

**BF73 | ██████████ Wertermittlung und Herleitung der
Schichtwerte**
██████████

Inhalt

1. Allgemeines.....	3
2. Grundstück	3
Grundstücksinformationen.....	3
Allgemeiner Zustand am ████████	4
Baulasten.....	4
Altlasten	4
Immissionen	4
Kampfmittel	5
3. Grundstücksnutzung / Bebauungskonzept.....	5
Verbindliche Bauleitplanung.....	5
Bebauungskonzept	5
Nachhaltigkeit	5
4. Ermittlung der Schichtwerte	6
Richtwertauskunft	6
██████████	6
Objektbezogene Grundstücksmerkmale.....	6
Ermittlung der Schichtwerte	7
5. Ergebnis der Wertermittlung	7
6. Anlagen.....	8

1. Allgemeines

Die Wertermittlung für das Baufeld 73 wurde am basierend auf den nachfolgend erläuterten Schritten durchgeführt. Dabei wurden sämtliche vorhandenen grundstücksbezogenen Informationen herangezogen und in der Betrachtung der Summe aller Faktoren der Schichtwert für Büro und publikumsbezogene Nutzung sowie ein Vorgehensmodell für die Ermittlung grundstücksspezifischer Mehrkosten ermittelt.

2. Grundstück

Grundstücksinformationen

Flurstücke	Flurstücke Nr. 2542 und 2543 der Gemarkung Altstadt-Süd, Bezirk Hamburg-Mitte
Grundstücksgröße	2.620m ²
Mittlere Breite / Tiefe	ca. 130 m / ca. 22 m
Lage	Das Grundstück liegt zwischen Ericusgraben und Stockmeyerstraße am Park Am Lohsepark und ist dadurch visuell sehr präsent. Überwiegende Teile des Grundstücks befinden sich im Wasser des Ericusgrabens. Die Stockmeyerstraße ist eine Nebenstraße mit Einbindung in das überörtliche Straßennetz. Die östlich angrenzende hochgelegene Bahntrasse trennt das Quartier Am Lohsepark vom dahinter liegenden Stadtraum und verursacht Emissionen.
Erschließung	Das Grundstück ist über die Stockmeyerstraße mit Anbindung an die Oberhafenbrücke sowie die Shanghaiallee (hochwassergeschützt) erschlossen. Die U-Bahnhaltestellen HafenCity Universität (rd. 250 m) und Meißberg (rd. 800 m) befinden sich in fußläufiger Distanz.
Umliegende Bebauung	Die Bebauung des Quartiers Am Lohsepark ist lediglich westlich des Parks weitgehend abgeschlossen. Die östlichen Flächen, zwischen Park und Bahntrasse sind noch nicht bebaut. Das südlich der Stockmeyerstraße angrenzende Baufeld 74/75 wird voraussichtlich vom Sommer 2024 bis zum Sommer 2027 teilweise durch eine temporäre Schulanlage der Campus-Schule genutzt.

Grundbuch

Amtsgericht Hamburg, Grundbuchbezirk Altstadt-Süd, Grundbuchblatt Nr. 4337 (Flurstück 2542), 1.135m² und nicht gebucht: (Flurstück 2543), 1.485 m²

[REDACTED]

Grundstücksqualität / Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar und ist somit als baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

Allgemeiner Zustand am [REDACTED]

Auf dem Grundstück befinden sich am [REDACTED] keine oberirdischen baulichen Anlagen. Das Grundstück ist ungenutzt.

Baulasten

[REDACTED]

Altlasten

[REDACTED]

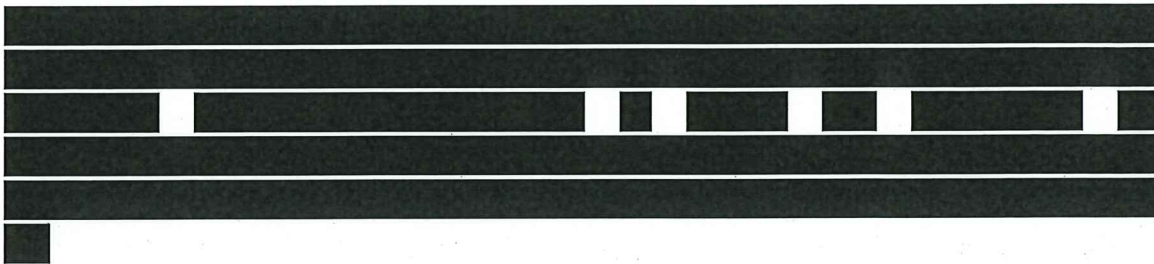
[REDACTED]

Denkmalschutz

nein

Immissionen

Das Grundstück liegt im Einwirkungsbereich der durch die östlich gelegene Bahntrasse hervorgerufenen Emissionen.

