



# IMMOBILIENANGEBOT

Konzeptausschreibung  
„Barmbeker Gleisbogen - Rubenkamp“

Vergabe im Erbbaurecht



**LIG Hamburg**  
Landesbetrieb  
Immobilienmanagement  
und Grundvermögen



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>UMFELD UND LAGE</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDSTÜCKSDATEN</b>	<b>4</b>
2.1.	Flurstücke, Gemarkung, Größe	4
2.2.	Erschließung und Ausgleich	4
2.3.	Altlasten, Kontamination	5
2.4.	Kampfmittel	5
2.5.	Baumbestand und Artenschutzgutachten	5
2.6.	Versorgungsleitungen	5
2.7.	Sonstige Grundstücksinformationen	6
<b>3.</b>	<b>DIE BESTANDSBEBAUUNG</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>BAURECHT UND PLANUNG</b>	<b>8</b>
4.1.	Sanierungsrecht	8
4.2.	Planrecht	9
4.3.	Mietverhältnisse und Laufzeiten	10
4.4.	Grundbuch, Baulasten und Dienstbarkeiten	10
4.5.	Bebauung und künftige Nutzung	10
<b>5.</b>	<b>VERGABEVERFAHREN</b>	<b>11</b>
5.1.	Art des Verfahrens	11
5.2.	Termine und Fristen	13
5.3.	Betreuung des Verfahrens	13
5.4.	Abgabe der Bewerbungen	13
5.5.	Angebotsbedingungen	13
5.6.	Weitere Vergabebedingungen	14
5.7.	Auswahlkriterien	14
5.8.	Anhandgabe	16
<b>6.</b>	<b>ANLAGENVERZEICHNIS</b>	<b>17</b>



## 1. UMFELD UND LAGE

Das Grundstück befindet sich im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Barmbek-Nord und ist Bestandteil des sog. Barmbeker „Gleisbogens“. Dieses Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Hamburger Stadtpark, sowie zum Goldbek- und Osterbekkanal. Es zeichnet sich durch gemischt genutzte Quartiere aus, die historisch durch Industrie und Gewerbe beeinflusst sind. Besonders typisch für Barmbek ist der Mix aus Wohnen und Arbeiten.

Der Bezirk Hamburg-Nord ist insbesondere durch den Friedhof Ohlsdorf sowie den Hamburg Airport „Helmut Schmidt“ mit seinem Ring an Gewerbeflächen geprägt. Im Bezirk befinden sich drei Naturschutzgebiete sowie mehrere Parks und Naherholungsgebiete von übergeordneter Bedeutung. Der Hamburger Stadtpark ist zu Fuß zu erreichen. Die wasserne Lage (Außenalster, Alster und diverse Kanäle) bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Verkehrstechnisch ist das Grundstück sehr gut angebunden. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum U- und S-Bahnhof „Barmbek“. Das Stadtzentrum ist mit der S-Bahn der Linie S1 in ca. 12 Minuten und der Flughafen ist in ca. 11 Minuten zu erreichen. Weiterhin verkehrt die U-Bahn mit der Linie U3 in Richtung „Wandsbek-Gartenstadt“ sowie als Ringlinie durch bis in die Innenstadt Hamburgs. Die nächstgelegene Autobahn, die A24, ist ca. 5 km und innerhalb einer Fahrtzeit von ca. 14 Minuten zu erreichen.

Der Bahnhof „Barmbek“ sowie die „Fuhlsbüttler Straße“ können zu Fuß erreicht werden und bieten ein umfassendes Nahversorgungs- und Gastronomieangebot.

Direkt angrenzend zum Grundstück befindet sich eine Kita. Die nächstgelegene Schule ist ca. 500 m entfernt und ebenfalls fußläufig in ca. 7 Minuten zu erreichen.

Da der Stadtteil Barmbek stetig wächst, soll der gesamte Barmbeker Gleisbogen am Rübenkamp zwischen der Hellbrook- und der Hufnerstraße städtebaulich entwickelt werden. Ziel ist es, einen Nuttermix aus Gewerbe, sozialen Einrichtungen sowie öffentlichen Nutzungen zu schaffen.

## 2. GRUNDSTÜCKSDATEN

### 2.1. Flurstücke, Gemarkung, Größe

Flurstück:	6422- 1 und 6422-2
Belegenheit:	Rübenkamp 5-7 f, Hufnerstraße
Gemarkung:	Barmbek
Größe:	insgesamt 5.777 m <sup>2</sup>

Das zu vergebene Grundstück (Flurstücksteile 6422-1 und 6422-2) ist auf dem beigegeführten Lageplan (siehe Anlage 3) grün und rot schraffiert gekennzeichnet.

### 2.2. Erschließung und Ausgleich

Gemäß Anliegerbescheinigung vom 14.01.2019 (siehe Anlage 4) sind die Straßen Rübenkamp und Hufnerstraße endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

#### Sielbaubeiträge

Vor den Fronten Rübenkamp und Hufnerstraße liegen Mischwassersiele. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

#### Sielanschlussbeiträge

Die Sielanschlussbeiträge sind vom Erbbauberechtigten zu zahlen.

#### Erschließung / Zufahrt des Grundstücks

Es ist geplant, die an das zu vergebende Grundstück angrenzenden Flurstücke 5762 und 5963-1 umzubauen und aufzuwerten. Die Erschließung des Grundstückes per Kfz soll über die nordöstlich an das Flurstück 6422 angrenzende Nebenfahrbahn (Flurstück 5963) Rübenkamp (Appendix) erfolgen. Die Nebenfahrbahn soll zukünftig als Einbahnstraße dienen. Die Zufahrt zur Nebenfahrbahn (Flurstück 5963) soll nach den jetztigen Planungen von der Hufnerstraße über ein Rechtseinbiegen erfolgen. Die Ausfahrt erfolgt über den Rübenkamp ebenfalls ausschließlich über ein Rechstausbiegen. Die Zufahrt zum Flurstück 6422-1 soll, um erschließungsbedingte Konflikte in den Eckbereichen zu vermeiden, in der Mitte der Nebenfahrbahn geplant werden. Es ist geplant die Nebenfahrbahn zukünftig auf 3,80 m zu reduzieren. Weiterhin



wird geplant, einen Teil der Fahrbahn auf 5,50 m breit auszubilden, damit genügend Platz für eine notwendige Ladezone für das Multifunktionsgebäude (Anlieferung, Müllabfuhr etc.) geschaffen werden kann. Da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind, können sich noch Änderungen an der Erschließungssituation ergeben.

### 2.3. Altlasten, Kontamination

Für das Gebiet liegen aus den Jahren 2004 bis 2023 verschiedene historische und orientierende Erkundungen vor. Diese bestätigen zunächst eine langjährige gewerbliche Nutzung des Südteils der Fläche. Im Rahmen der orientierenden Erkundung wurden Verunreinigungen des oberflächennahen Untergrunds ermittelt. Im gesamten Ausschreibungsgebiet ist mit anthropogenen Auffüllungen (Trümmerschutt) zu rechnen.

Die Schadstoffbelastung der Auffüllung ist zur Abschätzung der zu erwartenden Entsorgungskosten detailliert zu untersuchen, nach derzeitigem Stand sind Mehrkosten für die Entsorgung anfallenden Bodenaushubs zu erwarten. Die Beauftragung eines Entsorgungsmanagement wird empfohlen.

Das anstehende Oberbodenmaterial überschreitet teilweise die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) für die Nutzung Kinderspielflächen. Auf zukünftig unversiegelten Teilflächen, die einer sensiblen Nutzung zugeführt werden sollen, ist ein Bodenaustausch/-auftrag in ausreichender Mächtigkeit (Höhe) vorzusehen. Das Oberbodenmaterial ist für eine sensible Nutzung ungeeignet und bei einer Freizeitnutzung der Freiflächen muss der Kontakt zu belastetem Oberboden wirksam unterbunden werden. Hierzu wäre ein Bodenaustausch oder -auftrag in einer Gesamtmächtigkeit von 0,35 m im Endzustand oder eine Versiegelung möglich. Detaillierte Untersuchungsergebnisse für die einzelnen Teilbereiche sowie der Umgang mit den Altlasten bei der Durchführung von Baumaßnahmen finden sich in den Anlagen 5 und 5a.

