

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Lüneburg und Hamburg

Mitglied und Fachbereichsleiterin Immobilienwertermittlung | BVS Landesverband Niedersachsen-Bremen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



**Gutachten-Nr. 2023-1151** vom 29.07.2024

Auftraggeber      Amtsgericht Hamburg-Harburg  
Bleicherweg 1 | 21073 Hamburg

Bewertungsobjekt    21129 Hamburg  
Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k-88  
östlich Neuenfelder Fährdeich 120

Aktenzeichen        616 K 2/22

## Verkehrswertgutachten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Werftgelände.

Grundbuch	Amtsgericht Hamburg-Harburg   Grundbuch von Hasselwerder   Blatt 1684 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1-4
Katasterangaben	Gemarkung Hasselwerder   Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423, 3424 und Gemarkung Cranz   Flurstück 794
Nutzung	gewerbliche Nutzung, überwiegend Leerstand
Grundstücksgröße	147.690 m <sup>2</sup>
Baujahre	Ursprung 1939   1958 - 2007
Wertermittlungstichtag	03.04.2024



Das Gutachten wurde in 11 Ausfertigungen erstellt; eine Ausfertigung verbleibt in den Unterlagen der Sachverständigen.  
Das Gutachten besteht aus 135 Seiten zzgl. Anlagenverzeichnis mit 132 Seiten.



## Inhaltsverzeichnis

1.	SACHVERHALT .....	4
1.1.	AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES .....	4
1.2.	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG - ORTSBESICHTIGUNG .....	5
1.3.	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS .....	6
1.4.	ALLGEMEINE HINWEISE .....	8
2.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	11
2.1.	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT .....	11
2.2.	LAGEMERKMALE .....	11
2.4.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....	15
2.4.1.	GRUNDBUCH .....	15
2.4.2.	BAULASTENVERZEICHNIS .....	16
2.4.3.	ALTLASTENKATASTER .....	16
2.4.4.	KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHEN .....	26
2.4.5.	SONSTIGE RECHTE .....	27
2.4.6.	BUNDES-BODENSCHUTZ-GESETZ .....	27
2.4.7.	ENTWICKLUNGSZUSTAND .....	27
2.4.8.	ANLIEGERBESCHEINIGUNG .....	27
2.4.9.	BAURECHTLICHE SITUATION .....	28
2.4.10.	HOCHWASSERSCHUTZ .....	36
2.4.11.	HAUSVERWALTUNG .....	37
2.4.12.	MIETRECHTLICHE BINDUNGEN .....	37
3.	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN .....	38
3.1.	ALLGEMEINES .....	38
3.2.	BAUBESCHREIBUNG .....	39
3.2.1.	ALLGEMEINES .....	39



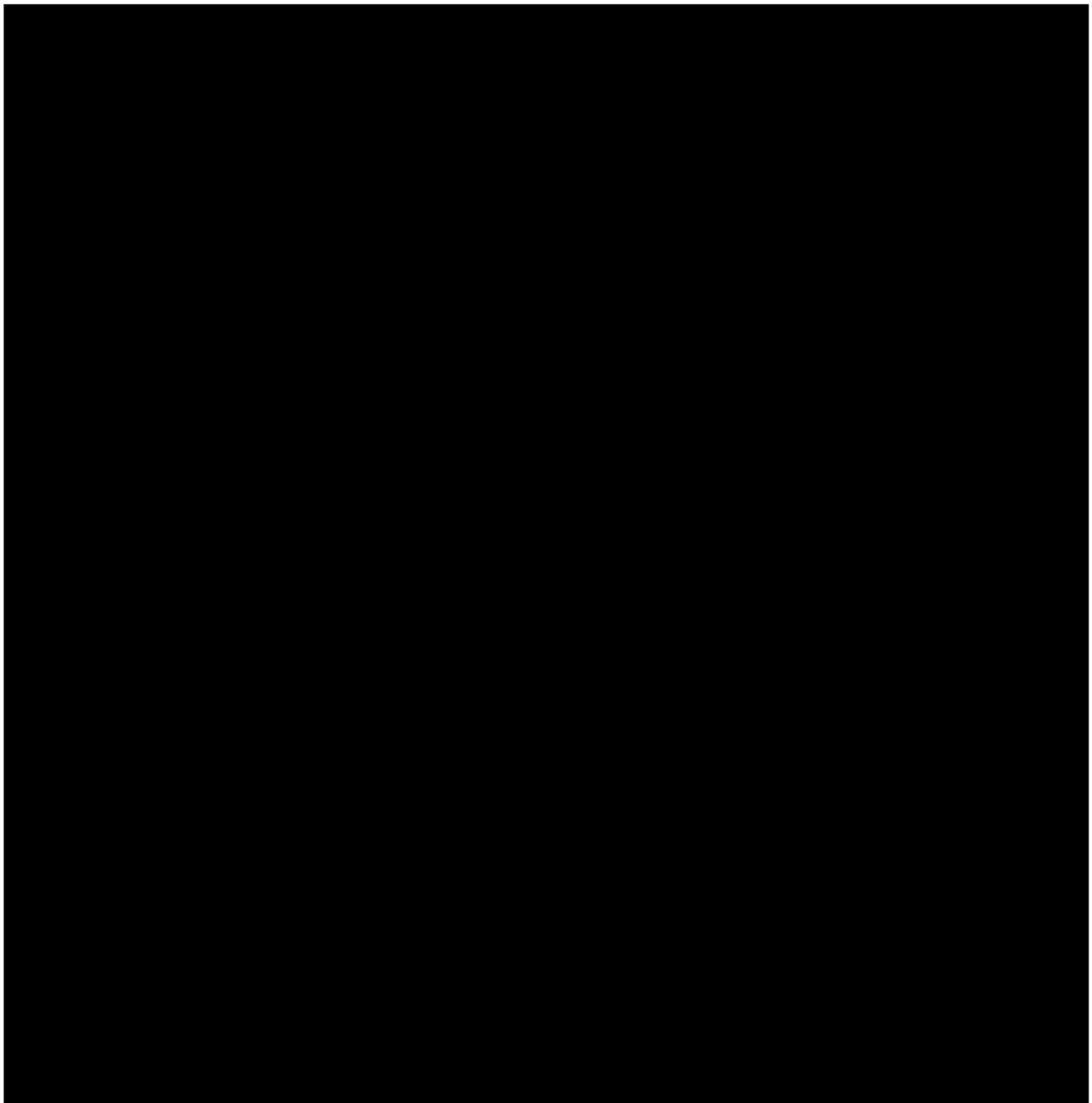
3.2.2.	AUSFÜHRUNG .....	44
3.2.2.1.	Halle 1.....	44
3.2.2.2.	Halle 11 .....	47
3.2.2.3.	Halle 16.....	50
3.2.2.4.	Halle 52   Überdachung zw. Halle 11/16 .....	53
3.2.2.5.	Halle 50.....	54
3.2.2.6.	Halle 25 .....	56
3.2.2.7.	Halle 21.....	58
3.2.2.8.	Halle 24 .....	61
3.2.2.9.	Halle 23 .....	63
3.2.2.10.	Halle 22 .....	64
3.2.2.11.	Halle 34.....	65
3.2.2.12.	Halle 35/36.....	67
3.2.2.13.	Halle 37 .....	68
3.2.2.14.	Halle 41 .....	70
3.2.2.15.	Halle 42.....	73
3.2.2.16.	Halle 44   Halle 53 Überdachung .....	74
3.2.2.17.	Halle 46.....	75
3.2.2.18.	Halle 43.....	76
3.2.2.19.	Halle 47/48 .....	77
3.2.2.20.	Halle 45.....	79
3.2.2.21.	Halle 32/33 .....	80
3.3.	ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN .....	82
4.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....	85
4.1.	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	85
4.2.	BODENWERTERMITTLUNG .....	91
4.3.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....	95
4.3.1.	PRÜFUNG MARKTÜBLICHER ERTRÄGE .....	96
4.3.2.	ALLGEMEINE BEURTEILUNG .....	101
4.4.	Ableitung unter Berücksichtigung einer freien Lieferung   Wert I .....	102
4.4.1.	Halle 1.....	102
4.4.2.	Flurstück 68.....	113
4.4.3.	Übrige Flächen.....	114
4.4.4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	115
4.4.5.	WERT I BEI FREIER LIEFERUNG .....	123
4.5.	Ableitungen unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse   Wert II.....	126
4.5.1.	Bewertungsansätze .....	126
4.5.2.	WERT II UNTER BERÜCKSICHTIGUNG BESTEHENDER MIETVERHÄLTNISSE .....	128
4.6.	BEWERTUNG DER EINTRAGUNGEN IM GRUNDBUCH   ABTEILUNG II .....	129
4.7.	PLAUSIBILISIERUNG.....	130
4.8.	VERKEHRSWERT .....	133



## 1. SACHVERHALT

### 1.1. AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES

Die Gutachtenerstattung erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Mit Beschluss vom 09.08.2022 wurde vom Amtsgericht Hamburg-Harburg die Zwangsversteigerung über den Grundbesitz Gemarkung Hasselwerder | Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423 und 3424 sowie Gemarkung Cranz | Flurstück 794 eingetragen im Grundbuch von Hasselwerder | Blatt 1684, lfd. Nr. 1-4 des Bestandsverzeichnisses, angeordnet.





In den Hallen und auf dem Werftgelände befanden sich zum Zeitpunkt der Ortstermine noch Zubehör, Maschinen- und Betriebseinrichtung. Dieses wird separat abverkauft und ist nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung. Im Rahmen der Bewertung gehe ich daher davon aus, dass auch das Zubehör, Maschinen- und Betriebseinrichtung, die sich zum Zeitpunkt der Ortstermine auf dem Grundstück und in den Gebäuden befanden, nicht Gegenstand der Bewertung sind und bleiben daher unberücksichtigt, das gilt auch für die Bekrahnung in den Hallen und außerhalb. Unklar ist, ob die Lärmschutzwand im Süden des Grundstücks Zubehör darstellt.

Auf dem Werftgelände sowie in Halle 36 befinden sich Rumpfsektionen für einen Eisbrecher (Baunummer 1320) deren Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind und die nicht entfernt werden dürfen. Durch den Insolvenzverwalter wird ein Schreiben der Lebuhn & Puchta Rechtsanwälte, Hamburg vom 29.03.2022 vorgelegt, nachdem ein Eintrag im russischen Schiffsregister wahrscheinlich ist. Im Rahmen der Bewertung gehe ich davon aus, dass die Rumpfsektionen nicht Gegenstand der Bewertung sind.

## 1.2. WERTERMITTLUNGSSTICHTAG - ORTSBESICHTIGUNG

Vom Amtsgericht Hamburg-Harburg ist kein Wertermittlungsstichtag vorgegeben worden. Die Sachverständige legt daher die Wertverhältnisse zugrunde, wie sie sich zum Zeitpunkt der Grundstücksbesichtigung darstellten.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir zu den geplanten Ortsterminen schriftlich, auftragsgemäß per Einwurf/Einschreiben, am 13.02.2024 und 11.03.2024 eingeladen. Ortstermine haben stattgefunden am 04.03.2024 von 9.00 Uhr bis 15.30 Uhr, am 07.03.2024 von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr und am 03.04.2024 von 9.30 Uhr bis 14.15 Uhr.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag<sup>1</sup> 03.04.2024

Ortstermine 04.03.2024 | 07.03.2024 | 03.04.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung -aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht benannt-



Die Teilnehmer der Ortsbesichtigung werden dem Gericht aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

<sup>1</sup> Wertermittlungsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV), Qualitätsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)



Der Vertreter der Eigentümerin hat schriftlich bestätigt, dass Fotos aufgenommen und im Gutachten veröffentlicht werden dürfen. Die Fotos befinden sich im Anlagenverzeichnis des Gutachtens.

### **1.3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS**

Die im Gutachten verwendeten Maße, Flächenangaben u. dgl. wurden aus der Bauakte entnommen. Die Angaben sind im Gutachten entsprechend dargestellt.

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.11.2023
- Kopien aus der Grundakte des Amtsgericht Hamburg-Harburg, Grundbuchamt Grundbuch von Hasselwerder | Blatt 1684 Abteilung II lfd. Nr. 11 Wegerecht UR-Nr. 113/1970 vom 02.02.1970
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024
- Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Frau Tanja Reich, vom 13.12.2023 zum Stand des Altlastenkatasters sowie nähere Erläuterungen zur Veröffentlichung vom 26.06.2024
- Einsicht in die Bauakte des Bezirksamtes Hamburg-Harburg in der Zeit vom 28.12.2023 bis 08.02.2024
- Telefonische Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 29.02.2024 zum Stand des Baulastenverzeichnisses
- Schriftliche Anliegerbescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 13.03.2024
- Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Frau Hertle vom 30.01.2024 bezüglich der Bewertung des Zubehörs
- Bewertung von vorgegebenen Objekten des Anlagevermögens der Firma bis Auktion GmbH, Hamburg unter Berücksichtigung einer Liquidation bzw. „Going Concern“ Stand 09.09.2022
- Bewertung des beweglichen Anlagevermögens der Firma Pella Sietas GmbH durch die HAT Hanseatische Industrie-Consult Holger Haun & Tom Thomasen KG, Hamburg, Stand September 2021 und 07.03.2024
- Gutachten der O+P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 08.09.2022 zum Untersuchungsstand bezüglich der Altlastenproblematik (über den Landesbetriebes für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zur Verfügung gestellt)
- Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) Herr Frank Schlichting, vom 06.03.2024 zum Flächenbedarf bezüglich der Hochwasserschutzmaßnahmen nebst Plänen, Telefonat vom 16.07.2024 zur Eingrenzung des Entschädigungsumfangs
- Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Frau Susann Flohr, vom 01.03.2024 zum Gewerberegister



- Schriftliche Auskunft zur Überprüfung der Entsorgungskosten der Firma August Ernst GmbH & Co. KG, Hamburg vom 17.07.2024
- Planungsrechtliche Gegebenheiten wurden im Geoportal der Freien und Hansestadt Hamburg eingesehen
- Einsicht in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg
- Immobilienmarktdaten 2024 | Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg
- Marktauskünfte: on-geo, ImmobilienScout24 sowie div. Internetrecherchen

In der Gerichtsakte würden folgende Unterlagen vorgefunden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 16.08.2022 für die Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423, 3424 Gemarkung Hasselwerder und Flurstück 794 Gemarkung Cranz
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16.08.2022 für die Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423, 3424 Gemarkung Hasselwerder und Flurstück 794 Gemarkung Cranz

Durch den Insolvenzverwalter wurden am 27.12.2024 und 11.03.2024 nachfolgende Unterlagen eingereicht:

- Diverse E-Schaltpläne der NMF Neuenfelder Maschinenfabrik Hamburg aus 1990
- Diverse Unterlagen zur Halle 1, 11a, 11 b
- Mietvertrag für das Flurstück 68 Gemarkung Hasselwerder vom 13.10.2015 nebst Nachträgen vom 26.10.2015, 02.11.2015, 02.01.2016, 13.10.2015, 30.10.2020 und 30.05.2022
- Nachtrag zur Vermietung „Schrottplatz an Kranbahn Kr41“, Fläche ca. 6.709 m<sup>2</sup> vom 11.04.2022
- Aufstellung einiger Mieter für tagesaktuelle Vermietungen für Bürocontainer und Lagerflächen, Hovercraft auf Außenfläche und Einlagerung von Waren und Geräten
- Nutzungsvertrag Nr. 5993/0297 vom 18.04.2018 mit der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt für die Flurstücke Gemarkung Hasselwerder 2840, 3201, 3203 Gemarkung Cranz Flurstücke 765, 795 und 789
- Schreiben der Firma Lebruhn & Puchta, Hamburg vom 29.03.2022 bezüglich der Eigentumsverhältnisse an den zwei Rumpfsktionen für einen Eisbrecher (Bau-nummer 1320)

Durch die Mitarbeiter der Werft werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszugsweise Brandschutzkonzept als Ergänzung zu den Bauzeichnungen und der Baubeschreibung in brandschutzrechtlicher Hinsicht der KFP Ing. Brandschutz PartGmbH vom 20.11.2018 (Seite 1, Vorbemerkung und Lageplan)



- Auszugsweise Gutachten der BGUBüro für Geologie und Umwelt Ingenieurgesellschaft Kruse & Co GmbH zur Altlastenerkundung mit Detailerkundung vom 03.08.2017 bezüglich der historischen und orientierenden Erkundung von 2012 sowie weiterer Untersuchungen aus 2015 nebst Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14.08.2019 mit Abschlussbericht zur Gefährdungsabschätzung
- Nutzungsvertrag Nr. 5993/0032 ab 01.01.2008 mit der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt für die Flurstücke Gemarkung Hasselwerder 1516 Gemarkung Cranz Flurstück 441
- Nutzungsvertrag Nr. 5993/0131 vom 17.02.2009 mit der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt für die Flurstücke 2840, 3201, 3203 Gemarkung Hasselwerder und Flurstücke 765, 795 und 789 Gemarkung Cranz
- interne Pläne der Pella Sietas GmbH zur Veränderung der Wassernutzungsflächen Stand 02.2024
- Lageplan mit den eingezeichneten Überschwemmungsgebieten der Este gemäß Verordnung vom 05.12.2017
- Schornsteinfegerbescheinigungen des Schornsteinfegers Oliver Höck, Hamburg vom 14.08.2023: Kessel 1 links und Kessel 2 rechts in Halle 11, Heizungsanlage 2. Etage Halle 1 sowie Mitteilung über Außerbetriebnahme der Feuerungsanlage in Halle 37.
- interne Übersicht der Wasserstände des Este-Sperrwerks-Vorhafen-Kaikanten Soll-Stand und Ist-Stand 20.08.2014 und 03.04.2024 aus Peilung
- Aufstellung der tagesaktuellen Mieteinnahmen für die Monate April bis Juni 2024

#### 1.4. ALLGEMEINE HINWEISE

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.<sup>2</sup> Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise oder Verwertung durch Dritte sowie die Verwendung des Gutachtens zu anderen als in der Veranlassung angegebenen Zwecken ist nicht gestattet.

Es wird auf die Besonderheiten der Zwangsversteigerung verwiesen. Eine Verwendung des Gutachtens außerhalb der Zwangsversteigerung ist nicht möglich, weil sich bei einem abweichenden Verwendungszweck ggf. ein abweichendes Ergebnis einstellen könnte. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt. § 6 Abs. 2 ImmoWertV<sup>3</sup> findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte von Rechten und Belastungen werden, sofern sie bestehen, gesondert ermittelt und ausgewiesen. Des

<sup>2</sup> § 2 Urhebergesetz (UrhG)

<sup>3</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)



Weiteren bedarf die Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung stets der schriftlichen Genehmigung der Sachverständigen.

Das Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektaufnahme von der Straße bzw. hinter der Absperrung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Es erfolgte keine Untersuchung nach schadstoffhaltigen Baustoffen und nach Bodenverunreinigungen. Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon u. dgl.) vorgenommen. Hierzu wären umfangreiche Spezialuntersuchungen durch Fachleute erforderlich, die im Rahmen der Grundstückswertermittlung nicht erfolgen. Sofern nachhaltige Verdachtsmomente oder konkrete Hinweise auf Belastungen oder Schädlinge vorliegen, werden diese im Gutachten dokumentiert. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen und für zurückliegende Stichtage wird durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständige eingeschätzt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbarer Recherche der Sachverhalt für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren.

Bei diesem Gutachten handelt es sich nicht um ein Mietwertgutachten. Es dient nicht als Grundlage zur Mietwertermittlung. Für die Erstellung des Gutachtens wurden Hilfskräfte in Anspruch genommen.

<sup>4</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2010) m.W.v. 26.11.2015

<sup>5</sup> Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.03.2016 (BGBl. I S. 396) m.W.v. 21.03.2016

<sup>6</sup> Stöber, Kurt: Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 21. neubearbeitete Auflage, 2016, Verlag C.H. Beck, München

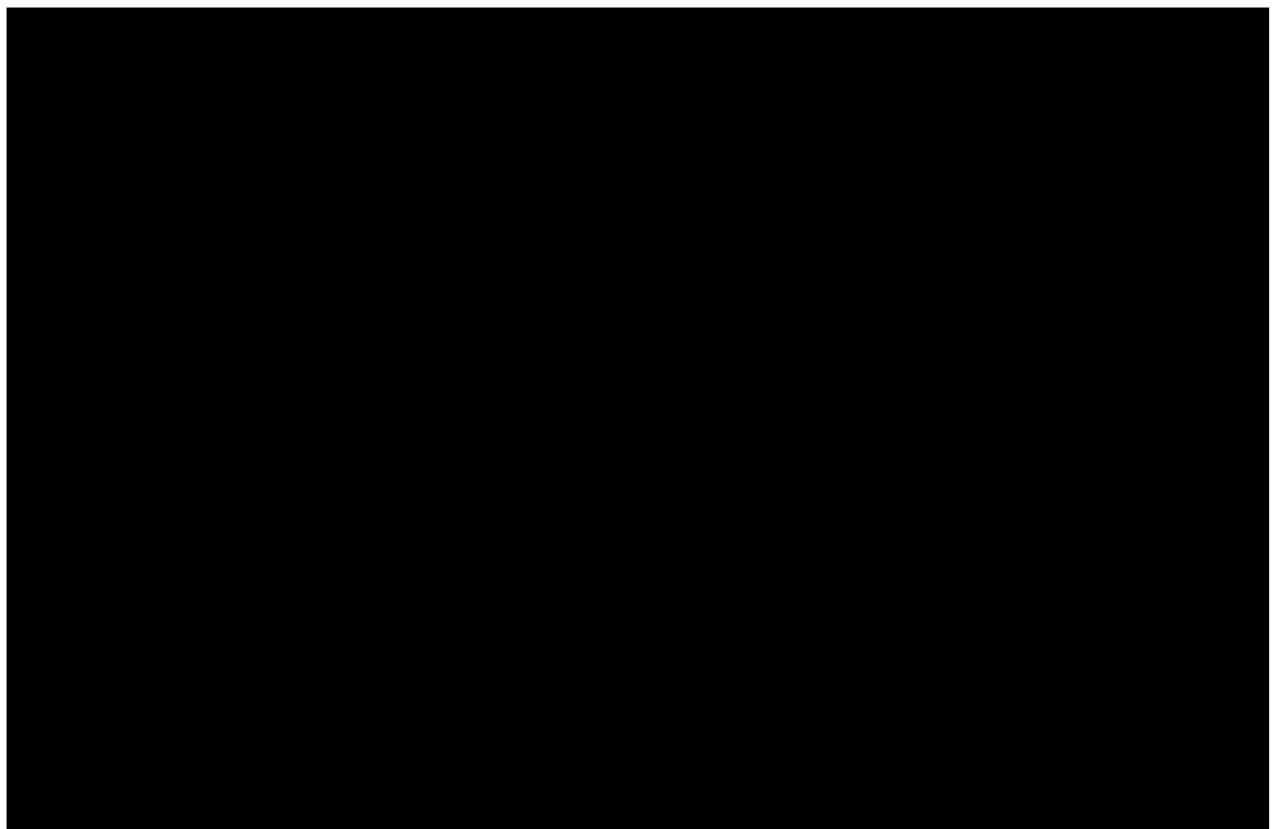


Zur besseren Übersicht werden die internen Hallenbezeichnungen der Pella Sietas Werft übernommen, welche sich auch in den Bauakten des Bezirksamtes Hamburg-Harburg wiederfinden.

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Mit der ImmoWertV 2021 wird die ImmoWertV aus dem Jahr 2010 zum 01.01.2022 aufgehoben. Die Rechtsverordnung tritt am 01.01.2022 in Kraft. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die neue Verordnung anzuwenden. Bis zum Ablauf des 31.12.2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.



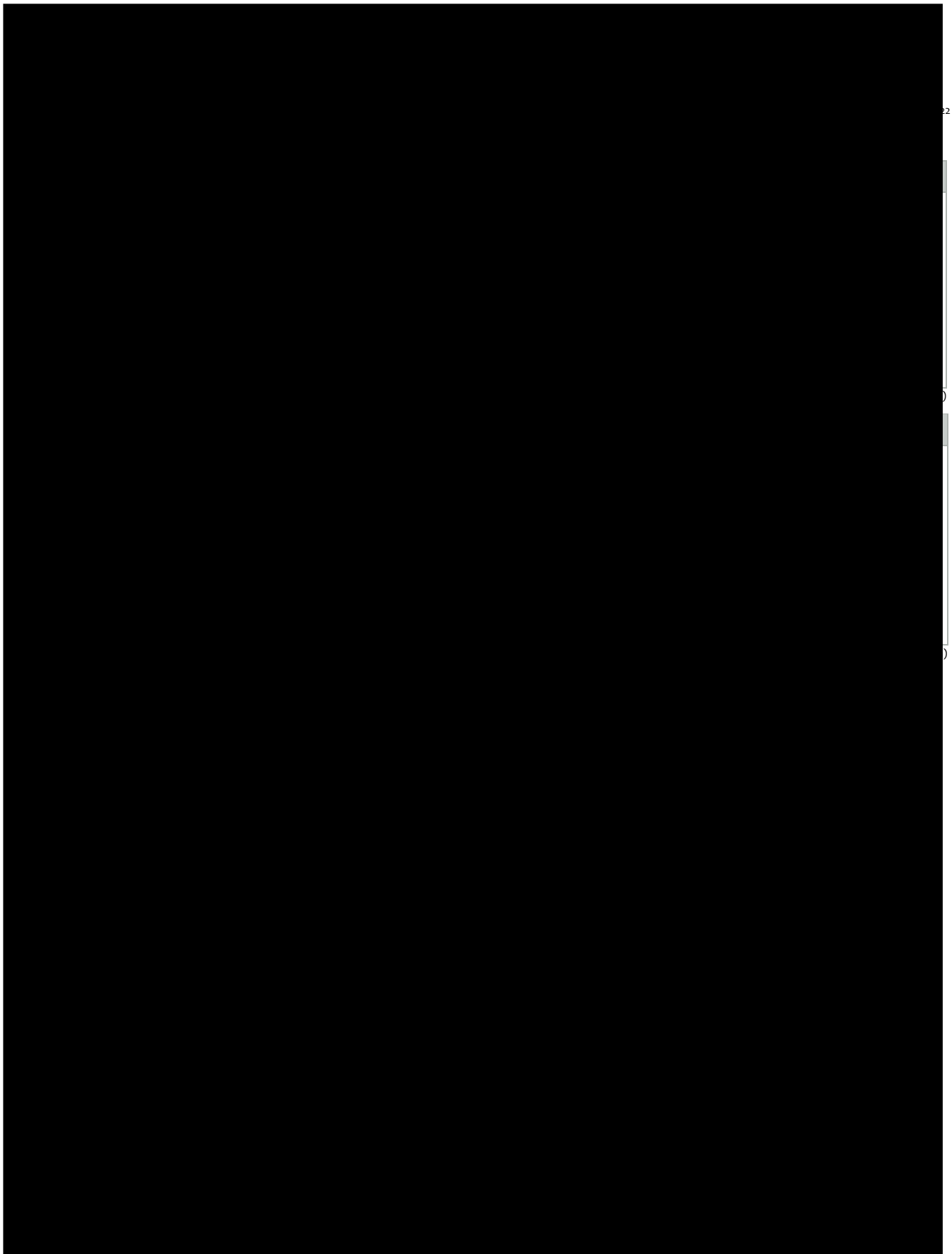


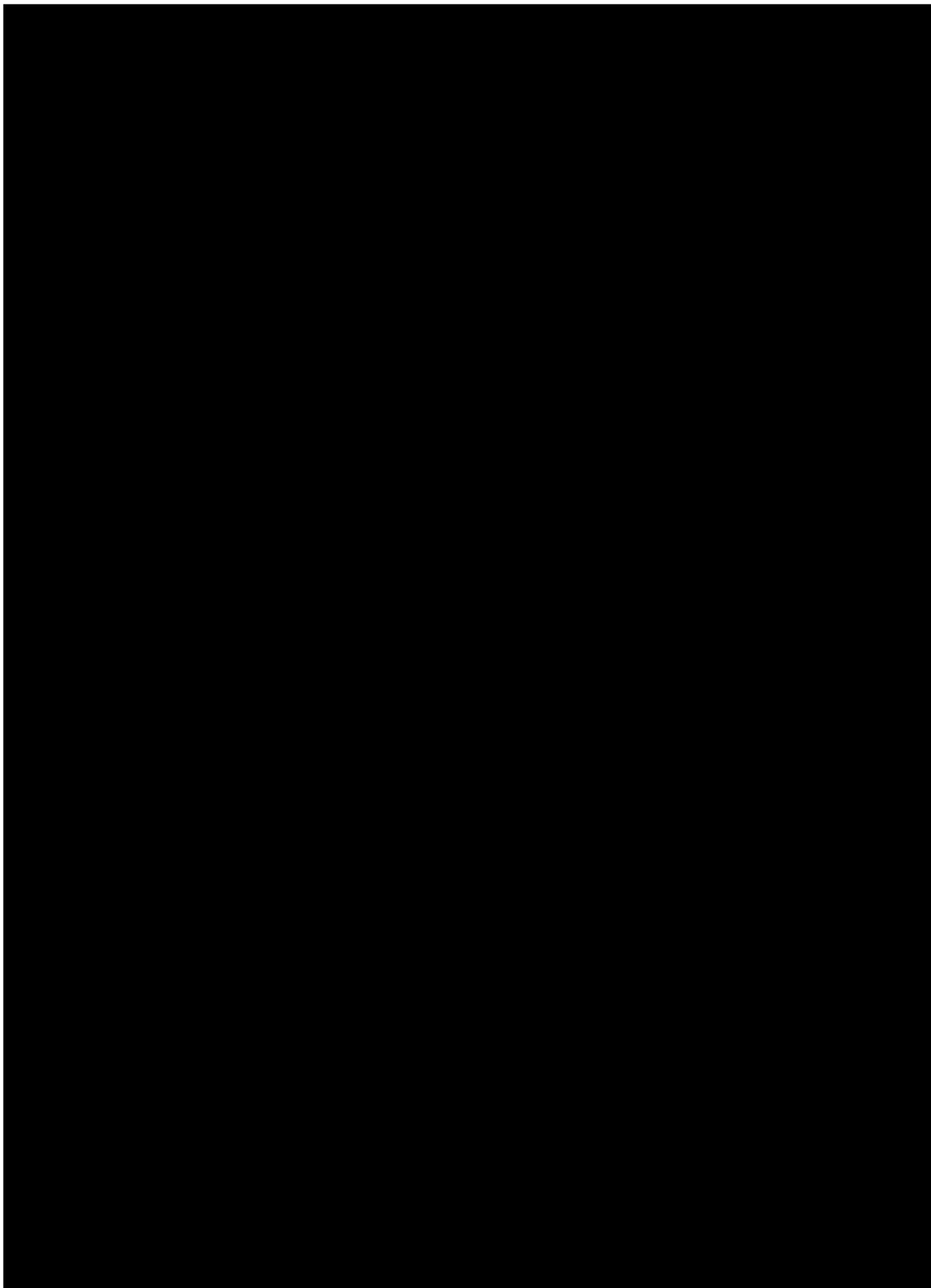
## 2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

### 2.1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Gebäudeart	Werftgelände
Objektadresse	Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k, 120   21129 Hamburg
Grundbuchangaben	Amtsgericht Hamburg-Harburg Grundbuch von Hasselwerder   Blatt 1684
Katasterangaben	Gemarkung Hasselwerder   Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423, 3424 und Gemarkung Cranz   Flurstück 794
Grundstücksgröße	147.690 m <sup>2</sup>
Baujahre	Ursprung 1939   1958 - 2007
Nutzung	gewerbliche Nutzung, überwiegend Leerstand

### 2.2. LAGEMERKMALE







Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius

### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hamburger Stadtteil Neuenfelde, am Westrand von Hamburg, südlich der Elbe zwischen Cranz und Finkenwerder. Das Grundstück wird im Süden durch den Neuenfelder Fährdeich, im Norden von der Este und im Osten vom Neuen Fährweg begrenzt. Östlich des Neuen Fährwegs und westlich des Grundstücks schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen (Obstplantagen des Alten Landes) an. Größter Industriebetrieb am Standort war die Pella Sietas Werft. Im benachbarten Finkenwerder ist der Standort von Airbus, welcher diesen prägt.

### Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten.

### Sonstiges

Eine Baugrundanalyse war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher nicht vorgenommen bzw. veranlasst und fällt nicht in mein Sachgebiet. Ich gehe im Nachfolgenden von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens für die bestehende Bebauung aus.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.



## 2.4. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 2.4.1. GRUNDBUCH

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg-Harburg vom 06.11.2023 vor. Kopien der Grundakte wurden eingesehen.

Im Nachfolgenden wird nur der Grundbuchstand wiedergegeben, welcher für den Wert des Bewertungsobjektes relevant ist. Eventuell weitere Eintragungen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt.

GRUNDBUCH VON HASSELWERDER   BLATT 1684					
Bestandsverzeichnis					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)	Grundlage der Eintragung
2	Hasselwerder	2136	Gebäude- und Freifläche nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	1.203	Von Hasselwerder Blatt 1104 hierher übertragen am 12.05.2014. Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmitteilung vom 16.10.2015 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 5) berichtigt am 27.10.2015, aufgrund Fortführungsmitteilung vom 06.11.2015 berichtigt am 7.11.2015 sowie aufgrund der Fortführungsmitteilung vom 12.07.2016 berichtigt am 19.07.2016.
	Hasselwerder	3415	Gebäude- und Freifläche nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 120	247	
3	Hasselwerder	3423	Gebäude- und Freifläche nordwestlich Neuenfelder Fährdeich 88	54	
	Hasselwerder	3424	Gebäude- und Freifläche nördlich Neuenfelder Fährdeich 88	4.236	
4	Cranz	794	Gebäude- und Freifläche Este nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	1.782	
	Hasselwerder	3200	Gebäude- und Freifläche Este nördlich Neuenfelder Fährdeich 88	23	
	Hasselwerder	3202	Gebäude- und Freifläche Este nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	131	
1	Hasselwerder	68	Gebäude- und Freifläche Neuenfelder Fährdeich 80, 80a, 80b 80c, 80d, 80e, 80f, 80g, 80h, 80i, 80j 80k	10.219	
	Hasselwerder	3421	Gebäude- und Freifläche Neuenfelder Fährdeich, östlich Neuenfelder Fährdeich 120	11.713	
	Hasselwerder	3422	Gebäude- und Freifläche Wasserfläche Neuenfelder Fährdeich 88	118.082	



Lfd. Nr.	Erste Abteilung: Eigentümer	Grundlage der Eintragung
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt.		
Lfd. Nr.	Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen	Grund der Eintragung
1	Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Hasselwerder Blatt 809 eingetragenen Grundstücks ist berechtigt, die gemäß Belastungsunterlagen des Bezirksamts Harburg vom 25.08.1970 mit „b“ und brauner Farbe bezeichneten Teilfläche des Flurstücks 68 zu betreten und zu nutzen, soweit es für die landwirtschaftliche Benutzung des Obsthofes erforderlich ist.	Gemäß Bewilligung vom 29.01.1970 und 02.02.1970 eingetragen am 26.10.1970 in Hasselwerder Blatt 1068. Mit dem belasteten Flurstück 68 auf Blatt 104 übertragen am 18.01.1972 und hierher übertragen am 12.05.2014
4	Über das Vermögen des Schuldners ist durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 01.10.2021 das Insolvenzverfahren eröffnet worden.	AZ 67g IN 214/21 (ON 29) eingetragen am 06.10.2021
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Az: 616 K 2/22, ON 32)	Eingetragen am 10.08.2022

#### Abteilung II | lfd. Nr. 1 | Wegerecht

Die Wiedergabe des Inhalts der Eintragungen und die Bewertung des Rechts lfd. Nr. 1 erfolgt unter Punkt 4.6. des Gutachtens.

#### Abteilung II | lfd. Nr. 5 | Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter der lfd. Nr. 5 wird nach Erteilung des Zuschlages bzw. der Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

#### Abteilung III

Etwaige Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

#### 2.4.2. BAULASTENVERZEICHNIS

Gemäß schriftlichen Auskünften der Freien und Hansestadt Hamburg<sup>7</sup> liegen gemäß § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

#### 2.4.3. ALTLASTENKATASTER

Die Freie und Hansestadt Hamburg<sup>8</sup> teilt schriftlich mit, dass für die Flurstücke 3421, 3422, 3424, 2136 und 68 | Gemarkung Hasselwerder folgende Einträge im Fachinformationssystem Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg verzeichnet sind:

<sup>7</sup> Schriftliche Auskünfte der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 16.08.2022

<sup>8</sup> Schriftlich Auskunft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Frau Tanja Reich, vom 13.12.2023

### 5232-001-03 Spülfeld

Die Flurstücke 3421, 3422, 3424 und 2136 | Gemarkung Hasselwerder, liegen auf der altlastverdächtigen Fläche 5232-001-03. Bei der altlastverdächtigen Fläche 5232-001-03 handelt sich um eine Altablagerung mit der Spezifizierung „Spülfeld einschließlich Aufhöhungen mit Baggergut (unter 80 % Sand)“ mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“. Die Aufhöhung des Spülfeldes mit Baggergut erfolgte im Zeitraum von vor 1981 bis nach 1991. Die Spülfeldmächtigkeit ist nicht bekannt.

Bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen sind Schlickvorkommen im Ober- und Unterboden zu prüfen. Die Umlagerung von schlickhaltigem Boden und die Vermischung von Schlick- und Sandlagen sind zu vermeiden. Generell ist im Spülkörper, insbesondere wenn Schlick angetroffen wird, von charakteristischen Verunreinigungen mit z.B. Arsen und Schwermetalle, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder Dioxinen / Furanen (PCDD/F) auszugehen.

### Projektfläche SedA-000

Die Flurstücke 3424 und 68, stellenweise auch die Flurstücke 3422 und 3421 | Gemarkung Hasselwerder liegen auf einer Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) (SedA-000), die Vordeichflächen und ehemalige Vordeichflächen der Elbe umfasst, für die der Verdacht auf erhöhte Schadstoffbelastungen besteht. Die Sedimente der Elbe waren und sind mit anorganischen und organischen Schadstoffen belastet. Durch jahrzehntelange Ablagerung dieser Sedimente im Uferbereich der Elbe und ihrer Nebenflüsse weisen auch die natürlich gewachsenen Böden der Vordeichflächen häufig hohe Schadstoffbelastungen auf.

Für das Grundstück besteht daher der Verdacht auf erhöhte Schadstoffbelastungen. Verdachtsparameter sind vornehmlich Arsen und Schwermetalle, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Dioxine/Furane (PCDD/F) - inklusive dioxinähnlicher PCB -, ggf. auch Hexachlorcyclohexan (HCH), Hexachlorbenzol (HCB), Dichlordiphenyltrichlorethan und Metabolite (DDX), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Organozinnverbindungen.

Beim Vorliegen von Bodenbelastungen sind Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub und ggf. das Herrichten des Oberbodens einzuplanen.

### Projektfläche GasBW-000

Sämtliche Flurstücke liegen auf einer Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (GasBW-000), diese umfasst einen Bereich der Elbmarsch, in dem organische Weichschichten (Klei, Mudde und Torf) im Untergrund > 2m vorhanden sind. Infolge von Zersetzungsprozessen in diesen Böden können auf natürliche Weise Bodengase (Methan [CH<sub>4</sub>] und Kohlendioxid [CO<sub>2</sub>]) entstehen.

In der überwiegenden Anzahl der Vor-Ort-Messungen im Jahre 2012 wurde Methan in der Bodenluft nachgewiesen. Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind daher vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen (§ 16 HBauO).

#### **5232-001-01 Werftstandort**

Die Flurstücke 3421, 3422, 3424 und 2136 | Gemarkung Hasselwerder, befinden sich auf der Altlast 5232-001-01. Bei der Altlast 5232-001-01 handelt sich um einen Werftstandort. Für den Standort wurde 2012 eine orientierende Erkundung und 2017 eine Detailerkundung von einem Gutachterbüro im Auftrag der Pella Sietas GmbH durchgeführt (Gefährdungsabschätzung gem. § 9 BBodSchG).

Es besteht aus Sicht der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft für die Altlast 5232-001-01 bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf. Bei einer Nutzungsänderung, Planrechtsänderung, bei baulichen Änderungen oder neuen Erkenntnissen muss ein Handlungsbedarf erneut geprüft werden.

Für drei Teilbereiche kann allerdings aufgrund der vorliegenden Gutachten bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass bei einer Neustrukturierung des Geländes ein weiterer Handlungsbedarf besteht (siehe Anlage/Skizze):

#### **1. Zentrales Werftgelände, Slipanlage C/D<sup>9</sup>, nördlich Gebäude H21/H25**

Im Bereich der ehem. noch nicht zurückgebauten Betriebstankstelle wurden lokal leicht erhöhte Gehalte an MKW und PAK in einer überwiegend aus Bauschutt und Schlacke bestehenden Schicht angetroffen. Bei einem Rückbau der Tankstelle bzw. des Gebäudes H25 ist dieser kleinräumige Bereich in Abstimmung mit der BUKEA näher zu untersuchen und bei Schadstoffauffälligkeiten ggf. zu sanieren.

#### **2. Unterhalb des südlichen Teils der Halle 1 (ehemaliger 15 m<sup>3</sup> Heizöltank/ Maschinenraum<sup>10</sup>)**

konnte aufgrund von Hindernissen im Boden keine abschließende Untersuchung des Boden- und des oberflächennahen Grundwassers durchgeführt werden. Bei einem Rückbau der Halle 1 ist dieser kleinräumige Bereich in Abstimmung mit der BUKEA abschließend zu untersuchen.

#### **3. Im Bereich der ehem. Holzbearbeitungshalle und der heutigen Halle H23**

wurden auf und innerhalb der oberen organischen Weichschichten erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ermittelt (RKS 30, mobiler Anteil max. 4.150 mg/kg TS). In den oberflächennahen Grundwasserproben wurden in zwei Pegeln (RF 60, RF 57) erhöhte Schwer-

<sup>9</sup> RKS 26

<sup>10</sup> RKS 52



metalle, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Arsen und zinnorganische Verbindungen nachgewiesen.

Bei einer Nutzungsänderung und/oder baulichen Änderungen (z.B. Rückbau des Gebäudes) sind weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der BUKEA erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der bis ca. 3,5 m unter Geländeoberfläche reichende MKW-Schaden eine Sanierung erforderlich macht.

#### **Allgemeine Hinweise zum Werftstandort:**

Auf dem gesamten Werftgelände konnte bei den o.g. Untersuchungen lokal in einigen Bereichen verunreinigtes Erdreich festgestellt werden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Bodenaushub und/oder einer Tiefgründung ist aufgrund der erhöhten Gehalte an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle, Arsen, zinnorganische Verbindungen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Bei Erdbaumaßnahmen im Bereich erhöhter Schadstoffgehalte sind bereichsweise ggf. erhöhte Arbeitsschutzanforderungen nach TRGS 524/BGR 128 zu beachten.

Derzeit wird von der BUKEA außerhalb des Firmengeländes an insgesamt vier Grundwassermessstellen (Nr. 9986 -9989) bis voraussichtlich 2025 eine Grundwasserüberwachung des 1. Grundwasserleiters durchgeführt. Bis auf eine leichte Auffälligkeit im Jahr 2011 (GWM 9987, PAK) konnte keine Überschreitung der PAK-Konzentrationen im 1. Grundwasserleiter festgestellt werden.

Im Falle von baulichen Maßnahmen oder sensiblen (Folge-)Nutzungen ist mit einer Oberbodenuntersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sicherzustellen, dass Schadstoffgehalte einer geplanten Nutzung nicht entgegenstehen.

#### **Stellungnahme des Dipl.-Geologen Heino Acke von O + P Geotechnik GmbH, HH v. 08.09.2022**

Des Weiteren liegt eine Stellungnahme des Dipl.-Geologen Heino Acke von O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 08.09.2022 mit einer Zusammenfassung der bisherigen Maßnahmen vor. Als Grundlage gibt der Dipl.-Geologe orientierende Erkundungen von 07.05.2012, 03.08.2017 und 14.08.2019 an. Des Weiteren wurde das Kampfmittelbelastungskataster, das Altlastenhinweiskataster und eine Auskunft aus dem Bohrdaten-Portal eingeholt. Danach wurde im Jahr 2012 für die Gesamtfläche eine Altlastenerkundung und Gefährdungsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass im Untergrund der Werft im Verhältnis zur Nutzungsgeschichte überwiegend geringe Boden- und Stauwasserbelastungen vorkommen. Für definierte Teilbereiche wurde jedoch ein weiterer Handlungsbedarf für ergänzende Untersuchungen festgestellt.

Die Ergebnisse dieser Stellungnahme werden wie folgt wiedergegeben: 2012 wurden in 3 Teilbereiche der Werft Schadstoffbelastungen festgestellt. Ein Bereich befindet sich nicht auf Flurstücken, welche Bestandteil der Zwangsversteigerung sind. Aus datenschutzrechtlichen Gründen, wird dieser Teil nicht dargestellt.

- 1) Ehemalige Betriebstankstelle (erhöhte Kohlenwasserstoff- und PAK-Gehalt im Feststoff)
- 2) Halle 23 (Mineralölschaden im Umfeld der Halle)

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der Standort im Verhältnis zu der Nutzungsgeschichte (Schiffsbaustandort seit mind. 1635) überwiegend geringe Boden- und Stauwasserbelastung aufweist. Im Zuge dieser Untersuchung wurde eine Kostenschätzung für die Entsorgung von Auffüllungsböden  $\geq$  der Einbauklasse 0 (Zo) der TR LAGA vorgenommen. Auf dem gesamten Werftgelände wurden die vorhandenen Auffüllungsböden global betrachtet. Diese wurden mit einem Volumen von gerundet 550.000 m<sup>3</sup> und einer Tonnage von 991.800 t angenommen. Die Tonnage  $\geq$  Zo umfasst dabei 755.100 t. Die zusätzlichen Entsorgungskosten  $\geq$  Zo wurden festgestellt zu netto 4.650.000,00 €.

Gemäß Information aus der Unterlage 2.2 (Detailerkundung) wurde von Seiten der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) mit Schreiben vom 18.06.2014 weiterer Untersuchungsbedarf in Hinblick auf die Wirkungspfade Boden- Grundwasser und Boden-Bodenluft gesehen. Dabei sollten sowohl die o.a. belasteten Teilbereich sowie weitere umweltrelevant genutzte Betriebsabschnitte untersucht werden. Das Schreiben lag dem Geologen nicht vor.

Vom Büro BGU, Büro für Geologie und Umwelt wurde daraufhin im Jahr 2015 im Auftrag der Werft ein Untersuchungskonzept erstellt. Dieses lag dem Geologen nicht vor. Auf Basis dieses Untersuchungskonzepts wurden im Jahr 2015 Detailerkundungen durchgeführt. Diese Erkundungen umfassten insgesamt 29 Kleinrammbohrungen, 9 Bodenluftmessungen, die Errichtung von 6 Rammfilterpegel im oberflächennahen Grundwasser (Stauwasser) und die Analytik von Boden-, Bodenluft- und Stauwasserproben. Auch hier ist eine Teilfläche betroffen, die nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung ist und wird daher nicht dargestellt.

Folgende Teilflächen wurden untersucht:

- 1) **Halle 23** (Bewertung/Empfehlung: Die MKW-Gehalte im Boden konnten lokal eingegrenzt werden. Bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht hinsichtlich der MKW-Belastung kein akuter Handlungsbedarf. Bei einer Entsiegelung der Fläche sollte jedoch der MKW-Schaden mittels Bodenaustausch bis in eine Tiefe von ca. 3,5 m u. GOK saniert werden).

- 2) **Bereich zwischen der Neuenfelder Maschinenfabrik und den ehemaligen Slipanlagen A/B<sup>11</sup>**  
(Bewertung/Empfehlung: Die erhöhten Gehalte an Arsen, Schwermetallen und zinnorganischen Verbindungen sollten hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser beobachtet werden (Monitoring)).
- 3) **Südlicher Teil Halle 1** (Bewertung/Empfehlung: eine endgültige Bewertung ist aufgrund der fehlenden Datenlage (Boden, Grundwasser) nicht möglich. Die geringen BTEX-Gehalte in der Bodenluft zeigen keinen akuten Handlungsbedarf bei der derzeitigen Nutzung an.)
- 4) **Bereich im zentralen Wertgelände und Bereich der Slipanlagen C/D<sup>12</sup>** (Bewertung/Empfehlung: Die PAK-Gehalte im Boden können als Ursache für die erhöhten Gehalte an PAK im oberflächennahen Grundwasser (Stauwasser) in Frage kommen. Die erhöhten Gehalte an PAK und zinnorganischen Verbindungen sollten hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser beobachtet werden (Monitoring)).
- 5) **Werftgelände östlich des Hafenbeckens 1** (Bewertung/Empfehlung: Im Boden konnten im Zuge der Untersuchung keine PAK-Gehalte nachgewiesen werden, die als Ursache für die erhöhten Gehalte im Grundwasser in Frage kommen. Die erhöhten Gehalte an PAK und Arsen sollten hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser beobachtet werden (Monitoring)).

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen aus den Jahren 2012 und 2015 wurde durch die Behörde für Umwelt und Energie am 14.08.2019 eine Gefährdungsabschätzung für das Gelände der Pella Sietas GmbH und der ehemaligen TTS Neuenfelder Maschinenfabrik GmbH (nicht Gegenstand der Bewertung) erstellt.

Die Gefährdungsabschätzung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Der Standort weist trotz der langen Nutzungsdauer durch die Werft geringe Boden- und Stauwasserbelastungen auf.
- Bereichsweise wurden im Boden erhöhte Feststoffgehalte an Arsen, Schwermetallen, PAK und MKW gemessen. Bei Erdbauarbeiten ist in diesen Bereichen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.
- Ausweislich der Bodenluftmessung aus 2012 ist mit Methan in der Bodenluft zu rechnen. Bei Neubauvorhaben ist vorab zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle müssen bei einem Rückbau die kontaminierten Schichten inkl. der Bauschutt- und Schlackeschichten ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Im Bereich der ehemaligen Holzbearbeitungshalle und der heutigen Halle 23 besteht innerhalb der oberen organischen Weichschichten ein Mineralölschaden mit sanierungsrelevanten Gehalten.

<sup>11</sup> Die Slipanlagen A/B befanden sich östlich der Halle 1

<sup>12</sup> Die Slipanlage D befand sich neben der Halle 25, die Slipanlage C unter der Halle 25



- Im Jahr 2015 wurden auch im oberflächennahen Stauwasser erhöhte Gehalte an MKW, PAK und Arsen nachgewiesen. Bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Änderung des Geländes ist eine Sanierung dieses Bereiches angezeigt.

Des Weiteren erfolgt eine Kostenschätzung durch den Geologen. Er bezieht sich hier darauf, dass die oben genannten Untersuchungen des Baugrundes und der Schadstoffgehalte im Untergrund durchgeführt worden sind. Die vorliegenden Untersuchungen weisen insgesamt eine geringe Boden- und Stauwasserbelastung auf. Dies kann nach aller Erfahrung dem Nutzungsumstand geschuldet sein, dass es sich überwiegend um eine Neubauwerft gehandelt hat, die im Gegensatz zu Reparaturwerften ein eher geringes Emissionspotential hat.

Im Zuge der Untersuchungen wurden die Bodenproben auf den Parameterumfang der TR LAGA (Feststoff und Eluat) und auf bestimmte Einzelparameter untersucht.

Orientierende Untersuchungen auf die Ergänzungsparameter gemäß der Deponieverordnung wurden weder im Jahr 2012 noch im Jahr 2015 durchgeführt.

Die Böden mit der Einstufung  $\geq Z_2$  gemäß der TR LAGA<sup>13</sup> wurden daher durch den Geologen anhand von Erfahrungswerten und den vorliegenden Analysenwerten abschätzenderweise auf die einzelnen Deponieklassen verteilt. In Anlehnung an die Massenermittlung aus 2012 ergibt sich folgende Aufteilung auf die Einbauklassen der TR LAGA und die Deponieklassen und ihr prozentualer Anteil. In der letzten Spalte werden die vom Geologen zum Zeitpunkt der Stellungnahme bei Bauvorhaben im Hamburger Raum realisierten Entsorgungspreise (Entsorgungskosten inkl. Transport ohne „Sowieso-Kosten“) dargestellt:

Zo	ca. 236.700 t	ca. 23,9 %	ca. 10,00 €/t
Z1.1	ca. 208.260 t	ca. 21,0 %	ca. 18,00 €/t
Z 1.2	ca. 246.780 t	ca. 24,9 %	ca. 30,00 €/t
Z 2	ca. 234.810 t	ca. 23,7 %	ca. 35,00 €/t
DK o	ca. 13.050 t	ca. 1,3 %	ca. 35,00 €/t
DK I	ca. 19.575 t	ca. 2,0 %	ca. 45,00 €/t
DK II	ca. 15.575 t	ca. 2,0 %	ca. 60,00 €/t
DK III	ca. 13.050 t	ca. 1,3 %	ca. 90,00 €/t

In der Kostenschätzung aus dem Jahr 2012 wurden die Entsorgungsmehrkosten  $\geq Z_0$  betrachtet. Für alle Böden  $\geq Z_2$  wurde in dieser Kostenschätzung eine Kategorie  $\geq Z_2$  gebildet und dafür ein Mehrkostenaufschlag von 17,00 €/t zugrunde gelegt. Die zusätzlichen Entsorgungskosten  $\geq Z_0$  mit einer Tonnage von 755.100 t wurden im Jahr 2012 gerundet fest-

<sup>13</sup> TR steht für Bodenmaterial im Sinne der Technischen Regel erfasster Verwertungsbereiche (Material aus Böden im Sinne von § 2 Abs. 1 BBodSchG und deren Ausgangssubstraten, jedoch ohne Mutterboden, LAGA steht für die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall, welche das Ziel hat, einen möglichst ländereinheitlichen Vollzug des Abfallrechts in der BRD sicherzustellen. Sie ist ein Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz (UMK)



gesellt zu netto 4.650.000,00 €. Losgelöst von einer konkreten Maßnahmenplanung ergaben sich mithin für die Auffüllungsböden  $\geq$  Zo durchschnittliche entsorgungsbedingte Mehrkosten von ca. 6,16 €/t.

Um die Kostenentwicklung seit 2012 abzubilden, werden nachfolgend die Entsorgungsmehrkosten  $\geq$  Zo auf Basis der aktuellen Entsorgungskosten dargestellt. Die Einheitspreise verstehen sich als Zulage auf die Kosten für Böden der Zuordnung Zo. Im Unterschied zu der Kostenschätzung von 2012 wurden die Böden  $\geq$  Z2 anhand von Erfahrungswerten und den vorliegenden Analysewerten abschätzungsweise auf die Deponieklassen verteilt.

Die zusätzlichen Entsorgungskosten  $\geq$  Zo werden mit Stand September 2022 gerundet mit netto 15.500.000,00 € festgestellt und liegen ca. um einen Faktor 3,3 höher als im Jahr 2012.

EINSTUFUNG	MASSEN	KOSTEN
Z o		15.500.000,00 €
Z 1.1	ca. 208.260 t * 8,00 €/t	1.666.080,00 €
Z 1.2	ca. 246.780 t * 20,00 €/t	4.935.600,00 €
Z 2	ca. 234.810 t * 25,00 €/t	5.870.250,00 €
DK o	ca. 13.050 t * 25,00 €/t	326.250,00 €
DK I	ca. 19.575 t * 35,00 €/t	685.125,00 €
DK II	ca. 19.575 t * 50,00 €/t	978.750,00 €
DK III	ca. 13.050 t * 80,00 €/t	1.044.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>ca. 991.800 t</b>	<b>31.006.055,00 €</b>

Losgelöst von einer konkreten Maßnahmenplanung ergeben sich daraus für die Auffüllungsböden  $\geq$  Zo durchschnittliche entsorgungsbedingte Mehrkosten von ca. 20,53 €/t. Die Betrachtung im Jahr 2012 erfolgte im Auftrag und aus Sicht des Grundstückseigentümers der J.J. Sietas KG Schiffswerft GmbH u. Co, und legen alle Entsorgungskosten für belastete Böden, d.h. für Böden  $\geq$  Zo, zu Grunde. Zo Böden werden gemäß der TR LAGA als unbelastet betrachtet und sind bezüglich der Verwertung keinen Einschränkungen unterworfen. Der Geologe weist daraufhin, dass die angegeben Entsorgungspreise die aktuelle Marktsituation im Jahr 2022 widerspiegeln und diese insgesamt auch schon in der Vergangenheit starken Schwankungen unterlegen waren bzw. in den letzten Jahren auch aufgrund von Änderungen am Entsorgungsmarkt relativ hohe Preissteigerungen zu beobachten waren. Er weist daraufhin, dass mit Einführung der Mantelverordnung zum 01.08.2023 die jetzigen Bewertungsgrundlage für die Verwertung von Böden, die TR LAGA M 20<sup>14</sup>, durch die dann rechtsverbindliche Einführung der Ersatzbaustoffverordnung abgelöst wird. Er geht davon aus, dass

<sup>14</sup> Die LAGA M 20 ist eine technische Regel für die Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle und ermöglicht die Rückführung von mineralischen Abfällen in den Stoffkreislauf und die Verwertung von Sekundärrohstoffen

weitere Preisanpassungen nach oben erfolgen werden. Da keine konkreten Maßnahmen geplant waren, ist die Ermittlung von konkreten Entsorgungsmehrkosten schwierig.

Er sieht bei den bisherigen Untersuchungen ein Erkenntnisdefizit bezüglich des Gefahrstoffes Asbest. Aufgrund der bisherigen Untersuchungen wurden lediglich zwei Bodenproben auf Asbestfasern untersucht. In diesen stichprobenartigen Untersuchungen konnten keine Asbestfasern nachgewiesen werden. Vor dem Hintergrund, dass das internationale SOLAS-Übereinkommen erst seit dem 01.01.2011 weltweit die Verwendung von Asbest oder asbesthaltigen Materialien auf Handelsschiffen verboten hat, kann es auf Schiffen, die vor dem 01.01.2011 für ausländische Flaggen gebaut wurden, deshalb bis zu diesem Zeitpunkt zum Einbau von Asbest oder asbesthaltigen Materialien gekommen sein. Im Gegensatz dazu wurde in Deutschland die Herstellung, Verwendung von Asbest bereits 1993 verboten.

Gemäß der Gefährdungsabschätzung wurden von der BUKEA<sup>15</sup> neben einer allgemeinen Beurteilung der Fläche darüber hinaus zwei Bereiche definiert, in denen bei Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen Sanierungen angezeigt sind. Dabei handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle und den Bereich der Halle H 23.

Er betrachtet zwei 2 Szenarien

- Szenario 1 Kompletter Aushub der Auffüllung (in Anlehnung an die Volumina und Massen der Kostenschätzung aus 2012) und daraus folgender Ableitung eines durchschnittlichen Entsorgungspreises unter Abzug von sogenannten Sowieso-Kosten pro m<sup>3</sup> und Tonne (t).
- Szenario 2 Sanierung der in der Gefährdungsabschätzung der BUKEA bezeichneten Bereiche mit Sanierungserfordernis bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen.

#### Szenario 1

Mängelhaftungsklauseln berücksichtigen, dass mit einer Grundbelastung der Böden zu rechnen ist. Diese Grundbelastung, im Sinne der Mängelhaftung auch als Sowieso-Kosten bezeichnet, wurde formal mit einer Zuordnung Z 1.2 gemäß der TR LALA festgelegt. In Anlehnung an diese Regelungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Sowieso-Kosten, d.h. unter Abzug der Kosten, die für die Entsorgung von Bodenmaterial mit Belastungen  $\geq$  Z 1.2 der TR LAGA entstanden wären, die nachfolgenden entsorgungsbedingte Mehrkosten. In Anlehnung an die Massenermittlung und Kostenabschätzung der orientierenden Untersuchungen aus dem Jahr 2012 ergibt sich folgende grobe Einschätzung von möglichen Entsorgungskosten (Entsorgungskosten abzüglich Sowieso-Kosten, jeweils Netto-Kosten).

<sup>15</sup> Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft



MASSE AUFFÜLLUNG	EINSTUFUNG	ca.-MEHRKOSTEN, netto (≥ Z 2)	ca.-KOSTEN
234.810 t	Z 2	5,00 €/t	1.174.050,00 €
13.050 t	DK o	5,00 €/t	65.250,00 €
19.575 t	DK I	15,00 €/t	293.625,00 €
19.575 t	DK II	30,00 €/t	587.250,00 €
13.050 t	DK III	60,00 €/t	783.000,00 €
300.060 t			2.903.175,00 €
Entsorgungsbedingte Mehrkosten, netto, rd.			2.903.000,00 €

Die entsorgungsbedingten Mehrkosten für das Szenario 1 werden bei einer Tonnage ≥ Z 2 von 300.060 t in der Summe geschätzt mit ca. 2.903.000,00 € netto.

Unter Heranziehung eines Umrechnungsfaktors (t auf m³) von 1,8 ergibt sich ein Auffüllungsvolumen mit einer Belastung ≥ Z 2 von ca. 166.700 m³. Losgelöst von einer konkreten Maßnahmenplanung ergeben sich für die Auffüllungsböden durchschnittliche entsorgungsbedingte Mehrkosten von ca. 17,42 €/m³ bzw. in Tonnen durchschnittlichen Mehrkosten von ca. 9,68 €/t.

## Szenario 2

Das Szenario 2 betrachtet die Sanierung der Bereiche der ehemaligen Betriebstankstelle und Halle H 23 gemäß den Vorgaben aus der Gefährdungsbeurteilung der BUKEA aus dem Jahr 2019. Eine Sanierung des Bereichs Neuenfelder Maschinenfabrik wird nicht weiter betrachtet, da diese Flächen gemäß der Gefährdungsbeurteilung der BUKEA nicht mehr zu den sanierungsrelevanten Flächen gezählt wird. Die betrachteten Kosten beinhalten keine Kosten für den Rückbau von z.B. Oberflächenbefestigungen, Anlagenteilen etc. In der Schätzung werden die unmittelbaren und mittelbaren Kosten für die reinen Erbau- und Entsorgungsleistungen betrachtet.

Ehemalige Betriebstankstelle <sup>16</sup>	
Ingenieurleistungen (inkl. Begleitung, Deklaration etc.), ca.	5.000,00 €
Baustelleneinrichtung (inkl. Arbeitsschutz), ca.	5.000,00 €
Aushub bis ca. 2,5 m u. GOK (ca. 1000 m³ * 10,00 €/m³), ca.	10.000,00 €
Verfüllung (ca. 1.000 m³ * 15,00 €/m³), ca.	15.000,00 €
Entsorgung DK o (ca. 900 t * 35,00 €/t), ca.	31.500,00 €
Entsorgung DK I (ca. 900 t * 45,00 €/t), ca.	40.500,00 €
Summe netto, ca.	107.000,00 €
10 % Unvorhergesehenes und Risiko, ca.	10.700,00 €

<sup>16</sup> Annahmen: Baugrubenbasis (Grundfläche) ca. 15 m \* 20 m, Volumenberechnung annäherungsweise inkl. Böschung, Umrechnungsfaktor m³ auf Tonne = 1,8



Ehemalige Betriebstankstelle	
Sanierung, netto geschätzt	117.700,00 €
<b>Sanierung, netto geschätzt, rd.</b>	<b>120.000,00 €</b>

Halle H 23 <sup>17</sup>	
Ingenieurleistungen (inkl. Begleitung, Deklaration etc.), ca.	7.500,00 €
Baustelleneinrichtung (inkl. Arbeitsschutz), ca.	7.500,00 €
Aushub bis ca. 4,0 m u. GOK (ca. 3.500 m <sup>3</sup> * 10,00 €/m <sup>3</sup> ), ca.	35.000,00 €
Verfüllung (ca. 3.500 m <sup>3</sup> * 15,00 €/m <sup>3</sup> ), ca.	52.500,00 €
Entsorgung DK I (ca. 3.150 t * 45,00 €/t), ca.	141.750,00 €
Entsorgung DK II (ca. 3.150 t * 60,00 €/t), ca.	189.000,00 €
Wasserhaltung, ca.	10.000,00 €
Summe netto, ca.	443.250,00 €
10 % Unvorhergesehenes und Risiko, ca.	44.325,00 €
Sanierung, netto geschätzt	487.575,00 €
<b>Sanierung, netto geschätzt, rd.</b>	<b>490.000,00 €</b>

Die Kosten des Szenarios 2 werden geschätzt auf rd. 610.000,00 € netto.

Der Geologe weist in seiner Stellungnahme daraufhin, dass bei einer Vergrößerung der Grundfläche in den Sanierungsbereichen, die Massen und die Kosten exponentiell steigen. Unter Berücksichtigung der Einführung der Ersatzbaustoffverordnung und erwarteter Preissteigerung auf dem Entsorgungsmarkt sowie der Dynamik in der Baupreisentwicklung sowie aus Sicht des Geologen nicht hinreichend bzw. nur stichprobenartig untersuchten Bodenproben auf Asbestfasern empfiehlt er **Kosten in Höhe von 1.000.000,00 € netto** zu planen.

#### 2.4.4. KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHEN

Hamburg gehört zu den Städten, die im Zweiten Weltkrieg intensiv von den Alliierten bombardiert worden sind. Das Grundstück liegt damit in einem ehemaligen Kriegsschadengebiet. Es sind daher im Boden vorhandene Bombenblindgänger sowie in Teilbereichen der Verdacht auf vergrabene Munition, Waffen und Kampfstoffe nicht auszuschließen. Genauen Aufschluss über Art und Umfang vorhandener Risiken können nur einschlägige Fachgutachten geben. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt. Da weite Teile Hamburgs unter einem allgemeinen Kampfmittelverdacht stehen und weder die Kennzeichnung noch die Nicht-Kennzeichnung als Kampfmittelverdachtsfläche einen gesicherten Hinweis auf die Existenz oder Nicht-Existenz von Kampfmitteln liefert, besteht bei jedem Bauvorhaben die Pflicht, eine Untersuchung mit geeigneten Maßnahmen (Sondierungen) mit dem Ziel der Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel durchzuführen. Auch bei aktuell als kampfmittelfrei gekennzeichneten Flächen kommt nach § 7 Abs. 4 der Kampfmittel-

<sup>17</sup> Annahmen: Baugrubenbasis (Grundfläche) ca. 25 m \* 25 m, Volumenberechnung annäherungsweise inkl. Böschung, Umrechnungsfaktor m<sup>3</sup> auf Tonne = 1,8



verordnung vom 01.10.2014 bei Vorliegen neuer Erkenntnisse die erneute Einstufung als Verdachtsfläche in Betracht. Dementsprechend hat ein vorhandener oder fehlender Hinweis im Liegenschaftskataster auf Kampfmittelverdacht keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks, da die Verpflichtung zu sondieren davon nicht abhängt.

Es liegt eine Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Kampfmittelräumdienst<sup>18</sup> aus 2008 vor. Es wurde die Fläche zur Errichtung der Lärmschutzwand mit Schutzgitter angefragt. Die Freien und Hansestadt Hamburg teilt mit, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder aus dem II. Weltkrieg ergeben hat, dass auf der angefragten Fläche kein Hinweis auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabener Munition, Kampfstoffe oder Waffen etc. vorhanden sind. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.5. SONSTIGE RECHTE**

Mir sind keine weiteren Rechte oder Belastungen am Grundstück bekannt gemacht worden. Ich gehe daher in der nachfolgenden Wertermittlung davon aus, dass es keine Verträge oder Vereinbarungen gibt, die den Wert des Bewertungsobjektes beeinflussen, mit Ausnahme der im Gutachten genannten.

#### **2.4.6. BUNDES-BODENSCHUTZ-GESETZ**

Der Vollständigkeit halber wird hier der Hinweis auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes<sup>19</sup> hingewiesen. Beeinträchtigungen, die sich aus Ansprüchen gegen das Grundstück richten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

#### **2.4.7. ENTWICKLUNGSZUSTAND**

Bei dem Grundstück handelt es sich überwiegend um baureifes Land nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV<sup>20</sup> (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind).

#### **2.4.8. ANLIEGERBESCHEINIGUNG**

Die Freie und Hansestadt Hamburg teilt in der Anliegerbescheinigung<sup>21</sup> vom 13.03.2024 mit, dass die Straße Neuenfelder Fährdeich endgültig hergestellt worden ist. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Die Straße Neuer Fährweg ist noch nicht endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

<sup>18</sup> Herr Holger Schapke, vom 10.01.2008

<sup>19</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 09.12.2004

<sup>20</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): im Folgenden ImmoWertV bezeichnet

<sup>21</sup> Frau Leopold

Vor der Front zur Straße Neuenfelder Fährdeich liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Siebaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Die Front zur Straße Neuer Fährweg ist unbesielt. Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

#### 2.4.9. BAURECHTLICHE SITUATION

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Baustufenplans „Cranz-Neuenfelde“, rechtskräftig seit 20.06.1961.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstück gilt folgende Ausweisung:



Industriegebiet  
Aussengebiet  
Wasserflächen





Für das Bewertungsgrundstück:

Industriegebiet in Teilen Außenbereich

Beurteilung nach § 34 BauGB

Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Es wurde die Bauakte des Bezirksamtes Hamburg-Harburg eingesehen. Im nachfolgenden werden die Wesentlichen Genehmigungen wiedergegeben. In Teilen sind nur Pläne und Beschreibungen, ohne dazugehörige Genehmigungen in den Akten vorhanden. Für das Flurstück 68 wurde nur die Genehmigung als Parkplatz vorgefunden. Nach Auskunft des Bezirksamtes Hamburg-Harburg ist eine weitere Bauakte, mit Genehmigung der Stellflächen für die Container, nicht auffindbar.

Genehmigungsurkunde vom 30.06.1939 zur Errichtung einer Schiffswerft

Baugenehmigung Nr. 302/1955 vom 27.09.1955 zur Errichtung einer Schiffbauhalle (Halle 24)

Baugenehmigung Nr. 363/55 vom 04.09.1956 für die Errichtung einer Werkstatthalle, Gebrauchsabnahme am 04.02.1958, Gebrauchsabnahmeschein Anbau vom 14.11.1963 (Halle 11)

Baugenehmigung Nr. 523/56 zum Einbau einer Warmwasser-Heizungsanlage mit Ölfeuerung und Einbau eines Heizöl-Lagertanks von 15.000 Litern Inhalt

Genehmigungsurkunde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30.10.1957 zur Errichtung einer Anlage zur Erbauung eiserner Schiffe nebst Schwimmdock, Kranbahn mit Werftkran

Baugenehmigungsbescheid Nr. 49/58 vom 20.09.1958 für die Errichtung der Werkanlage II, I. Bauabschnitt – Ausrüstungshafenbecken mit Schwimmdock

Baugenehmigung Nr. 503/58 vom 29.04.1959 zur Errichtung einer Stützmauer für das Ausrüstungshafenbecken und eines Pfortnerhauses für das Werk II vor dem neuen Werkgelände zum Neuenfelder Fährdeich

Baugenehmigung Nr. 120/60 vom 06.07.1960 zum Neubau einer Pumpen-Warmwasserheizung mit Ölfeuerung, Gebrauchsabnahme am 05.06.1962 (Halle 16)

Baugenehmigung Nr. 82/61 vom 30.11.1962 für die Erweiterung einer Werkstatthalle, Gebrauchsabnahmeschein vom 14.11.1963 (Halle 11)

Baugenehmigung Nr. 433/61 vom 27.04.1962 zur Errichtung eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes, Gebrauchsabnahme am 14.11.1963 (Halle 50)



Baugenehmigung Nr. 329/64 vom 03.06.1965 zur Errichtung einer Brennschneid- und Schiffsbauhalle mit einem zweigeschossigen Anbau für Büro- und Sozialräume, Gebrauchsabnahmeschein vom 15.10.1968 (Halle 41)

Baugenehmigung Nr. 851/65 vom 11.01.1966 zur Errichtung einer Profilmontagehalle (Halle 44), Gebrauchsabnahme am 02.05.1968

Baugenehmigung Nr. 853/65 vom 10.03.1966 zur Errichtung einer Versorgungsstation zur Lagerung von CO<sub>2</sub>, Sauerstoff und Acetylen und zur Aufnahme eines Kompressors, Gebrauchsabnahme am 15.11.1968 (Halle 43)

Baugenehmigung Nr. 876/65 vom 07.11.1966 zur Errichtung einer Trafostation, Gebrauchsabnahme am 15.11.1968 (Halle 42)

Baugenehmigung Nr. 436/66 vom 17.10.1967 zur Herstellung eines Parkplatzes um Umzäunung des Werftgeländes, Gebrauchsabnahme am 10.12.1968

Baugenehmigung Nr. 722/67 vom 03.01.1968 zur Errichtung einer Trafostation (Halle 45), Gebrauchsabnahme am 14.01.1970

Baugenehmigung Nr. 540/69 vom 01.10.1969 zur Errichtung eines Parkplatzes. Die erforderliche Ausnahme nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes (Baustufenplan „Cranz-Neuenfelde“ vom 20.06.1961) in Verbindung mit den Bestimmungen des § 10 Abs. 5 der Baupolizeiverordnung (BPV) vom 08.06.1938 hinsichtlich der Errichtung eines Parkplatzes im Außenbereich (Größe ca. 10.075 m<sup>2</sup>), wird aufgrund von § 10 Abs. 9 BPV und § 31 Bundesbaugesetz auf 10 Jahre befristet erteilt. Deichrechtliche Genehmigung vom 14.10.1969. Mit Schreiben vom 01.10.1989 wurde eine Verlängerung um weitere 10 Jahre genehmigt. Mit Schreiben Nr. 742/2001 vom 28.11.2001 erfolgt die Genehmigung zur Erweiterung des Parkplatzes in Richtung Osten (Größe ca. 1.795 m<sup>2</sup>) sowie Ergänzungsgenehmigung vom 03.06.2002 für die Erweiterung sowie nachträgliche Genehmigung des Parkplatzes P 1 und Abänderung des Bescheides 742/2001 am 20.06.2002. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen aufgrund des ökologischen Fachgutachtens des Büros Theis Sumfleth, Guderhandviertel vom 03.05.2002 sind Bestandteil der Genehmigung und sind umzusetzen.

