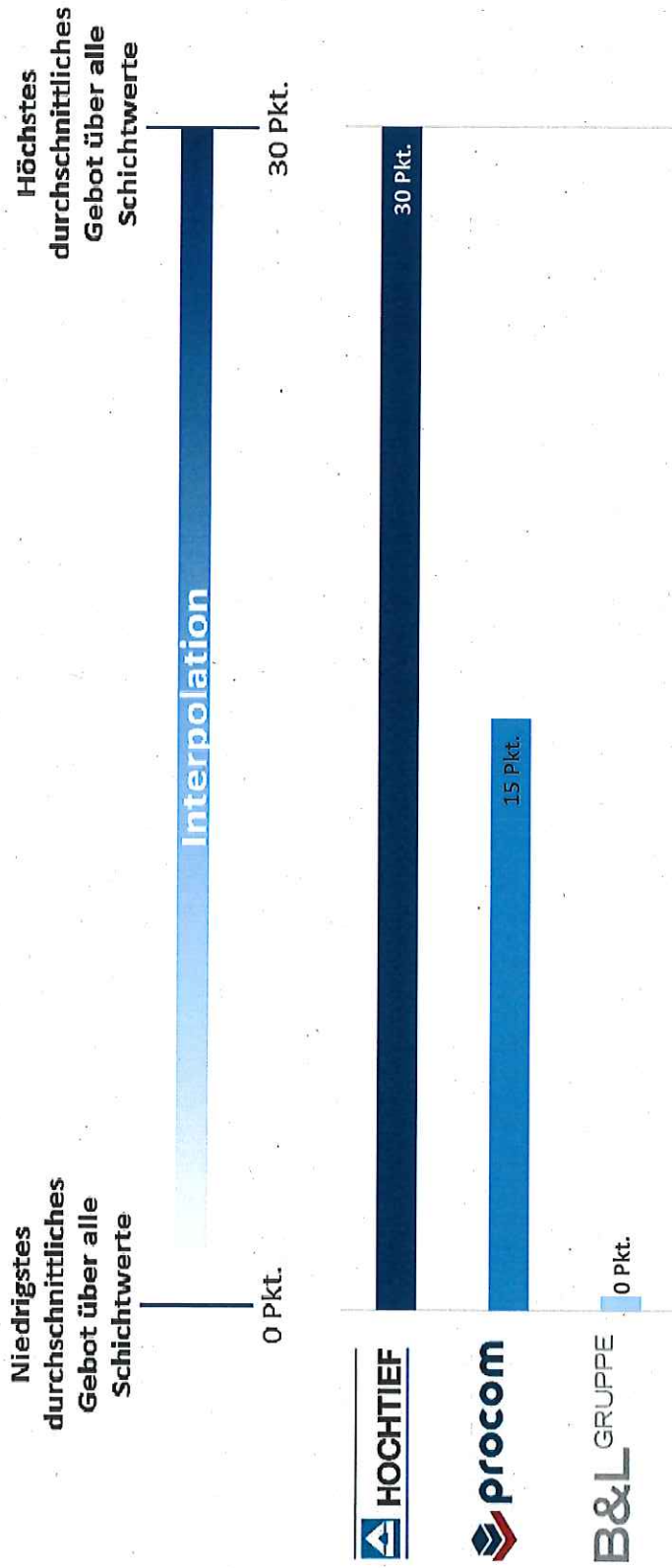


Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien LIG; D&S

3.2 Schichtwerte nach BGF

Jeder Schichtwert wird in der Interpolation für sich betrachtet und bewertet. Bei den jeweiligen Schichtwerten wird dies je Schichtwert praktiziert und dann im Mittel über alle Werte zur Gesamtwertung zwischen 0 und 30 Punkten zusammengefasst.

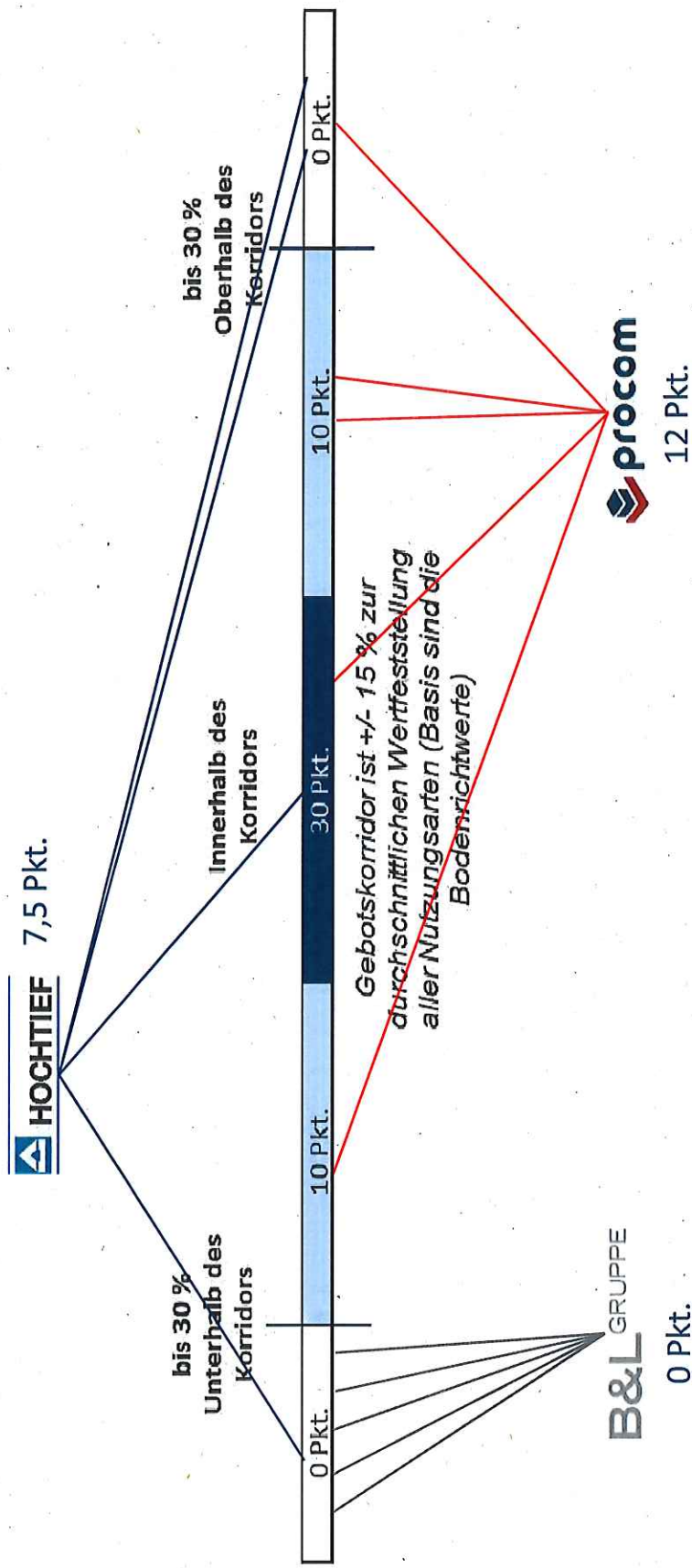


Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien LIG; D&S

3.3 Plausibilität der Schichtwerte

Jeder Schichtwert wird in der Plausibilität für sich betrachtet und bewertet. Bei den jeweiligen Schichtwerten wird dies je Schichtwert praktiziert und dann im Mittel über alle Werte zur Gesamtwertung zusammengefasst.



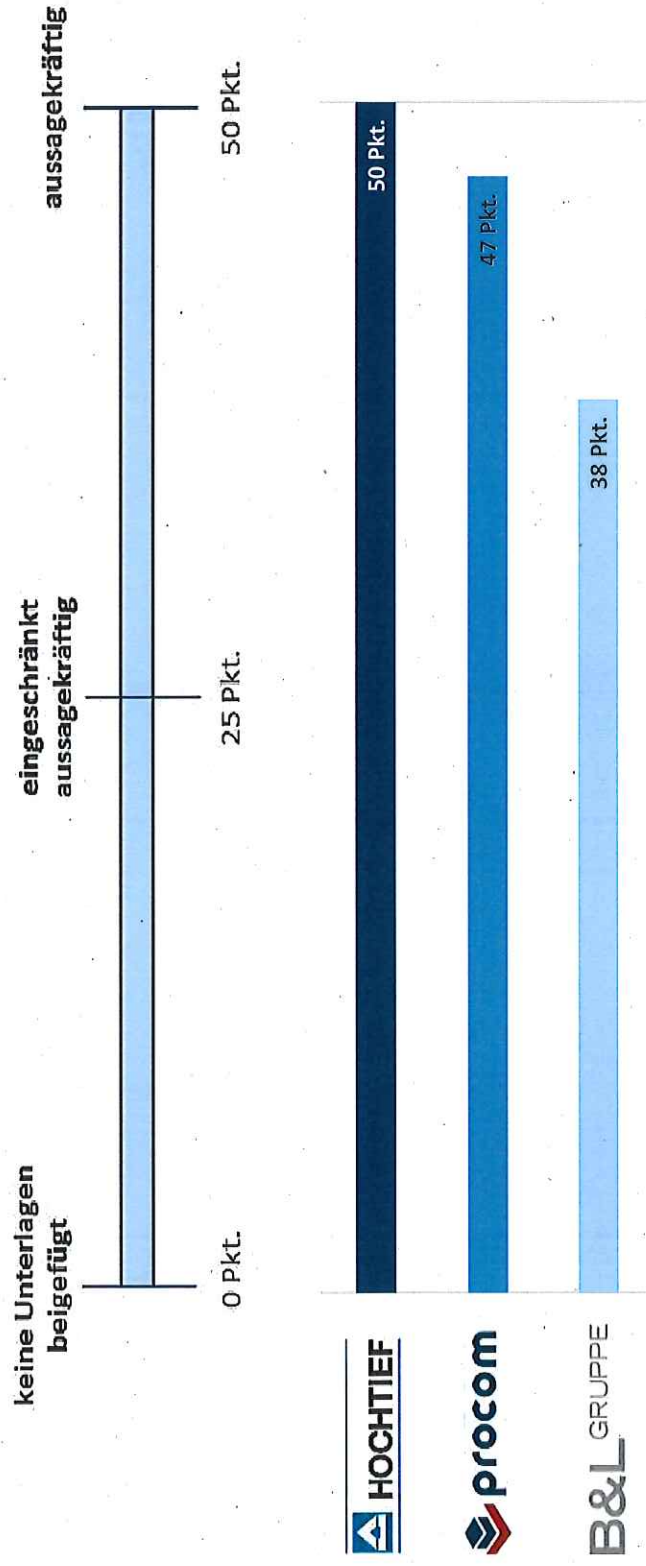
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien LIG; D&S

3.4 Finanzierungskonzept

Darstellung des Finanzierungskonzept für das Gesamtbauvorhaben.

U.a. muss eine Aussage bezüglich der Eigenkapitalquote, Finanzierungspartner, sowie eine Schätzung der Gesamtinvestitionskosten abgegeben werden.

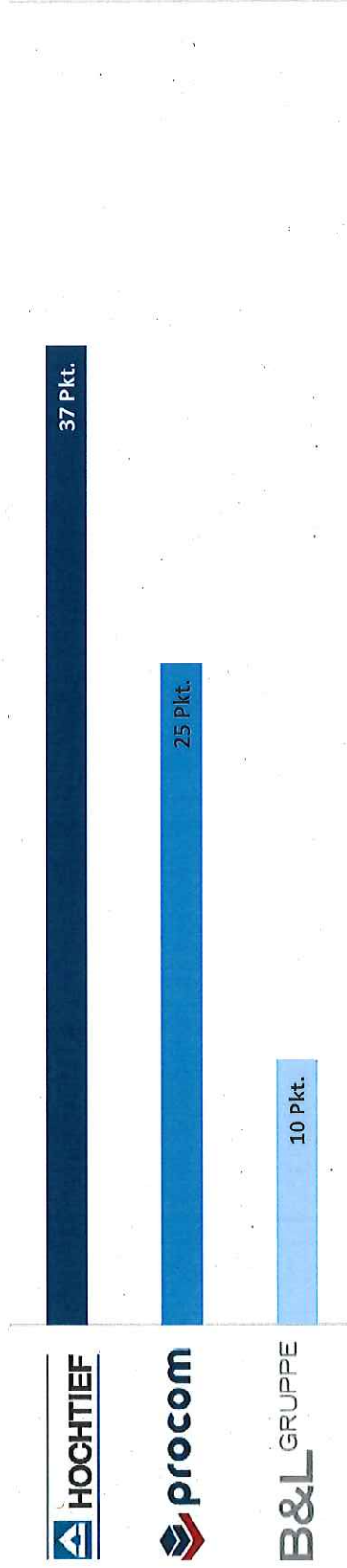
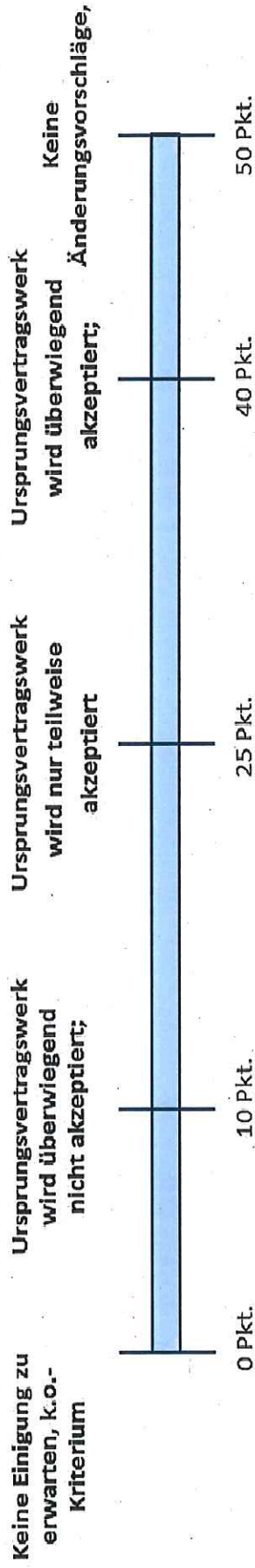


Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien LIG; GÖRG

3.5 Kaufvertrag

Änderungsvorschläge der Bieter zum Kaufvertragsentwurf



Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Bewertung Einzelkriterien LIG; GÖRG

3.5 Kaufvertrag

Änderungsvorschläge der Bieter zum Kaufvertragsentwurf

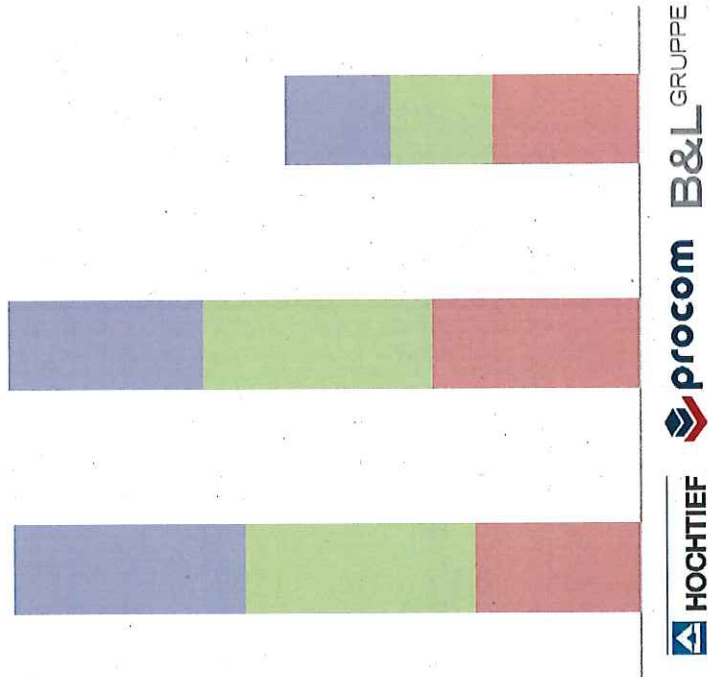
Big Point B&L:

- > **Erhebliche grundlegende konzeptionelle Änderungsvorschläge, auf Nachfrage geringfügig abgeschwächt.**

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Zusammenfassung Bewertung

- Kaufpreis
- Umsatzkonzeption
- Nutzungskonzept



Hauptkategorie	Erreichungsgrad je Teilgewichtung max. 100 %		
	HOCHTIEF	Procom	B&L
Nutzungskonzept	65%	82%	58%
Umsatzkonzeption	90%	90%	40%
Kaufpreis	91%	76%	41%
Gesamterreichungsgrad	78%	80%	49%

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Übersicht Big Points für Verhandlungen

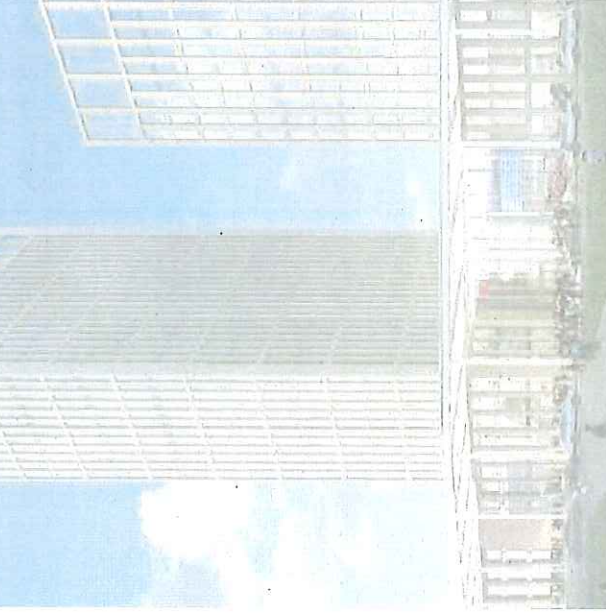
Big Points HOCHTIEF:

- > Zugang zur S-Bahn darf nicht von Seitenflügel Süd verdeckt sein
- > kein Raumprogramm in Seitenflügel Nord dargestellt



Big Points Procom:

- > Die Rolltreppe „Rad-Travelator“ zum Fahrradparkhaus ist zu überplanen



Big Points B&L:

- > Anzahl der Geschosse reduzieren
- > Proportion des Büroturms überprüfen
- > Flächen der DB (Empfangshalle + Seitenflügel Nord) entsprechen nicht dem Raumprogramm
- > Höhen der Halle entsprechen nicht den Anforderungen
- > Eingeschobene Nutzungen nicht zulässig
- > Raumprogramm für Fahrradstation wird nicht erfüllt
- > Fahrradstellplätze müssen auf Investorengrundstück liegen
- > Anlieferung / Werkstoffhof muss vor Seitenflügel Nord geplant werden
- > Erstellung eines differenzierteren Terminplans gem. Auslobung
- > Erhebliche grundlegende konzeptionelle Änderungsvorschläge, auf Nachfrage geringfügig abgeschwächt.