Alle weiteren Regelungen zu den Altlasten werden entsprechend der Altlastenregelung unter 5.1 im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages vereinbart.

### 2.4. Kampfmittel

Gemäß Kampfmittelbescheid vom 02.11.2022 (siehe Anlage 6) ist das Flurstück 6422 als Verdachtsfläche eingestuft. Weitere Informationen finden Sie im beigefügten Kampfmittelbescheid.

Eventuell notwendige Sondierungskosten hat der Erbbauberechtigte zu tragen. Die Beseitigung der Kampfmittel erfolgt zu Lasten der Stadt.

### 2.5. Baumbestand und Artenschutzgutachten

Auf dem Grundstück befindet sich Baumbestand (z. T. mit Erhaltungsgebot im B-Plan vorgesehen, siehe Anforderungsskizze Entwurf des B-Planes). Dieser soll weiterhin erhalten bleiben und bei der Bauplanung und der Freiraumplanung berücksichtigt werden (siehe Anlage 7). Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten (siehe Anlage 8) eingeholt, welches bei anstehenden Planungen zu beachten ist. Die bestehende Teichfläche sollte bei einer Überplanung möglichst durch die Neuanlage eines Kleingewässers auf dem Grundstück ersetzt werden.

Eine detaillierte Beschreibung des Baumbestandes sowie die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der Anlage 9 zu entnehmen.

### 2.6. Versorgungsleitungen

Ein Hausanschlusskabel der Vodafone Kabel Deutschland GmbH befindet sich auf dem Flurstück 6422-1. Eine vertragliche oder dingliche Sicherung des Hausanschlusskabels ist nach Auskunft von Vodafone Kabel Deutschland GmbH nicht erforderlich (siehe Anlage 10).

Weiterhin sind ebenfalls Versorgungsanlagen der Gasnetz Hamburg GmbH auf dem Flurstück 6422-1 vorhanden, die der öffentlichen Gasversorgung dienen. Bauliche Einwirkungen einschließlich des Errichtens von Bauwerken, sowie das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Gasversorgungsanlagen sind nicht gestattet. Annäherungen bedürfen einer vorherigen Absprache und Zustimmung der Gasnetz Hamburg GmbH. Weitere Hinweise sowie ein Leitungsplan sind als Anlage 11 beigefügt.

Laut Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima und Energie (BUKEA) vom 17.01.2019 wird darauf hingewiesen, dass die Leitungen der Gasnetz Hamburg GmbH bei einer evtl. Teilung des Grundstücks durch eine Baulast nach § 79 Hamburgischer Bauordnung (HBauO) gesichert werden müssen. Eine gemeinsame Leitungsführung ist für höchstens vier Grundstücke oder für Grundstücke mit einer Hausgruppe bis zu 50 m Länge zulässig.

Auf dem nebenliegenden Flurstück 5963-1 befinden sich drei Beleuchtungsmaste (Rübenkamp Lp. 2, Lp. 3 und Lp. 4) der Hamburg Verkehrsanlagen GmbH (HHVA) (s. Anlage 12). Da diese Anlagen



nicht direkt an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 6422-1 stehen, sondern entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verortet sind, sollte es zu keinem Konflikt mit der Bebauung des Flurstücks 6422-1 kommen. Die elektrischen Versorgungsleitungen (Netz) sind im Eigentum der Stromnetz Hamburg. Die Versorgungsleitungen von den Schalt-/Steuerschränken stehen im Eigentum des Landesbetriebs Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG). Wenn die angestrebte Baumaßnahme auf dem Flurstück 6422-1 doch Auswirkungen auf die drei Beleuchtungsmaste hat, sollte Kontakt mit der Hamburg Verkehrsanlagen GmbH aufgenommen werden (E-Mail: verschickungen@hhva.de).

Auf dem Flurstück 6422-1 befinden sich Verteilnetzanlagen (Kabeltrassen, Hausanschlüsse und Niederspannungsfreileitungsanlagen) der Stromnetz Hamburg GmbH, für welche eine Sicherung im Grundbuch erforderlich ist (siehe Anlage 13).

Auf dem Grundstück ist eine Fernwärmeleitung der Wärme Hamburg GmbH vorhanden (siehe Anlage 14). Im Grundbuch des Flurstücks 6422-1 ist bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur dauerhaften Sicherung dieser Fernwärmeleitung eingetragen. Diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird inhaltsgleich bei Bestellung des Erbbaurechts im Erbbaugrundbuch eingetragen.

Auf dem angrenzenden Flurstück 5963-1 liegt ein öffentliches Mischwassersiel (siehe Anlage 15) der Hamburger Stadtentwässerung (HSE). Da es sich um ein sehr altes Mischwassersiel (gemauertes Klasse-Profil Baujahr ca. 1908) handelt, sollten Bauarbeiten wie z. B. Ramm-Arbeiten oder Erdanker in Nähe des Siels oder eine Überbauung mit der HSE abgestimmt werden.

Nach dem Auswahlverfahren werden die Leitungsanfragen zu gegebener Zeit aktualisiert, wodurch sich später ggf. noch Auflagen (z. B. Leitungen, Eintragung von Dienstbarkeiten) ergeben können.

## 2.7. Sonstige Grundstücksinformationen

### Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt im zum 31.12.2023 aufgehobenen Sanierungsgebiet Barmbek-Nord S1 – Fuhlsbüttler Straße. Dem Bieter entstehen bezüglich der Ausgleichsbeiträge keine Kosten.

Erschließungs- und Ausbaubeiträge werden nicht erhoben für Maßnahmen, die während der Zeitdauer der förmlichen Festlegung durchgeführt werden.

Ein Großteil der Maßnahmen im Sanierungsgebiet wurde bereits

erfolgreich abgeschlossen. Ein weiteres Projekt ist der Gleisbogen auf der Fläche zwischen den Gleisanlagen und dem Rübenkamp, hier ist eine Neuordnung und teilweise Neugestaltung vorgesehen. Ziel ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, sozialen Einrichtungen und öffentlichen „grünen“ Nutzungen.

Im nördlichen Bereich (Ecke Hellbrookstraße/ Rübenkamp) soll als Entree eine öffentliche Grünfläche mit Skatepark entstehen. Von hier ist eine neu zu gestaltende grüne Wegeverbindung entlang des Rübenkamps geplant, zum südlichen grünen Auftakt des Gleisbogenareals einer dreieckigen öffentlich nutzbaren Fläche mit altem Baumbestand.

Den baulichen Auftakt des Gleisbogens im Süden (Ecke Rübenkamp/ Hufner Straße) bildet das in dieser Konzeptausschreibung eingefasste Grundstück. Den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend sollen auf dieser Fläche gewerbliche und soziale Nutzungen untergebracht werden.

Die zwischenliegenden Grundstücke am Gleisbogen sind in viel Grün eingebettet. Hier befinden sich soziale Einrichtungen (eine Kita, ein Bauspielplatz und der gemeinnützige Träger Mook wat), die an den Standorten langfristig verbleiben und sukzessive modernisiert werden. Für den Bauspielplatz sowie perspektivisch für die Kita sind Neubauten in Planung. Ebenfalls in der Planung befindlich ist der Skatepark im Norden (siehe Anlagen 16 Sanierungsgebiet (Fortschreibung IEK Plan)).

### Bahnanlagen der Deutschen Bahn (DB)

Südlich angrenzend zum Flurstück 6422-2 befinden sich Bahnanlagen der DB. Es sollten vor allem folgende Bedingungen / Auflagen beachtet werden:

Durch das Bauvorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die Sicherheitsabstände zu den Bahnanlagen, wie Gleise und Oberleitung etc. eingehalten werden. Grundsätzlich sind Abstandsflächen gemäß Hamburger Bauordnung (HBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Hierbei ist auch die Höhe des geplanten Gebäudes bei der Berechnung mit einzufließen.