Baugenehmigung Nr. 809/69 vom 11.11.1969 für die Errichtung einer Umzäunung des Werftgeländes im Bereich des Neuenfelder Fährdeiches, Schlussabnahme am 30.12.1970

Baugenehmigung Nr. 1115/70 vom 05.04.1971 zum Neubau einer Tischlerei, nebst Nachtrag vom 30.09.1971 bezüglich konstruktiver Änderungen, Abnahme I. Bauabschnitt am 28.09.1971 (Halle 16)



Baugenehmigung Nr. 464/70 vom 16.12.1970 zur Herstellung einer Kai-Anlage, Schlussabnahme am 06.04.1973 (vor Halle 1)

Baugenehmigung Nr. 89/71 vom 27.05.1971 zum Aufstellen einer Speicher- und Verdampferanlage und Errichtung zur Versorgung mit flüssigem Sauerstoff im Freien, Schlussabnahme am 09.08.1972

Baugenehmigung Nr. 94/72 vom 14.03.1972 zur Herstellung einer Schmutzwasserleitung auf dem Werftgelände

Genehmigungsbescheid Nr. 142/74 vom 10.07.1975 zur Errichtung und zum Betrieb einer Montagehalle, Schlussabnahme 18.02.1977, nebst 1. Ergänzung vom 14.08.1975, 2. Ergänzung vom 19.03.1976 und 3. Ergänzung vom 19.03.1976 für statische Nachweise (Halle 46)

Baugenehmigung Nr. 104/76 vom 12.03.1976 zur Herstellung einer Schmutz- und Regenwasserentwässerung auf dem Werftgelände

Genehmigungsbescheid Nr. 186/75 vom 14.05.1976 zur Errichtung und Betrieb einer Zentralheizung mit Ölfeuerung, Schlussabnahme am 20.01.1977 und 18.02.1977 (Halle 47/48)

Baugenehmigung Nr. 185/76 vom 11.06.1976 zur Errichtung eines Sozialgebäudes, nebst 1. Nachtrag vom 08.03.1977 zum nachträglichen Einbau von sanitären Gegenständen im Erdgeschoss und 2 x 2 WC-Anlagen im 1. Obergeschoss (Halle 47/48)

Baugenehmigung Nr. 1144/76 vom 22.04.1977 zur Aufstockung des Verwaltungsgebäudes um ein Geschoss und Bau einer 15 m langen Fußgängerbrücke zum östlichen Treppenhaus des Tischlereigebäudes (Halle 16), Schlussabnahme am 10.4.1979 (Halle 50)

Baugenehmigung Nr. 198/77 vom 02.05.1977 zur Errichtung einer Halle für Fremdfirmen, Schlussabnahme am 05.10.1977 (Halle 32, 33)

Baugenehmigung Nr. 225/77 vom 18.05.1977 zur Errichtung eines Brückenkrans im Profillager, 4 Konsollaufkränen in Halle 41 sowie den Einbau von 2 Wandschwenkarmen (2 to) in Halle 42

Baugenehmigung Nr. 262/77 vom 02.06.1977 zum Aufstellen eines Lufterhitzers Typ MTP 350 mit 350.000 kcal/h in der Halle 32/33, Schlussabnahme am 05.10.1977

Baugenehmigungsbescheid Nr. 1373/77 vom 14.12.1977 zum Umbau des vorhandenen Drehwippkrans K 26



Baugenehmigung Nr. 41/77 vom 09.03.1978 für den Neubau von 2 Hallen mit Sozialgebäuden (Schiffsbauhallen mit Magazinanbau (Hallen 34-36) und Neubau eines Sozialgebäudes (Halle 37))

Baugenehmigung Nr. 97/78 vom 15.03.1978 zur Erweiterung der Halle 41, Schlussabnahme am 12.01.1979

Baugenehmigung Nr. 361/75 vom 25.05.1978 zur Errichtung eines Parkstreifens für PKW's am Deichfuß vor den Häusern Neuenfelder Fährdeich 109 und 11. Die deichrechtliche Ausbaugenehmigung vom 30.08.1977 ist maßgeblich und Bestandteil der Genehmigung

Baugenehmigung Nr. 511/78 vom 31.05.1978 zum Einbau einer Schmutzwasserleitung

Baugenehmigung Nr. 443/79 vom 02.11.1979 zur Erweiterung der Betriebsschlosserei nebst Nachtrag vom 03.09.1980 zur Änderung der Pfahlgründung/Arbeitsgruben vom 06.02.1981 zur Änderung der Entwässerungsführung, Schlussabnahme am 25.03.1981 (Halle 25)

Baugenehmigung Nr. 588/79 vom 02.11.1979 zur Aufstockung der Tischlerei durch einen eingeschossigen Bürotrakt, Schlussabnahme am 21.01.1982 (Halle 16)

Schlussabnahme für Schwimmdocks am 25.10.1978, 27.12.1977 und 18.05.1979

Baugenehmigung Nr. 12/81 vom 30.06.1981 zur Verlängerung der Kaianlage, Schlussabnahme am 24.09.1982 (vor Halle 1)

Baugenehmigung Nr. 1021/80 vom 11.09.1981 zur Errichtung einer Tankstelle mit zwei Erdtanks je 10 m³ Inhalt für VK und DK sowie zwei zugehörige Zapfsäulen

Genehmigung Nr. 24/83 vom 10.05.1983 zur Errichtung und Betrieb eines Portaldrehkranes auf einer vorhandenen Kranbahn, Schlussabnahme am 18.07.1985

Genehmigungsbescheid Nr. 225/84 vom 11.03.1986 zur Errichtung und Betrieb einer Plasmabrennschneidmaschine in Halle 41, Schlussabnahme am 19.06.1987

Baugenehmigung Nr. 496/88 vom 31.10.1988 zur Errichtung einer Gas-Druckregelanlage (vor Halle 43)

Genehmigung Nr. 69/90 vom 27.04.1990 zur wesentlichen Änderung einer Schiffswerft durch Errichtung und Betrieb eines Portalkrans mit einer Nutzlast von 300 t (Jucho)



Baugenehmigung Nr. 888/90 vom 12.07.1991 zur Aufstockung der Halle 34 durch einen eingeschossigen Sozial- und Bürotrakt

Genehmigung Nr. 149/88 vom 22.09.1988 zur Errichtung und Betrieb eines Behälters zum tiefkalten lagern von brennbaren Gasen (Crylen)

Baugenehmigung Nr. 75/92 vom 08.09.1992 zum Neubau eines Ausrüstungskais vor Halle 11, nebst Ergänzungsbescheid vom 16.10.1992 über die Anforderung an die Entwässerung und den Arbeitsschutz, Ergänzungsbescheid vom 12.02.1993 über bautechnische Nachweise, Ergänzungsbescheid vom 28.02.1994 über die Ergänzung der Entwässerung, Ergänzungsbescheid vom 02.08.1994 über die Ergänzung der bautechnischen Nachweise, hier Nachweis der Ort betonrammpfähle und Prüfung der Rammpläne, Ergänzungsbescheid vom 07.12.1994 über den statischen Nachweis der Erdüberdeckung der Regensielleitung

Baugenehmigung Nr. 709/91 vom 17.11.1992 zur Überdachung des Freigeländes zwischen den Hallen 35 und 46 sowie Hallen 35 und 41

Baugenehmigung Nr. 302/94 vom 19.10.1994 zur Überdachung der Werft-Straße zwischen den Hallen 11 und 16 und Nutzung als Lagerplatz (Halle 52)

Baugenehmigung Nr. 75/96 vom 02.03.1996 für Co<sub>2</sub>-Kaltvergaser Behälteranlage Typ: RCV 11.000 einschließlich Fundament (Halle 43)

Baugenehmigung Nr. 739/2000 vom 05.01.2001 zur Neugestaltung des Eingangs zum Bürogebäude durch einen Anbau, nebst Ergänzungsbescheid vom 28.05.2002 über die Prüfung der Standsicherheit (Halle 50)

Genehmigungsbescheid vom 12.06.2001 zur wesentlichen Änderung einer Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern aus Metall durch den Umbau von Dock 5

Ansichtszeichnung der Container-Schallschutzwand vom 12.06.2001 mit Genehmigungsstempel vom 29.04.2003

Genehmigung Nr. 414/2007 vom 04.02.2008 zur Errichtung einer Lärmschutzwand mit dahinterliegendem Kragarmregal (gegenüber Halle 1)

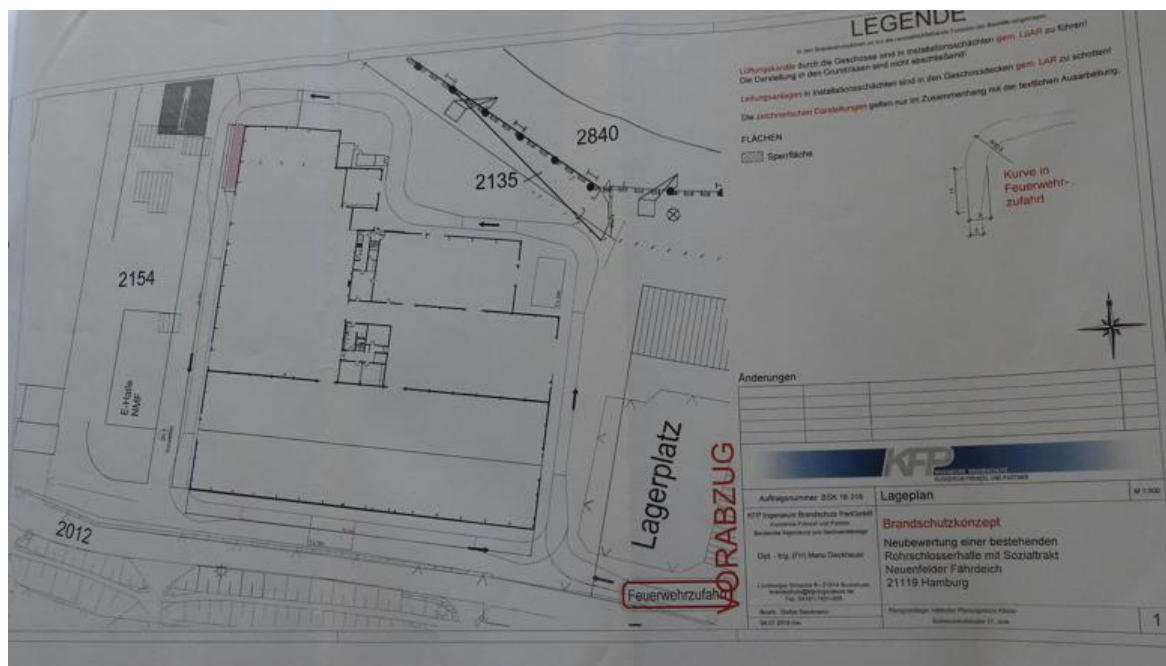
Genehmigung Nr. 58/2007 vom 27.04.2007 zur Errichtung einer Rohrschlosshalle mit Sozialtrakt (Halle 1), Inbetriebnahme am 21.02.2008

Änderungsbescheid Nr. 170/2008 vom 29.08.2008 für den Wiederaufbau des Nadellagers am Deichfuß des Este-Sperrwerk (Verschiebung des Nadellagers um 3,50 m in westlicher Richtung)

Genehmigung Nr. 1270/2011 vom 29.04.2011 zur Errichtung einer Tankstelle für Betriebsfahrzeuge der Werft. Das Bauvorhaben wurde auf Teilen der altlastverdächtigen Fläche 5232-001/01 (Altstandort) und 5232-001/03 (Altspülfeld) ausgeführt.

Unter anderem für die Hallen 21, die ehemaligen Schwimmdocks und zur Verbreiterung der Este und Schiffswendeplatzes wurden keine Genehmigungen in den Bauakten vorgefunden.

Im Westen wurde ein Teil des ehemaligen Werftgeländes veräußert. Deshalb wurde eine Neubewertung des Brandschutzkonzeptes notwendig. 2018 wurde das Brandschutzkonzept durch das Altländer Planungsbüro Köster, Jork und die Wedemann Architekten BDB, Jork überarbeitet. Das Brandschutzkonzept beruhte auf dem ursprünglichen Brandschutzkonzept vom 06.03.2007 zum Neubau der Halle 1. Aufgrund des Eigentümerwechsels und der Umstrukturierung der Werksfeuerwehr ergeben sich Änderungen bezüglich der Rauchableitung und der Bemessung nach Abschnitt 7 der Industriebaurichtlinie.



Im Ortstermin wurde festgestellt, dass die Zäune im Westen und angrenzend im Norden abweichend zu den Flurstücksgrenzen gestellt sind. Dieses resultiert daraus, dass sonst keine Umfahrbarkeit für die Feuerwehr bestehen würde. Hier fehlen jedoch die rechtlichen Absicherungen.

Nachfolgend Fotos von den Ortsterminen. Die Flurstücksgrenze verläuft im Westen auf einer Tiefe von 4,50 m, der Zaun befindet sich im Abstand von 9,15 m.



Grenze im Westen des Grundstücks (Flurstück 3421), links Ansicht von Norden, rechts Ansicht von Süden)



Ansicht im Nordwesten

Dieses Gutachten beinhaltet keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

## 2.4.10. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Neuenfelder Hauptdeich muss ertüchtigt werden. Hierfür soll die Deichgrundgrenze weiter in das Hinterland verlagert werden. Nach § 55b des Hamburgischen Wassergesetzes (HWA-G) i.d.F. vom 29.03.2005 steht der Freien und Hansestadt Hamburg bei dem Verkauf von Grundstücken am Deich ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Die Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Hamburg<sup>22</sup> teilt mit, dass sie für Teilflächen des Bewertungsobjektes dieses Vorkaufsrecht ausüben wird.

Es handelt sich hier um die nachfolgenden Flächen:

Flächenbedarf	Flurstück	betroffene Hallen	Größe
Flächenbedarf 1	Teile 3422	41, 42, 44 (indirekt), 45, 46, 47, 48	2.053 m <sup>2</sup>
Flächenbedarf 2	Teile 3422	32, 33, 45	631 m <sup>2</sup>
Flächenbedarf 3	Teil 68	keine	114 m <sup>2</sup>

Nachfolgend sind die Pläne der Freien und Hansestadt Hamburg mit dem benötigten Flächenbedarf dargestellt:



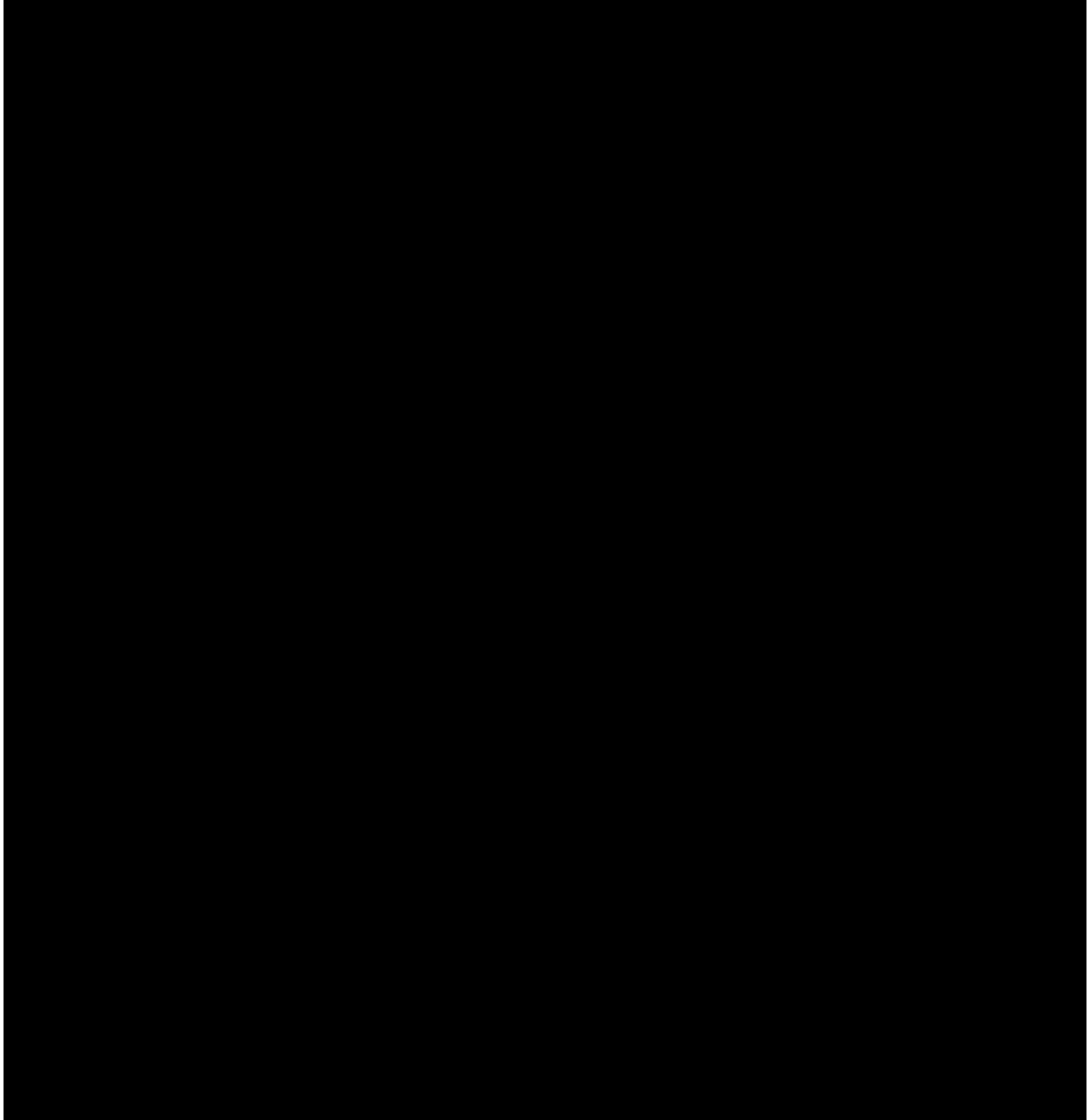
<sup>22</sup> Schreiben von Herrn Frank Schlichting vom 06.03.2024



#### **2.4.11. HAUSVERWALTUNG**

Eine Hausverwaltung wurde nicht ermittelt.

#### **2.4.12. MIETRECHTLICHE BINDUNGEN**





### 3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

#### 3.1. ALLGEMEINES

Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die persönlichen Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung und die vorhandenen Objektunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktionen und Materialien hat nicht stattgefunden. Sämtliche Feststellungen der Sachverständigen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare und unzugängliche Bauteile beruhen daher entweder auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit und statische Tragfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktions- und Tragfähigkeit unterstellt. Eine Untersuchung im Hinblick auf brandschutz- oder schallschutztechnische Anforderungen wurde nicht vorgenommen.

Baumängel und -schäden werden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Das in diesem Gutachten ermittelte Ergebnis wurde aufgrund einer überschlägigen groben Schätzung ermittelt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt anders als bei einem Gutachten eines Sachverständigen für Bauschäden keine abschließende Baumängelliste dar und gilt auch nicht als zugesicherte Eigenschaft. Es ist damit nicht auszuschließen, dass Baumängel und/oder Schäden bestehen, die hier nicht aufgeführt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.





Die Halle 1 wurde 2007/2008 als Rohrschlosshalle mit angeschlossenem Sozialtrakt errichtet. Im Zuge des Neubaus wird eine Lärmschutzwand mit dahinterliegendem Kragarmregal errichtet. Es war im Rahmen der Ortstermine unklar, ob diese Zubehör darstellen. Die Lärmschutzwand wurde aus jeweils drei übereinander gestapelten Containern errichtet. Da es sich hier um eine rechtliche Beurteilung handelt, kann von mir keine Zuordnung vorgenommen werden. Im Rahmen der Bewertung gehe ich davon aus, dass die Lärmschutzwand Bestandteil der Bewertung ist, da diese 2001 aufgrund von behördlichen Anordnungen errichtet wurde.

1958 erfolge der Bau der Halle 11 als Werkstatthalle, 1963 erfolge ein Anbau mit Werkstatt, Büro- und Sozialräumen sowie Kantine. Das Tischlereiegebäude (Halle 16) wurde 1971 errichtet. 1982 wurde das Gebäude durch einen eingeschossigen Bürotrakt aufgestockt. 1994 erfolgte die Überdachung der Werftstraße zwischen den Hallen 11 und 16 zur Nutzung als Lagerplatz (Überdachung = Halle 52).



1963 erfolgte der Bau des Verwaltungsgebäudes (Halle 50). 1979 wurde dieses um ein Geschoss aufgestockt und eine Fußgängerbrücke zum östlichen Treppenhaus der Halle 16 errichtet. 2002 erfolgt ein Anbau zur Neugestaltung des Eingangsbereiches.

Die Halle 25 wurde 1981 als Erweiterung der Betriebsschlosserei mit Büro- und Sozialräumen errichtet. In Verlängerung befindet sich die Betriebsinstandhaltung (Halle 21). Ein Baujahr ist nicht bekannt. Augenscheinlich handelt es sich um eines der ältesten Gebäude auf dem Gelände.

1955 Bau einer Schiffsbauhalle (Halle 24). Südlich der Halle 24 befindet sich die Halle 23, welche als Werkstatt/Lager genutzt wurde. Das Baujahr ist unbekannt, vermutlich Anfang der 50er Jahre. Südlich der Halle 23 befindet sich eine Trafostation (Halle 22).

Die Halle 34-37 und 41, 44 und 46 wurden verschachtelt ineinander gebaut und durch die Überdachung 53 verbunden. 1978 wurden die Hallen 34-36 als Schiffsbauhallen mit Magazin-anbau und Sozialgebäude (Halle 37) errichtet. 1991 erfolgte die Aufstockung der Halle 34 durch einen eingeschossigen Sozial- und Bürotrakt. Im Osten der Halle 37 befindet sich eine weitere Versorgungsstation (Halle 43), Baujahr 1969. Die Hallen 41 und 44 wurden 1968 als Profilmontagehalle und Brennschneid- und Schiffsbauhalle mit einem zweigeschossigen Anbau für Büro- und Sozialtrakt errichtet. 1979 erfolgte im Süden der Halle 41 ein Anbau. 1976 erfolgt in Verlängerung der Bau einer Montagehalle (Halle 46). 1994 wird eine Überdachung (Halle 53) als Verbindung zwischen den Hallen 34-37 und 41,44 und 46 errichtet. In nord-östlicher Verlängerung der Halle 46 werden 1976/1979 Sozialräume (Hallen 47/48) errichtet. Nördlich wurde 1970 eine weitere Trafostation errichtet, welche nach Angaben des Mitarbeiters der Werft stillgelegt ist (Halle 45). Im Südosten der Halle 41 befindet sich eine weitere kleine Werkstatt (Halle 42), Baujahr 1969.

Im Norden schließen ein weiteres, ehemaliges Pförtnerhäuschen (Halle 32) und ein Werkstatt- und Lagergebäude (Hallen 33 und blaue Halle) Baujahr 1977 an. Das Baujahr der blauen Halle ist unbekannt.

1958 wurde das Ausrüstungshafenbecken mit ersten Schwimmdocks errichtet. 1959 erfolgte die Errichtung einer Stützmauer für das Ausrüstungsbecken. 1992 erfolgt der Neubau eines weiteren Ausrüstungskais vor Halle 11.

1959 Errichtung des Pförtnerhäuschens am Neuenfelder Fährdeich. 1967/1969 wird das Werftgelände eingezäunt und Parkplätze angelegt. 1970 werden erste Kaianlagen hergestellt, 1981 erfolgte die Verlängerung der Kaianlage vor der heutigen Halle 1. Ausführung als Stahlspundwände mit Verankerungspfählen. 1992 wird eine Kaianlage vorgesetzt.

Auf dem Gelände werden von 1972 bis 1978 Schmutzwasserleitungen und eine Regenwasserentwässerung hergestellt.

Die überwiegende Grundstücksflächen sind mit unterschiedlichen Materialien befestigt. Teilweise bestehen erhebliche Unebenheiten und Absackungen. Durch den Ausbau von Maschinen, Schienen und Krahnanlagen sind Löcher im Boden vorhanden, die nicht geschlossen wurden. Insbesondere im nördlichen Bereich der Halle 11 sind die Kaianlage, unter Anderem durch den Abbau der Krähne, unterspült und die Befestigungen sacken ab.

Eine Wasserversorgung besteht seit November 2023 nicht. Im Süden des Hafenbeckens ist ein Teilbereich zur Ursachenfindung ausgegraben. Der Mitarbeiter vor Ort teilt mit, dass die Kosten für eine Zwischenlösung mit rd. 50.000,00 € benannt werden. Die Wasserversorgung des Este-Sperrwerks erfolgt ohne vertragliche Absicherung ebenfalls über das Werftgelände.



Absackungen der Pflasterung, hier zw. Halle 11 und 24



Unebenheiten Pflasterungen



Absackungen Pflasterungen

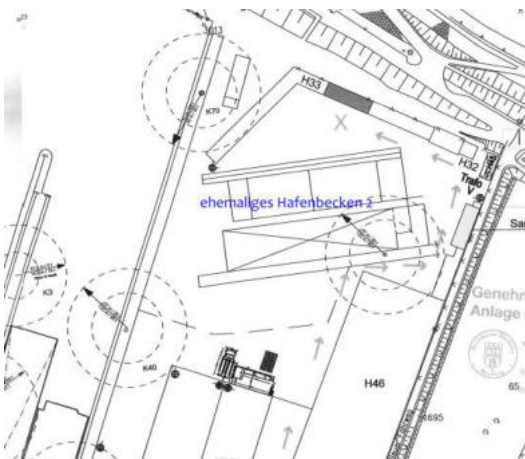


Aufgrabung Wasserleitung vor der Lärmschutzwand



Aufgrabungen im Süden der Halle 11 neben der Lärmschutzwand aus Containern

Im Bereich zwischen der Kaikante, südlich der Hallen 32-33, westlich Hallen 47-48 und nördliche der Halle 46 befand sich das ehemalige 2. Hafenbecken mit ehemals 2 Schwimmdocks, welches mit unterschiedlichen Baumaterialien verfüllt wurde.



Außenfläche des ehemaligen Hafenbecken 2

Das Hafenbecken 1 nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 266 m \* ca. 64 m = ca. 17.024 m<sup>2</sup> ein. Davon befinden sich ca. 12.280 m<sup>2</sup> auf dem Bewertungsgrundstück. Die Grenze verläuft diagonal von der Kaimauer im Westen in Richtung des alten Dockhafens. Die weiteren Flächen wurden bisher von der Bundesrepublik Deutschland gepachtet. Die Soll-Tiefe im Dockhafen war unterschiedlich. Der Bereich der ehemaligen Schwimmdocks (im Süden des Hafenbeckens) betrug ca. 9,20 m mit Abflachung in Richtung Norden. Freier Wasserstand im Dockhafen und Zufahrt zum Este-Sperrwerk bei MHW (Mittelhochwasser) 2,0 m, örtlich darüber über Verschlickung. Tendenz aufgrund weiterer Sedimentierung fallend. Der Hafen-Grund am Ostkai ist nach Angaben der Mitarbeiter der ehemaligen Werft örtlich unrein.

Des Weiteren ist das Flurstück 68 Bestandteil der Zwangsversteigerung. Hier handelt es sich um die ehemalige Parkplatzfläche der Werft. Aktuell befinden sich auf dem Flurstück mobile Container für die Unterbringung von Flüchtlingen. Die Container stellen Scheinbestandteile dar und bleiben daher unberücksichtigt.

### 3.2.2. AUSFÜHRUNG

Die Gebäude werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungssatus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Bauschadengutachten handelt. Ich habe das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerks die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, nicht untersucht. Es kann somit von mir nicht betätigt werden, dass sich solche Teile in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

#### 3.2.2.1. Halle 1

<b>HALLE 1</b>		
Zustand	baujahrsentsprechend gut. Als Produktions- und/oder Lagerhalle nutzbar.	
Bezeichnung	Halle mit Büro- und Sozialtrakt	
Flächen <sup>23</sup>	GRUNDFLÄCHEN	
	Hallentrakt 1	2.700 m <sup>2</sup>
	Hallentrakt 2	2.444 m <sup>2</sup>
	Hallentrakt 3	1.050 m <sup>2</sup>
	Hallentrakt 4	691,20 m <sup>2</sup>
	Summe Grundfläche	6.885,20 m <sup>2</sup>
	Trafo	22,72 m <sup>2</sup>
	Kompressor	29,25 m <sup>2</sup>
	NUTZFLÄCHEN PRODUKTION	
	Hallentrakt 1	2.642,63 m <sup>2</sup>
	Hallentrakt 2	2.243,14 m <sup>2</sup>

<sup>23</sup> Flächen wurden der Bauakte entnommen. Aufgestellt durch das Altländer Planungsbüro Köster am 05.02.2007



	Hallentrakt 3		929,28 m <sup>2</sup>
	Hallentrakt 4		635,10 m <sup>2</sup>
	Summe Produktion Hallen		6.450,15 m <sup>2</sup>
	Trafo		20,65 m <sup>2</sup>
	Kompressor		27,09 m <sup>2</sup>
	NUTZFLÄCHEN BÜRO- UND SOZIALRÄUME <sup>24</sup>		
	Erdgeschoss	Büros	143,13 m <sup>2</sup>
		Sozialräume	40,07 m <sup>2</sup>
		Verkehrsflächen	55,76 m <sup>2</sup>
		Technikflächen	7,65 m <sup>2</sup>
	Summe Erdgeschoss		246,61 m <sup>2</sup>
	1. Obergeschoss	Büros	63,20 m <sup>2</sup>
		Sozialräume	254,36 m <sup>2</sup>
		Verkehrsflächen	64,53 m <sup>2</sup>
		Technikflächen	47,58 m <sup>2</sup>
	Summe 1. Obergeschoss		429,67 m <sup>2</sup>
	2. Obergeschoss	Sozialräume	376,03 m <sup>2</sup>
		Verkehrsflächen	41,10 m <sup>2</sup>
		Technikflächen	37,43 m <sup>2</sup>
	Summe 2. Obergeschoss		454,56 m <sup>2</sup>
Hallenhöhen <sup>25</sup>	Trakt 1		8,50 m – 9,10 m
	Trakt 2 <sup>26</sup>		9,10 m – 10,50 m
			11,00 m – 11,50 m
			12,60 m – 13,00 m
	Trakt 3		12,50 m – 12,90 m
	Trakt 4		12,50 m – 12,80 m
Bauweise	Halle Stahlbauweise Büro- und Sozialtrakt Mauerwerk und Stahlbeton		
Baujahr	2007/2008		
Aufteilung	4 Hallentrakte Anschluss an den Büro- und Sozialtrakt über zwei Treppenhäuser.		
Fundamente, Baugrund	Baugrund erkundet <sup>27</sup> . Ort beton-Vollverdrängungsbohrpfähle, Pfahltragfähigkeiten für 1.200 kN ausgelegt. Stahlbeton-Sohlplatte		
Bodenbelag	Betonboden. Die erforderliche Nutzlast für die Gründung wird in der Baubeschreibung mit 60 kN/m <sup>2</sup> angegeben.		
Außenwände	Stahlkonstruktion, Stahlbetonsockel, Sandwichpaneele		
Dach	Dach aus Stahlbindern, Sandwichplatten, Abklebung, Lichtbänder Trepezbleche		
Einbauten	Hochvakuum-Absaug-Anlage in schallgedämmter Ausführung		

<sup>24</sup> Aufteilung in Nutzflächen in Büros, Sozialräume (Sanitär, Umkleide), Verkehrsflächen (Flur, Treppenhaus) und Technikflächen (Lüftung, Heizung, Abstellräume)

<sup>25</sup> Traufe und First

<sup>26</sup> Ehemalige Rohrbiegerei, Sägezentrums, Hochregallager, ehemalige Rohrbiegerei, Sägezentrums, Hochregallager

<sup>27</sup> Baugrund erkundet, Grundlage Baugrundgutachten Steinfeld & Partner von 1980 (gemäß Bauakte, Baugrundgutachten liegt nicht vor)





Fenster/Belichtung	Lichtbänder in Außenwänden und Dach der Halle Brandschutzfenster zum Sozialtrakt
Elektroinstallation	Baujahres entsprechend
Heizung <sup>28</sup>	Gasheizung Buderus, Logano SK 635, Baujahr 2008, 603 kW Nennleistung, 2 Brenner Weishaupt Waschmaschine-G 10/3-A, Baujahr 2007. Heizung mit Brauchwassererwärmung. Strahlungsheizung an den Sandwichplatten des Daches
Tore/Zugänge nach außen	Stahltüren, automatische Industrietore mit Luftduschen Trakt 1, 2 und 4 je 2 Tore Trakt 3 und Magazin je 1 Tor
	Weitere Tore als Verbindung zwischen den Trakten.
Mängel/Schäden	Hallenboden mit starkem Gebrauchsabrieb. Anprallschaden am Sturz des Tores zwischen Trakt 1 und Trakt 3 und der südwestlichen Außenwand (Sandwichplatte eingedrückt) der Halle.
<b>Büro- und Sozialtrakt</b>	
In sich abgeschlossener brandgeschützter Bereich als 3-geschossiger Personaltrakt. Zugang von außen und zur Halle über zwei Treppenhäuser.	
Außenwände	Stahlbeton bzw. zweischaliges Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Dach	Dach aus Stahlbindern, Sandwichplatten, Abklebung, Lichtbänder
Fenster	Lichtkuppeln Aluminium, Isolierverglasung, 2007
Treppen/Treppenhaus	Massive Stahlbetontreppe, Fliesenbelag, seitlicher Edelstahlhandlauf und Absturzsicherung mit Edelstahlgeländer.
Aufzug	Personenaufzugsanlage, 1.000 kg Tragkraft, nach Angaben der Mitarbeiter kein TÜV, Steuerung muss repariert werden. Speisenaufzug
Sanitärräume	Bodenfliesenbelag, Wände überwiegend ca. 2 m hoch mit Fliesenbelag, darüber geputzt und gestrichen, Akustikdecke mit Beleuchtung. Bodenabläufe im Bodenfliesenbelag. WC-Anlage mit Kabinenabtrennung und wandhängenden WC-Anlagen mit Einbauspülkästen. Wandhängende Urinale mit Urinaltrennwänden. Waschräume mit keramischen Waschrinnen und offenen, gefliesten Duschbereichen. Sanitärobjekte in Weiß. Die Sanitärräume sind innenliegend.
Bodenbeläge	Fliesen
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Akustikdecken mit Beleuchtung und Abluft
Innentüren	Stahlzargen, Holztüren   zum Teil Brandschutztüren
Elektrik	Beleuchtung überwiegend in der Akustikdecke. Kabelkanäle in

<sup>28</sup> Schornsteinfegerbescheinigung Oliver Höck, Hamburg, 14.08.2023



	den Büroräumen. Beleuchtungszentrale.
Heizung	Gas-Brennwertheizung 2 x Buderus Logans SL 635, Baujahr 2007 mit Warmwasseraufbereitung, Wärmeverteilung über Flachheizkörper. Wände im Heizungsraum Kalksandsteine, nicht gestrichen
Sonstiges	Küchenzeile in einem der Büros
Mängel/Schäden	Diverse leichte Rissbildung an den Wänden im Büro- und Sozialtrakt. Heizungsleitung verläuft auf Putz. Verschmutzungen an Decken und Wänden und dem Bodenbelag. Feuchteschäden an Innentüren. Personenaufzug ohne TÜV, Steuerung muss repariert werden.

### 3.2.2.2. Halle 11

HALLE 11					
Zustand		abgängig			
Bezeichnung		Halle mit Büro- und Sozialräumen sowie Kantine			
Baujahre		Ursprung (westlicher Teil) 1958   Anbau (östlicher Teil) 1963			
Aufteilung		Ebene 0		Werkstatt/Büro	
		Ebene 1		Sozialräume/Büro/Kantine	
Außenmaße		Ursprung Halle	16 m x 87 m		1.392 m²
		östlicher Anbau	16 m x 72 m		1.152 m²
Höhen		Traufhöhe 6,42 m, Firsthöhe 9,04 m			
BRI		Ursprung Hallenflächen, Anbau Werkstatt/Büro/Sozialräume			
		Ursprung	1.392 m² * 7,73		10.760 m³
		Anbau	1.152 m² * 7,73		8.905 m³
		gesamt			19.665 m³
Ursprungsgebäude, westlicher Trakt, Halle					
Werkhalle, Zugang auf den Traufseiten durch Türen, Tore und Schiebetore					
Bauweise		Massivbauweise   Ursprung in Stahlfachwerkkonstruktion			
Aufteilung		Ursprungsgebäude Werkstatthalle			
Fundamente/Baugrund		Stahlbeton-Pfähle			
Bodenbelag		Betonboden, Betonpflaster			
Außenwände		Stahlstützen, 1 Stein Mauerwerk, roter Klinker			



Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk, Stahlstützen
Decke	Stahlbeton
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Stahlbinderdach, ca. 20° Dachneigung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink Eindeckung mit Bimsplatteneindeckung und Bitumenpappe
Treppe	Stahltreppe
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Metallrahmen einfach verglast
Elektroinstallation	veraltet, Keramikdrehsicherungen
Tore/Zugänge	Stahltüren
Mängel/Schäden	Abplatzungen an Fugen und Mauerwerk, Ausblühungen, zum Teil größere Löcher in der Außenwand und Risse, defekte Fensterscheiben. Diverse abgängige und zum Teil rückgebaute Stahlan- und -einbauten, Rissbildung, Korrosion, Decke mit Abplatzungen. Hallenboden sehr uneben, teilweise durch abgebaute Einbauten. Feuchteschäden an den Wänden.
<b>östlicher Trakt, Büro- und Sozialtrakt, Kantine</b>	
Östlicher Anbau zweigeschossig mit Werkstattträumen im Erdgeschoss und Büro- und Sozialräumen sowie Kantine im Obergeschoss. Zugang zu den Werkstattträumen über Türen und Tor. Zugang zum Obergeschoss über zwei massive Treppenhäuser.	
Außenwände	½ Stein starke Stahlfachwerkwände, 1 Stein starkes Mauerwerk, roter Klinker   Obergeschoss mit innenseitiger Leichtbauplatten-Isolierung
Innenwände	massiv gemauert, leichte Stahlkonstruktion mit Milchglasfüllung
Decken	Stahlbeton
Dach	flach geneigtes Satteldach, Stahlträger, ca. 20 ° Dachneigung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink, ein verblendeter Schornstein und diverse Entlüftungen führen über Dach, Eindeckung mit Bimsbetonplatten, 2 Lagen Pappdocken
Fenster	Fensterbänder mit kittloser Verglasung, überwiegend Einfachverglasung, im Obergeschoss Kunststofffenster, Isolierverglasung, 1993/94/95
Treppen/Treppenhäuser	Stahlbetonwände, Betontreppe, beidseitiger Handlauf seitliche Wände im unteren Bereich gefliest
Einbauten	Essensaufzug
Sanitärräume	Sanitärraum im Erdgeschoss nicht zugänglich. Waschbecken und WC-Kabinen von außen sichtbar. Bodenfliesenbelag, Wände halbhoch mit Fliesenbelag, darüber geputzt und gestrichen. Im Obergeschoss Bodenfliesenbelag, Wände überwiegend ca. 2 m hoch mit Fliesenbelag, darüber geputzt und gestrichen.



	Deckenheizungen, Waschbecken, Duschen offen oder mit Trennwänden, Stand-WC-Anlagen, Urinale, Leitungsführung überwiegend auf Putz. Fenster sorgen für Belichtung und Belüftung.
Bodenbeläge	Erdgeschoss Betonboden, Betonstein Obergeschoss PVC-Bodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Akustikdecken mit Beleuchtung oder geputzt und gestrichen
Innentüren	Stahl- und Holzzargen, Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt
Elektrik	Sicherungskasten mit Kippschaltern, Drehstromanschluss Büroräume mit Steckdosenleisten
Heizung <sup>29</sup>	Heizungsanlage beheizt die Hallen 11, 21, 25 und 50 (1.OG). Gasheizung Golcalor, HH 1380, Baujahr 1962, 442 kW Nennleistung. 2 Brenner Weishaupt, G 3/1-E, Baujahr 1988, Heizung mit Brauchwassererwärmung. Der Heizungsraum war nicht zugänglich. Raumluftheizung im Erdgeschoss. Wärmeverteilung im Obergeschoss mit Heizkörpern und Deckenheizungen. Der Schornsteinfeger weist darauf hin, dass der CO-Gehalt erhöht ist, eine Wartung wurde empfohlen.
Sonstiges	Einbauten der Kantine abgebaut
Mängel/Schäden	Diverse abgängige und zum Teil rückgebaute Stahleinbauten, Unterkonstruktion Heizstrahler, Rissbildung, Korrosion. Ausblühungen am Mauerwerk, fehlende Fensterscheiben. Hallenboden sehr uneben, teilweise durch abgebaute Einbauten. Feuchteschäden an den Decken- und Wänden. Sanitäre Anlagen zum Teil veraltet und abgängig. Leitungsführung zum Teil auf Putz. Türen zum Teil nicht mehr gangbar. Kantineneinbauten sind rückgebaut, Unterkonstruktionen freiliegend

<sup>29</sup> Schornsteinfegerbescheinigung Oliver Höck, Hamburg, 14.08.2023 | Kessel 1 links und Kessel 2 rechts

**3.2.2.3. Halle 16**

<b>HALLE 16 und Fußgängerbrücke</b>		
Zustand	überwiegend abgängig	
Bezeichnung	ehem. Tischlerei und Fußgängerbrücke zu Verwaltung Halle 50	
Baujahre	Ursprung 1971   Aufstockung 1982	
Aufteilung	Ebene 0	Magazine/Werkstatt/Sozialräume
	Ebene 1	Sozialräume/Lagerfläche
	zw. Ebene 1/2	Sozialraum/Büro/Serverraum
	Ebene 2 Aufstockung	Büro
Außenmaße Fläche	$(64,30 \text{ m} + 85,60 \text{ m}) / 2 \times (38,60 \text{ m} + 50,30 \text{ m}) / 2 = 3.331,53 \text{ m}^2$ Aufstockung Büroräume $1.043 \text{ m}^2$ Heizungsraum $94 \text{ m}^2$   Treppenhaus $38 \text{ m}^2$   Brücke $33 \text{ m}^2$	
Höhen	Ursprung $11,15 \text{ m}$ Aufstockung Büroräume, Heizungsraum $+ 3,73 \text{ m}$ über Ursprung Aufstockung Treppenhaus $+ 5,55$ über Ursprung	
	Fußgängerbrücke $3,40 \text{ m}$	
BRI-Halle 16	Ursprung, Aufstockung, Heizungsraum und Treppenhaus <sup>30</sup>	
	Ursprung	$3.331,53 \text{ m}^2 \times 11,15 \text{ m}$ <span>37.147 m<sup>3</sup></span>
	Aufstockung	$1.043,44 \text{ m}^2 \times 3,73 \text{ m}$ <span>3.892 m<sup>3</sup></span>
	Heizungsraum	$94,39 \text{ m}^2 \times 3,73 \text{ m}$ <span>352 m<sup>3</sup></span>
	Treppenhaus	$37,55 \text{ m}^2 \times 5,55 \text{ m}$ <span>208 m<sup>3</sup></span>
	gesamt	<span>41.599 m<sup>3</sup></span>
BRI-Fußgängerbrücke		$33,00 \text{ m}^2 \times 3,40 \text{ m}$ <span>112 m<sup>3</sup></span>
<b>Halle 16</b>		
Im Ursprung 2-geschossiges Gebäude, nach Aufstockung zum Teil 3-geschossig. Im Erdgeschoss verschiedene separat zugängliche Räume - Zugang über Türen und Tore. Drei Treppenhäuser erschließen die Geschosse. Im 1. Obergeschoss Lagerflächen, nördlicher Teil mit Zwischengeschoss, überwiegend Sozialräumen. Ein Notausgang mit Außentreppe zum Zwischengeschoss. Der Heizungsraum war bereits im Ursprung oberhalb des 1. Obergeschosses hergestellt. Aufstockung mit Büroräumen sowie Übergang mit Fußgängerbrücke zum Verwaltungsgebäude (Halle 50).		

<sup>30</sup> Ausführung der Aufstockung, Heizungsraum und Treppenhaus weicht von der Bauakte ab. Grundflächen wurden anhand des Google Maps Luftbildes und mithilfe des Programms Datinf Measure ermittelt




Bauweise	Massivbauweise   Stahlbetonskelettbau
Fundamente/Baugrund	Pfahlgründung   15 cm Stahlbetonsohlplatte
Bodenbelag	Betonboden
Außenwände	Siporexplatten (Porenbeton), Verblendmauerwerk, Stahlträger Spänebunker 25 cm Stahlbetonwände
Innenwände	Siporexplatten, Stahlkonstruktion, Kalksandstein Aufstockung Metallständerwände ohne tragende Funktion
Decke	Stahlbeton
Dach	Flachdach, Leichtdach, Bitumeneindeckung Aufstockung Flachdach, Gasbetondachplatten
Treppe	Stahlbetontreppe und Stahltreppen mit Absturzsicherung zu Zwischengeschossräumen. Außentreppe Stahl mit seitlichem Geländer zum Notausgang
Aufzugsanlage	Lastenaufzug im östlichen Treppenhaus, 5.000 kg, EG, 1. OG Personenaufzug außer Betrieb
Einbauten	veraltete Lüftungsanlagen   Abluftanlage von außen
Fenster/Belichtung	kittlose Verglasung oder Isolierverglasung, vermutlich 90er Jahre teilweise Baujahr 1980 oder Einfachverglasung, Aufstockung Alu- oder Kunststofffenster, Baujahr 1981
Elektroinstallation	Baujahrsensprechend, Kippschalter, Fi-Schalter
Heizung	Gasheizung <sup>31</sup> Buderus, 55 W/15, Baujahr 1990, 1.162,8 kW Nenn- leistung, Brenner Weishaupt, G 7/1-D, Baujahr 1988. Wärmever- teilung über Heizkörper
Tore/Zugänge	Metall, überwiegend Rolll Tore, Türen
Bodenbeläge	PVC-Bodenbelag, Teppichbodenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Akustikdecken mit Beleuchtung oder geputzt und gestrichen
Innentüren	Stahl- und Holzzargen, Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt
Sanitärräume	WC-Anlagen im Erdgeschoss von außen zugänglich. Abgetrennte Duschkabinen und wandhängende Urinale im Vorraum. Belichtung und Belüftung nur über Tür.  Die Duschräume im Zwischengeschoss sind mit Milchglas von den Umkleideräumen abgetrennt. Reihenduschanlage ohne Abtren- nung. Fußboden und Wände überwiegend mit Fliesenbelag, Bodenabläufe im Bereich der Duschen und vor den Waschrinnen. Veraltete abgängige Ausstattung. Die Decke ist geputzt und gestrichen. Die Duschräume sind innenliegend.  Sanitäre Räume in der Aufstockung etwas moderner. Fußboden und Wände überwiegend mit Fliesenbelag, darüber geputzt und

<sup>31</sup> Schornsteinfegerbescheinigung Oliver Höck, Hamburg, 14.08.2023 | Dachzentrale



	gestrichen. Stand-WC-Anlagen in Kabinen, Handwaschbecken mit Durchlauferhitzer. Die Räume sind innenliegend.
Sonstiges	Aufstockung teilweise mit Klimaanlage
Mängel/Schäden	Diverse Rissbildung und Abplatzungen sowie Korrosion an Innen- und Außenwänden. Verglasung zum Teil defekt. Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen verlaufen teilweise vor der Wand. Sanitäre Ausstattung überwiegend veraltet und abgängig. Massive Feuchteschäden im Decken und Wandbereich. Der Fußboden in den Sozialräumen des Zwischengeschosses wirkt wenig tragfähig. In den Räumen steht Wasser, teilweise ist der Sockel komplett durchfeuchtet. Unter der Sohle drückt Wasser nach oben.
<b>Fußgängerbrücke</b>	
Verbindungsgang vom 2. Obergeschoss des benachbarten Verwaltungsgebäudes (Halle 50).	
Bauweise	Stahlkonstruktion
Außenwände	beidseitiges Teakholz-Fensterband mit Metallgeländer Brüstung lt. Baubeschreibung Siporexplatten
Fußboden	lt. Baubeschreibung Siporexplatten
Dach	lt. Baubeschreibung Siporexplatten und Dachpappe
Fenster	Teakholz-Fensterband
Bodenbeläge	PVC-Fliesen
Wandbeläge	geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	augenscheinlich Metalldecke
Innentüren	einfache doppelflügelige Schwingtüren aus Holz mit Glasausschnitt grenzen den Gang zu den Gebäuden ab
Elektrik	Beleuchtung vorhanden
Heizung	unbeheizt
Mängel/Schäden	Wand- und Bodenbeläge abgängig, Feuchteschäden, augenscheinlich mangelnde Tragfähigkeit

### 3.2.2.4. Halle 52 | Überdachung zw. Halle 11/16

<b>HALLE 52</b>		
Zustand	abgängig	
Bezeichnung	Überdachung zwischen Halle 11 und Halle 16	
Baujahr	1994	
Außenmaße	11,25 m x 63,80 m	717,75 m <sup>2</sup>
Bauweise	Stahlbauweise	
Bodenbelag	Betonpflaster	
Außenwände	Anbau an Halle 11 und Halle 16, westliche Seite als Durchfahrtstor mit leichter Konstruktion (Alu)	
Dach	Pulldach, ca. 10 ° Dachneigung, Entwässerung einseitig in Kehle der Dachfläche und Fallrohr. Eindeckung mit Lichtwellplatten, Abschluss mit Blech	
Türen/Tore	Rolltor in westlicher Richtung,	
Mängel/Schäden	Dacheindeckung abgängig, Bodenbelag mit Abplatzungen und uneben, wenig Belichtung	



### 3.2.2.5. Halle 50

HALLE 50			
Zustand	überwiegend abgänglich		
Bezeichnung	Verwaltungsgebäude		
Baujahre	Ursprung 1963   Aufstockung 1979   Eingangsbereich 2002		
Aufteilung	Ebene -1	Tiefgarage	
	Ebene 0	Büro	
	Ebene 1	Büro	
	Ebene 2	Büro	
	Ebene 3	Büro	
Außenmaße/Fläche	39,78 m x 12,84 m + 6,04 m i.M. x 1,85 m	521,95 m²	
	Eingangsbereich 4,92 m x 2,50 m	12,30 m²	
Höhen	Tiefgarage	ca. 3,00 m	
	Geschosse	ca. 12,81 m	
	Eingangsbereich	ca. 3,00 m	
BRI	Ursprung/Aufstockung	521,95 m² * 12,81 m	6.686 m³
	Eingangsbereich	12,30 m² * 4,62 m	57 m³
	Tiefgarage	510,78 m² * 3 m	1.532 m³
	gesamt		8.275 m³
Bauweise	1-3 Geschoss: Massivbauweise, Stahlbetonskelettbau, Klinker Aufstockung: Stahlbetonstützen, Sandwichwände		
Fundamente/Baugrund	Stahlbetonrammpfähle		
Tiefgarage	Zwei offene Zufahrten über Beton-Rampen. Seitliche Abmauerung mit rotem Klinker. Stahlbetonstützen, Betonpflasterung. Stellplätze für 7 PKW und Fahrräder		
Außenwände	Tiefgarage Stahlbetonwände Geschosse Stahlbetonskelett, roter Verblendstein		
Innenwände	Tiefgarage Stahlbetonwände. Fahrstuhlschacht, Treppenhaus- und WC-Wände gemauert, übrige Innenwände Leichtwände Aufstockung: Gasbeton, Leichtwände, mobile Leichtwände		
Decke	massiv		
Dach	Flachdach, Eindeckung vermutlich mit Bitumenbahnen		



Treppe	Kellertreppe: Betontreppe mit Anstrich, seitlicher Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug obere Geschosse: Betontreppe, Kunststeinstufen, Metall/Holz-Geländer mit Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug
Aufzugsanlage	Personenaufzug, 400 kg, 5 Personen
Fenster/Belichtung	Holzfenster, Zweifach- und Isolierverglasung, 1978, 1986, 1990, 1994, Glasbausteine. Sohlbank Zinkblech, Fensterbank Eternit. Aufstockung mit Sonnenschutzblenden, nicht mehr funktionsfähig
Elektroinstallation	veraltet
Heizung	Das Gebäude wird über die Heizung in Halle 11 versorgt. Wärmeverteilung über Rippen- und Flachheizkörper, teilweise in Fenster-nischen
Eingangsbereich	2002 vorgesetzter Eingangsbereich über zwei Geschosse. Stahl-Glas-Konstruktion, Sockel und Pfeiler massiv, roter Verblender, Glas-Schiebetür. Gewölbtes Dach, Wellblech, ohne Dämmung
Nebeneingang	Überdachung mit Flachdach. Holztür mit Seitenteil, Glasausschnitt, einfach verglast. Zwischentür Kunststoff, Isolierverglasung
Bodenbeläge	Systemboden. PVC-, Teppichboden- und Bodenfliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen, teilweise Raufasertapetenbehang. Wände des Treppenhauses und zum Teil auf den Fluren ca. 1 m mit Holzverkleidung
Deckenbeläge	Akustikdecken oder geputzt und gestrichen teilweise Holzvertäfelung
Innentüren	Stahl- und Holzzargen, Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt Falttüren
Sanitärräume	Stand-WC in Kabinen, Urinale und Waschbecken. Fenster sorgen für Belichtung und Belüftung. Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Sonstiges	Einbauschränke, Unterdecken mit Lüftungskanälen.
Mängel/Schäden	Diverse Rissbildung und Abplatzungen sowie Korrosion und Feuchteschäden in den Außenwänden. Außenwände ungedämmt. Pfeiler in der Tiefgarage schadhaft. Bitumenbahnen des Flachdaches marode, Feuchteschäden in diversen Räumen. Diverse Schäden an den Akustikdecken, Wand- und Bodenbelägen. Elektroinstallation veraltet, Fensterscheiben teilweise blind. Nebeneingangstür einfach verglast, Beschattung der Fenster der Aufstockung nicht mehr funktionsfähig

### 3.2.2.6. Halle 25


HALLE 25			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Erweiterung der Betriebsschlosserei, Verbindungsgang zu Halle 21		
Baujahr	1981		
Aufteilung	Ebene 0	Werkhalle/Waschhalle	
	Ebene 2	Sozialräume/Büros/Werkstatt	
Außenmaße, Fläche	28,23 <sup>5</sup> m x 12 m	338,82 m <sup>2</sup>	
	3,55 <sup>5</sup> m x 6 m	21,33 m <sup>2</sup>	
	4,25 m x 6 m	25,50 m <sup>2</sup>	
Höhen	Halle 25		
	Traufhöhe 8,70 m	Firsthöhe 9,11 m	im Mittel 8,90 <sup>5</sup> m
	Verbindungsgang Höhe 4,60 m		
BRI	Verbindungsgang zu Halle 21		
	Halle 25	338,82 m <sup>2</sup> * 8,90 <sup>5</sup> m	3.017 m <sup>3</sup>
	Treppenhaus	21,33 m <sup>2</sup> * 8,90 <sup>5</sup> m	190 m <sup>3</sup>
	Verbindungsgang	25,50 m <sup>2</sup> * 4,60 m	117 m <sup>3</sup>
	gesamt		3.324 m <sup>3</sup>
Bauweise	Stahlskelettbauweise		
Fundamente	Stahlbetonfundamente der Außenwände mit verstärkten Pfahlköpfen, Ortbeton-Rammpfähle, Stahlbetonplatte. Unter der östlichen Hallenhälfte befand sich die flachgegründete „Slipanlage C“. Die Slipanlage wurde 1976 verfüllt. Der östliche Sliplängsträger musste erhalten bleiben, da dieser mit der Uferwand „Slip D“ verankert ist. Gründung der Halle 25 evtl. mit gerammten Doppelpfähle ausgeführt, da die ehemalige Slipanlage ausgeglichen werden musste.		
Außenwände	Längswandkonstruktion aus Stahlprofilen. 11,5 cm Verblendmauerwerk, 17,5 cm GSB-Blocksteine geklebt. Nördliche Giebelwand und Treppenhauswand: tragendes Sichtmauerwerk, Verblendstein, Kalksandvollstein		
Innenwände	30 cm Kalksandvollstein (tragende Wände), 10 – 15 cm Gasbetonstein, Leichtbauwände		



Decke	Stahlbeton
Dach	Flachdach, ca. 4 ° Dachneigung, Stahlträger, 20 cm Gasbetonplatten, 4 cm Mineralfaserplatten, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Eindeckung mit Bitumpappe
Treppe	Treppenhaus mit Stahlbetontreppe, Stahlprofilkanten
Fenster/Belichtung	Erdgeschoss Fensterbänder mit doppelschaligem Profilglas in Alurahmen. Obergeschoss Alufenster, Doppelverglasung und Isolierverglasung. Baujahre der Fenster vermutlich 1981
Elektroinstallation	Baujahrs entsprechend   Obergeschoss Steckdosenleisten
Tore/Zugänge	Stahltüren und 5 Stahltore, Drahtglas, einfach verglast Metalltreppe mit Gitterroststufen und Metallgeländer führt an der südlichen Giebelseite ins Obergeschoss.
Sanitärräume	Bodenfliesenbelag, Wände teilweise mit Fliesenbelag und gestrichen oder geputzt und gestrichen. Waschbecken und Waschrinnen, Stand-WC mit Kunststoff-Spülkasten in Kabinen und Urinale sowie Duschen ohne Abtrennung. Oberlichter sorgen für Belichtung und Belüftung.
Bodenbeläge	Erdgeschoss Betonboden. Obergeschoss PVC-Bodenbelag, Bodenbeschichtung, Fliesenbelag
Wandbeläge	Erdgeschoss gestrichen. Obergeschoss gestrichen, geputzt und gestrichen oder Fliesenbelag
Deckenbeläge	überwiegend gestrichen, Akustikdecke mit Beleuchtung
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen, Glasausschnitt
Heizung	Lüftungsheizung, Heizkörper an Heizungsanlage Halle 11 angeschlossen
Sonstiges	KFZ-Gruben, Betontreppe, Bedienungsgang, Lüftungskanal. Abdeckung mit verzinkten Gitterrosten, begehbar, z.T. befahrbar Waschhalle (stillgelegt) mit gefliesten Wänden
Mängel/Schäden	Dach zum Teil undicht, Schlagregen dringt durch die Fenster ein, Feuchteschäden und Ausblühungen, defekte Fensterscheiben, Schäden an den Toren, Korrosion, defekte Deckenplatten. Betonboden der Werkhalle abgenutzt. Die Waschanlage ist stillgelegt. Unklar ist, ob sich noch 2 Erdtanks, Baujahr 1981, mit jeweils 10 m³ im Erdreich befinden. Bei der Schadstofferkundung 2012/2015 wurden im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle keine ergänzenden Untersuchungen durchgeführt. Ggf. sind bei einem Rückbau die kontaminierten Schichten inklusive der Bauschutt- und Schlackeschichten zu entnehmen.



### 3.2.2.7. Halle 21

HALLE 21			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Betriebsinstandhaltung		
Baujahr	unbekannt		
Das Gebäude teilt sich in einen Bereich mit Werkhalle und Dachgeschoss sowie in Büro mit Hochparterre, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzgeschoss auf.			
Aufteilung	Werkstatt Ebene 0		Werkhalle
	Werkstatt Ebene 1		Lager
	Büro Ebene -1		Heizung, Sozialräume, Lager
	Büro Ebene 0		Büro- und Sozialräume
	Büro Ebene 1		Büro- und Sozialräume, Lager
	Büro Ebene 2		Lager
Außenmaße Flächen	Halle	24,30 m x 13,50 m	328,05 m²
	Büro- und Sozialtrakt	14,00 m x 10,00 m	140,00 m²
	Eingangsbereich	9,00 m x 2,50 m	22,50 m²
Höhen	Halle		
	Traufhöhe 4,50 m	Firsthöhe 10,00 m	im Mittel 7,25 m
	Büro- und Sozialtrakt		
	Traufhöhe 4,50 m	Firsthöhe 9,00 m	im Mittel 6,75 m
	Eingangsbereich		
	Traufhöhe 3,40 m	Firsthöhe 4,30 m	im Mittel 3,85 m
BRI	Halle	328,05 m² x 7,25 m	2.378 m³
	Büro- und Sozialtrakt	140,00 m² x 6,75 m	945 m³
	Eingangsbereich	22,50 m² x 3,85 m	87 m³
	gesamt		3.410 m³
Bauweise	Massivbauweise		
Fundamente	unbekannt		
Außenwände	massiv, d = 36 cm im Bereich der Werkhallt, rotes Verblend-Mauerwerk		
Dach	Satteldächer, Holzständerwerk, ca. 50 ° Dachneigung, rote Tonpfanne in Mörtel gebettet, ungedämmt, Dachunterschlag Holz. Eingangsbereich angeschleppt, Schleppgauben mit seitlicher Holz-		



	verschalung, gemauerte Schornsteine führen über Dach, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink und Kunststoff.
Fenster/Belichtung	Werkhalle: senkrechte Stahllichtbänder, Drahtglas Holzfenster, einfach verglast in den Dachgauben, doppelflügeliges Holztor im Dachgeschoss Bürobereich: Doppelholzfenster, einfach verglast vereinzelt neuere Fenster, z.B. Kunststoff, Isolierverglasung, 2015
<b>Werkhalle</b>	
Die Werkhalle geht offen in den Verbindungsgang zur Halle 25 über.	
Innenwände	massiv
Decke	Holzbalkendecke Zwischendecken auf Stahlträgern
Treppe	Stahltreppen zu den Zwischendecken und zum Dachgeschoss, Stahlhandlauf, Absturzsicherung der Zwischenböden mit Stahlgeländern Betontreppe zum Hochparterre des Bürobereichs, Stahlhandlauf
Elektroinstallation	auf Putz   Drehstromanschluss
Tore/Zugänge	offener Durchgang zum Verbindungsgang an Halle 25
Bodenbeläge	Erdgeschoss Betonsteinpflasterung   Dachgeschoss Pressplatten
Wandbeläge	Erdgeschoss gestrichen Dachgeschoss Giebel dreiecke geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Holzbalkendecke gestrichen
Innentüren	Holz, Stahl
Heizung	Heizung an Heizungsanlage Halle 11 angeschlossen
Sonstiges	verfüllte Gruben
Mängel/Schäden	Dach, Mauerwerk und Außenhölzer sind in vielen Teilen schadhaft. Dachrinnen abgängig, Schornstein versottet, Holzfenster überwiegend abgängig, Scheiben sind gerissen. Werkhalle wenig belichtet.
<b>Büro- und Sozialtrakt</b>	
Eingeschossiges Gebäude mit Hochparterre und ausgebautem Dach- und Spitzgeschoss. Zugang über vorgelagerten Eingangsbereich. Hochparterre als Luftschuttkeller	
Innenwände	massiv (Hochparterre Ziegelmauerwerk) und Leichtbauwände
Decke	über Hochparterre Stahlbeton
Treppen	geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer
Elektroinstallation	teilweise veraltet, Leitungen zum Teil auf Putz verlegt
Eingangsbereich	Betontreppe, Natursteinstufen, Metallgeländer. Überdachter Eingangsbereich. Holztür und Oberlicht mit Glasausschnitt



Nebeneingang Hochparterre	Holztür mit Glasausschnitt
Sanitärräume	Hochparterre: Boden- und Wandfliesenbelag, Waschrinne, Urinale, WC in Kabinen, Waschbecken Erdgeschoss: Boden- und teilweise Wandfliesenbelag, Urinal und WC mit hochhängendem Spülkasten in Kabinen, Waschbecken, Leitungen verlaufen vor der Wand Zum Teil sind die Räume innenliegend.
Bodenbeläge	beschichteter Betonboden, PVC-Bodenbelag, Teppichbodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	Raufasertapetenbehang, geputzt und gestrichen, Wandfliesenbelag
Deckenbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen teilweise Pressplatten
Innentüren	Holz, teilweise mit Glasausschnitt   Stahltüren
Heizung	Wärmetauscher über Halle 11 Wärmeverteilung über Rippen- und Flachheizkörper
Mängel/Schäden	Dach, Mauerwerk und Außenhölzer sind in vielen Teilen schadhaft. Dachrinnen abgängig, Holzfenster überwiegend abgängig. Sanitäre Anlagen veraltet, Leitungen verlaufen überwiegend vor der Wand, Fliesen abgeplatzt, Elektrik überwiegend veraltet. Der Bodenbelag im Hochparterre ist abgängig, die Wände weisen diverse Feuchteschäden auf. Schornsteine versottet. Heizungsleitung verläuft vor der Wand. Wärmeverteilung zum Teil über alte Rippenheizkörper.




### 3.2.2.8. Halle 24

HALLE 24					
Zustand		abgängig, das Gebäude steht seit ca. 15 Jahren leer			
Bezeichnung		Schiffbauhalle			
Baujahr		1956			
Aufteilung		Ebene 0		Werkstatt/Büro	
		Ebene 1		Sozialräume	
Außenmaße, Fläche		40 m x 15 m		600,00 m²	
Höhen		Traufhöhe 7,70 m		Firsthöhe 10,25 m	
		im Mittel 8,97 <sup>5</sup> m			
BRI		600,00 m² x 8,97 <sup>5</sup> m		5.385,00 m³	
Werkhalle, Zugang durch Türen, Tore und Schiebetore, Obergeschoss über außen liegende Treppen					
Bauweise		Stahlskelettbauweise mit Fachwerkausmauerung			
Fundamente		Stahlbetonfundamente			
Außenwände		Stahlskelett mit ½ Stein Fachwerkausmauerung			
Innenwände		Beton und Leichtbauwände			
Decke		Stahlbeton, Zwischenboden aus Metall			
Dach		Flach geneigtes Satteldach, Stahlträgerdach, ca. 16 ° Dachneigung, Bimsbetondielen, ein gemauerter Schornstein führt über Dach, Entlüftung über Dach, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Eindeckung mit Bitumenpappe			
Treppen		2 Stahltreppen mit Gitterroststufen an den Giebelseiten, Stahlbetonkragarme, Stahlgeländer			
Fenster/Belichtung		Erdgeschoss Stahlfenster, Einfachverglasung, Glasbausteine Obergeschoss Alufenster, Doppelverglasung			
Elektroinstallation		Kippschalter			
Tore/Zugänge		Stahltüren und -tore (2 bzw. 3 m Breite, 4 m Höhe), Drahtglas. Das Obergeschoss ist über zwei außen liegende Stahltreppen zugänglich.			
Sanitärräume		Bodenfliesenbelag, Wände teilweise mit Fliesenbelag, darüber geputzt und gestrichen. Hochgehängte Heizkörper, Waschbecken, Stand-WC mit hochhängendem Spülkasten in Kabinen und			





	Urinale. Fenster sorgen für Belichtung und Belüftung.
Bodenbeläge	Erdgeschoss Betonboden, Betonstein Obergeschoss PVC-Bodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend gestrichen oder geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Akustikdecken, Beton gestrichen
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen, Stahltüren oder Alu mit Drahtglas
Heizung	Stillgelegte Heizung. Die Heizungsanlage nicht mehr vorhanden.
Sonstiges	Feuerleiter außen
Mängel/Schäden	Das seit ca. 15 Jahren leerstehende Gebäude wird von diversen Tauben besiedelt, die durch die abgängigen Fenster ungehindert ins Obergeschoss gelangen. In den abgängigen Akustikdecken befinden sich Taubennester. Das gesamte Obergeschoss ist mit Taubenkot verschmutzt. Diverse Rissbildung, Korrosion, Feuchteschäden und Ausblühungen. Der Fußboden ist teilweise abschüssig. Decken-, Boden- und Wandbeläge abgängig. Sanitäre Anlagen veraltet und abgängig.

### 3.2.2.9. Halle 23

<b>HALLE 23</b>			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Werkstatt / Lager		
Baujahr	Anfang 50er Jahre		
Aufteilung	Ebene 0		Werkstatt/Lager
Außenmaße, Fläche	10 m x 30 m		300,00 m²
Höhen	Traufhöhe 5 m	Firsthöhe 6,50 m	im Mittel 5,75 m
BRI	300 m² x 5,75 m		1.725 m³
Flächen	ca. 290 m²		
Bauweise	Massivbauweise		
Aufteilung	zwei Räume durch Leichtbauwand getrennt, separate Zugänge		
Bodenbelag	Betonpflaster		
Außenwände	Stahlstützen, 1 Stein Mauerwerk, roter Klinker. Giebeldreieck verschalt		
Innenwände	Leichtbauwand		
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Stahlbinderdach, ca. 16 ° Dachneigung, vollflächig verschalt, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Eindeckung mit Bitumenpappe		
Fenster/Belichtung	Metallrahmen einfach verglast		
Elektroinstallation	veraltet, Kippsicherungen, Drehstromanschluss		
Heizung	Deckenheizung, stillgelegt		
Tore/Zugänge außen	Schiebetore auf den Firstseiten, Metall		
Mängel/Schäden	Abplatzungen an Fugen und Mauerwerk, Ausblühungen, zum Teil größere Löcher in der Außenwand und Risse, defekte Fensterscheiben. Korrosion, Giebelverschalung abgängig, Heizung nicht mehr funktionsfähig, Entwässerung des Daches abgängig.		



### 3.2.2.10. Halle 22

<b>HALLE 22</b>			
Das Gebäude war nicht zugänglich			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Trafostation		
Baujahr	unbekannt		
Außenmaße, Fläche	7,5 m x 15 m	112,50 m²	
Höhe	ca. 3,75 m		
BRI	112,50 m x 3,75 m	422,00 m³	
Bauweise	Massiv, Mauerwerk		
Außenwände	massiv gemauert, roter Verblendstein		
Fenster	Glasbausteine, Lüftungsgitter		
Dach	Flachdach, Blende aus Pressplatten, Eindeckung vermutlich mit Trapezblechen oder Asbestzementplatten. Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink		
Zugänge	Metalltüren		
Mängel/Schäden	Mauerwerk blüht aus, Schaden an Dachrinne		


### 3.2.2.11. Halle 34

HALLE 34				
Zustand	abgängig			
Bezeichnung	Dockmagazin			
Baujahr	1978   Aufstockung 1991			
Aufteilung	Ebene 0	Kleider- und Werkzeugkammern		
	Ebene 1	Büros/Umkleideräume/Sanitärräume		
Außenmaße	25 m x 12 m	300,00 m²		
Höhen	Traufhöhe 12,83 m	Firsthöhe 14,06 m	im Mittel 13,45 m	
BRI	300,00 m² x 13,45 m	4.034,00 m³		
Bauweise	Massivbauweise			
Fundamente/Baugrund	Sohlplatte und Pfahlgründung lt. Bauakte			
Bodenbelag	PVC-Bodenbelag			
Außenwände	Stahlrahmen, Gasbetonsteine, Putzfassade			
Innenwände	im Obergeschoss verzinkte Stahlleichtbauwände mit Dämmung und beidseitig Rigipsplatten lt. Bauakte			
Decke	Stahlbeton lt. Bauakte			
Dach	Flachdach, Eindeckung mit Trapezblech, keine Dämmung. Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink.			
Treppe	Stahltreppen mit Lochblechstufen und seitlichem Geländer			
Fenster/Belichtung	Erdgeschoss Fenster und Lichtbänder. Obergeschoss Kunststofffenster, Isolierverglasung, 1990. Lichtkuppeln vermutlich 1991			
Elektroinstallation	im Obergeschoss Baujahres entsprechend			
Heizung	unbeheizt und ohne Wasserversorgung. Im Obergeschoss befinden sich Flachheizkörper			
Tore/Zugänge nach außen	Stahltüren und doppelflügelige Tore. Zugang zum Obergeschoss über zwei außenliegenden Stahltreppen.			
Sonstiges	Küchenzeile im Obergeschoss			
Sanitärräume	Bodenfliesenbelag, Wandfliesenbelag, Akustikdecke. Waschbecken, WC-Anlagen in Kabinen, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Duschen mit Duschwanne, nach vorne offen, seitliche Abtrennung. Urinale mit seitlicher Abtrennung. Fenster und Lichtkuppeln sorgen für Belichtung und Belüftung.			





Bodenbeläge	Obergeschoss PVC-Bodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	im Obergeschoss geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	im Obergeschoss Akustikdecken mit Beleuchtung und in den Sanitärräumen mit Entlüftung
Innentüren	Stahlzargen, Holztüren
Mängel/Schäden	Die Fassade weist diverse Abplatzungen und Risse auf. Putzfassade mit Grünbelag. Das Erdgeschoss war nicht zugänglich. Die Türen sind stark korrodiert und lassen sich nicht öffnen. Zum Teil verlaufen die außen liegenden Stahltreppen vor den doppelflügeligen Türen. Ältere Elektroleitungen verlaufen auf der Fassade. Akustikdecke im Obergeschoss zum Teil offen. Diverse Feuchteschäden im Deckenbereich. Dusch- und WC-Räume ohne Wasser und Heizung. Strom ist vorhanden. Feuchteschäden im Deckenbereich. Augenscheinlich keine Dämmung unterhalb der Dachfläche. Lichtkuppeln undicht, Feuchtespuren sichtbar. Die Trennwände in den Sanitärräumen weisen diverse Feuchteschäden auf.