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Vertragliche Sonderthemen Bieter B&L

Punkte aus Anschreiben B&L:

- > B&L schlägt eine Erweiterung der Projektkonfiguration nach Westen vor, um die fußläufige Publikumsverkehre gesamthhaft adäquat zu empfangen -(d.h. die Einbeziehung von Flächen, die derzeit nicht Gegenstand der Ausschreibung sind
- > B&L wünscht eine Erweiterung des Engagements der Bahn als Pächter/Mieter von Flächen; DB erwägt die konkrete Anmietung größerer Büroflächen als bisher angedeutet.
- > Vereinbarung einer Abhängigkeit von Verpflichtungen von B&L (insbesondere zur Zahlung einer Vertragsstrafe für den Fall verzögerter Baufertigstellung) von der plangemäßen Inbetriebnahme des Fernbahnhofs
- > DB zahlt eine Vertragsstrafe falls der Bahnhof nicht eröffnet werden kann – wenn die Gewerbeeinheiten von B&L bis dann betriebsbereit sind.

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Empfehlung

- > Aufnahme der Verhandlung (1. Verhandlungsrunde) mit allen drei Bietern
 - > Big Points bzw. für B&L die Sonderthemen werden den Bietern zur Überarbeitung bereits vor den ersten Verhandlungstermin mitgeteilt
 - > Hinweise aus Abstimmungsterminen werden in den Verhandlungsrunden besprochen
- Sonderthemen B&L:**
- > Mit B&L werden zunächst die strukturellen Abweichungen und Bedingungen besprochen um herauszufinden, ob diese zurückgenommen werden und noch den Vorgaben der Ausschreibung „weitergeboten“ wird
 - > Je nach Ergebnis des Gespräches B&L wird entsprechend verfahren oder scheidet B&L aus dem Verfahren aus

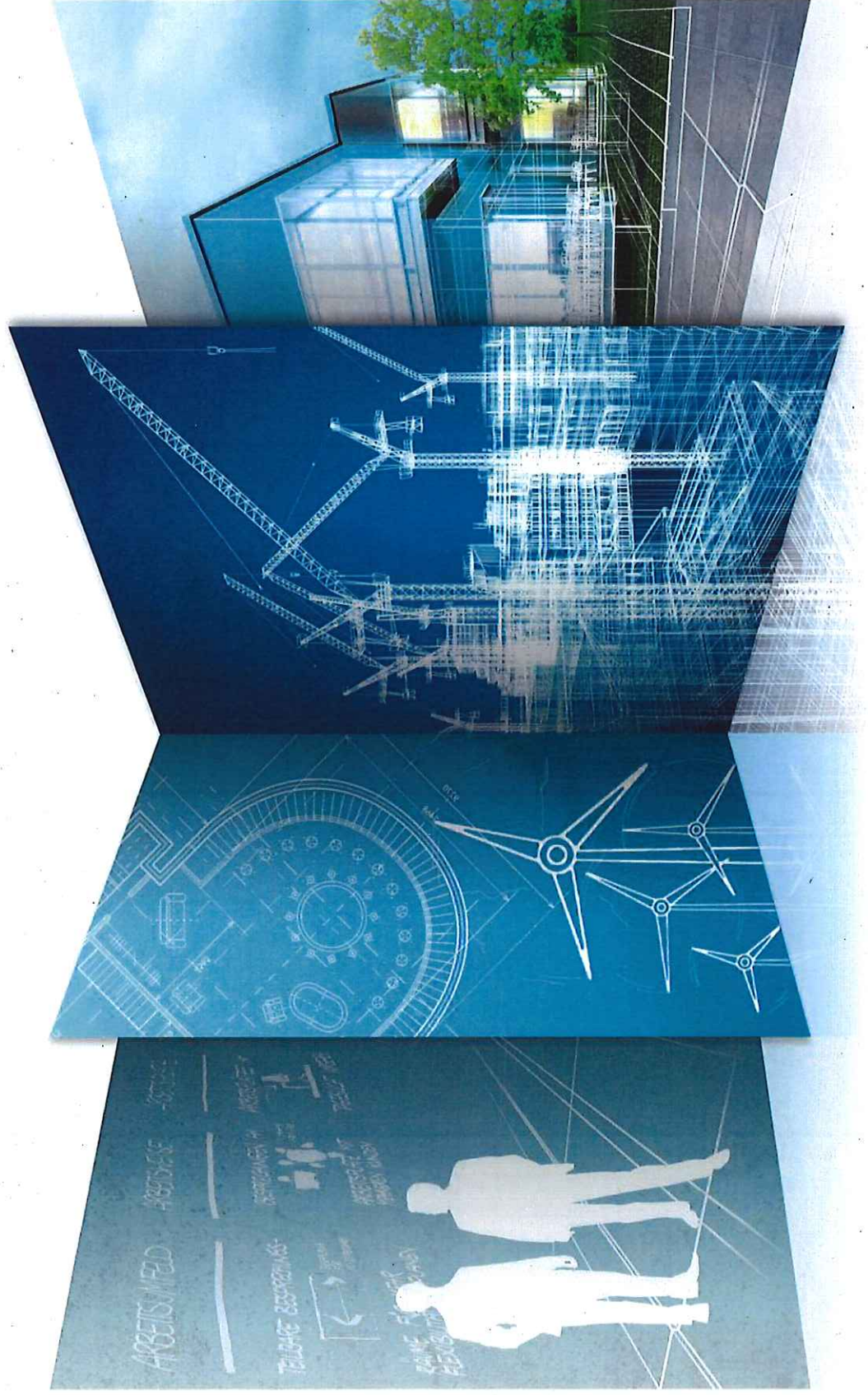
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Zeitplan

Verhandlungs- und Angebotsphase	Termine
Vertragsverhandlungen mit preferred bidder	Ab 30.05.2017
Aufforderung zur Angebotsabgabe (FINAL)	14.07.2017
Abgabe Angebot (FINAL)	28.07.2017
Festlegung Sieger: Auswahlgremium (FINAL)	voraussichtlich 07.08.2017

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)

Investorenauswahlverfahren – Stufe 2 Indikative Angebote
Information über Bewertungsergebnisse



Ergebnisprotokoll Nr. 016

Fernbahnhof Altona Neu

Information der Bewertungsergebnisse

17.05.2017

**DREES &
SOMMER**

Teilnehmer

GÖRG

LIG

D&S

DB Station & Service

BWVI

BSW

Bezirksamt Altona

Extern

Verteiler

wie Teilnehmer, sowie

Anhang

- Präsentation
- Teilnehmerliste

Ort

LIG

Millerntorplatz 1

20359 Hamburg

Dauer

09:00 Uhr bis 11:00 Uhr

Verfasser

1 Grundsätzliche Bewertung

Zu Beginn wird die grundsätzliche Situation erläutert, dass der Bieter B & L in seinem Anschreiben zu seinem Angebot Bedingungen gestellt hat, die in der jetzigen Art und Weise nicht akzeptabel sind. Aus diesem Grund soll B & L insbesondere aufgefordert werden, diese Bedingung zurückzunehmen. Sollte dies nicht erfolgen, wird B&L vom Verfahren ausgeschlossen.

Mit den anderen beiden Bietern werden die Verhandlungen aufgenommen. Die Beteiligten werden gebeten ihre Zustimmung zu dieser Vorgehensweise abzugeben.

Herr Huber (BWVI) merkt hierzu an, dass es keine Veränderungen der Schnittstellen zur DB geben darf.

Herr Otten von der DB merkt an, dass dieses Vorgehen die Zustimmung der DB findet und es keinen weiteren Verhandlungsspielraum gibt.

Alle weiteren Beteiligten stimmen diesem Vorgehen ebenfalls zu.

2 Präsentation Bewertung D&S

Die Ergebnisse der Bewertung basieren auf den gemeinsamen Abstimmungsterminen mit dem LIG, der BSW, dem Bezirksamt Altona, der BWVI und der DB in der 19. KW. Es wurde erläutert, dass Big Points und Hinweise in die Verhandlungsrunden mit den jeweiligen Bietern eingebracht werden.

Ergebnisprotokoll Nr. 016

Fernbahnhof Altona Neu

Information der Bewertungsergebnisse

17.05.2017

Wer bis wann?

Fahrrad Parkhaus:

Alle Beteiligten bewerten die Lage des Fahrradparkhauses auf dem Vorplatz positiv, insoweit sind die Bieter in den Verhandlungsrunden auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.

3 Weiteres Vorgehen

Zur Abstimmung der Erkenntnisse, die sich aus den Verhandlungsrunden mit den Bietern ergeben sollen zwischen den Beteiligten 2 weitere Termine vereinbart werden. Der erste Zwischentermin Mitte Juni wird zunächst als Blocker für den Bedarfsfall eingestellt. Der reguläre Termin findet Anfang Juli statt und wird kurzfristig vereinbart.

Hamburg, 19.05.2017

[REDACTED]

Aktennotiz Nr. 04

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu

Bieterverhandlung mit B&L am 06.06.2017

**DREES &
SOMMER**

Teilnehmer

B&L

AS+P

GÖRG

LIG

D&S

Verteiler

Vertraulich – nur zur internen
Verwendung

Ort

Görg, Dammtorstraße 12

Dauer

Datum 06.06.2017

Uhrzeit 09:00 – 11:30 Uhr

Verfasser

Anhang

- Teilnehmerliste
- 3 Seiten Planunterlagen
- Schreiben von B&L vom 01.06.2017

verantwortlich

1 Vorstellung

Herr Wiebel und Herr Zeitner würden die Projektleitung als Doppelspitze übernehmen.

1.1 Erläuterung Konzept AS+P

Kurze Vorstellung der städtebaulichen Idee des Gebäude-Ensemble.

Es wurden 3 Blätter DIN A 3 übergeben, wobei nur Blatt 3 Veränderungen enthält und die Überarbeitung darstellt.

2 Anmerkungen LIG zur Planung

Das städtebauliche Konzept als Landmark ist bei den Beteiligten der Stadt gut angekommen.

Fahrradparkhaus – innovativer Ansatz, wird möglicherweise kritisch auf Seiten der Stadt gesehen.

Aktennotiz Nr. 04

Fernbahnhof Hamburg Altona neu
Bieterverhandlung mit B&L am 06.06.2017

verantwortlich

3 Kaufvertragsentwurf / Schreiben von B&L vom 01.06.2017

Das o.g. Schreiben von B&L wurde besprochen und die unterschiedlichen Standpunkte und Randbedingungen ausgetauscht. B&L wies nochmals darauf hin, dass die „DB-Kernforderungen“ zugleich Risiken für B&L darstellen, die die Wirtschaftlichkeit des Projekts erschweren. B&L schlug als „Konzeptvorschlag“ eine „grundsätzliche Entflechtung“ der Vertragswerke vor, was abgelehnt wurde.

Bei nachfolgenden Kaufvertragspunkten wurden die Ergebnisse nach intensiver Erörterung wie folgt festgelegt:

- Zu § 2 Vermessung: Die Durchführung der Vermessung durch den Investor wurde moniert. LIG bemüht sich um eine alternative Lösung. LIG
- Zu § 14.6 Planungswettbewerb: Die weiteren Details zur Durchführung des Wettbewerbes sollen später besprochen werden. B&L /LIG
- Zu § 20: Die Definition des Bausolls stand für B&L in Frage. Es erfolgte der Hinweis, dass dieses für die DB-Bereiche in den Unterlagen im Datenraum definiert sei. B&L wird dies noch einmal prüfen. B&L
- Zu § 11 Umweltschäden: Eine fehlende Deckelung der Kosten bei Umweltschäden wurde moniert. B&L wird seine Vorstellungen in einer Stellungnahme benennen. B&L
- Zu § 33 Informationspflichten: Der erforderliche Beratungsaufwand für eine Berichterstattung wurde moniert. LIG verwies darauf, dass dies „Usus“ sei und einkalkuliert werden müsse. B&L
- Zu § 36 Hemmung: Eine fehlende Hemmung der Fertigstellungsfristen bei Risiken aus dem Bereich der DB wurde moniert. LIG verwies darauf, dass dies nicht verhandelbar sei.
- Zu § 37.2 Vertragsstrafe: Siehe zuvor „Hemmung“. Auch der Bereich der Vertragsstrafen wurde als nicht verhandelbar erklärt.

verantwortlich

Fazit:

B&L wird eine Stellungnahme zu den notwendigen Änderungen (aus Sicht des Bieters) zum Grundstückskaufvertrag abgeben und dabei mögliche Deal-breaker benennen.

B&L, 13.06.2017

Hamburg, 06.06.2017

Drees & Sommer GmbH

[REDACTED]

Aktennotiz Nr. 05

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu
Bieterverhandlung Procom am 07.06.2017

Teilnehmer

Procom

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

gmp

[REDACTED]

GÖRG

[REDACTED]

[REDACTED]

LIG

[REDACTED]

[REDACTED]

D&S

[REDACTED]

[REDACTED]

Verteiler

Vertraulich -nur zur internen
Verwendung

Ort

Görg, Dammtorstraße 12

Dauer

Datum 07.06.2017

Uhrzeit 14:00 – 18:00 Uhr

Verfasser

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Anhang

- Teilnehmerliste
- Planunterlagen
- Kommentierung Kaufvertrag vom
30.05.2017

verantwortlich

1 Vorstellungsrunde

Die einzelnen Teilnehmer wurden vorgestellt.

1.1 Präsentation Änderung Planunterlagen

Die aktualisierte Planung inkl. der Varianten werden von Procom vorgestellt.

Es wurde eine Planungsmappe mit den Änderungen verteilt (siehe Anlage).

Die Planungsmappe soll kurzfristig von Procom als pdf-Datei zur Verfügung gestellt werden.

Procom

1.2 Anmerkung LIG zur Planung

LIG äußert leichte Kritik an Fahrradrampe bzgl. Barrierefreiheit und merkt an, dass im EG keine Parkebene für Fahrräder vorhanden ist.

LIG wird sich nach Abstimmung mit den städtischen Beteiligten zu den überarbeiteten Unterlagen innerhalb der nächsten zwei Wochen gegenüber Procom (Hr. [REDACTED]) schriftlich äußern. LIG, 22.06.2017

verantwortlich

2 Besprechung Kaufvertragskommentierung vom 30.05.2017

- Zu § 11.4 Wahlrecht Freistellungsanspruch: Der Haftungsausschluss und der Freistellungsanspruch wird grundsätzlich akzeptiert. Nur das Wahlrecht des Verkäufers (Zahlung an Verkäufer oder Zahlungsgläubiger) wird moniert. LIG zeigt mögliche Verhandlungsbereitschaft. LIG
- Zu § 11 Umweltschäden: Procom wird angeboten, kurzfristig weitere Untersuchungen auf den Grundstücken auf eigene Kosten durchzuführen. Die LIG wird dazu den Bieter bevollmächtigen. Procom
- Zu § 20.1 Abschluss eines Bauplanungs- und Errichtungsvertrag: Procom hinterfragt die Auskömmlichkeit der Baukosten für DB Bauauftrag. LIG verweist hier auf eine unabhängige Prüfung der Vergütungssummen durch Ernst & Young. Möglicherweise könnte geprüft werden, inwieweit die Unterlagen aus dieser Kostenprüfung von Ernst & Young herausgegeben werden können. Jedem Bieter wird ferner freigestellt, eigene Kalkulationen durchzuführen. LIG
- Zu § 20.3 Eintritt in Bauplanungs- und Errichtungsvertrag: Klausel könnte einer Finanzierung im Wege stehen. LIG denkt über Umformulierung / Anpassung des Vertragstextes nach. LIG, RA GÖRG
- Zu § 23.3 Bürgschaft: Aus Sicht des Bieters ist eine Übersicherung durch die bestehenden Regelungen des GKV und des Bauplanungs- und Errichtungsvertrages mit der DB vorhanden. Procom wird diesen Punkt prüfen. LIG, Procom
- Zu § 36.1 Hemmung der Fertigstellungsfristen: Die bisherigen Regelungen sind aus Sicht von Procom nicht ausgewogen und sollten bei allen Verträgen gleich sein (**Big Point**). Die LIG wird diesen Punkt prüfen. LIG, RA GÖRG
- Zu § 37 Vertragsstrafe: Procom verweist darauf, dass teilweise kleinere Verstöße mit 20 % des vorläufigen Kaufpreises zu hoch pönalisiert werden. GF Procom erklärte sich jedoch mit der Regelung einverstanden, da Bieter die Vorgehensweise FHH/LIG bekannt sei. LIG
- Zu § 38 Wiederkaufsrecht: kein Anpassungsbedarf (vgl. zuvor). LIG
- Zu § 40.2 Rücktritt Kostentragung: Procom merkt an, dass auch Rücktrittskosten zu tragen wären, wenn Procom diese nicht zu vertreten hätte. Die LIG denkt über Umformulierung / Anpassung des Vertragstextes nach. LIG
- RA Görg wird prüfen, ab wann die Grunderwerbssteuer fällig werden soll (Zeitpunkt der Beurkundung vs. 1. Rate). RA GÖRG

Aktennotiz Nr. 05

Fernbahnhof Hamburg Altona neu
Bieterverhandlung Procom am 07.06.2017

verantwortlich

- Zu § 44.10 Auflassung: Hr. Dr. [REDACTED] erläutert die Möglichkeit einer Preisrange (+/- 10%) des vorläufigen Kaufpreises und der damit verbundenen Zustimmung einer Grundstücksumschreibung.
- Zu § 45.5 Vertragsübertragung FHH auf Dritte: „Dritte“ sind nur im Sinne einer städtischen Gesellschaft der FHH zu verstehen.
- Zu § 51.6 Schlussbestimmungen: Procom erbat ein Rücktrittsrecht für den „theoretischen“ Fall, dass der Bahnhof nicht realisiert werde. LIG verwies darauf, dass hierfür keine Haftung übernommen werden könne. Möglicherweise wird man sich eine entsprechend angepasste Formulierung überlegen.