Das Bauvorhaben ist mit der DB abzustimmen. Die DB bittet um Beteiligung und Zusendung eines aussagekräftigen Lageplans mit Darstellung der Abstandsflächen vorzugsweise mit Bahnbezug in



einem Maßstab 1:1000.

Eine Abstandsflächenunterschreitung zur Grundstücksgrenze bedarf der vorherigen Prüfung der DB Netz AG und einer Zustimmung in Form eines entgeltspflichtigen Gestattungsvertrages.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bahnstrecke 1234, welche auch bekannt ist unter den Namen Güterumgebungsbahn (GUB). Für die genannte Bahnstrecke besteht eine Machbarkeitsstudie zum 2-gleisigen Ausbau. Der 2-gleisige Ausbau wird in dem beigefügten Erläuterungsbericht erwähnt und soll bei der Entwicklung des Barmbeker Bogens berücksichtigt werden. Ebenfalls berücksichtigt werden muss die von der DB AG, DB Immobilien abgegebene Gesamtstellungnahme aus dem Jahr 2019 (s. Anlage 17) zu den Sicherheitsabständen zur Oberleitung und Abstandsregelung gemäß Hamburger Bauordnung (HBauO).

Der konkrete Flächenbedarf kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht angegeben werden. Der Ausbau einer Bahnstrecke geht jedoch immer mit Schaffung von aktivem Lärmschutz einher, welcher ebenfalls Platzbedarf erzeugt. Ansprechpartnerin ist die DB Netz AG.

Weitere infrastrukturelle Belange:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Durchlässe, Entwässerungsanlagen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise, Bahnübergänge etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Aus Sicht der DB Netz AG Telekommunikation darf es bei dem Verfahren und späterer Bauvorhaben nicht zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung (digitaler Zugfunk) der Bahnstrecke kommen.
- Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von dem geplanten Vorhaben nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.
- Eine Zuwegung für die DB AG zu den Bahnanlagen für die Inspizierung und Instandhaltung ist weiterhin zu gewährleisten.

- Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch das Verfahren nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten

- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB-Konzernrichtlinie 997.0204 (Bezugsquelle: s. nächster Absatz) mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik – Kundenservice, [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com).

Vorsorglich wird erneut auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, hingewiesen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Weitere Informationen können der beigefügten Stellungnahme der DB (siehe Anlage 17) entnommen werden.



Im Koalitionsvertrag wurde eine Untersuchung zur möglichen Nutzung der nördlichen Güterumgehungsbahn (nGUB) für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) im Rahmen des Dialogforums Schiene Hamburg-Altona vorgesehen. Die entsprechende Machbarkeitsuntersuchung (MBU nGUB) läuft noch. In diesem Sinne ist es weiterhin sehr wichtig, sicherzustellen, dass durch das vorgesehene Vorhaben ein zweigleisiger Ausbau der nGUB nicht verhindert bzw. erschwert werden darf.

Nach aktuellen Erkenntnissen aus der MBU nGUB ist es damit zu rechnen, dass in unmittelbarer Nähe des Flurstücks 6422 der Verlauf der nGUB nicht nur um ein weiteres Gleis ausgebaut werden könnte, sondern darüber hinaus auch eine Haltestelle für den Schienenpersonennahverkehr entstehen könnte, welche zusätzliche Fläche bedürfen würde.

Für eine evtl. Gleiserweiterung/Haltestellenbau soll die Teilfläche 6422-2 im Bebauungsplan durch eine Abgrenzung mit unverbindlicher Vormerkung gekennzeichnet werden. Sie ist daher nicht bebaubar. Gemäß dem geltenden Koalitionsvertrag soll in jedem Fall die Möglichkeit eines zweigleisigen Ausbaus der Strecke der nGUB erhalten bleiben und Vorkehrungen getroffen werden, dass die entsprechenden Flächen dafür freigehalten werden.

Jedoch gibt es aktuell keine Planungen zur Verwirklichung dieser Maßnahmen. Daher ist das Flurstück 6422-2 Bestandteil des Erbbaurechtsgrundstücks. Für den Fall, dass der Grundeigentümer künftig das Flurstück 6422-2 ganz oder auch nur teilweise für Bahnzwecke benötigt, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, die entsprechende Teilfläche aus dem Erbbaurecht herauszulösen und dem Grundeigentümer zu übergeben. Im Erbbaurechtsvertrag wird geregelt, dass sich der Erbbauszins bzw. das Einmalentgelt entsprechend reduzieren.

Zu diesem Zweck wird im Erbbaugrundbuch in Abteilung II an rangester Stelle eine Vormerkung zugunsten des Grundeigentümers zur Ausübung des Heimfallrechts bezogen auf die Teilfläche eingetragen.

Alle mit dem Abschluss und Vollzug der Herauslösung der Teilfläche verbundenen Kosten trägt der Grundeigentümer. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungskosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei für sich.

Eine Entschädigung (auch für eine Einfriedung, Befestigung usw.) leistet der Grundeigentümer nicht.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Flurstück 6422-2 auf

erstes Anfordern des Grundeigentümers binnen 8 Wochen frei von Nutzungsverhältnissen und frei von jeglichen Belastungen zu liefern.

Nachweisliche Stellplätze dürfen hier nicht errichtet werden.

#### Gutachten

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Nord 60 (genauere Erläuterungen siehe Abschnitt 4.2) wurden vorbereitende Gutachten erstellt. Diese werden als Anlage beigelegt und sind zu berücksichtigen.

- Artenschutzgutachten (siehe Anlage 8)
- Erschütterungsgutachten (siehe Anlage 18)
- Baumbiologische Untersuchung Rübenkamp 5-7 (siehe Anlage 19)
- Lärmtechnische Untersuchung als Vorabzug, Stand September 2023 (siehe Anlage 25)

### 3. DIE BESTANDSBEBAUUNG

Das Grundstück wird frei von jeglicher Bebauung übergeben.

### 4. BAURECHT UND PLANUNG

#### 4.1. Sanierungsrecht

Wie bereits erwähnt wurde, liegt das Grundstück im aufgehobenen Sanierungsgebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße und gehört zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Weitere Infos sind hier zu finden: [www.barmbek-baut.de](http://www.barmbek-baut.de)).

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ basiert auf dem Integrierten Entwicklungskonzept (IEK).

Die Gebietsabgrenzung umfasst neben dem Barmbeker Gleisbogen, das Stadtteilzentrum Barmbek-Nord, das sich aus der Einkaufsstraße „Fuhlsbüttler Straße“ (genannt „Fuhle“), dem Bereich rund um den S und U-Bahnhof Barmbek und dem Kulturstandort „Museumshof“ zusammensetzt (siehe Anlagen 16).

Ziel ist die Sicherung der Funktionsvielfalt im Stadtteilzentrum. Hierbei wird der Fokus auf die Stabilisierung des kleinteiligen Einzelhandels, auf die Stärkung kultureller Infrastruktur sowie auf die





Anreicherung des Branchenmixes durch Neubauprojekte gelegt. Weiterhin sollen bestehende städtebauliche Missstände behoben und die Attraktivität des Stadtteils erhöht werden. Der integrierte Handlungsansatz schließt eine ressortübergreifende Koordinierung von Maßnahmen, die Aktivierung und Beteiligung der Gewerbetreibenden, die Einbeziehung der Öffentlichkeit und die Lenkung von Investitionen Privater im Sinne der Stadtentwicklungsziele ein. Viele dieser Ziele wurden in den letzten Jahren bereits erfolgreich umgesetzt (Neugestaltung Fuhle, Umbau Bahnhof Barmbek, Gewerbeneubauten am Barmbeker Bahnhof, Neugestaltung Kulturstandort Museumshof inkl. Erweiterungsbau Zinnschmelze).