Kampfmittel**Archäologische Vorbehaltsfläche**

Auf dem Grundstück befinden sich Reste der ehemaligen Stadtbefestigung. Die Flächen sind im Bebauungsplan HafenCity 10 als „archäologische Vorbehaltsflächen“ gekennzeichnet. Es gelten die „Besonderen Vorschriften für Bodendenkmaler“. Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung des für die Bodendenkmalpflege zuständigen Landesmuseums für Archäologie - Helms Museum - einzuholen.

3. Grundstücksnutzung / Bebauungskonzept**Verbindliche Bauleitplanung**

B-Plan: HafenCity 10

BauNVO: MK

GRZ: 1,0

GFZ: nicht festgesetzt

Geschossigkeit: nicht festgesetzt

Gebäudehöhe: 35 m üNNH

Bebauungskonzept

Ein Bebauungskonzept für das Grundstück soll im Rahmen der Anhandgabephase entwickelt werden. Das Grundstück ermöglicht eine Realisierung von ca. [REDACTED]. [REDACTED] Der Grundstückszuschnitt bedingt, dass die bauliche Realisierung des Vorhabens teilweise im Wasser erfolgen wird.

Nachhaltigkeit

Alle Vorhaben in der HafenCity müssen dem Standard der DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen entsprechen.

4. Ermittlung der Schichtwerte

Zur Ermittlung der Schichtwerte für BF73 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 für Büro bzw. anteilige gewerbliche Erdgeschossnutzung betrachtet sowie [REDACTED]

Richtwertauskunft

Der unangepasste Bodenrichtwert gemäß GGA beträgt bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 für Büro 9.086,05 EUR/m² GF bzw. für die anteilige gewerbliche Erdgeschossnutzung 720 EUR/m² GF (bei wertrelevanter Geschossflächenzahl von 4,0 für Büro und von 0,8 für anteilige Erdgeschossnutzung). Dies würde bei einer angenommenen GFZ von [REDACTED] zu BRW i.H.v. [REDACTED] und dies wiederum zu einem Schichtwert von [REDACTED] führen.

Objektbezogene Grundstücksmerkmale

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen regelhaft keine besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale. Diese Merkmale können jedoch den Wert beeinträchtigen und werden im Folgenden aufgeführt und ggf. als Abschlag berücksichtigt:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grundstück	2.620,00	m ²
Geschossfläche		m ²
GFZ		
Bodenrichtwert vom 1.1.2023 Büro	9.086,05	EUR/m ² GF
Bodenrichtwert vom 1.1.2023 EG-Nutzung	720,00	EUR/m ² GF
Umrechnung auf individuelles Grundstück Büro (WGFZ)		EUR/m ² Grundstück
Umrechnung auf individuelles Grundstück EG-Nutzung (WGFZ)		EUR/m ² Grundstück
		EUR ()
		EUR/m ² GF
		EUR/m ² GF
		EUR/m ² GF

The image shows a document page where the top portion is redacted with horizontal black bars. There are several small white rectangular cutouts within these redacted areas. The bottom half of the page is entirely blank and white.

Als Mindestkaufpreis ergibt sich ein

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

Die Feststellung des endgültigen Kaufpreises erfolgt nach Fertigstellung des Gebäudes auf Grundlage eines Aufmaßes.