LIG, RA GÖRG

3 Bearbeitung durch gmp

Procom wird in einem Schreiben bestätigen, dass es eine sogenannte „Chinese Wall“ zwischen den bearbeitenden Teams der unterschiedlichen Bieter bei gmp Procom Architekten gibt.

Fazit:

Procom wartet auf die Prüfungen der Punkte durch die LIG und wird die Stellungnahme von gmp kurzfristig vorlegen.

Hamburg, 07.06.2017

Drees & Sommer GmbH

[REDACTED]

Anwesenheitsliste

FEHBAHNHOF HAMBURG ACTOHA NEU
BIETEVERHANDLUNG PROCOM INVEST

7.6.2017

Projektnummer und -bezeichnung, Thema der Besprechung

Datum

Name (Druckbuchstaben)	Institution/Firma	Telefon/E-Mail-Adresse	Unterschrift
[REDACTED]	Procom		[REDACTED]
[REDACTED]	Procom		[REDACTED]
[REDACTED]	4		[REDACTED]
[REDACTED]	gmp		[REDACTED]
[REDACTED]	Görs		[REDACTED]
[REDACTED]	Görs		[REDACTED]
[REDACTED]	US		[REDACTED]
[REDACTED]	UG		[REDACTED]
[REDACTED]	ÖRS		[REDACTED]
[REDACTED]	ÖRS		[REDACTED]

Aktennotiz Nr. 06

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu

Bieterverhandlung Hochtief am 13.06.2017

Teilnehmer

Hochtief

[REDACTED]
(ab 13:00 Uhr)

Matrix

[REDACTED]
[REDACTED]

Euroland

[REDACTED]
[REDACTED]

Lutz Abel

[REDACTED]
[REDACTED]

P3

[REDACTED]
[REDACTED]

gmp

GÖRG

[REDACTED]
[REDACTED]

LIG

[REDACTED]
[REDACTED]

D&S

[REDACTED]
[REDACTED]

Verteiler

Vertraulich - nur zur internen
Verwendung

Ort

Görg, Dammtorstraße 12

Dauer

Datum 13.06.2017
Uhrzeit 9:00 – 10:15 Uhr
und 13:00 – 16:30 Uhr

Verfasser

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Anhang

- Teilnehmerliste
- Planunterlagen
- Kommentierung Kaufvertrag vom
30.05.2017

Verantwortlich

1 Teil 1 (9:00 – 10:15 Uhr): Vorstellungsrunde

Die einzelnen Teilnehmer wurden vorgestellt.

1.1 Präsentation Änderung Planunterlagen

Die aktualisierte Planung, wie sie bereits vorab verteilt worden ist, wurde mit Beantwortung der aufgeworfenen Fragen vorgestellt.

Die Planunterlagen und der kommentierte Kaufvertrag sollen als zwei getrennte Pdf-Dateien übergeben werden.

Hochtief

1.2 Anmerkung LIG zur Planung

Die LIG sieht die überarbeitete Planung positiv und lobt die Anordnung des Fahrradparkhauses. LIG gibt den Hinweis, dass die Dachflächen des Südflügels ggfs. Ausgleichsflächen für die DB sind. Die LIG wird sich, nach Abstimmung mit den städtischen Beteiligten, zu den überarbeiteten Unterlagen innerhalb der nächsten zwei Wochen schriftlich äußern.

LIG, 28.06.2017

Aktennotiz Nr. 06

Fernbahnhof Hamburg Altona neu
Bieterverhandlung Hochtief am 13.06.2017

Verantwortlich

Folgende Punkte sollte der Bieter prüfen:

Hochtief

- Ermittlung der Fahrradstellplätze für Büroflächen erfolgte nicht auf Basis der Regelungen Fachanweisung 1/2013 ABH.
- Termin zur Fertigstellung S-Bahnsteige 01.09.2020 -Terminplan ändern.
- Grundstücksgröße zu prüfen.

Da nachfolgend festgestellt wurde, dass für die weiteren Kaufvertragsverhandlungen kein entscheidungsbefugter Vertreter von Hochtief anwesend war, wurde die Verhandlung bis 13:00 Uhr unterbrochen.

2 Teil 2 (13:00 – 16:30 Uhr): Fortsetzung Besprechung Kaufvertragskommentierung vom 01.06.2017

Herr [REDACTED] (Niederlassungsleiter Hochtief Infrastructure Building Hamburg) trat den Verhandlungen um 13:00 Uhr bei, die Verhandlungen wurden fortgesetzt.

Hochtief wurde gebeten, die Gesellschaftsstruktur der Projektgesellschaft mit den unterschiedlichen Beteiligten auf Seiten des Bieters darzustellen und kurzfristig vorzulegen.

Hochtief

Es wurde klargestellt, dass nur die am 01.06.2017 von Hochtief vorgelegte Markupversion des Kaufvertrages Gegenstand der weiteren Verhandlungen ist.

Folgende wesentliche Punkte wurden bei der Verhandlung identifiziert:

- Präambel I: Hochtief verweist darauf, dass zu der Regelung der Hemmung der Fertigstellungsfristen ein ausgewogenes Verständnis entwickelt werden sollte. LIG, RA GÖRG
- Zu § 8.2 vorhandene Gebäude: Der Bieter möchte etwaige Mängelansprüche aus GKV'en der FHH an Hochtief abgetreten wissen. LIG prüft, welche Regelungen evtl. getroffen werden können. LIG
- Zu § 11 Umweltschäden: Der Bieter wünscht sich die üblichen Regelungen der FHH zur Risiko- bzw. Kostenverteilung bei Umweltschäden, sog. „Altlastenklausel“ (**Dealbreaker**). Die LIG klärt dies intern. LIG
- Zu § 12.5 Neuordnung Verkehrsführung: Hochtief möchte weitere Hemmungen bzw. etwaige Ersatzansprüche, sofern fehlende Neuordnung der Verkehrsführung vorliegt. Die LIG prüft diesen Punkt. LIG
- Zu § 26.1 + 26.2 Fristen für den Abschluss von Arbeiten: Hochtief wünscht, den Abnahmetermin an „§ 12 VOB/B“ anzulehnen, verbunden mit der Forderung, dass „kein wesentlicher Mangel“ vorhanden sei. Eine eindeutige Definition soll im Rahmen des GKV gefunden werden. LIG, RA GÖRG

Aktennotiz Nr. 06

Fernbahnhof Hamburg Altona neu

Bieterverhandlung Hochtief am 13.06.2017

- | | Verantwortlich |
|---|----------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Zu § 35.1 Bohrpfahlwand: Hochtief prüft, ob man mit der Formulierung „sachlich“ mitgehen könne. | Hochtief |
| <ul style="list-style-type: none">• Zu § 36.2 Hemmung Fertigstellungsfristen: Hochtief möchte Hemmungstatbestände ausgeweitet wissen (z.B. bei archäologischen Funden, Kampfmittelfunden bzw. –verdacht etc.). LIG versucht, geringen Spielraum „auszuloten“ – Hochtief wird keine Garantien übernehmen. | LIG, RA GÖRG |
| <ul style="list-style-type: none">• Zu § 37 Vertragsstrafe: Hochtief merkt an, dass die Vertragsstrafenregelung mit „durchgängig 20%“ zu hoch sei. LIG prüft, ob eine Gewichtung bzw. Ranking der Verstöße zwischen 5% - 20% des vorläufigen Kaufpreises möglich sei. | LIG, RA GÖRG |
| <ul style="list-style-type: none">• Zu § 51.6 Schlussbestimmung Risikoübernahme Käufer: Hochtief erscheint die „Risikoübernahme im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben“ als zu gravierend. Passus muss aus Sicht Hochtief gestrichen werden (Dealbreaker). Eine Störung der Geschäftsgrundlage muss aus Sicht der LIG im GKV geregelt werden. | LIG, RA GÖRG |
| <ul style="list-style-type: none">• Die Regelungen zur Vertragsstrafe, Rücktritt und Wiederkaufsrechte müssen aus Sicht Hochtief zudem ausgewogener geregelt werden. LIG wird diese Punkte prüfen. | LIG |
| <ul style="list-style-type: none">• Zu § 51.11 Schlussbestimmungen Verjährungsfrist: Die Verjährungsfrist „1 Jahr ab Beurkundung“ ist für Hochtief erheblich zu kurz. LIG wird prüfen, ob der Starttermin der Verjährung nach hinten verschoben werden kann. | LIG, RA GÖRG |

Folgende weitere Detailpunkte wurden bei der Verhandlung besprochen:

- | | |
|--|-----|
| <ul style="list-style-type: none">- Zu Präambel E: Hochtief verwies auf die vertragliche Verbindung FHH/DB. FHH sollte zur „Förderung der Verhandlungen“ in Gespräche mit DB „involviert“ sein („moralische Vermittlung“). LIG verwies darauf, dass dies alleinige Sache des Käufers sei. Dennoch soll der Punkt geprüft werden. | LIG |
| <ul style="list-style-type: none">- Zu § 1 Grundbuchbestand: Hochtief erhält vor Beurkundung Einsicht in den aktuellen Stand. | LIG |
| <ul style="list-style-type: none">- Zu § 1.6 – gemeinsame Formulierung kann gefunden werden. | LIG |
| <ul style="list-style-type: none">- Zu § 3.8 Kaufpreis und Aufwandsbeteiligung: Die Klärung eines evtl. MwSt.-Ausweises erfolgt im Rahmen der GKV Überarbeitung durch LIG. | LIG |
| <ul style="list-style-type: none">- Zu § 10.9 Ansprüche und Rechte bei Mängeln: Ergänzung wird durch LIG <u>nicht</u> akzeptiert. | LIG |

Aktennotiz Nr. 06

Fernbahnhof Hamburg Altona neu
Bieterverhandlung Hochtief am 13.06.2017

Verantwortlich

- Zu § 14.6 Planungswettbewerb: Der Investor ist auf Zuarbeit der Bahn angewiesen, um die geforderten Termine einzuhalten. Die Frage einer evtl. Zustimmungsverweigerung DB soll deshalb von LIG bei der DB angesprochen werden. LIG, RA GÖRG
- Zu § 16.1 Werbeanlagen: Ergänzung „und“ wird im GKV aufgenommen. LIG, RA GÖRG
- Zu § 20.3 Abschluss eines Bauplanungs- und Errichtungsvertrags: Hochtief merkt an, dass die Abtretung der Ansprüche aus dem Bauplanungs- u. Errichtungsvertrag an FHH in einem „angemessenen Verhältnis zu etwa noch ausstehenden Vertragsleistungen“ stehen müsse. LIG überdenkt eine entsprechende Formulierung. RA Görg
- Zu § 34.1.+ 34.2 Übertragung und Weiterveräußerung: Das Zustimmungserfordernis des Verkäufers zur Weiterveräußerung soll laut Hochtief an die „Abnahme“ und nicht an die „vertragsgemäße Fertigstellung“ gekoppelt werden. LIG stellt im Zuge einer einheitlichen Regelung zwingend auf die vertragsgemäße Fertigstellung gemäß § 3.5.2 ab. Hochtief
- Zu § 34.2.3 – Ergänzung nicht notwendig.
- Zu § 43 Vorbelastungsvollmacht: Der Punkt ist noch nicht mit den Banken des Bieters geklärt. Hochtief klärt dies kurzfristig und gibt Rückinfo. Hochtief

3 Bearbeitung durch gmp bei 2 Bietern

Es wird angesprochen, dass die - Hochtief beratenden - Architekten gmp zugleich bei einem weiteren Bieter tätig sind. Hochtief wird vor diesem Hintergrund schriftlich bestätigen, dass es keinerlei Austausch und Informationsfluss zwischen den jeweiligen bearbeitenden gmp-Teams gibt und dass dies entsprechend faktisch und technisch abgesichert ist (sog. „Chinese Wall“).

Hochtief

4 Sonstiges / Terminablauf

Es werden keine weiteren technischen Unterlagen dem Bieter zur Verfügung gestellt.

Termine:

- 14.07. Aufforderung zur Abgabe des finalen Angebotes
- 04.08. Übergabe finales Angebot
- Zuschlagserteilung 36. KW
- Notartermin Mitte September

Aktennotiz Nr. 06

Fernbahnhof Hamburg Altona neu

Bieterverhandlung Hochtief am 13.06.2017

**DREES &
SOMMER**

Verantwortlich

Fazit:

Hochtief wartet auf die Prüfung der Punkte durch LIG und wird die schriftliche
Stellungnahme von gmp (zuvor Ziff. 3) kurzfristig vorlegen.

Hamburg, 13.06.2017

Drees & Sommer GmbH

[REDACTED]

Anwesenheitsliste

FERNBANNHOF HAMBURG ADONATHEN
BIETZVEZ HANDLUNG HOCHTIEF

13.06.2017
Datum

Projektnummer und -bezeichnung, Thema der Besprechung

Name (Druckbuchstaben)

Institution/Firma

Telefon/E-Mail-Adresse

Unterschrift

[REDACTED]

GMP-ARCHITEKTEN

[REDACTED]

[REDACTED]

MATRIX

[REDACTED]

[REDACTED]

Lutz Abel

[REDACTED]

[REDACTED]

LUTZ ABEL

[REDACTED]

[REDACTED]

ENGLAND

[REDACTED]

[REDACTED]

P3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LIG

[REDACTED]

[REDACTED]

LIG

[REDACTED]

[REDACTED]

DBS

[REDACTED]

[REDACTED]

DBS

(9⁰⁰ - 10³⁰)

[REDACTED]

[REDACTED]

MATRIX

[REDACTED]

[REDACTED]

HOCHTIEF

AS 13⁰⁰

[REDACTED]

Aktennotiz Nr. 07

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu
Bieterverhandlung Hochtief am 05.07.2017

Teilnehmer

Matrix

Euroland

Lutz Abel

P3

GÖRG

LIG

D&S

Verteiler

Vertraulich – nur zur internen
Verwendung

Anhang

– Teilnehmerliste

Ort

Görg, Dammtorstraße 12

Dauer

Datum 05.07.2017

Uhrzeit 14:00 – 18:00 Uhr

Verfasser

Wer bis wann?

1 Unterlagen DB

Hochtief wird darauf hingewiesen, dass - neben den im Datenraum vorhandenen Unterlagen der DB - weitere vorliegen, die bei der DB eingesehen werden können. Der Bieter wird auf die Anlagen 10 des Datenraums hingewiesen, dort seien das Verfahren und Ansprechpartner der DB genannt.

Hochtief

2 Besprechung Kaufvertragsentwurf vom 30.06.2017

Bei der Erörterung des überarbeiteten Kaufvertragsentwurfes sind - nach intensiver Diskussion - folgende Ergebnisse erzielt worden:

- Der Bieter wurde eingangs darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Finanzierungs- und Sicherheitenkonzeptes eine neue Anlage in den Kaufvertrag aufgenommen wird. Hierin sollen die jeweiligen Einzelheiten beschrieben werden.
- Zu § 3.8 Aufwandsbeteiligung: Hochtief merkt an, dass der bezifferte Betrag der Aufwandsbeteiligung inkl. Umsatzsteuer zu verstehen ist.
- Zu § 12 Kostenbeteiligung bei verunreinigtem Bodenmaterial: LIG stellt dem Bieter gegebenenfalls ein Baugrundgutachten zur Verfügung und weist darauf hin, dass dieses Gutachten nur für einen kleinen Flächenbereich erstellt worden ist. LIG weist zudem darauf hin, dass das Gutachten weder durch LIG beauftragt noch geprüft wurde, sondern dieses durch die DB „nachgeliefert“ wurde.

LIG

Hochtief begrüßt die neuen Regularien zur Kostenbeteiligung. Da der Käufer aber die über 20 % des Kaufpreises hinausgehenden Kosten zu tragen habe und diese Kosten „nicht gedeckelt“ seien, sei eine solche Regelung „schwer akzeptabel“.

Aktennotiz Nr. 07

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu

Bieterverhandlung Hochtief am 05.07.2017

**DREES &
SOMMER**

Wer bis wann?

- Zu § 17.3: Es wird klargestellt, dass der Käufer dem Verkäufer im Falle eines Eintritts in die Bau- und Planerverträge die urheberrechtlichen Nutzungs- und Verwertungsrechte unentgeltlich überträgt.

- Zu § 23.4 wird von der LIG erläutert, dass der Abschluss des Bauplanungs- und Errichtungsvertrags mit der DB erst mit Vorlage des Planfeststellungsbeschlusses erfolgen kann. Aus Sicht von Hochtief ist dies eine aufschiebende Bedingung für den Grundstückskaufvertrag, die zeitlich befristet werden sollte. LIG wird den GKV nach Abstimmung mit der DB entsprechend anpassen und dies bei der finalen Versendung des Kaufvertrages berücksichtigen.

LIG

LIG informiert über den Status zum Planfeststellungsbeschluss, sobald dieser von DB erfragt wurde. Die DB möchte sich innerhalb der nächsten zwei Wochen diesbezüglich mit der EBA in Verbindung setzen

LIG

- Zu § 46.4 Aufschiebende Bedingungen: Hochtief fordert, dass die Bedingung (Abschluss des Bauplanungs- u. Errichtungsvertrages mit DB S&S) innerhalb von fünf Jahren eingetreten sein müsse, ansonsten müsse ein Rücktritt möglich sein. LIG wird mit Vorlage der finalen Version des GKV eine entsprechende Regelung vorschlagen.

LIG

- Zu § 29.2: An dieser Stelle wünscht sich Hochtief einen erneuten Verweis auf die Regelungen der VOB. GÖRG wird dies prüfen.

RA GÖRG

- Zu § 39 Hemmung der Fertigstellungsfristen: Hochtief wünscht, dass sämtliche im Vertrag genannten Fristen gehemmt werden, sofern der Planfeststellungsbeschluss nicht vorliegt und der Bauplanungs- und Errichtungsvertrag mit der DB nicht abgeschlossen ist. LIG wird diesen Umstand prüfen und mit der DB abstimmen und bei der finalen Version des Kaufvertrages gegebenenfalls beachten.