Der Gleisbogen, insbesondere das in diese Konzeptausschreibung eingefasste Grundstück, befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe (fußläufig 3-10 Minuten) zur Fuhlsbüttler Straße, zum Bert-Kämpfert-Platz, Museum der Arbeit, zur Zinnschmelze und zum Barmbeker Bahnhof. Insofern sind die positiven Auswirkungen der realisierten Ziele aus dem aufgehobenen Sanierungsgebiet auch relevant für die Projekte des Gleisbogens und werden deshalb im Folgenden etwas genauer beschrieben.

#### Gesellschaftliche und kulturelle Einrichtungen

Im Rahmen des Programms wurde das bedeutende Stadtteilkulturzentrum Zinnschmelze saniert und erweitert. Die Zinnschmelze wurde in den 1980er Jahren als freie Kultureinrichtung in einem denkmalgeschützten Gebäude am Museumshof gegründet. Für den Umbau wurde ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt. Dabei wurde das Gebäude räumlich neu geordnet und durch einen mit Kupferhaut überzogenen Neubau erweitert, welcher visuell an die Bestandsbebauung angepasst wurde.

Die gesamten Freiflächen des Denkmalensembles der ehemaligen Hamburger Gummiwarenfabrik, dem heutigen Museumshof, wurden vom Wiesendamm bis zum Osterbekufer durch die Umgestaltung des Bert-Kaempfert-Platzes, welcher als Marktplatz und Veranstaltungsort genutzt wird, umfassend aufgewertet

#### Einkaufsstandort

Die Umgestaltung der angrenzenden Fuhlsbüttler Straße (Fuhle) trug ebenfalls zur Erhöhung der Attraktivität des Stadtteils bei. Die erfolgreiche Umsetzung wurde durch die Reduzierung der Parkplatzanzahl und einer Änderung des Straßenquerschnittes erzielt.

Positiven Einfluss auf die Aufenthaltsqualität hatte unter anderem die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Verbreiterung der Nebenflächen für Fußgänger und Auslagen der Geschäfte.

#### Branchenmix

Um das lokale Gewerbe zu fördern, wurde die Interessengemeinschaft „IG Fuhle“ gegründet und gefördert, ein Verbund aus lokalen Akteuren in direkter Umgebung zur Fuhlsbüttler Straße. Dieses wird durch Aktivitäten zur Vernetzung der Gewerbetreibenden und zum Aufbau selbsttragender Strukturen sowie mit Stadtmarketingmaßnahmen unterstützt. Es wurden mehrere Wohn- und Gewerbebauten errichtet. Das leerstehende Hertie-Kaufhaus und der ehemalige Busbahnhof wurden abgerissen. Dafür wurden zwei Neubauten errichtet mit den Nutzungen Handel, Gewerbe, Gastronomie, Büros und Hotel, die heute als Publikumsmagneten und neue Visitenkarte des Standort wirken.<sup>1</sup>

Ein weiteres Ziel des Programms ist es, die Konkurrenz zwischen den Händlern und Gewerbetreibenden in den Neubauten am Bahnhof und der kleinteilig strukturierten Fuhlsbüttler Straße zu reduzieren. Hierfür wurde ein Branchenmix-Konzept erstellt sowie die gemeinsame Dachmarke „Barmbek – Original. Hamburg“ entwickelt.

## 4.2. Planrecht

Gem. Baustufenplan „Barmbek-Nord“ vom 04.03.1955 ist das Flurstück 6422-1 für die Nutzung als Dauerkleingarten ausgewiesen.

Im Jahr 2018 wurde mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanentwurfs mit der Bezeichnung „Barmbek-Nord 60“ begonnen. Der Geltungsbereich hat ursprünglich den gesamten Gleisbogen umfasst. Aus diesem Grund liegen – wie vorangestellt aufgezählt – einige der vorbereitenden Gutachten für das Flurstück 6422-1 bereits vor. Aufgrund von geänderten Planungszielen des Bezirks wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Barmbek-Nord 60 zwischenzeitlich verkleinert. Für das ausgeschriebene Grundstück wird im Anschluss an die Konzeptausschreibung der Geltungsbereich nochmals verkleinert auf die hier gegenständliche Fläche und alsdann in einen separaten, neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgewandelt. Das Verfahren befindet sich auf dem Stand nach öffentlicher Plandiskussion und vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Kosten des weiteren

<sup>1</sup> Siehe auch: [https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Hamburg\\_Barmbek/Hamburg\\_Barmbek\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Hamburg_Barmbek/Hamburg_Barmbek_node.html)

Verfahrens inkl. der etwaigen Aktualisierung der Gutachten trägt der/die Bieter/in. Eine Skizze zur Veranschaulichung der Anforderungen an den vorhabenbezogenen B-Plan ist als Anlage 20 beige-fügt.

Es ist geplant, das Flurstück 6422-1 als Kerngebiet (MK) auszuweisen. Im Bereich der möglichen Erweiterungsfläche der Güterumgehungsbahn erfolgt eine Kennzeichnung unverbindlicher Vormerkung. Weiterhin soll eine Baumasse von maximal 7.500 m<sup>2</sup> BGF mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,35 - bezogen auf die Fläche inkl. Vorbehaltsbereich Bahnausbau - errichtet werden können (sofern es zum Ausbau der nördlichen Güterumgehungsbahn kommt, erfolgt eine Erhöhung der GRZ auf 0,37). Die Indexwerte sind bei der Konzeptentwicklung zu berücksichtigen. Abweichungen hiervon sind nicht möglich.

Hinsichtlich der Grünbelange und des Artenschutzes, u. a. die Erhaltung verschiedener Gehölze und die Verlegung des Teiches, sind verschiedene Maßgaben für das Grundstück zu berücksichtigen. Für den zu verlegenden Teich sind geeignete Sicherheitsmaßnahmen (Einzäunung) im Rahmen der Landschaftsplanung vorzunehmen. Eine detaillierte Beschreibung der notwendigen im B-Plan festgesetzten naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange findet sich im Anhang in Anlage 9.

### 4.3. Mietverhältnisse und Laufzeiten

Das Grundstück wird frei von Nutzungsverhältnissen übergeben.

### 4.4. Grundbuch, Baulasten und Dienstbarkeiten

Grundbuch	Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (s. Anlage 21)	Baulasten
von Barmbek Blatt 6366 Flurstück 6422	Lfd. Nr. 1 und 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) zugunsten Vattenfall. Der hierfür abgeschlossene Gestattungsvertrag ist als Anlage 22 beige-fügt.  Lfd. Nr. 3 Sanierungsvermerk (betrifft nicht das Grundstück)	Stellplatzbaulast zugunsten des Flst. 1952 (Wiesendamm), der Gemarkung Barmbek, für 39 Kfz-Stellplätze (s. Anlage 23)

Bezüglich der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) wird auf die Regelungen in Abschnitt 2.6 verwiesen. Die o. g. 39 Kfz-Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Derzeit wird geprüft, ob diese Baulast gelöscht werden kann.

### 4.5. Bebauung und künftige Nutzung

Die Entwicklung des „Barmbeker Gleisbogens“ verfolgt das Ziel, das Flächenpotential der Grundstücke zu erhöhen. Die Fläche des Gleisbogens wird von den Straßen Rübenkamp, Hufnerstraße und Hellbrookstraße umschlossen. Das in die Ausschreibung einbezogene Flurstück 6422-1 bildet den städtebaulichen Auftakt des Gleisbogens und soll der Zusammenführung mehrerer Nutzungen dienen. Bei der Planung muss der bereits erwähnte Baumbestand sowie die erforderliche Abstandsfläche zu den Bahngleisen berücksichtigt werden. Das Gebäude sollte sich in die Umgebungsbebauung Ecke Hufnerstraße / Rübenkamp / Krüsisstraße eingliedern.