**3.2.2.12. Halle 35/36**

<b>HALLE 35/36</b>			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Hallen		
Baujahr	1978		
Aufteilung	Ebene 0		2 Hallen
Außenmaße/Fläche	Halle 35	31 m x 112 m	3.472 m²
	Halle 36	35 m x 160 m	5.600 m²
Höhe	16 m		
BRI	Halle 35	3.472 m² * 16 m	55.552 m³
	Halle 36	5.600 m² * 16 m	89.600 m³
<b>Halle 35</b>			
Bauweise	Stahlbauweise		
Aufteilung	Zwei aneinander gebaute Hallen. Verbindung zwischen den Hallen mit Quergleistor, 22,5 m x 12,5 m. Südlich schließt die Halle 35 an Halle 37 an. Diese gehen im Erdgeschoss mit teilweise offenen Feldern ineinander über. Eine Treppe führt zum 1. und 2. Obergeschoss der Halle 37.		
Fundamente	Pfahlgründung, Stahlbeton-Einspannfundamente lt. Bauakte		
Bodenbelag	Betonpflaster		
Außenwände/Wand zwischen Hallen	bis 5 m Höhe Gasbeton, darüber Lichtband, bzw. Trapezblech		
Dach	Flach geneigte Dachfläche, 4° Dachneigung, Alu-Dachkantenprofil, Dachventilatoren, innenliegende Entwässerung, Lichtkuppeln		
Treppe	Halle 35: Stahltreppe mit Lochblech-Stufen und Geländer führt von der Halle 35 zum 1. und 2. Obergeschoss der Halle 37.		
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Lichtkuppeln		
Elektroinstallation	Drehstromanschlüsse, Innen- und Außenbeleuchtung		
Heizung	Heizungsanlage in Halle 37		
Tore/Zugänge nach außen	Halle 35: 2 Tore (4 m x 6 m), Stahltür(en),		
	Halle 36: Giebel Süd Rolltor 2,5 m x 12 m, 6 Rolltore 22,5 m x 12 m an der Längswand Giebel Nord Rolltor 22,5 m x 12 m		
Sonstiges	Lüftungsgräben		

Mängel/Schäden	Trapezbleche der Wandverkleidung teilweise schadhaft. Lichtbänder vergilbt. Gasbetonsteine abgeplatzt, diverse Anprallschäden an Außenwänden und Toren, Korrosion. Das Hallendach und die Oberlichter sind undicht.
----------------	---

### 3.2.2.13. Halle 37

HALLE 37					
Räume im Erdgeschoss nur teilweise zugänglich (Heizungsraum nicht zugänglich)					
Zustand		abgängig			
Bezeichnung		Sozialgebäude			
Baujahre		1978, Einbau Räume Betriebsarzt 1981			
Aufteilung		Ebene 0		Lagerflächen, Trafostation, WC-Anlagen	
		Ebene 1		Sozialräume, Betriebsarzt	
		Ebene 2		Sozialräume	
		Ebene 3		Sozialräume	
		Dachaufbau für Fahrstuhlschacht, Maschinenraum, Abluftschacht			
Außenmaße/Fläche		nördlicher Trakt	10 m x 31 m	310,00 m²	
		westlicher Trakt	13,89 m x 36,84 m	511,71 m²	
		Maschinenraum auf der Dachfläche	5,85 m x 7,68 + 0,60 m x 3,40 m	46,97 m²	
Höhen		Höhe Flachdach 12 m, Maschinenraum + 3,2 m			
BRI		Sozialgebäude, Maschinenraum			
		nördlicher Trakt	310,00 m² * 12,00 m	3.720 m³	
		westlicher Trakt	511,71 m² * 12,00 m	6.140 m³	
		Maschinenraum	46,97 m² * 3,20 m	150 m³	
		gesamt		10.011 m³	
4-geschossiges Gebäude plus Dachaufbau Maschinenraum. Nördlicher Trakt offen an die Halle 35 angeschlossen bzw. im oberen Bereich über Stahltreppe von Halle 35 zugänglich. Westlicher Trakt Zugänge über Metalltüren und -tore. Ein Treppenhaus mit zwei Aufzugsanlagen erschließt die oberen Geschosse.					
Bauweise		Stahlbeton Skelettbau			



Gründung	Pfahlgründung, Ortbeton Rammpfähle
Außenwände	Stahlbeton, Gasbeton, d = 15 cm
Innenwände	Gasbetonplatten
Decken	Stahlbeton
Dach	Flachdach, Kiesschüttung, Alublende. Beheizbare innenliegende Dachgullys, stillgelegt. Schornstein
Fenster	Fenster und Lichtbänder, 1978, Aluprofil, Isolierverglasung
Zugänge	Metalltüren und-tore, teilweise mit Drahtglas, Treppenhaus mit Profilglas
Treppen/Treppenhaus	Stahlbetontreppe, Terrazzo Winkelstufen, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf, Profilglas
Aufzugsanlage	2 Personenaufzugsanlagen, außer Betrieb
Sanitärräume	Sanitärräume teilweise innenliegend. Entlüftungsrohre. Bodenfliesenbelag, Wände teilweise mit Fliesenbelag und gestrichen. Bodenfliesenbelag, Wände überwiegend ca. 2 m hoch mit Fliesenbelag und gestrichen. Deckenheizungen, Waschbecken, Waschrinnen, Duschen offen oder mit Zwischenwänden, Stand-WC-Anlagen mit hohen Spülkästen in Kabinen, Urinale.
Bodenbeläge	Fliesenbelag, Betonbodenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	geputzt und gestrichen
Innentüren	Stahlzargen, Stahltüren oder mit Kunststoff beschichtet
Elektrik	veraltet, zum Teil auf der Fassade verlegt
Heizung	Im 2. Obergeschoss über zwei Geschosse gehend Heizungsanlage des Komplexes (Hallen 34-37). Pumpen Warmwasser- Heizungsanlage Buderus, Omnimat, Baujahr 1978. Der Heizungsraum war nicht zugänglich. Es ist nicht bekannt, ob die Heizungsanlage noch verbaut ist. Heizung ist stillgelegt. <sup>32</sup>
Sonstiges	ehemalige Röntgenabteilung
Mängel/Schäden	Fassade abgängig, Abplatzungen, freiliegende Bewehrung. Abplatzungen an den Innenwänden und -decken, Feuchteschäden Aufzugsanlage außer Betrieb, kein TÜV mehr. Heizungsanlage stillgelegt, teilweise alte Rippenheizkörper, Leitungsführung vor der Wand. Wasser und Strom sind nach Angaben der Mitarbeiter abgestellt.

<sup>32</sup> Außerbetriebnahme der Feuerungsanlage vom 14.08.2023, Bezirksschornsteinfeger Oliver Höck, Hamburg.



### 3.2.2.14. Halle 41

<b>HALLE 41</b>			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Brennschneid- und Schiffbauhalle mit zweigeschossigem Anbau für Büro- und Sozialräumen		
Baujahre	Halle, Klinkerbau und Pultdachanbau 1968 Anbau an Klinkerbau mit Luftgeschoss (Erdgeschoss) 1979		
Aufteilung	Ebene 0	Sozialraum	200,00 m²
	Ebene 1/2	Büro	280,00 m²
	Fertigungshalle	Schiffsbauhalle	4.200,00 m²
	Anbau Süden	Beschriftungsportal	200,00 m²
Außenmaße Flächen	Halle	120,72 m x 33,72 m	4.070,68 m²
	Beschriftungsportal	9,08 m x 20,74 m	188,32 m²
	Büro- und Sozialtrakt	5,50 m x 33,24 m	183,37 m²
	Anbau	6,40 m x 12,96 m	82,94 m²
Höhen	Halle Traufhöhe 15 m	Firsthöhe 18,00 m	i.M. 16,50 m
	Beschriftungsportal Traufhöhe 4,82 m	Firsthöhe 9,00 m	i.M. 6,91 m
	Büro- und Sozialtrakt Traufhöhe 9,00 m	Firsthöhe 10,25 m	i.M. 9,62 <sup>5</sup> m
	Anbau Flachdachhöhe 9,00 m		
BRI	Halle	4.070,68 m² x 16,5 m	67.166 m³
	Beschriftungsportal	188,32 m² x 6,91 m	1.301 m³
	Büro- und Sozialtrakt	183,37 m² x 9,62 <sup>5</sup> m	1.765 m³
	Anbau inkl. Luftgeschoss	82,94 m² * 9,00 m	746 m³
	gesamt		70.979 m³
<b>Halle und Beschriftungsportal</b>			
Werkhalle, Zugang auf der westlichen Traufseite durch eine Tür und ein Tor. Nördlich geht die Halle offen in die angrenzende Halle 46 über. Treppen innerhalb der Halle, Notausgänge oder Zugang Meisterbüro. Höhe 10,76 m unter Träger. Separater Zugang zum Pultdachanbau von Westen.			
Bauweise	Stahlbauweise, geschweißte Fachwerkbinder, Stahlstützen		
Aufteilung	Halle 41, Anbau		




Bodenbelag	Halle: Betonpflaster und Betonplatten, Fundamente von ehemaligen Maschinen, teilweise aufgelegte Stahlplatten, viele Absätze, 2 Gruben. Luftanschlusskanäle. Anbau: Betonboden, Grube
Außenwände	Untere Wand bis 5 m Höhe 1 Stein starkes Mauerwerk, darüber Lichtband mit kittloser Verglasung, Obere Wand: Welleternit
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Signieranlage mit Pultdach, Stahlträger, Entwässerung Zink und Kunststoff. Welleternit, Corblanit-Dämmplatten
Fenster/Belichtung	Lichtbänder   LED-Leuchten sind gemietet
Elektroinstallation	220 und 400 Volt
Heizung	Unbeheizt
Tore/Zugänge nach außen	1 Rollltor zur Halle 41, Stahltür Stahltor zu Signieranlage, Rollltor, Drahtglas, Einfachverglasung
Sonstiges	Vor der Östlichen Hallenlängswand: 17 cm starke Stahlbetonwand (Hochwasserschutz)
Mängel/Schäden	Graffiti. Dachundichtigkeiten, Wasser stand auf dem Hallenboden Feuchteschäden, defekte Scheiben, defekte Wellplatten, rausgebrochene Fugen, Ausblühungen, Risse, korrodierter Stahl. Fußböden defekt wegen Abriss und Abbau Maschinen. Zuleitung Crylen (gelb) Sauerstoff (rot). Alle korrodiert und abgängig. Druckluft und Gas zum Brennen, abgängig. Hinweisschild: Eternitdach nicht betreten Durchbruchgefahr
<b>Büro- und Sozialtrakt</b>	
Dreigeschossiges Flachdachgebäude südlich im Anschluss an die Halle mit direktem Zugang. Späterer Erweiterung dreigeschossiger Anbau mit Luftgeschoss (Erdgeschoss). Zugang von Süden in ein Treppenhaus mit Zugang zur Halle. Einige Räume nicht zugänglich.	
Fundamente	Gründung Frankipfähle Stahlbetonsohle, Anbau ohne Sohle
Außenwände	Ursprung 24 cm Mauerwerk. Anbau 25 cm Stahlbeton bzw. 24 cm Poroton, 2-4 cm Polyurethan Hartschaum, 5,5 cm Riemchen
Innenwände	massiv und Leichtbauwände
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Ursprünglicher dreigeschossiger Trakt aus 1968 mit Pultdach, Stahlbinder, Welleternit, Corblanit Dämmung. Anbau Flachdach, 20 cm Stahlbeton, 4 cm Hartschaum, 3 Lagen Dachpappe, Kies-schüttung, Flachdachgully
Fenster	Kunststoff- und Holzfenster, Isolierverglasung, augenscheinlich überwiegend aus den Baujahren 1968/1978, teilweise 1994
Rollläden	überwiegend vorgesetzte Rollläden





Treppen/Treppenhaus	Wände geputzt und gestrichen bzw. mit Wandfliesenbelag Kunststeintreppen, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf
Sanitärräume	Sozialräume waren nicht zugänglich.
Bodenbeläge	PVC-Bodenbelag, Laminatbodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen, Wandfliesenbelag
Deckenbeläge	geputzt und gestrichen, Akustikdecken teilw. mit Beleuchtung
Innentüren	Stahlzargen, Holz- und Stahltüren
Elektrik	Baujahres entsprechend
Heizung	Rippen- und Flachheizkörper, zum Teil Luftheizung. Heizung ist stillgelegt
Mängel/Schäden	Gas, Wasser, Strom stillgelegt, in Teilen bereits seit 2010. Teilweise alte Rippenheizkörper, Heizungsleitung auf Putz. Elektro-Leitung zum Teil auf Putz verlegt. Abriss des Anbaus, Fußboden im Anbau uneben. Feuchteschäden in den Decken, Wassereinbruch. Ausblühungen Mauerwerk, Rausbruch der Fugen, Anprallschäden

### 3.2.2.15. Halle 42

<b>HALLE 42</b>			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Halle Betriebsinstandhaltung (Trafo und Werkstatt)		
Baujahr	1969		
Aufteilung	massive Werkstatt und 3 Traforäume, zum Teil unter Terrain, vorgesetzte Blechhalle		
Außenmaße	massiv	12,55 m x 8,05 m	101,03 m <sup>2</sup>
Fläche	Blechhalle	ca. 4,00 m x 8,05 m	32,30 m <sup>2</sup>
Höhe	massive Halle, zum Teil 1,20 m unter Terrain		
	Traufhöhe 4,08 m	Firsthöhe 4,83 m	im Mittel 4,45 <sup>5</sup> m
	Blechhalle		
	Flachdachhöhe 4,08 m		
BRI	massive Halle, 4,75 m * 8,05 m = 38,24 m <sup>2</sup> unterhalb Terrains		
	über Terrain	101,03 m <sup>2</sup> * 4,45 <sup>5</sup> m	450 m <sup>3</sup>
	unter Terrain	38,24 m <sup>2</sup> * 1,20 m	46 m <sup>3</sup>
	massive Halle gesamt		496 m <sup>3</sup>
	Blechhalle	32,20 m <sup>2</sup> * 4,08 m	131 m <sup>3</sup>
Bauweise	Massivbauweise, Stahl, Mauerwerk   Vorbau-Halle Metall		
Fundamente	Frankipfähle, z.T. Stahlbetonsohle		
Bodenbelag	Betonsohle, Betonsteinpflasterung		
Außenwände	massiv gemauert, roter Verblendstein, 24 cm   Trapezblech		
Innenwände	massiv gemauert		
Dach	Stahlbetondecke, Flachdach, Wellasbestplatten, zum Teil Corblanit-Isoierung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Entlüftung über Dach		
Fenster/Belichtung	Stahlrahmen, Einfachverglasung		
Elektroinstallation	veraltet, Drehstromanschluss		
Zugänge	Metalltüren		
Heizung	Luftheizung, außer Betrieb Rippenheizkörper		
Mängel/Schäden	Fensterscheibe defekt, Wellasbestplatten, Korrosion, Feuchteschäden, Bodenbelag uneben, Elektrik veraltet		

### 3.2.2.16. Halle 44 | Halle 53 Überdachung

HALLE 44 HALLE 53				
Zustand	abgängig			
Bezeichnung	Halle und Überdachung			
Baujahre	Halle 44	1968	Halle 53	1994
Aufteilung	Ebene 0		Hallen	
Höhen	Halle 44	50,73 m * 21,50 m		1.090,70 m²
	Halle 53	26,68 m * 85,78 m + 20,73 m * 21,20 m		3.379,31 m²
	Halle 44   Traufhöhe 12,54 m	Firsthöhe 14,20 m		i.M. 13,37 m
	Halle 53 Traufhöhe 16,35 m	Firsthöhe 18,35 m		
BRI	Halle 44	1.090,70 m² x13,37 m		21.421 m³
	Halle 53	nur Dach, Stahl-Stützen <sup>33</sup>		
Bauweise	Massiv und Stahlbauweise			
Aufteilung	Halle 44 befindet sich unter dem Dach der Halle 53			
Fundamente Halle 44	Pfahlgründung, Stahlbetonfundamente			
Bodenbelag	Betonpflaster			
Außenwände	Halle 44: Wände mit Stahlstützen und Klinkermauerwerk verputzt und Porotonstein, darüber Lichtband. Nach Norden ohne Wand, nach Osten Anschluss an Halle 41. 1,5 m hohe Klappschütze südliche Wand. Halle 53 schließt an die Außenwände Hallen 35/41.			
Dach	Halle 44: Pultdach, Wellasbestzementplatten, Lichtband Halle 53: verläuft auch oberhalb der Halle 44, V-förmig, 8° Dachneigung, lichtdurchlässige Trapezplatten. Entwässerung Ostseite an Halle 41, Westseite an Regensielleitung angeschlossen			
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Lichtwellplatten			
Elektroinstallation	Drehstromanschlüsse			
Tore/Zugänge	Halle 44 Schiebetor, manuell zu schieben, 6 m x 5 m. Metalltür			
Mängel/Schäden	Putz löst sich von den Wänden, Mauerwerk schadhaft. Lichtwellplatten stark vergilbt. Feuchtespuren am Mauerwerk, Mauerwerk blüht aus. Korrosionsschäden. Asbestdach über Halle 44, zum Teil fehlen Dachplatten der Halle 53.			

<sup>33</sup> i.d. Mitte (Traufe)

### 3.2.2.17. Halle 46



<b>HALLE 46</b>			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Montagehalle		
Baujahr	1976		
Aufteilung	Ebene 0	Halle	
Außenmaße/Fläche	132,3 m x 54,86 m	7.257,98 m²	
Höhen	Traufhöhe 21 m	Firsthöhe 22,9 m	im Mittel 21,95 m
BRI	7.257,98 m² x 21,95 m	159.313 m³	
Bauweise	Stahlbauweise		
Aufteilung	Halle		
Fundamente	Pfahlgründung, Stahlbeton-Einspannfundamente lt. Bauakte		
Bodenbelag	Betonpflaster		
Außenwände	Gasbeton, darüber Lichtplatten. Trapezblech, lt. Baubeschreibung Wellasbestplatten		
Dach	Flach geneigtes Binderdach, 4° Dachneigung, Wellasbestdach lt. Bauakte, Dachventilatoren Lichtkuppeln		
Treppe	Stahltreppen mit Geländer		
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Lichtkuppeln		
Elektroinstallation	Drehstromanschlüsse		
Tore/Zugänge nach außen	Längswand 4 Rolltore 22 x 15 m Giebel 29,75 x 15 m Querrolltor, nicht mehr alle funktionsfähig		
Sonstiges	Lüftungsgräben für Unterflurschweißraumabsaugung Abdeckung mit Gitterrosten		
Mängel/Schäden	Querrolltore, nicht mehr alle funktionsfähig. Längswand 1 Rolltor nach Sturmschaden wellig. Hallendach abgängig. Dach und Außenwände asbesthaltig. Die Unterseite des Daches ist teilweise mit Folien abgehängt. Durch die Undichtigkeit des Daches steht Wasser in den Folien bzw. auf dem Hallenboden. Betonsteinpflasterung abgenutzt. Trapezbleche Wandverkleidung teilweise schadhaft, Lichtbänder vergilbt. Gasbetonsteine abgeplatzt, diverse Anprallschäden an Außenwänden und Toren, Korrosion.		



### 3.2.2.18. Halle 43

HALLE 43			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Versorgungsstation		
Baujahr	1969		
Aufteilung	Ebene 0	4 separat zugängliche Räume, teilweise unterteilt	
Außenmaße, Fläche	36,95 m x 6,48 m	239,44 m²	
Höhen	Traufhöhe 3,92 <sup>5</sup> m	Firsthöhe 4,82 <sup>5</sup> m	im Mittel 4,37 <sup>5</sup> m
BRI	239,44 m² x 4,37 <sup>5</sup> m		1.048 m³
Bauweise	Massiv und Leichtbau, Mauerwerk, Stahl		
Fundamente	Streifenfundamente		
Bodenbelag	Betonsteinpflasterung		
Außenwände	massiv gemauert, roter Verblendstein, 24 cm. Wellasbestverkleidung, zum Teil Corblanit-Isolierung   Holzvertäfelung		
Innenwände	massiv gemauert, Metallwände		
Dach	Pulldach, Wellasbestplatten, zum Teil Corblanit oder Styropor-Isolierung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Entlüftung über Dach.		
Fenster/Belichtung	1 Fenster mit vorgesetztem Rollladen, sonst keine Belichtung		
Elektroinstallation	veraltet, Drehstromanschluss		
Zugänge	Metalltore		
Sonstiges	kein Warmwasser, keine Heizung		
Mängel/Schäden	Diverse Schäden am Dach und an den Außenwänden, Feuchteschäden, Dach und Wand zum Teil mit Wellasbestplatten, Dämmung abgängig, Korrosion.		

### 3.2.2.19. Halle 47/48

HALLE 47 und 48					
2. Obergeschoss der Halle 48 war nicht zugänglich.					
Zustand		abgängig			
Bezeichnung		Gebäude mit Sozialräumen			
Baujahr		1976			
Aufteilung		Zwei 3-geschossige Trakte, zwei Treppenhäuser, Anschluss an Halle 46.			
		Ebene 0		Sozialräume, ehem. Heizzentrale (separater Raum in Gebäude 47, von außen zugänglich)	
		Ebene 1		Sozialräume	
		Ebene 2		Sozialräume	
Außenmaße Fläche		Halle 47		17,03 m * 9,00 m = 153,27 m² 10,92 m * 9,00 m = 98,28 m²	251,55 m²
		Treppenhaus		6,50 m * 4,50 m	29,25 m²
		Halle 48		27,9 m * 9,00 m	251,10 m²
		Treppenhaus		3,27 m * 4,50 m	14,72 m²
Höhe		Halle 47		Firsthöhe 9,28 m	i.M.8,96 <sup>5</sup> m
		Traufhöhe 8,65 m bzw. 10,15 m		bzw. 10,78 m	bzw. 10,46 <sup>5</sup> m
		Halle 48		Firsthöhe 9,28 m	i.M. 8,96 <sup>5</sup> m
		Traufhöhe 8,65 m			
		Treppenhäuser			i.M. 8,81 m
BRI		Halle 47		153,27 m² * 8,96 <sup>5</sup> m 98,28 m² * 10,46 <sup>5</sup> m	2.403 m³
		Treppenhaus		29,25 m² * 8,81 m	258 m³
		Halle 48		251,10 m² * 8,96 <sup>5</sup> m	2.251 m³
		Treppenhaus		14,72 m² * 8,81 m	130 m³
		gesamt			5.042 m³
Bauweise		Stahlbeton Skelettbau			
Aufteilung		Sozialräume auf allen Ebenen. Heizzentrale in Ebene O.			
Fundamente		Pfahlgründung, Frankipfähle			
Außenwände		liegende Gasbetonplatten, 15 cm, Kunststoffputz			



	Brandwand zur Halle 46
Innenwände	Gasbetonplatten
Decken	Stahlbeton
Dach	Flach geneigtes Pultdach, ca. 4° Dachneigung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Gasbetonplatten, Eindeckung mit Trapezblech. Blechschornstein
Treppe Treppenhaus	Stahlbetontreppe, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf Kunststeinbelag, Profilverglasung
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Drahtglasscheiben, Einfachverglasung, Alu-Rahmen Treppenhaus Profilglas
Sanitärräume	Bodenfliesenbelag, Wände teilweise mit Fliesenbelag. Duschen, WC-Anlagen, Urinale, Spülbecken. Fenster sorgen für Belichtung und Belüftung.
Bodenbeläge	überwiegend Fliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend gestrichen
Deckenbeläge	geputzt und gestrichen
Innentüren	Stahlzargen, Holz- und Stahltüren, zum Teil mit Glasausschnitt, Drahtglas
Elektroinstallation	veraltet auf Putz verlegt
Heizung	ehem. Heizzentrale (separater Raum in Gebäude 47, von außen zugänglich). Ursprünglich Deckenheizung, Flachheizkörper, Leitungsführung vor der Wand
Zugänge	Treppenhäuser mittig und an der Nordseite der Halle 48 Stahltür und Rolltor zur Heizungszentrale
Sonstiges	Router für Mieter des Flurstücks 68 befindet sich in diesem Gebäude
Mängel/Schäden	Fassaden abgängig, Bewehrung liegt frei, Rissbildungen. Fehlende Fensterscheiben, diverse Feuchteschäden und Wassereinbruch im 2. Obergeschoss. Sanitäre Einbauten veraltet, defekt. Wasser-, Heizungsleitung auf Putz verlegt. Wandbeläge abgängig, Schimmelbefall. Betriebsgenehmigung der Heizung erloschen.



### 3.2.2.20. Halle 45

<b>HALLE 45</b>  nicht zugänglich, Beschreibung laut Bauakte			
Zustand	unbekannt		
Bezeichnung	Trafostation   stillgelegt		
Baujahr	1970		
Aufteilung	7 von außen separat zugängliche Räume, zum Teil unter Terrain		
Außenmaße, Fläche	16,42 m x 6,63 m	108,86 m <sup>2</sup>	
Höhen	Traufhöhe 4,12 m	Firsthöhe 4,82 m	im Mittel 4,47 m
	Trafostation, 8,42 <sup>5</sup> m x 6,63 m = 55,86 m <sup>2</sup> unterhalb Terrains		
BRI	über Terrain	108,86 m <sup>2</sup> * 4,47 m	721 m <sup>3</sup>
	unter Terrain	55,86 m <sup>2</sup> * 1,30 m	73 m <sup>2</sup>
	gesamt		794 m <sup>3</sup>
Bauweise	Massivbauweise		
Fundamente	Frankipfähle, Stahlbetonwanne		
Bodenbelag	Betonpflaster		
Außenwände	Giebelwände 1,5 Stein, Längswände 1 Stein, Klinkerfassade		
Innenwände	1 Stein		
Dach	12 cm Stahlbetondecke auf Holzpfetten. Eindeckung mit Wellasbestplatten. Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink		
Einbauten	Transformatoren. Hoch- und Niederspannungsschaltanlage. Luftdrucktank		
Fenster/Belichtung	Glasbausteine, Lamellengitter		
Elektroinstallation	Außenbeleuchtung, innen unbekannt		
Zugänge	Stahltüren		
Sonstiges	hinter dem Gebäude befindet sich die Flutschutzwand		
Mängel/Schäden	Mauerwerksfugen vermoost. Eindeckung mit Wellasbestplatten. Glasbausteine rausgebrochen. Korrosionsschäden. Lamellengitter schadhaft		



### 3.2.2.21. Halle 32/33

HALLE 32 und 33			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Halle 32 ehemaliges Pförtnerhaus Halle 33 Werkstatt- und Lagergebäude blaue Halle dazwischen Lagergebäude		
Baujahre	1977   blaue Halle vermutlich später errichtet		
Aufteilung	Ebene 0	Werkstatt/Lager/Sozialraum	
	Halle 32	offene Räume sowie WC-Anlagen	
	blaue Halle	ohne Unterteilung	
	Halle 33	einzelne Räume mit Zugang von außen	
Außenmaße, Flächen	Halle 32	8,70 m x 9,90 m	86,13 m²
	blaue Halle	ca. 23,30 m x ca. 10,50 m	244,65 m²
	Halle 33	8,70 m x 90,15 m	784,31 m²
		8,70 m x 72,15 m	627,75 m²
		8,70 m x 5,67 m	49,33 m²
	gesamt		1.461,34 m²
Höhen	Halle 32	Flachdach 3,16 m	
	blaue Halle	Traufhöhe ca. 5 m	Firsthöhe ca. 5,75 m i.M. 5,37 <sup>5</sup> m
	Halle 33	Traufhöhe 3,16 m	Firsthöhe 4,06 m i.M. 3,61 m
BRI	Halle 32	86,13 m² x 3,16 m	272 m³
	blaue Halle	244,65 m² x 5,37 <sup>5</sup> m	1.315 m³
	Halle 33	1.461,34 m² x 3,61 m	5.275 m³
Bauweise	Massivbauweise   blaue Halle Stahlrahmen, Holzpfetten		
Fundamente	Streifenfundamente, Halle 32 mit Sohlplatte		
Bodenbelag	Halle 32 Fliesenbelag, ansonsten überwiegend Betonpflaster		
Außenwände	freitragende Gasbetonplatten, Stahlbewehrung blaue Halle Trapezblech auf Klinkersockel		
Innenwände	Abtrennung der Räume mit Fertigbauteilen, Trapezblech oder Leichtbauwänden.		
Decke	Halle 32 Akustikdecke mit Belichtung		



Dach	Halle 32 Flachdach, Halle 33 Pultdach. Zinkeinfassung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Eindeckung mit Trapezblechen, blaue Halle zum Teil Lichtwellplatten
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Glas und Plexiglas, Außenbeleuchtung blaue Halle mit Lichtwellplatten in der Eindeckung
Elektroinstallation	veraltet, Kippsicherungen, FI-Schalter Drehstromanschluss
Heizung	Halle 32 Elektroheizung, Röhrenluftheizung sonst unbeheizt, bzw. stillgelegte Warmluftheizer
Tore/Zugänge außen	blaue Halle mit Rolltor, 20 * 10 m Stahltüren, 4 Rolltore, 5 Doppel-Stahltüren zu den einzelnen Räumen
Sanitärräume	Halle 32 Fußboden und Wände überwiegend mit Fliesenbelag. Die Decke ist geputzt und gestrichen. Waschbecken, WC-Kabinen mit Stand-WC. Ein Fenster sorgt für Belichtung und Belüftung. Halle 33 mit Leichtbauwänden abgetrennte Ecke mit Handwaschbecken, innen liegend.
Mängel/Schäden	<p>Halle 32 mit offen liegender Bewehrung in den Wänden, Rissbildung und Abplatzungen. Eindeckung augenscheinlich Trapezbleche, der Mitarbeiter im Ortstermin teilt mit, dass auch Asbestplatten vorhanden sein sollen. Feuchteschäden und Verschmutzungen an Sockel, Decke und Fußboden. Teilweise offene Akustikdecke. Elektroleitung verläuft auf Putz. Stahltüren sind korrodiert.</p> <p>Halle 33 mit offen liegender Bewehrung in den Wänden, Rissbildung und Abplatzungen. Korrosion an den Stahlelementen. Abtrennungen mit Leichtbauwänden zum Teil abgängig. Zum Teil fehlt die Verglasung in den Lichtbändern, Glasscheiben mit Rissbildung, Fensterfugen kaum noch vorhanden. Fallrohr ist nicht mehr mit der Dachrinne verbunden.</p> <p>Defekte korrodierte Maschinen befinden sich an den Seiten der Halle, die zum Zeitpunkt des Ortstermins noch nicht entfernt waren, jedoch nicht Gegenstand der Bewertung sind.</p> <p>Die blaue Halle zwischen Halle 32 und 33 befindet sich in einem vergleichsweise besseren Zustand, teilt jedoch das Schicksal der benachbarten Hallen, da die Seitenwände mit den Hallen 32 und 33 anschließen.</p>

### 3.3. ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN

Energieausweise für Nichtwohngebäude werden für die zu bewertenden Gebäude nicht vorgelegt. Die überwiegenden Hallen sind nicht mehr beheizt.

Die Energieeffizienz eines Gebäudes spielt eine entscheidende Rolle für den Wert einer Liegenschaft. Erstmals wurde 1977 mit der Wärmeschutzverordnung eine öffentlich-rechtliche Vorschrift für den energiesparenden Wärmeschutz von Gebäuden erlassen. 2002 tritt die erste Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft und wurde seither in mehreren Stufen weiterentwickelt. Ein wesentliches Ziel der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ ist es, den Energieverbrauch von Neu- und Altbauten künftig weiter zu reduzieren.

#### **Bundes-Klimaschutzgesetz**

In Deutschland trat am 18.12.2019 das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in Kraft. Es verankert gesetzlich die nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben. Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 29.04.2021 und mit Blick auf das europäische Klimaziel für das Jahr 2030 trat am 31.08.2021 das geänderte Klimaschutzgesetz in Kraft.

Die wichtigsten Inhalte sind:

1. Bis 2030: Reduktion der Co<sup>2</sup>-Emissionen um 65%
2. Bis 2045 Klimaneutralität
3. Das Gesetz beinhaltet Co<sup>2</sup>-Absenkpfade für alle wesentlichen Wirtschaftssektoren, worunter auch der Gebäudesektor fällt

Im Gebäudesektor wurden die Reduktionsziele in den vergangenen 3 Jahren knapp verfehlt. Aufgrund der Zielverfehlung im Jahr 2021 hat der Gesetzgeber u.a. das Gebäudeenergiegesetz (kurz GEG) verschärft – insofern nimmt das Klimaschutzgesetz mittelbar Einfluss auf die konkrete Gesetzgebung im Gebäudesektor. Von weiteren Verschärfungen bei den künftigen Novellen des GEG ist auszugehen. Das Gesetz bringt erhöhte Neubauanforderungen sowie strenge Vorgaben beim Einbau neuer Heizungen zur Unterstützung der Wärmewende mit sich.

#### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das GEG setzt hierbei die EU-Gebäuderichtlinie von 2018 um. Die Novellen des GEG werden hierbei maßgeblich durch die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) mitbestimmt, welche sich aktuell noch in der Novellierung befinden. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgt im Anschluss.



Für ältere Gebäude fordert das GEG bestimmte Maßnahmen, u.a.

- Dämmung der obersten Geschossdecken
- Heizungen bestimmter Baujahre müssten erneuert und die Leitungen und Armaturen gedämmt werden bzw. fehlende Regelungen eingebaut werden.
- Heizungsanlagen mit Wasser-Wärmeträgermedium müssen mit einer Einzelraumregelung ausgestattet sein. An Heizkörpern sind dazu nach EnEV-Thermostate zu installieren.
- die EnEV-Anforderungen müssen eingehalten werden, wenn mehr als 10 Prozent der Fläche eines Außenbauteils (Außenwand, Dach, Fenster oder Decke) verändert, ersetzt oder neu eingebaut werden.

Das Gebäudeenergiegesetz löst die Energieeinsparungsverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab.

Die Kerninhalte des Gesetzes im Überblick:

1. Energetische Qualität von Gebäuden
2. Erstellung von Energieausweisen
3. Einsatz von erneuerbarer Energie in Gebäuden

Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. „65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe“ soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt.

Am 08.09.2023 wurde im Bundestag die Novelle des GEG beschlossen. Die wichtigsten Kerninhalte der Novelle sind:

1. In Neubaugebieten muss ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen.
2. Für Heizungen in Bestandsgebäuden und in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten ist diese Regelung erst vorgesehen, wenn kommunale Wärmeplanungen vorliegen, d.h. in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern spätestens ab 01.07.2026, in kleineren Kommunen ab 01.07.2028.
3. Bestehende Heizungen sind von den Regelungen nicht betroffen und können weiter genutzt werden
4. Der Umstieg auf Erneuerbare erfolgt technologieoffen. Bei einem Heizungseinbau oder -austausch können Eigentümer frei unter verschiedenen Lösungen wählen. Beispielsweise Öl- und Gasheizungen, die ab dem 1. Januar 2024 eingebaut werden, müssen ab 2029 stufenweise ansteigende Anteile von grünen Gasen oder Ölen verwenden (2029: 15 %, ab 2035: 30 % und ab 2040: 60 %).



### **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)**

Das GEIG trat am 25.03.2021 in Kraft und setzt die Anforderungen der EPBD 2018 zur Elektromobilität um. Es stellt Anforderungen an Neubauten und an Bestandsobjekte in Bezug auf die Bereitstellung von Leitungsinfrastruktur und Ladepunkte.

### **Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) vom 12.12.2019**

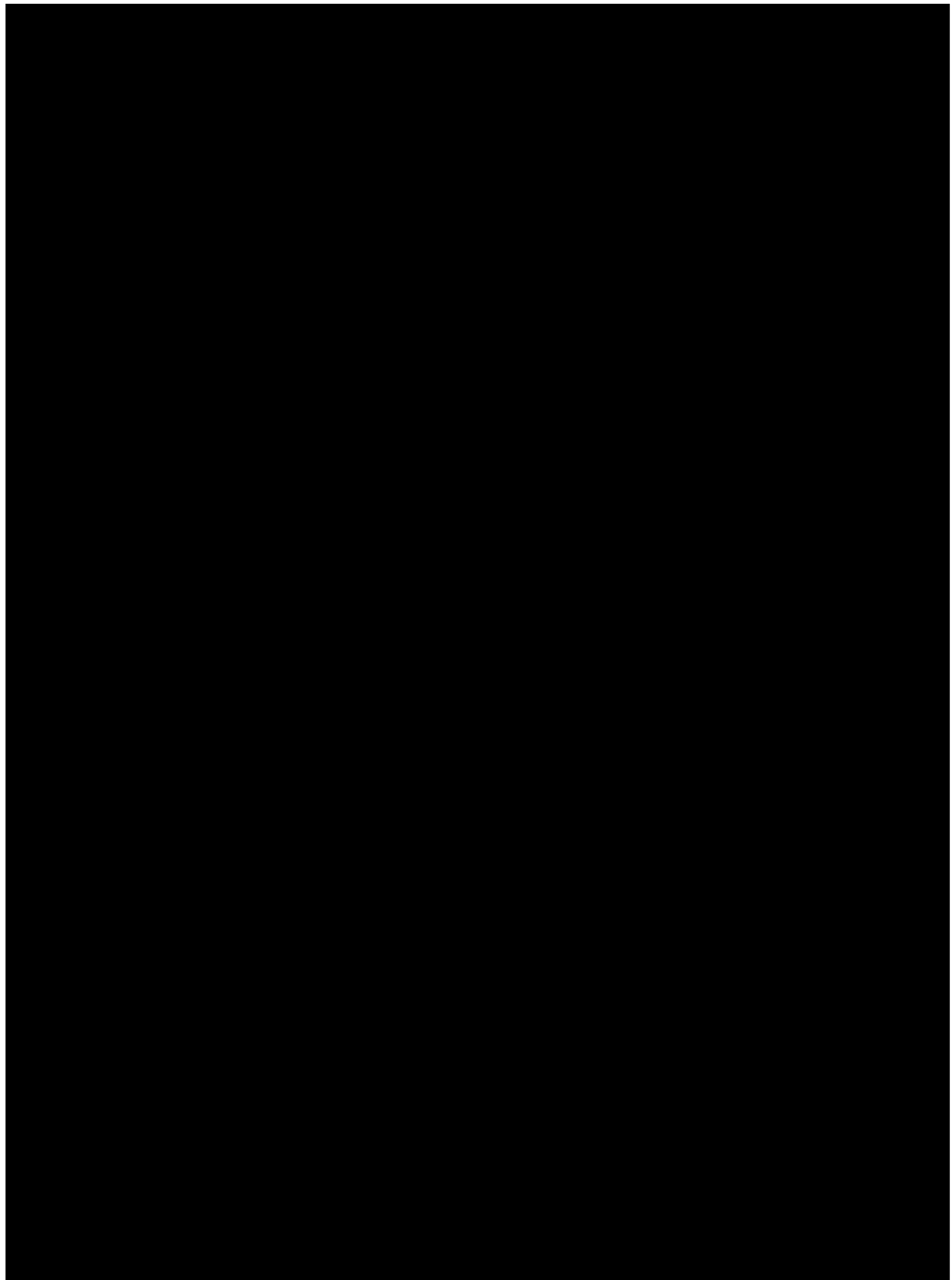
Der deutsche Gesetzgeber hat zum 01.01.2021 mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz erstmalig ein nationales CO<sup>2</sup>-Emissionshandelssystem eingeführt mit dem Zweck, fossile Treibhausgasemissionen mit Kosten zu belegen. Die CO<sup>2</sup> Abgabe betrifft neben Kraftstoffen im Verkehrsbereich auch Brennstoffe wie Heizöl, Erdgas und Flüssiggas, die im Gebäudebereich insbesondere für Heizzwecke zum Einsatz kommen.

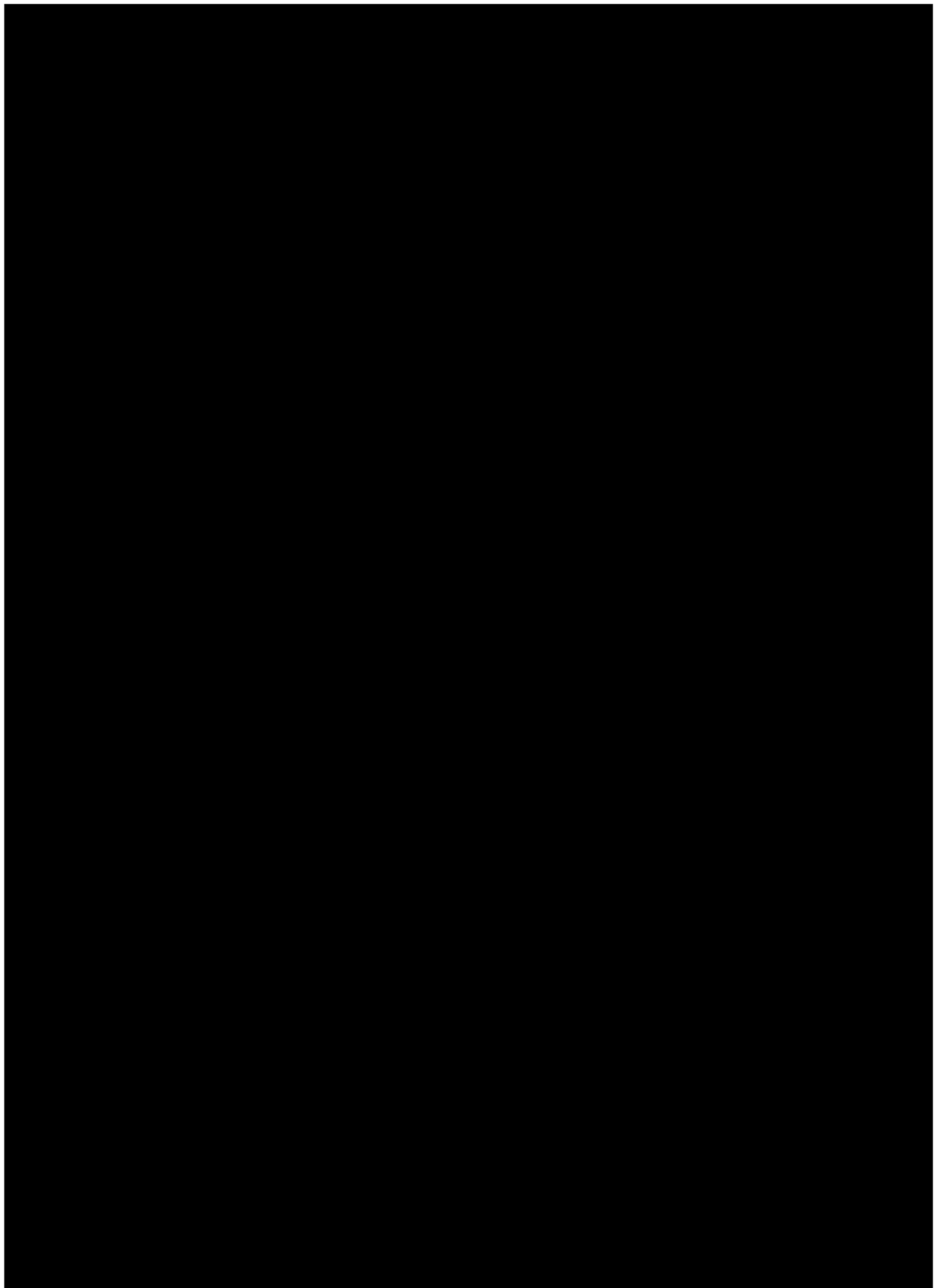
Im Brennstoffemissionshandelsgesetz sind feste Preise für Emissionszertifikate für den Zeitraum 2021-2026 festgelegt. Flankiert wird das Gesetz durch die Emissionsberichterstattungsverordnung 2022 (EBeV) vom 17.12.2020, in welcher weitere Details zu den Berechnungsmethoden geregelt sind. Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) vom 05.12.2022 regelt die quotale Aufteilung der CO<sup>2</sup>-emissionsbedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023.

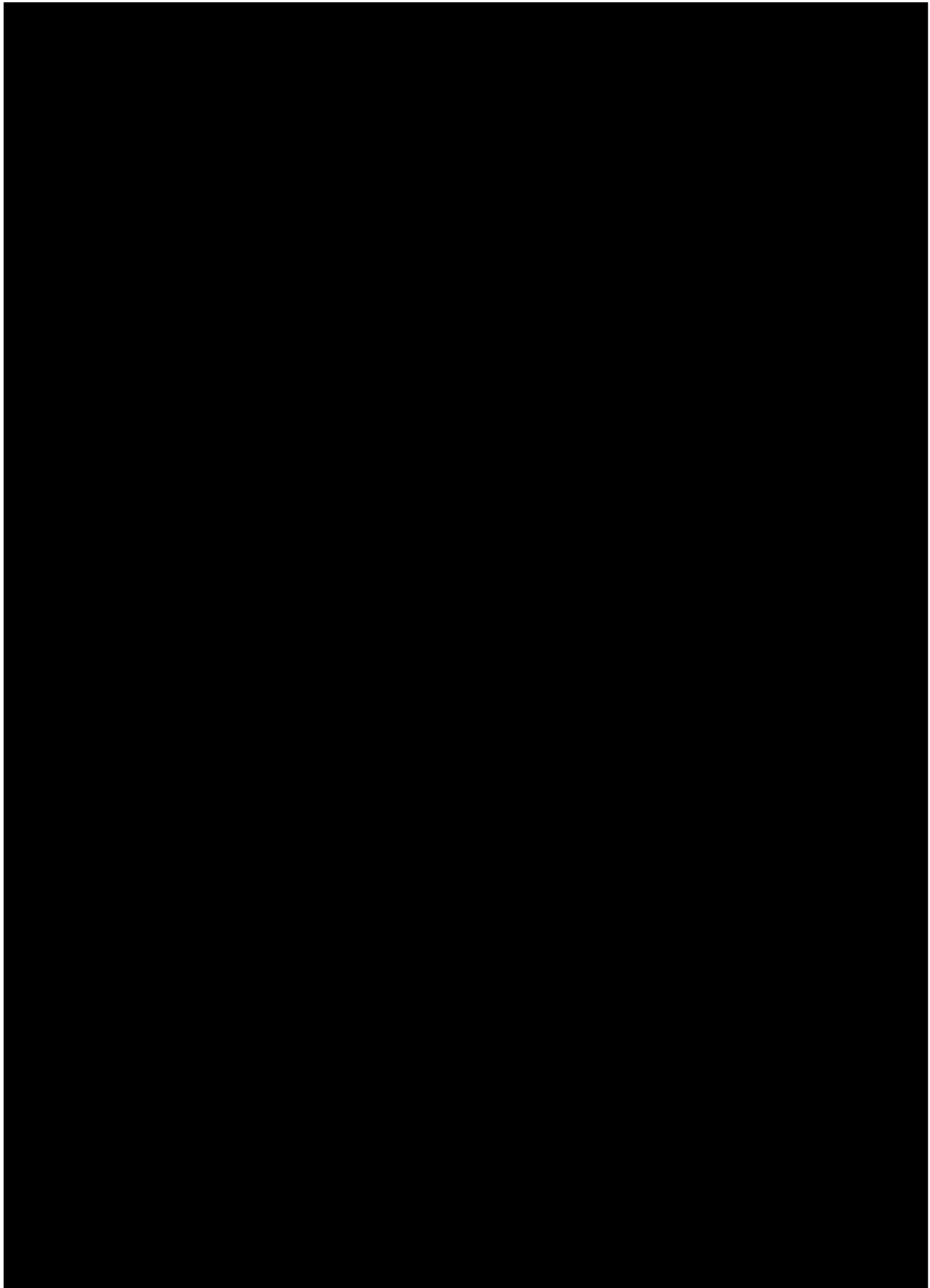
Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus eventuell resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten (Energieberater) angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

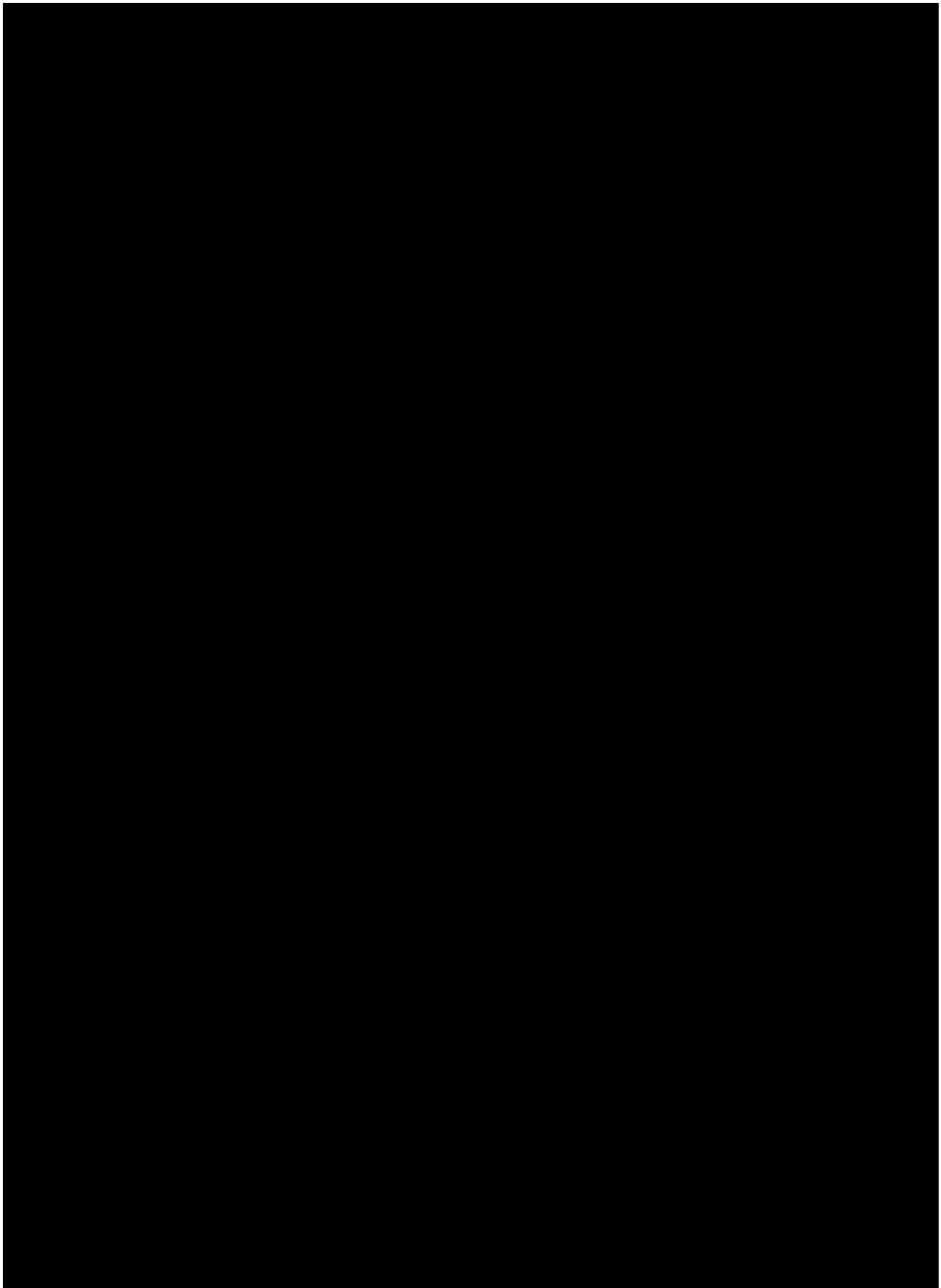


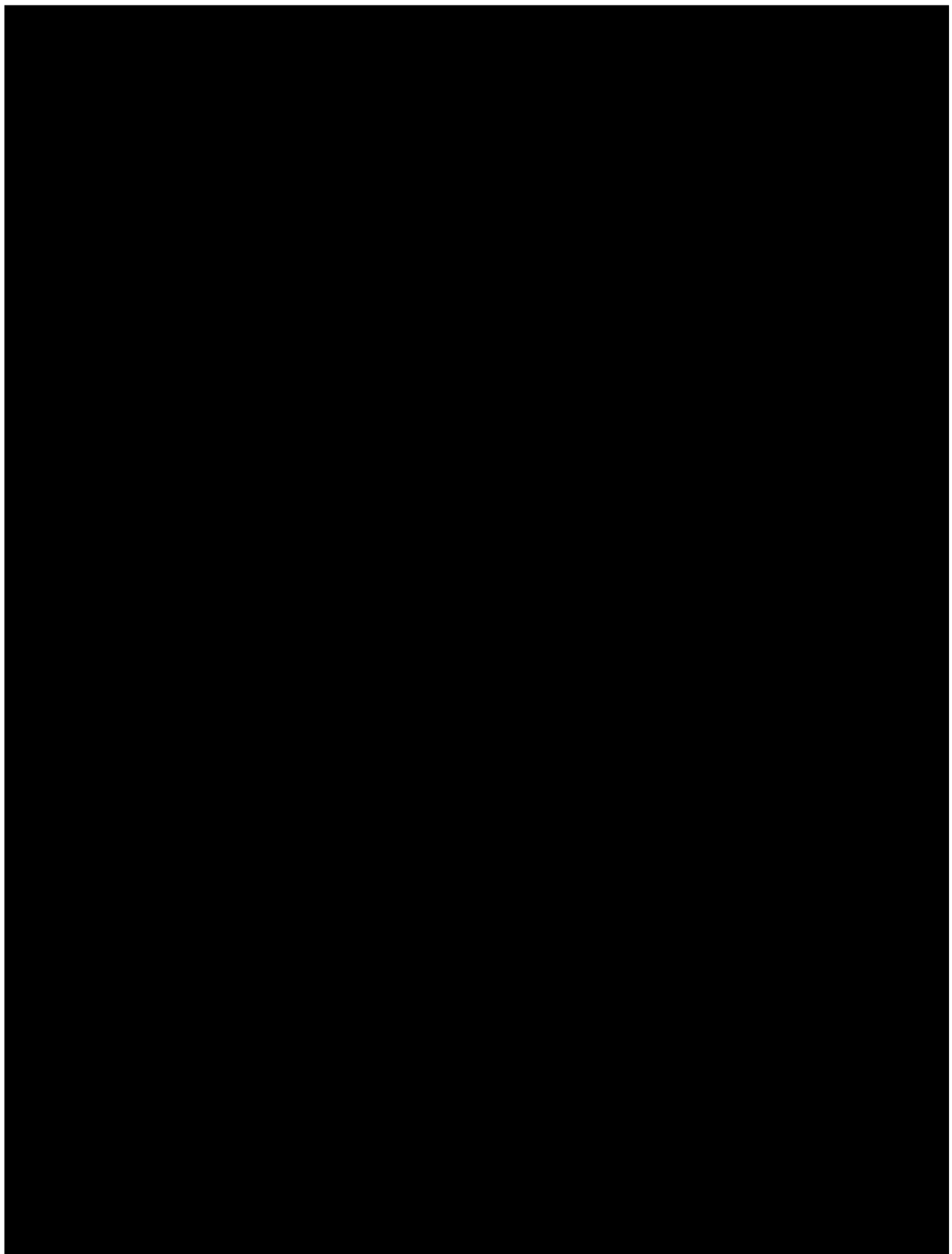
#### 4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES











<sup>34</sup> Zur maritimen Wirtschaft gehören neben dem Schiffbau auch die Meerestechnik, die Seeschifffahrt, die Hafenwirtschaft sowie die gesamte maritime Zulieferindustrie

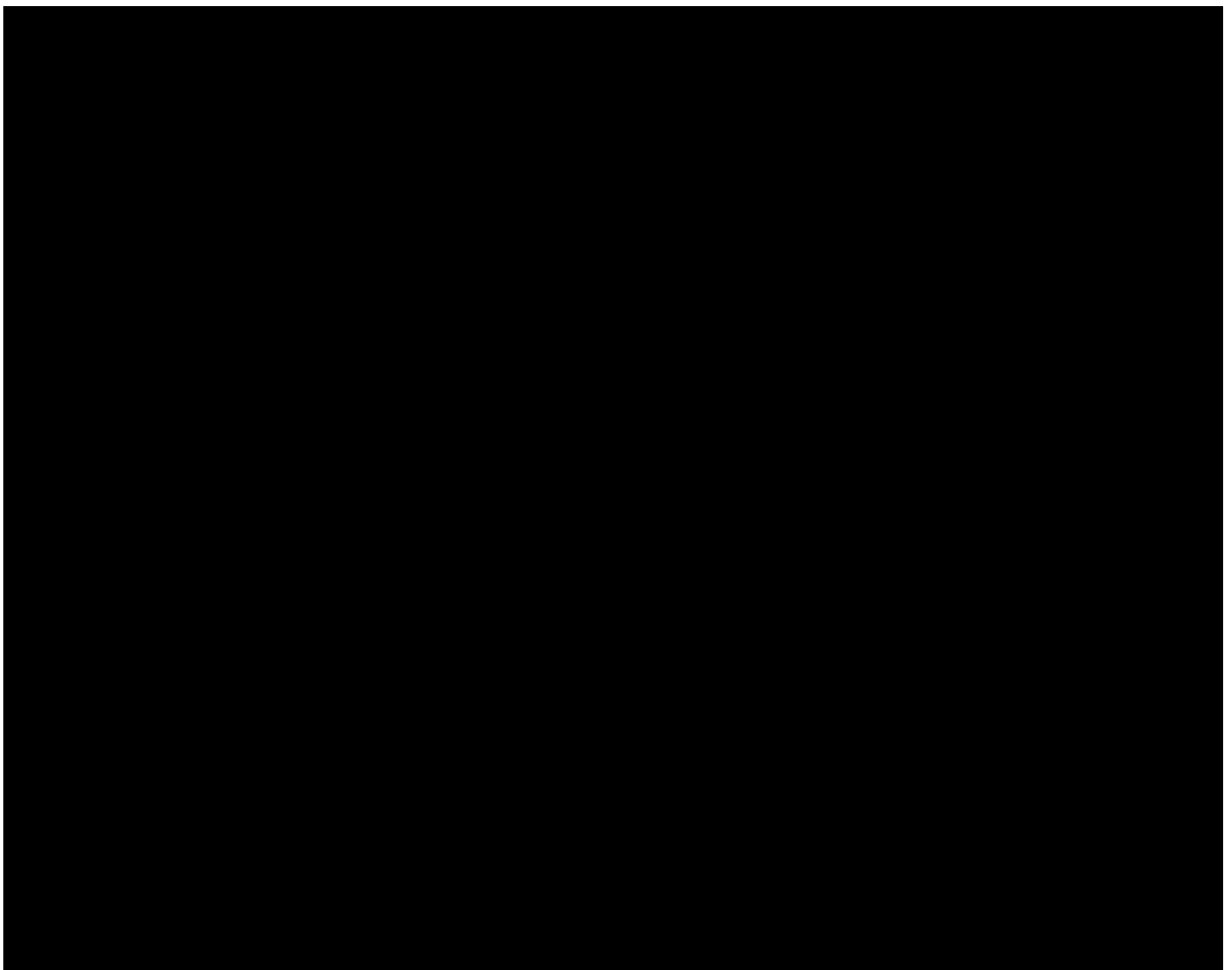
<sup>35</sup> Branchenstudie der Agentur für Struktur- und Personalentwicklung GmbH aus April 2014 zur Schiffbauindustrie in Norddeutschland

<sup>36</sup> Compensated Gross Tons

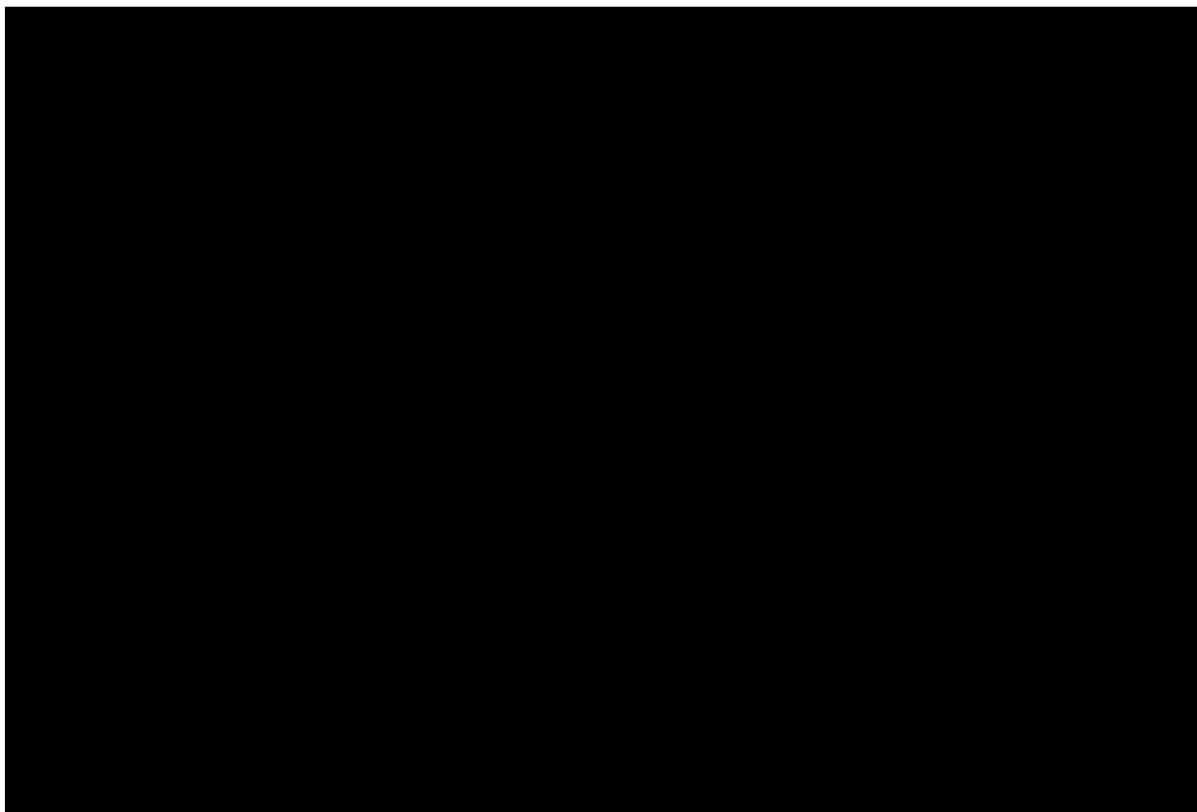


Durch die Elbvertiefung hat die Verschlickung, auch der Este, zugenommen. Das Hafenbecken sowie die Estemündung sind durch die Sedimentablagerungen stark verschlickt. Durch die Verschlickung der Este konnte in der Vergangenheit das Sperrwerk zeitweise nicht geschlossen werden, so dass bei einer Sturmflut eine Überflutungsgefahr besteht. Das Industriegelände ist nicht nur durch das Hochwasser, sondern auch stark durch die Verschlickung beeinträchtigt. Durch den mangelnden Tiefgang ist die Schiffbarkeit stark eingeschränkt bzw. gefährdet. In der Vergangenheit wurden diese Bereiche unter hohen Entsorgungskosten gespült und ausgebaggert. Die unterschiedlichen Zuständigkeiten<sup>37</sup> von Sperrwerk, Wasserstraßen und dem Verlauf der Este sowie des Hochwasserschutzes erschweren seit Jahren die Nutzung bzw. Möglichkeiten der Ausbaggerung und Spülung.

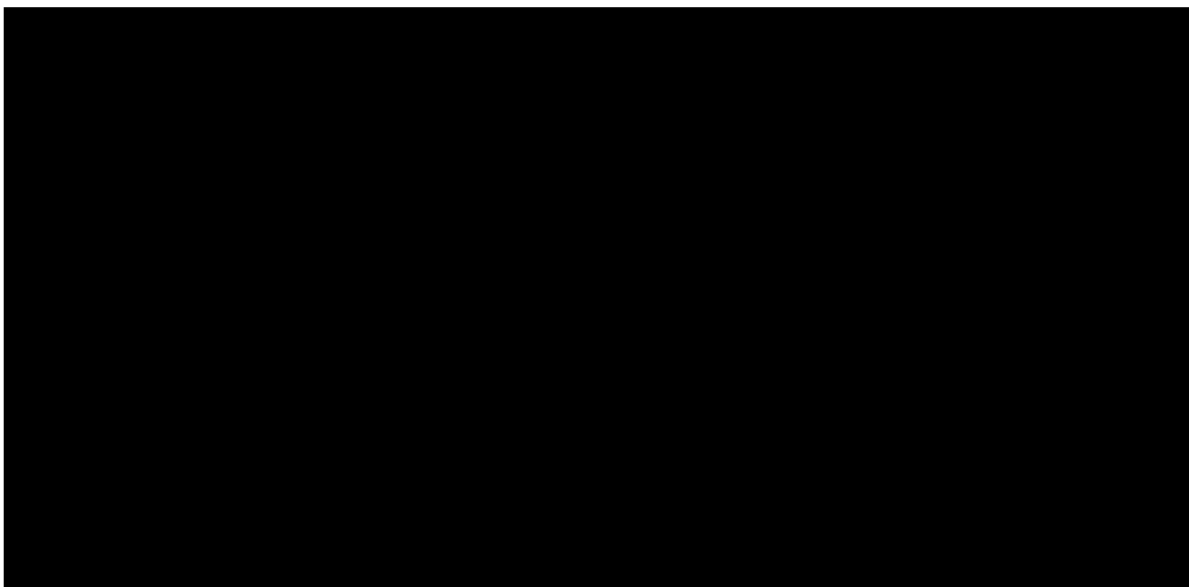
Unter Berücksichtigung des Vorgenannten, der Problematik der starken Verschlickung im Hafenbecken sowie deren Probleme und hohen Kosten beim Abtransport, gehe ich nicht davon aus, dass eine Folgenutzung als Werft wahrscheinlich ist. Mit Ausnahme der Halle 1 sind alle Gebäude abgängig und stehen zum Teil aufgrund der rückläufigen Entwicklung der Werft seit Jahren leer.



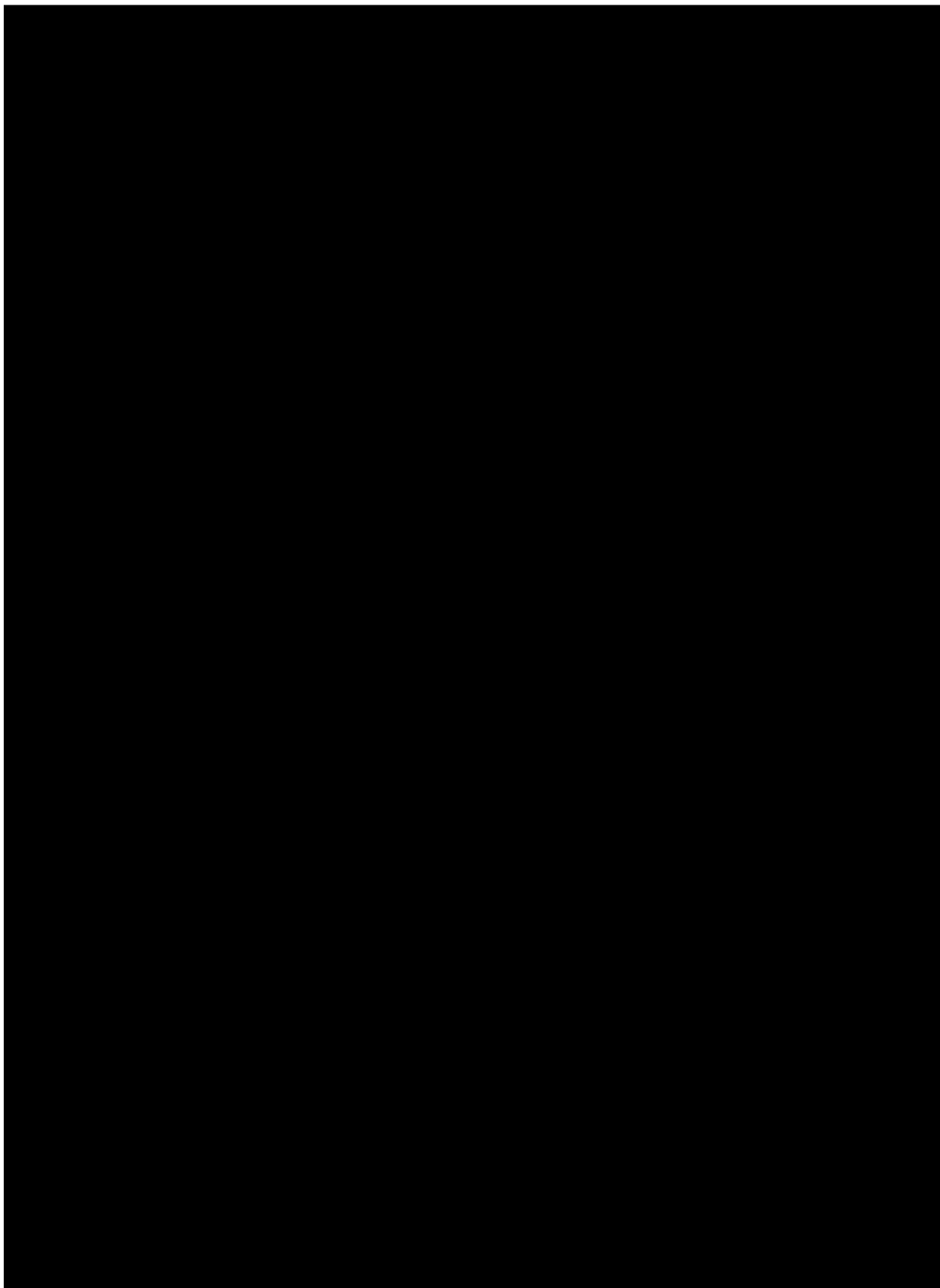
<sup>37</sup> Die Hamburg Port Authority (HPA) ist für den direkten Sperrwerksbereich zuständig, das Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) für die Durchgängigkeit der Wasserstraße. Der weitere Estelauf fällt in die Zuständigkeit des Landes Niedersachsen.



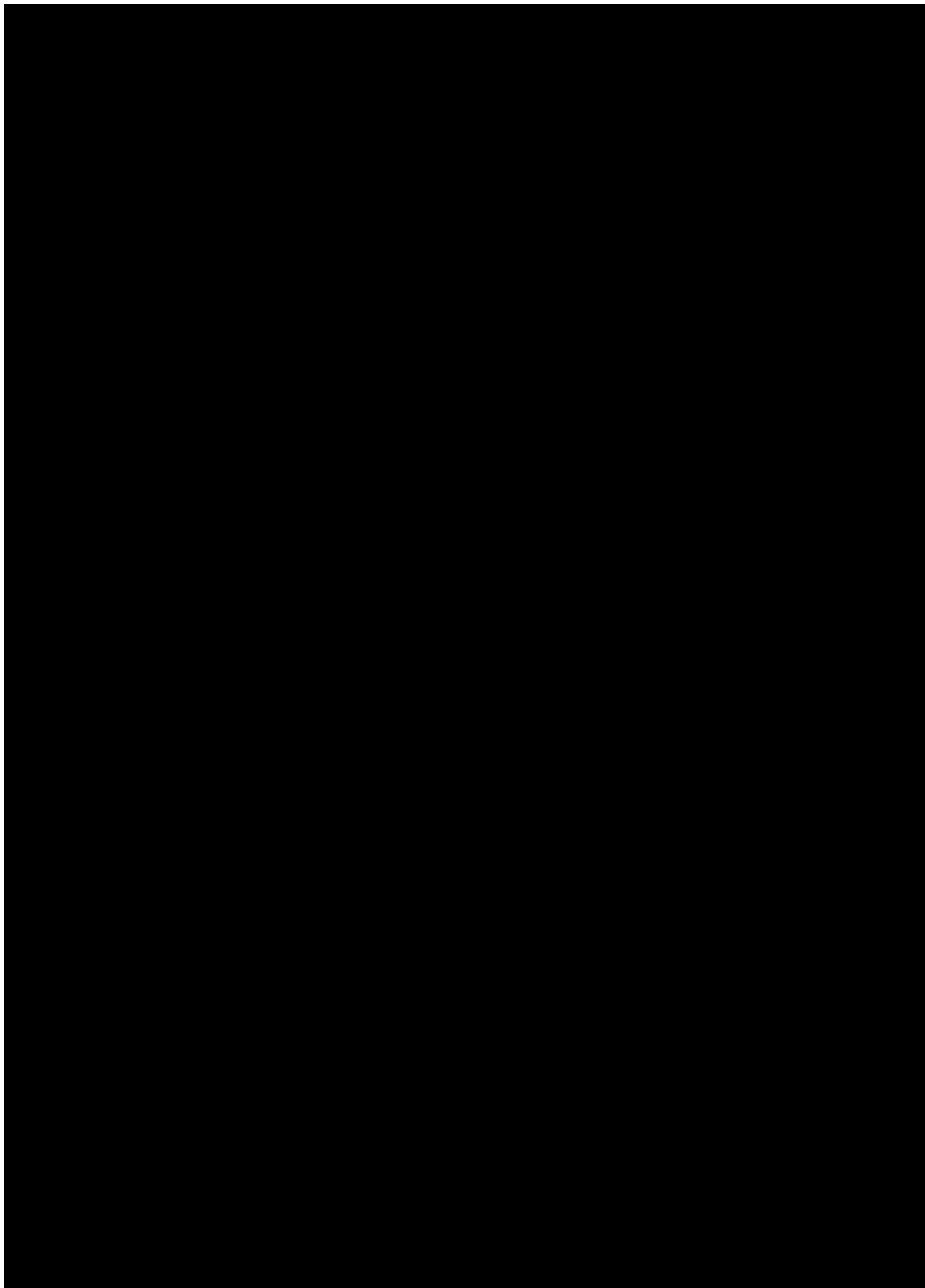
#### 4.2. BODENWERTERMITTLUNG

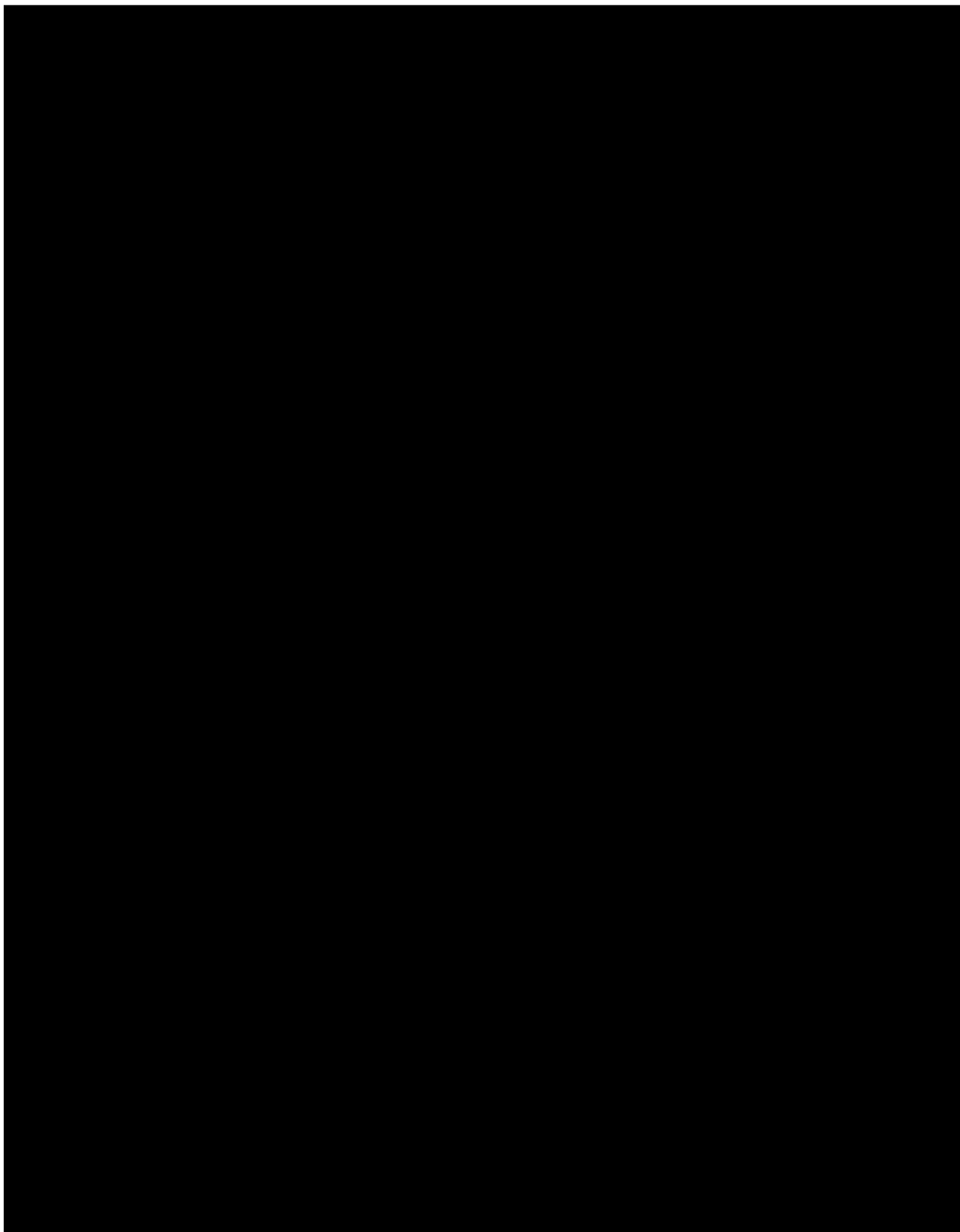


<sup>38</sup> Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, das lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschieden, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.