LIG

- Zu § 40.2 Vertragsstrafe: Hochtief hält die Höhe der Vertragsstrafen für überhöht. Nach interner Beratung macht LIG den Vorschlag, die Vertragsstrafe gegenüber der im Vertragsentwurf genannten Summen auf [REDACTED] € für jeden begonnenen Monat der Verspätung und insgesamt auf höchstens [REDACTED] € zu reduzieren. Hochtief begrüßt diesen Vorschlag.

- Zu § 40.5: Hochtief wünscht, dass im Vertrag das Wort „wenn“ durch „soweit“ ersetzt wird. RA GÖRG wird dies prüfen.

RA GÖRG

- Zu § 41.2 Wiederkaufsrecht: Hochtief merkt an, dass ein Wiederkaufsrecht bei Verstoß gegen § 19 (Anbringung/Betreiben Werbeanlagen) überzogen sei. Im Übrigen müsse eine „entsprechende Nachfrist“ gesetzt werden. RA GÖRG wird dies prüfen.

RA GÖRG

Aktennotiz Nr. 07

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu
Bieterverhandlung Hochtief am 05.07.2017

Wer bis wann?

- Zu § 55.6: Für Hochtief sind die hierzu ergangenen Formulierungen ein Dealbreaker, da eine fehlende Gewähr für die Verlagerung des Bahnhofes Hamburg-Altona (neu) aus Sicht Hochtief das Projektziel „erheblich gefährde“ und die Durchführung des Vertrages „unmöglich mache“. Eine etwaige Störung der Geschäftsgrundlage bei „fehlender Verlagerung des Bahnhofes Hamburg-Altona (neu)“ wird erörtert. LIG stellt klar, dass hierfür keine Haftung übernommen werden könne. Zugleich können auch nicht die weiteren Erwartungen des Käufers an das Projekt (z.B. Entwicklung des Umfeldes) zur Geschäftsgrundlage erklärt werden. Dies sei alleiniges Projektentwicklungsrisiko aus der Sphäre des Käufers.

RA GÖRG

Hochtief wünscht sich eine Aufzählung der Punkte, die beide Parteien von der Projektrealisierung erwarten. Hr. Dr. [REDACTED] erläutert, dass am Ende von § 55.6 ein Satz ergänzt werden solle, wonach im Übrigen die gesetzliche Regelung des § 313 BGB greife (sog. „Störung der Geschäftsgrundlage“), sofern die Verlagerung des Bahnhofes nicht erfolgen sollte.

3 Sicherheiten und Gesellschaftskonzept

Das vom Bieter am 28.06.2017 vorgelegte Konzept „Vertragsstruktur“ wurde vorgestellt. LIG stellt klar, das Hochtief bzw. deren Muttergesellschaft über einen längeren Zeitraum (möglichst bis zur Fertigstellung) unverändert Mitgesellschafter der Projektgesellschaft sein müsse oder entsprechende Sicherheiten anbiere. Eine Übertragung des Gesellschaftsanteiles auf Matrix zu 100 % sei für den LIG schwer vorstellbar, zumal Hochtief als Bieter auftrete und Matrix als sog. Nachunternehmer. Hochtief erläuterte hierzu, dass eine frühzeitige Übertragung auf einen Endinvestor, dessen Name noch nicht feststeht, gewünscht sei (sog. „Exitstrategie“). Hochtief wird die Hinweise des LIG jedoch mitnehmen, intern prüfen und zum finalen Angebot das Konzept dahingehend präzisieren.

Hochtief

Weiteres Vorgehen:

Dem Bieter wird angeboten, sich bei Fragen, die sich in der weiteren Bearbeitung ergeben, an RA GÖRG zu wenden.

Der finale Kaufvertragsentwurf inklusive dem Verfahrensbrief soll dem Bieter bis spätestens 18.07.2017 übergeben werden.

Hamburg, 25.07.2017

[REDACTED]

Anwesenheitsliste

Fernstudium Hamburg Altona (von)

Bieterverfahren Hochbau

Projektnummer und -bezeichnung, Thema der Besprechung

05/07/17

Datum

Name (Druckbuchstaben)	Institution/Firma	Telefon/E-Mail-Adresse	Unterschrift
[REDACTED]	D&S	/	[REDACTED]
[REDACTED]	D&S		[REDACTED]
[REDACTED]	MATRIX		[REDACTED]
[REDACTED]	MATRIX		[REDACTED]
[REDACTED]	WIRABEL		[REDACTED]
[REDACTED]	PS		[REDACTED]
[REDACTED]	EUPOLANI		[REDACTED]
[REDACTED]	GOERL		[REDACTED]
[REDACTED]	— H —		[REDACTED]
[REDACTED]	LIS		[REDACTED]
[REDACTED]	LIG		[REDACTED]

Teilnehmer

Procom [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
GÖRG [REDACTED]
[REDACTED]
LIG [REDACTED]
[REDACTED]
D&S [REDACTED]

Verteiler

Vertraulich – nur zur internen
Verwendung

Ort

Görg, Dammtorstraße 12

Dauer

Datum 06.07.2017
Uhrzeit 09:00 – 13:00 Uhr

Anhang

– Teilnehmerliste

Verfasser

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Wer bis wann?

1 Vorstellungsrunde

Herr [REDACTED] wird als neuer Projektmanager in der 2. Bieterverhandlung vorgestellt.

1.1 Unterlagen DB

Procom wird darauf hingewiesen, dass neben den im Datenraum vorliegenden Unterlagen der DB weitere vorliegen, die bei der DB eingesehen werden können. Der Bieter wird auf die Anlagen 10 des Datenraums hingewiesen, dort sind das Verfahren und Ansprechpartner der DB genannt.

Procom

2 Besprechung Kaufvertragsentwurf vom 30.06.2017

Bei der Erörterung des überarbeiteten Kaufvertragsentwurfes sind die Ergebnisse nach intensiver Diskussion, wie folgt festgelegt worden:

- Zu § 1.4: Procom fragt nach, welche Anlage mit der Formulierung aus dem Kaufvertrag „die in der Anlage Baulast genannte Baulast“ genau gemeint ist. Hr. Dr. [REDACTED] erläutert, dass dies die im Datenraum hinterlegten Baulastverzeichnisse sind.
- Zu § 12 Umweltschäden: LIG stellt gegebenenfalls ein Baugrundgutachten dem Bieter zur Verfügung und weist darauf hin, dass dieses Gutachten nur für eine kleine Teilfläche erstellt worden ist. LIG weist zudem darauf hin, dass das Gutachten weder durch LIG beauftragt noch geprüft wurde, sondern dieses durch die DB „nachgeliefert“ wurde.

Procom

LIG

Aktennotiz Nr. 08

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu

Bieterverhandlung Procom am 06.07.2017

**DREES &
SOMMER**

Wer bis wann?

- Procom informiert, dass derzeit eigene Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt werden und die Ergebnisse zum 20.07.2017 vorliegen sollen. Procom
- Zu § 16.3 Derzeitiger Planungsstand, Planungswettbewerb: Die Mitarbeit des Investors zur Überarbeitung der Unterlagen im Zuge des Planfeststellungsbeschlusses wurde erörtert. LIG fragt bei der DB nach, mit welchen personellen Kapazitäten die DB die Änderungen zum Planfeststellungsbeschluss bearbeiten wird und wird den Bieter darüber informieren. LIG
- Zu § 17.1 Bau- und Planerverträge: Procom merkt an, dass die Regelungen zum Eintrittsrecht des Verkäufers bzw. eines Dritten in die Bau- und Planerverträge bei der Beauftragung von Planern kritisch gesehen wird. Aus Sicht der LIG ist dies hingegen ein normales Prozedere. Procom wird diesen Punkt noch einmal bewerten. Procom
- Zu § 39 Hemmung der Fertigstellungsfristen: Procom regt an, dass alle im Vertrag genannten Fristen gehemmt werden sollten, sofern der Planfeststellungsbeschluss nicht vorliege bzw. der Bauplanungs- und Errichtungsvertrag mit der DB nicht abgeschlossen sei. LIG wird diesen Umstand prüfen und mit der DB abstimmen und bei der finalen Version des Kaufvertrages gegebenenfalls beachten.
- Zu § 40.2 Vertragsstrafe: LIG unterbreitet den Vorschlag, die Vertragsstrafe gegenüber dem im Vertragsentwurf genannten Summen auf [REDACTED] € für jeden begonnenen Monat der Verspätung und insgesamt auf höchstens [REDACTED] € zu reduzieren. Procom begrüßt dies. LIG
- LIG informiert über den Status zum Planfeststellungsbeschluss, sobald dieser von DB erfragt wurde. Die DB möchte sich innerhalb der nächsten zwei Wochen diesbezüglich mit der EBA in Verbindung setzen LIG
- Zu § 42 „Change of Control“ Klausel: Procom informiert, dass derzeit mit einer „Hamburger Großbank“ gesprochen wird, die sich gegebenenfalls mit einem „nennenswerten Gesellschaftsanteil (unter 50%, evtl. ca. 30 %)“ an der Projektgesellschaft beteiligen möchte. Im Rahmen des finalen Angebotes könne dazu eine verbindliche Aussage getroffen werden.
- Zu § 44.1.3: Die Rücktrittsregelung hinsichtlich eines verspäteten Abschlusses des Bauplanungs- und Errichtungsvertrag mit der DB wird nach Abstimmung mit der DB überarbeitet und in der finalen Version des Kaufvertrages angepasst. RA GÖRG

Aktennotiz Nr. 08

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu

Bieterverhandlung Procom am 06.07.2017

Wer bis wann?

- Zu § 46.3: Aufschiebende Bedingung: Abschluss Bauplanungs- und Errichtungsvertrag – Regelung wird angepasst (vgl. zuvor).
- Zu § 55.6 Schlussbestimmung: Eine etwaige Störung der Geschäftsgrundlage bei „fehlender Verlagerung des Bahnhofes Hamburg-Altona (neu)“ wird erörtert. LIG stellt klar, dass hierfür keine Haftung übernommen werden könne. Ungeachtet dessen soll dennoch als letzter Satz ergänzt werden, dass im Übrigen die gesetzlichen Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB gelten.

RA GÖRG

3 Gesellschafter- und Sicherheitenkonzept

Das Gesellschafter- und Sicherheitenkonzept des Bieters mit Stand vom 28.06.2017 wurde von Procom vorgestellt. Procom merkt an, dass dieses Konzept noch vorläufig sei und man sich derzeit bemühe, eine Bank als Gesellschafter in die Projektgesellschaft aufzunehmen. Aus Sicht von Procom sei ein solcher „Bankeintritt“ in die Projektgesellschaft „absolut Insolvenzsicher“, da die „Banktochter gem. KWG dieselbe Insolvenzfestigkeit habe wie die (Mutter-)Bank“.

Procom

4 Sonstiges:

- Vorlage des Planfeststellungsbeschlusses: Gemäß vorliegenden Informationen der LIG kann es zu Verschiebungen bei der Vorlage des Planfeststellungsbeschluss kommen. Unter Umständen soll dieser erst bis Ende 2017 bzw. Anfang 2018 vorliegen. LIG stellt eine mögliche Vorgehensweise zur weiteren Abwicklung vor, bei der der Bieter bis zum Abschluss des Bauplanungs- und Errichtungsvertrags an der Überarbeitung der Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss mitarbeitet. Mit Übergabe der finalen Version des Kaufvertrages wird hierzu eine Regelung gefunden.
- Procom würde sich wünschen, dass die Grunderwerbssteuer erst mit Zahlung der 1 Rate fällig wird. LIG/RA GÖRG prüft, ob eine entsprechende Regelung möglicherweise gefunden werden könne. LIG verweist jedoch darauf, dass derartige „Steuergestaltungen“ alleinige Sache des Käufers sei. Procom wird dies über deren Steuerberater prüfen lassen.
- Procom informiert über eine Grundstücksausschreibung (47.000 m² Grundstück) von Thyssen Krupp in der Nachbarschaft.
- Procom erkundigt sich nach den Unterlagen von Ernst&Young zur Plausibilisierung der Vergütung durch die DB für den Bauplanungs- und Errichtungsvertrag. Herr [REDACTED] erläutert, dass die Unterlagen nicht herausgegeben werden könnten, da Ernst&Young einer Weiterreichung nicht zugestimmt habe und dies im Übrigen nur ein Teil einer Gesamtuntersuchung sei. Procom wird an diesem Punkt seine Kalkulation prüfen und eine Bewertung innerhalb der Kaufpreisbildung vornehmen.

RA GÖRG

LIG/RA GÖRG

Procom

Wer bis wann?

Weiteres Vorgehen:

Dem Bieter wird angeboten, sich bei Fragen, die sich in der weiteren Bearbeitung ergeben, an RA GÖRG zu wenden.

Der finale Kaufvertragsentwurf inklusive dem Verfahrensbrief soll dem Bieter bis spätestens 18.07.2017 übergeben werden.

Hamburg, 25.07.2017

[REDACTED]

Anwesenheitsliste

FERNBANNHOF AKTONA HEL

BIETERVERHANDLUNG PROCOM

Projektnummer und -bezeichnung, Thema der Besprechung

6.7.2017

Datum

Name (Druckbuchstaben)

Institution/Firma

Telefon/E-Mail-Adresse

Unterschrift

Name (Druckbuchstaben)	Institution/Firma	Telefon/E-Mail-Adresse	Unterschrift
[REDACTED]	Procom	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Procom	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	q	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	u	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	GUERLO	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	ll	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	LIS	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	LIG	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	DBS	[REDACTED]	[REDACTED]

Aktennotiz Nr. 09

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu

Bieterverhandlung mit B&L am 06.07.2017

**DREES &
SOMMER**

Teilnehmer

B&L

RAe Costard Tögel

GÖRG

LIG

D&S

Verteiler

Vertraulich – nur zur internen
Verwendung

Anhang

– Teilnehmerliste

Ort

Görg, Dammtorstraße 12

Dauer

Datum 06.07.2017

Uhrzeit 14:00 – 18:00 Uhr

Verfasser

Wer bis wann?

1 Vorstellungsrunde

Herr Dr. [REDACTED] wurde als weiterer rechtlicher Berater auf der Seite von B&L vorgestellt.

2 Gesellschafter- und Sicherheitenkonzept

B&L stellte zunächst kurz deren Gesellschafter- und Sicherheitenkonzept vom 27.06.2017 vor. An allen Projektgesellschaften von B&L ist die Futura Capitalis GmbH als 100%-iger Gesellschafter beteiligt. B&L betonte, dass hinter der Futura Capitalis GmbH die Familien Büll, Liedtke und Testorp stünden. B&L wird bei der Abgabe eines finalen Angebots die Futura Capitalis GmbH noch detaillierter vorstellen. B&L weist zudem daraufhin, dass man bei einer Vielzahl von Projekten in dieser Struktur unter Beweis gestellt habe, Projekte partnerschaftlich zu entwickeln. LIG erkundigt sich zu Einzelheiten der beigefügten Jahresabschlüsse der Futura Capitalis GmbH, insbesondere zu dem im Kontennachweis aufgeführten „Clearingverfahren“. B&L erläutert hierzu, dass man damit die gegenseitigen Forderungen sämtlicher Projektgesellschaften, die in der Futura Capitalis eingebunden sind, verrechne. Hinsichtlich der in der Stichtagsbilanz der Futura Capitalis per 31.12.2016 ausgewiesenen „Verbindlichkeiten aus Bürgschaften i.H.v. EUR 38,2 Mio.“ wird sich B&L noch zu einem späteren Zeitpunkt äußern.

B&L

Aktennotiz Nr. 09

Fernbahnhof Hamburg-Altona neu

Bieterverhandlung mit B&L am 06.07.2017

Wer bis wann?

3 Grundsätzlicher Standpunkt von B&L

Aus Sicht von B&L ist das Feedback, was B&L mit der Mail von RA GÖRG am 14.06.2017 bekommen hat, nicht „partnerschaftlich“ verstanden worden. LIG stellt klar, dass diese Stellungnahme ohne Mitwirkung von RA Görg und D&S erstellt worden ist, sondern nach der internen Abstimmung mit Vertretern der FHH. Die Stellungnahme sollte nur auf einzelne „Schwachpunkte“ des Planungskonzeptes hinweisen, grundsätzlich wird die Planungs idee von B&L jedoch positiv bewertet.

RA GÖRG

B&L ist nach wie vor der Auffassung, dass das Projekt in einem „mehrstufigen Verfahren“ abgewickelt werden sollte, wozu nach Auffassung von B&L z.B. ein Anhandgabeverfahren, wie in der Hafencity üblich, geeignet wäre. B&L erläutert deren Konzeption, wonach in einem ersten Schritt nur der Bahnteil (Empfangshalle + Seitenflügel Nord) realisiert werden würde und erst nach Bindung der jeweiligen Mieter für das Hotel und den Büroturm (siehe auch Schreiben B&L vom 01.06. und 14.06.2017) in einem zweiten Schritt die beiden Hochhäuser. LIG erläutert, dass man die Sichtweise von B&L zwar grundsätzlich verstehe, jedoch stehe eine derartige Vorgehensweise im Widerspruch zu dem Realisierungsmodell der FHH. Das Realisierungsmodell wurde in der Auslobung festgelegt und hat sich aus den Verhandlungen mit der DB ergeben, insofern sieht LIG hier wenig bis gar keinen Spielraum für etwaige „Anpassungen“.

Aufgrund der vorgenannten unterschiedlichen Herangehensweisen wies B&L darauf hin, erst nach Vorlage des finalen Kaufvertragsentwurfes entscheiden zu wollen, ob ein finales Angebot abgegeben werde oder nicht.