Es soll ein sozialer Treffpunkt mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> BGF entstehen. Auf dieser Fläche sollen kleinere, flexibel nutzbare Räume, zum Beispiel für SeniorInnen und Jugendliche sowie Beratungsbüros und ein Café und nach Möglichkeit eine neue Kita (Größenordnung 130 Plätze) entstehen. Im stark wachsenden Stadtteil Barmbek-Nord besteht hohe Nachfrage nach Räumlichkeiten verschiedener Größen, die für Veranstaltungen aller Art genutzt werden können. Durch die Integration eines multifunktional nutzbaren Mehrzweckraums für mindestens 100 Personen, kombiniert mit kleineren, flexibel nutzbaren Räumen (z. B. für Sportangebote kleinerer Gruppen) oder als Treffpunktmöglichkeit für Gruppen, Vereine, Jugendliche oder SeniorInnen etc. aus dem Stadtteil soll diese Nachfrage gedeckt werden. Auch die Etablierung von Beratungsangeboten (z. B. Schuldnerberatung, Erziehungsberatung) ist in der Immobilie vorstellbar. Ergänzend ist der Betrieb eines Stadtteilcafés wünschenswert, das sowohl bei Veranstaltungen die Aufgabe des Caterings übernehmen als auch als alternatives Gastronomieangebot von Anwohnern aufgesucht werden kann.

Wird die Kita Bestandteil des Konzeptes, sind ungefähr 800 m<sup>2</sup> Außenfläche als ergänzender, bauordnungsrechtlich auszuweisender Freiraum einzuplanen. Zu beachten ist hierbei, dass aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms (siehe Lärmtechnische Untersuchung) Schutzmaßnahmen für die Kita-Außenflächen im Rahmen der Freiraumplanung zu treffen sind, beispielsweise durch Geländemodellierungen, Wälle mit integrierten Spielmöglichkeiten, Lärmschutzwände mit Klettermöglichkeit.

Die restlichen ca. 4.500 m<sup>2</sup> BGF sind für eine kombinierte Gewerbe- und Büronutzung vorzusehen. Hierbei sollte der Fokus vorrangig auf wirtschaftsförderungsfähige Mieter gelegt werden. Die Prüfung der Wirtschaftsförderungsfähigkeit (WiFö) übernimmt die Hamburg Invest Wirtschaftsförderung (HIW), an welche Sie sich

bei Bedarf wenden können. Wirtschaftsförderungsfähige Mieter sind Unternehmen, die sich neu in Hamburg ansiedeln, dort erweitern oder verändern wollen. Zu den sogenannten Wirtschaftsförderungskriterien gehört beispielsweise die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass Mieter, die nicht wirtschaftsförderungsfähig sind, nicht ausgeschlossen sind, wirtschaftsförderungsfähige Mieter aber eine höhere Bewertung erhalten (siehe Abschnitt 5.7).

Eine Wohnbebauung ist unzulässig und wird bei der Aufstellung des Planrechts – nicht zuletzt aus Lärmschutzgründen - entsprechend ausgeschlossen.

Die Vorgaben der Skizze Bestand (Anlage 20) sind zu beachten, die bauordnungsrechtlichen Anforderungen wie Rettungswege und Abstandsflächen sind zu erfüllen. Das Gebäude soll sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Bebauung soll zur Milieu- und Adressbildung beitragen und die Einbindung einer für sich stehenden Bebauung in das vorhandene soziale und bauliche Umfeld erfolgen.

Weiterhin sind die städtebauliche, architektonischen, freiraumplanerischen und Klimaschutz-Standards (siehe Anlage 24) bei der Erstellung des Nutzungskonzepts zu beachten.

## 5. VERGABEVERFAHREN

### 5.1. Art des Verfahrens

Anbieter des Grundstücks ist im Rechtssinne die FHH, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG).

#### Erbbaurecht und Erbbauzins

Die Vergabe der Fläche soll im Erbbaurecht erfolgen. Die FHH vergibt Erbbaurechte an Gewerbegrundstücken für 60 Jahre. Es ist vom Bieter ein Gebot für den Verkehrswert des Grundstücks abzugeben.

In dem zu schließenden Erbbaurechtsvertrag kann der Erbbauberechtigte wählen zwischen einem Einmalentgelt (75 Prozent des gebotenen Verkehrswertes) und einem laufenden Erbbauzins. Der anfängliche laufende Erbbauzins für eine gewerbliche Nutzung beträgt derzeit 1,6 Prozent des gebotenen Verkehrswertes für das Grundstück per anno. Der laufende Erbbauzins ändert sich erstmals nach Ablauf von drei Jahren nach dem Erbbaurechtsbeginn zum dann folgenden 1. Januar und danach jeweils nach Ablauf von einem Jahr seit der letzten Erbbauzinsveränderung automatisch

(also ohne, dass es einer Erklärung einer der Parteien bedarf) in demselben Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100, nachfolgend „VPI“) gegenüber dem Stand bei Beurkundung des Vertrages (bei der ersten Anpassung) bzw. gegenüber dem Stand bei der jeweils vorangehenden Anpassung nach oben oder unten verändert hat.

Die im Rahmen des Gebotes getätigten Aussagen betreffend das Konzept werden verbindlich im Erbbaurechtsvertrag fixiert und bei Nichteinhaltung mit einem Heimfallrecht und mit Vertragsstrafen belegt. Weiterhin werden im Erbbaurechtsvertrag Termine für Baubeginn und Baufertigstellung (gebrauchsfertige und dem Nutzungskonzept entsprechende Herstellung) des zugrundeliegenden Bauvorhabens geregelt. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht wie vorgesehen oder nicht fristgerecht realisiert wird, behält sich der Erbbaurechtsgeber vor, Vertragsstrafen zu erheben und/oder die Rückgabe des Grundstücks zu fordern (Ausübung des Heimfallrechtes). Im Erbbaurechtsvertrag wird auch eine Nutzungsbindung für die Dauer der Erbbaurechtslaufzeit vereinbart, deren Einhaltung ebenfalls durch Vertragsstrafen und Heimfallrechte (Sicherung durch Heimfallrechte der FHH) gesichert wird. Die Nutzungsbindung bezieht sich auf die in der Ausschreibung festgelegten Nutzungsanforderungen sowie auf das vom / von dem/der Interessenten/Interessentin vorgeschlagene Nutzungskonzept.

#### Vertragliche Altlastenregelung

Soweit im Rahmen der Bebauung des Erbbaugrundstücks mit den Bauwerken Grundstücksverunreinigungen beseitigt werden müssen, beteiligt sich der Grundstückseigentümer nach Maßgabe der folgenden Regelungen an den Kosten, die für die Beseitigung der auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Grundstücksverunreinigungen entstehen, soweit diese Maßnahmen für die Bebauung des Erbbaugrundstücks mit den Bauwerken erforderlich und verhältnismäßig sind.

1. Der Grundstückseigentümer (nachfolgend auch Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) oder Anbieter genannt) beteiligt sich ausschließlich an baubedingten Entsorgungskosten. Baubedingte Entsorgungskosten („Entsorgungskosten“) sind ausschließlich (a) die Kosten für eine im Rahmen der Bebauung des Erbbaugrundstücks mit den Bauwerken notwendige und verhältnismäßige fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Grundstücksverunreinigungen enthaltenden Bodenmaterials, das Belastungen aufweist, welche die Deponieklasse 1 der Deponieverordnung erreichen oder überschreiten, (b) zuzüglich der Kosten

der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens sowie der in diesem Zusammenhang notwendig werden Untersuchungskosten und (c) abzüglich der Kosten, die für eine im Rahmen der Bebauung des Erbbaugrundstücks mit den Bauwerken notwendige und verhältnismäßige fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Bodenmaterial mit Belastungen bis kleiner der Deponieklasse 1 entstanden wären und (d) abzüglich der Kosten, die auch ohne das Vorhandensein von Grundstücksverunreinigungen entstanden wären (Sowieso-Kosten).