<sup>39</sup> Bodenrichtwertgrundstück Neuenfelder Fährdeich 88



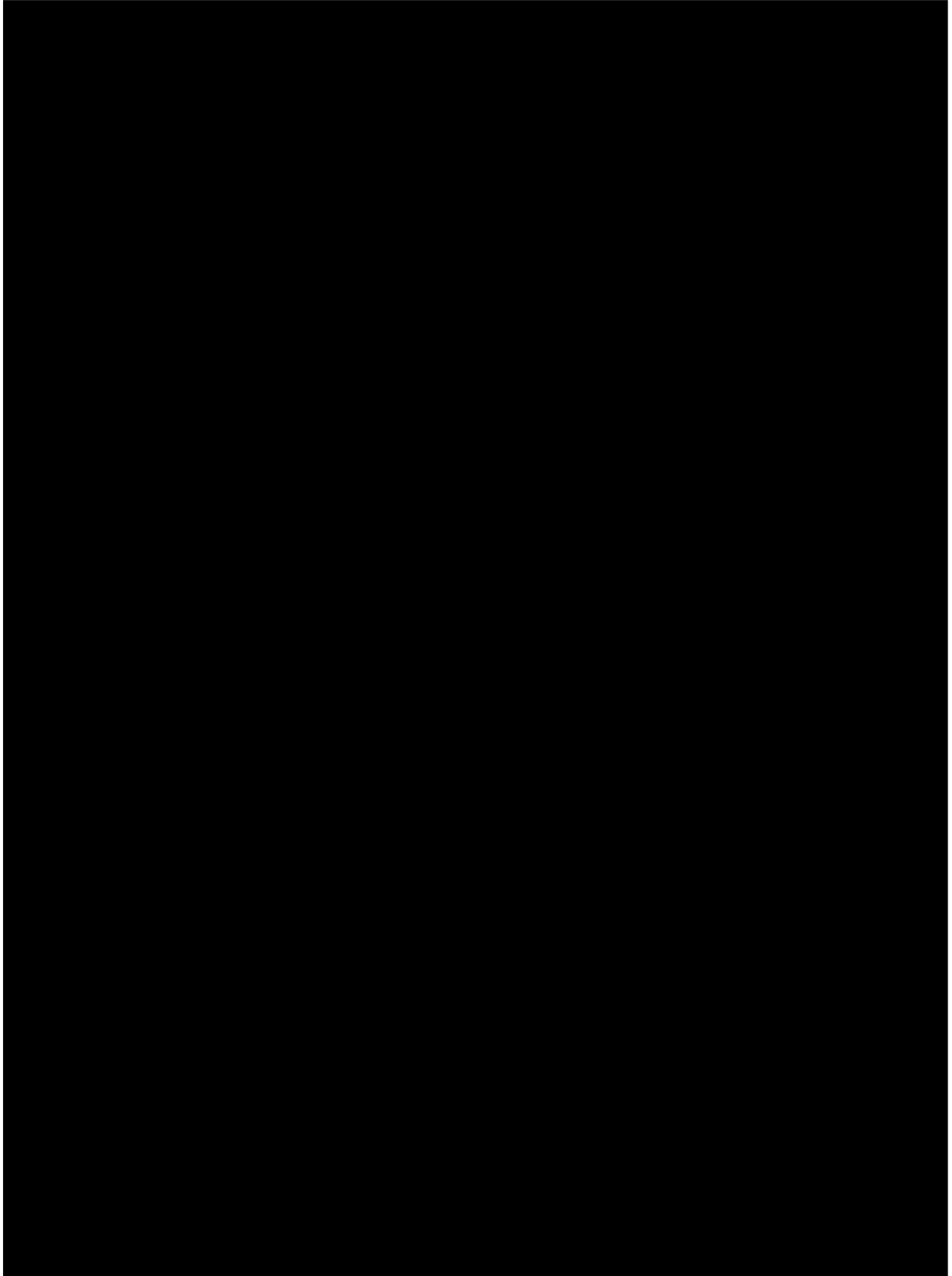


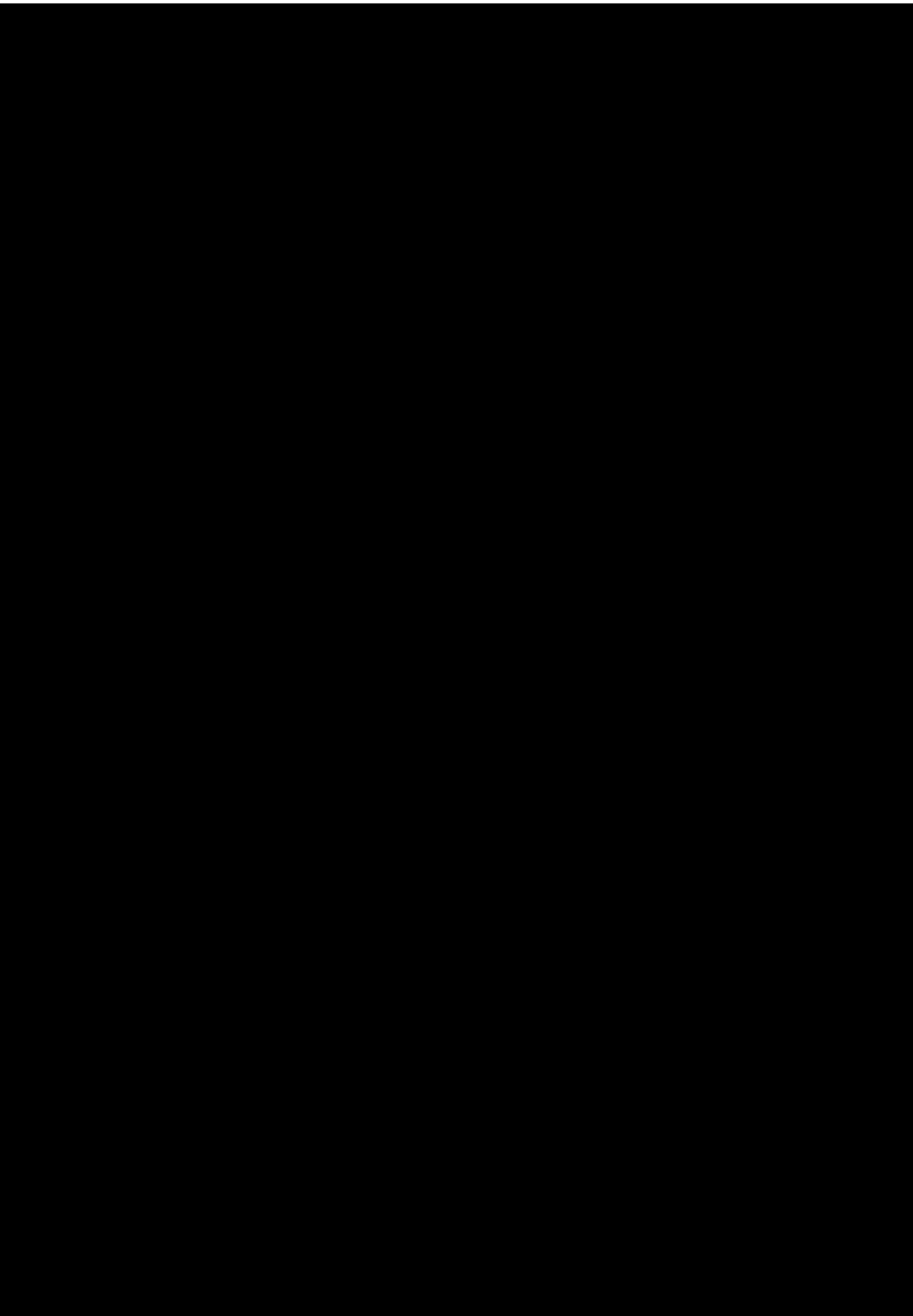
---

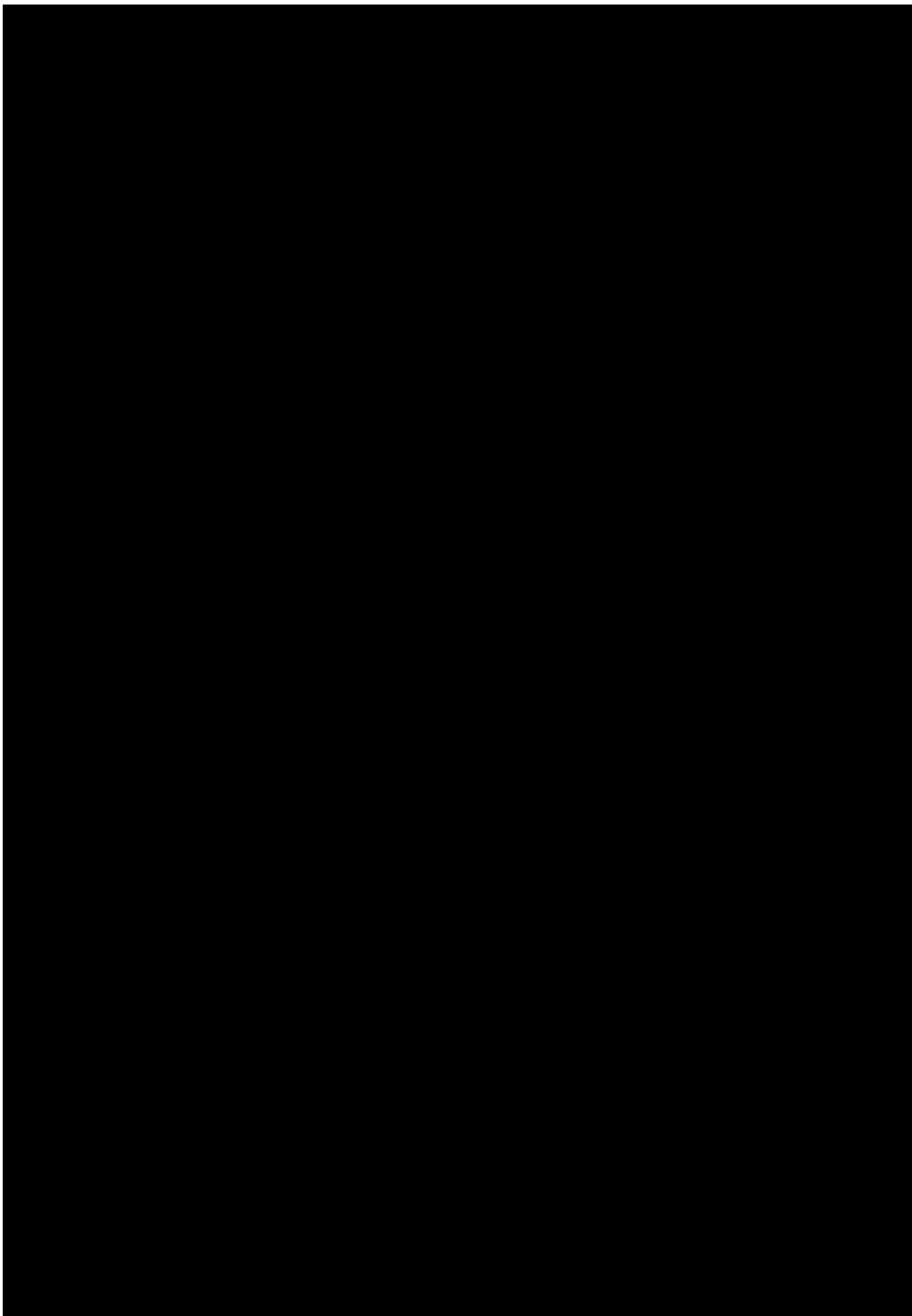
<sup>40</sup> Bodenrichtwert

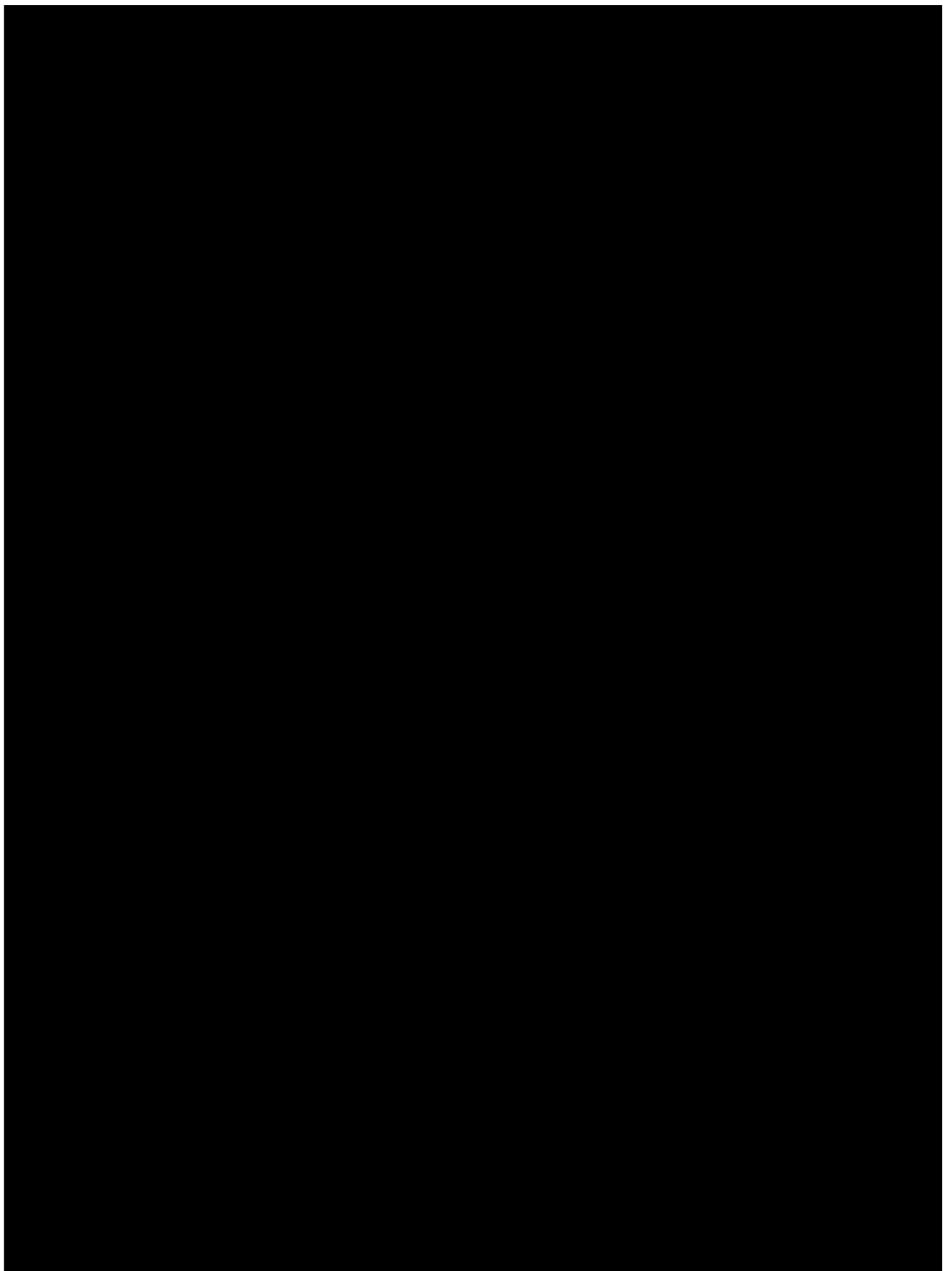


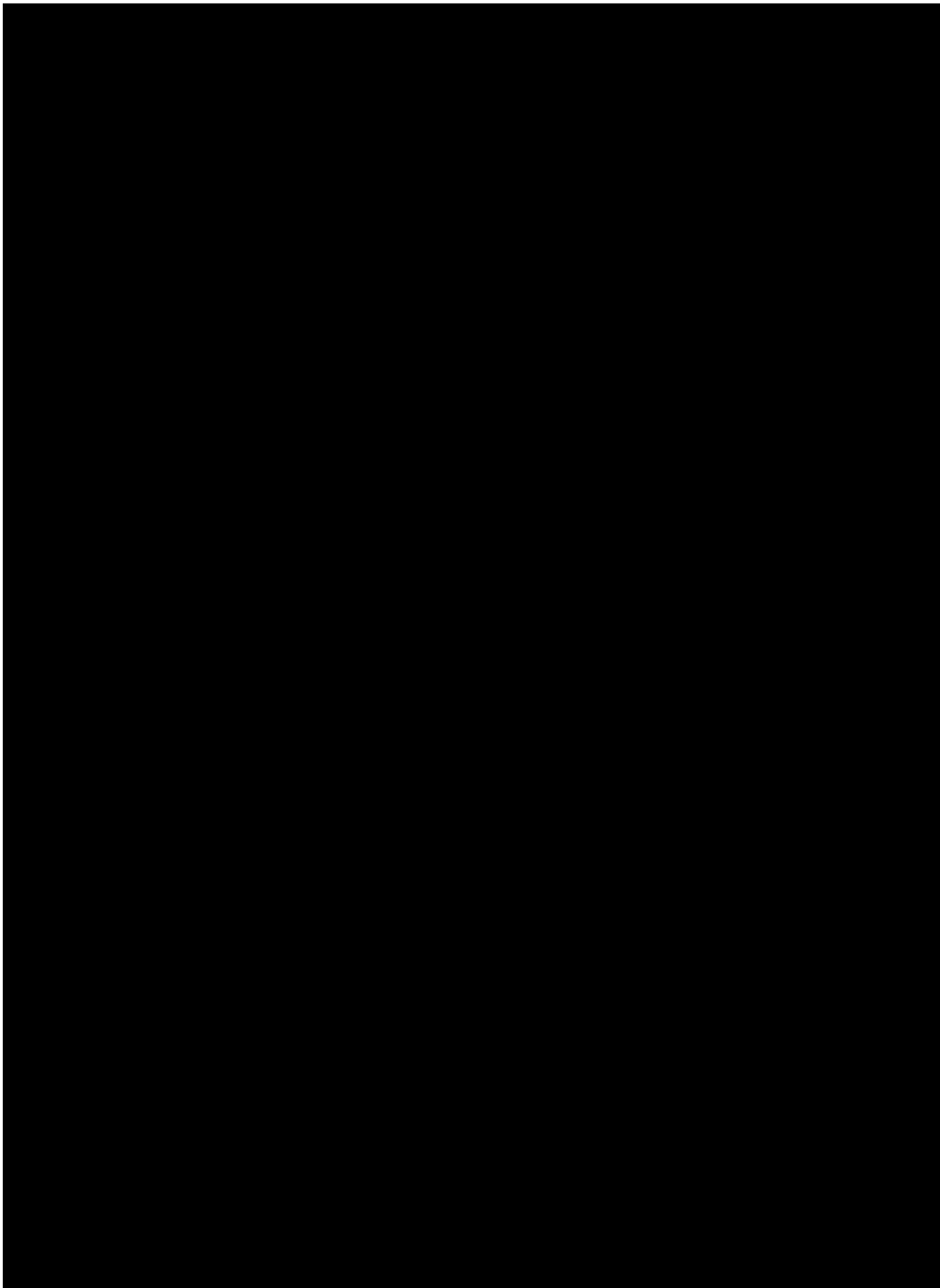
### 4.3. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

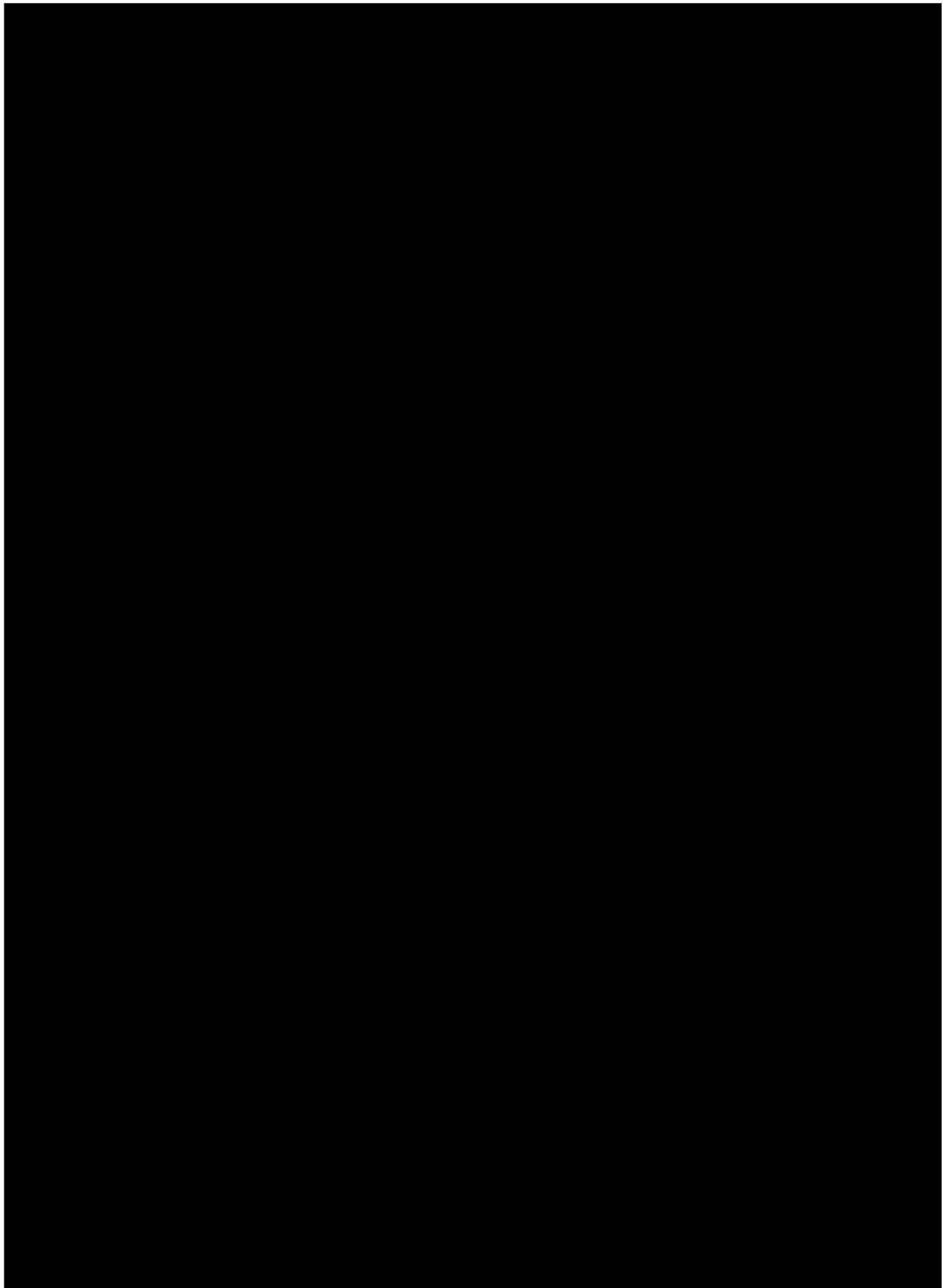


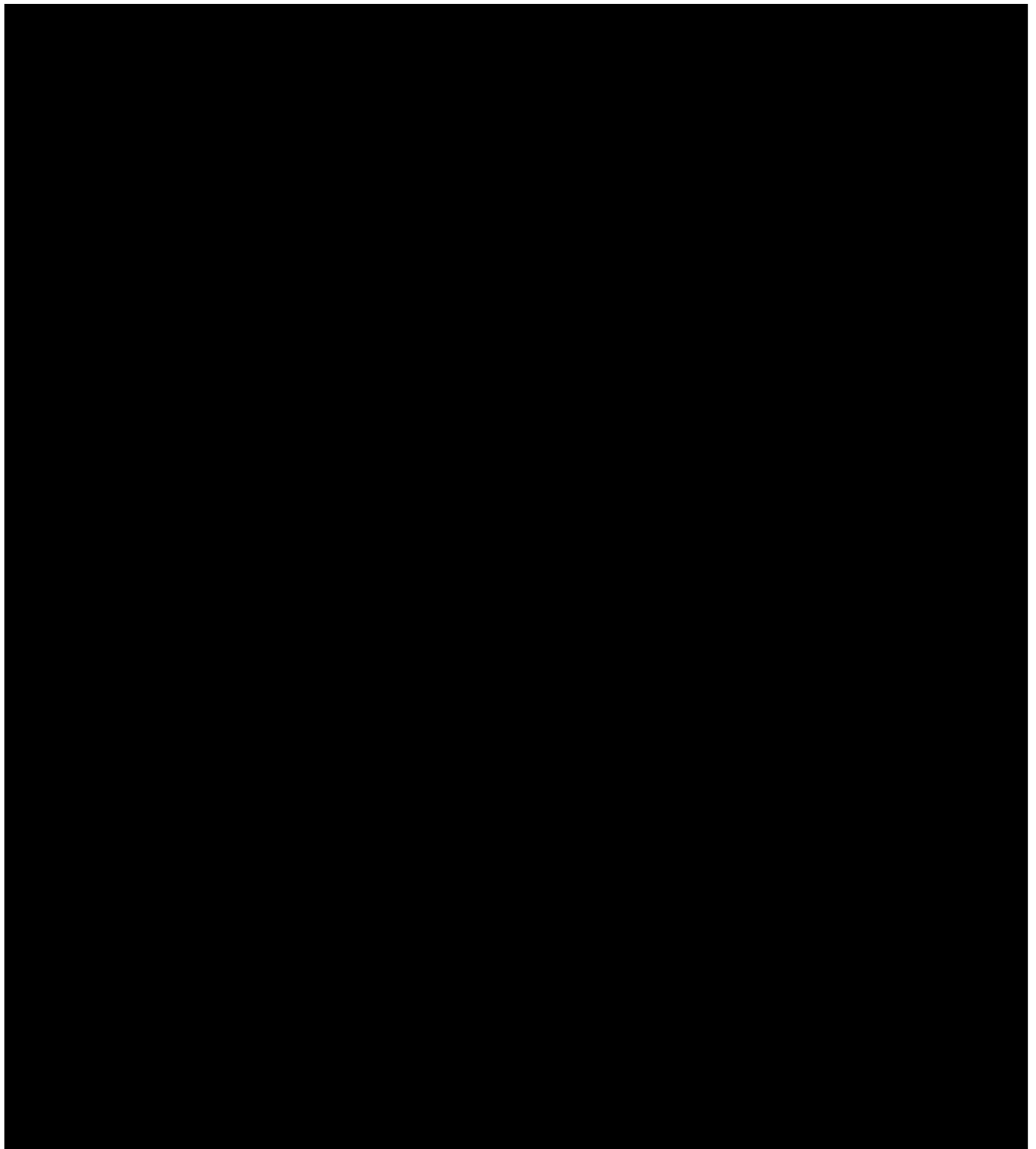


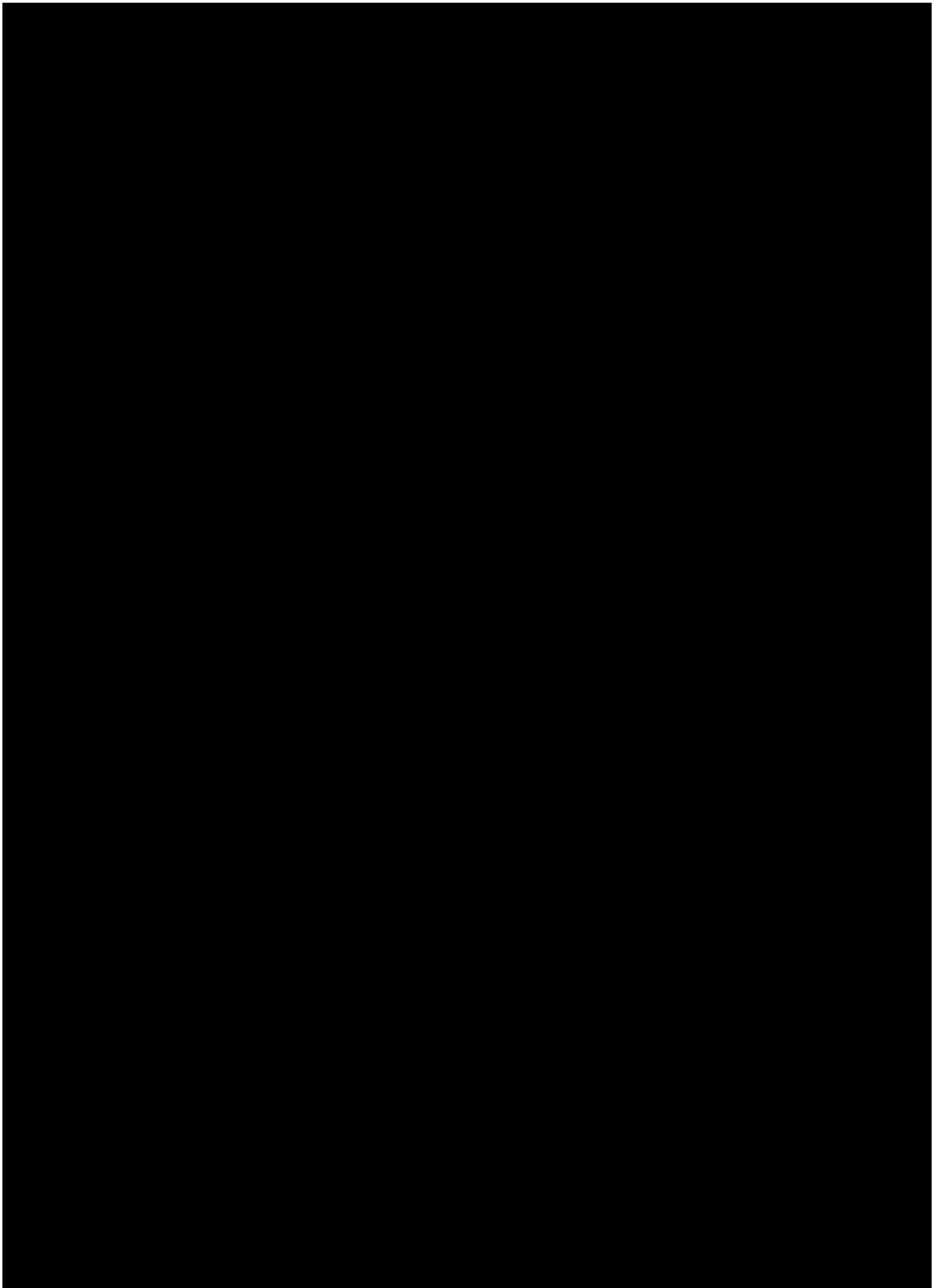


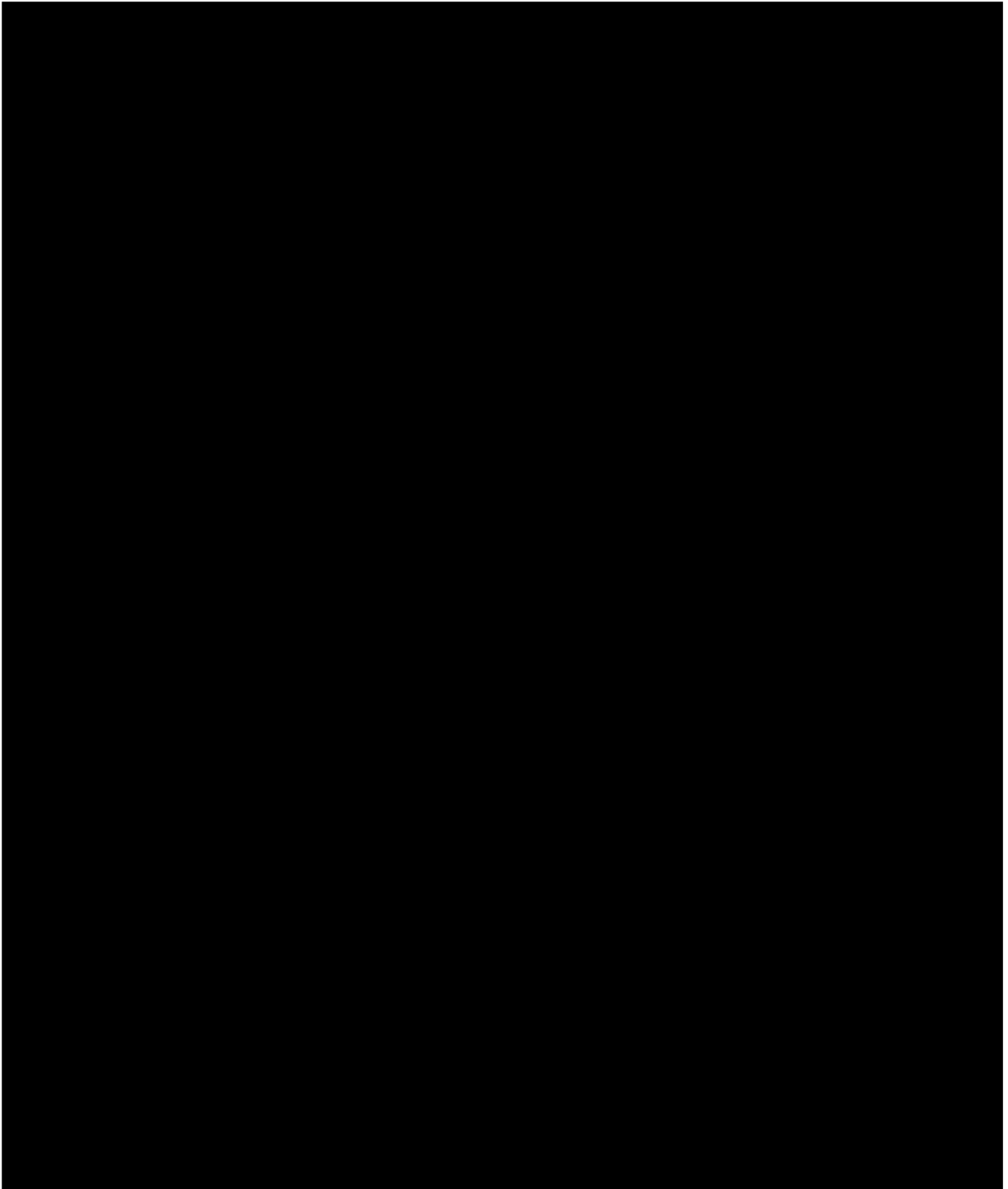










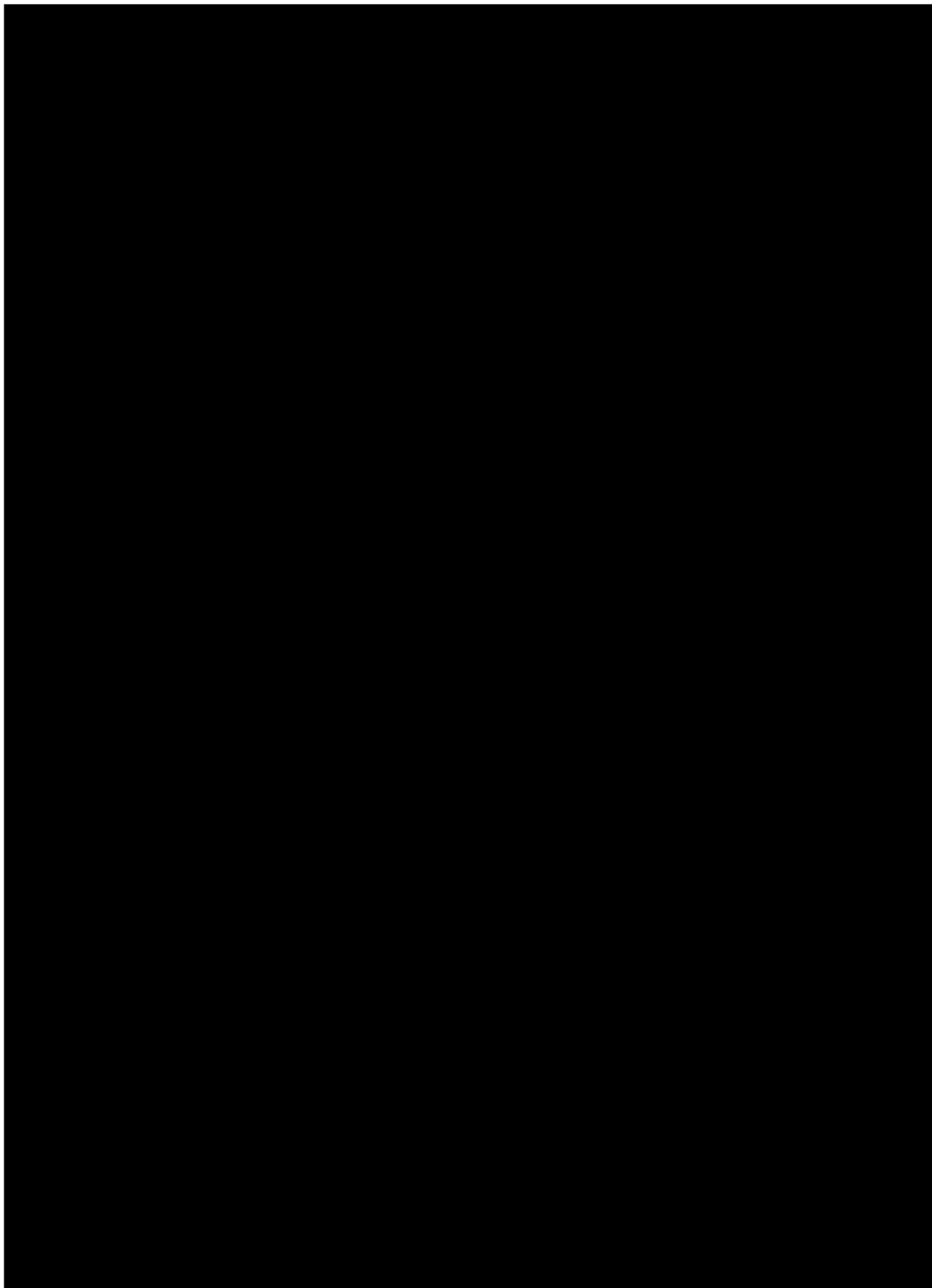


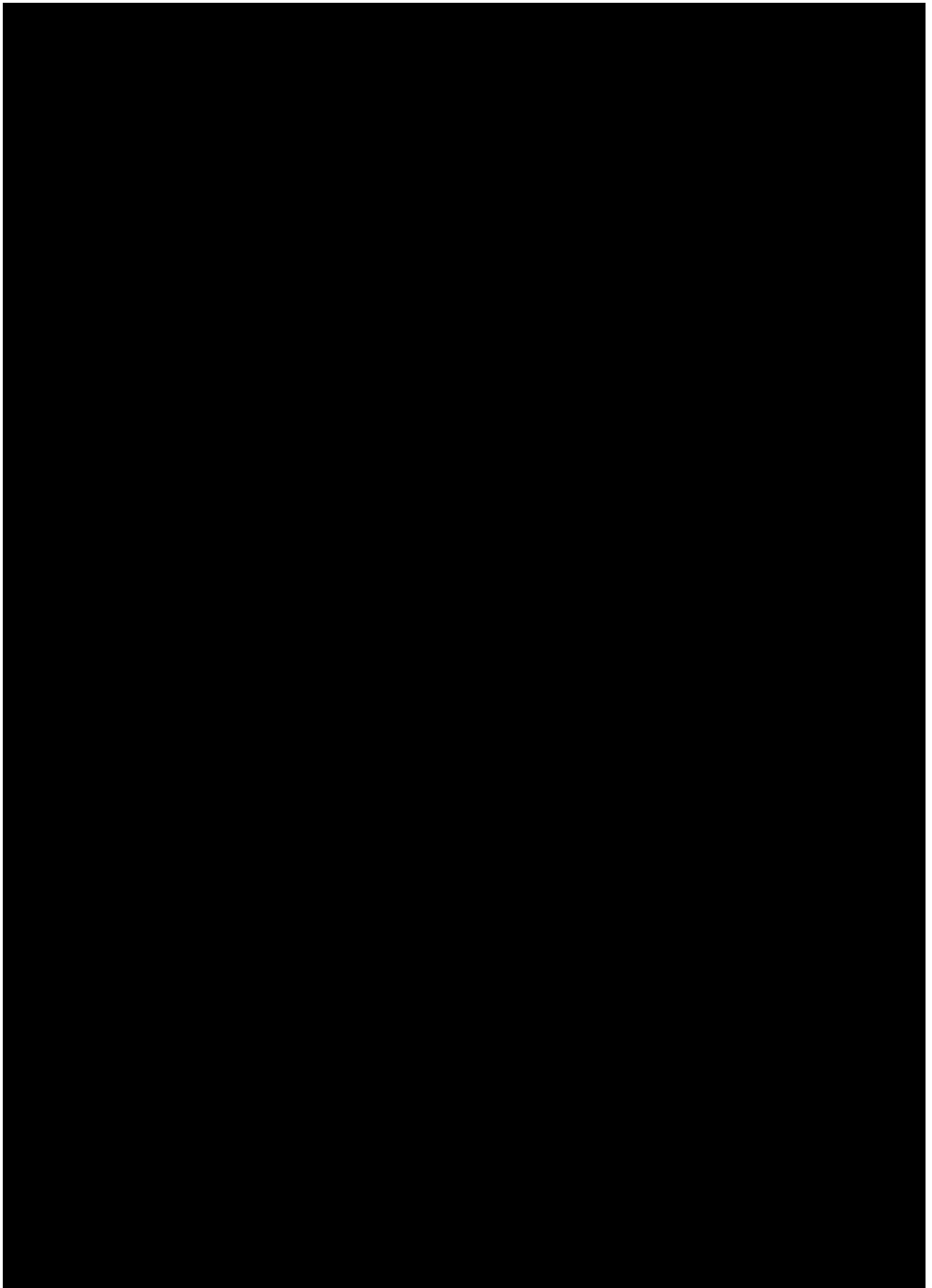
<sup>62</sup> § 32 ImmoWertV2021

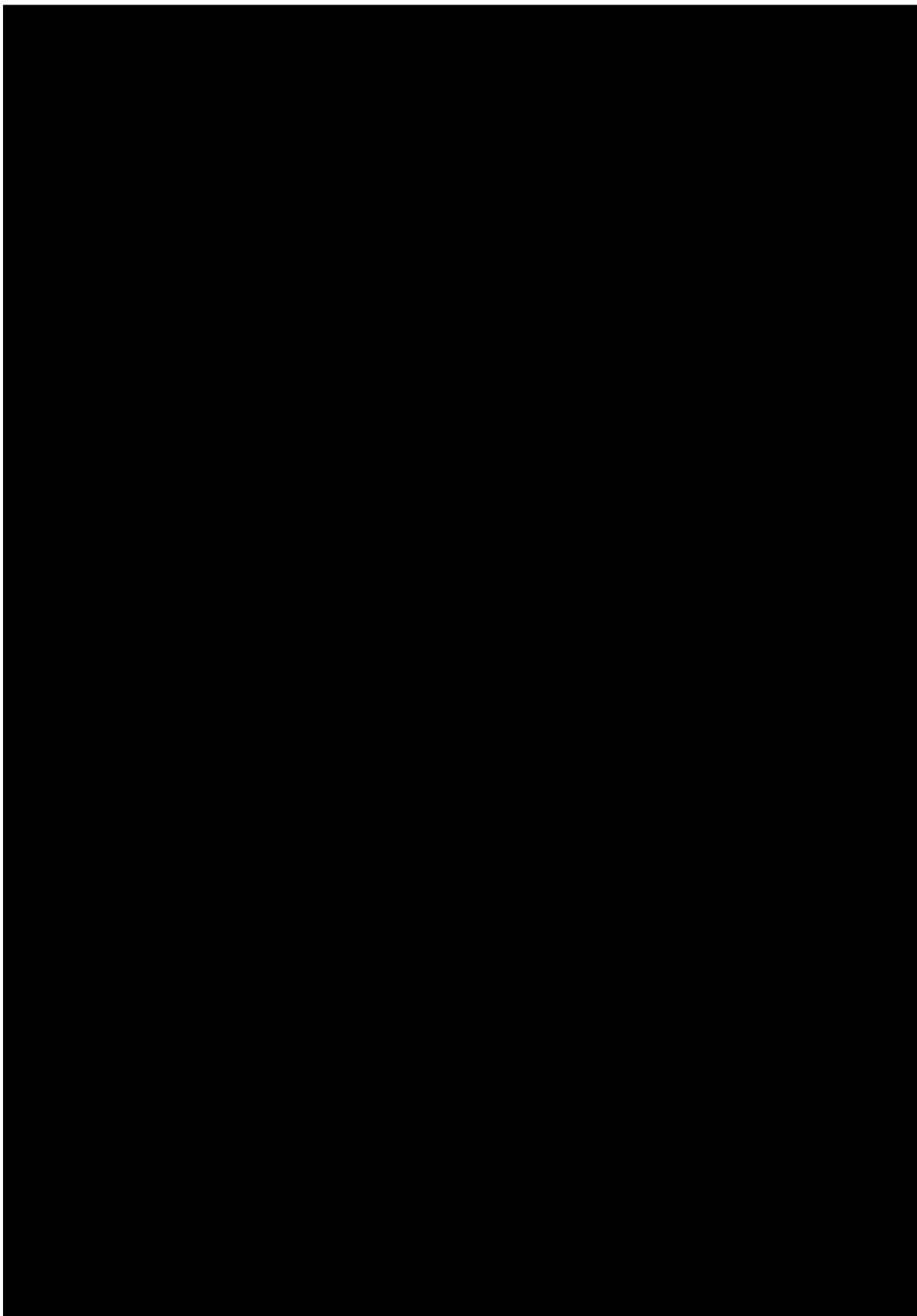
<sup>63</sup> im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB, sofern nicht umlagefähig

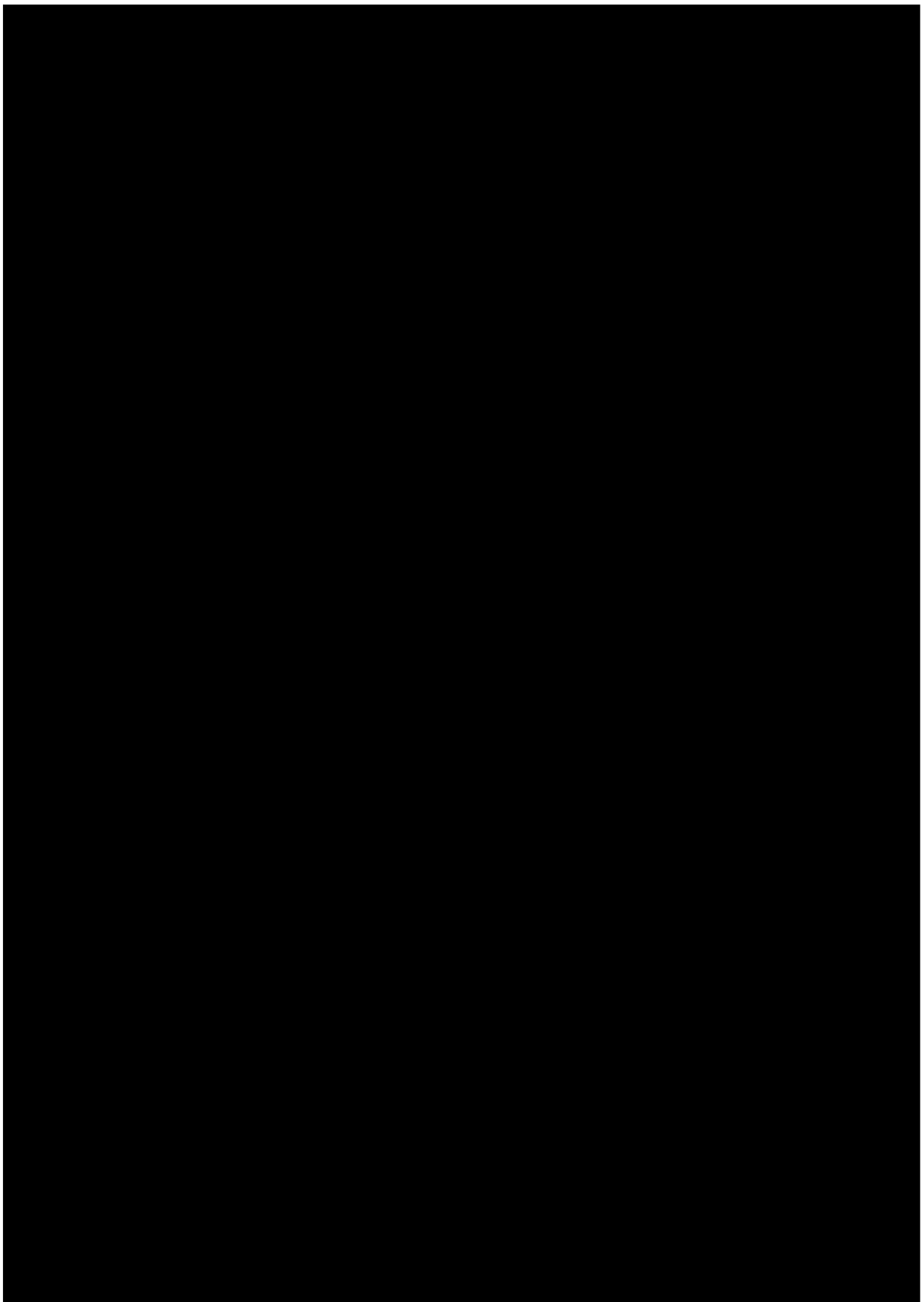
<sup>64</sup> vgl. Anlage 3 der ImmoWertV2021 | Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen EURO zu runden.

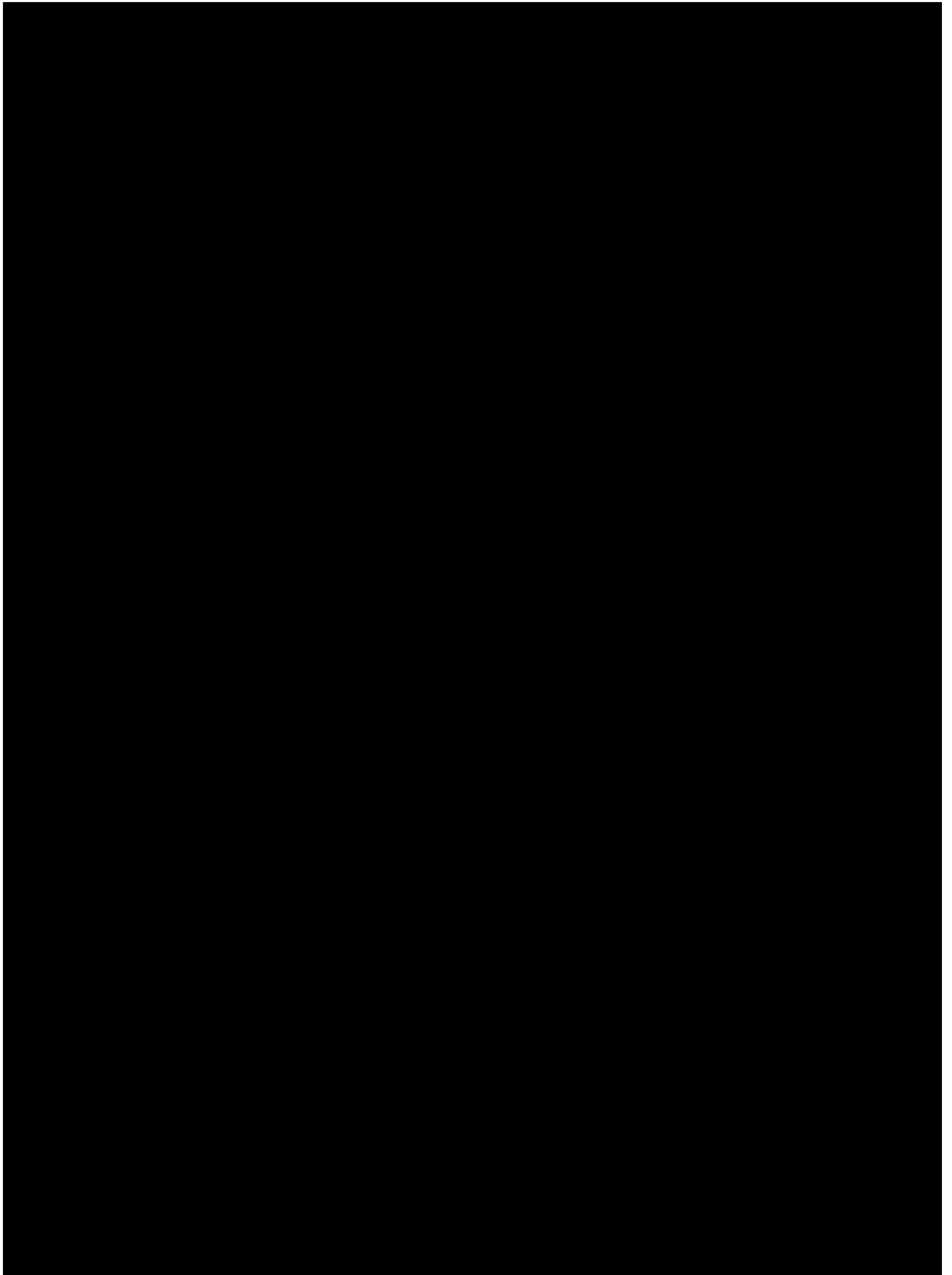
<sup>65</sup> § 32 Absatz 2 ImmoWertV2021

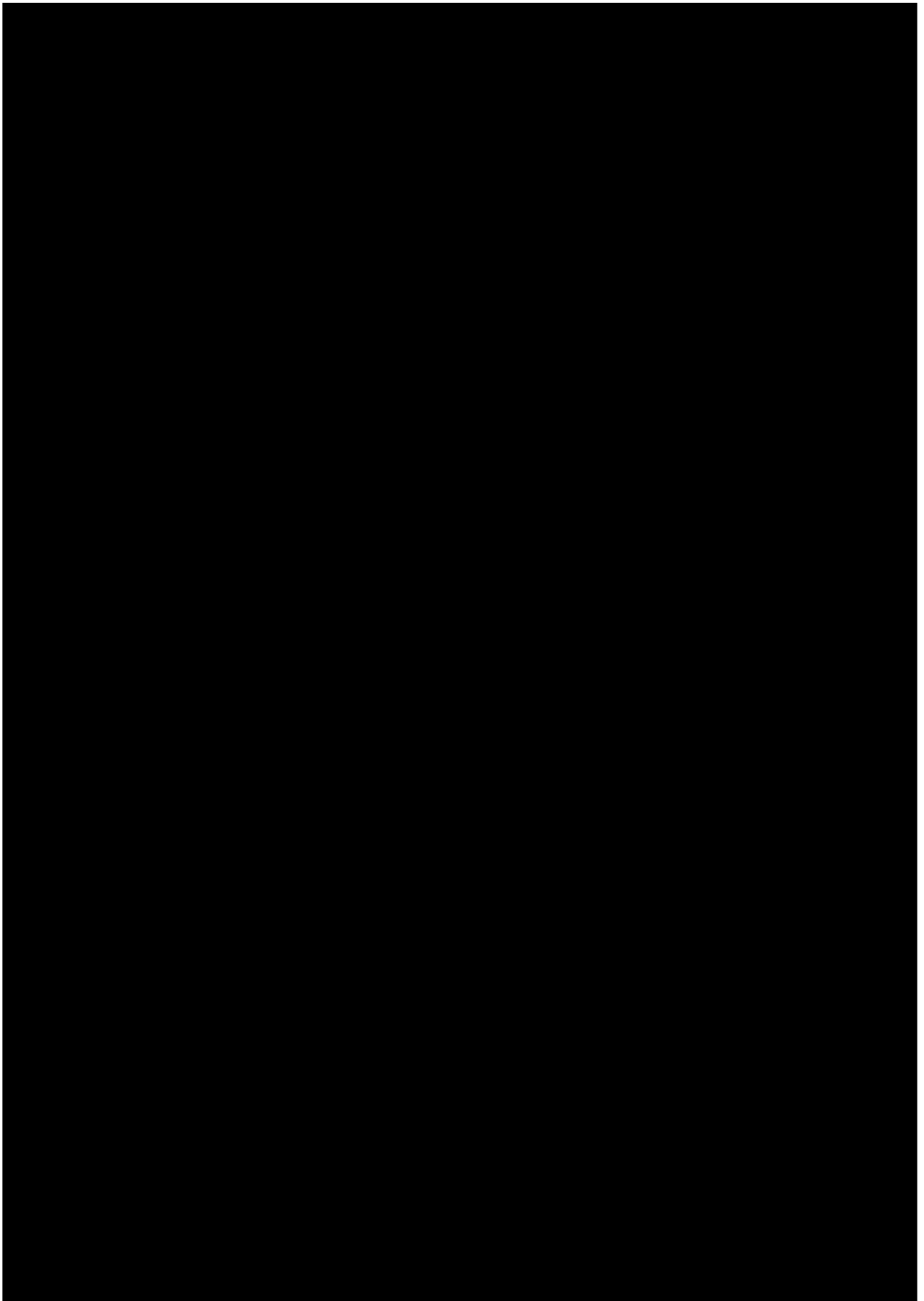


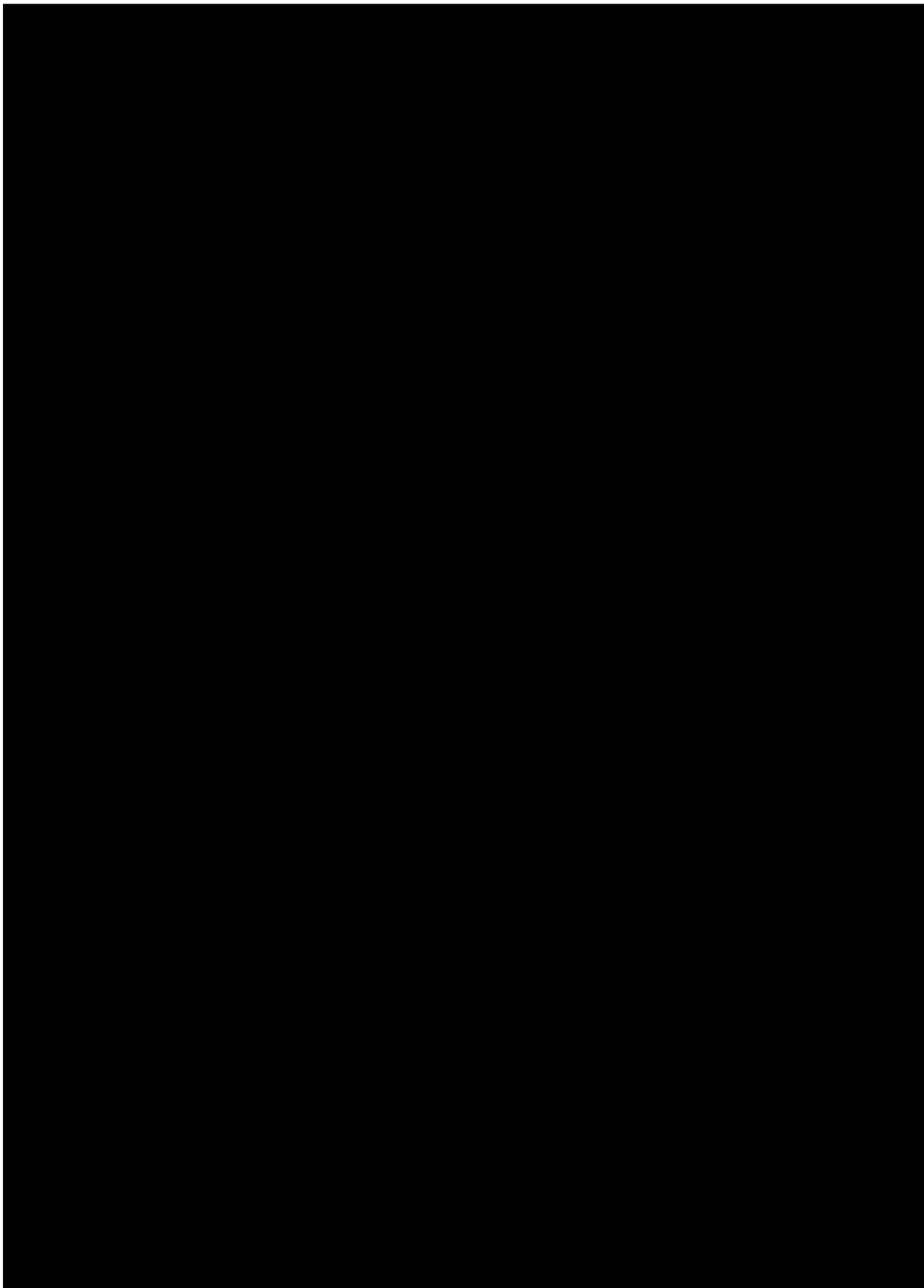


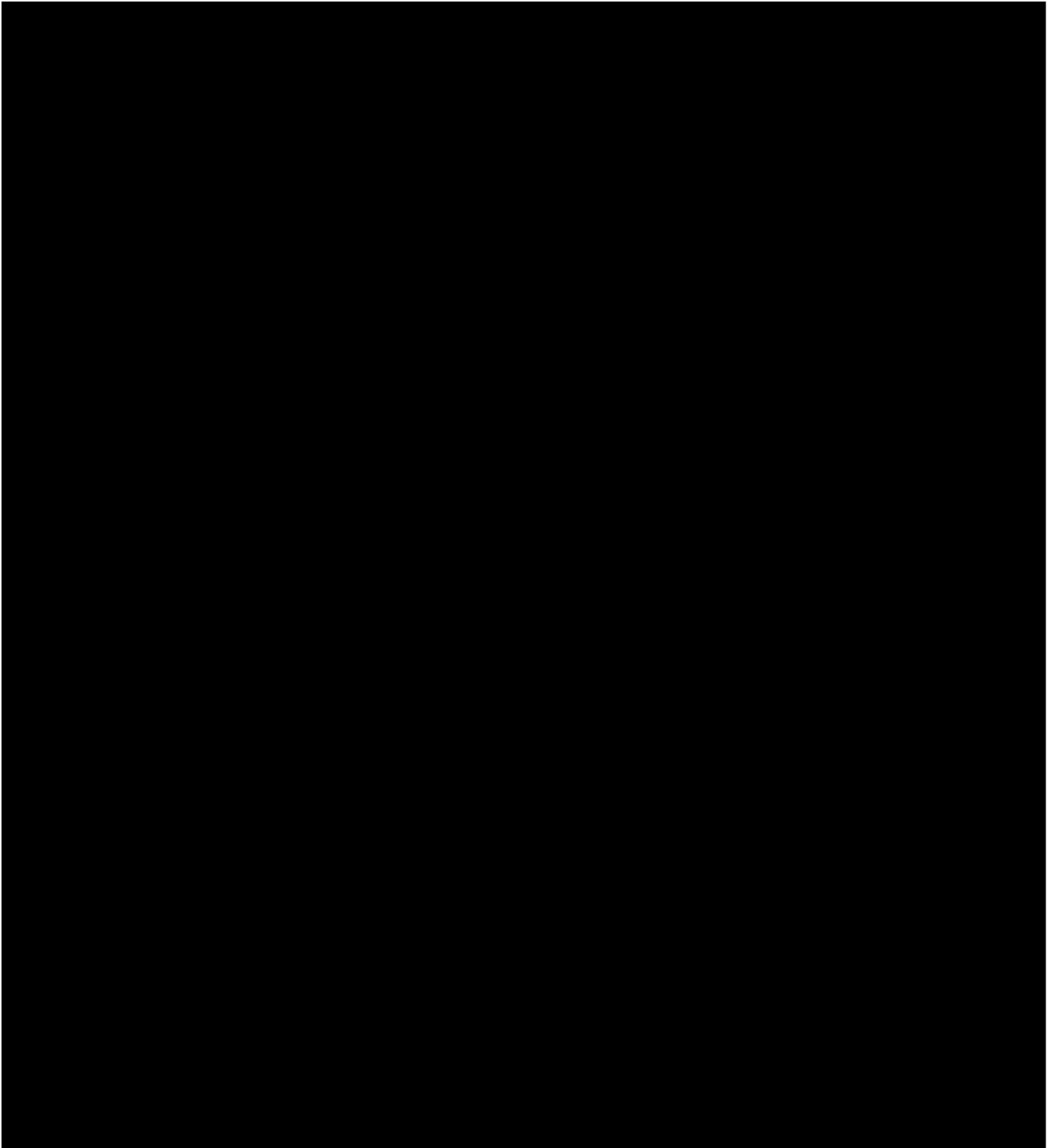






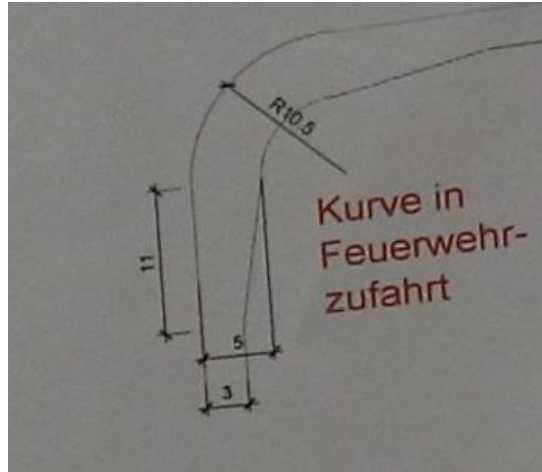






Wie bereits unter Punkt 2.4.9. dargestellt, ist die Grenzsituation und die brandschutzrechtlichen Auflagen ungeklärt. Die Flurstücksgrenzen und die Umzäunung zum Nachbar weichen ab. Aus brandschutzrechtlichen Gründen muss eine Umfahrbarkeit der Halle gewährleistet sein. Hierzu müsste eine Vereinbarung mit dem Nachbarn getroffen werden oder die Flurstücksgrenzen verändert werden. Im Nordwesten wird gem. der Neubewertung des Brandschutzkonzeptes (nach Verkauf der westlichen Halle) für die Kurve der Feuerwehrezufahrt eine Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> zusätzlich benötigte.