B&L

4 Besprechung Kaufvertragsentwurf vom 30.06.2017

Ungeachtet der unterschiedlichen Sichtweisen wurde mit B&L der überarbeitete Kaufvertragsentwurf wie folgt erörtert:

- Zu § 12 Umweltschäden: LIG stellt gegebenenfalls ein Baugrundgutachten dem Bieter zur Verfügung und weist darauf hin, dass dieses Gutachten nur für eine kleine Teilfläche erstellt worden ist. LIG weist zudem darauf hin, dass das Gutachten weder durch LIG beauftragt noch geprüft wurde, sondern dieses durch die DB „nachgeliefert“ wurde.
- Zu § 40.2 Vertragsstrafe: LIG unterbreitet den Vorschlag, die Vertragsstrafe gegenüber den im Vertragsentwurf genannten Summen auf [REDACTED] € für jeden begonnenen Monat der Verspätung und insgesamt auf höchstens [REDACTED] € zu reduzieren. B&L bewertet diesen Vorschlag positiv.
- Zu § 40.2 Vertragsstrafe: B&L merkt weiter an, dass der letzte Halbsatz (... „es sei denn, der Verkäufer hat die Verspätung zu vertreten“) korrigiert werden müsse in: „der Käufer hat die Verspätung zu vertreten“. LIG erläutert, der letzte Halbsatz werde gestrichen, da schon eine entsprechende Regelung in § 40.5 enthalten sei.

LIG

LIG

Wer bis wann?

- Zu § 55.6 Schlussbestimmung: Eine etwaige Störung der Geschäftsgrundlage bei „fehlender Verlagerung des Bahnhofes Hamburg-Altona (neu)“ wird erörtert. LIG stellt klar, dass hierfür keine Haftung übernommen werden könne. Ungeachtet dessen soll dennoch als letzter Satz ergänzt werden, dass im Übrigen die gesetzlichen Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB gelten.
- Zu § 46 Aufschließende Bedingung: LIG informiert über den Status zum Planfeststellungsbeschluss, sobald dieser von DB erfragt wurde. Die DB möchte sich innerhalb der nächsten zwei Wochen diesbezüglich mit der EBA in Verbindung setzen. Möglicherweise könnte sich der Planfeststellungsbeschluss einige Monate verzögern. Insofern würde im Rahmen des finalen Grundstückskaufvertrags in Abstimmung mit der DB eine Regelung getroffen. LIG würde es begrüßen, wenn der Bieter bis dahin an dem Änderungsantrag für den Planfeststellungsantrag mitarbeiten würde.
- B&L wertet abschließend einzelne – durch den Verkäufer - angepasste Regelungen aus dem Kaufvertragsentwurf positiv, betont jedoch, dass diese derzeit nicht deren o.g. Vorstellung an eine „stufenweise Abwicklung“ des Projektes entsprechen. Vor diesem Hintergrund wird B&L erst nach Vorlage des endgültigen Vertragsentwurfes eine entsprechende Entscheidung treffen.

B&L

Weiteres Vorgehen:

Dem Bieter wird angeboten, sich bei Fragen, die sich in der weiteren Bearbeitung ergeben, an RA`e GÖRG zu wenden.

Der finale Kaufvertragsentwurf inklusive dem Verfahrensbrief soll dem Bieter bis spätestens zum 18.07.2017 übergeben werden.

Hamburg, 31.07.2017

[REDACTED]

Anwesenheitsliste

FERNBAHNHOF HAMBURG - ALTONA NEU

BIETERVERHANDLUNG B&L

6.7.2011

Projektnummer und -bezeichnung, Thema der Besprechung

Datum

Name (Druckbuchstaben)

Institution/Firma

Telefon/E-Mail-Adresse

Unterschrift

[REDACTED]

B&L

[REDACTED]

[REDACTED]

B&L

[REDACTED]

[REDACTED]

PK B&L

[REDACTED]

[REDACTED]

GOERLG

[REDACTED]

[REDACTED]

—

[REDACTED]

[REDACTED]

LIS

[REDACTED]

[REDACTED]

LIG

[REDACTED]

[REDACTED]

ISS

[REDACTED]



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Öffnung der Endangebote – Niederschrift	Auftragsbekanntmachung: 2017/S 004-004457 vom 06.01.2017	Datum, Uhrzeit: 21.08.2017 <u>12:03</u> Uhr
Vergabeart: Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb		
Immobilienangebot „Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)“ Vergabenummer: FB 4.2.11.200-212/0273.12		

Anzahl der bis zum 21.08.2017 um 12:00 Uhr eingegangenen Endangebote:

- 3 -

Die Umschläge/ Behältnisse wurden ungeöffnet gelassen, mit Eingangsvermerk (Datum und Uhrzeit) versehen und vor der Öffnung der Angebote mit Ziffern in numerischer Reihenfolge gekennzeichnet.

Die Öffnung des ersten Angebots erfolgte um: 12:05 Uhr

Die eingegangenen Angebote wurden gekennzeichnet.


Anzahl der Angebote, die nicht in einem verschlossenen Umschlag waren:


- 1 - (Bieter 01)


Anzahl der verspätet eingegangenen Angebote:


—



Bieter	Bieterchiffre Kaufpreis gesamt (FBI. E)
Name: <u>B&L Real Estate GmbH</u> Anschrift: <u>Große Elbstraße 47</u> <u>22767 Hamburg</u>	01 € <u>4.000.000,00</u>
Name: <u>Procom Invest GmbH & Co. KG</u> Anschrift: <u>Rathausstraße 7</u> <u>20095 Hamburg</u>	02 € <u>10.150.000,00</u>
Name: <u>Hochtief Infrastructure GmbH</u> Anschrift: <u>Fuhlsbütteler Straße 399</u> <u>22309 Hamburg</u>	03 € <u>13.502.500,00</u>
Die Verhandlung wurde geschlossen um: <u>12:19</u> Uhr	

Schriftführer:  GÖRG

Unterschrift: 

Verhandlungsleiter:  GÖRG

Unterschrift: 

Bei der Öffnung der Angebote zugegen:
 Drees & Sommer
 GÖRG

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu) - Auswertung "Endangebot"
 Vollständigkeitsprüfung der einzureichenden Unterlagen

VORABZUG

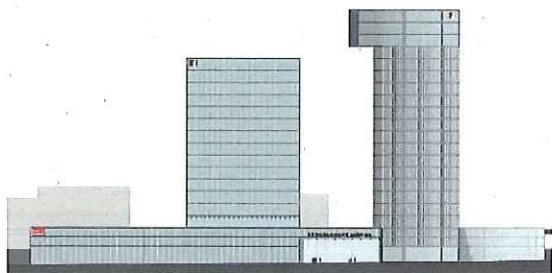
Nr.	Einzureichende U Kriterien	01 Hochtitel	Bemerkung	02 Prococom	Bemerkung	03 B&L	Bemerkung	
1	Abgabefrist	✓		✓		✓		
2	Appendix 2: Bieterbogen	✓		✓		✓		
	Bieterunterlagen sind fristgerecht eingegangen							
	Bieterbogen (mit Formblätter A-I) sind vollständig.	✓		✓		○	Bieterbogen und Formblätter mit Unterschrift vom 28.04.11	
	Bieterbogen (mit Formblätter A-I) sind unterschrieben	✓		✓		○		
3	Formblatt A: Nutzungs- / Erschließungskonzept	✓		✓		○		
	Vorhanden	✓	gesondertes Dokument zur Baugrupe	✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 2	
	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben	
4	Formblatt B: Erläuterungen zum Rahmenterminplan	✓		✓		○		
	Vorhanden	✓		✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 3	
	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben	
5	Formblatt C: Nachweis der Kennwerte	✓		✓		✓		
	Vorhanden	✓	mit zusätzlichen Anmerkungen im Formblatt	✓		✓	nicht unterschrieben	
	Unterschrieben	✓		✓		✓		
6	Formblatt D: Erklärung der Bereitschaft zur Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbs	✓		✓		✓		
	Vorhanden	✓		✓		✓		
	Unterschrieben	✓		✓		✓		
7	Formblatt E: Kaufpreisabgabe (inkl. Schichtwerte)	✓		✓		✓		
	Vorhanden	✓	mit zusätzlichen Anmerkungen im Formblatt	✓		✓		
	Unterschrieben	✓		✓		✓	nicht unterschrieben	
8	Formblatt F: Erläuterungen zum Finanzierungskonzept	✓		✓		○		
	Vorhanden	✓	Verweis auf Sicherheitskonzept	✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 6	
	Unterschrieben	✓		✓		○	Anlage nicht zusätzlich unterschrieben	
9	Formblatt G: Einverständniserklärung zu den grundsätzlichen Inhalten des Kaufvertrags	✓		✓		○		
	Vorhanden	✓	ENTFÄLLT	✓		○	Wurde wiederholt beigelegt. Nur eingeschränkt einverstanden!	
	Unterschrieben	✓		✓		○		
10	Formblatt H: Einverständniserklärung zu dem "Vertragswerk Bahn"	✓		✓		✓		
	Vorhanden	✓		✓		✓		
	Unterschrieben	✓	Nur in digitaler Version.	✓		✓		
11	Formblatt I: Compliance-Erklärung DB	✓		✓		✓		
	Vorhanden	✓		✓		✓		
	Unterschrieben	✓		✓		✓		
12	Anhang 01: Planunterlagen	✓		✓		○		
	Räumliches Konzept Inklusiv Erschließungskonzept M 1:1.000	✓	mit überarbeitetem Fassadenkonzept	✓		○	Ehemalige Planunterlage in A3	
	Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1:500	✓		✓		○	Ehemalige Planunterlage in A3	
	Grundrisse	✓		✓		○	Grundriss DB Danntor	
	Schnitte NS und OW Richtung	✓		✓		○	Visualisierung Bauabschnitt 1-3 beigelegt	
	Schnittplatznachweis	✓		✓		○		
	Nachweis planarisch	✓		✓		○		
	Nachweis textlich	✓		✓		○		
	Nutzungs- und Erschließungskonzept (siehe Formblatt A)	✓		✓		○	Wurde überarbeitet.	
	Planunterlagen als Druck in A0	✓		✓		○	liegt nicht vor	
	Planunterlagen als CAD eingereicht	○		✓		○	nicht explizit gefordert	
13	Anhang 02: Rahmenterminplan	✓		✓		✓		
	Rahmenterminplan	✓		✓		✓		
14	Anhang 03: Finanzierungskonzept	✓		✓		✓		
	Absichtserklärung zur Finanzierung eines Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen	✓	Absichtserklärung Dt-Hypo (20.04.) und Absichtserklärung HASPA (24.04.)	✓		✓	Indikatives Kurz-Terminsheet Dt-Hypo (01.08.) und HSH (01.08.)	
15	NEU / Anhang 04: Sicherheitskonzept	✓		✓		✓		
	Anlage Sicherheitskonzept zum Kaufvertrag	✓	Organigramm Handelsregisterauszug Schreiben der PGIM Real Estate	✓		✓	Schriftliche Beschreibung Sicherheitskonzept	
15	NEU: Kaufvertrag	✓		✓		✓		
	Liegt der Kaufvertrag gemäß Verfahrensbrief mit den entsprechenden Ergänzungen parafiert und unterschrieben vor.	✓	Kaufvertrag liegt nicht vor.	✓		✓	Parafiert und unterschrieben, aber nicht bei gelben Stellen ergänzt und weitere 13 Kommentare angelegt.	
16	Sonstige eingereichte Unterlagen oder Bemerkungen	✓		✓		✓		
	Anschreiben mit Handlungsvollmachten	✓		✓		✓	3 Seiten Anschreiben mit inhaltlichen Erläuterung	
		✓		✓		✓	2 Referenzen / Pressemeldungen beigelegt	
		✓		✓		✓	101 Intercity Hotel	
Ergebnis formelle Vollständigkeitsprüfung							Bewerbungsunterlagen sind vollständig	Bewerbungsunterlagen NICHT vollständig



01



02



03



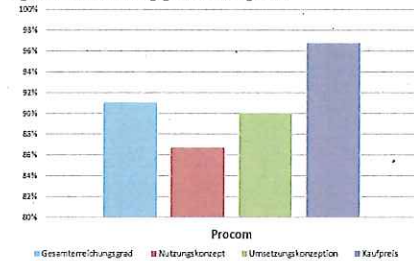
**Investorenauswahlverfahren zum
Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu)**

Handout - Information über Auswertung "Endangebot"
(Langfassung)

Ergebnis und Zusammenfassung der Auswertung

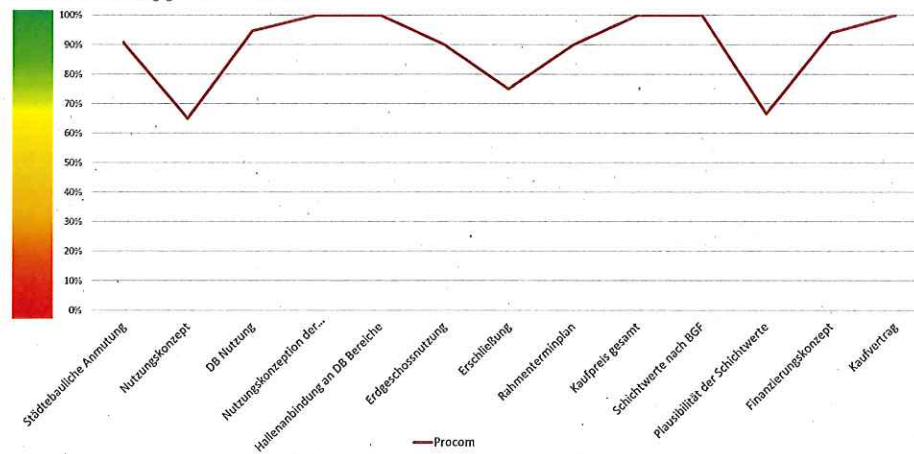
Gesamterreichungsgrad	Gesamtanteil	Kategorien	Anteil	Kriterien	Bewertungs- matrix	Anteil	Gesamt- anteil	Procom
100%	50%	Nutzungskonzept	Städtebauliche Anmutung	1.1	32%	16,0%	91%	
			Nutzungskonzept	1.1	10%	5,0%	65%	
			DB Nutzung	1.2	15%	7,5%	95%	
			Nutzungskonzeption der Empfangshalle	1.3	8%	4,0%	100%	
			Hallenanbindung an DB Bereiche	1.3	5%	2,5%	100%	
			Erdgeschossnutzung	1.4	10%	5,0%	90%	
			Erschließung	1.5	20%	10,0%	75%	
				100%	50%	87%		
	10%	Umsetzungskonzeption	Rahmenterminplan	2.1	100%	10,0%	90%	
							90%	
	40%	Kaufpreis	Kaufpreis gesamt	3.1	60%	24,0%	100%	
			Schichtwerte nach BGF	3.2	7,5%	3,0%	100%	
			Plausibilität der Schichtwerte	3.3	7,5%	3,0%	67%	
			Finanzierungskonzept	3.4	12,5%	5,0%	94%	
			Kaufvertrag	3.5	12,5%	5,0%	100%	
						100%	40,0%	97%
							91%	

Ergebnis und Erreichungsgrad der Kategorien

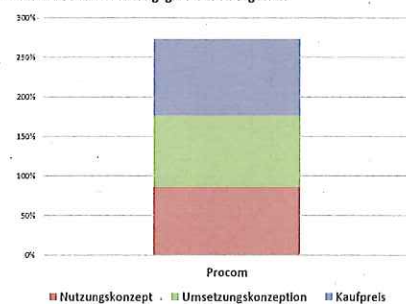


Hauptkategorie	Procom
Nutzungskonzept	87%
Umsetzungskonzeption	90%
Kaufpreis	97%
Gesamterreichungsgrad	91%

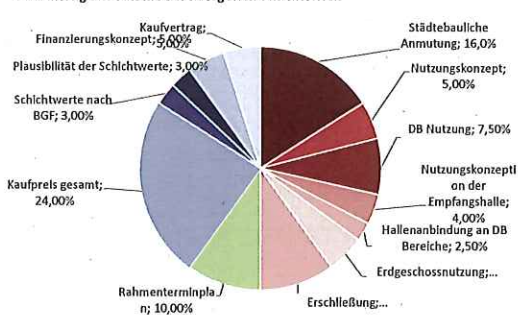
Übersicht der Erreichungsgrade der Einzelkriterien


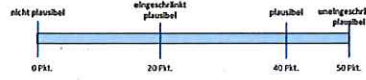
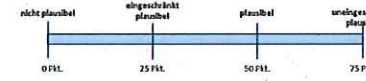




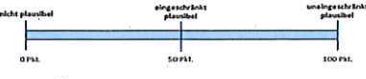


Übersicht der Erreichungsgrad der Kategorien



Gewichtung und Anteile der Kategorien und Kriterien



Bewertungsmatrix: Appendix 3 zum Verfahrensbrief							02 Procom	
Nr.	Kriterium	Prüfpunkte	Verweis auf Anforderung in Informationsmemorandum lang	Gesamtgewichtung	Teilgewichtung	Pkt. Möglich	Pkt. Erhalten	Ergebnis
				%	%	Pkt.	Pkt.	%
1.	Nutzungskonzeption			50%	100%	500	434	87%
1.1.	Gesamtkonzept	Städtebauliche Anmutung des Gesamtkonzeptes. (städtebauliche Figur, Proportionen, Integration der Empfangshalle, Fassadenanmutung, oberer Abschluß der Gebäude)	Ziffer 9.2 Städtebau	16,0%	32,0%	160	145	91%
		 <p>Nachweis eines Nutzungsprogramms im Hinblick auf Plausibilität des Vorhabens, insbesondere für die beiden Hochhäuser.</p>	Ziffer 9.3. Gebäudeteile, Ziffer 9.4. Nutzungsarten /Konzept	5,0%	10,0%	50	33	65%
								
1.2.	DB Nutzung	Funktionalität der DB-Nutzungen auf Basis des Raumprogramms und des Testentwurfes, insbesondere in Bezug auf den Seitenflügel Nord,;	Ziffer 9.3.3. Seitenflügel Nord, Ziffer 9.4. Nutzungsarten/ Konzept	7,5%	15,0%	75	71	95%
								
1.3.	Empfangshalle	Überzeugende Nutzungskonzeption der Empfangshalle, insbesondere im Übergang zu den Türmen und der notwendigen Personenunterführung.	Ziffer 9.3.1. Empfangshalle	4,0%	8,0%	40	40	100%
		 <p>Berücksichtigung der logistischen Anbindung zur Versorgung der Bahnbereiche sowie Berücksichtigung der jeweiligen Arbeitsstättenrichtlinien (z.B. Weg zwischen Shops und z.B Sozialräumen und Sanitärräumen muss überdacht sein).</p>	Ziffer 9.3.1. Empfangshalle	2,5%	5,0%	25	25	100%
								