2. Entsorgungskosten von bis zu zwanzig 20 Prozent des über die Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisierten Erbbauzinses bzw. des Einmalentgelts sind vom Erbbauberechtigten zu tragen. Darüber hinausgehende Entsorgungskosten trägt der Grundstückseigentümer gegen Nachweis („Entsorgungs-Mehrkosten“) (siehe Abschnitt 6.1).

3. Wenn absehbar ist, dass die Entsorgungs-Mehrkosten (einschließlich etwaiger hierauf anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer) fünfzig 50 Prozent des über die Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisierten Erbbauzinses bzw. Einmalentgelts („Zumutbarkeitsgrenze“) übersteigen werden, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Übernahme der Entsorgungs-Mehrkosten insgesamt zu verweigern und von dem Vertrag zurückzutreten. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Rücktrittsrecht innerhalb von vier Wochen nach dessen Ausübung durch Übernahme der die Zumutbarkeitsgrenze übersteigenden Entsorgungs-Mehrkosten abzuwenden. Im Falle des Rücktritts hat der Erbbauberechtigte keinen Anspruch auf Ersatz der von ihm zur Bebauung des Erbbaugrundstücks mit den Bauwerken erbrachten Aufwendungen, keinen Anspruch auf Rückgewähr der Nutzungsentschädigung und keinen Anspruch auf Rückgewähr der Aufwandsbeteiligung; im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB. Nach Erbbaurechtsbeginn wandelt sich das Rücktrittsrecht in einen entsprechenden Heimfallanspruch des Grundstückseigentümers.

#### Gutachterverfahren

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität (Kubatur / Einfügung), der architektonischen Qualität (Materialität) sowie Qualität der Freiraumplanung und der Erschließung des neuen Gebäudes soll ein Gutachterverfahren ausgelobt werden. Das Gutachterverfahren ist vom Bietenden auf dessen Kosten durchzuführen und mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirksamt Hamburg Nord abzustimmen.

Die Bieter verpflichten sich, ein hochbaulich-freiraumplanerisches

Gutachterverfahren mit mindestens 3 Teilnehmern durchzuführen. Wird ein hochbaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) mit 3 oder 5 Teilnehmern durchgeführt, werden hierfür im Rahmen der Bewertung des Städtebaus Punkte vergeben (siehe Auswahlkriterien 2.2 unter Punkt 5.7 auf Seite 15).

#### Ausschreibungsbedingungen

Das Grundstücksangebot ist lediglich eine öffentliche, für den Anbieter unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots. Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts. Die FHH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Vergabe im Erbbaurecht erfolgt.

Die FHH ist ebenso frei in ihrer Entscheidung, Interessenten nur dann am Auswahlverfahren teilnehmen zu lassen, wenn sie in eine Interessentenliste aufgenommen worden sind.

Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der FHH herleiten. Ansprüche gegen die FHH, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.

Die FHH behält sich vor, Interessenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern. Ein Nachweis über die Finanzierung des Erbbaurechtsentgelts ist vorzulegen.

Grundstücksanhandgaben und Bestellungen von Erbbaurechten bedürfen der Zustimmung durch die unabhängige Kommission für Bodenordnung (KfB). Zum Zeitpunkt der Befassung der Kommission für Bodenordnung mit der Erbbaurechtsbestellung muss der/die Erbbauberechtigte namentlich feststehen. Projektgesellschaften müssen gegründet und im Handelsregister eingetragen sein. Eine Bestellung des Erbbaurechts kann ausschließlich an den/die im Beschluss der Kommission für Bodenordnung genannte/n Erbbauberechtigte/n erfolgen. Alle Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung geführt.

Im Falle einer Vermittlung durch einen Makler zahlt die FHH keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.



Die Bewerbungen sind in deutscher Sprache abzugeben. Der Erläuterung dienende Unterlagen wie beispielsweise Unternehmensbroschüren, testierende Jahresberichte, können auch in englischer Sprache eingereicht werden.

## 5.2. Termine und Fristen

Rückfragen bis 4 Wochen nach Start der Ausschreibung	06.05.2024
Antworten auf Rückfragen binnen 3 Wochen	
Ende der Angebotsfrist (6 Monate nach Start der Ausschreibung)	07.10.2024, 14 Uhr

Die FHH behält sich vor, die vorgenannten Termine und Fristen während des Verfahrens zu ändern. Die Teilnehmer werden über neue bzw. geänderte Termine informiert.

## 5.3. Betreuung des Verfahrens

### Ansprechpartner:

LIG Hamburg - Landesbetrieb  
Immobilienmanagement und Grundvermögen

#### Michael Freyer (LIG 32/3)

Millerntorplatz 1

20359 Hamburg

E-Mail: michael.freyer@lig.hamburg.de

Tel.-Nr.: +49 40 428 23 4106

eFax: +49 40 4273 23622

Interessenten haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot mit dem Betreff „Ausschreibung Barmbeker Gleisbogen - Rübenkamp“ per E-Mail bis zum 06.05.2024 an michael.freyer@lig.hamburg.de zu richten.

## 5.4. Abgabe der Bewerbungen

Ihr schriftliches Gebot richten Sie bitte bis spätestens zum

**07.10.2024, 14 Uhr**

mit allen ausgefüllten Vordrucken (E-Mails und Faxe werden nicht berücksichtigt) an die o.g. Adresse.

Bitte achten Sie darauf, dass Ihr Gebot in einem gesonderten Umschlag mit dem Hinweis „**Gebot für Konzeptausschreibung Barmbeker Gleisbogen - Rübenkamp, nicht öffnen vor dem**

08.10.2024“ abgegeben wird bzw. per Post den LIG erreicht. Ansonsten gelangt das Gebot in den normalen Geschäftsgang. Der fristgerechte Zugang ist dann nicht mehr gewährleistet.

Der Bewerber ist selbst für den termingerechten Eingang der Bewerbung verantwortlich. Die FHH behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

## 5.5. Angebotsbedingungen

Das Grundstück soll gegen Gebot entsprechend den o. a. Vorgaben im Erbbaurecht vergeben werden.

Das Angebot muss enthalten (Teilnahmebedingung und Ausschlusskriterium):

- Name und vollständige Adresse des Unternehmens (inkl. E-Mail-Adresse und Ansprechpartner);
- Angaben zum Nutzungskonzept und zu den Nutzern (kurzes Unternehmensportrait, Arbeitsplätze, Branchenzugehörigkeit etc.) (siehe Anlage 1)
- Angaben zum Bauvorhaben und zur beabsichtigten Geschossfläche Bruttogeschossfläche und WGF (s. \* ganz unten)
- Angaben zu den unter Punkt 5.7 aufgeführten Auswahlkriterien und Anlage 1
- Angaben zu Kooperations- und Finanzierungspartnern (so weit vorhanden)
- Finanzierungsnachweis (bezogen auf das konkrete Konzept), s. Anlage 2
- Angaben zur Bonität des Bieters und der Nutzer (Creditreform-Auskunft)
- Aktuelle Handelsregisterauszüge
- Alle Gebotsunterlagen – jeweils **mit** und **ohne** Nennung der Gebotshöhe – auf USB-Sticks (jeweils **5-fach**)
- Angaben zum Gebäudeenergiekonzept, Nachhaltigkeits- und Energiestandards
- Planungsunterlagen: Systemskizzen, Regelgrundrisse, Schnitte, 2 Perspektiven, Lageplan mit Freiräumen



- Systempläne aller Geschosse im Maßstab 1:500 mit ablesbaren Nutzungseinheiten und eingetragenen Nutzungen
- Verpflichtungserklärung zur Durchführung eines mit dem Bezirksamt abgestimmten hochbaulichen-freiraumplanerischen Gutachterverfahren mit mindestens 3 Teilnehmern oder eines hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens nach RPW mit 3 oder 5 Teilnehmern.

## 5.6. Weitere Vergabebedingungen

Das Grundstück wird frei von Nutzungsverhältnissen sowie einschließlich der auf den vorhandenen Erschließungszustand bezogenen Wege- und Siedlungsbeiträge geliefert.