In nachfolgenden Zeichnungen ist die notwendige Fläche für die Feuerwehrezufahrt dargestellt. Im Rahmen der Bewertung werden 5.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

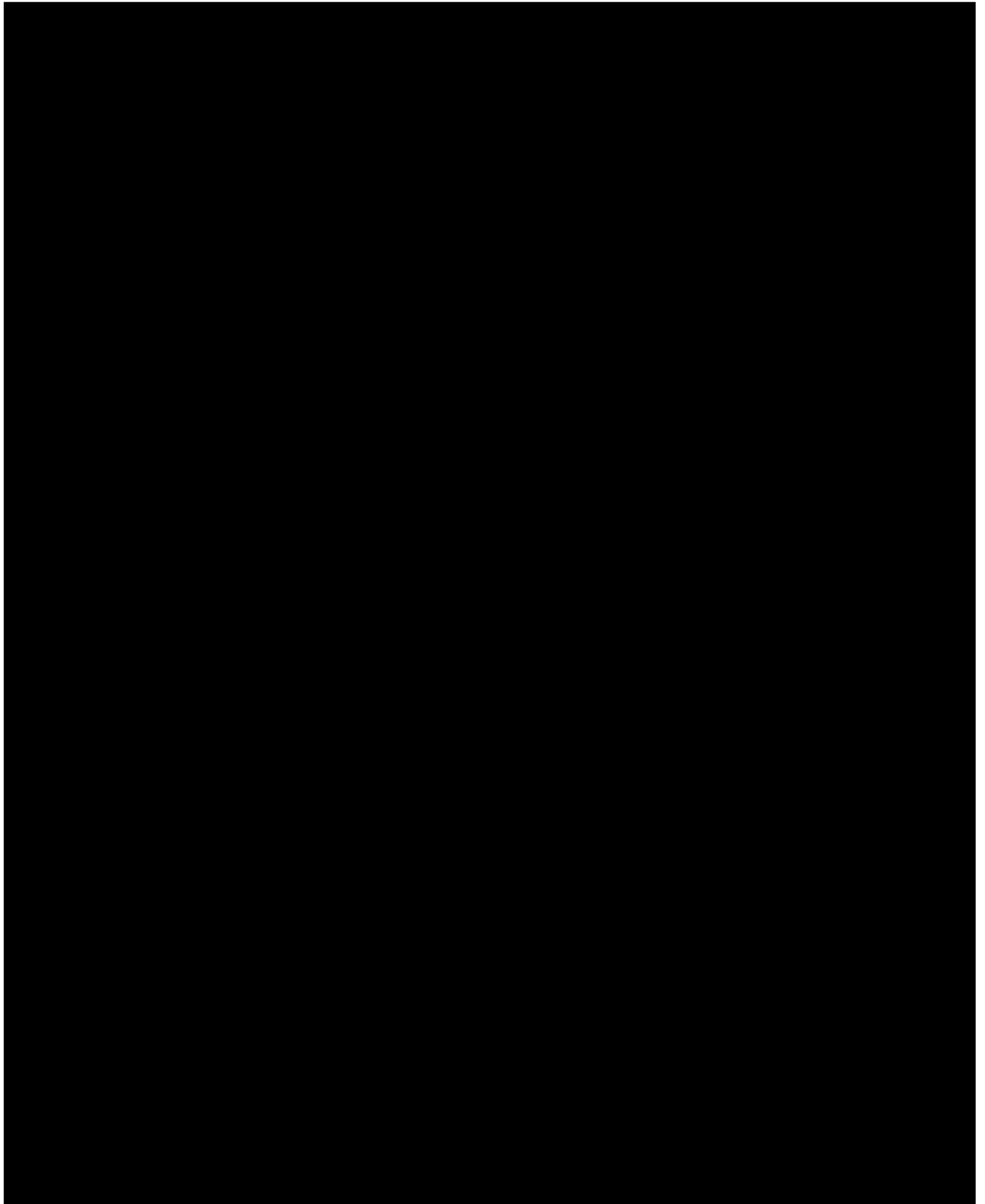


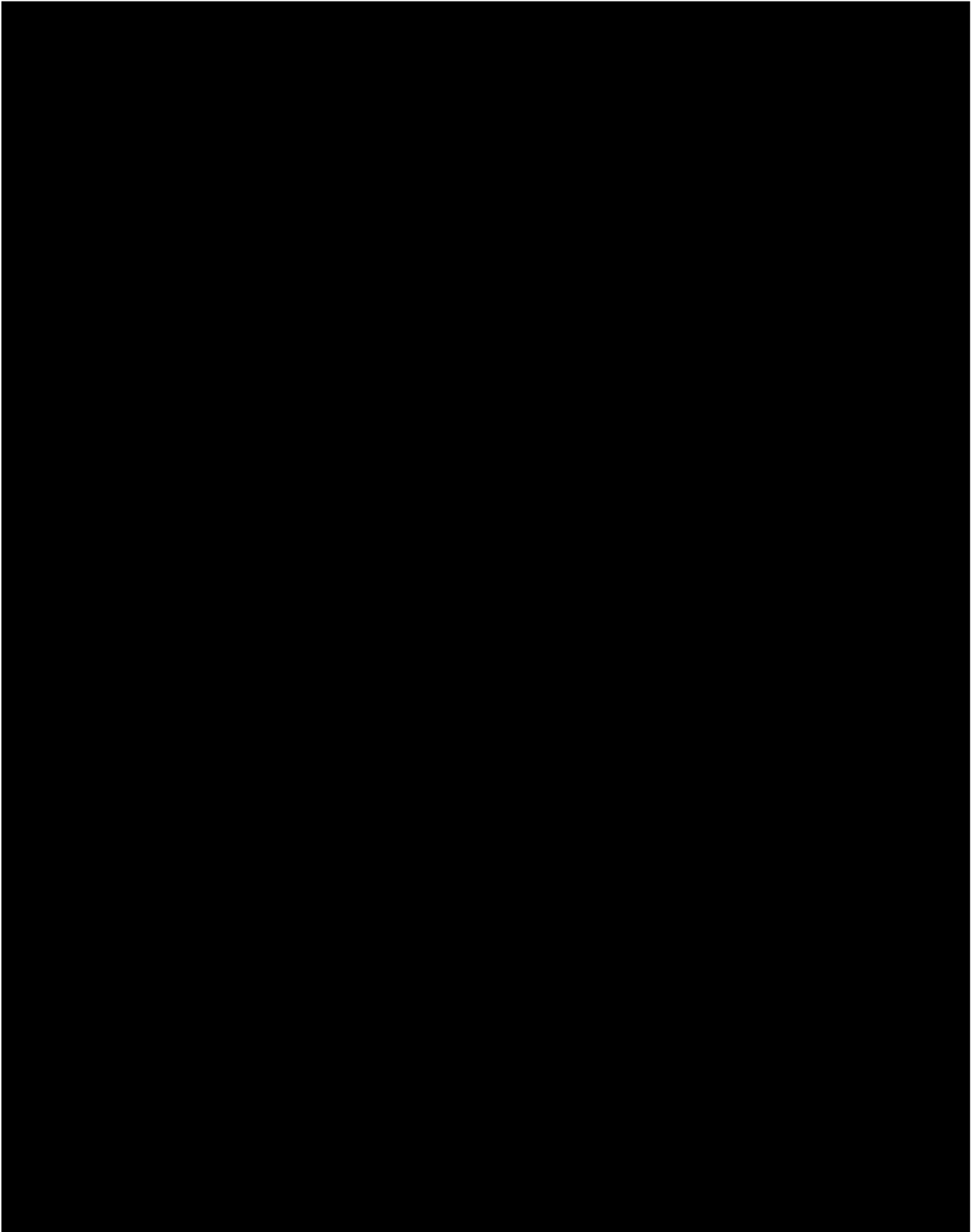
Des Weiteren besteht der Altlastenverdacht bezüglich des ehemaligen 15 m<sup>3</sup> Heizöltanks im Maschinenraum. Im Jahr 2012 wurden keine Untersuchungen vorgenommen. Im Jahr 2015 wurden Rammkernsondierbohrungen vorgenommen. Die in der Halle 1 geplante RKS 52 konnte aufgrund massiver Hindernisse (Ziegel-, Beton- und Sandlage) nicht abgeteuft werden, da die 60 cm mächtige Betonsohle nur mit einem erheblichen Zeitaufwand durchkernt werden konnte und die Halle<sup>77</sup> in diesem Bereich auf zahlreichen Pfählen gegründet sein soll. Nach Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg und der BUKEA wurde von einem Versetzen des Aufschlusspunktes abgesehen. Eine endgültige Bewertung liegt aufgrund fehlender Datenbasis nicht vor. In dem Bericht des Büros für Geologie und Umwelt Ingenieurgesellschaft Kruse & Co GmbH, Hamburg (BGU) vom 03.08.2017 wird darauf hingewiesen, dass mit Hinblick auf die ermittelten BTEX-Gehalte in der Bodenluft, sich bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf ergibt. Bei einem Rückbau der Halle 1 ist dieser kleinräumige Bereich in Abstimmung mit der BUKEA abschließend zu untersuchen.

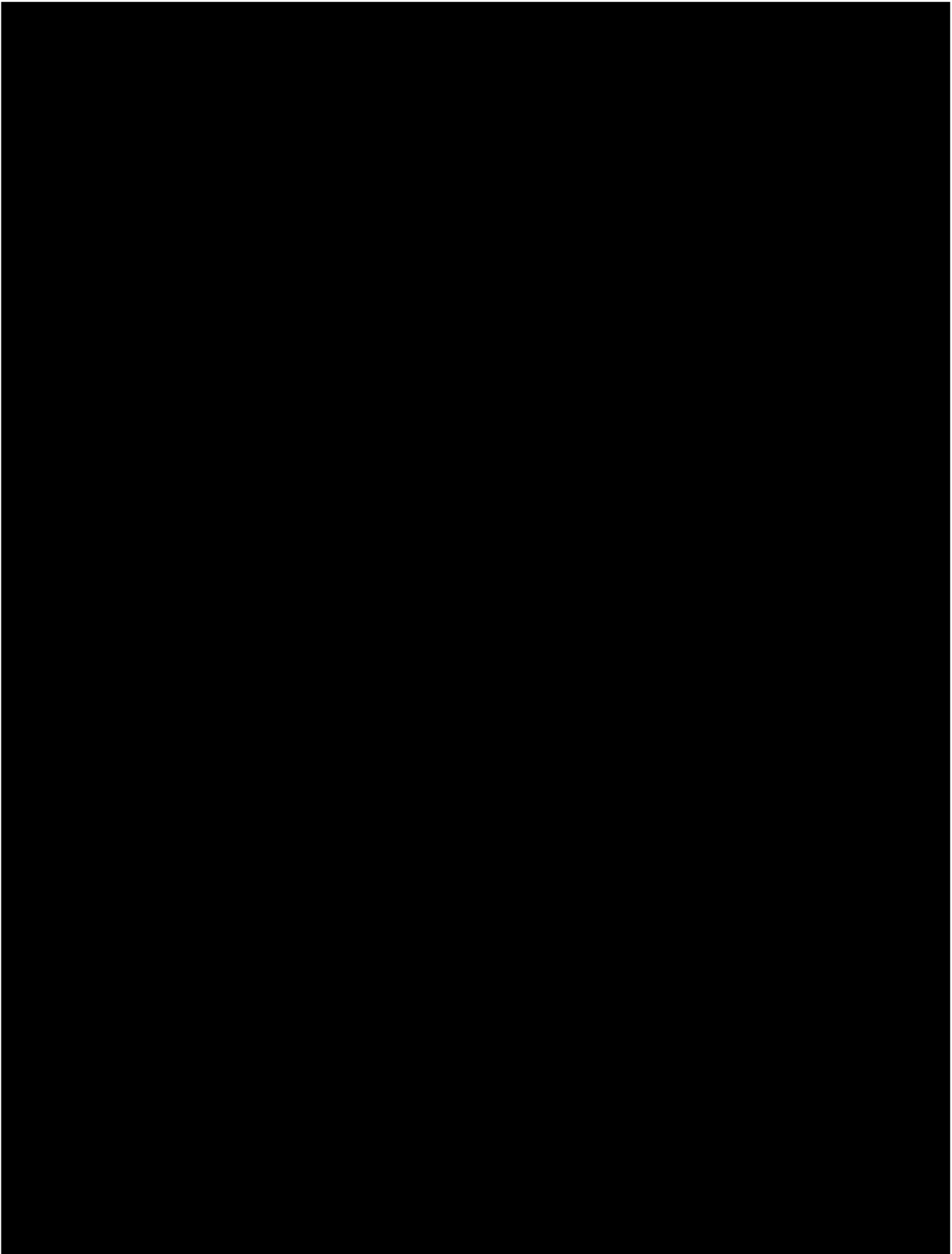
<sup>77</sup> Nach Angaben von Mitarbeitern der Werft



#### 4.4.2. Flurstück 68









### Ausübung Vorkaufsrecht wegen Hochwasserschutz

Wie bereits unter 2.4.11. und 4.3.2. des Gutachtens dargestellt, wird die Freie und Hansestadt zum Hochwasserschutz für Teile des Grundstücks das Vorkaufsrecht ausüben. Davon sind die Hallen 32, 33 und 41-48 betroffen.

Bei den Gebäuden handelt es sich sowohl um Büro- und Sozialgebäude, eingeschossige Anbauten, teilweise unterkellerte Gebäude, Trafostationen, Werkstätten, Lager, Überdachungen, Fußgängerbrücke sowie reine Hallen mit teilweise lichten Höhen bis zu 16 m.

### Altlastenproblematik des Bodens

Unter Punkt 2.4.3 des Gutachtens ist zum einen der Stand des Altlastenkatasters, als auch die Stellungnahme des Dipl.-Geologen Heino Acke von der Firma O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 08.09.2022 mit einer Zusammenfassung der bisherigen Untersuchungen aus 2012-2019 dargestellt. Im Jahr 2012 wurde für die Gesamtfläche eine historische Erkundung sowie eine orientierende Untergrunderkundung ausgeführt. Bei den Untersuchungen wurden an mehreren Ansatzpunkten erhöhte Gehalte an Schwermetall und Arsen, Kohlenwasserstoffen (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Methylnaphthalinen im Boden festgestellt. Im Stauwasser wurden mit einer Ausnahme an allen Proben erhöhte Gehalten an PAK nachgewiesen. Des Weiteren wies das Stauwasser lokal erhöhte MKW- bzw. Schwermetall-Gehalte sowie in einem Fall auch erhöhte Konzentration an zinnorganischen Verbindungen auf. In der Bodenluft wurden lokal erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) ermittelt.

Aufgrund der obigen Ergebnisse wurden seitens der Freien und Hansestadt Hamburg gemäß BBodSchG/BBodSchV weitere Untersuchungsbedarf im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Bodenluft gesehen. Das Büro für Geologie und Umwelt Ingenieurgesellschaft Kruse & Co mbH, Hamburg (BGU) wurde 2015 beauftragt ein Untersuchungskonzept zu erstellen sowie ergänzende Untergrunderkundungen (Detailerkundungen) durchzuführen. Im Jahr 2017 hat das Büro die Ergebnisse der durchgeführten Detailerkundungen dargestellt, beurteilt und den sich daraus ergebenden Handlungsbedarf aufgeführt. Für definierte Teilbereiche wurde ein weiterer Handlungsbedarf für ergänzende Untersuchungen festgestellt.

Bei dem Altlasteneintrag handelt es sich um eine Altablagerung mit der Spezifizierung „Spülfeld“ einschließlich Aufhöhungen mit Baggergut (unter 80 % Sand)“ mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“. Die Aufhöhung des Spülfeldes mit Baggergut erfolgte im Zeitraum von vor 1981 bis nach 1991. Die Spülfeldmächtigkeit ist nicht bekannt. Bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen sind Schlickvorkommen im Ober- und Unterboden zu prüfen.

Des Weiteren handelt es sich bei einigen der Bewertungsflurstück um eine Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), die Vordeichflächen und ehemalige Vordeichflächen der Elbe umfasst, für die der Verdacht auf erhöhte Schadstoffbelastungen besteht. Die Sedimente der Elbe waren und sind mit anorganischen und organischen Schadstoffen belastet. Durch jahrzehntelange Ablagerung dieser Sedimente im Uferbereich der Elbe und ihrer Nebenflüsse weisen auch die natürlich gewachsenen Böden der Vordeichflächen häufig hohe Schadstoffbelastungen auf. Für das Grundstück besteht daher der Verdacht auf erhöhte Schadstoffbelastungen.

Sämtliche Flurstücke liegen auf einer Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Diese umfasst einen Bereich der Elbmarsch, in dem organische Weichschichten (Klei, Mudde und Torf) im Untergrund > 2m vorhanden sind. In der überwiegenden Anzahl der Vor-Ort-Messungen im Jahre 2012 wurde Methan in der Bodenluft nachgewiesen. Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind daher vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen (§ 16 HBauO).

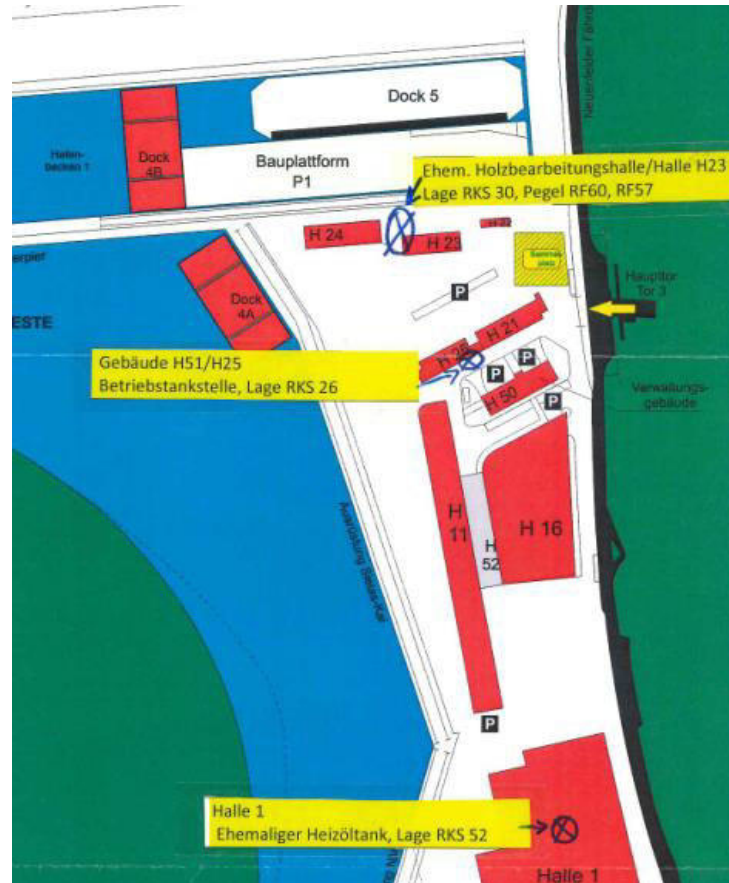
Aus Sicht der BUKEA besteht bei der Nutzung „Werft“ kein Handlungsbedarf. Bei einer Nutzungsänderung, Planrechtsänderung, bei baulichen Änderungen oder neuen Erkenntnissen muss ein Handlungsbedarf erneut geprüft werden.

Für drei Teilbereiche wird bereits festgestellt, dass bei einer Neustrukturierung des Geländes ein weiterer Handlungsbedarf besteht. Ein Teilbereich befindet sich unter der Halle 1 und wird hier nicht erneut dargestellt. Die übrigen Bereiche sind nachfolgend dargestellt (näheres zu diesen Teilbereichen auch unter Punkt 2.4.3. des Gutachtens).

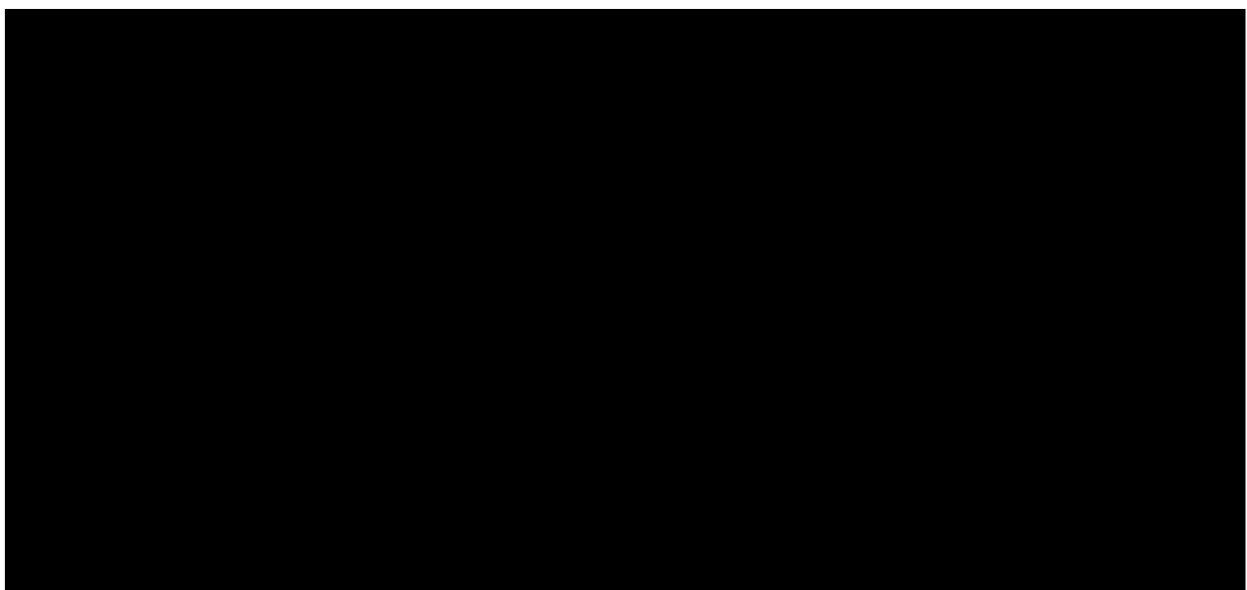
#### **Zentrales Werftgelände, Slipanlage C/D, nördlich Gebäude H21/H25, (RKS 26)**

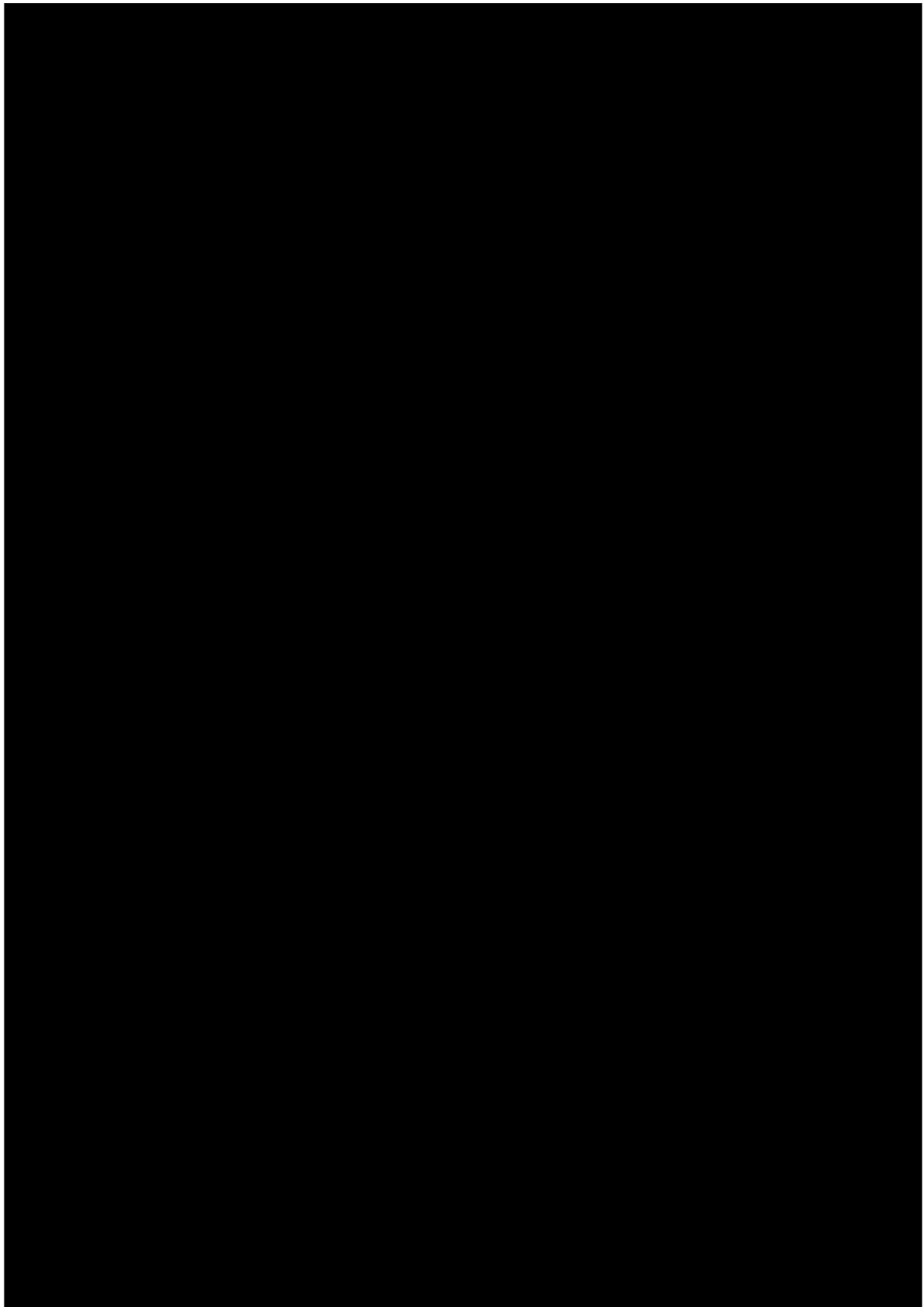
Im Bereich der ehem. noch nicht zurückgebauten Betriebstankstelle (westlich der Halle 25) wurden lokal leicht erhöhte Gehalte an MKW und PAK in einer überwiegend aus Bauschutt und Schlacke bestehenden Schicht angetroffen. Bei einem Rückbau der Tankstelle bzw. des Gebäudes H25 ist dieser kleinräumige Bereich in Abstimmung mit der BUKEA näher zu untersuchen und bei Schadstoffauffälligkeiten ggf. zu sanieren.

**Im Bereich der ehem. Holzbearbeitungshalle und der heutigen Halle H23** wurde auf und innerhalb der oberen organischen Weichschichten erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) ermittelt (RKS 30, mobiler Anteil max. 4.150 mg/kg TS). In den oberflächennahen Grundwasserproben wurden in zwei Pegeln (RF 60, RF 57) erhöhte Schwermetalle, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Arsen und zinnorganische Verbindungen nachgewiesen.



Abschließend wird von der Firma O + P Geotechnik GmbH, Hamburg festgestellt, dass der Standort im Verhältnis zu der Nutzungsgeschichte, überwiegend geringe Belastungen des Bodens und Stauwassers aufweist. Dieses bestätigen auch die Detailuntersuchungen aus 2015. Die durchgeführten Grundwasseruntersuchungen im unmittelbaren Grundwasserabstrom des Werftgeländes haben keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen.



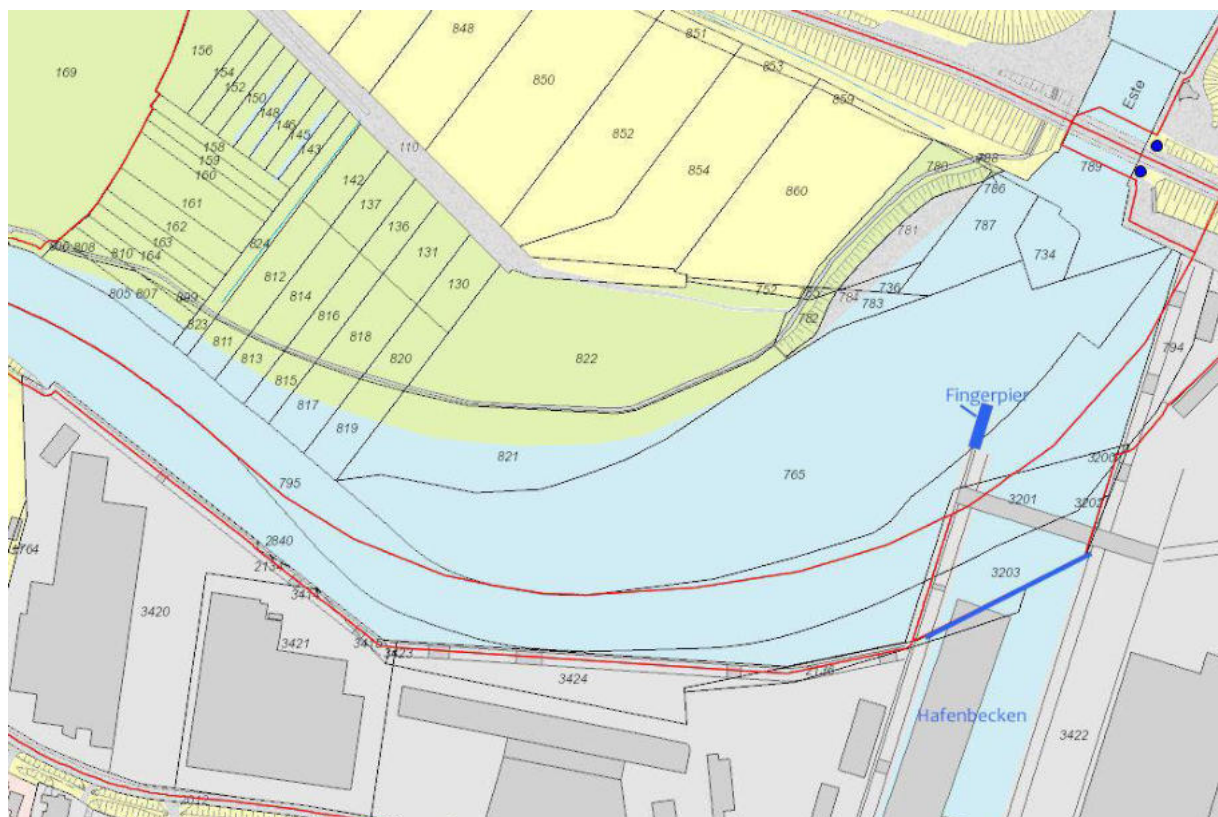


## Sonstiges

### Nutzungsverträge Wasserstraßen

Des Weiteren bestanden Nutzungsverträge mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg - WSV (als Vertreterin der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur) für die Nutzung von Wasserflächen, Betrieb von Kaianlagen mit Schiffliegstellen und Mole für einen Portalkran. Das Vertragsverhältnis ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungeklärt. Das Nutzungsentgelt richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VWS) VV-WSV 2604 in der jeweils gültigen Version. Aktuell werden diese mit 7 % des Verkehrswertes der Wasserflächen angegeben.

Aus dem nachfolgenden Plan sind die Wasserflächen ersichtlich. Im Südosten befindet sich das Hafenbecken. Bis zum Flurstück 3203 stehen die Flächen im Eigentum der Pella Sietas GmbH. Bei den nördlich und westlich gelegenen Flächen handelt es sich um die Wasserflächen des Landes. Des Weiteren wurde zur Nutzung des Portalkrahns „Jucho“ ein „Fingerpier“ als Überbauung der Gewässerfläche erstellt. Wenn das Nutzungsverhältnis nicht weiter besteht, wird vermutlich ein Rückbau erfolgen müssen. Dieses ist noch ungeklärt.





### Schiffsbauteile

Des Weiteren befinden sich auf dem Werftgelände und in Halle 36, wie bereits unter Punkt 1.1. dargestellt, Rumpfsektionen für einen Eisbrecher (Baunummer 1320) deren Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind und daher nicht entfernt werden dürfen. Ein Eintrag im russischen Schiffsregister ist wahrscheinlich. Im Rahmen der Bewertung gehe ich davon aus, dass diese nicht Gegenstand der Bewertung sind.

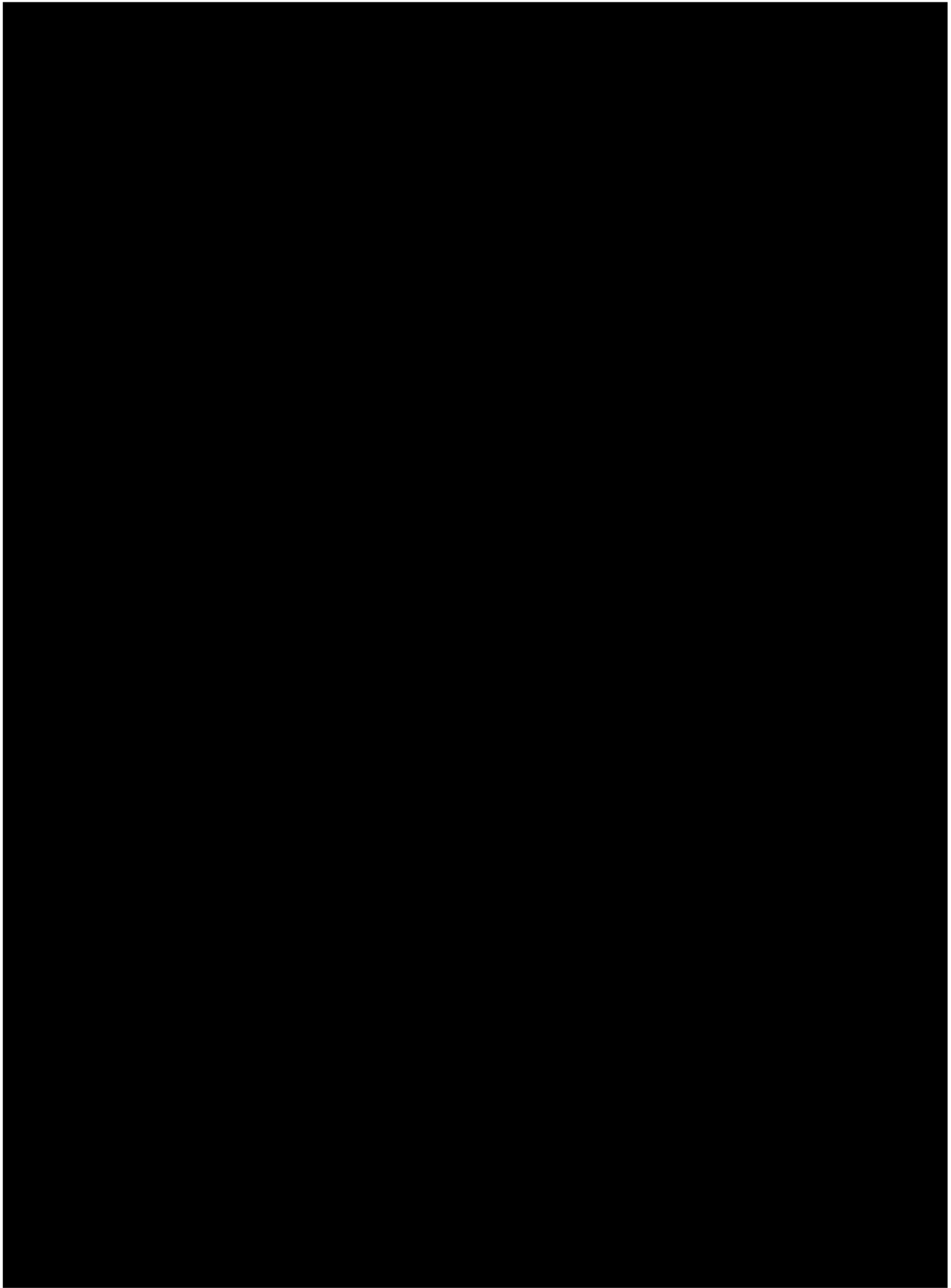
Aufgrund der ungeklärten Verhältnisse müssen diese bis zur Klärung vor Ort gelagert werden. Im Rahmen der Bewertung erfolgt hier, zusammen mit den weiteren Punkten ein pauschaler Abschlag auf den vorläufig ermittelten Wert.

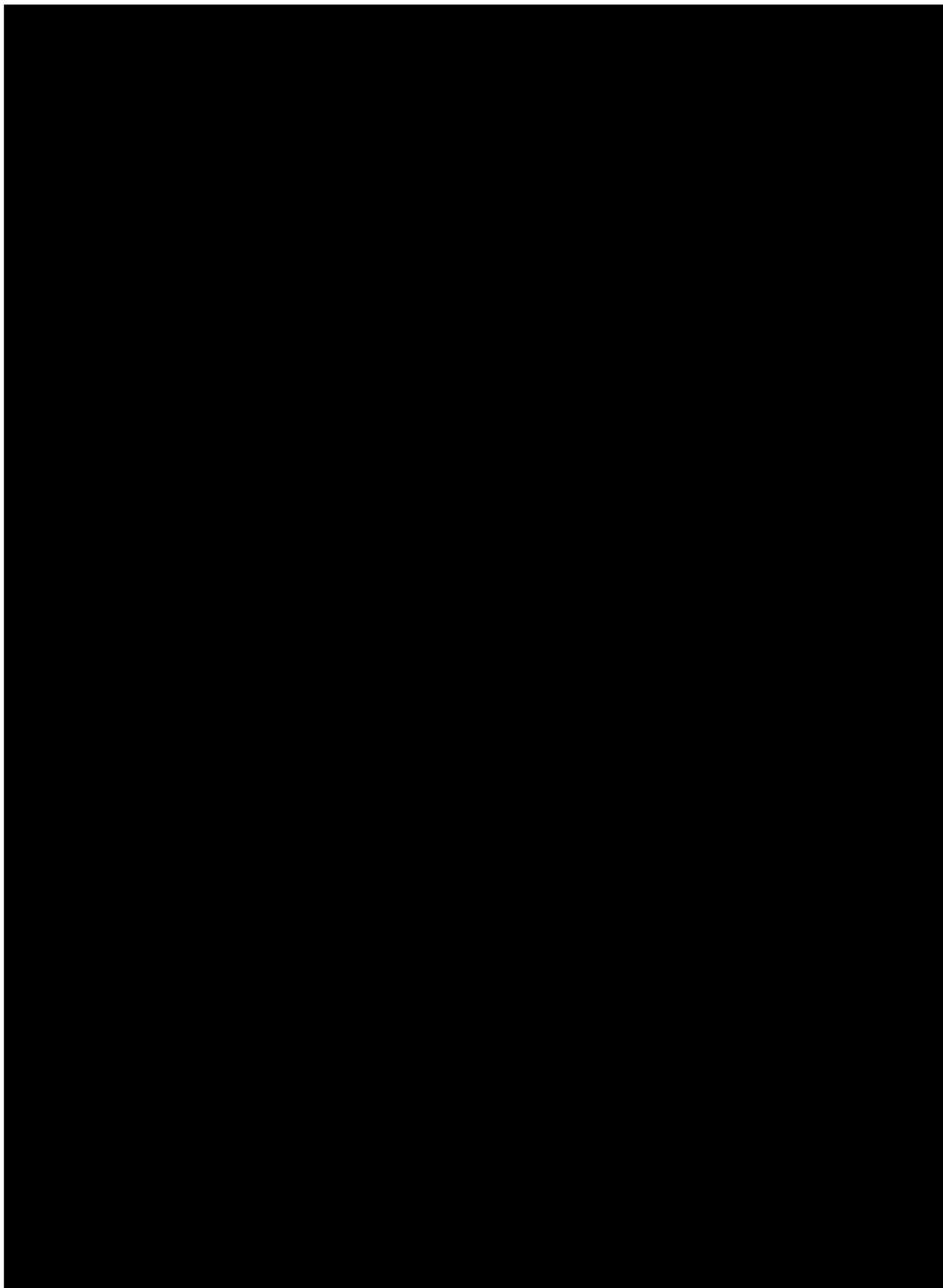
### Weiteres

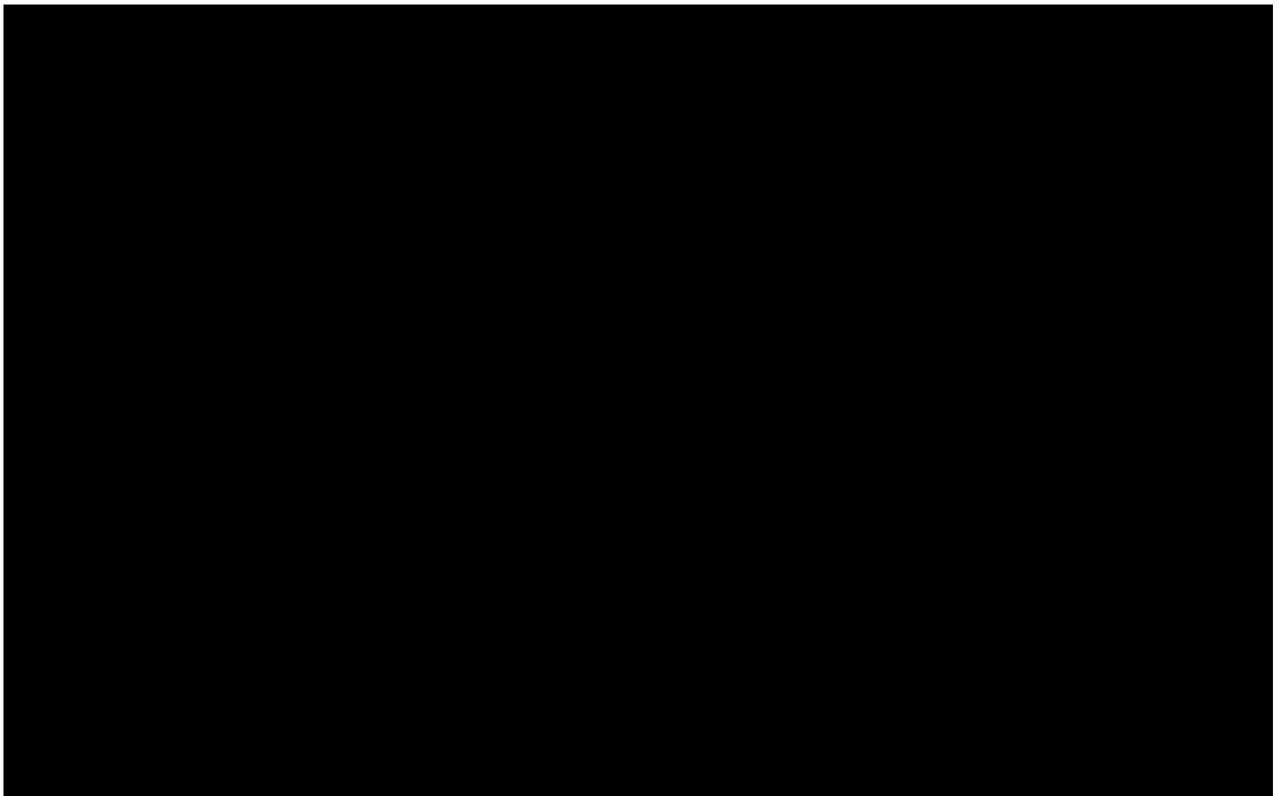
Das Este-Sperrwerk wird bezüglich der Wasserversorgung über die Werft versorgt. Für die weiteren Unsicherheiten u.a. bezüglich eines evtl. Rückbaus des Fingerpiers und der notwendigen Lagerung des Schiffsbauteile wird ein pauschaler Abschlag vom bisher vorläufig ermittelten Verkehrswert in Höhe von 10 % berücksichtigt.



#### 4.4.5. WERT I BEI FREIER LIEFERUNG

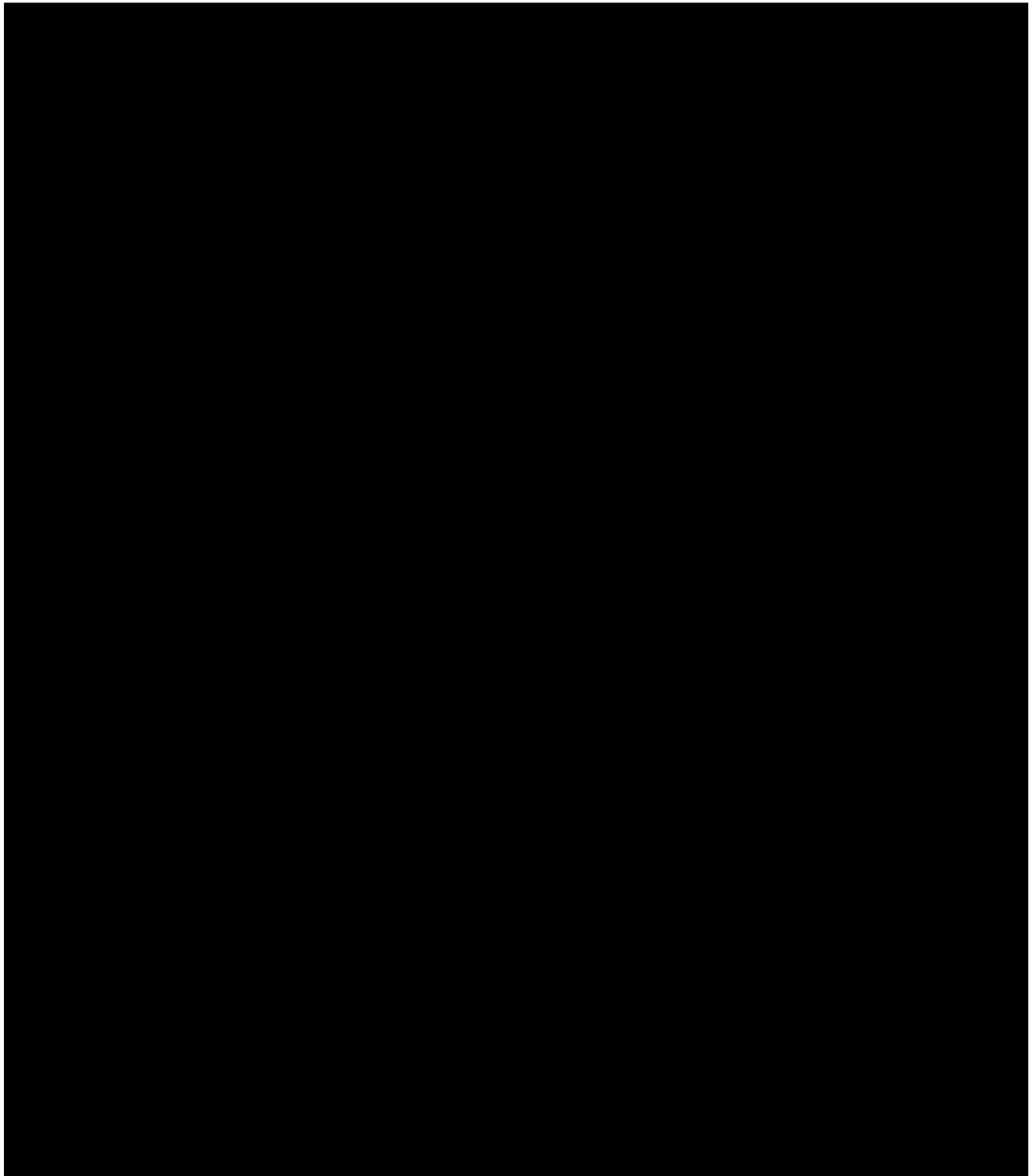


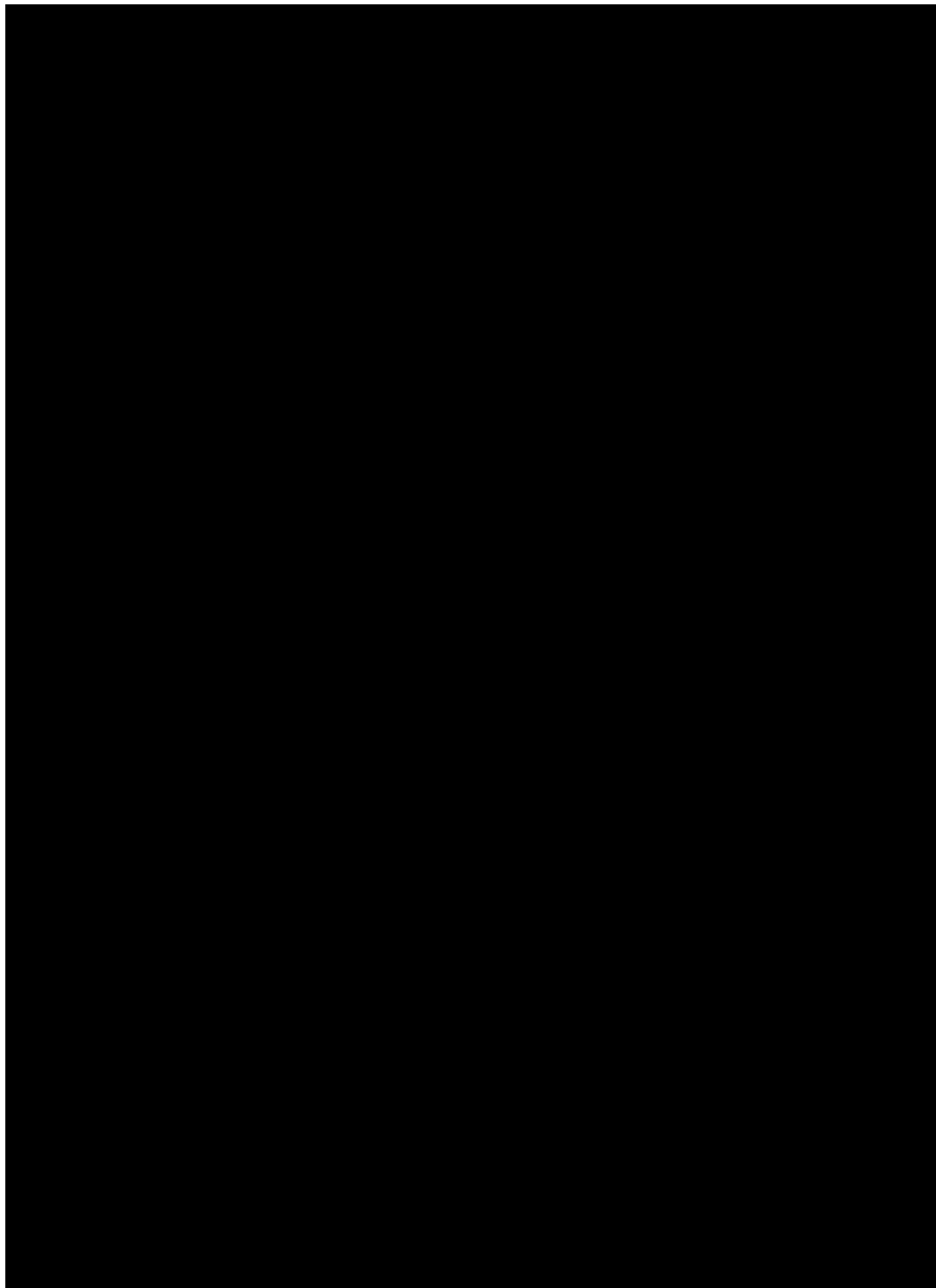


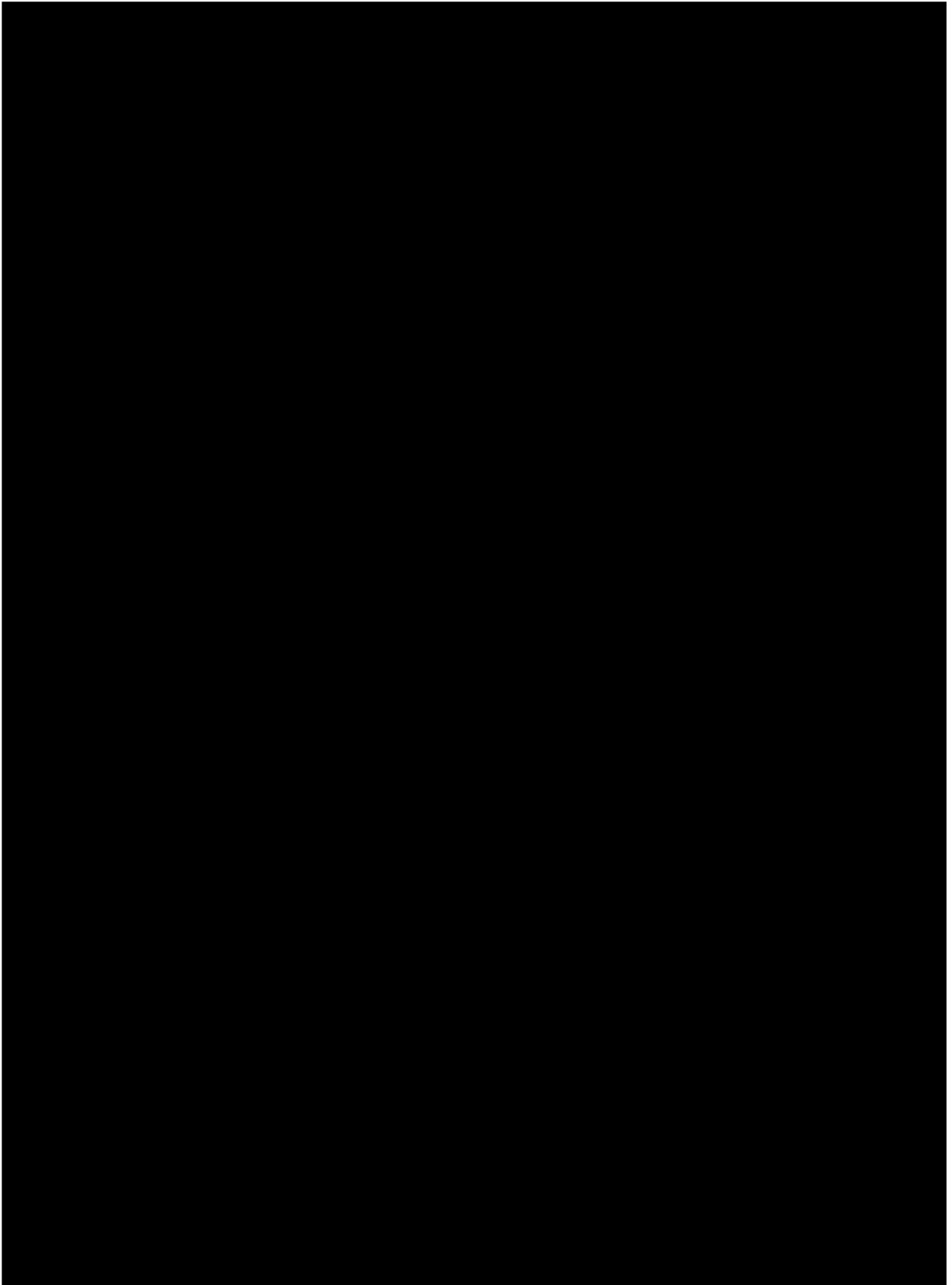


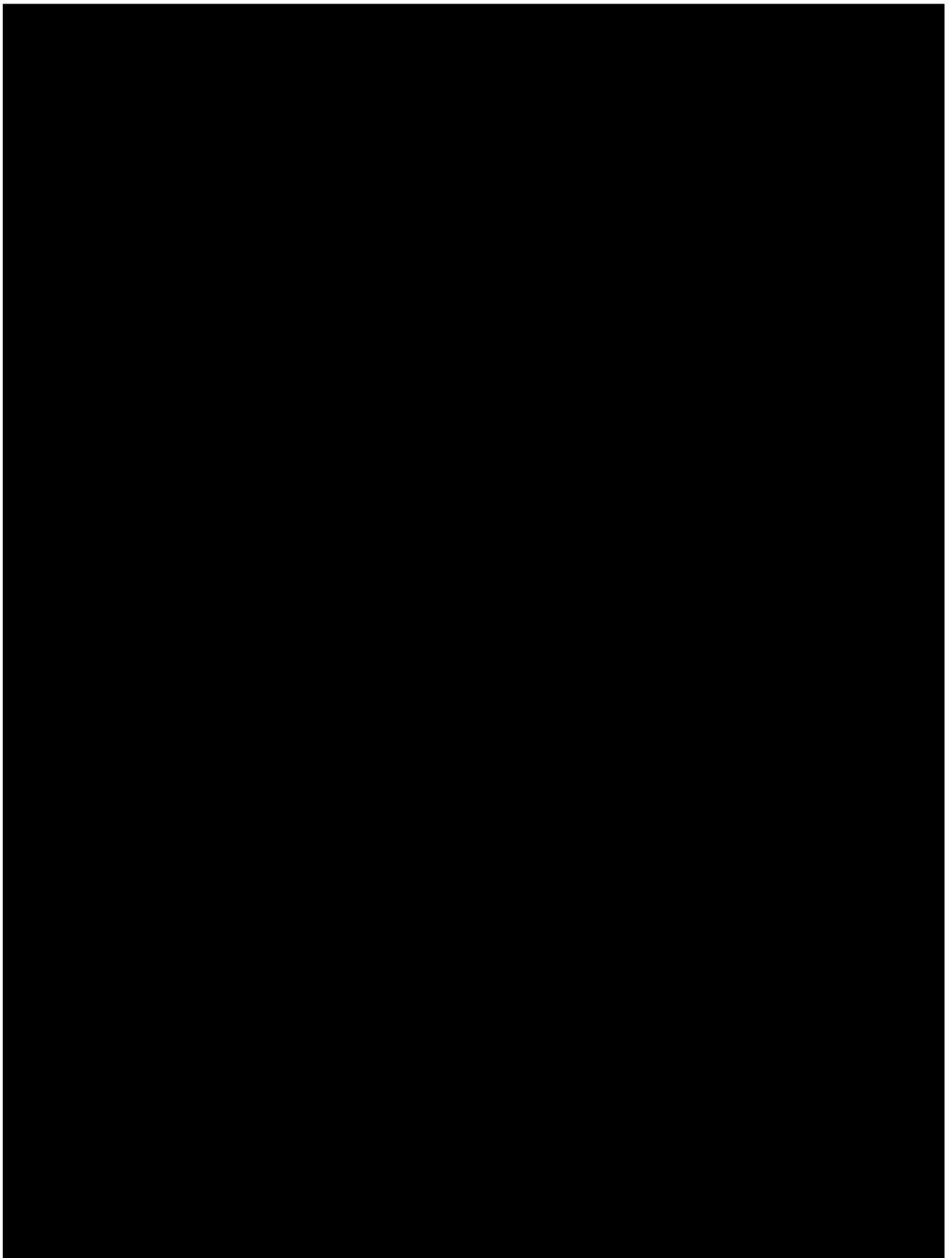


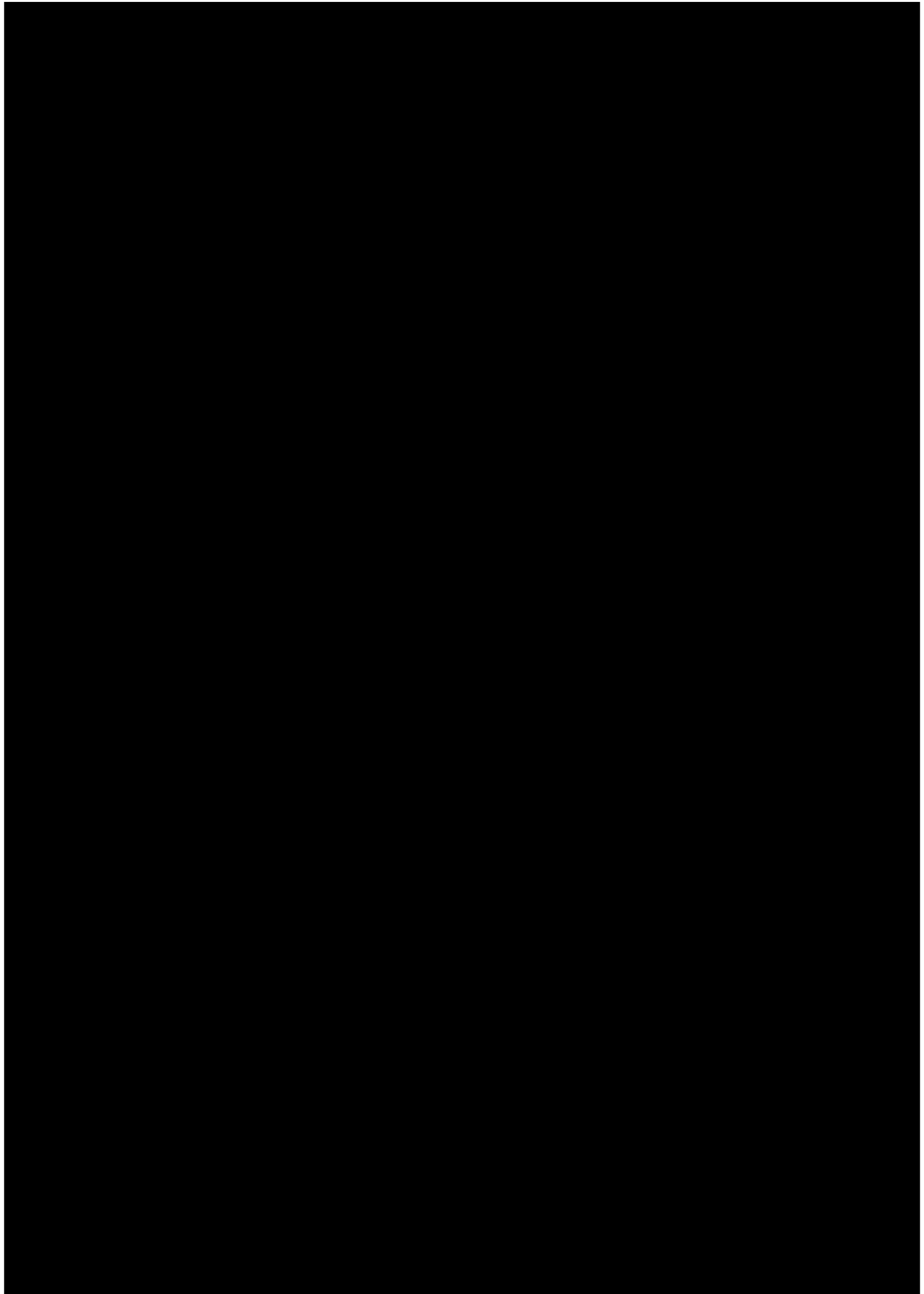
#### 4.5. Ableitungen unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse | Wert II

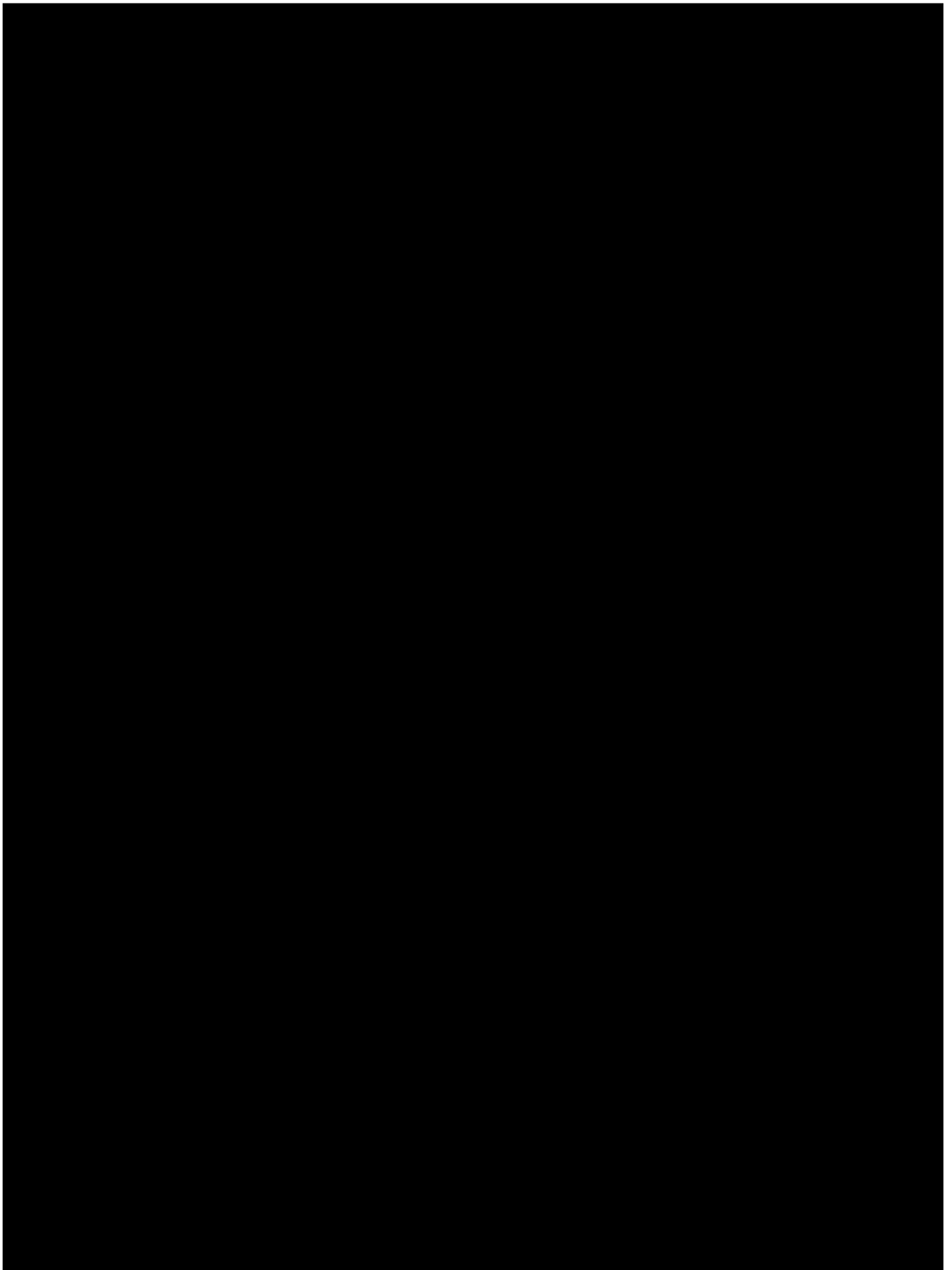


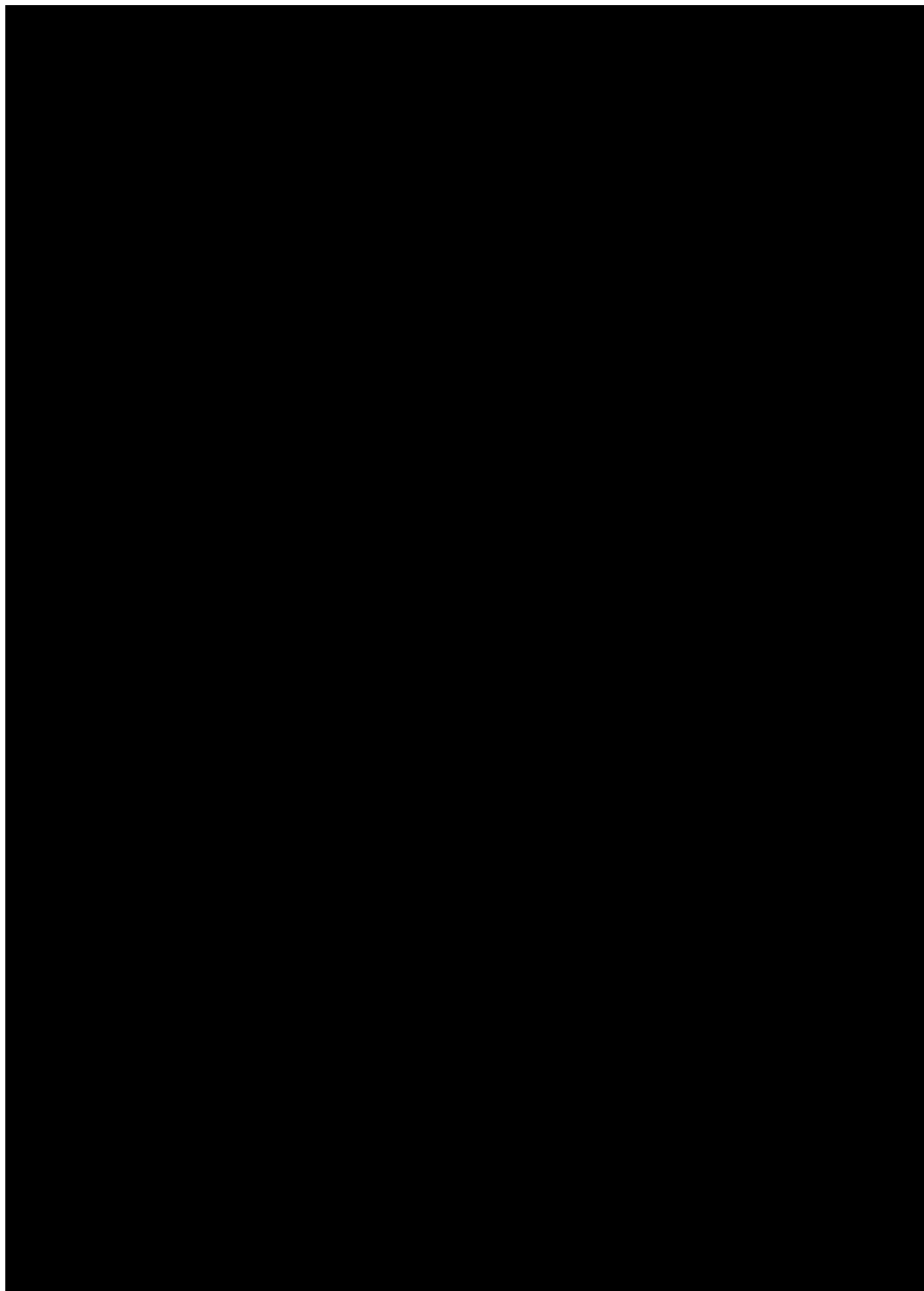


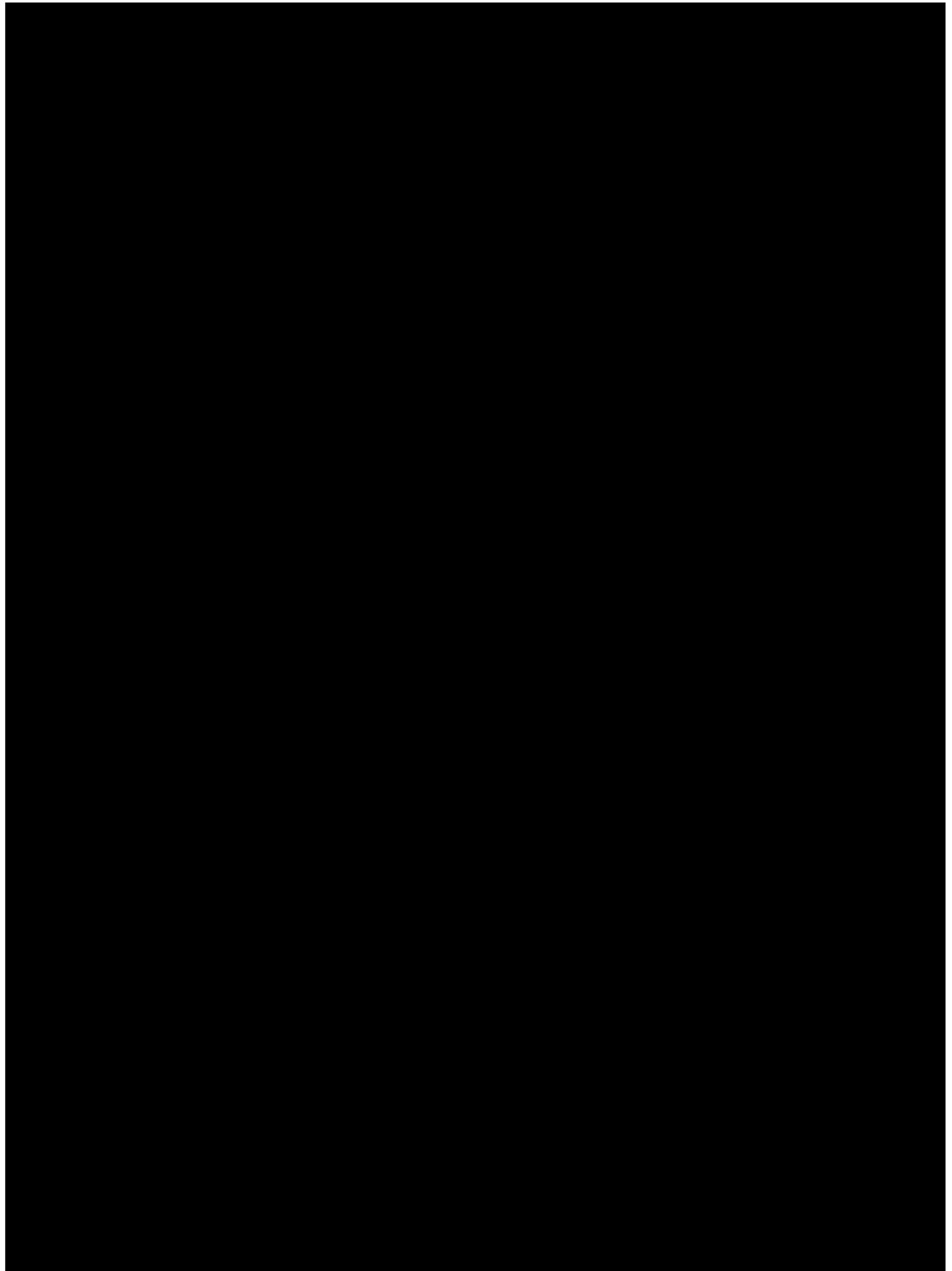










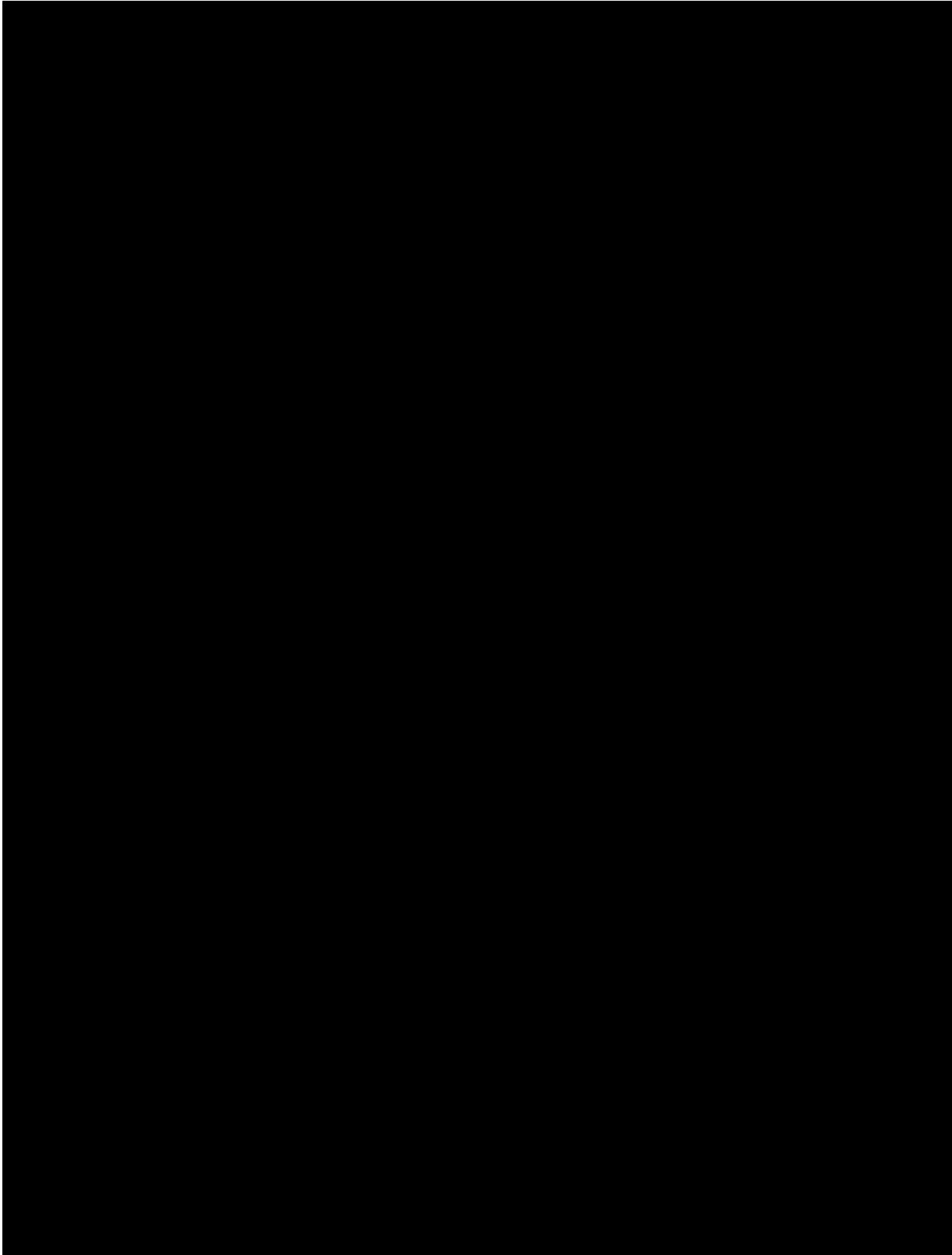




## Schlusserklärung

Das Gutachten wurde von mir höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich am Ergebnis dieser Wertermittlung in keiner Weise persönlich interessiert bin, dass ich das Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, sowie unbeeinflusst von Wünschen und Wertvorstellungen der Beteiligten erstellt habe.

Die Sachverständige haftet für Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten nur, wenn diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Die Haftung wird auftragsgemäß auf eine Haftungssumme von € 300.000,00 begrenzt. Die weiteren Pflichtangaben gem. § 2 und § 4 Dienstleistungs-Informations-Verordnung (DL-InfoV) vom 18.05.2010 sind auf meiner Internetseite: [www.gutachten-bellmann.de](http://www.gutachten-bellmann.de) einsehbar.