1.4.	Erdgeschossnutzung	Qualitätsvolle Nutzungen im Erdgeschoss, die zur Belegung des Quartiers in besonderer Weise beitragen können. Die Verortung der Bereiche muss in einer qualitativollen und qualifizierten Art und Weise dargestellt und verortet werden.	Ziffer 9.4. Nutzungsarten / Konzept	5,0%	10,0%	50	45	90%
								
1.5.	Erschließung	Nachweis eines plausiblen Stellplatzkonzeptes (gemäß Hamburger Bauordnung) für PKW und Fahrräder, für private und öffentliche Stellplätze, Zufahrt Tiefgarage, Fahrradstation (inkl. Fahrradparkhaus) und deren Erweiterungsmöglichkeit, sowie Ver- und Entsorgung.	Ziffer 9.1. bis 9.6.	10,0%	20,0%	100	75	75%
								
2.	Umsetzungskonzeption zur Sicherstellung des Erfolgs	Prüfpunkte		10%	100%	100	90	90%
2.1.	Rahmenterminplan	Nachvollziehbarkeit und Plausibilität des Rahmenterminplanes unter Berücksichtigung der festgelegten Termine und Rahmenbedingungen (u.a. DB). Dabel ist insbesondere auf folgende Themen und Meilensteine einzugehen: Vertragsablauf, Finanzierung, Architektenwettbewerb, städtebaulicher Wettbewerb, Planungsablauf inkl. dem doppelten Baugenehmigungsverfahren (EBA/FHH), Terminplan zur Umsetzung des Bahnhofs (S-Bahn und Fernbahn) siehe Vertrag Baustelleneinrichtung und Stufenschema Gleisentwicklung DB, Bauausführung und Inbetriebnahme-, Abnahme- und Übergabeprozess der einzelnen Gebäudeteile.	Ziffer 4.3 Gesamtkonzept	10,0%	100,0%	100	90	90%
								

Bewertungsmatrix: Appendix 3 zum Verfahrensbrief						02 Procom		
3.	Kaufpreis	Prüfpunkte	40%	100%	400	387	97%	
3.1.	Kaufpreis Gesamt	Ziffer 4.5 Kaufpreisbestätigung / Kaufpreisangebot	24,0%	60,0%	240	240	100%	
		Die Punktevergabe erfolgt anhand einer mathematischen Verteilung in Abhängigkeit des Höchstgebotes. Grundlage der mathematischen Verteilung ist hier eine Wurzelfunktion $f(x)=\sqrt{x}$. Die Verteilung stellt so eine Grenzfunktion dar, bei der die obere Schranke (gleich 240 Punkte) durch das Höchstgebot definiert wird. Die Umrechnung des Bietergebotes und somit die Berechnung der erreichten Punkte erfolgt durch die Multiplikation des Quotienten aus dem Funktionswert des Bietergebotes und dem Funktionswert des Höchstgebotes, mit der maximalen Punktzahl. Die Punkte werden dabei ganzzahlig gerundet.						
3.2.	Schichtwerte nach BGF	Ziffer 4.5 Kaufpreisbestätigung / Kaufpreisangebot	3,0%	7,5%	30	30	100%	
	Jeder Schichtwert wird in der Interpolation für sich betrachtet und bewertet. Bei den jeweiligen Schichtwerten wird dies je Schichtwert praktiziert und dann im Mittel über alle Werte zur Gesamtwertung zwischen 0 und 30 Punkten zusammengefasst.	Hotel Büro Einzelhandel Gastronomie Sonstige						
3.3.	Plausibilität der Schichtwerte	Ziffer 4.5 Kaufpreisbestätigung / Kaufpreisangebot	3,0%	7,5%	30	20	67%	
	Jeder Schichtwert wird in der Plausibilität für sich betrachtet und bewertet. Bei den jeweiligen Schichtwerten wird dies je Schichtwert praktiziert und dann im Mittel über alle Werte zur Gesamtwertung zusammengefasst.	Bodenrichtwert : 01516855 31.12.2016	Hotel Büro Einzelhandel Gastronomie Sonstige					
3.4.	Finanzierungskonzept	Darstellung des Finanzierungskonzept für das Gesamtbauvorhaben. U.a. muss eine Aussage bezüglich der Eigenkapitalquote, Finanzierungspartner, sowie eine Schätzung der Gesamtinvestitionskosten abgegeben werden.	Ziffer 4.3 Finanzierungskonzept	5,0%	12,5%	50	47	94%
3.5.	Kaufvertrag	Änderungsvorschläge der Bieter zum Kaufvertragsentwurf	siehe Verfahrensbrief IX. Angebotsauswertung	5,0%	12,5%	50	50	100%
Summe gesamt			100%		1000	911	91%	

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu) - Auswertung "Endangebot"
 Vollständigkeitsprüfung der einzureichenden Unterlagen

VORABZUG

Nr. Einzulegende U Kriterien		01 Hochstuf	Bemerkung	02 Procom	Bemerkung	03 B&L	Bemerkung	
1	Abgabefrist	✓		✓		✓		
2	Appendix 2: Bieterbogen	✓		✓		✓		
3	Formblatt A: Nutzungs- / Erschließungskonzept	✓		✓		○	Bieterbogen und Formblätter mit Unterschrift vom 28.04.!!!	
4	Formblatt B: Erläuterungen zum Rahmenterminplan	✓	gesondertes Dokument zur Baugrube	✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 2 Anlage nicht zusätzlich unterschrieben	
5	Formblatt C: Nachweis der Kennwerte	✓		✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 3 Anlage nicht zusätzlich unterschrieben	
6	Formblatt D: Erklärung der Bereitschaft zur Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbs	✓		✓		✓		
7	Formblatt E: Kaufpreisabgabe (inkl. Schichtwerte)	✓		✓		✓	nicht unterschrieben	
8	Formblatt F: Erläuterungen zum Finanzierungskonzept	✓		✓		✓	nicht unterschrieben	
9	Formblatt G: Entwurfsdarstellung zur den grundsätzlichen Inhalten des Kaufvertrags	✓		✓		○	Nicht auf Formblatt eingetragen - Verweis auf Anlage 6 Anlage nicht zusätzlich unterschrieben	
10	Formblatt H: Einverständniserklärung zu dem "Vertragswerk Bahn"	✓		✓		○	Wurde wiederholt beigelegt. Nur eingeschränkt einverstanden	
11	Formblatt I: Compliance-Erklärung DB	✓		✓		✓		
12	Anhang 01: Planunterlagen	✓		✓		○	Ehemalige Planunterlage in A3 Ehemalige Planunterlage in A3	
13	Anhang 02: Rahmenterminplan	✓		✓		○	Grundriss DB Dammtor Visualisierung Bauabschnitt 1-3 beigelegt	
14	Anhang 03: Finanzierungskonzept	✓		✓		✓	Wurde überarbeitet. liegt nicht vor	
15	NEU / Anhang 04: Sicherheitskonzept	✓		✓		✓	Schriftliche Beschreibung Sicherheitskonzept	
15	NEU: Kaufvertrag	✓		✓		✓	Parafiert und unterschrieben, aber nicht bei gelben Stellen ergänzt und weitere 13 Kommentare angefügt.	
1.6	Sonstige eingereichte Unterlagen oder Bemerkungen	✓		✓		✓	3 Seiten Anschreiben mit inhaltlichen Erläuterung 2 Referenzen / Pressemeldungen beigelegt LOI Intercity Hotel	
Ergebnis formelle Vollständigkeitsprüfung							Ergebnis formelle Vollständigkeitsprüfung	Bewerbungsunterlagen sind vollständig
							Bewerbungsunterlagen NICHT vollständig	Bewerbungsunterlagen NICHT vollständig

Auswertung Einzelkriterien

Kategorie	Kriterien Bewertungsmatrix	Einzelkriterium
1. Nutzungskonzeption	1.1 Gesamtkonzept	<u>Städtebauliche Anmutung:</u> Städtebauliche Figur
		Proportionen
		Integration der Empfangshalle
		Fassadenanmutung
		Oberer Abschluß der Gebäude
		Umsetzung des Testentwurfes
		<u>Nutzungskonzept:</u> Flächenaufstellung
		Empfangshalle
		Seitenflügel Nord
		Hochhaus Nord
		Hochhaus Süd
		Seitenflügel Süd
		Öffentlich zugängliche Sanitäranlage
		Vorplatz

Procem		
Auszug / Beschreibung aus Bewerberunterlage	Kommentierung / Fragestellung	Bewertung
...ein spannungsreiches städtebauliches Ensemble, welches die städtebauliche Qualität für die weitere Quartiersentwicklung vorgibt. Die Höhen von über 58 und 76 Metern lassen den Fernbahnhof zu einer neuen Landmarke in der Silhouette von Altona werden. Die 12 m hohe überspannt den Bahnhofshalle sowie die Zugänge zu den beiden Hochhäusern. Sie schafft eine großstädtische Geste, die dem neuen Fernbahnhof angemessen ist.	spannungsreiches städtebauliches Ensemble	3,7 92%
...bilden mit ihren unterschiedlichen Proportionen und Formaten ein spannungsreiches städtebauliches Ensemble.		
Die beiden Türme flankieren die zentrale Empfangshalle Die Empfangshalle ist zwischen die beiden Türme positioniert und schafft mit ihren gläsernen Fassaden ein einladendes sowie freundliches Ambiente.		
	sehr nah am Testentwurf	
	alle Flächen aufgeführt	
Die Empfangshalle ist die Visitenkarte des neuen Fernbahnhofes. Sie leitet die Fahrgäste zu der Personenunterführung und den Bahnsteigen. Infobereiche, Wartezonen und kleinere Shopkonzepte gliedern mit einer plausiblen Nutzungsstruktur die Halle. Von der Decke abgehängt schwebt die große Anzeigetafel, welche sowohl zur Gleisseite als auch zur Vorplatzseite die Informationen der Züge ausstrahlt.		
Im nördlichen Seitenflügel sind funktional über drei Geschosse die Räume der DB und anderer zugehöriger Institutionen nachgewiesen. Ein Interner und somit witterungsgeschützter Flur verbindet auf kurzem Wege direkt die Diensträume, Sozialräume und Sanitärbereiche mit dem Reisezentrum.		2,6 65%
Das nördliche Hochhaus ist für ein 3-Sterne-Hotel bestimmt, welches sich über 15 Geschosse erstreckt. Die Lobby orientiert sich mit seinem Haupteingang zum Vorplatz. Das 1. ist mit einem Restaurant ausgestattet. Für Besprechungen und Konferenzen ist das 2. OG reserviert, wo Räume unterschiedlicher Größen angeboten werden. Darüber befinden sich auf 12 Geschossen insgesamt 209* flexibel nutzbare Doppelzimmer, wobei auch Verbindungstüren zwischen Zimmern und eine ausreichende Anzahl von Sulten vorgesehen werden. Eine auch für externe Gäste vorgesehene Sky-Bar bzw. vermietbare Event-Fläche krönt das oberste Geschoss und gibt den Gästen den Blick auf die Skyline der Innenstadt frei.	Guter Bürogrundriss	
Das südliche Hochhaus ist vorwiegend als Büroturm geplant, der aufgrund seiner flexiblen Grundrisse sowohl für einen großen Großnutzer als auch für eine Multi-Tenant-Belegung konzipiert ist. Vom 3. bis zum 19. OG sind relevante Büroformen (Einzel-, Gruppen-, Kombibüros und Open Space Konzepte) umsetzbar. Es werden gut teilbare Einheiten in Mietgrößen von 200 bis 590 m ² ermöglicht.		
In dem 2. OG des Seitenflügels Süd ist ein hochwertiges und modernes Fitnessstudio untergebracht, welches seinen Zugang über ein Treppenhaus mit Liften von der Passage aus erhält. Im 1. OG befinden sich Empfang und Umkleiden.		
	gem. Anforderung	Keine Platzwirkung durch vollflächige Überdachung.
Der neue Bahnhofsvorplatz des neuen Fernbahnhofes Hamburg-Altona greift in seiner Konzeption die Großzügigkeit des vom weltlichen Vordaches als bogenförmigen Platz auf, an dem sich sternartig die Straßen Waldmannstraße, Isebekstraße und Große Bahnstraße treffen. Bei der Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes zeichnen hellgraue 30 x 60 cm große hochwertige Betonplatten mit Natursteinvorsatz Umrisse des Vordaches auf dem Fußboden nach. Die einzelnen verkehrlichen Komponenten von der Carsharing Station bis hin zu den Bushaltestellen gliedern sich in ihrer vorgegebenen Position bogenförmig um den Bahnhofsvorplatz, deren fußläufige Bereiche durch die Hamburg typischen 30 x 30 cm großen hellgrauen Betonplatten befestigt werden. Die Begrünung des Bahnhofsvorplatzes erfolgt durch das „Herauspringen“ eines großen Solitärbaumes aus den vorhandenen Baumgruppen im Kreuzungsbereich Isebekstraße / Große Bahnstraße als verbindendes Grünelement mit der Umgebung. Die Beleuchtung des Bahnhofsvorplatzes erfolgt in den Randbereichen der verkehrlichen Komponenten durch die Straßenbeleuchtung. Der Bahnhofsvorplatz selber wird von weitem sichtbar markant über Strahler vom großzügigen Vordach aus beleuchtet.		

Auswertung Einzelkriterien

Kategorie	Kriterien Bewertungsmatrix	Einzelkriterium
		Fahrradstation
		Vorhandene LOI oder ähnliches
	1.2 DB Nutzung	Funktionalität der DB-Nutzungen auf Basis des Raumprogramms
		Umsetzung Testentwurf bzgl. Seitenflügel Nord
	1.3 Empfangshalle	Nutzungskonzeption der Empfangshalle
		Hallenanbindung an DB Bereiche und Übergang Türme
		Berücksichtigung der logistischen Anbindung zur Versorgung der Bahnbereiche Berücksichtigung der Arbeitsstättenrichtlinien
	1.4 Erdgeschossnutzung	Allgemeine Erdgeschossnutzung
		1.5 Erschließung
	Stellplatznachweis Pkw	
	Stellplatznachweis Fahrrad	
	Erweiterungspotentiale Fahrrad	
	Ver- und Entsorgung	
2. Umsetzungs-konzeption	2.1 Rahmenterminplan	Aufbau und Darstellung
		Plausibilität
		Einhaltung von Meilensteinen, Termine und Fristen Abweichende und ergänzende Erläuterungen

Procom		Auszug / Beschreibung aus Bewerberunterlage	Kommentierung / Fragestellung	Bewertung
		Das Fahrradparkhaus samt Fahrradstation ist im 1. OG über die überwiegende Geschossebene untergebracht. Der Zugang erfolgt über eine Rampe mit Steigung von unter 10 %, was eine bequeme Befahrbarkeit ermöglicht. Zusätzlich wird insbesondere für ältere Menschen ein großzügig bemessener Aufzug angeboten, in dem zwei Personen inklusive ihrer Fahrräder erreichen können. Dadurch dass die Rampe entlang der südlichen und westlichen Fassade verläuft, kann diese auf der gesamten Länge natürlich belichtet werden. Ergänzend zu dem Fahrradparken werden in dem Geschoss weitere Einrichtungen wie Werkstatt, Kiosk, Schleifächer, Stromanschlüsse für Elektrofahrräder, Lufttankstation, Umkleeräume und Duschen offeriert.	Abstellfläche im 1. OG? Außenstellplätze vor EZH Fläche.	
			3 Stück beifügt, Accor, Edeka, IHG Der Großteil der Nutzungen ist quantifiziert oder gem. Anforderung. Erfüllungsgrad 86%; siehe separaten Auswertung.	4,0 100%
			Treppenhaus ist nur im Grundriss EG verschoben und nicht im UG, 1.+ 2. OG	
		Der Entwurf setzt die Vorgaben der Ausschreibung und des Raumprogramms vollständig um.	alle Anforderungen erfüllt	4,0 100%
			Sehr gute Anbindung an Türme	
			Umfangreiche Darstellung der Versorgungsbereiche. Gute innere und äußere Erschließung.	4,0 100%
			Ja - Erschließung durch DB Reisezentrum	
		Im Erdgeschoss sind mehrere Shop- und Gastronomiebereiche geplant, die sich zur Bahnhofshalle hin orientieren auch die barrierefreie öffentliche WC Anlage sowie die Schleifächer liegen unmittelbar an bzw. in der Empfangshalle. Die Gastronomie kann sich über zwei geschlossene in das 1.OG ausweiten.	Vielfältige und publikumswirksame Nutzungen, 3 größere Einzelhandelsflächen	4,0 100%
		weitestgehend kreuzungsfreie Organisation der Verkehrswege für die Passanten, Fahrradfahrer und die Kfz	Verschiedene und separate Erschließungswege; sehr gute planerische Darstellung.	
		Der Entwurf sieht hier drei Bereiche vor: Oberirdisches Parken, Fahrradparkhaus, Tiefgarage. Die gemäß der Hamburger Bauordnung notwendigen Stellplätze für PKW [...] sind ober- und unterirdisch nachgewiesen. Der Abschlag mittels Job-Tickets wird dabei angewandt.	5 zusätzliche Kiss & Ride Parkplätze vor der Abfahrt zur TG7 keine Stellplätze für DB-Seltenflügel Nord nachgewiesen, sondern öffentl. Kurzzeitparker genutzt.	
		Das Fahrradparkhaus wird [...] bis zu 1.020 Stellplätze aufnehmen können.	Fahrradparkhaus im 1.OG-Fahrradstellplätze zwischen Fahrradparkhaus und öffentl. rechtl. geforderten nicht getrennt. Fläche 1.579 m² (Soll 1.100 m²BGF) Erschließung über Rampe von ca. 55 m Länge.	3,0 75%
		33B Stellplätze sind der privat organisierten Fahrradstation zugeordnet, die bei einer Ausbaustufe im Doppelstocksystem auf 676 Stück verdoppelt werden.		
		Für die Anlieferung und Entsorgung stehen zwei Hauptzonen zur Verfügung. Im Norden wird ein überdachter Wertstoffhof für die DB-Einrichtungen eingerichtet. In Verlängerung des Seitenflügels Süd ist ebenfalls ein Vordach vorgesehen, der für die Anlieferung der Einzelhandelsflächen der Investorenbereiche bestimmt ist.	Keine Einschränkung von öffentlicher Nutzung / Mieter Beidseitige Ver- und Entsorgung	
		Siehe Anhang 02 Terminplan	Hoher Detaillierungsgrad	3,5 88%
			Prozesse und Abläufe scheinen plausibel Ausreichend Zeit für Genehmigung berücksichtigt Zeitfenster für Ausführungsplanung nicht definiert Geringe Überschneidung von Prozessen.	
		Siehe Formblatt B und separate Auswertung RTP		
		Siehe Formblatt B und separate Auswertung RTP	Erläuterung ist plausibel	