Das Grundstück wird vom Erbbauberechtigten im vorhandenen Zustand übernommen. Rechte des Erbbauberechtigten in Bezug auf Sach- und Rechtsmängel werden ausgeschlossen. Zudem haftet die Erbbaurechtsgeberin nicht für die Richtigkeit von Angaben der von ihm eingesetzten Dritten, insbesondere nicht für fehlerhafte Aussagen in den Anlagen. Die Erbbaurechtsgeberin haftet auch nicht für Schäden durch auf dem Erbbaurechtsgegenstand vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel.

Bei Erbbaurechtsbestellungen der Stadt trägt der/die Erbbauberechtigte grundsätzlich alle dabei anfallenden Kosten (Notar, Grundbuchamt etc.). Neben dem Entgelt für den Erbbaurechtsgegenstand hat der/die Erbbauberechtigte eine Aufwandsbeteiligung für Leistungen der Grundstückseigentümerin, die ausschließlich im Interesse des/der Erbbauberechtigten für diesen Vertrag erbracht wurden, zu zahlen. Die Aufwandsbeteiligung beträgt derzeit 2 Prozent des über die Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Erbbauzinses bzw. des Einmalentgelts, maximal jedoch 30.000 EUR. Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Vermittlung und Bereitstellung des Grundstückes.

Das Einmalentgelt und die Aufwandsbeteiligung sind binnen eines Monats nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages fällig. Der laufende Erbbauzins ist ab dem Erbbauzins-Zahlungsbeginn quartalsweise jeweils im Voraus bis spätestens zum dritten Bankarbeitstag eines jeden Quartals fällig. Sämtliche Vertragsnebenkosten trägt der Erbbaurechtsnehmer.

Der Vertrag wird grundsätzlich durch den Notar abgewickelt.

## 5.7. Bewertungs-/Auswahlkriterien

Gesetzliche Ausschlussgründe gemäß der §§ 123, 124 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) wie Verurteilungen / Geldbußen, ausstehende Zahlungen von Steuern, Abgaben und Beiträgen zur Sozialversicherung sowie sonstiges Fehlverhalten führen zur Nichtteilnahme am Wettbewerb.

Das Grundstück wird im Rahmen eines Gebotsverfahrens unter vorrangiger Würdigung und Bewertung der Konzeptqualität veräußert. Angebote, die die zwingenden definierten Konzeptanforderungen erfüllen, werden in das Auswahlverfahren einbezogen. Aus den nicht vom weiteren Verfahren ausgeschlossenen Angeboten werden anhand der nachfolgenden Bewertungskriterien zwei bis drei Angebote ausgewählt. Die Bewerber, die diese ausgewählten und damit besten Angebote abgegeben haben, werden zu Gebotspräsentationen für alle beteiligten Behörden und Dienststellen und Vertragssondierungsgesprächen eingeladen.

Die Auswahl erfolgt objektiv und diskriminierungsfrei anhand der nachfolgenden Kriterien und Gewichtung.

**Die Auswahl erfolgt nach den nachfolgend genannten Kriterien und deren Gewichtung:**



Nr.	Kriterium	Gewichtung	Max. Punktzahl
<b>1</b>	<b><u>Gebotshöhe (Verkehrswert des Grundstücks) und Finanzierungskonzept</u></b>	<b>40% (MK)</b>	<b>bis zu 400</b>
1.1	Gebot (Verkehrswert) für das Grundstück (inkl. Angabe der nutzungsabhängigen Schichtwerte/m <sup>2</sup> BGF und WGF)		400
1.2	Vorlage eines belastbaren Finanzierungskonzeptes und/oder einer Finanzierungszusage		zwingend
1.3	Bonität des Unternehmens		zwingend
<b>2</b>	<b><u>Konzeptqualität</u></b>	<b>60 % (MK)</b>	<b>600</b>
<b>2.1</b>	<b><u>Nutzungs- und Betreiberkonzept unter Berücksichtigung der dauerhaften sozialen Nutzungen</u></b>		<b>bis zu 200</b>
2.1.1	Qualität des Gesamtkonzeptes für die geplante Immobilie (Synergien und Verortung der unterschiedlichen Nutzungen) betrieben von Partnern (Betreibermodell – Zusammenspiel Kooperation, im Gebäude und deren Bezug zu den Außenflächen) ggf. Angaben zu Referenzen/ Erfahrungen		100
2.1.2	Darstellung eines gesicherten, langfristigen Nutzungskonzeptes für die sozialen und öffentlichen Nutzungen (z. B. Treffpunkt für Jugendliche und Senior*innen, Beratungsbüro, Café, KITA etc.)		100
<b>2.2</b>	<b><u>Städtebauliches Konzept, Architektur</u></b>		<b>bis zu 80</b>
2.2.1	Einhaltung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Vorgaben		zwingend
2.2.2	Bereitschaft zu einem hochbaulichen-freiraumplanerischen Gutachterverfahren mit 3 Teilnehmern		zwingend
2.2.3	Hochbaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren nach RPW mit 3 Teilnehmern		20
	ODER		
2.2.4	Hochbaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren nach RPW mit 5 Teilnehmern		50
2.2.5	<u>Mobilitätskonzept</u>		10
<b>2.3</b>	<b><u>Klimaschutzziele, Nachhaltigkeits- und Energiestandards</u></b>		<b>bis zu 120</b>
	<u>Energiestandard - maximal 80 Punkte</u>		
2.3.1	BEG-Effizienzhaus 40		60
	ODER		
2.3.2	BEG-Effizienzhaus 40 Plus		80
2.3.3	<u>Konstruktiver Holzbau</u> Einsatz von Holz in der Konstruktion in tragenden Außenwänden, tragenden Innenwänden und Deckenkonstruktionen		20
	<u>Nachhaltige Dämmstoffe</u>		
2.3.4	Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel und naturplus in Außen- und Innenwänden		10
	UND		
2.3.5	Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel und naturplus in Decken, Dächern und Böden		10
	<u>Nachhaltigkeitszertifikat – maximal 20 Punkte:</u>		
2.3.6	Zertifikat für nachhaltiges Bauen DGNB silber		10
	ODER		
2.3.7	Zertifikat für nachhaltiges Bauen DGNB gold oder platin		20
<b>2.4</b>	<b><u>Besondere Konzepte – Mehrwert für das Quartier</u></b>		<b>bis zu 100</b>
2.4.1	Bedeutung für den Stadtteil Barmbek-Nord (Nutzergruppen / Angebote)		50
2.4.2	Bedeutung für das nähere Umfeld (Gleisbogen und Nachbarschaft)		50
<b>2.5</b>	<b><u>(Zusatzpunkte für die Fokussierung auf wirtschaftsförderungsfähige Nutzer)</u></b>		<b>bis zu 100</b>
2.5.1	Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze der Nutzer		60
2.5.2	Zugehörigkeit zu einem Cluster / Innovationspotenzial des Unternehmens		20
2.5.3	Bedeutung des Unternehmens für die Hamburger Wirtschaftsstruktur		20
<b>3</b>	<b><u>Gesamtpunktzahl</u></b>	<b>100 %</b>	<b>1.000</b>

## 5.8. Anhandgabe

---

Falls für die Entscheidung des Interessenten wesentliche Vorfragen geklärt werden müssen, insbesondere hinsichtlich der Planung und/oder der Finanzierung des Vorhabens, kommt vor der endgültigen Entscheidung über die Vergabe eine befristete Anhandgabe des Grundstücks in Betracht.

Eine Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Stadt. Sie gibt dem Interessenten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraums keinem anderen Interessenten angeboten wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung der Stadt ein, das Grundstück im Erbbaurecht zu vergeben.

Sollte eine Anhandgabe umgesetzt werden, wird hierfür ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 2 Prozent vom Verkehrswert für das Grundstück angesetzt. Das Anhandgabeentgelt kann auf das Erbbaurechtsentgelt angerechnet werden.