## Anlagenverzeichnis

1	Übersichtskarte .....	3
2	Stadtplan .....	4
3	Übersichtsplan .....	5
4	Gebäude .....	6
4.1	Halle 1 .....	6
4.2	Halle 11 .....	16
4.3	Halle 16 .....	24
4.4	Halle 21 .....	34
4.5	Halle 22 .....	39
4.6	Halle 23 .....	40
4.7	Halle 24 .....	42
4.8	Halle 25 .....	49
4.9	Halle 32, 33 und „blaue Halle“ .....	56
4.10	Halle 34 .....	59
4.11	Halle 35 und 36 .....	65
4.12	Halle 37 .....	69
4.13	Halle 41 .....	76
4.14	Halle 42 .....	86
4.15	Halle 43 .....	89
4.16	Halle 44 und 53 .....	93
4.17	Halle 45 .....	98
4.18	Halle 46 .....	101

4.19	Halle 47 und 48 .....	107
4.20	Halle 50 .....	112
4.21	Halle 52.....	122
5	Weitere Bauwerke .....	124
5.1	Kaianlagen und Hafenbecken .....	124
5.2	Rumpfsektionen Eisbrecher .....	128
5.3	Außenanlagen, Umzäunung, Tore, Schallschutzwand.....	129
5.4	Flurstück 68 .....	132

#### Hinweise:

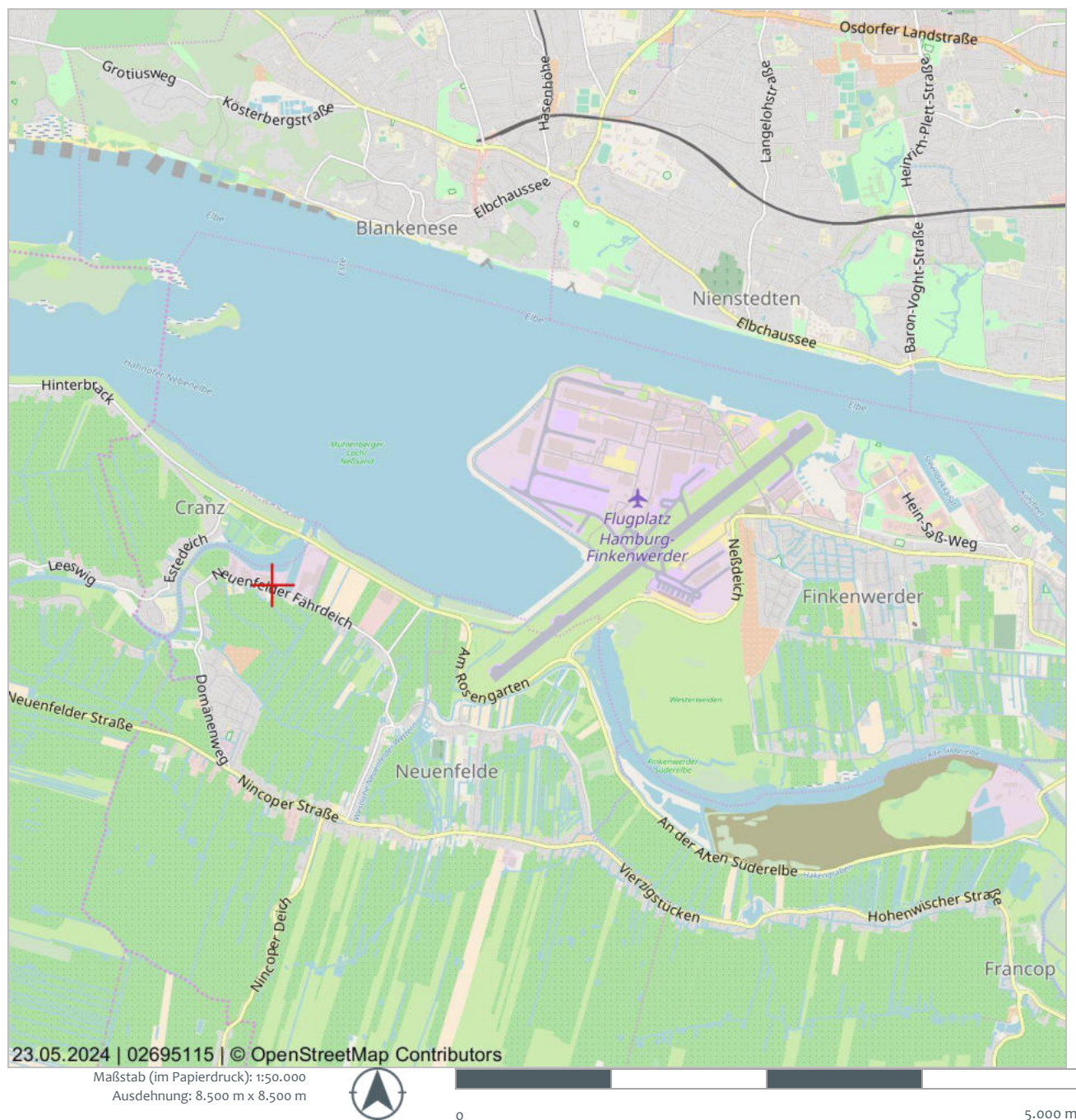
Aufgrund der zum Teil elektronischen Übermittlung und Einbindung der Karten kann der eventuell angegebene Maßstab von der tatsächlichen Darstellung abweichen.

Die beigegeführten Karten wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Jede anderweitige Verwendung der Karten, auch die Erstellung von Kopien, ist nicht gestattet.

Die Zeichnungen stammen aus der Bauakte. Die Ausführungen sind teilweise abweichend zu den Zeichnungen. Teilweise wurden diese schematisch korrigiert.

Teilweise sind auf den Fotos Stellen schwarz dargestellt. In diesen Fällen durften keine Fotos erstellt bzw. Teile mussten geschwärzt werden.

## 1 Übersichtskarte



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

## 2 Stadtplan



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

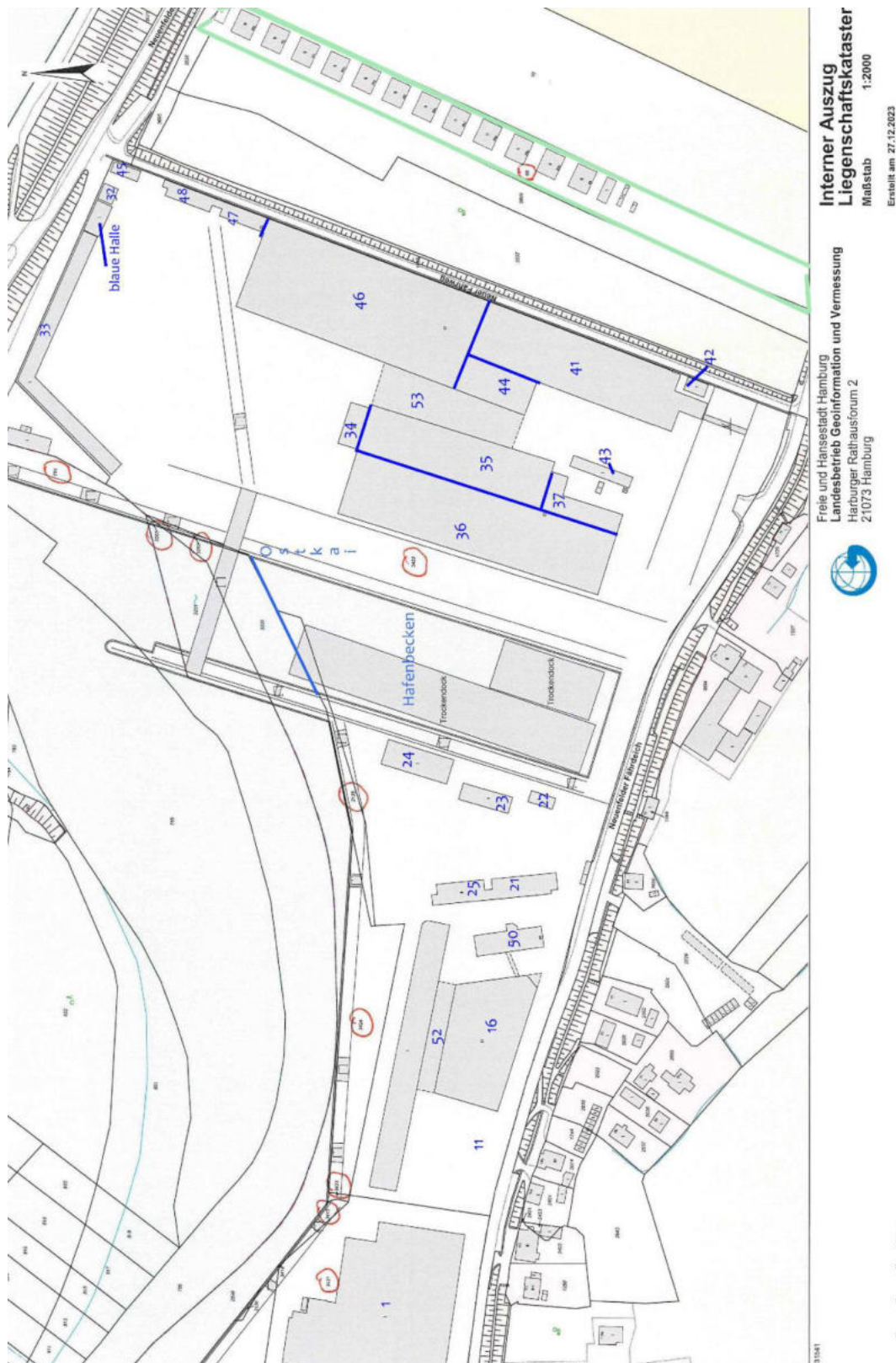
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

### 3 Übersichtsplan



## 4 Gebäude

### 4.1 Halle 1



Südosten



Norden | linke Seite



Norden Mitte | Trafostation



Westen



Westen



Norden | rechte Seite



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 7 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Süden



Grenzverlauf zum benachbarten Flurstück 3420



Heizungsanlage



Lüftungszentrale



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

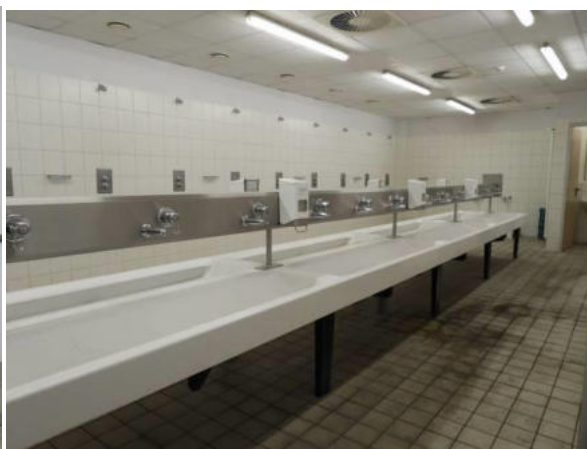
Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 8 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Treppenhaus



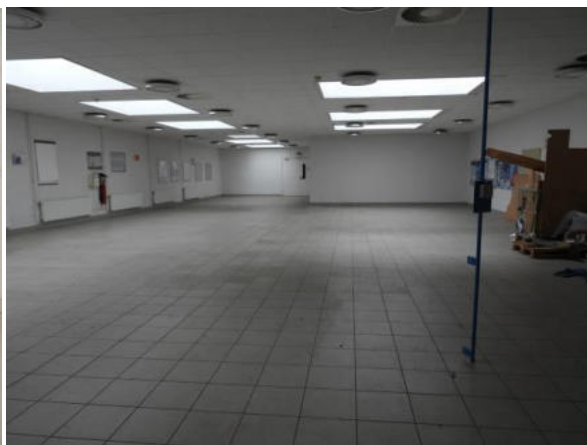
Waschraum mit Waschrinnen und offenen Duschen



Urinal- und WC-Anlagen



Akustikdecke teilweise offen



Aufenthaltsraum



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 9 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Dusche



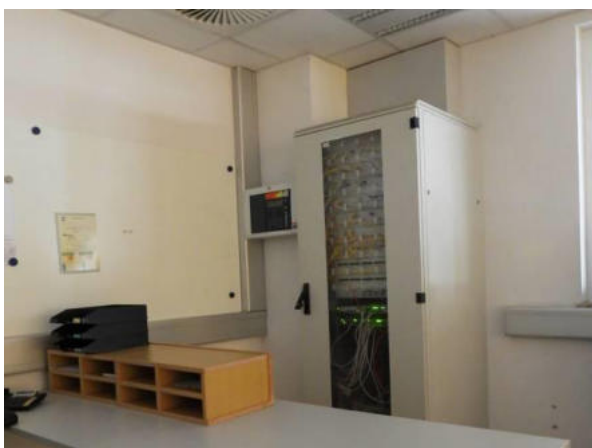
Wassertank



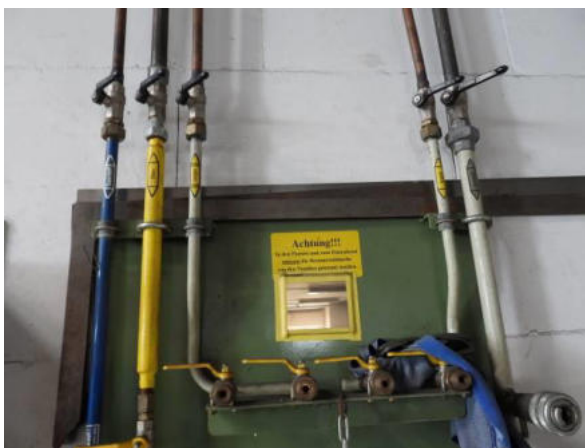
Meisterbüro



Küchenzeile



Serverraum



Ventile in der Halle für Sauerstoff, Ethylen,  
Corgon, Argon und Druckluft



**Birgit Bellmann**

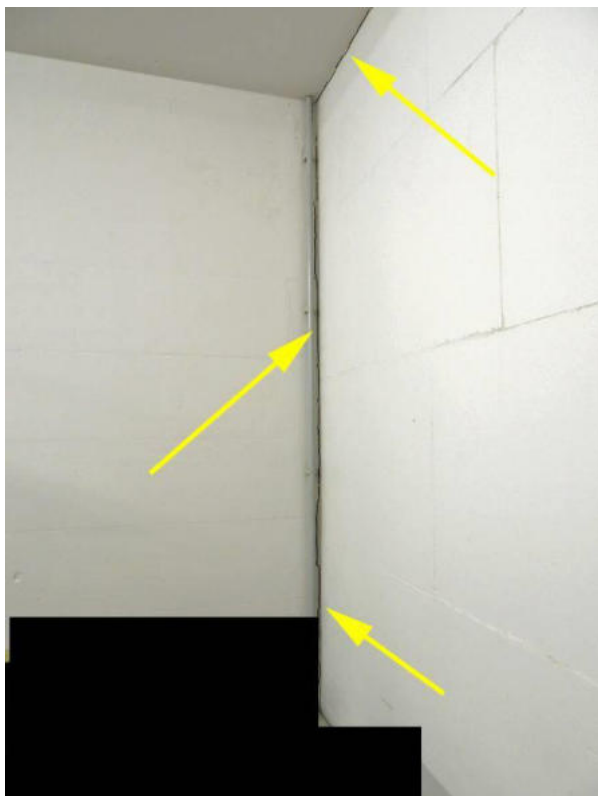
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 10 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Rissbildung



Beleuchtungszentrale



Speiseaufzug



Aufzug



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 11 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Torsturz schadhaft Übergang zwischen den Trakten



Hochvakuum-Absaugungs-Anlage



Hallentrakt 1



**Birgit Bellmann**

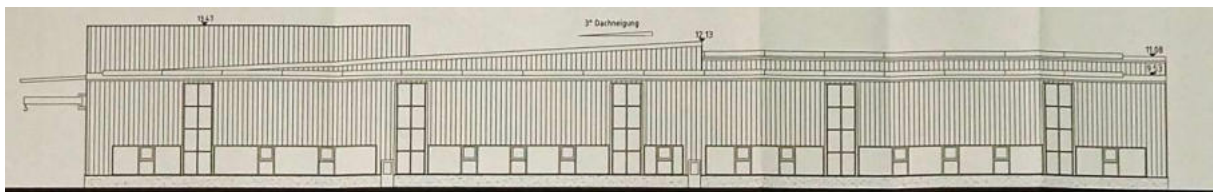
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

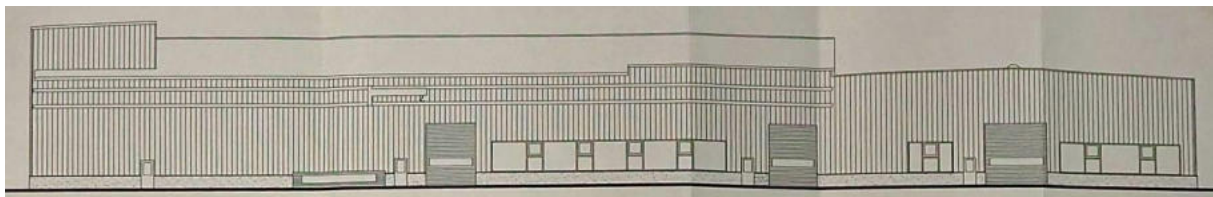
Seite 12 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



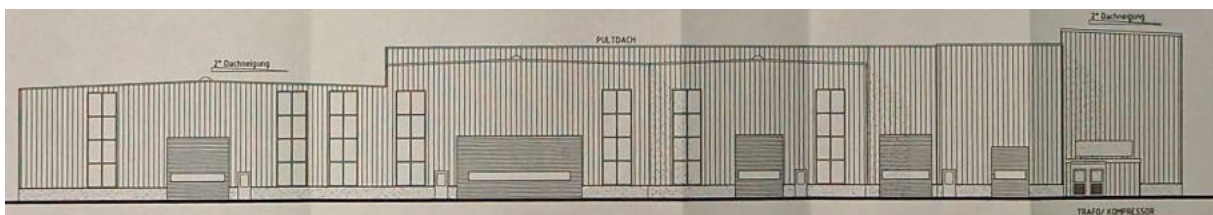
Ansicht Nord | Wasserseite



Ansicht Süd | Straßenseite



Ansicht West



Ansicht Ost

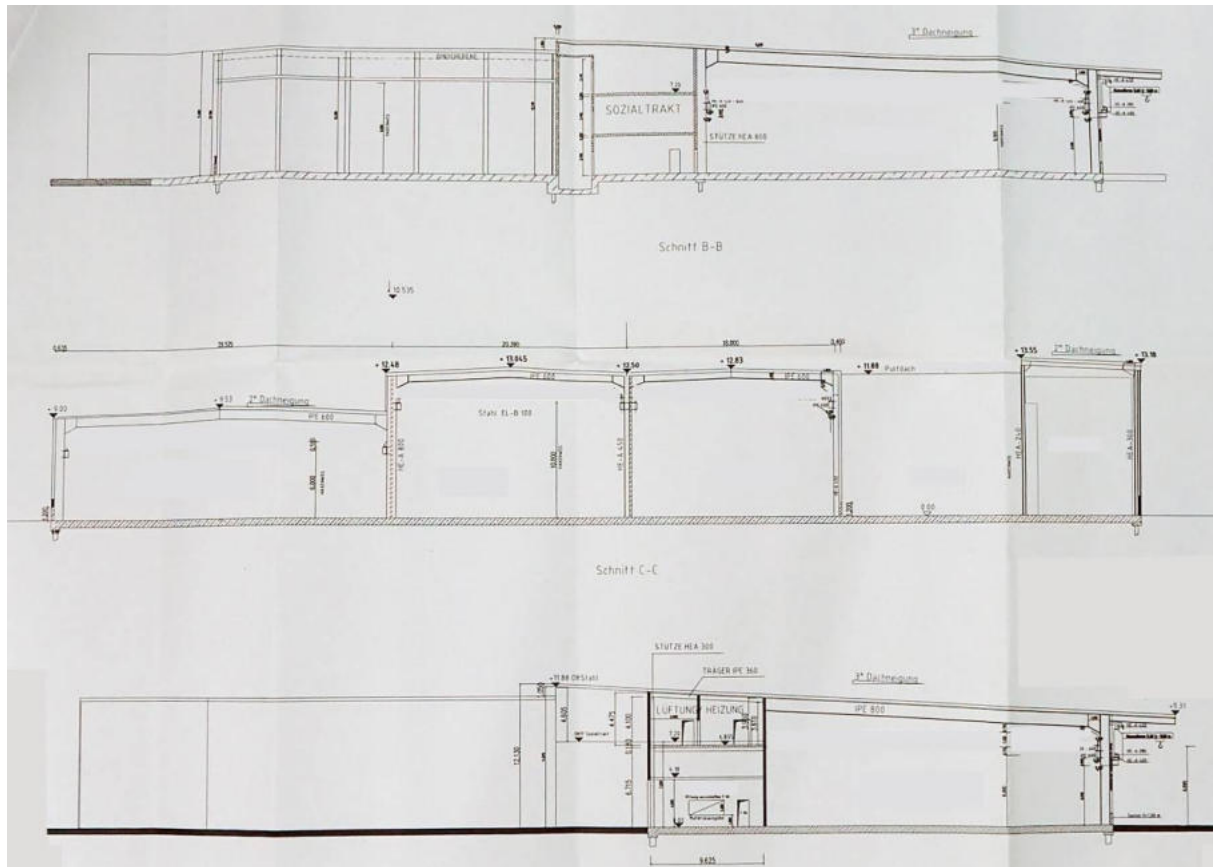


**Birgit Bellmann**

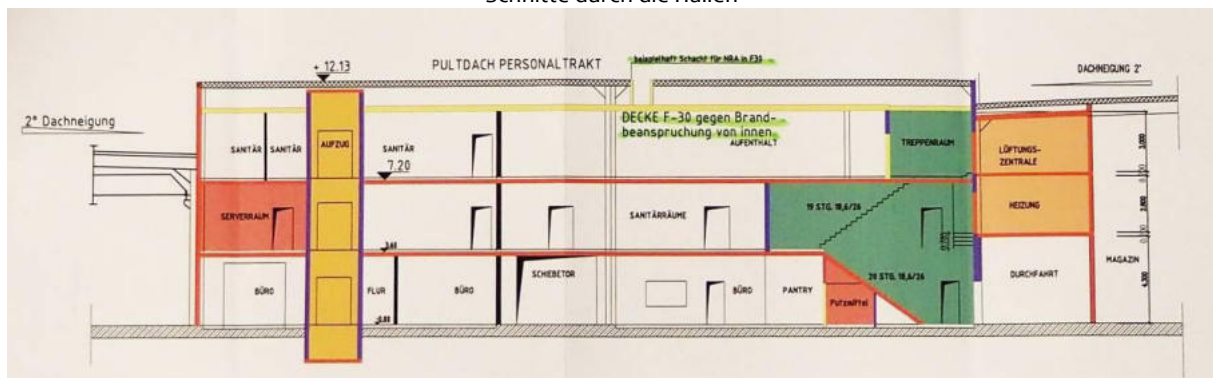
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 13 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Schnitte durch die Hallen



Schnitt durch den Büro- und Sozialtrakt

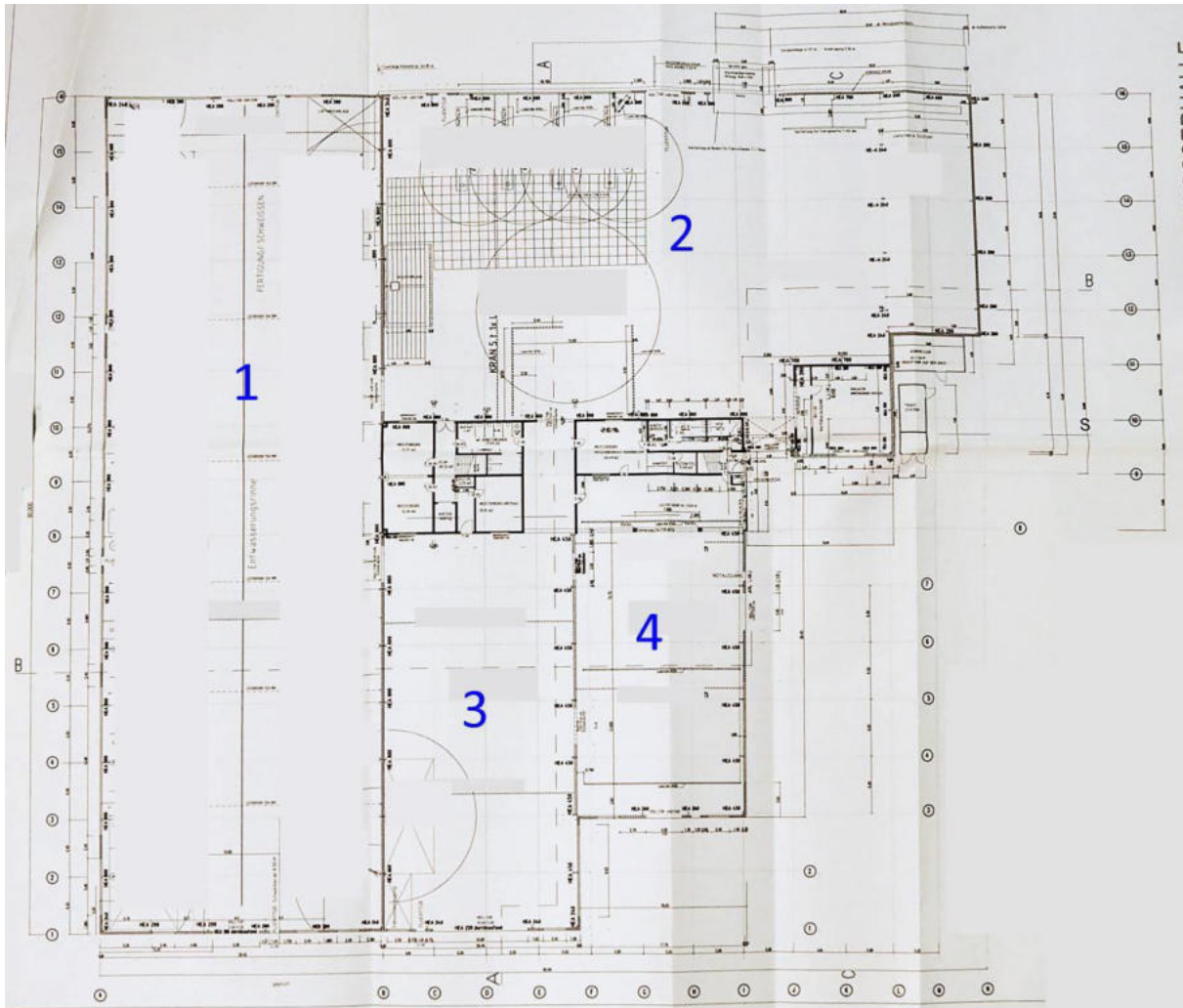


**Birgit Bellmann**

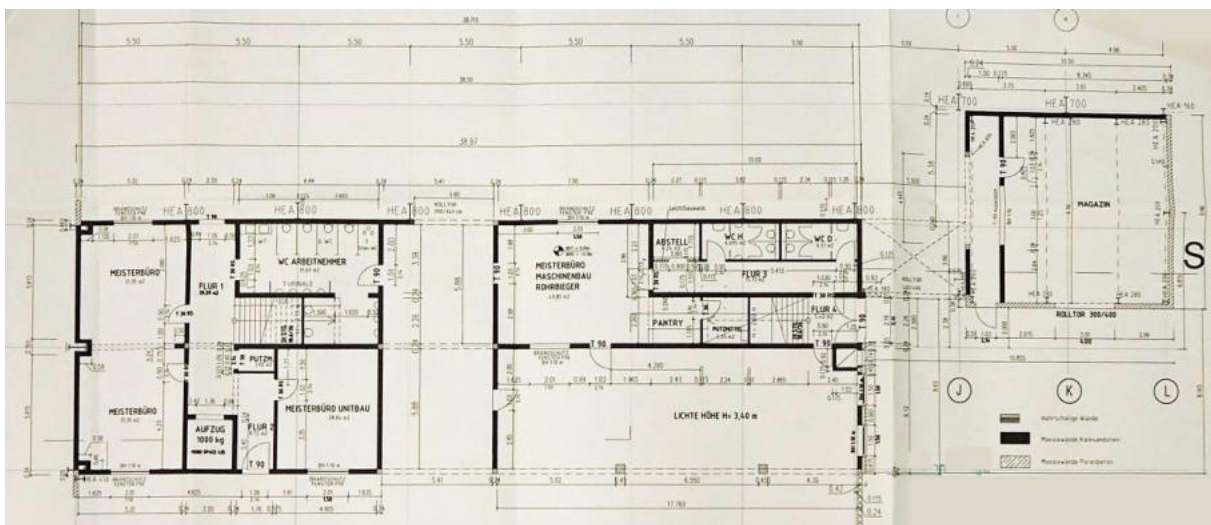
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

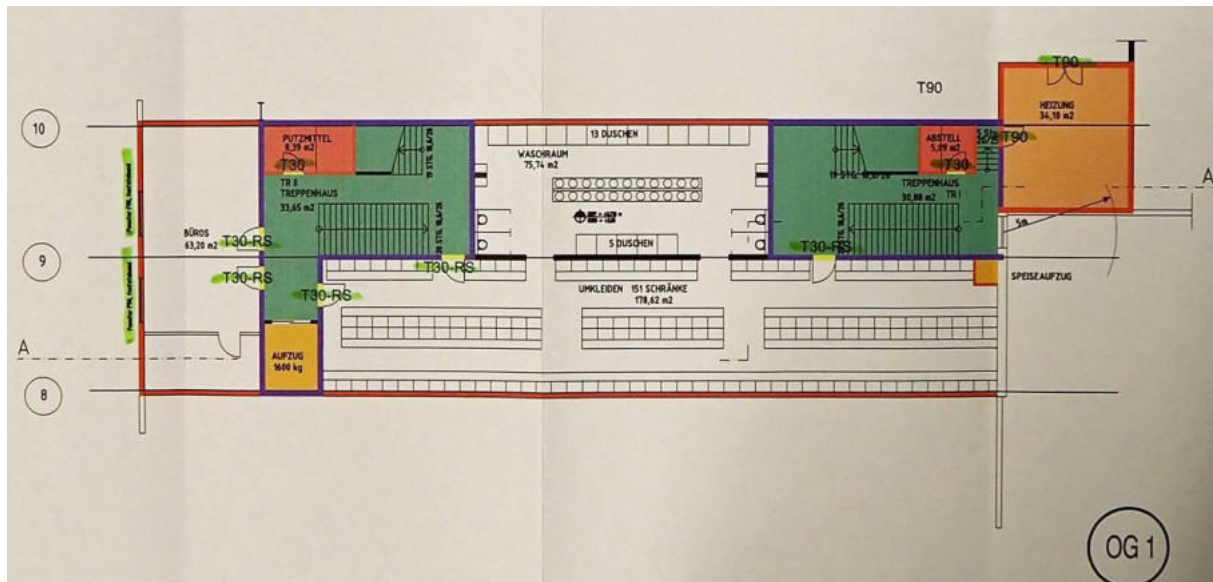
Seite 14 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



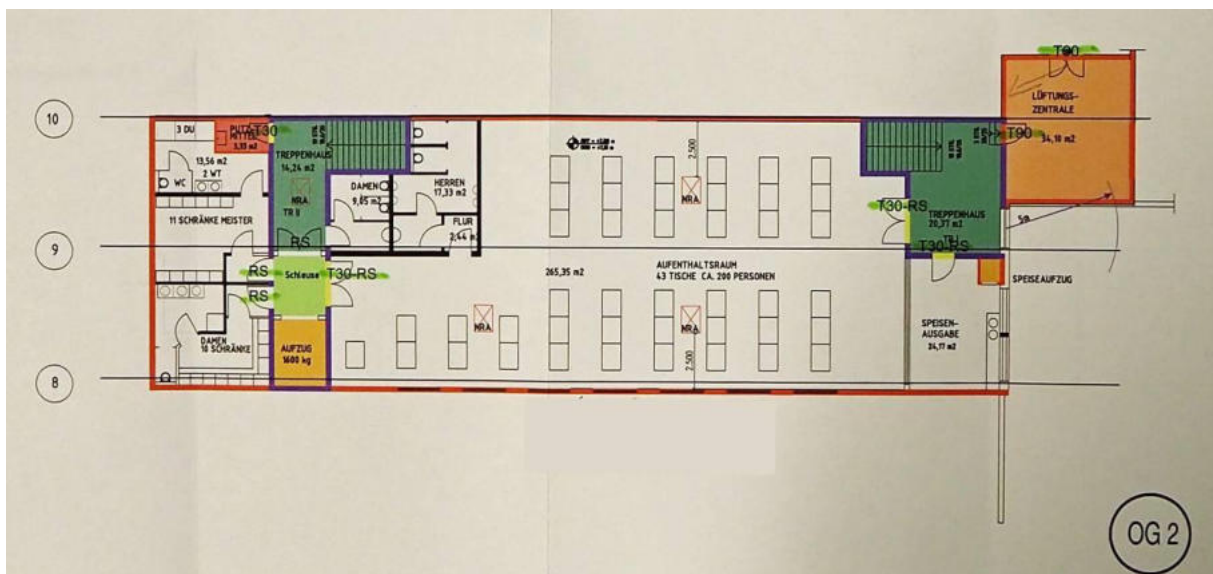
Hallentrakte 1 – 4



Büro- und Sozialtrakt | Erdgeschoss



Büro- und Sozialtrakt | 1. Obergeschoss



Büro- und Sozialtrakt | 2. Obergeschoss

## 4.2 Halle 11



Westen



Osten



Norden | Wasserseite | Ursprung



Norden | Wasserseite | Anbau



Schäden an den Außenwänden



Feuchteschäden Büro- und Sozialräume



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 17 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Süden



diverse Feuchteschäden an der Erdgeschossdecke



Duschen



sanitäre Anlagen



Stahltrappe im Ursprungsgebäude



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 18 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Duschen



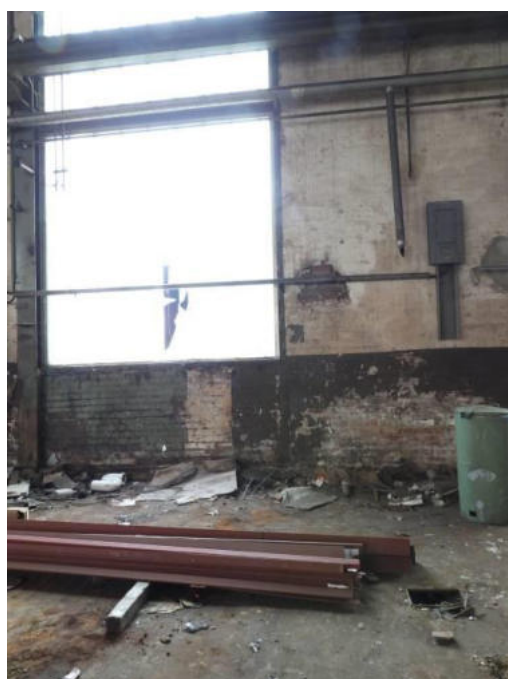
veraltete Elektrokästen im Ursprungsgebäude



Raum Obergeschoss



Werkstatt



diverse Abplatzungen an den Außenwänden



Außenwand



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

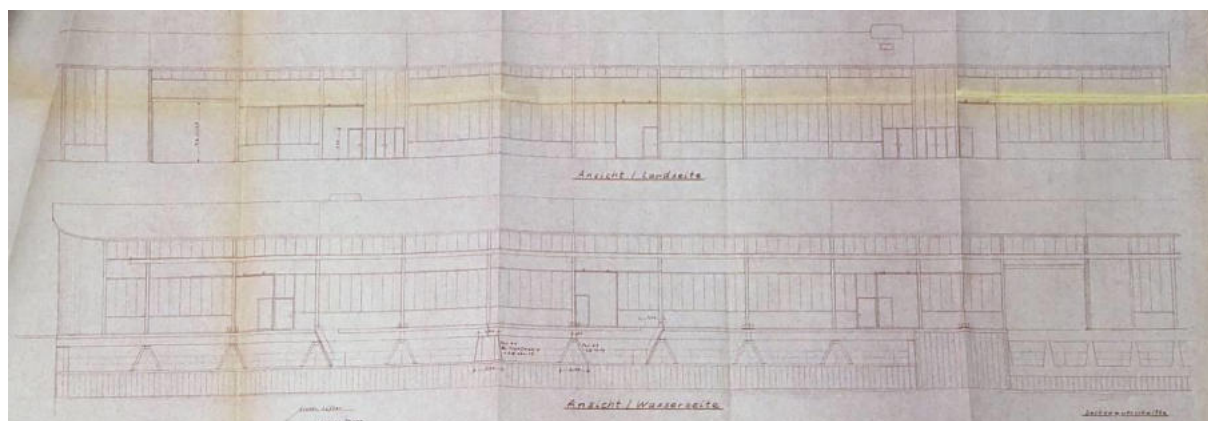
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

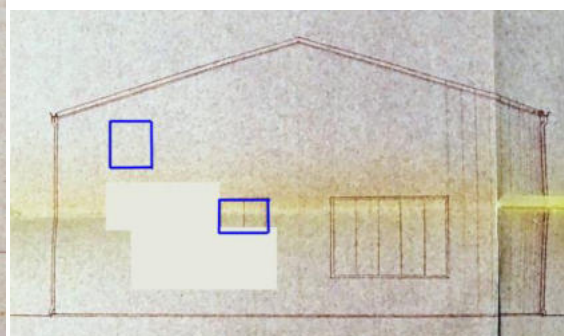
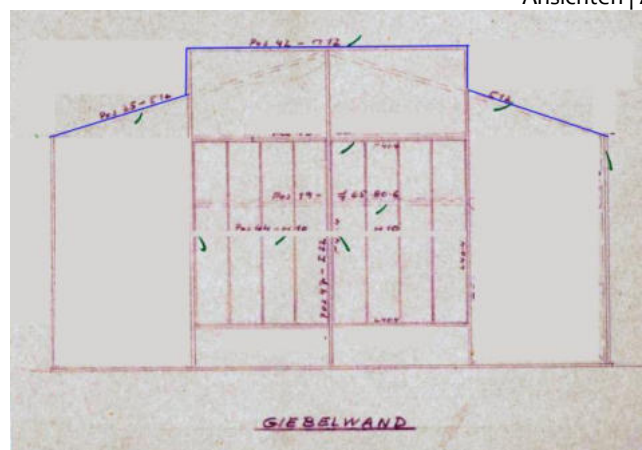
Seite 19 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Hallentrakt Ursprungsgebäude



Ansichten | Anbau



Ansicht West und Ost | Ausführung abweichend



**Birgit Bellmann**

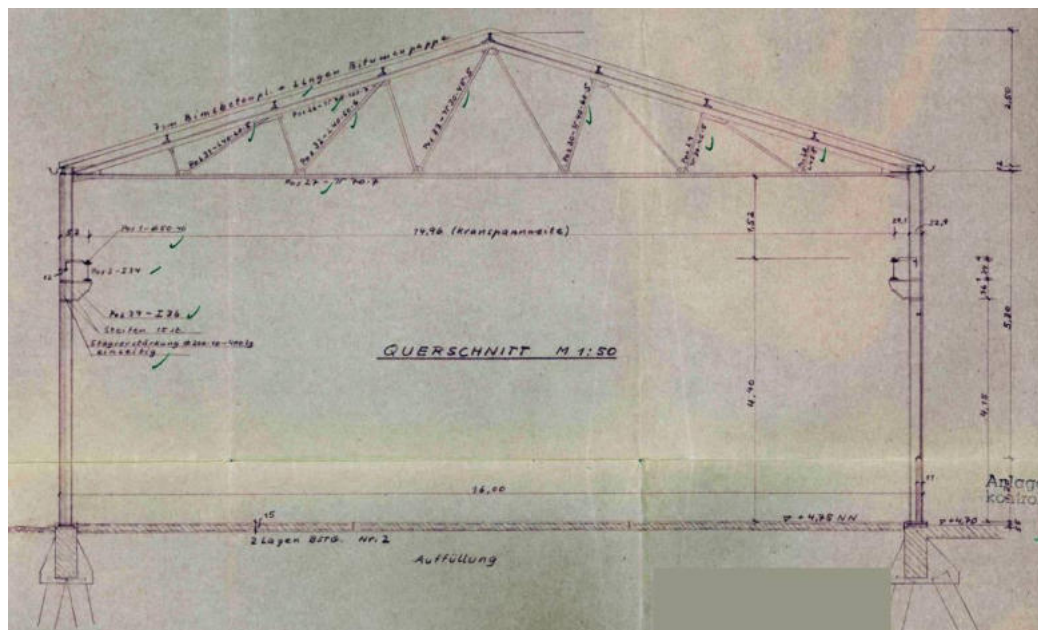
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

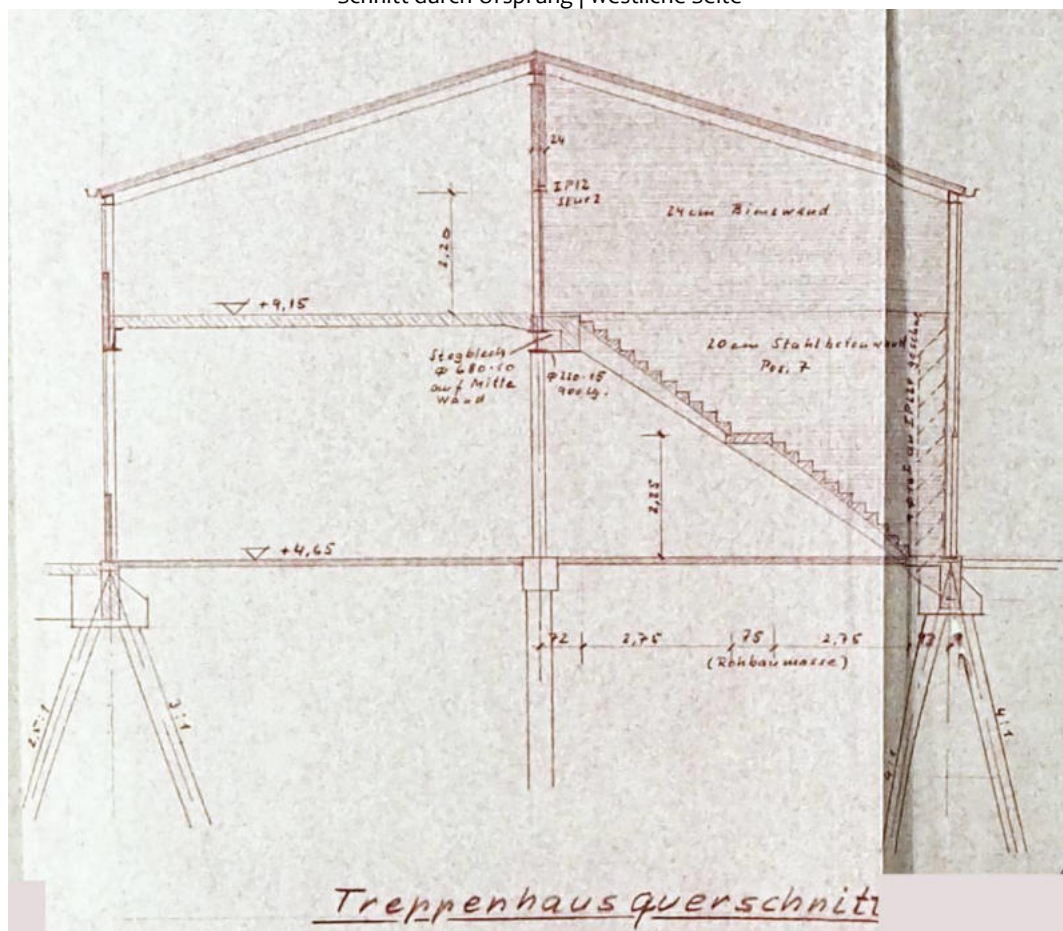
Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 20 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

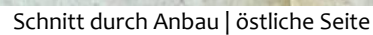
**bellmann**  
sachverständigenbüro

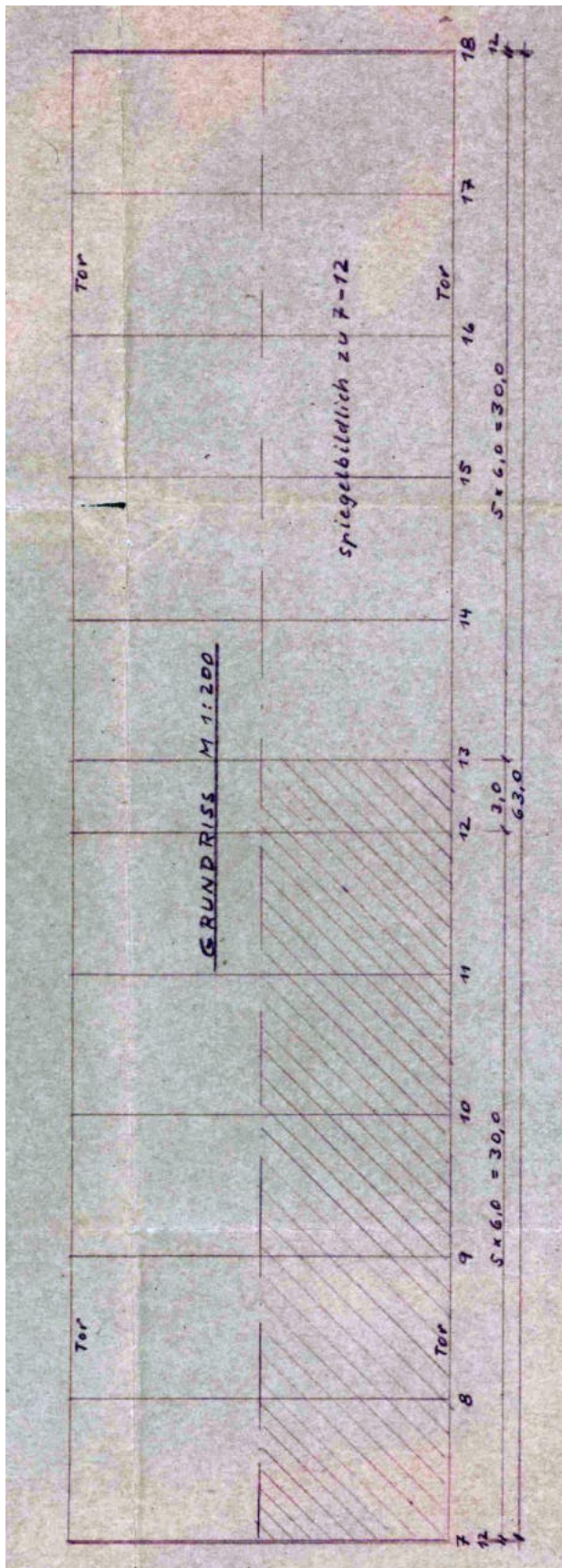


Schnitt durch Ursprung | westliche Seite

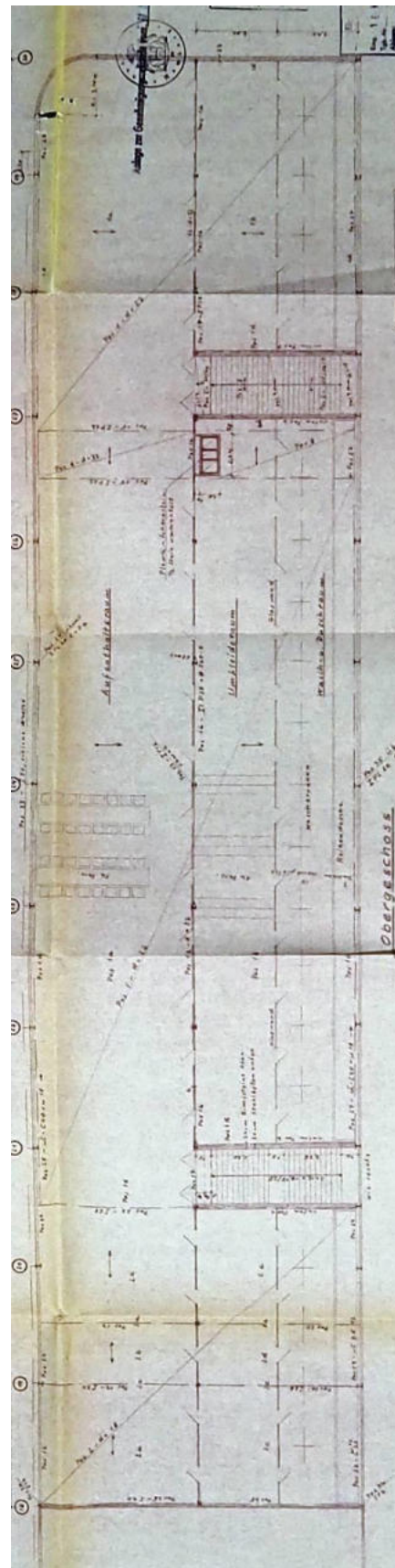


Schnitt durch Anbau | östliche Seite

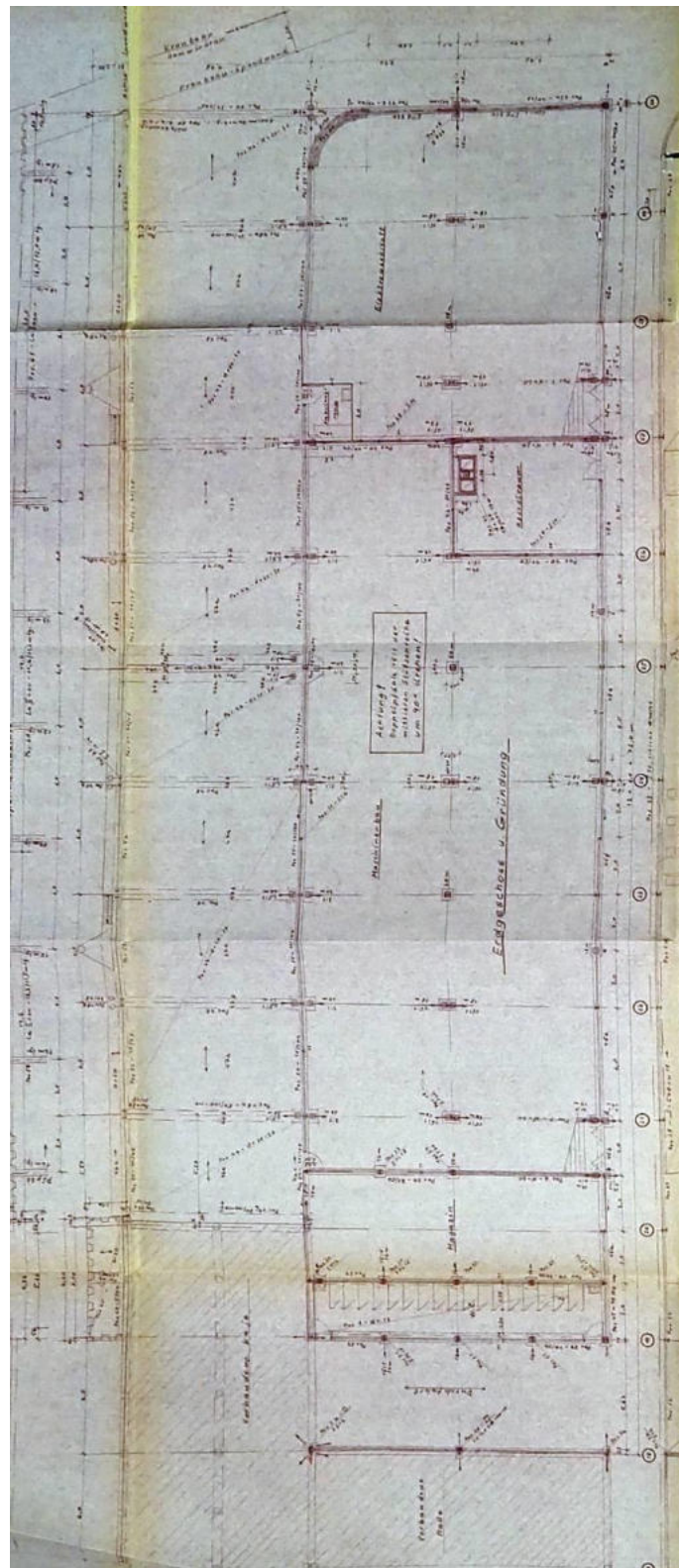




Ursprung westliche Seite



Erdgeschoss Anbau östliche Seite



Dachgeschoss Anbau östliche Seite

#### 4.3 Halle 16



östliche Fassade und Brücke zur Halle 50



westliche und südliche Fassade



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 25 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



östlichen Außenwand und Dachfläche



nördliche Außenwand unterhalb der Überdachung der Halle 52



diverse Undichtigkeiten in der Dachfläche



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 26 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Bitumenbahnen wellig, abgängig



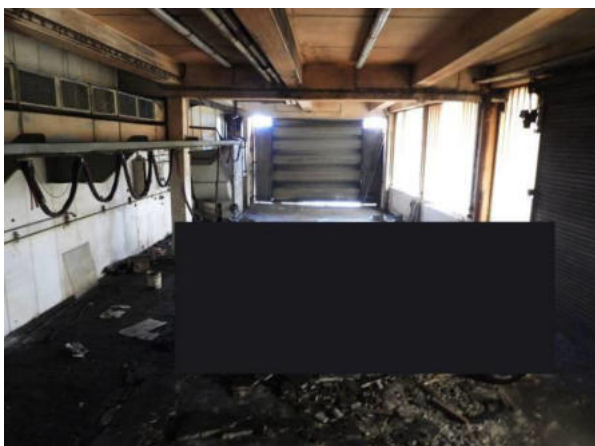
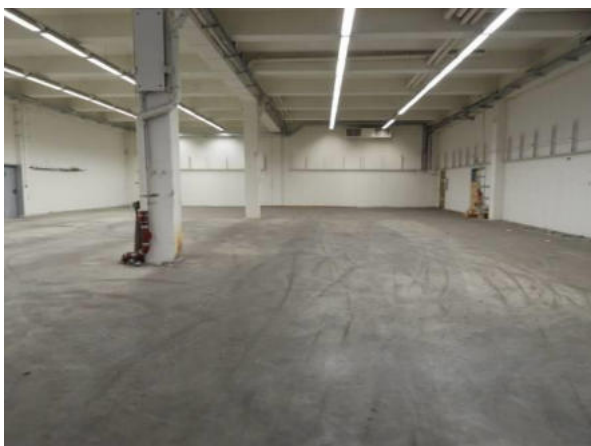
Heizungsraum auf dem Dach



Treppenhaus zum Heizungsraum



Fassaden abgängig



Räume Erdgeschoss



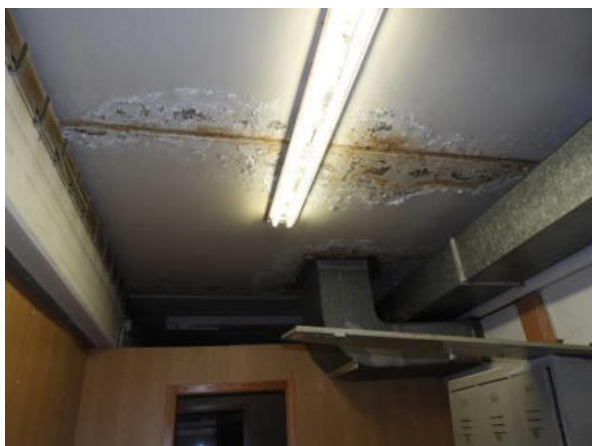
diverse Schäden an den Innen- und Außenwänden



Duschen veraltet



Brücke/Übergang zu Halle 50 | abgängig



weitere Schäden in den Sozialräumen



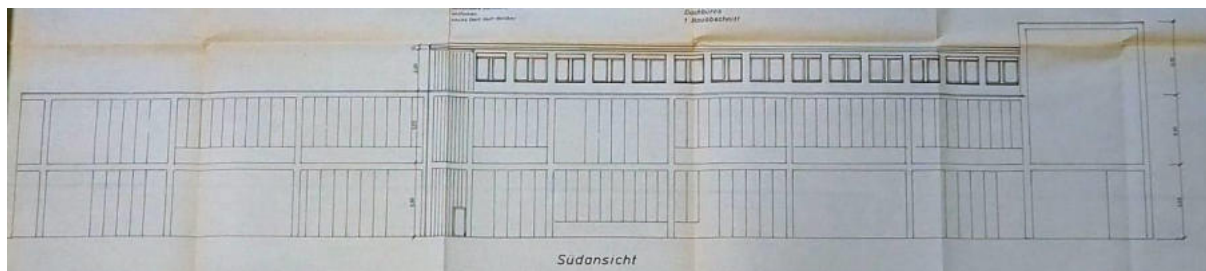
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

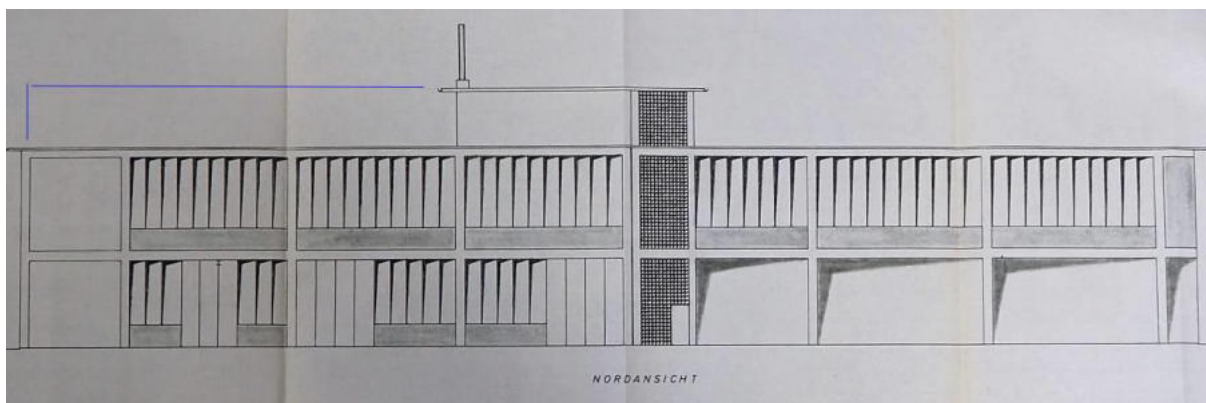
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 28 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



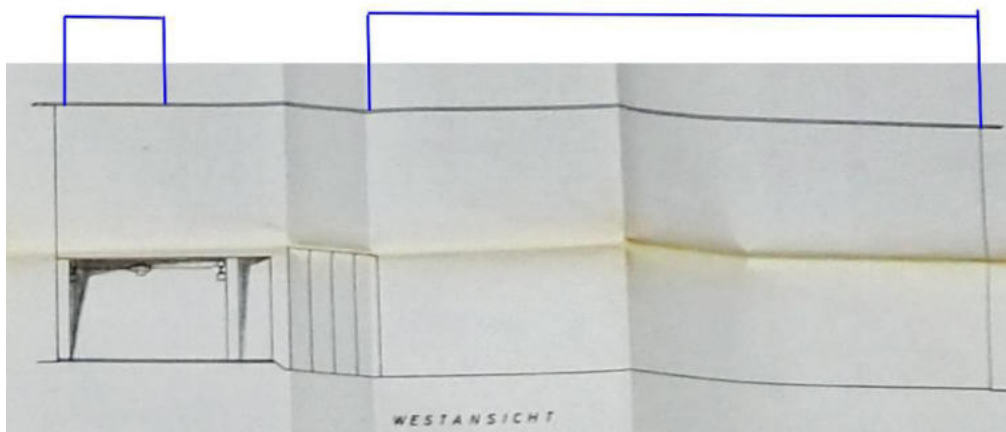
Südansicht



NORDANSICHT



OSTANSICHT



WESTANSICHT



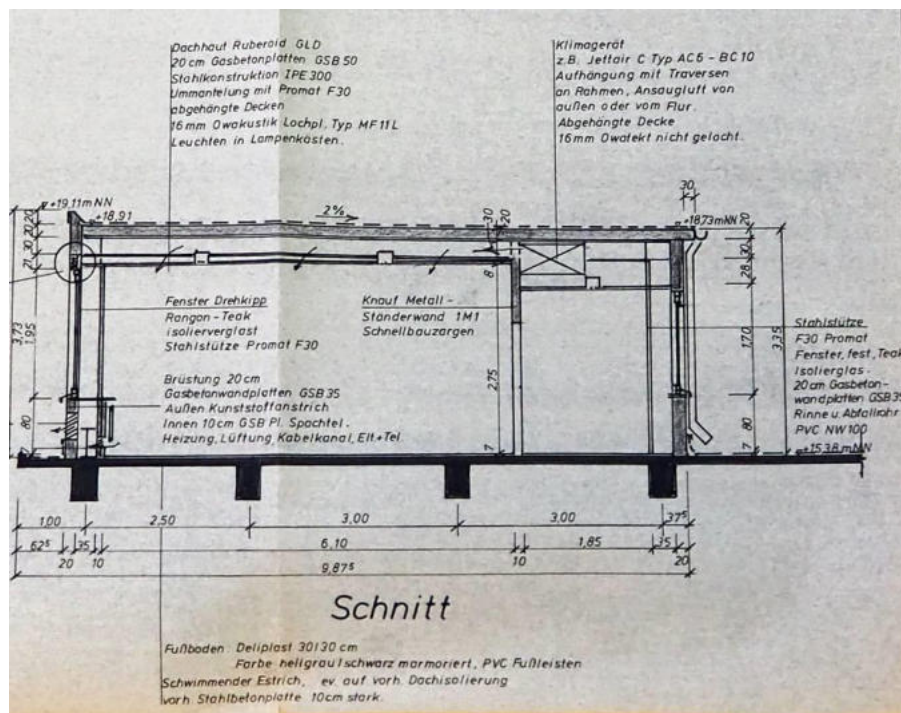
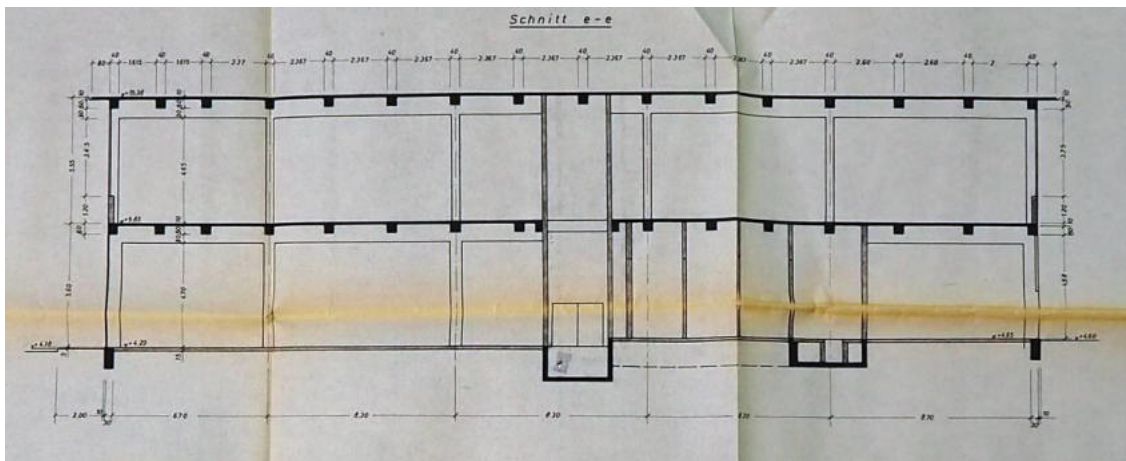
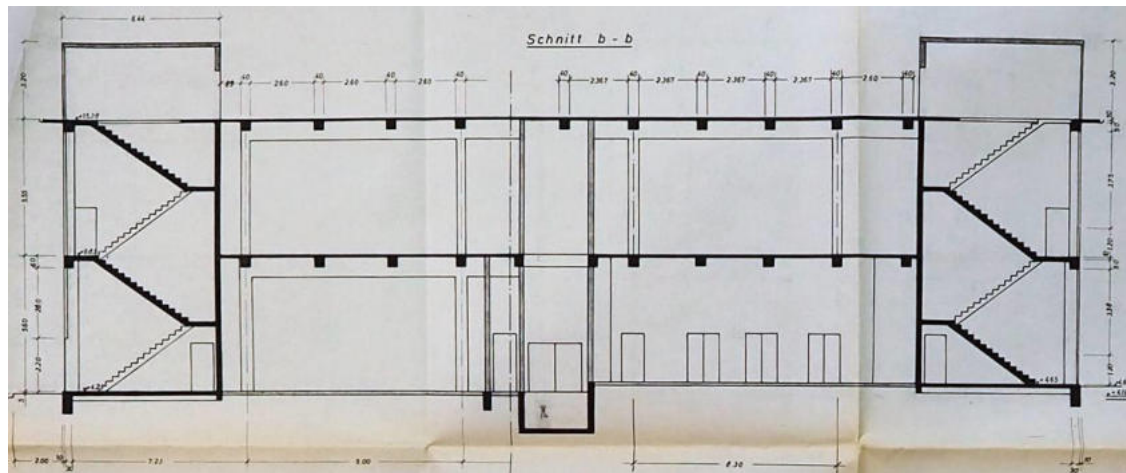
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

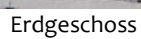
Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 29 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Schnitt durch Aufstockung





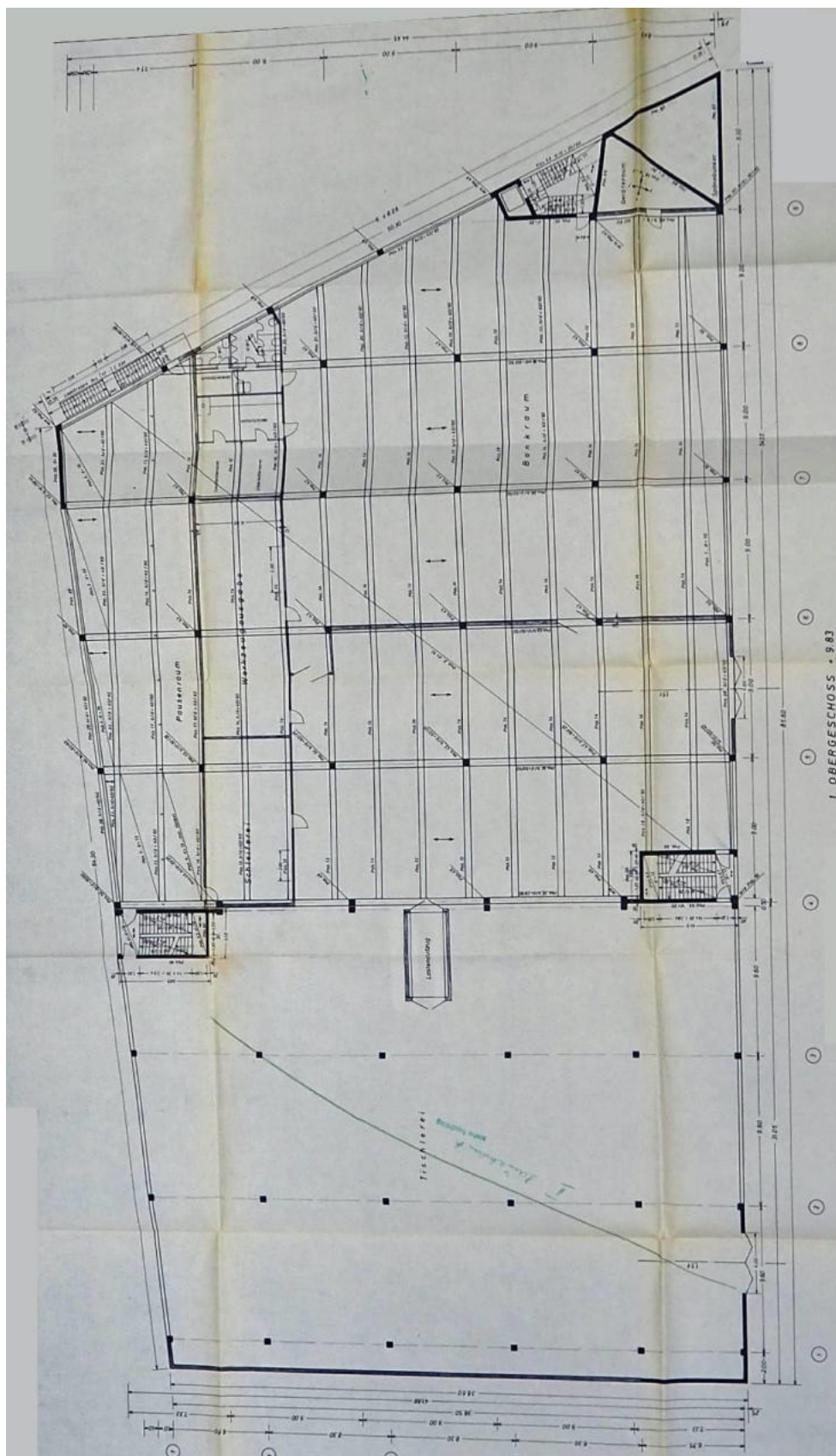
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

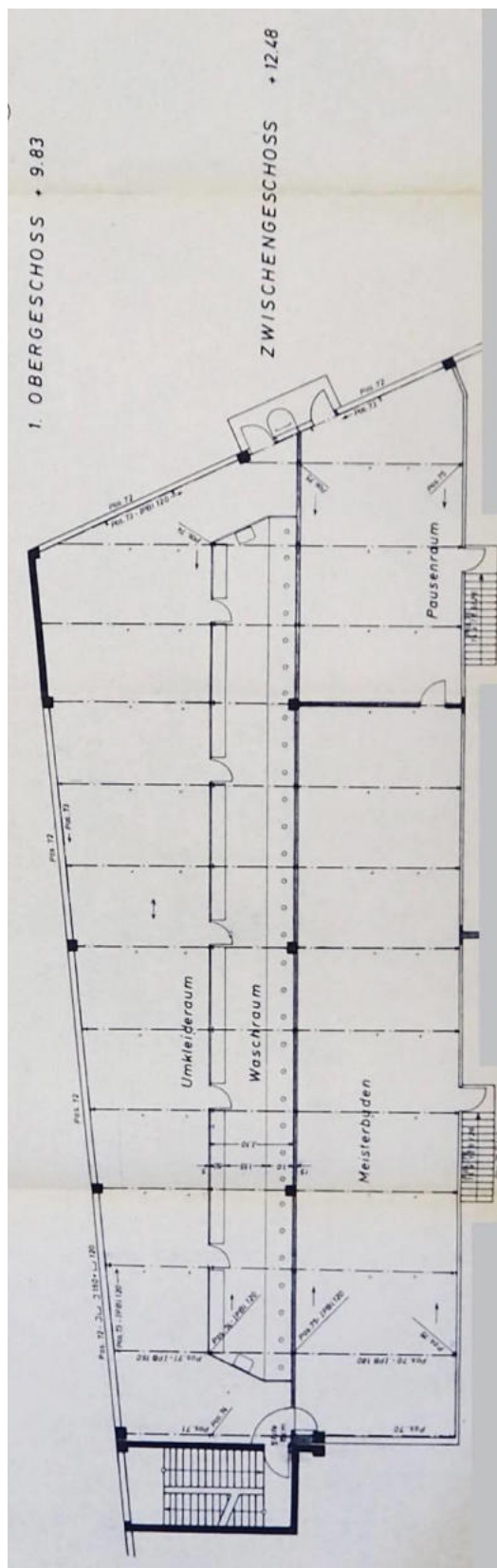
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 31 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



1. Obergeschoss



Sozialräume Zwischengeschoss



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 33 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



2. Obergeschoss

#### 4.4 Halle 21



Süden



Nordwesten



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 35 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Osten



Dachrinnen schadhaft



Erdgeschoss | Werkhalle



Dachgeschoss | Werkhalle



Fenster defekt



Elektro-Verteilerkasten



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

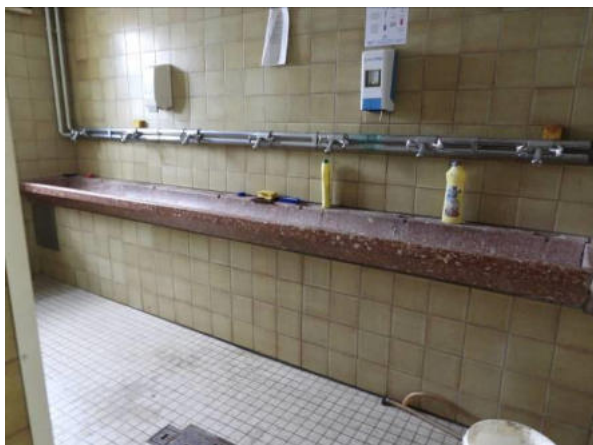
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 36 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Sanitäre Anlagen | Hochparterre



Schornstein durchfeuchtet | Hochparterre



Sanitäre Anlagen | Hochparterre



Eingangsbereich



Dachgauben abgängig



Büroräume



Sanitäre Anlagen



Elektro-Sicherungskasten



Dacheindeckung abgängig



Fenster einfach verglast



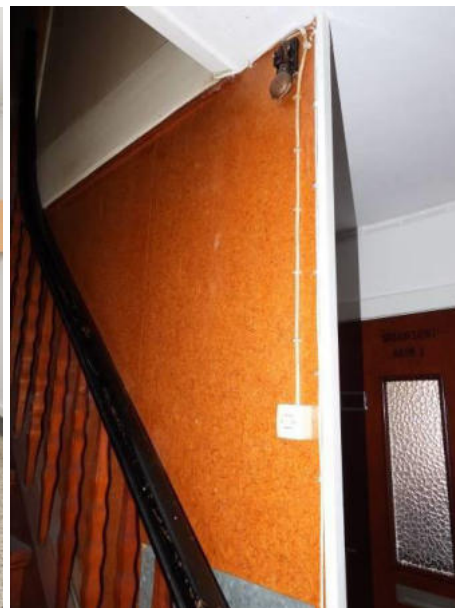
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 38 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Geschosstreppen