Auswertung Einzelkriterien

Kategorie	Kriterien Bewertungsmatrix	Einzelkriterium
3. Kaufpreis	3.1 Kaufpreis	Indikative Kaufpreissumme Kaufpreisherleitung
		3.2 Schichtwerte nach BGF Herleitung der Schichtwerte Bewertung der genannten Schichtwerte
	3.3 Plausibilität der Schichtwerte Bewertung der Schichtwerte im Abgleich mit dem Bodenrichtwert	
	3.4 Finanzierungskonzept	Bewertung Finanzierungskonzept Benennung von Finanzierungspartnern Darstellung von EK und FK Quote Abschätzung von Gesamtinvestitionskosten
		3.5 Kaufvertrag Vollumfänglich einverstanden Eingeschränkt einverstanden mit Anmerkungen Bewertung möglicher Änderungsvorschläge und Anmerkungen

	4	Kriterium voll erreicht
	3	Kriterium weitestgehend erreicht
	2	Kriterium ausreichend erreicht
	1	Kriterium eingeschränkt erreicht
	0	Kriterium nicht erreicht
	Leer	Kriterium nicht bewertet

Procom		
Auszug / Beschreibung aus Bewerberunterlage	Kommentierung / Fragestellung	Bewertung
	Bewertung erfolgt in Bewertungsmatrix direkt	Bewertung erfolgt in Bewertungsmatrix direkt
	Bewertung erfolgt in Bewertungsmatrix direkt	Bewertung erfolgt in Bewertungsmatrix direkt
	Plausibel	
Liegen von Haspa 20% EK / 80 % FK GIK 122 Mio. €	Vorher 120 Mio. € keine Angabe netto o. brutto 7,4 Mio. € für Auslagen DB und FHH berücksichtigt. In Summe aber 7,29 Mio. €	 3,8 94%
	keine Anmerkungen	
	keine Anmerkungen	 4,0 100%
	keine Anmerkungen	

Vergleich und Darstellung der abzugebenden Kennwerte

			02 Procom	
			Kennwert	Bemerkung
Formblatt C: Nachweis der Kennwerte				
1	Maßgebliche Grundstücksfläche		5.522 m ²	
2	Bebaute Fläche (Grundfläche)	oberirdisch unterirdisch	5.211 m ²	
3	GRZ (BauNVO, §19)		0,94	
4	Geschossfläche Vollgeschosse		28.950 m ²	vorher 29027 m ²
5	GFZ Geschossflächenanzahl (BauNVO, §20)		5,20	vorher 5,3
7	Bruttogeschossfläche (BGF) oberirdisch und nach Nutzungen	Büro	11.499 m ²	+ sehr genaue tabellarische Auflistung der Flächen
		Hotel	9.471 m ²	
		Einzelhandel	5.000 m ²	
		Gastronomie	835 m ²	
		Sonstige	2.847 m ²	
		Summe o.i.	29.652 m²	
	Bruttogeschossfläche (BGF) unterirdisch und nach Nutzungen	Büro	1.333 m ²	
		Hotel	1.402 m ²	
		Einzelhandel	0 m ²	
		Gastronomie	0 m ²	
		Sonstige	10.682 m ²	
		Summe u.i.	13.417 m²	
Bruttogeschossfläche		Summe	43.069 m²	
8	Weitere Angaben	Zimmeranzahl Hotel	209	Angabe Bieter
		Mietfläche für DB (Vorgabe 1.250 m ²)	2.021 m ²	
		Größe öffentliche Sanitärbereiche	56 m ²	

Formblatt E: Kaufpreisangabe		
Kaufpreis gesamt		10.150.000 €
Schichtwerte aus Bieterunter	Büro	380 €
	Hotel	320 €
	Einzelhandel	460 €
	Gastronomie	460 €
	Sonstige	20 €

Herleitung und Verifizierung des Kaufpreises	Büro	4.369.620,00 €	
	Hotel	3.030.720,00 €	
	Einzelhandel	2.300.000,00 €	
	Gastronomie	384.100,00 €	
	Sonstige	56.940,00 €	
	Kaufpreis	10.141.380,00 €	Abweichung 9T€ zum KPI
	Schichtwert €/BGF o.i.	342,01 €	
Schichtwert €/BGF o.i. + u.i.	235,47 €		

Ableich Auszug Raumprogramm DB

Nutzung	m ² Nutzfläche	Lokation	Bau- verantwortlicher	Planungs- verantwortlicher	Procom
Ausstattung Kundeninformation und Aufenthalt					
Empfangshallendach		Empfangshalle	Investor	Investor	✓
Bahnhofsnamensschild		Empfangshalle	DB	Investor	✓
DB-Bildmarke		Empfangshalle	DB	Investor	✓
Bahnhofsuhr		Empfangshalle	DB	Investor	✓
Fahrplanaushang		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet
Verkehrs- und Tarifinformationen		Empfangshalle	Investor	Investor	nicht bewertet
Wegeleitsystem		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet
Zentrale Zuganzeigetafel (FIA)		Empfangshalle	DB	Investor	✓
Display / Monitore		Empfangshalle	DB	Investor	✓
Infosteile		nein	.	.	✓
Werbeflächen		Empfangshalle	Investor	Investor	nicht bewertet
Sitzgelegenheiten		nein	.	.	✓
Wartebereich im Empfangsgebäude		Empfangshalle	DB	Investor	✓
Eventflächen		nein	.	.	nicht bewertet
Fahrausweisautomaten+Vitrine		Empfangshalle	DB	Investor	✓
Entwerter		nein	.	.	nicht bewertet
Service					
Warenautomaten		nein	.	.	nicht bewertet
öffentliche Telefone		nein	.	.	nicht bewertet
Briefkasten		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	nicht bewertet
Touristeninformation / Mobilitätszentrale		nein	.	.	nicht bewertet
Kofferkulis		nein	.	.	nicht bewertet
Gepäckschließfächer		nein	.	.	nicht bewertet
DB Information	18	Empfangshalle	DB	Investor	✓
Öffentliche WC-Anlage	52	Seitenflügel Süd	Investor	Investor	✓
Sicherheit					
Dienstverrichtungsraum Bundespolizei	28	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Leitsystem für Sehbehinderte			Investor	Investor	nicht bewertet
Notrufstelen		nein	.	.	nicht bewertet
Kameraüberwachung		Empfangshalle	DB	Investor	nicht bewertet
3-S-Zentrale		nein	.	.	nicht bewertet
Sicherheits- u. Ordnungsdienst		Empfangshalle			nicht bewertet
Intermodalität					
Fahrradabstellanlage		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	✓
Kurzzeitparken		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	✓
Behindertenstellplätze		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	✓
Taxi-Standplätze		Bahnhofsumfeld	Dritter	Dritter	✓
Stellplätze Bundespolizei		Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Stellplätze DB S&S		Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓

Nutzung	m ² Nutzfläche	Lokation	Bau- verantwortlicher	Planungs- verantwortlicher	Procom
Kommerzielle Flächen (inkl.					
Shop 1	49	Hochhaus Nord	Investor	Investor	✓
Shop 2	80	Hochhaus Nord	Investor	Investor	✓
Shop 3	49	Hochhaus Nord	Investor	Investor	✓
Verwaltungsfläche / bahnaffine Fläche					
Reisezentrum / Nebenflächen (Sozial-, WC-, Tresor und Bahnhofsmission)	171	Hochhaus Nord	Investor	Investor	✓
	30	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Aufenthalt für Personal:					
Umkleideraum DB S&S AG	41	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
WC-Anlage DB	40	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Pausenraum DB S&S AG	29	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Büro DB S&S AG	15	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Pausenraum DB Services	29	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Umkleideraum DB Services	29	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Umkleideraum / WC- Anlage Mietflächen	73	Seitenflügel Nord			✓
Pausenraum Mietflächen	47	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Pausenraum Fernverkehr / Zugcatering	52	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	○
Umkleideraum Fernverkehr / Zugcatering	49	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓

Nutzung	m ² Nutzfläche	Lokation	Bau- verantwortlicher	Planungs- verantwortlicher	Procom
Ver- und Entsorgung					
Wertstoffhof Bahnhofsmanagement		Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Lagerfläche					
Lager Mietflächen	109	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	○
Lager Kehrmaschine	24	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Lager Ausstattung	10	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Lager DB Services (Chemikalien)	56	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	○
Lager DB Services	33	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Lager Betriebsstoffe DB FV	70	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Lager Reinigungsgeräte / Reinigungschemie DB FV	76	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓
Fundsachenlagerraum	6	Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓ im Lagerraum 16 m ²
Verkehrswege					
Anlieferung allgemein		alle	Investor	Investor	✓
Technikflächen					
Haustechnik Gebäudeversorgung		Empfangshalle	Investor	Investor	✓
Haustechnik Gebäudeversorgung		Seitenflügel Nord	Investor	Investor	✓

Σ Nutz-Flächen ca. m²

1265

Übersicht Stellplatznachweis PKW und Fahrrad

Auforderungen aus Raumprogramm DB		02. Procom		
Kategorie / Typ	Anzahl	Bedarf	Nachgewiesen	Bemerkung
Fahrradabstellanlage	52	52	52	
Kurzzeitparken / öffentlich	22	22	22	
Behindertenstellplätze	2	2	2	
Taxi-Standplätze	7	7	7	nicht auf Grundstück
				<i>Klärung der Anforderung der DB, da nicht auf Investorengrundstück</i>
Stellplätze Bundespolizei	2	2	2	
Stellplätze DB S&S	2	2	2	

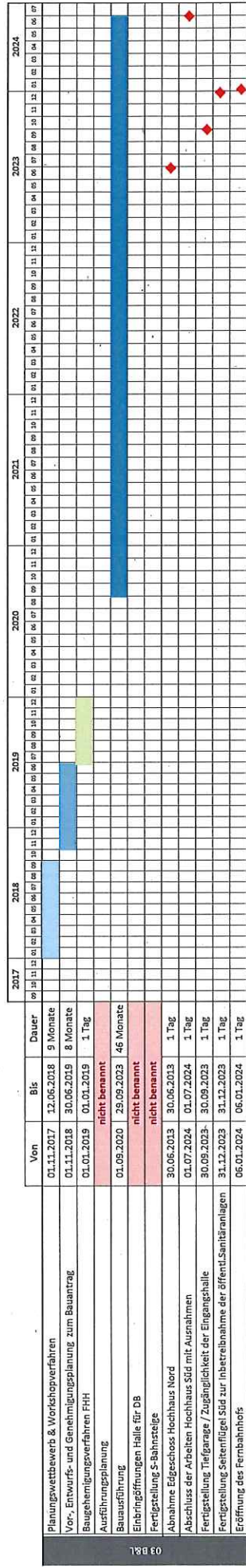
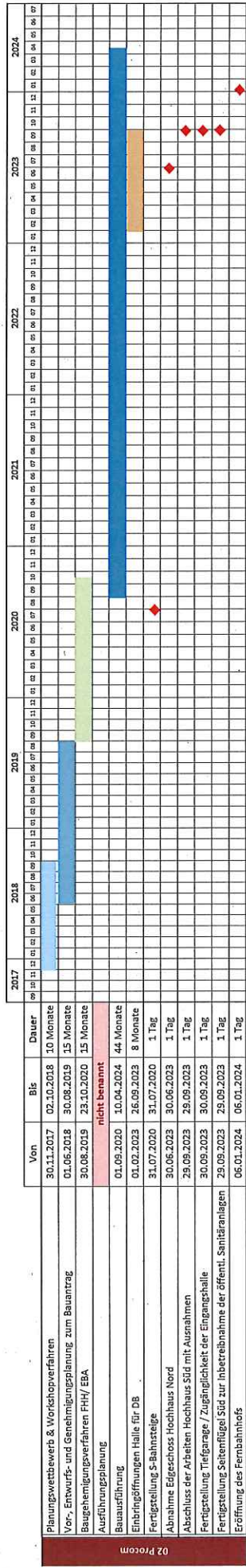
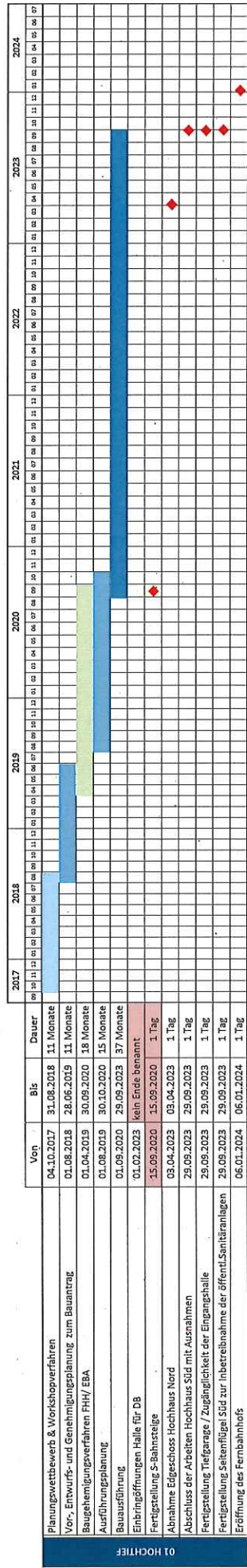
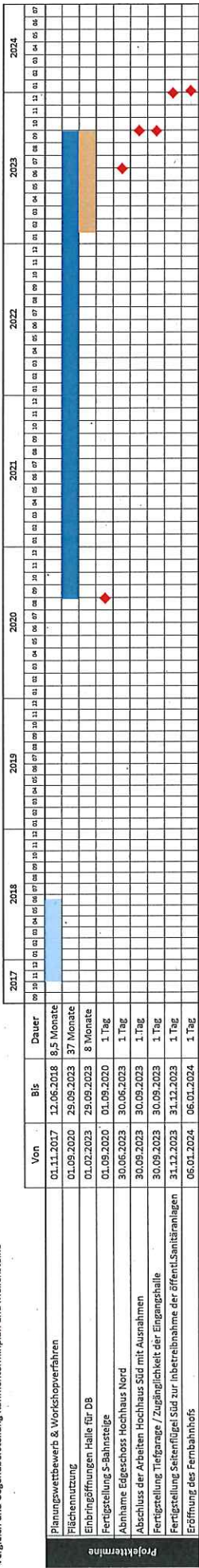
Auforderungen aus Infomemorandum & HBauO						
Fahrradstellplätze	Abstellanlagen außen	<i>Klärung der Anforderung zusätzlich zu den im Raumprogramm geforderten Stellplätze?</i>	mind. 50 - 100	52	92	
	Parkhaus	Summe min. / 1. Ausbaustufe	200-250		338	
		Summe max. / 2. Ausbaustufe	600		676	Erweiterung der Stellplätze durch doppelgeschossige Radabstellesysteme
	Stellplätze nach HBauO			257	344	in Fahrradparkhaus separat ausgewiesen
	Gesamt 1. Ausbaustufe				774	
	Gesamt 2. Ausbaustufe				1112	
	BGF des vermietbaren Fahrradparkhaus	1100 m ²			1.579 m ²	Anpassung der Miete bei > 1.100 m ² ? inkl. der öffentl. Stellplätze?
	Raumhöhe des vermietbaren Fahrradparkhaus	3 m			3 m	

PKW Stellplätze	In Tiefgarage realisiert	> 250 Stk.	336	342	Stellplätze für DB Flächen nach HBauO nicht berücksichtigt; Abminderung der Büro Stellplätze um 10 %; Doppelnutzung von Fitness und Büro bei 15 Stellplätzen
	Sonstige Stellplatzfunktion			9	zusätzlich 5 Kiss & Ride Parkplätze im Außenbereich
	Car-Sharing-Plätze/E-Ladestationen			12	nicht auf Grundstück
	Gesamt			363	ohne 7xTaxi und 2x LKW

Vergleich und Gegenüberstellung Rahmenterminplan und Meilensteine

Auforderungen aus Infomemorandum & Kaufvertrag		Procom		
Meilensteine	Vertragsablauf	in Unterpunkte aufgeführt		
	Finanzierung	in Unterpunkte aufgeführt		
	hochbaulicher Wettbewerb	in Unterpunkte aufgeführt		
	Planungsablauf	pausch. Zeitraum angegeben		
	Terminplan zur Umsetzung des Bahnhofes	detailliert in Unterpunkte aufgeführt		
	Bauausführung; Inbetriebnahme; Abnahme; Übergabeprozess	detailliert in Unterpunkte aufgeführt		
Berücksichtigung der festgelegten Termine	Beurkundung Kaufvertrag	gem. Verfahrensbrief VII	30.09.2017	
	Abschlussverträge mit DB	keine Vorgabe	30.09.2017	
	Anforderungskatalog Planungswettbewerb	gem. Vertragsentwurf §14	2 Monate nach Vertrag	✓
	Auslobung Planungswettbewerb	gem. Vertragsentwurf §14	4 Monate nach Vertrag	✓
	Abschluss Planungswettbewerb	gem. Vertragsentwurf §14	8 Monate nach Vertrag	✓
	Workshopverfahren Vorplatz	gem. Vertragsentwurf §32	6 Wochen nach Abschluss des Planungswettbewerbs	✓
	Beginn der Flächennutzung / Bauausführung	gem. Vertragsentwurf §25	01.09.2020	✓
	Abnahme Erdgeschoss Hochhaus Nord für Ausbau DB-Flächen	gem. Vertragsentwurf §26	30.06.2023	✓
	Abschluss der Arbeiten am Hochhaus Süd mit Ausnahme der im Kaufvertragsentwurf genannten Arbeiten (z.B. Innenausbau)	gem. Vertragsentwurf §26	30.09.2023	29.09.2023
	Ende der Flächennutzung Empfangshalle	gem. Vertragsentwurf §25	29.09.2023	✓
	Fertigstellung Tiefgarage / Zugänglichkeit der Eingangshalle	gem. Vertragsentwurf §26	30.09.2023	✓
	Fertigstellung Seitenflügel Süd zur Inbetriebnahme der öffentlichen Sanitäranlagen	gem. Vertragsentwurf §26	31.12.2023	29.09.2023
	Einbringöffnungen Halle für DB	gem. Vertragsentwurf §25	01.02.2023 - 29.09.2023	✓
	Fertigstellung S-Bahnsteige	gem. Infomemo lang S.10	01.09.2020	31.07.2020
	Eröffnung des Fernbahnhofs	gem. Infomemo lang S.7	06.01.2024	✓
Allgemeiner Eindruck		sehr ausführlich im Bereich der Bauausführung		