Anlage 1 Lageplan

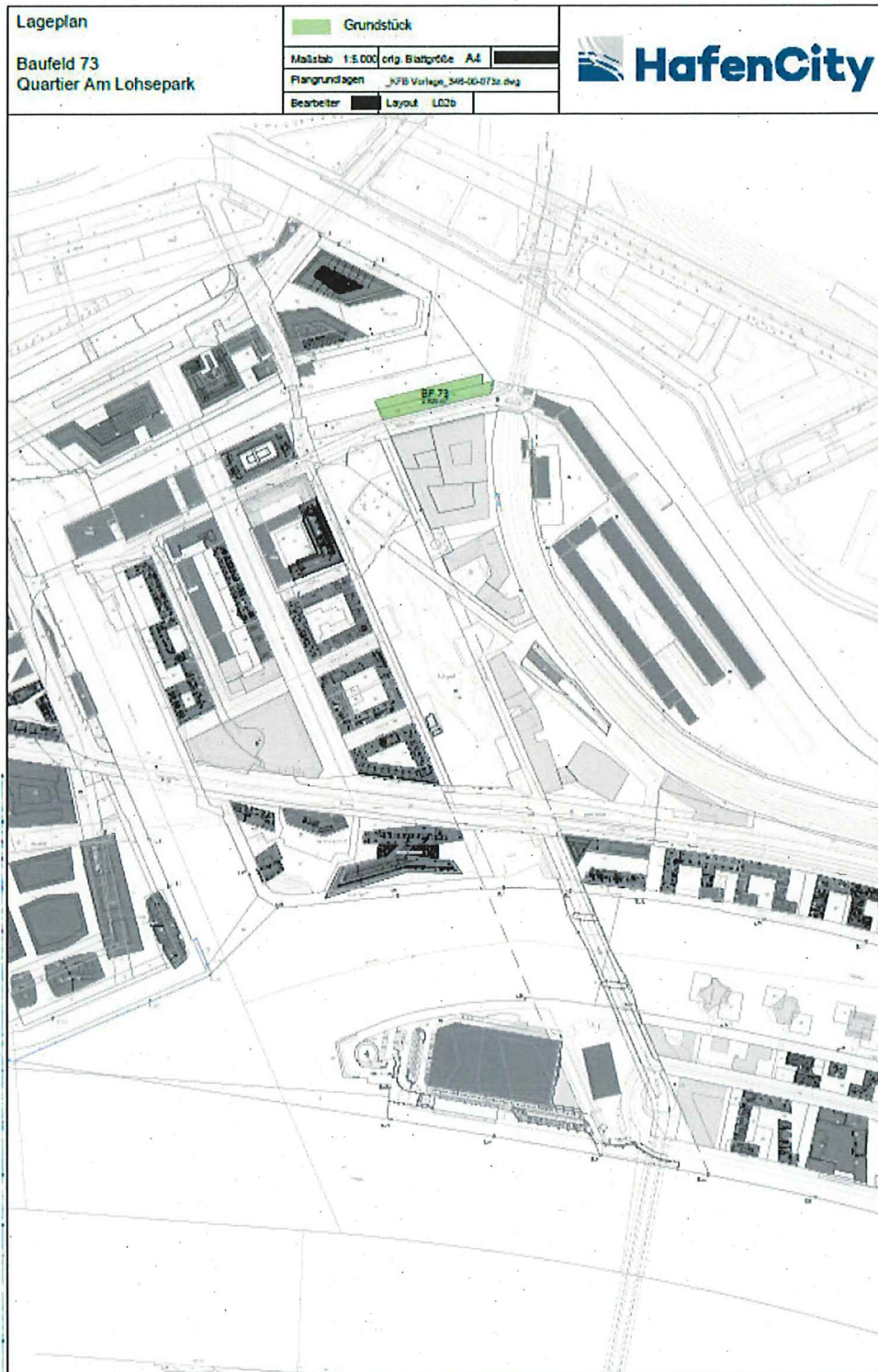
Anlage 2 Auszug aus dem Bebauungsplan HafenCity 10

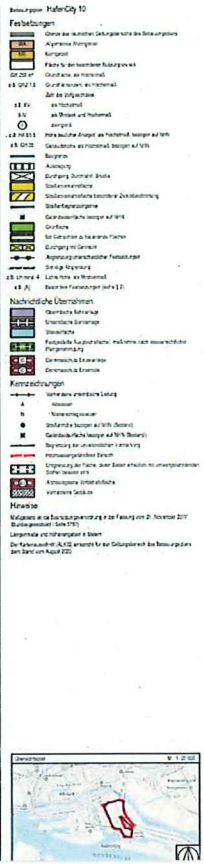
Anlage 3 Luftbild

Anlage 4 Auszug aus BORIS, unangepasste BRW

Anlage 5 Auszug BORIS angepasste BRW

Anlage 1



[illegible]

Anlage 3



Anlage 4

Bodenrichtwertnummer: 01550424

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	BH Bürohäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	4.00
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	9.086,05 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Stockmeyerstraße 46ca.
PLZ, Gemeinde	20457 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	HafenCity
SGE (Stat. Gebietseinheit)	2002
Baublock	104013

Bodenrichtwertnummer: 01350424

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil Erdgeschoss)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.80
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	720,00 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.80
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	720 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Stockmeyerstraße 46ca.
PLZ, Gemeinde	20457 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	HafenCity
SGE (Stat. Gebietseinheit)	2002
Baublock	104013

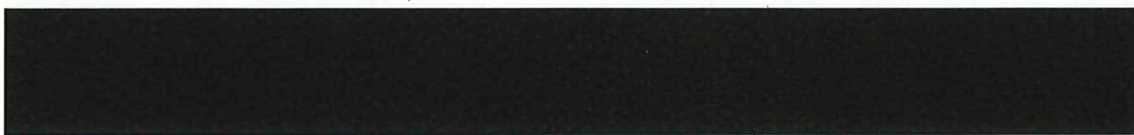
Anlage 5

Bodenrichtwertnummer: 01550424

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	BH Bürohäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	4.00
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	9.086,05 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:



Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Stockmeyerstraße 46ca.
PLZ, Gemeinde	20457 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	HafenCity
SGE (Stat. Gebietseinheit)	2002
Baublock	104013

Bodenrichtwertnummer: 01350424

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil Erdgeschoss)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.80
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	720,00 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:



Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Stockmeyerstraße 46ca.
PLZ, Gemeinde	20457 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	HafenCity
SGE (Stat. Gebietseinheit)	2002
Baublock	104013