Schornstein versottet

Büroraum Dachgeschoss

#### 4.5 Halle 22



Trafostation | Südosten



Trafostation | Nordosten

#### 4.6 Halle 23



Nordosten



Westen



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 41 von 132

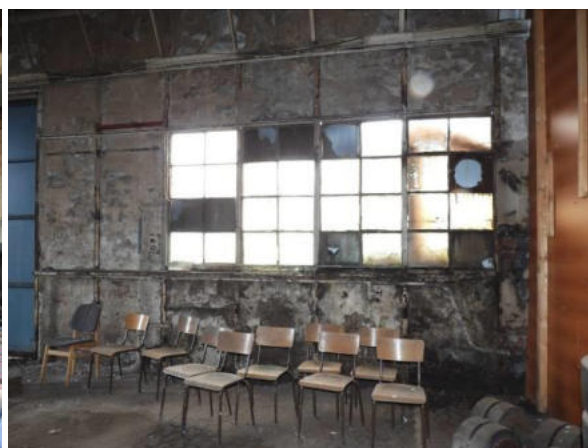
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Süden



Elektro-Verteilerkasten



diverse Schäden an den Außenwänden und dem Fußboden



Außenwände abgängig

#### 4.7 Halle 24



Nordosten



Südwesten



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 43 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Erdgeschoss Büro | Akustikdecken abgänglich



Erdgeschoss Werkhalle



Treppenkragarm korrodiert



Elektro-Sicherungskasten mit Kippsicherungen



Erdgeschoss | Feuchteschäden an den Außenwänden



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 44 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Obergeschoss | Feuchteschäden



Obergeschoss | Akustikdecke abgängig, Verschmutzung durch Taubenkot



Obergeschoss | Akustikdecke abgängig, Innentüren eingeschlagen, Verschmutzung durch Taubenkot



Obergeschoss | Sanitäranlagen veraltet



Obergeschoss | Decken-, Wand- und Bodenbeläge abgängig, Verschmutzung durch Taubenkot



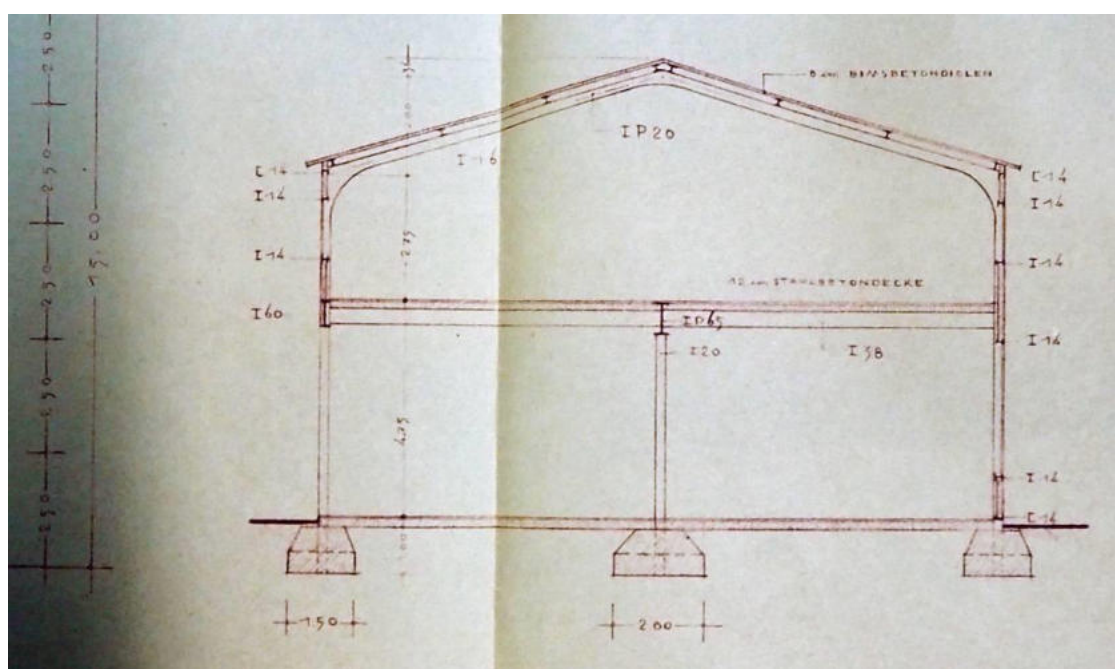
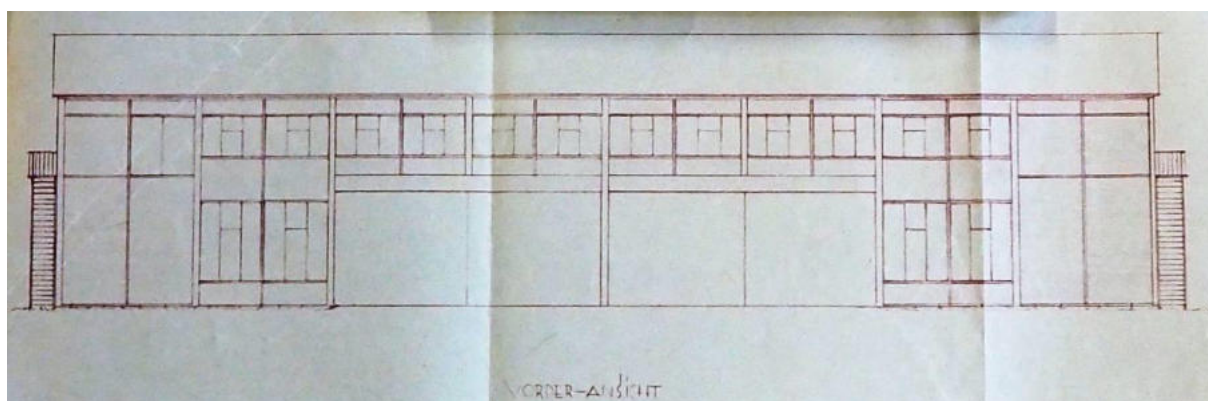
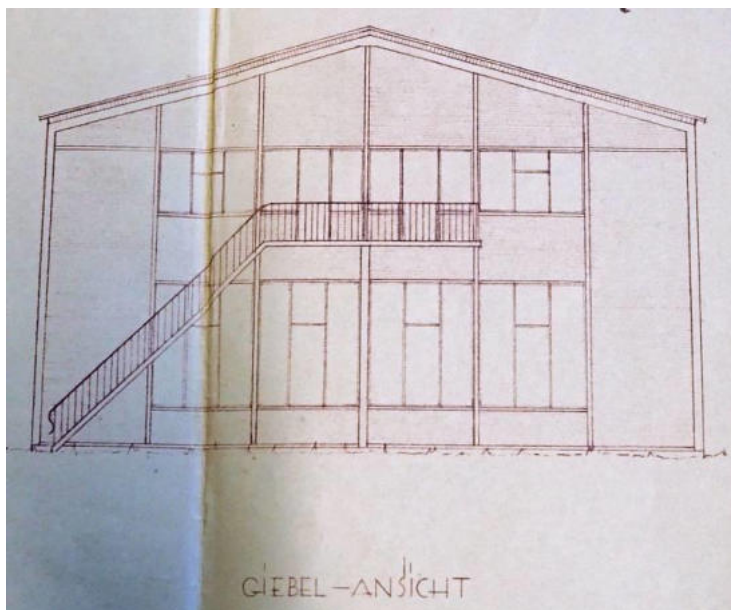
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 46 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22





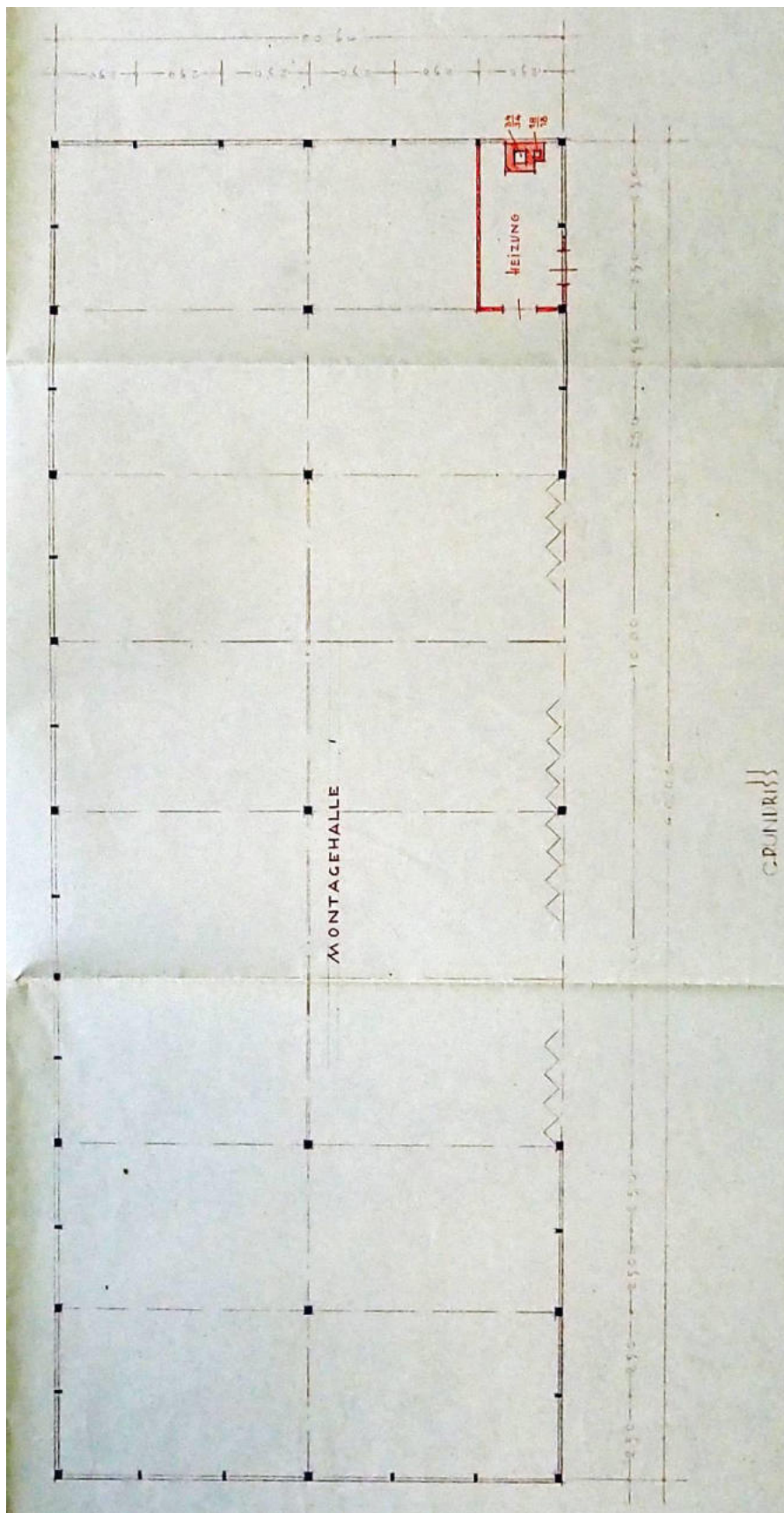
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 47 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Erdgeschoss

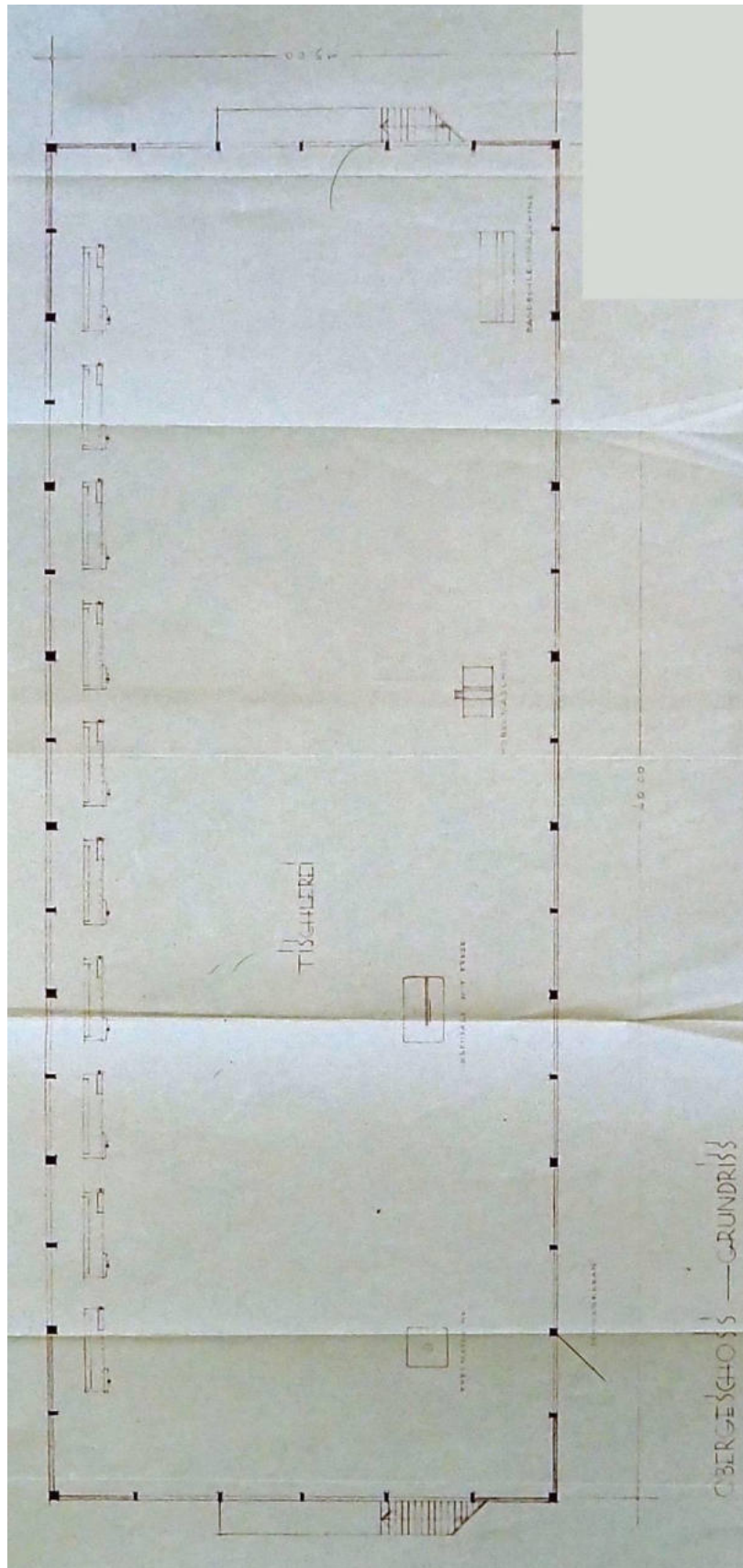


**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 48 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Obergeschoss

#### 4.8 Halle 25



Südwesten



Osten



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 50 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

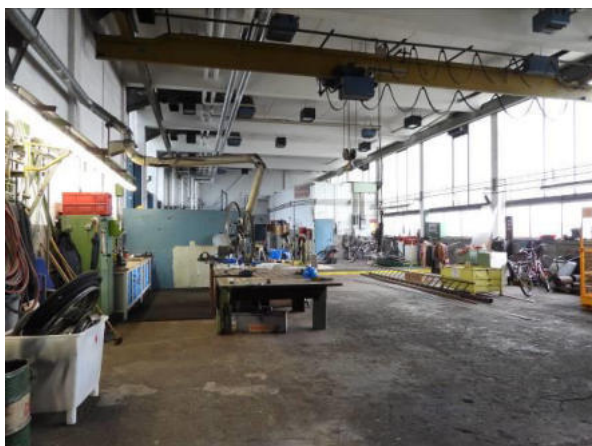
**bellmann**  
sachverständigenbüro



Norden



Verbindungsbau Osten



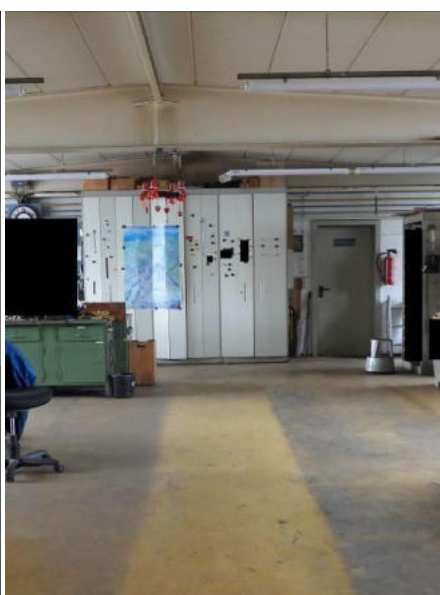
Werkhalle



ehem. Waschhalle



Schäden Treppenhaus



Werkstatt Obergeschoss



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

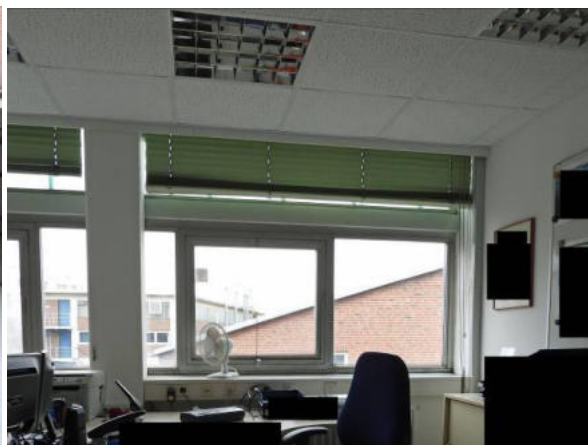
Seite 51 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Fenster undicht



Bürraum



Sanitäre Anlagen



Sanitäre Anlagen



Wassereinbruch durch das Dach



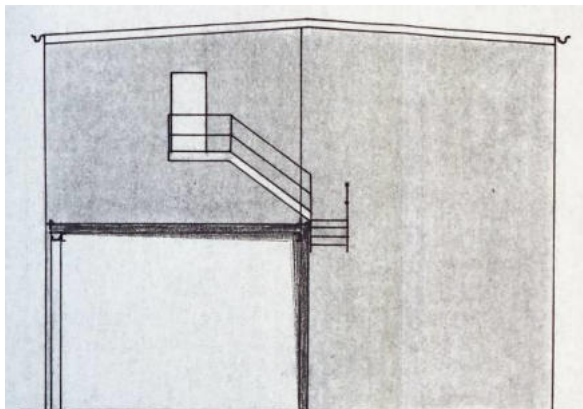
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

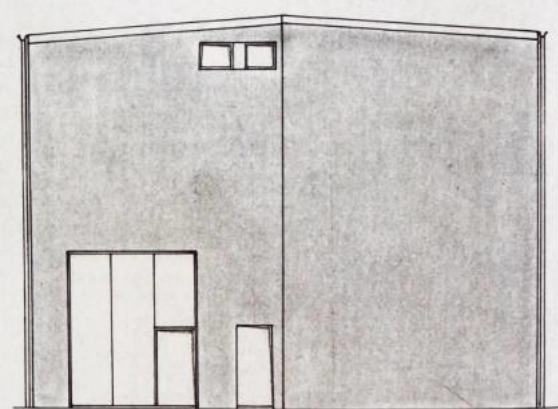
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

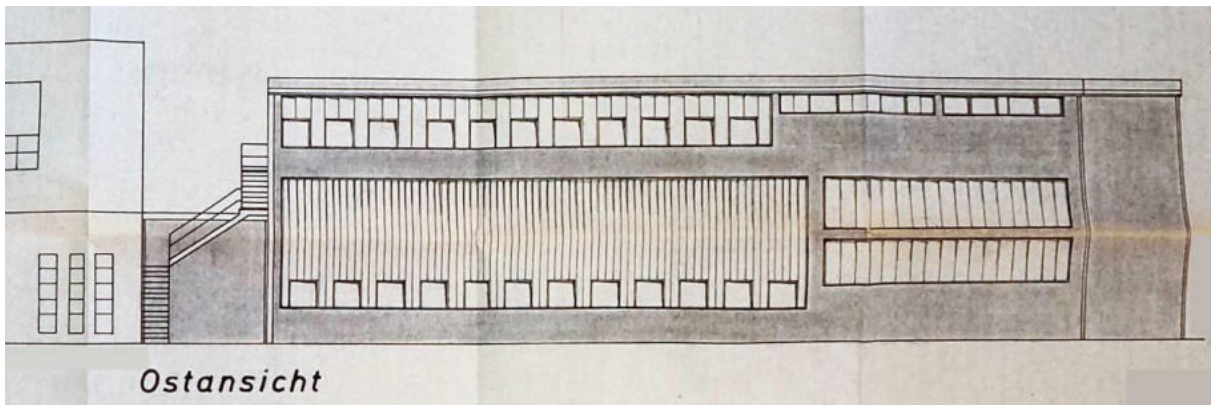
Seite 52 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



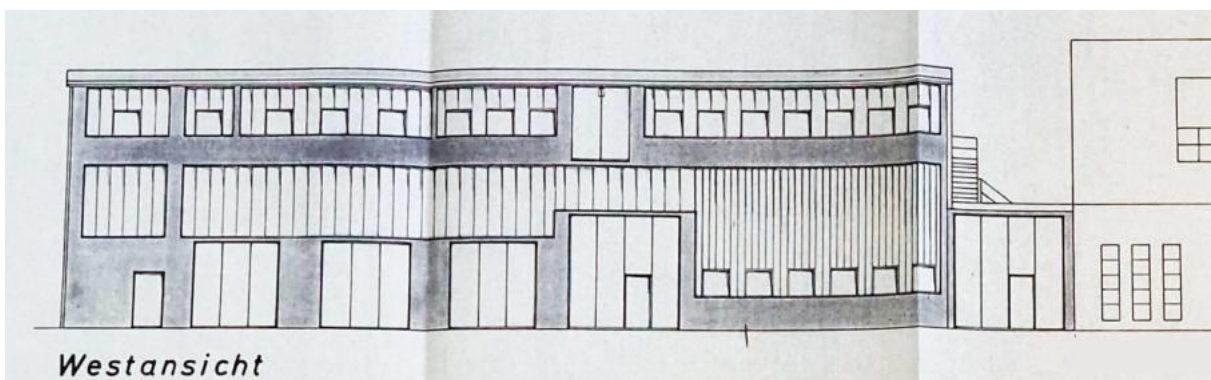
*Südansicht*



*Nordansicht*



*Ostansicht*



*Westansicht*

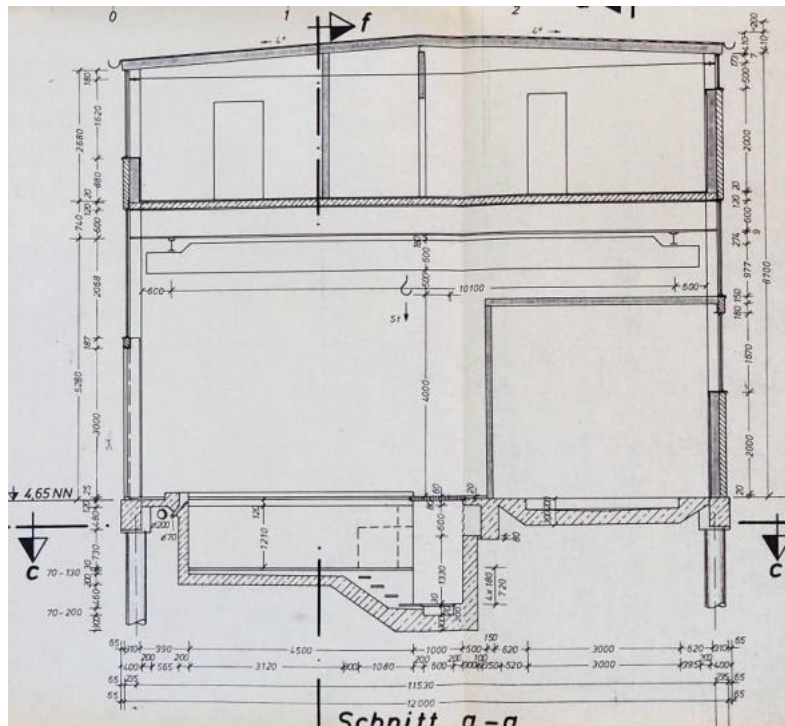


**Birgit Bellmann**

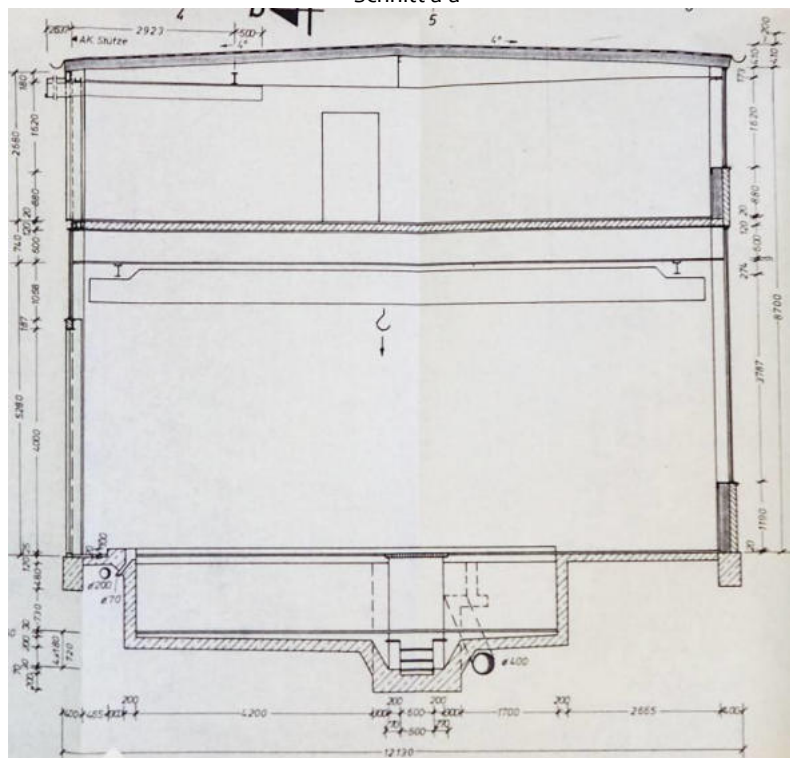
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 53 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Schnitt a-a



Schnitt b-b



**Birgit Bellmann**

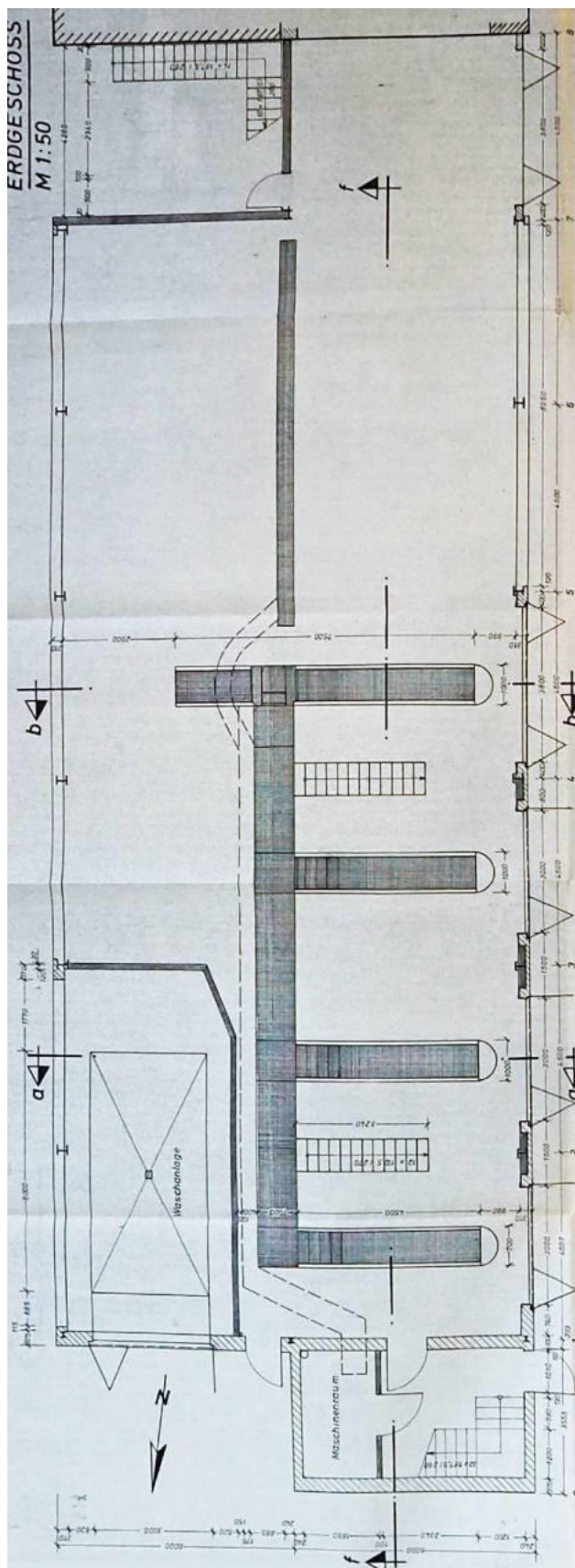
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

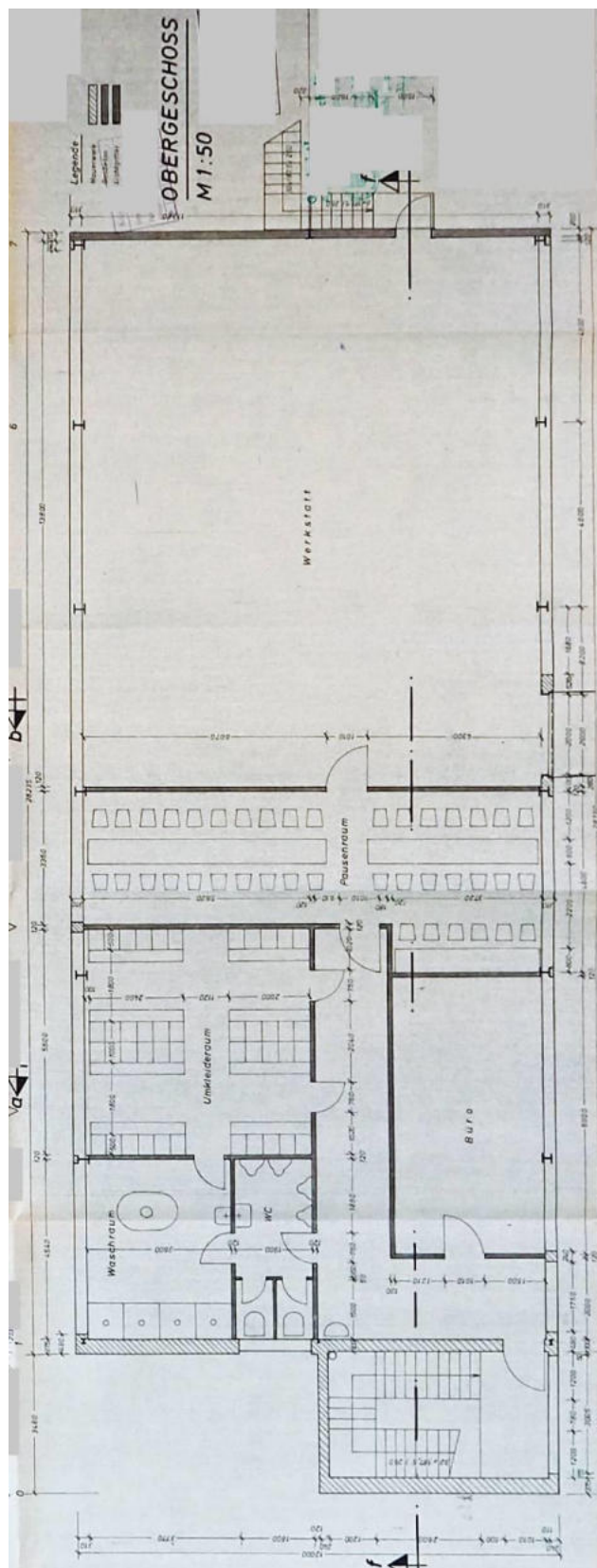
Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 54 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Erdgeschoss



Obergeschoss

#### 4.9 Halle 32, 33 und „blaue Halle“



Süden | blaue Halle und Halle 32



Südosten | Halle 33



Nordosten | blaue Halle und Halle 32



Osten | blaue Halle und Halle 32



Osten | Halle 33



Süden | Halle 33



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 57 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



diverse Fassadenschäden | Halle 33



Entwässerung schadhaft, diverse Fassadenschäden



Halle 33



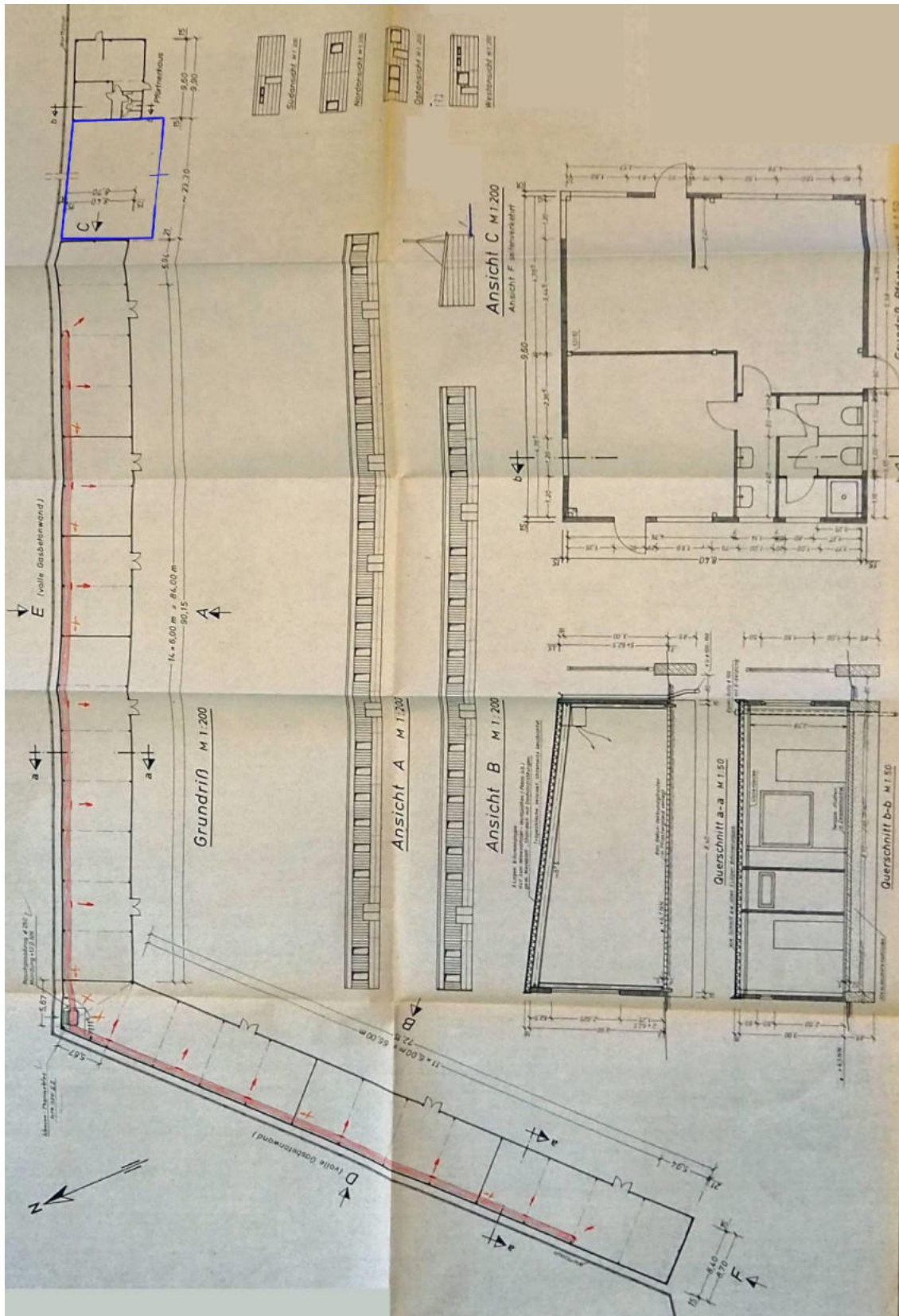
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 58 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Ansichten, Schnitte und Grundrisse | Halle 32 und Halle 33

#### 4.10 Halle 34



Westen



Nord- und Ostfassade | Grünbelag an der Putzfassade



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 60 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Akustikdecke mit Feuchteschäden und fehlenden Deckenplatten



Duschraum | Feuchteschaden Innentür, defekte Dusche



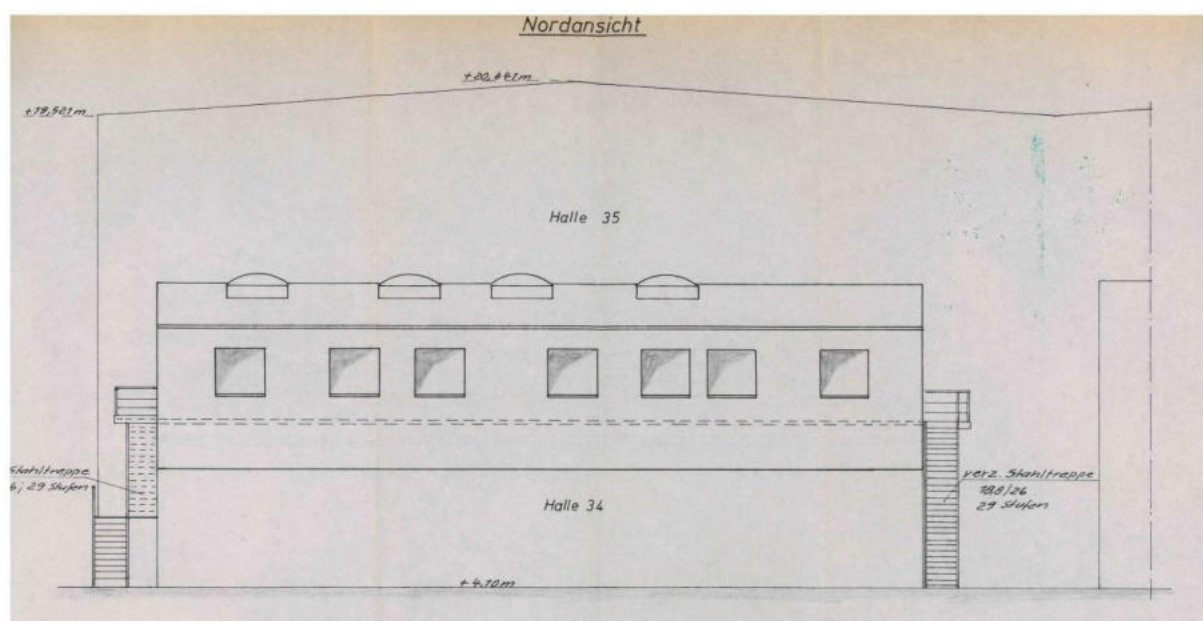
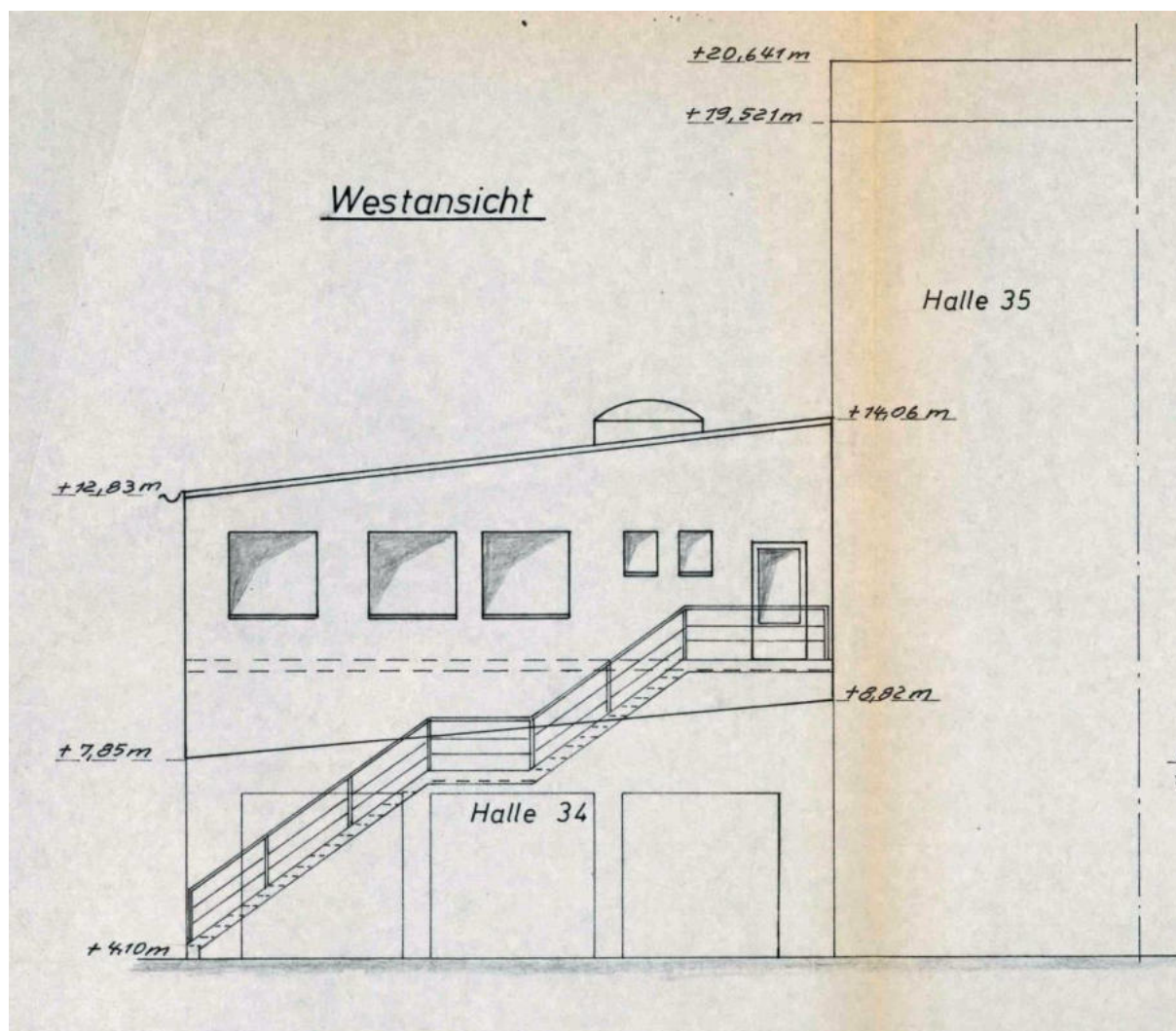
**Birgit Bellmann**

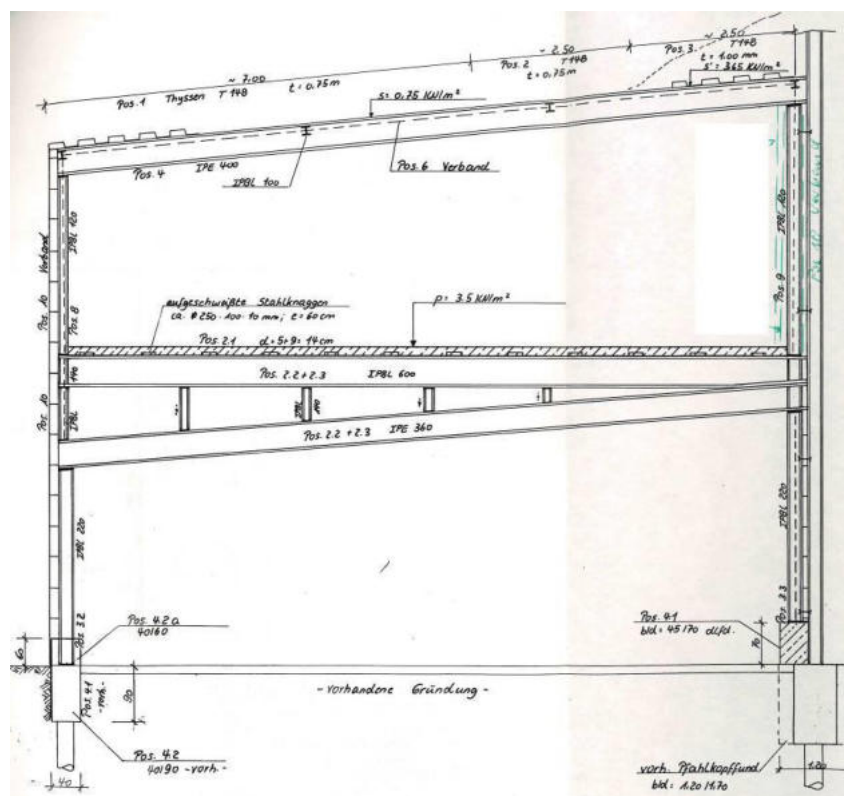
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

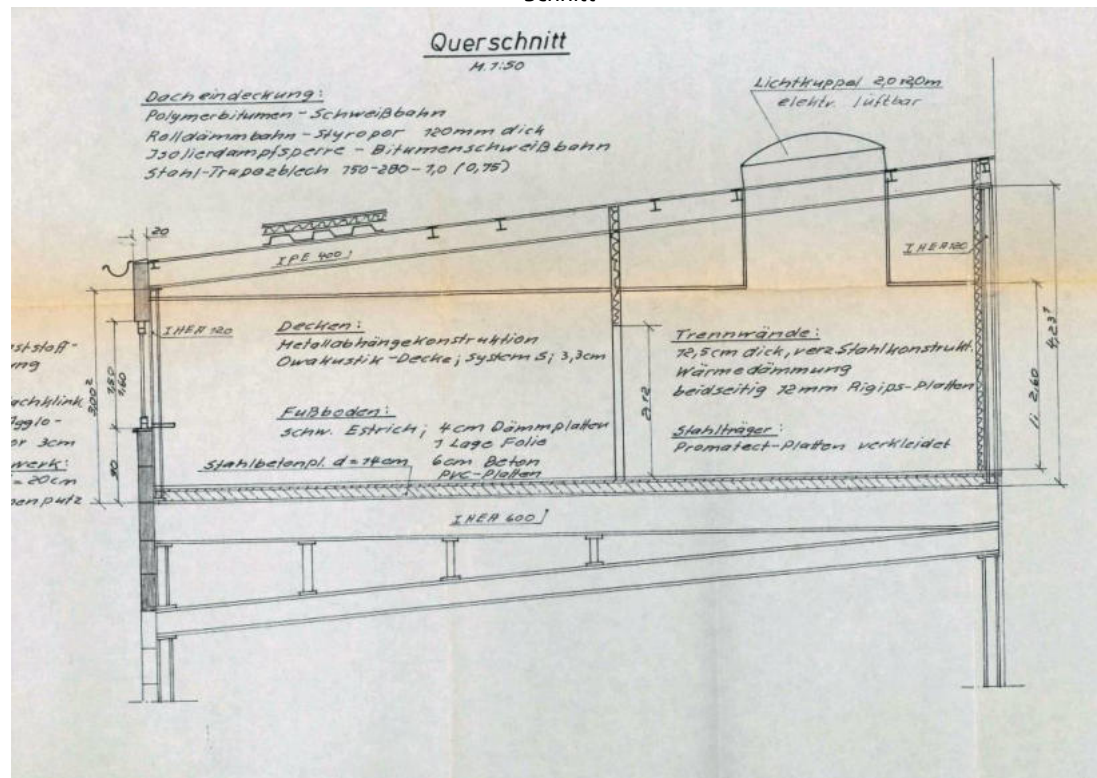
Seite 61 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro





## Schnitt



Schnitt im Bereich der abgehängten Decke

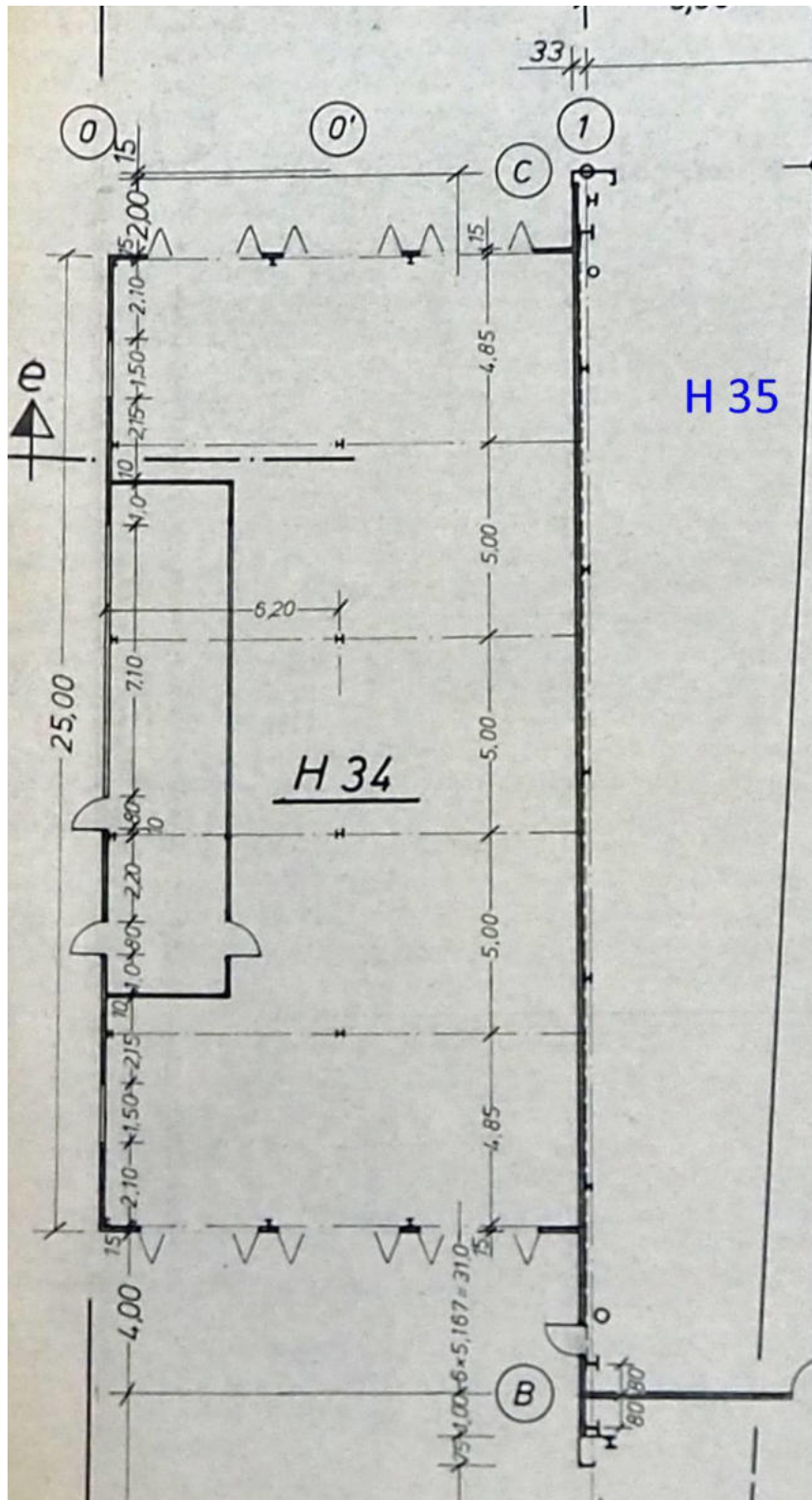


**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 63 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Erdgeschoss



**Birgit Bellmann**

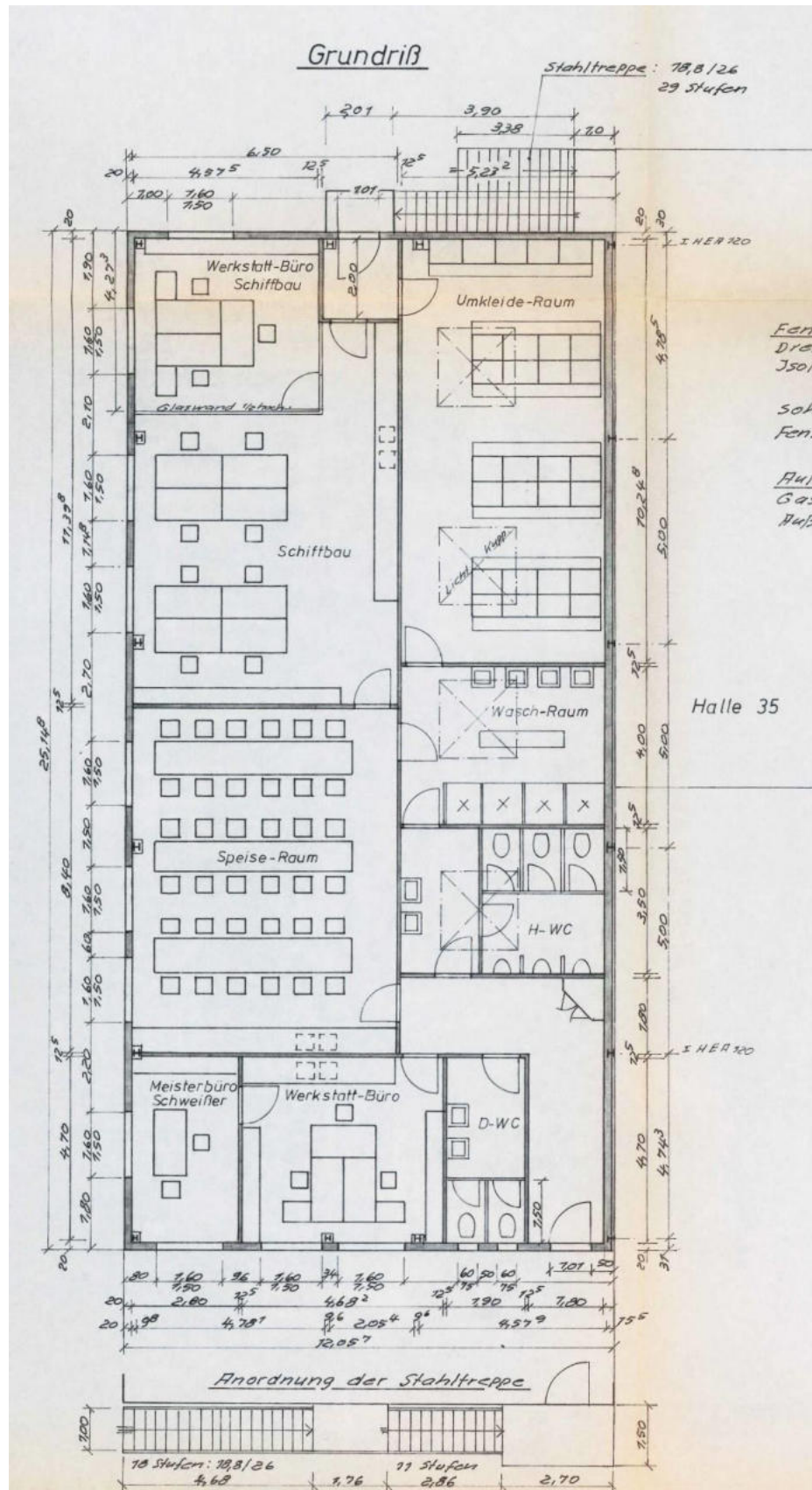
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

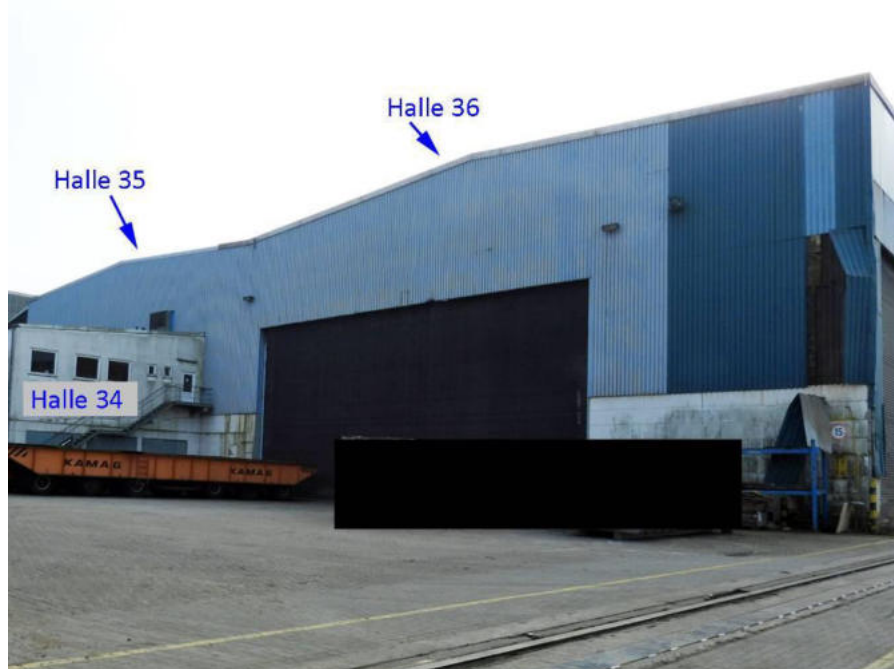
Seite 64 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Obergeschoss

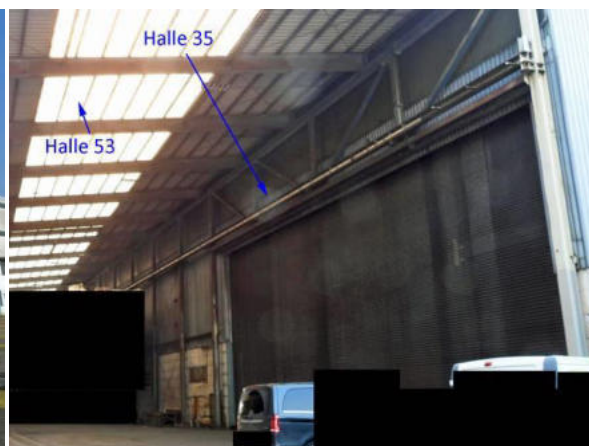
#### 4.11 Halle 35 und 36



Norden



Halle 35 | Südwesten



Außenwand Halle 35



Elektrik



Lüftungsgraben



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 66 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Lichtkuppeln abgängig



Bitumenbahnen abgängig



diverse Schäden an den Außenwänden



Rolltor



Außenwand Halle 35



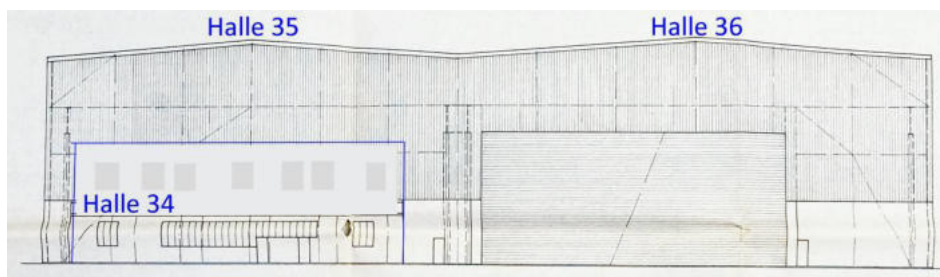
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

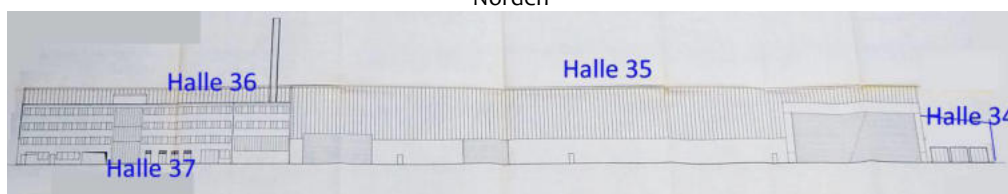
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

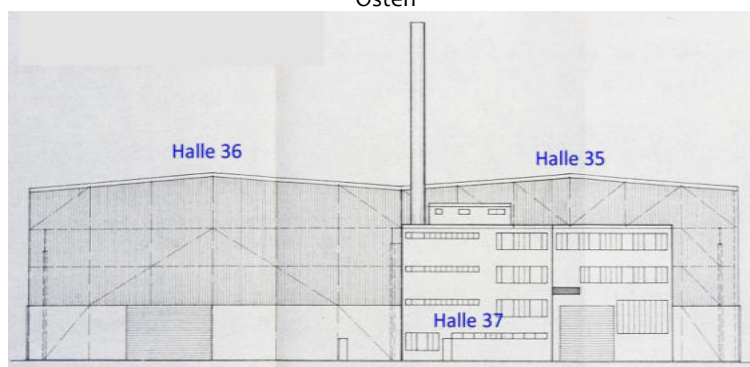
Seite 67 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Norden



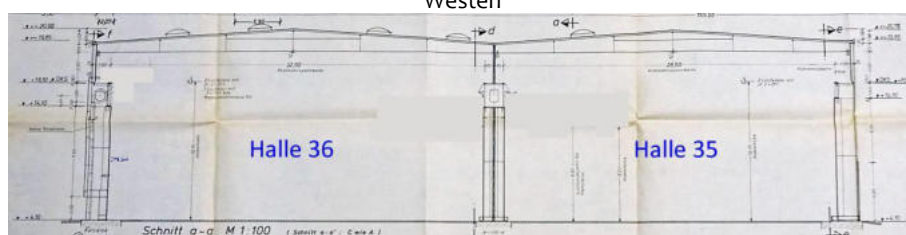
Osten



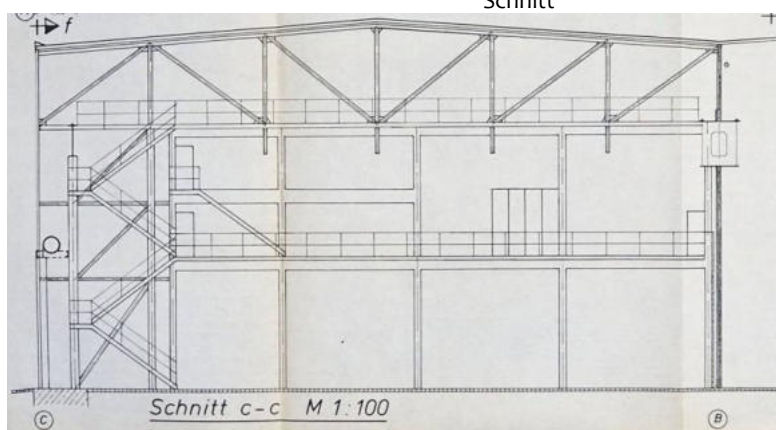
Süden



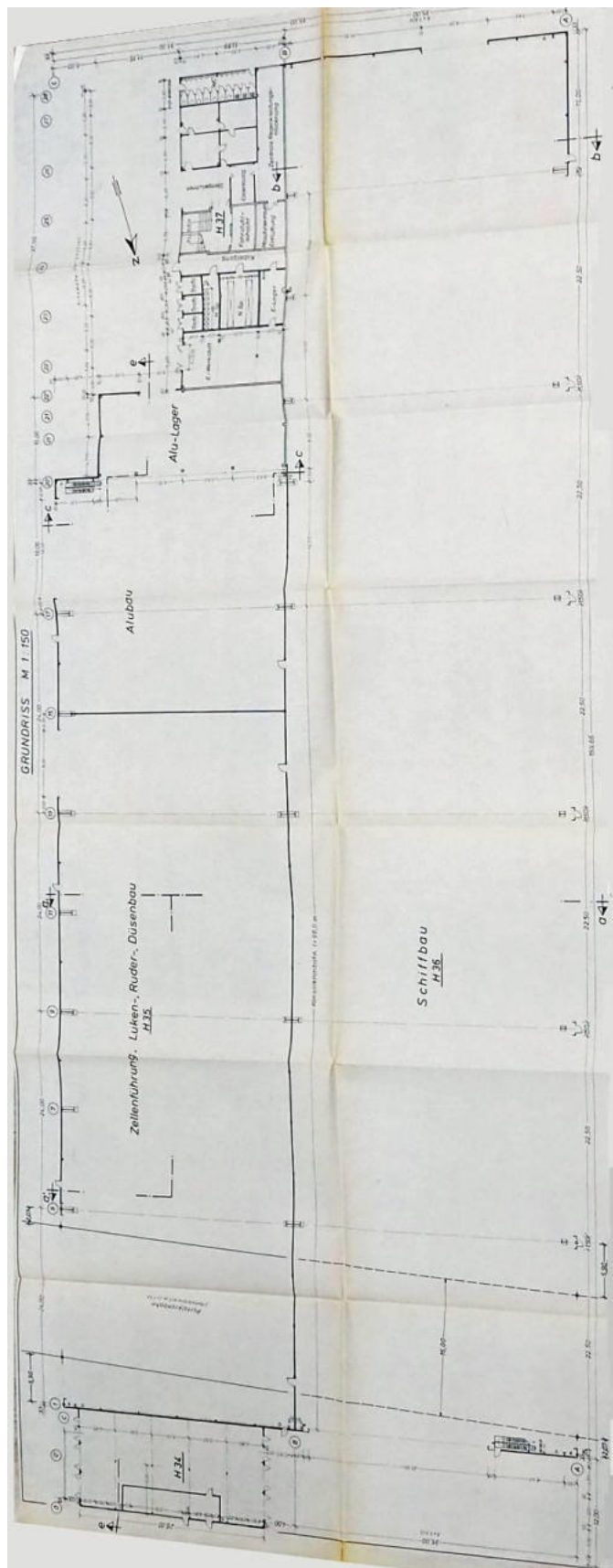
Westen



Schnitt



Schnitt Halle 36 | Süden



Grundriss

#### 4.12 Halle 37



Südosten



Dachfläche und Maschinenraum



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 70 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



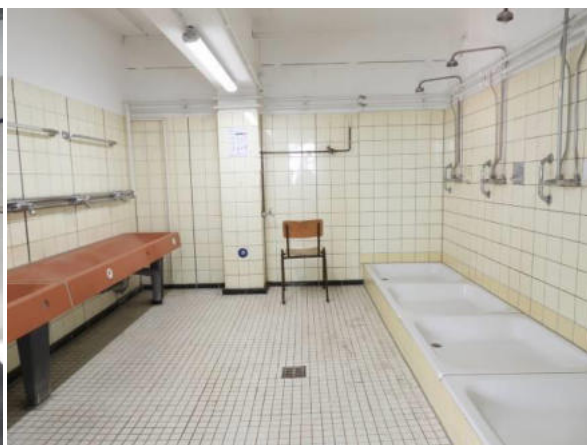
Aufenthaltsraum



Behandlungsraum



Sanitäre Anlagen veraltet, abgängig



Treppenhaus mit diversen Feuchteschäden





**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

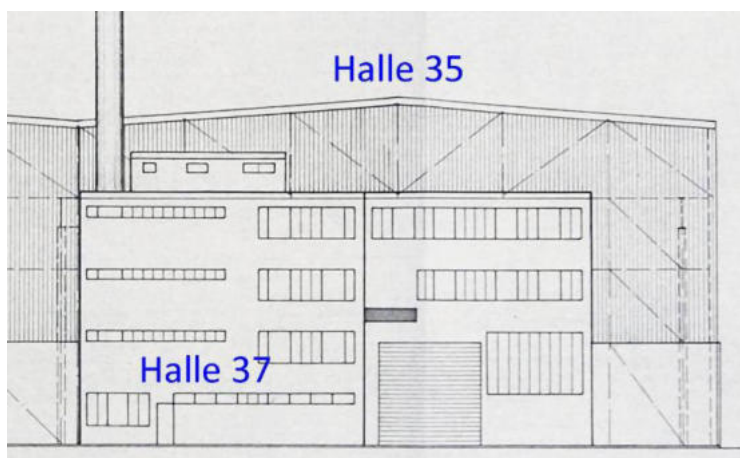
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

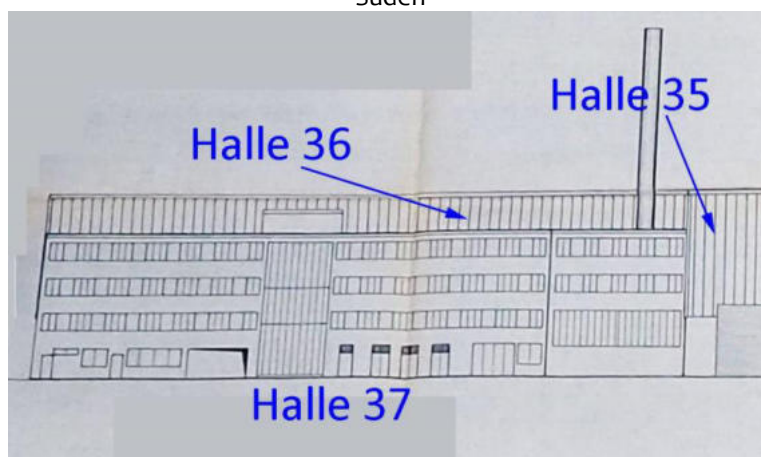
Seite 71 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

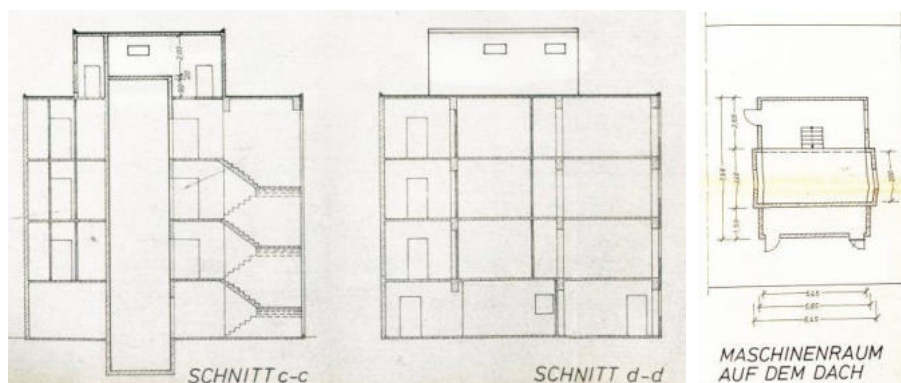
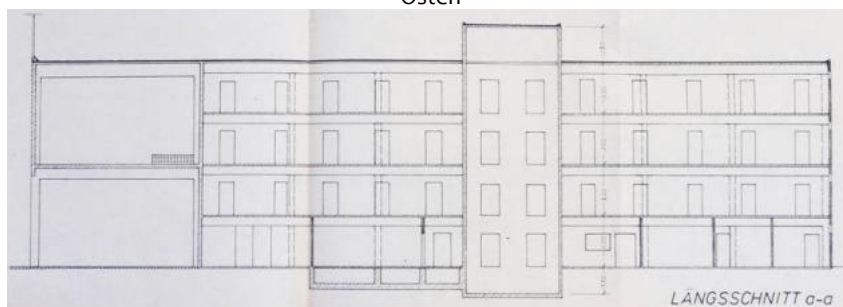
**bellmann**  
sachverständigenbüro