## 6. ANLAGENVERZEICHNIS

Die unten aufgeführten Informationen dienen als Grundlage für die Erstellung des Gebots für die Konzeptausschreibung. Sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für die Vollständigkeit der Informationen wird keine Gewähr übernommen.

Anlage 0	Empfangsbestätigung
Anlage 1	Angebotsvordruck
Anlage 2	Musterfinanzierungsnachweis
Anlage 3	Lageplan
Anlage 4	Anliegerbescheinigung vom 14.01.2019
Anlage 5	Detaillierte Beschreibung zur Bodenbeschaffenheit und Altlasten vom 26.10.2023
Anlage 5a	Bericht des Instituts für Hygiene und Umwelt zum Oberboden
Anlage 6	Kampfmittelbescheid vom 02.11.2022
Anlage 7	Baumbestandsplan vom 18.07.2018
Anlage 8	Artenschutzgutachten vom 18.10.2023
Anlage 9	Grünbelange und Artenschutz
Anlage 10	Stellungnahme von Vodafone GmbH vom 28.12.2018
Anlage 11	Leitungsauskunft der Gasnetz Hamburg GmbH vom 09.01.2019
Anlage 12	Stellungnahme der Hamburger Verkehrsanlagen GmbH (HHVA) vom 17.01.2019
Anlage 13	Leitungsauskunft der Stromnetz Hamburg GmbH vom 15.01.2019
Anlage 14	Stellungnahme (Fernwärmeleitung) der Wärme Hamburg GmbH vom 02.06.2020
Anlage 15	Leistungsplan der HSE vom 03.01.2019
Anlage 16	Sanierungsgebiet (Fortschreibung IEK-Plan) Stand 11/2020
Anlage 17	Stellungnahme der DB AG vom 20.09.2019
Anlage 18	Erschütterungsgutachten
Anlage 19	Baumbiologische Untersuchung
Anlage 20	Skizze Bestand Oktober 2023
Anlage 21	Grundbuchauszug vom 13.01.2022
Anlage 22	Gestattungsvertrag mit Plan vom 10.11.1969
Anlage 23	Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 02.01.2019/Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.08.2010
Anlage 24	Städtebauliche, architektonische, freiraumplanerische und Klimaschutz-Standards
Anlage 25	Lärmtechnische Untersuchung als Vorabzug, Stand September 2023



Bei Abgabe der Gebotsunterlagen separat vorlegen.

## Empfangsbestätigung des LIG bei persönlicher Abgabe

Hiermit bestätigen wir den Erhalt der Unterlagen für das Gebotsverfahren

**„Barmbeker Gleisbogen - Rübenkamp“**

Datum:

---

Unterschrift

Landesbetrieb Immobilienmanagement

und Grundvermögen - LIG 12/G-



Erbbaurechtsangebot vom XX.XX.2024

für das Grundstück „Barmbeker Gleisbogen - Rübenkamp“

Flurstück 6422-1 und 6422-2 der Gemarkung Barmbek,

im Rahmen einer Konzeptausschreibung

Gewünschte Zahlungsweise (Entgelt oder lfd. Zins)?				
<b>Gebotshöhe (Verkehrswert des Grundstücks) und Finanzierungskonzept</b>				
Konzepte, Inhalte, Unterlagen und Nachweise entsprechend den Auswahlkriterien. Bitte nachvollziehbar im Einzelnen auführen – ggf. gesonderte Seiten				
Name und vollständige Adresse des Unternehmens (inkl. E-Mail-Adresse und Ansprechpartner)			<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Planungsunterlagen: Systemskizzen, Regelgrundrisse, Schnitte, 2 Perspektiven, Lageplan mit Freiräumen			<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Systempläne aller Geschosse im Maßstab 1:500 mit ablesbaren Nutzungseinheiten und eingetragenen Nutzungen			<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Angaben zur Geschossfläche (BGF und WGF*) in m <sup>2</sup> :				
Nutzung	Geplante Bruttogeschossfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	Geplante Geschossfläche (WGF) in m <sup>2</sup>	Anteil der Nutzung in %	Schichtwerte (durchschnittlich) EUR / m <sup>2</sup> WGF
KITA				
Büro, Gewerbe				
Gastronomie				
Kulturelle Nutzungen				
<b>Gesamt-Gebot (Verkehrswert)</b>				



Vorlage eines belastbaren Finanzierungskonzeptes und/oder einer Finanzierungszusage sowie Angaben zu möglichen Kooperations- und Finanzierungspartnern	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Angabe der nutzungsabhängigen Schichtwerte/m <sup>2</sup> WGF und BGF*	
Creditreform-Auskunft des Bieters und der Nutzer	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Aktuelle Handelsregisterauskünfte	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p><b>Nutzungskonzept/ Konzeptqualität</b></p> <p>Konzepte, Inhalte, Unterlagen und Nachweise entsprechend der Auswahlkriterien Nr. 2 unter Punkt 5.7 bitte nachvollziehbar im Einzelnen aufführen – ggf. gesonderte Seiten</p>	
<p>zu 2.1 unter Punkt 5.7</p> <p>Angaben zum Nutzungskonzept und zu den Nutzern unter Berücksichtigung der dauerhaften sozialen Nutzungen (kurzes Unternehmensportrait, Arbeitsplätze, Branchenzugehörigkeit) (ggf. gesonderte Seite)</p>	
<p>zu 2.2 unter Punkt 5.7 Städtebauliches Konzept, Architektur, Klimaschutzziele (ggf. gesonderte Seite)</p> <p><u>vorgesehenes Verfahren</u></p> <p>Verpflichtungserklärung zur Durchführung eines mit dem Bezirksamt abgestimmten hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens nach RPW* mit mindestens 3 Teilnehmern<sup>3</sup></p> <p>Hochbaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren nach RPW mit 3 Teilnehmern</p> <p>Hochbaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren nach RPW mit 5 Teilnehmern</p> <p>Mobilitätskonzept</p>	<p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>zu 2.3 unter Punkt 5.7</p> <p>Klimaschutzziele, Nachhaltigkeits- und Energiestandards</p> <p>BEG-Effizienzhaus 40:</p>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein



<p>BEG-Effizienzhaus 40 Plus:</p> <p>Konstruktiver Holzbau</p> <p>Einsatz von Holz in der Konstruktion in tragenden Außenwänden, tragenden Innenwänden und Deckenkonstruktionen (inkl. Erläuterung zur Holzbauweise)</p> <p>Nachhaltige Dämmstoffe</p> <p>Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel und natureplus in Außen- und Innenwänden</p> <p>UND</p> <p>Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel und natureplus in Decken, Dächern und Böden</p> <p>Nachhaltigkeitszertifikat</p> <p>Zertifikat für nachhaltiges Bauen DGNB silber ODER</p> <p>Zertifikat für nachhaltiges Bauen DGNB gold oder platin</p>	<p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>zu 2.4 unter Punkt 5.7</p> <p>Besondere Konzepte – Mehrwert für das Quartier</p> <p>(Erläuterung ggf. gesonderte Seite)</p>	
<p>zu 2.5 unter Punkt 5.7</p> <p>Fokussierung auf wirtschaftsförderungsfähige Nutzer (Erläuterung ggf. gesonderte Seite)</p> <p>Benennung der Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze der Nutzer</p>	

---

Unterschrift

\*Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Diese Definition ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (= GF86).



## MUSTERFINANZIERUNGSNACHWEIS

Musteranbieter

Hamburg, den .....

**Immobilienangebot der Freien und Hansestadt Hamburg „Barmbeker Gleisbogen - Rübenkamp“**

Sehr geehrte.....,

hiermit bestätigen wir Ihnen, dass wir gerne bereit sind, das vorgenannte Bauvorhaben mit einem .... EUR Gesamtvolumen (Erbbaurechtsentgelt + Bauvolumen + Nebenkosten) zu finanzieren.

Die Zusage gilt vorbehaltlich einer positiv verlaufenden Objektprüfung durch unser Haus und der Genehmigung durch unseren Kreditausschuss.

Mit freundlichen Grüßen