Vergleich und Gegenüberstellung Rahmenterminplan und Meilensteine



Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu) - Auswertung "Endangebote"

Übersicht der von den Bietern vorgeschlagenen Architekturbüros
für den Wettbewerb

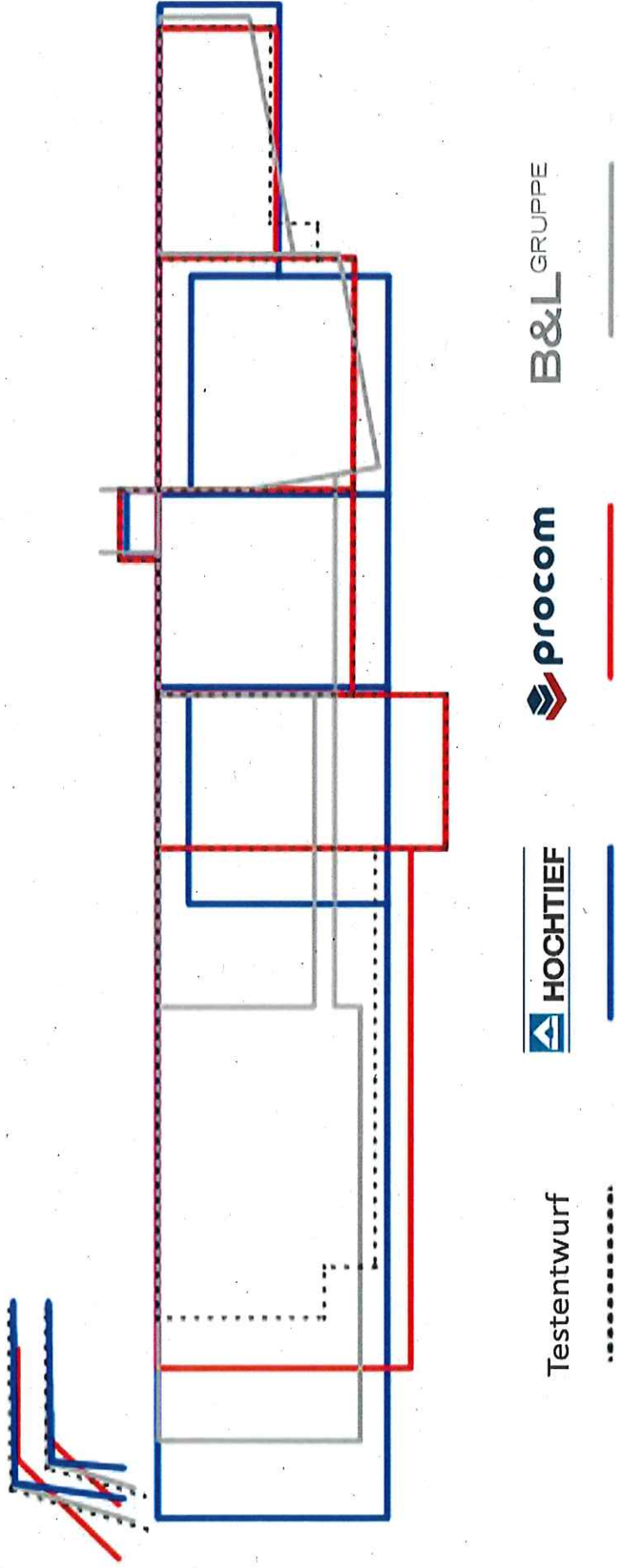
Stand: 24.08.2017

Teilnehmer	02 Procom
	vorgeschlagene Architekturbüros wie durch Bieter benannt
01	gmp Generalplanungs GmbH Hamburg
02	HHP Architekten Hamburg, Störmer-Murphy and Partners Hamburg
03	pbp Parsch Bufen Partner Architekten Hamburg
04	Hadi Teherani Architects, Hamburg Pysall Architekteten, Berlin
05	Giorgo Gullotta Architekten, Hamburg bds architektks (Derfler) / ARDC (Riethmüller) Hamburg

Kategorien	Kriterien	Bewertet in Abstimmung mit:
Nutzungskonzept	1.1 Städtebauliche Anmutung	
	1.1 Nutzungskonzept	
	1.2 DB Nutzung	
	1.3 Nutzungskonzeption der Empfangshalle	
	1.3 Hallenanbindung an DB Bereiche	
	1.4 Erdgeschossnutzung	
	1.5 Erschließung	
Umsetzungskonzeption	2.1 Rahmenterminplan	
Kaufpreis	3.1 Kaufpreis gesamt	
	3.2 Schichtwerte nach BGF	
	3.3 Plausibilität der Schichtwerte	
	3.4 Finanzierungskonzept	
	3.5 Kaufvertrag	

Fernbahnhof Hamburg-Altona (neu) - Auswertung "Erste indikative Angebote"

Vergleich der Gebäudeumrisse mit Testentwurf



Ergebnisprotokoll Nr. 017

Fernbahnhof Altona Neu

Lenkungsrunde – Finales Auswahlgremium 01.09.2017

**DREES &
SOMMER**

Teilnehmer

GÖRG

LIG

D&S

DB Station & Service

BWVI

BSW

Verteiler

wie Teilnehmer, sowie

Anhang

- Präsentation LIG
- Teilnehmerliste

Ort

LIG

Millerntorplatz 1

20359 Hamburg

Dauer

13:00 Uhr bis 14:00 Uhr

Verfasser

1 Bewertung

Durch den LIG wurde über den Ablauf des Verhandlungsverfahrens in den letzten Monaten und über die Ergebnisse der Angebotsbewertung informiert (siehe beiliegende Präsentation).

Am 21.08.2017 wurden drei Angebote abgegeben. Bei Prüfung der finalen Angebote hat sich gezeigt, dass zwei Angebote den formalen Mindestanforderungen nicht genügten (einmal wurde eine neue Projektstruktur vorgeschlagen, einmal ein Gremienvorbehalt aufgenommen) und demnach nicht gewertet werden konnten; diese Angebote wurden deshalb vom Verfahren ausgeschlossen. Das Angebot des Bieters Procom war vollständig und erfüllte nicht nur alle formalen Anforderungen, sondern war auch inhaltlich den beiden anderen Angeboten – unterstellt man, dass diese nicht hätten ausgeschlossen werden müssen – nach den aufgestellten Bewertungskriterien überlegen. Insbesondere durch die Beteiligung der Haspa PeB mbH an der Projektgesellschaft sowie der Patronatserklärungen, die der Bieter Procom sich verpflichtet hat, abzugeben, war Procom derjenige Bieter, der dem Sicherheitsbedürfnis der FHH von allen Bietern am weitesten entgegengekommen ist.

Die Bewertung der einzelnen Auswahlkriterien wurde mit allen Beteiligten (BSW, BWVI, DB, BA Altona, LIG) im Vorfeld der heutigen Sitzung (28. + 29.08.2017) abgestimmt, mit dem Ergebnis, dass Procom 91 % der maximal möglichen Punkte erhält.

Der LIG bittet die Teilnehmer der Lenkungsrunde um Zustimmung dafür, dem Bieter Procom den Zuschlag zu erteilen und die für den Abschluss der Verträge mit der Käufergesellschaft notwendigen weiteren Gremienbeschlüsse einzuholen.

Die Teilnehmer der Lenkungsrunde beschließen einstimmig, dem Bieter Procom den Zuschlag zu erteilen und sämtliche für den Abschluss der Verträge mit der Käufergesellschaft notwendigen weiteren Gremienbeschlüsse einzuholen.

Ergebnisprotokoll Nr. 017

Fernbahnhof Altona Neu

Lenkungsrunde – Finales Auswahlgremium 01.09.2017

Wer bis wann?

Der LIG bedankt sich ausdrücklich bei allen Beteiligten auf Seiten der FHH (Fachbehörden und Bezirksamt), der Deutschen Bahn sowie den Dienstleistern, die bei der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens mitgewirkt haben, für die gute Zusammenarbeit.

2 Weitere Schritte

Bekanntmachung der Ergebnisse	
Benachrichtigung der Bieter	voraussichtl. 13.09.17
Pressemitteilung / Pressekonferenz	wird noch abgestimmt
Gremien und Vertragszeichnung	
Vorstand DB	25.09.17
KfB	28.09.17
Beurkundung Bezugsurkunde	KW 39
Beurkundung Kaufvertrag FHH/Investor	29.09.17
Beurkundung Kaufverträge FHH/DB S&S und DB Netz	voraussichtl. KW 40
Beurkundung Notar Verträge DB/Investor	voraussichtl. KW 41

Das Vorgehen zur Veröffentlichung wird durch den LIG mit den zuständigen Stellen (insbesondere der Senatskanzlei und den Leitern der beteiligten Fachbehörden) abgestimmt.

Der nächste Termin der Arbeitsgruppe gem. §50 des Grundlagenvertrag wird kurzfristig zwischen LIG, DB, BWVI und BSW vereinbart.

Hamburg, 01.09.2017

[Redacted signature area]

Anwesenheitsliste

FEHNBANHAFT AKTIONS NEU

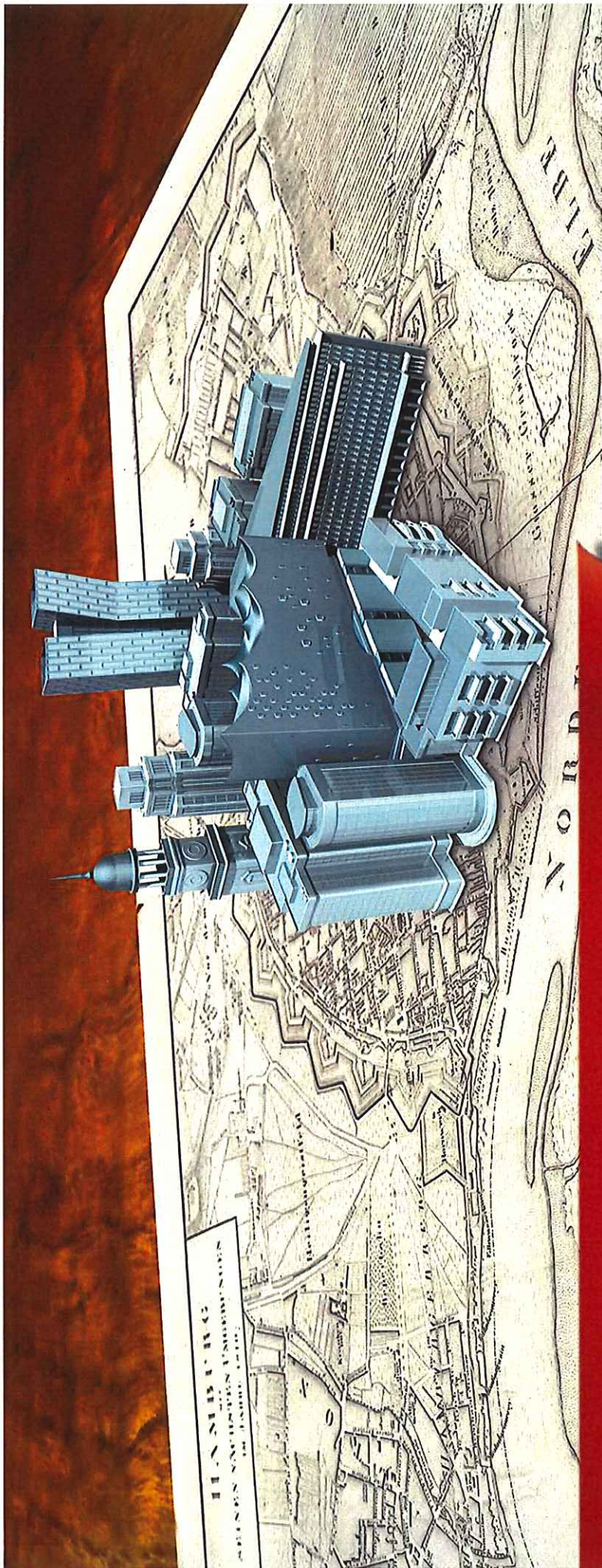
Projektnummer und -bezeichnung, Thema der Besprechung

19.01.17

Datum

Bei 49

	Name (Druckbuchstaben)	Institution/Firma	Telefon/Fax	Unterschrift
1	[Redacted]	DB Station & Service	bekannt	[Redacted]
2	[Redacted]	— —	— —	[Redacted]
3	[Redacted]	—u—	—u—	[Redacted]
4	[Redacted]	BSW	u	[Redacted]
5	[Redacted]		"	[Redacted]
6	[Redacted]	BWVI	u	[Redacted]
7	[Redacted]	GÖRG	u	[Redacted]
8	[Redacted]	LIG		[Redacted]
9	[Redacted]	DSS		[Redacted]
10	[Redacted]	ZIS		[Redacted]
11				
12				



LIG – Auf Hamburg bauen LIG – Hamburg, a bedrock to build on

Lenkungsrunde am 01.09.2017

Finales Auswahlgremium



immobilienmanagement
— UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG —

Agenda



immobilienmanagement
— UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG —

1. **Finale Angebote, Status Quo**
2. **Beschluss**
3. **Ausblick**
4. **Sonstiges**

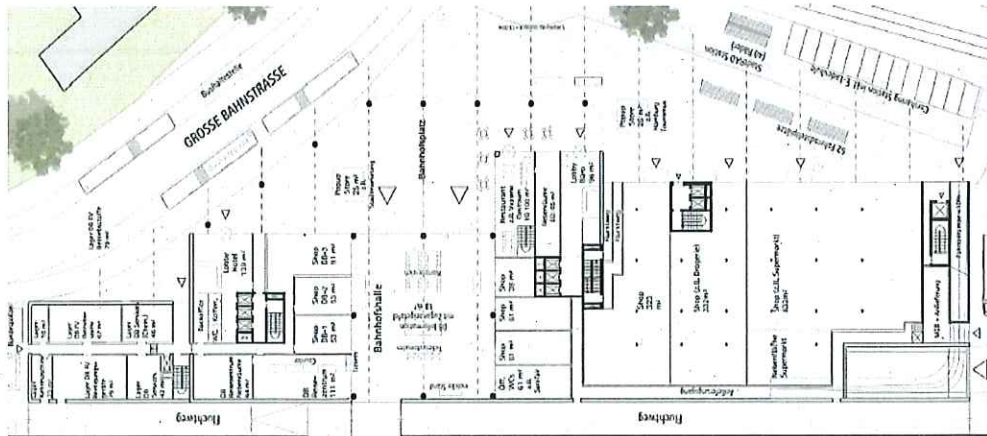
1. Finale Angebote, Status Quo



- Drei finale Angebote wurden eingereicht
- Besonderheit Angebot B&L
- Besonderheit Angebot Hochtief
- Angebot Procom

1. Finale Angebote, Status Quo

Bewertung Angebot Procom: Bewertungsmatrix



- BFG gesamt: 43.069 m²
- Hochhaus Nord (Hotel): BGF o.i. 9.471m² / Zimmer 209
- Hochhaus Süd (Büro): BGF o.i. 11.499 m²
- Fahrradstellplätze: 1. Ausbaustufe 774, 2. Ausbaustufe 1112
- PKW Stellplätze: 363

	Indikatives Angebot	Finales Angebot
Nutzungskonzeption	82%	87%
Umsetzungskonzept	90%	90%
Kaufpreis	76%	97%
Gesamt	80%	91%

1. Finale Angebote, Status Quo

Bewertung Angebot Procom: Weitere Faktoren

Gesellschaftsstruktur

- 29. Procom Invest GmbH&Co. KG
 - 70% Procom und 30 % Haspa PeB mbH
 - Arbeitsteilung

Gebotene Sicherheiten

- Bürgschaften, Patronate, Hafteinlage

Hamburger Unternehmen

- Marktkennntnisse
- Motivation bzw. Verpflichtung

2. Beschluss

Sachverhalt

- Drei finale Angebote wurden eingereicht.
- Zwei Angebote waren verfahrensrechtlich zwingend auszuschließen, da mit diversen gravierenden Mängeln behaftet.
- Das Angebot Procom war vollständig und anforderungsgemäß. Es wurde mithin anhand der Matrix bewertet und erreicht ein Ergebnis von 91%.

Empfehlung

- Die zwei mangelhaften Angebote werden ausgeschlossen.
- Der Zuschlag wird auf das Angebot von Procom.

Votum

Die Lenkungsgruppe beschließt die vorstehende Empfehlung.

3. Ausblick

Bekanntmachung der Ergebnisse	
Benachrichtigung der Bieter	voraussichtl. 13.09.17
Pressemitteilung	(s. Agenda Punkt 4)
Gremien und Vertragszeichnung	
Vorstand DB	25.09.17
KfB	28.09.17
Notar Bezugsurkunde	KW 39
Notar Kaufvertrag LIG/Investor	29.09.17
Notar Kaufverträge LIG/DB S&S und DB Netz	voraussichtl. KW 40
Notar Verträge DB/Investor	voraussichtl. KW 41

4.1 AG nach §50 Grundlagenvertrag

- FF
- Zeitpunkt zur Einladung Investor

4.2 Pressemitteilung

- Beteiligten (BSW, BWV, Bezirk Altona, DB, LIG/FB)
- Zielaussage bzw. Schwerpunkt der Aussage
- FF (ggf. je nach Zielaussage)
- Zeitpunkt
- Format (Pressemitteilung vs. Pressekonferenz)



Vielen Dank!