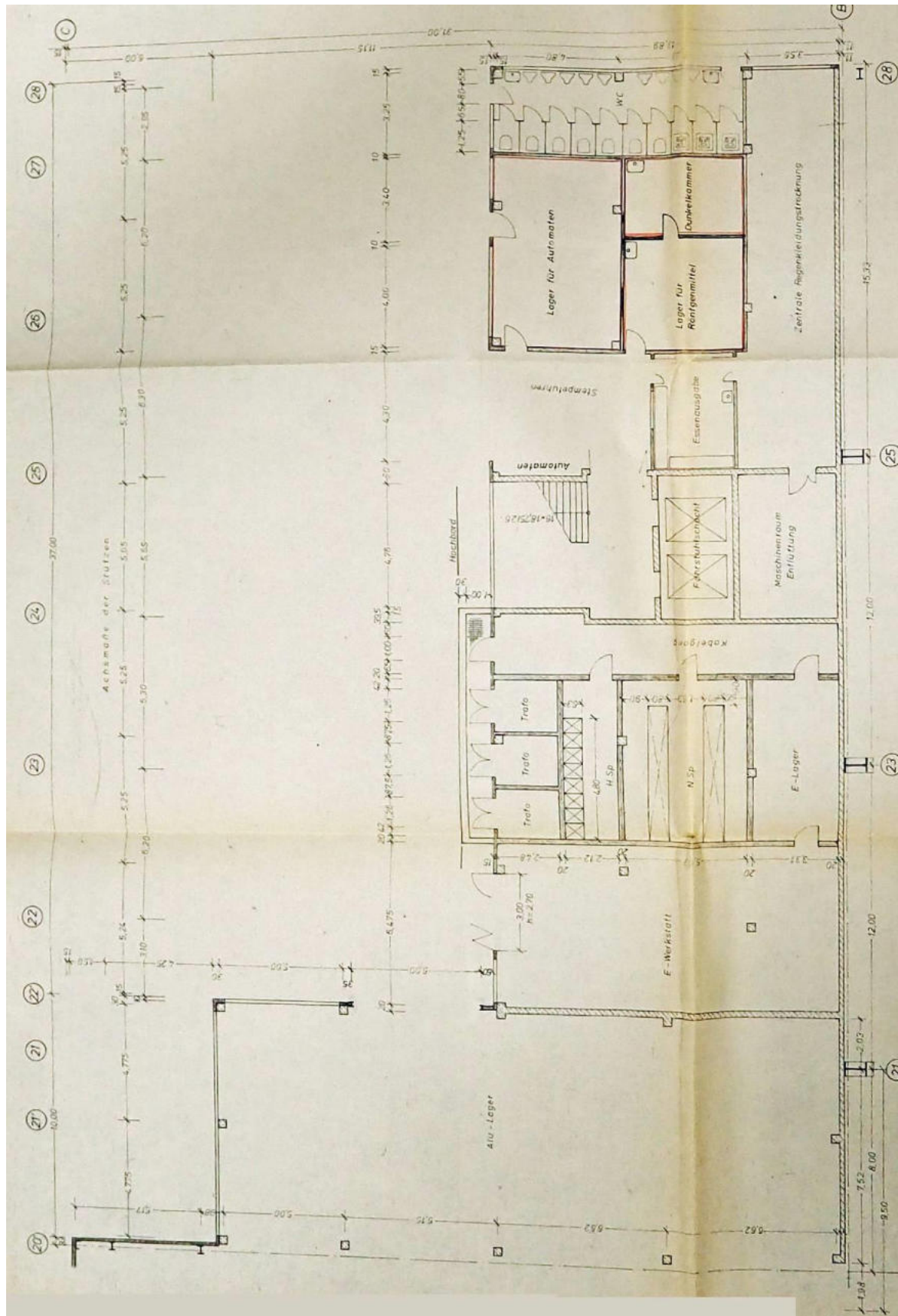


Süden



Osten





Erdgeschoss







**Birgit Bellmann**

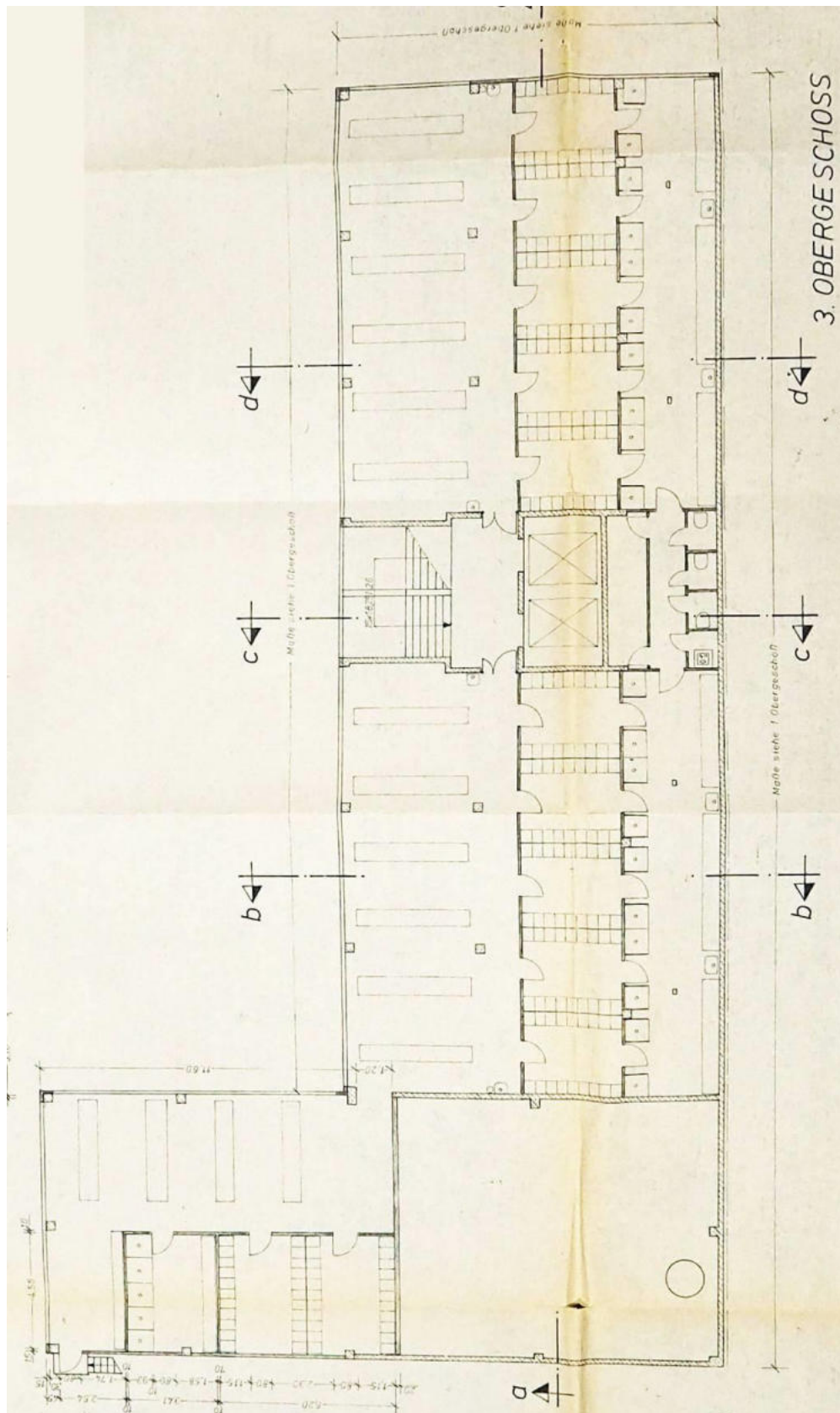
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 75 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



3. Obergeschoss

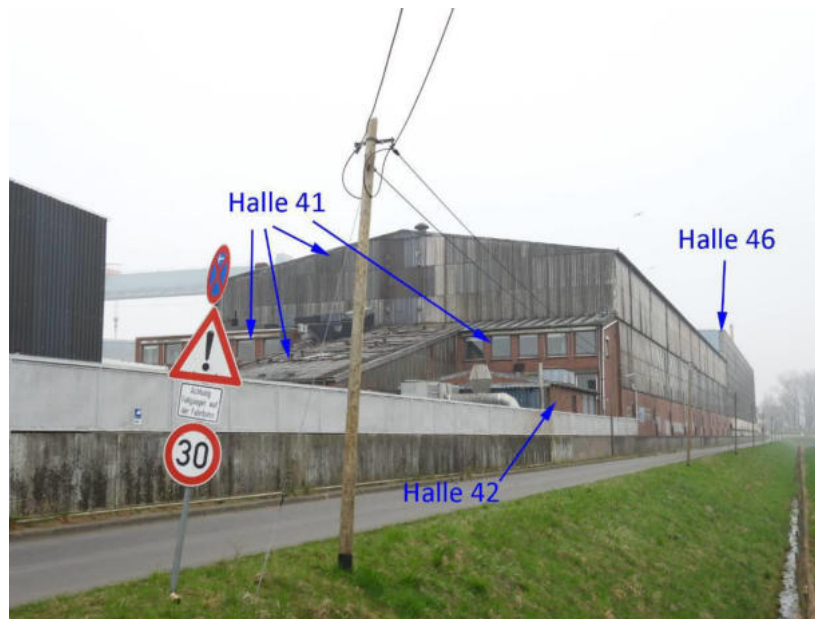
#### 4.13 Halle 41



Südwesten



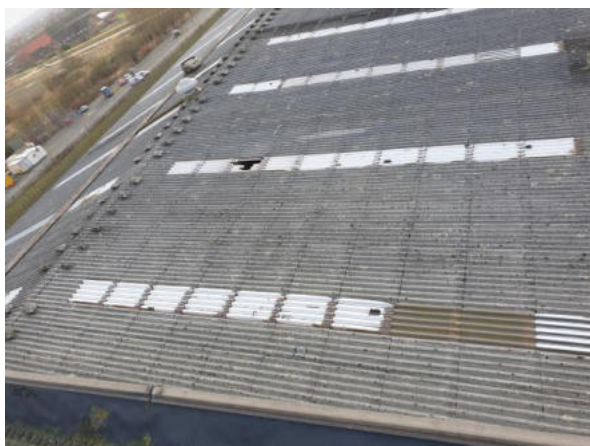
Süden



Südosten



Ostfassade | diverse Graffiti, Ausblühungen, Korrosion | Stahlbetonwand als Hochwasserschutz



Dachfläche marode



Halle 41



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 78 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Fußboden defekt



Grube



Feuchteschaden Außenwand



abgängiges Dach Anbau



Dachfläche Anbau einsturzgefährdet



Leitungsführung vor der Außenwand



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

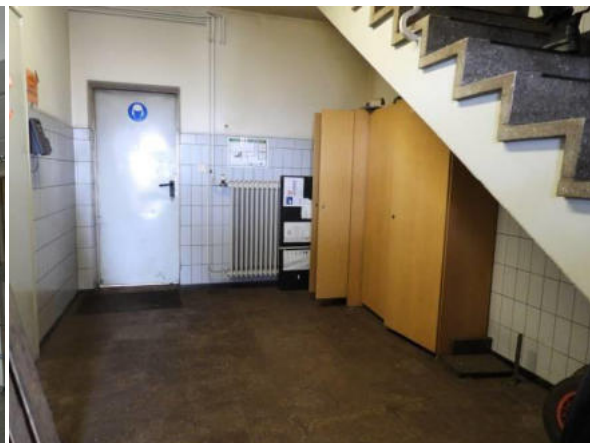
Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 79 von 132

Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Feuchteschäden Anbau



Treppenhaus



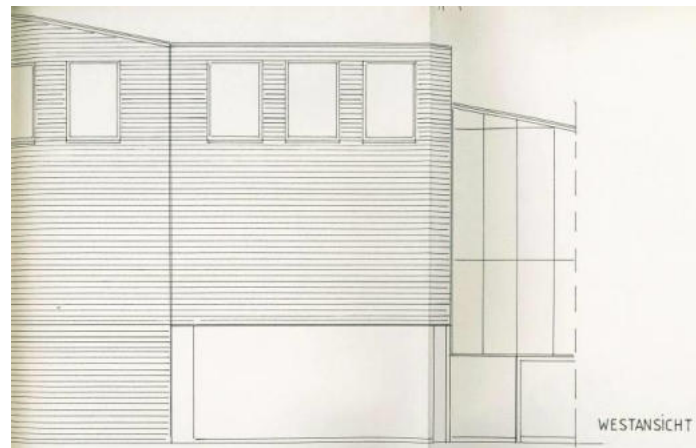
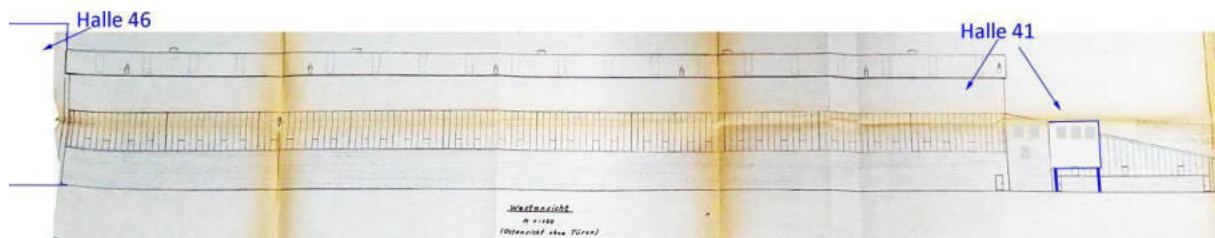
Heizungsleitung vor der Wand



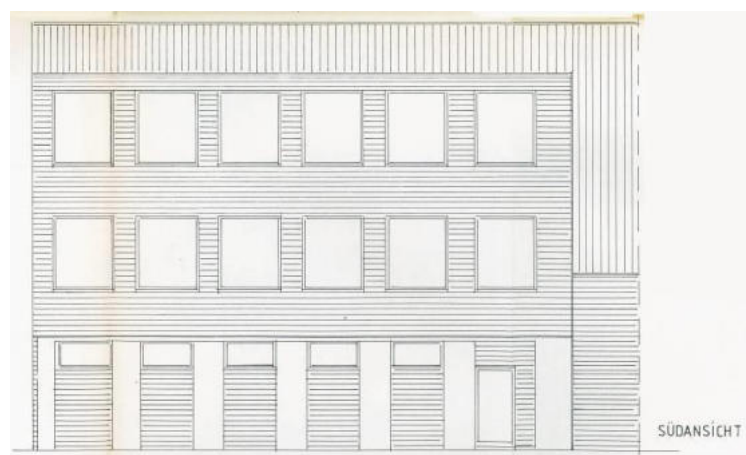
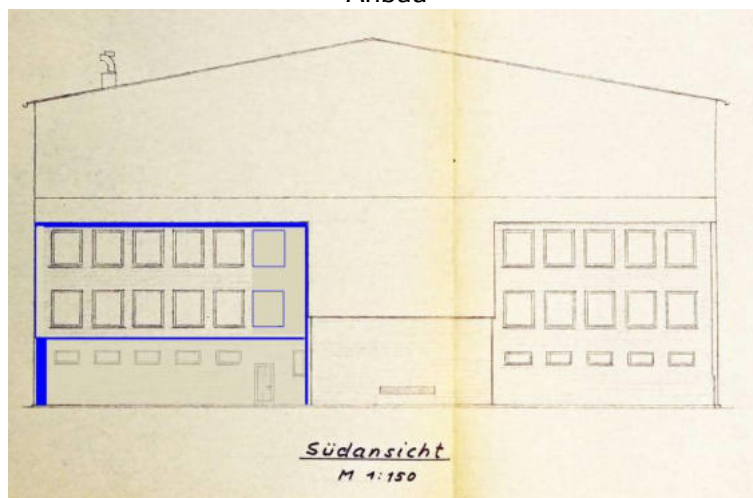
Feuchteschäden im Anbau



Halle



Anbau



Anbau



**Birgit Bellmann**

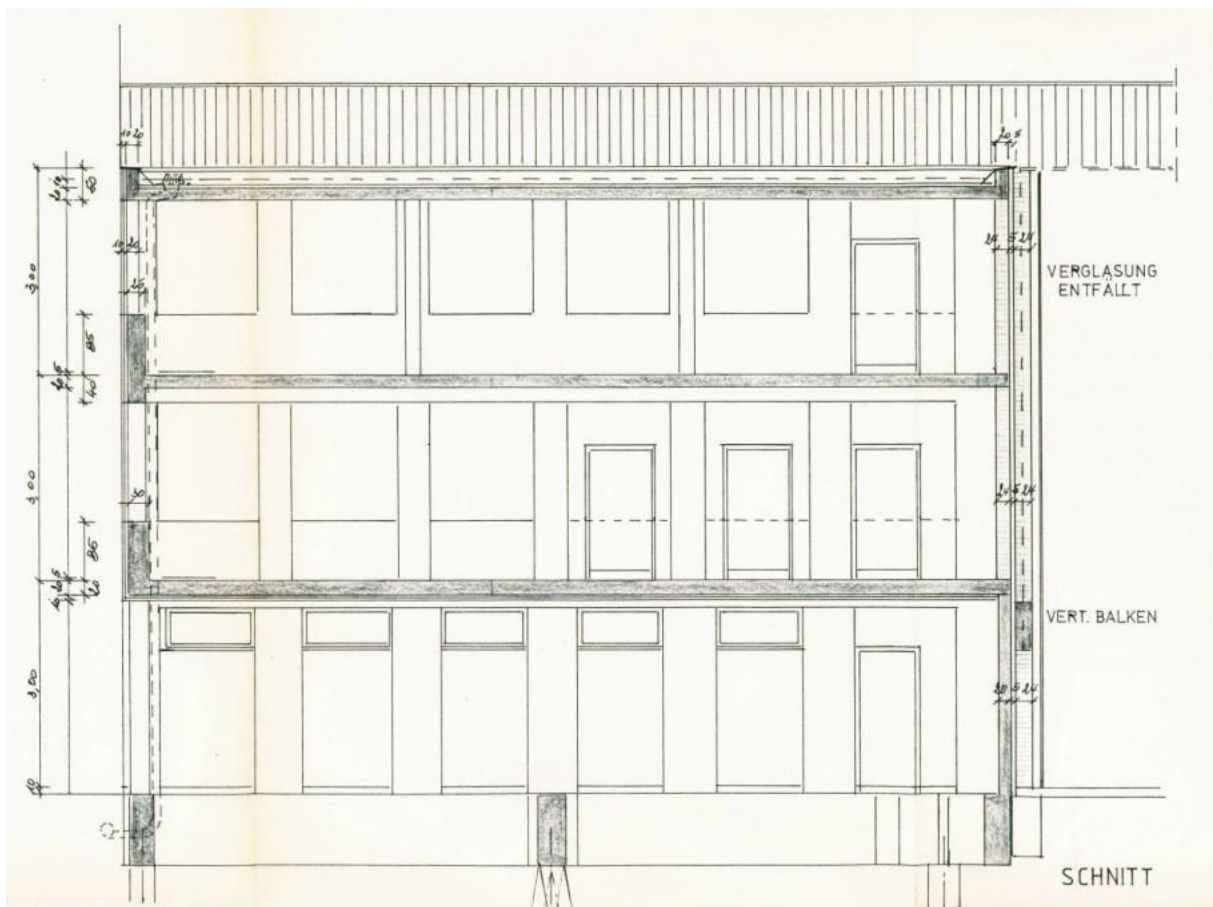
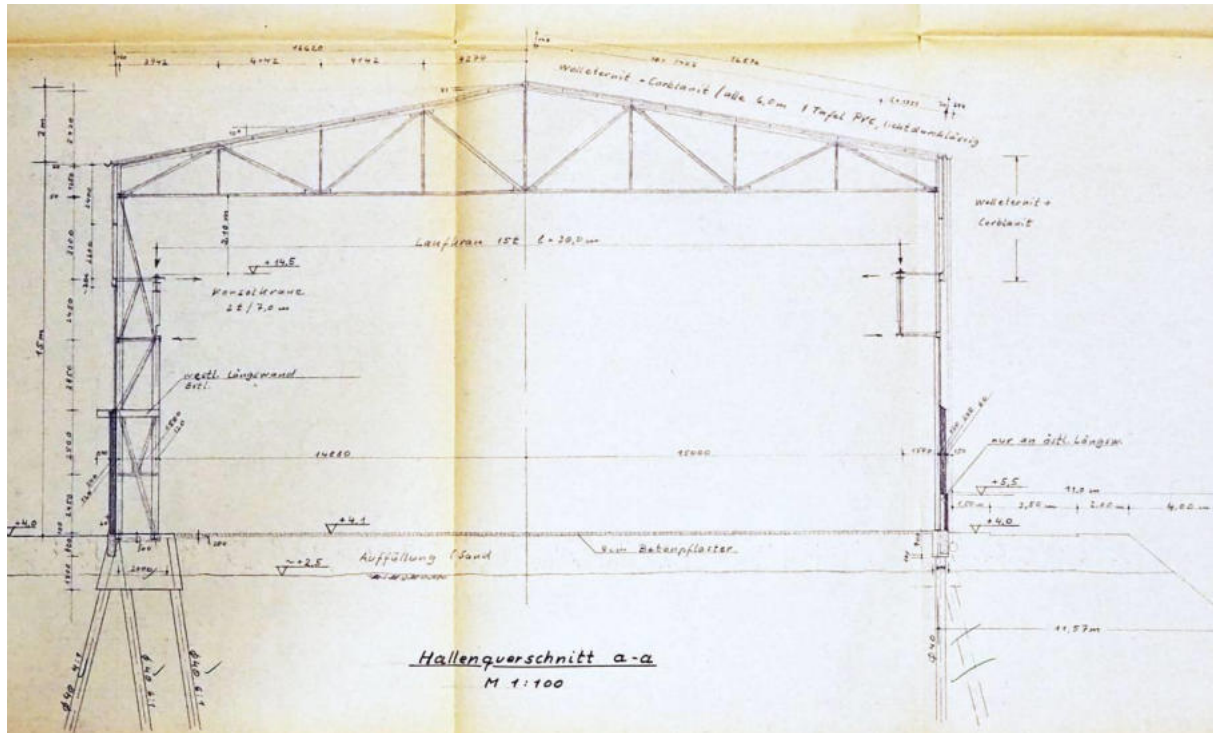
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellt und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 81 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro





**Birgit Bellmann**

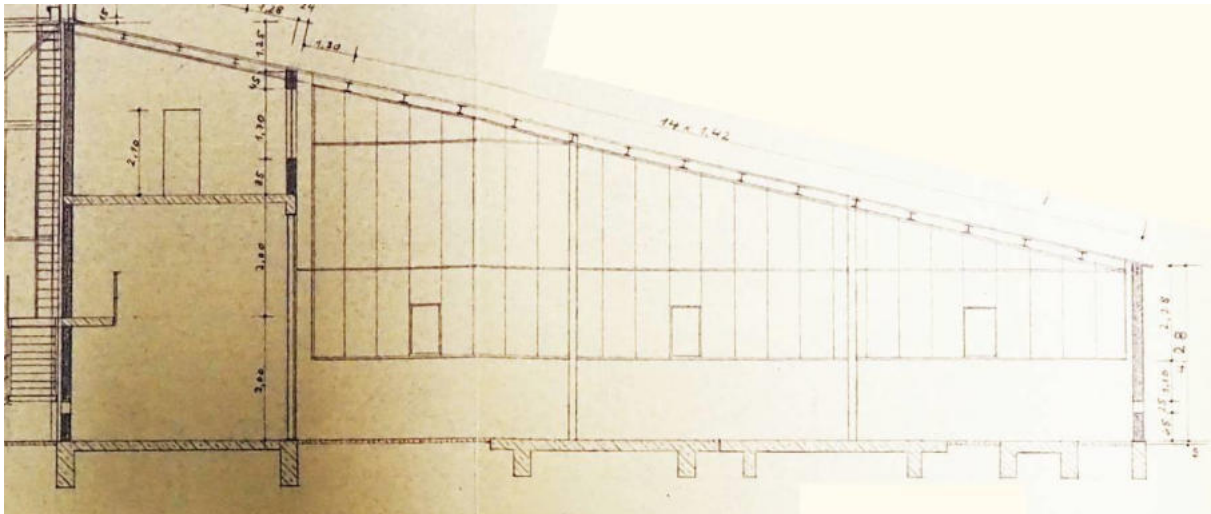
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

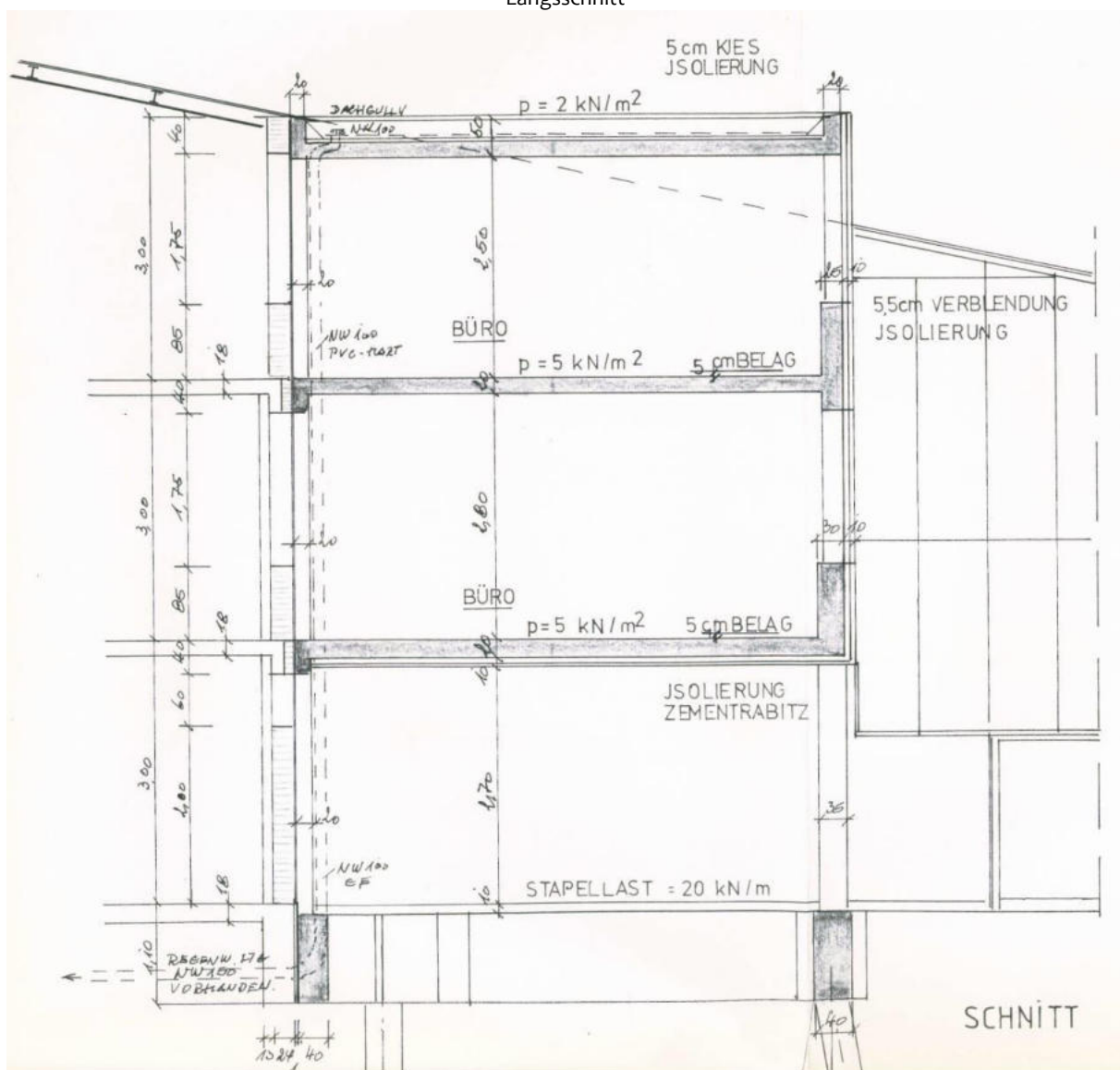
Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 82 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Längsschnitt



Schnitt durch Anbau



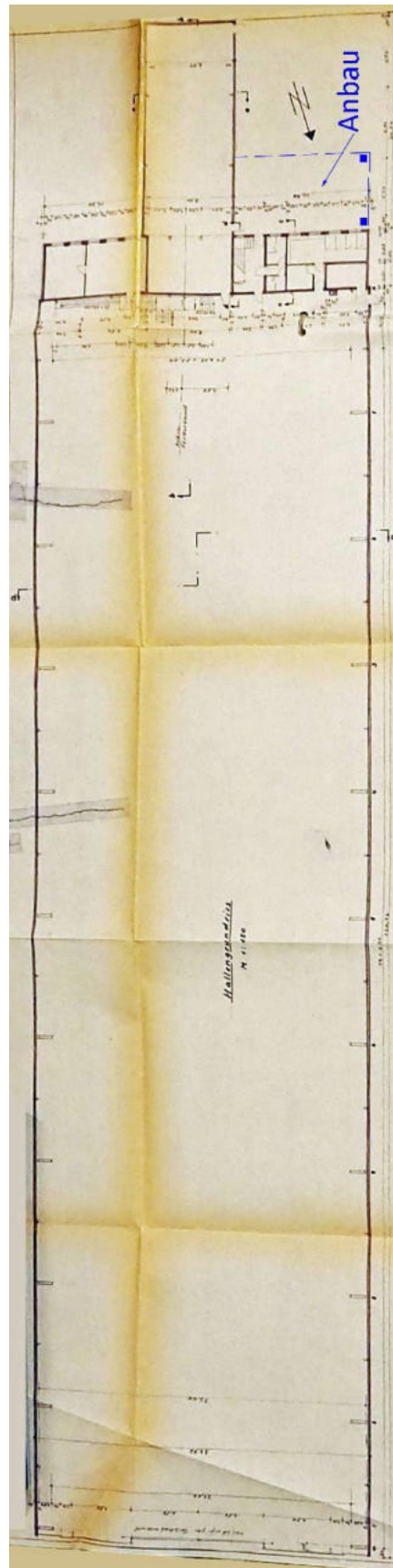
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

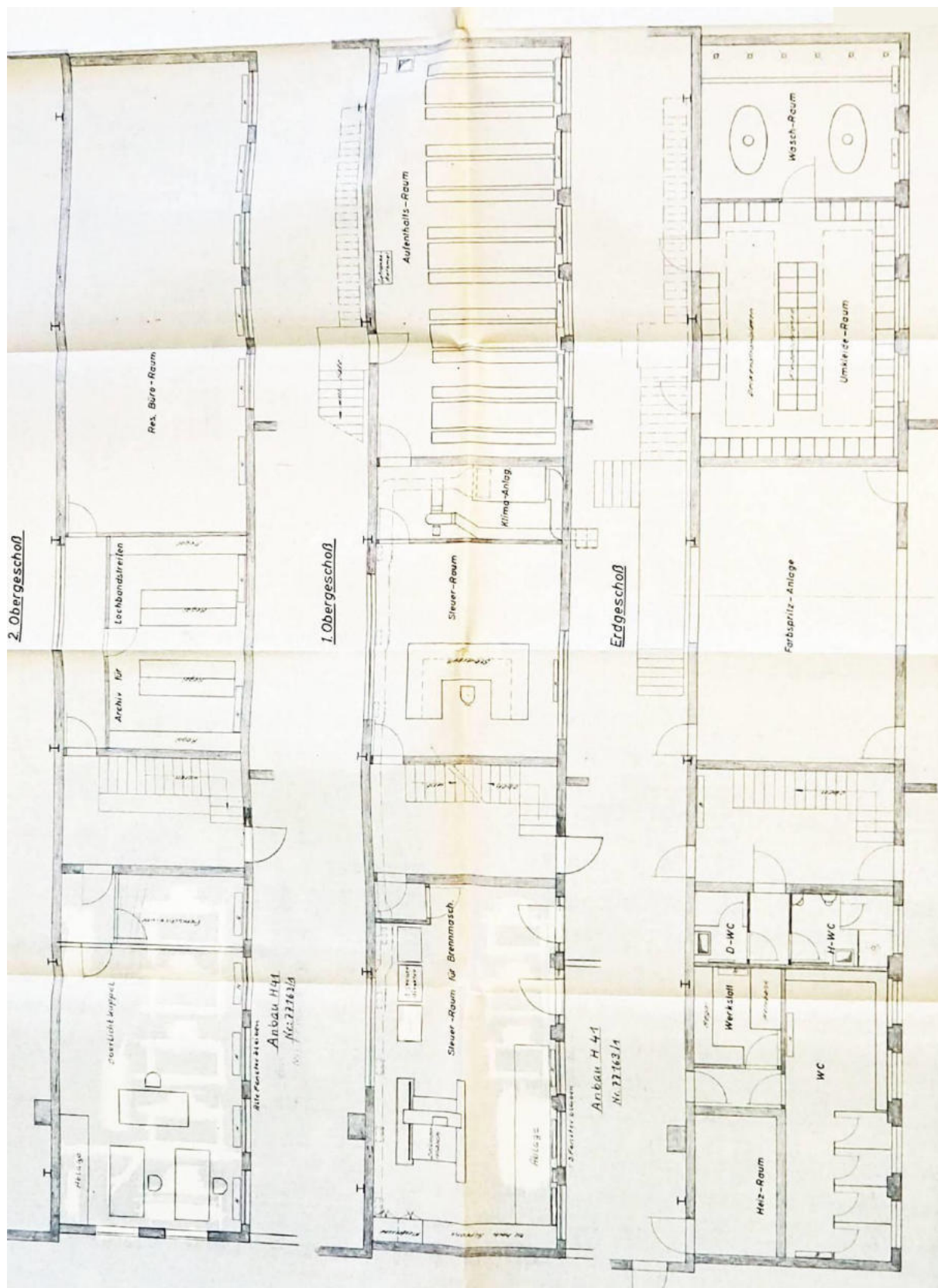
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 83 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Grundriss Halle



Grundrisse Geschosse



**Birgit Bellmann**

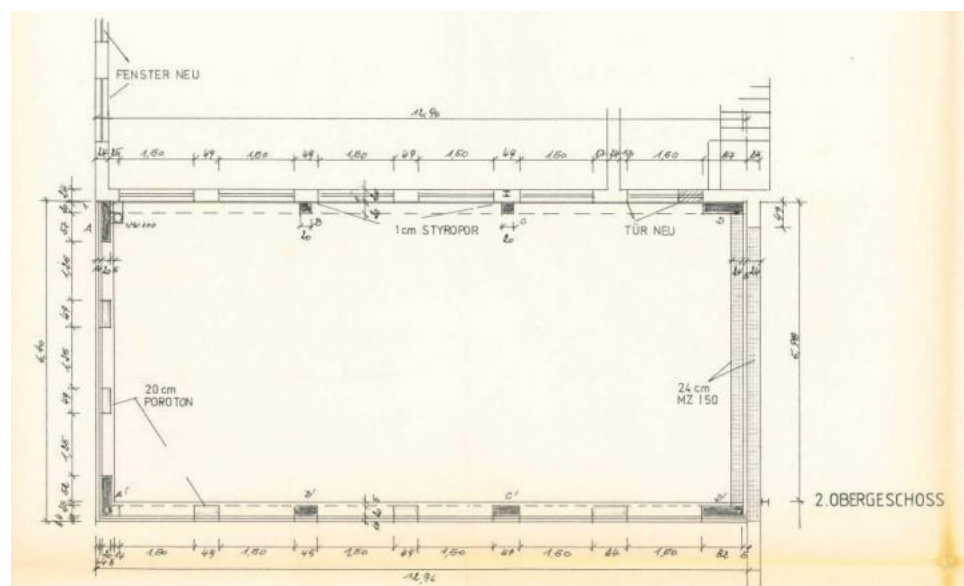
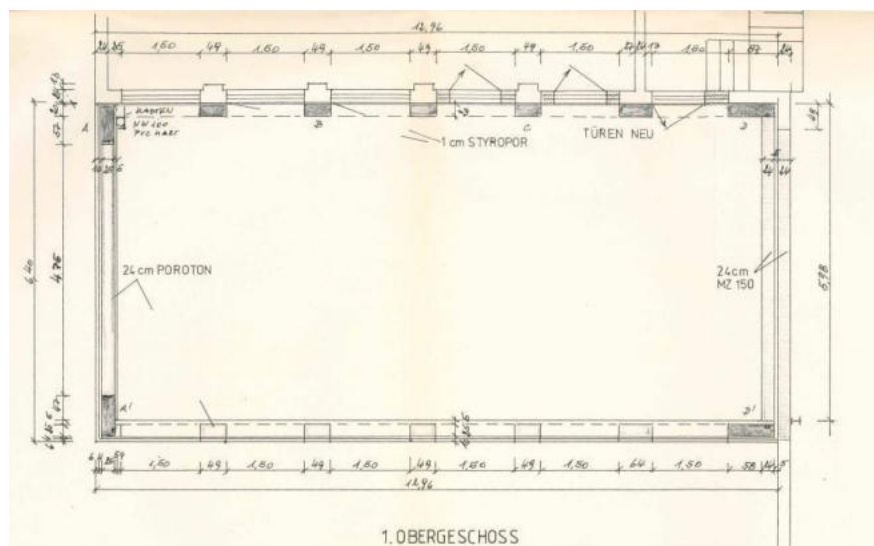
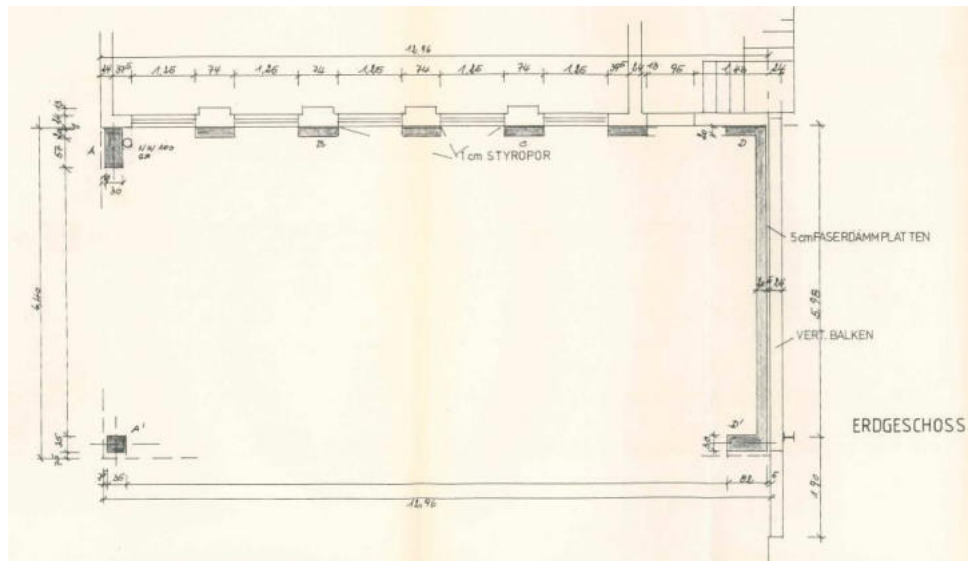
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 85 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



#### 4.14 Halle 42



Süden



Osten | defekte Scheibe



Westfassade



Norden



Halle



Dachfläche | Wellasbest

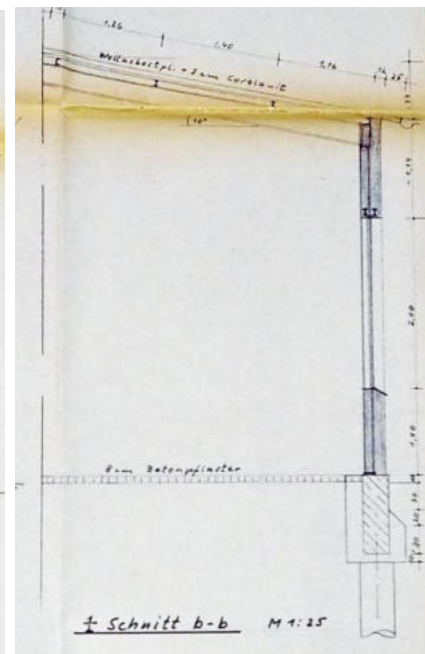
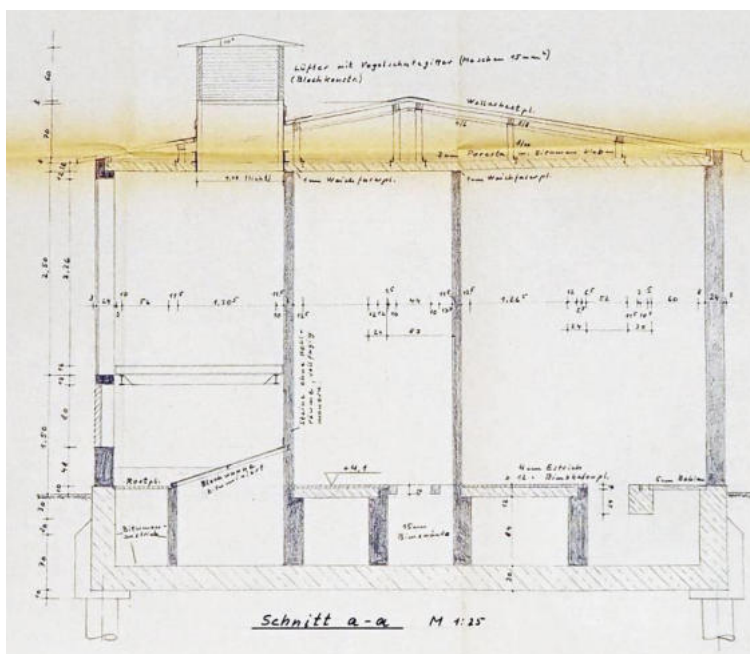
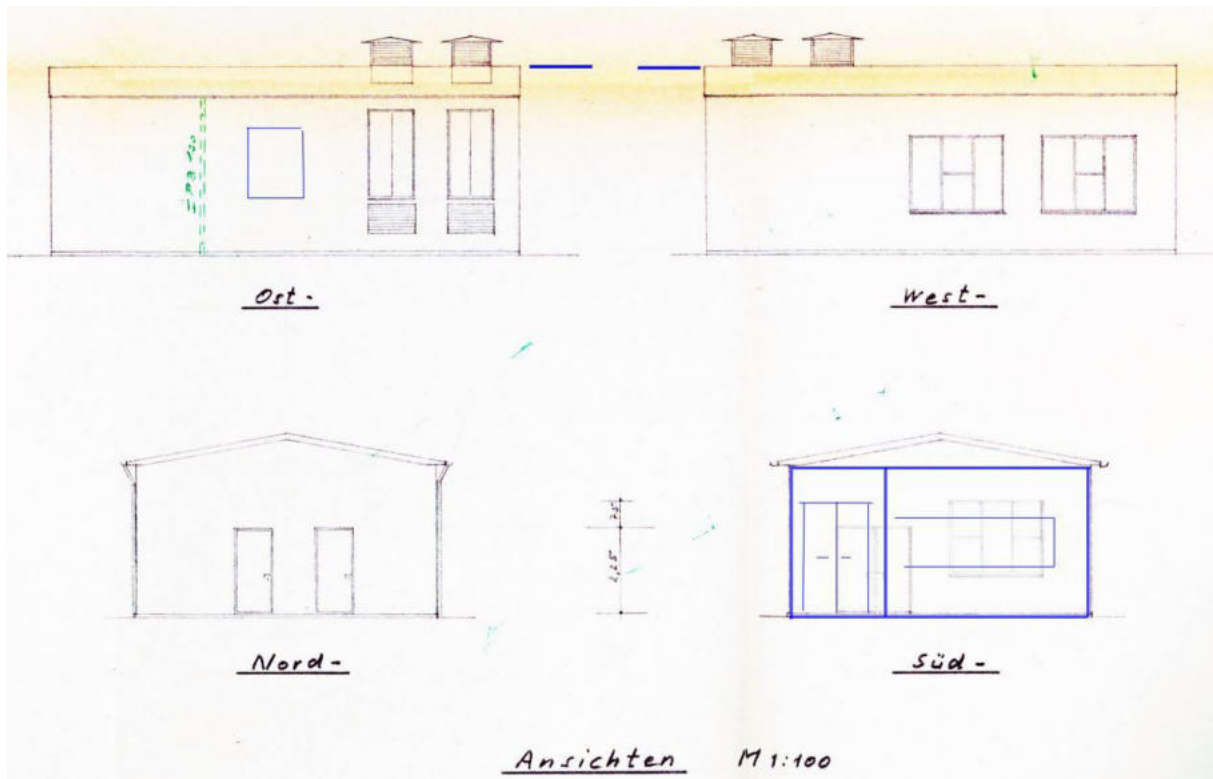


**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 87 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22





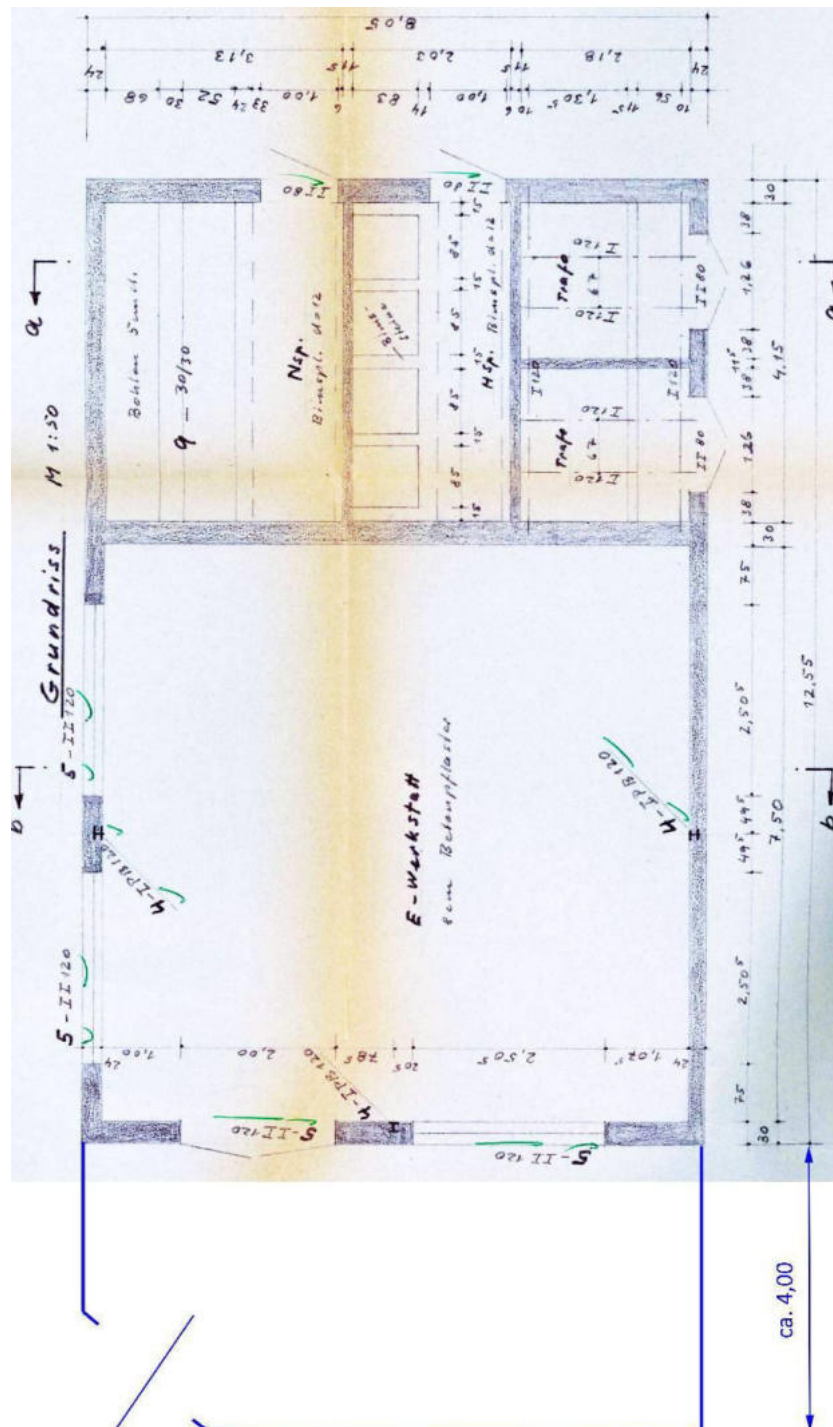
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 88 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Grundriss

#### 4.15 Halle 43



Nordwesten



Südwesten



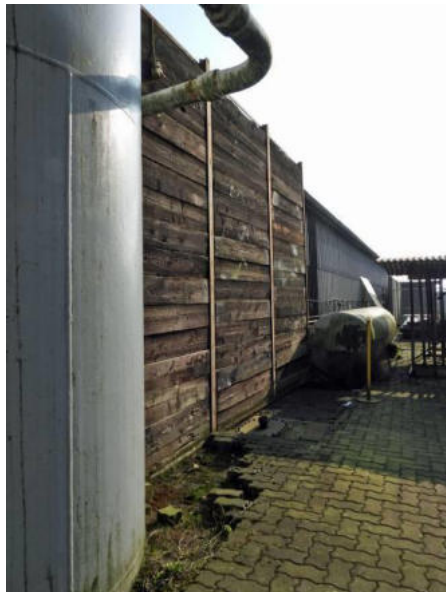
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

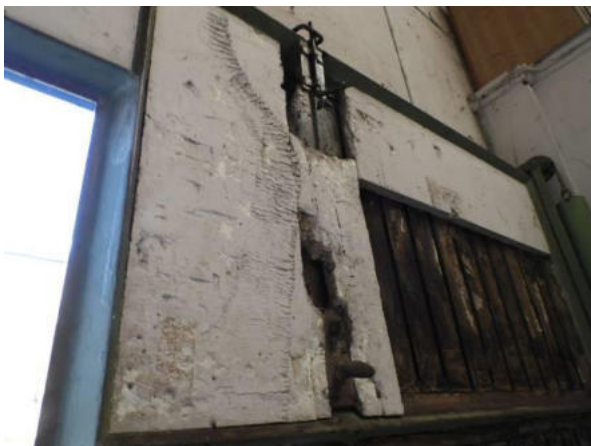
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 90 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



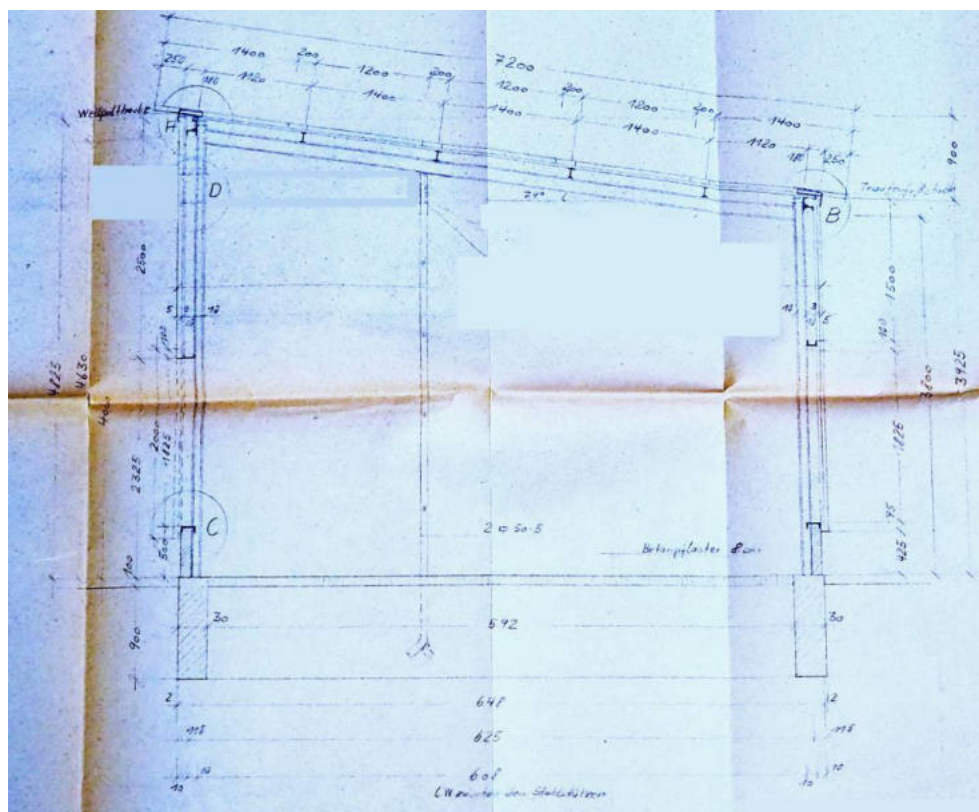
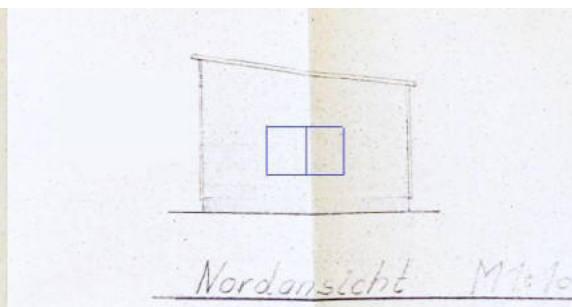
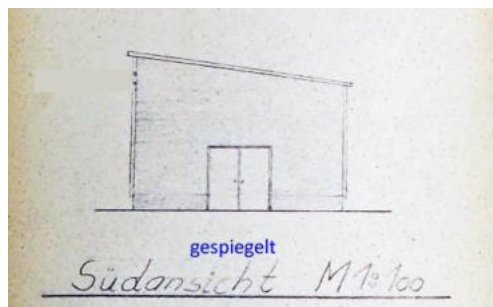
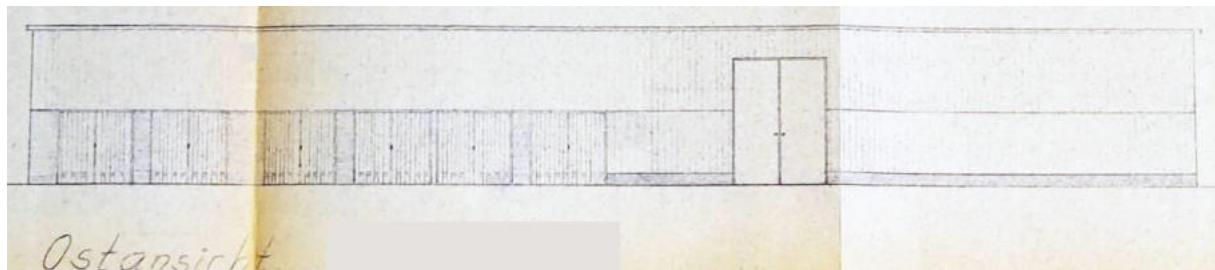
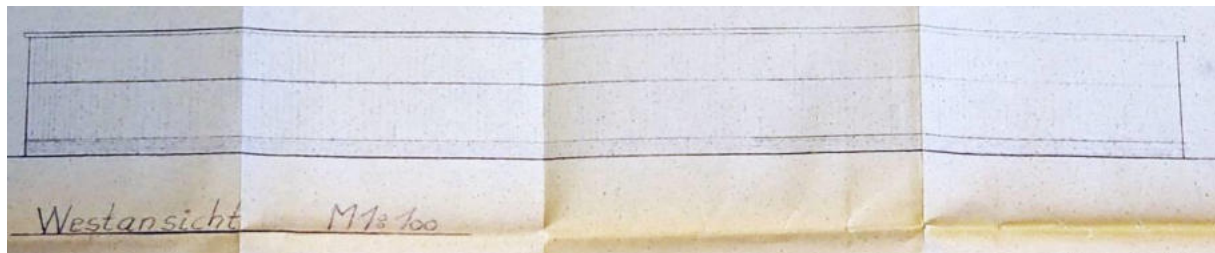
Westfassade



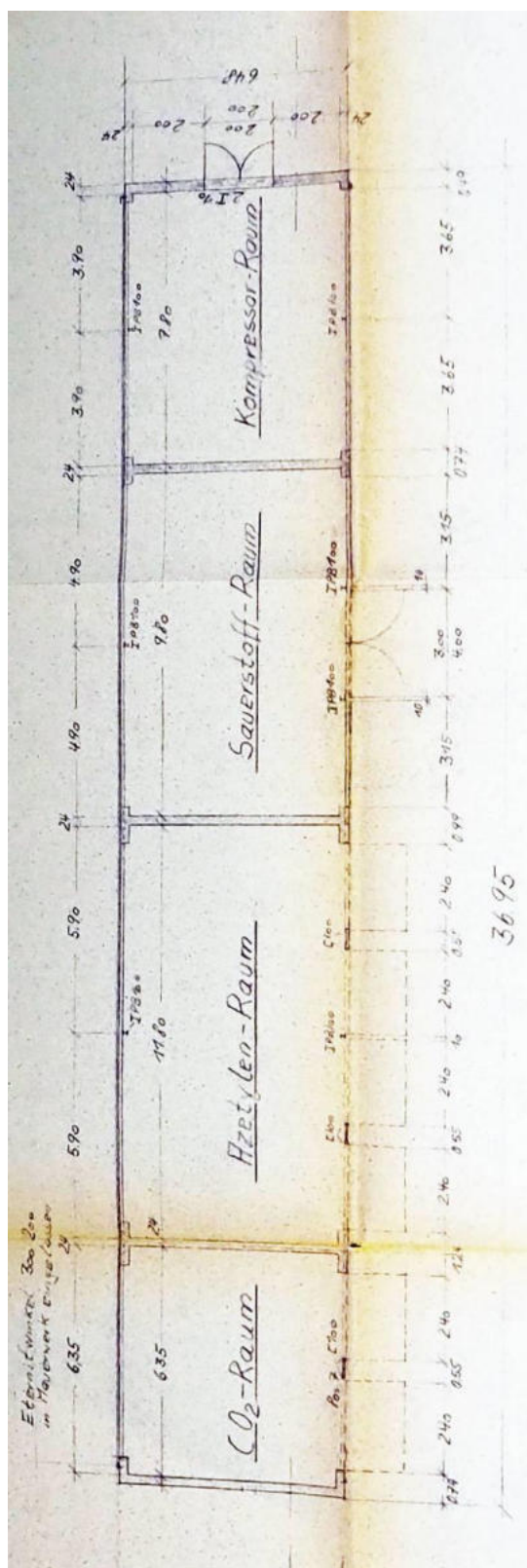
Dämmung abgängig



diverse Schäden an Dach und Wänden



## Schnitt



Grundriss

#### 4.16 Halle 44 und 53



Süden | Mauerwerk blüht aus, Korrosion



Norden



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

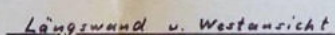
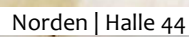
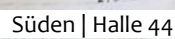
Seite 94 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Halle 53 | Dachfläche schadhaft



Halle 44



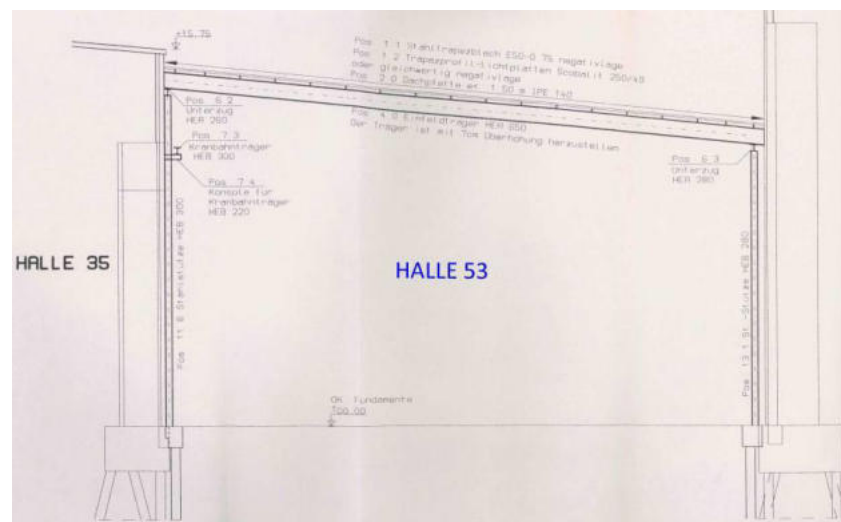
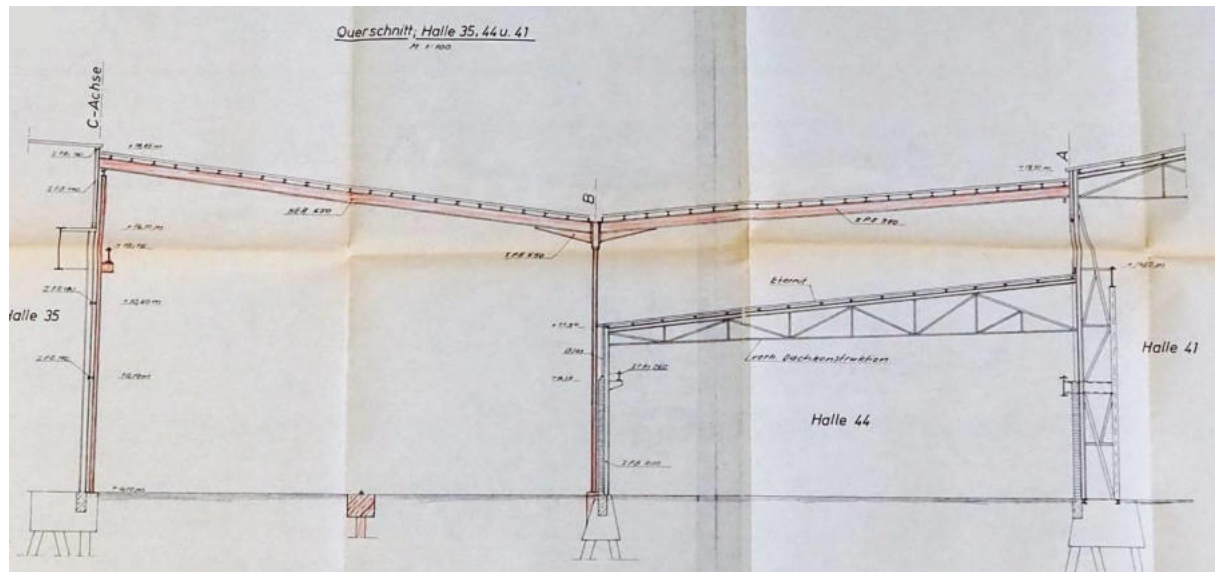


**Birgit Bellmann**

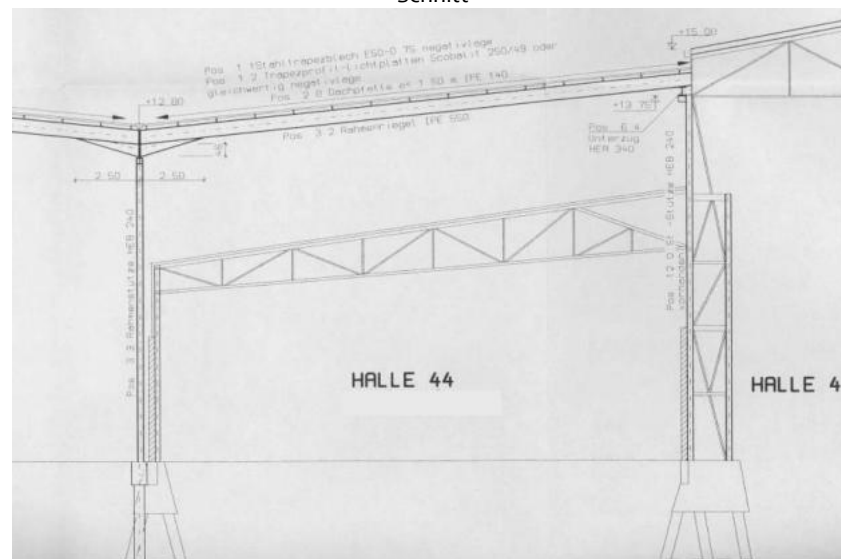
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellt und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 96 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Schnitt



Schnitt

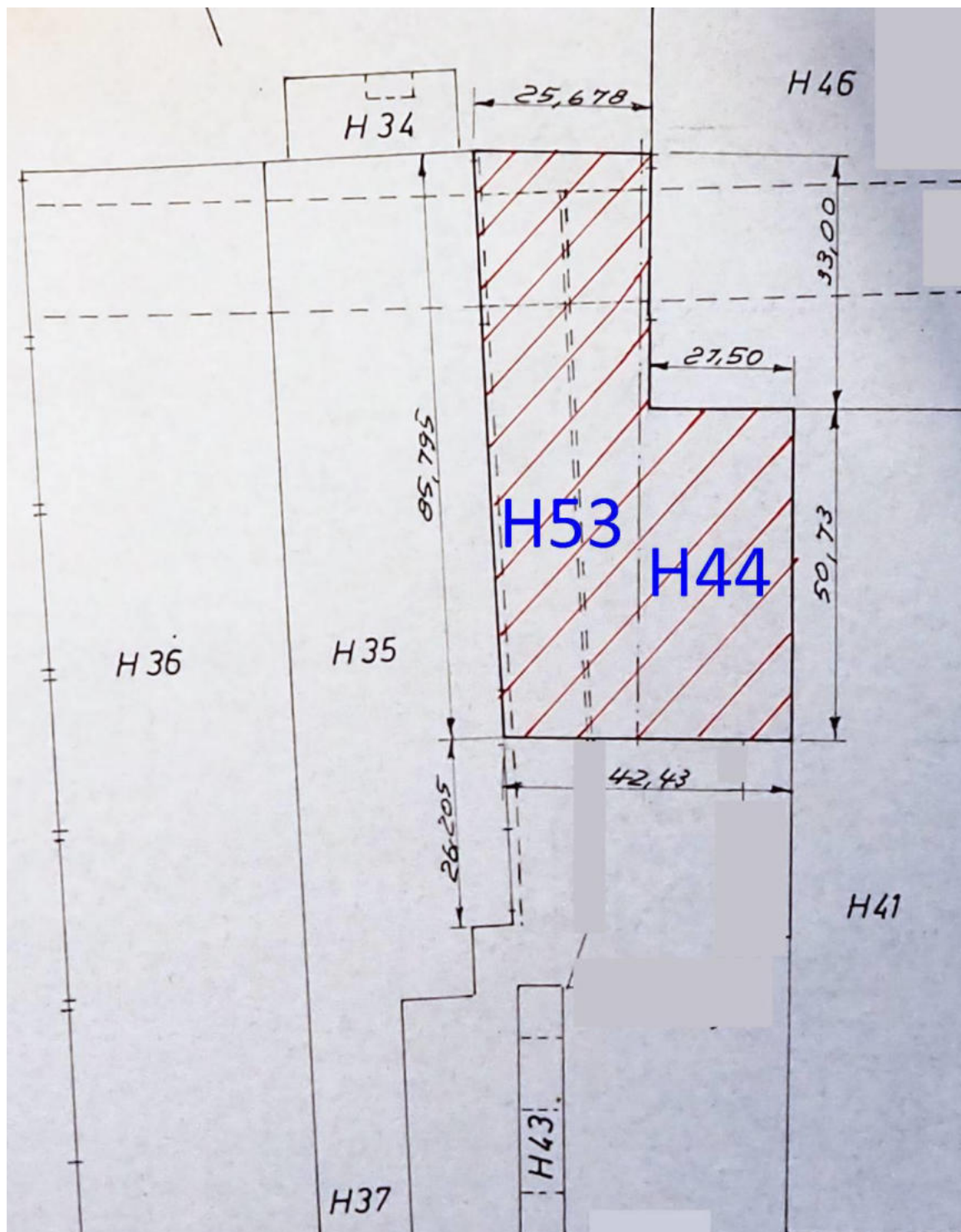


**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 97 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Außenmaße

#### 4.17 Halle 45



Südosten



Nordosten



Dachrinne schadhaft, Fugen vermoost, Wellasbestplatten



Glasbausteine rausgebrochen



Lamellengitter schadhaft

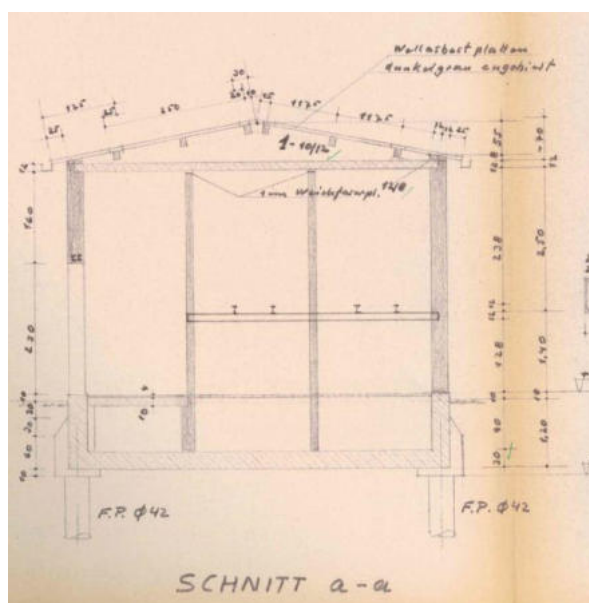
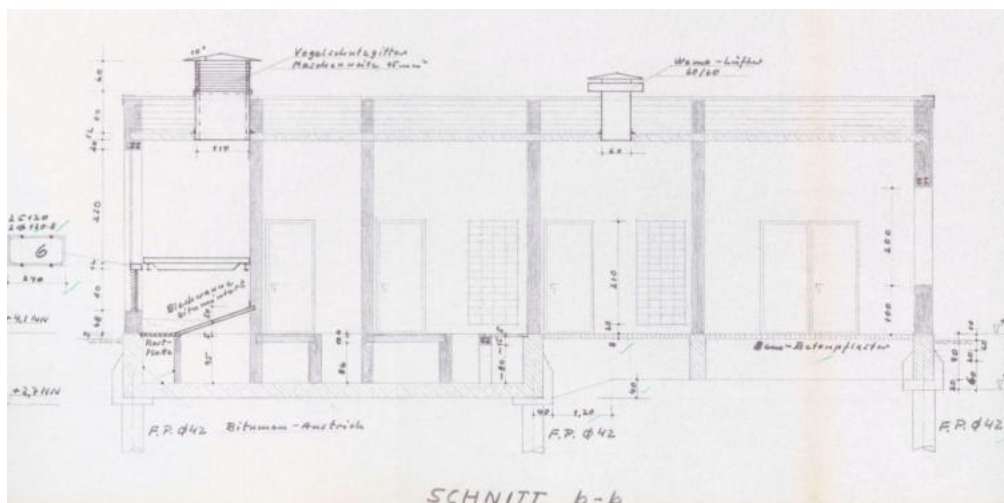
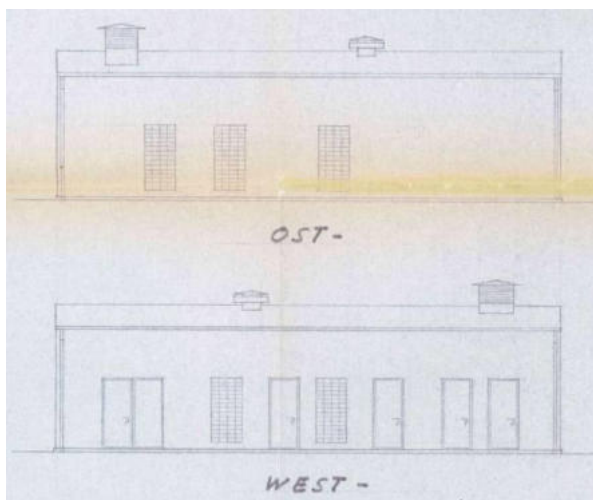
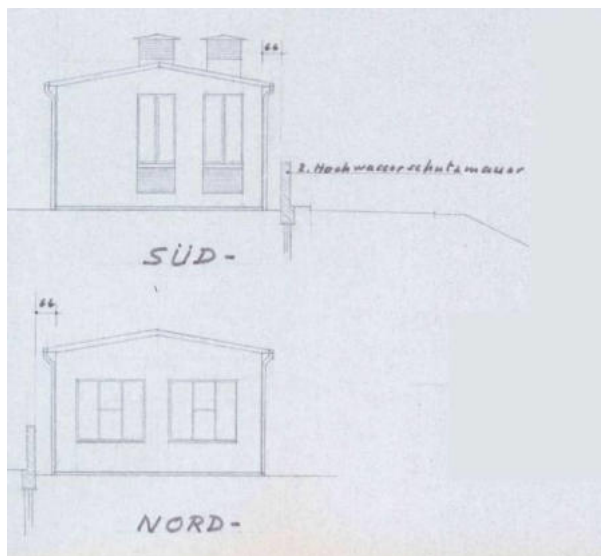


**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 99 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22





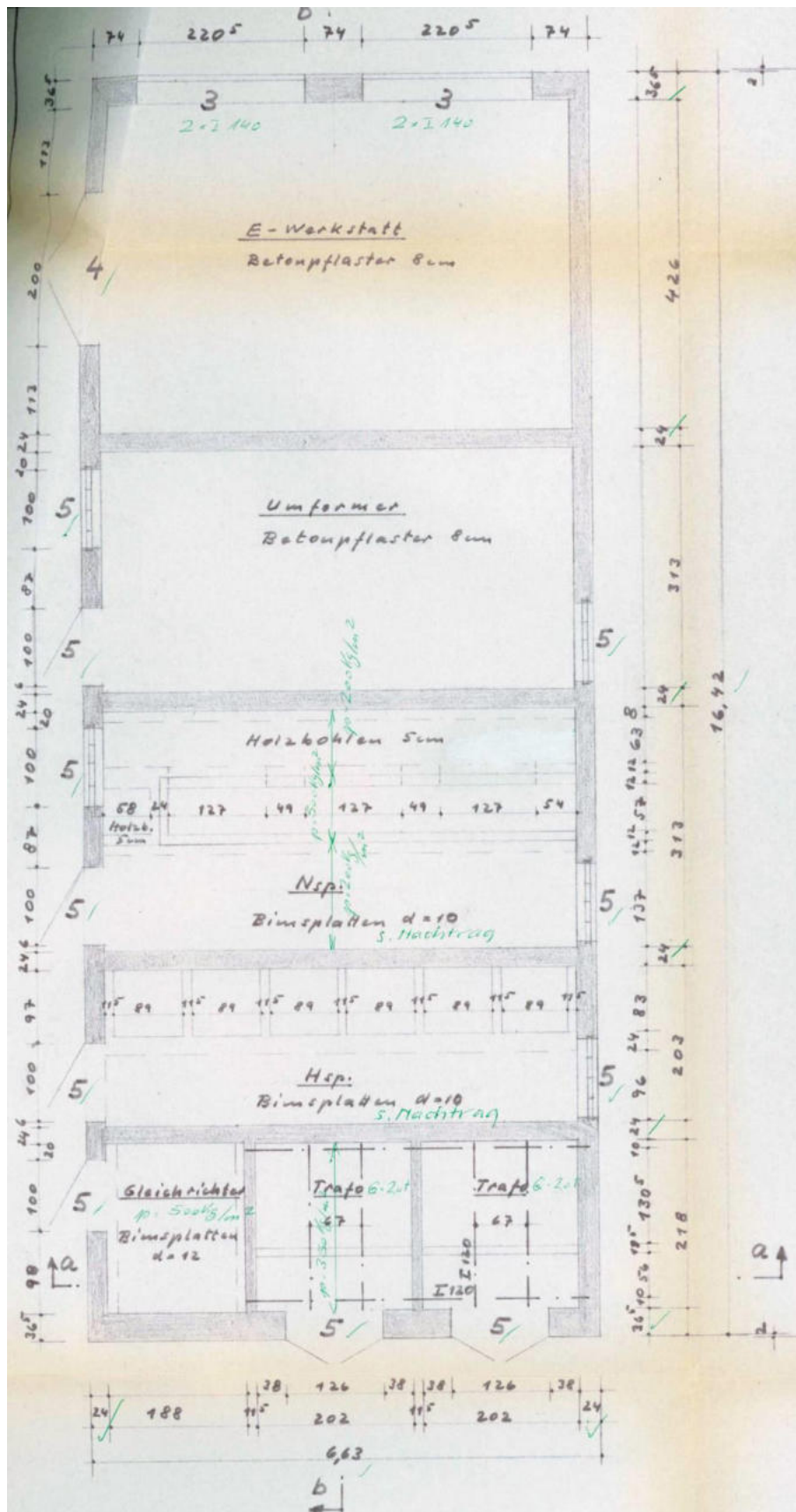
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellt und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

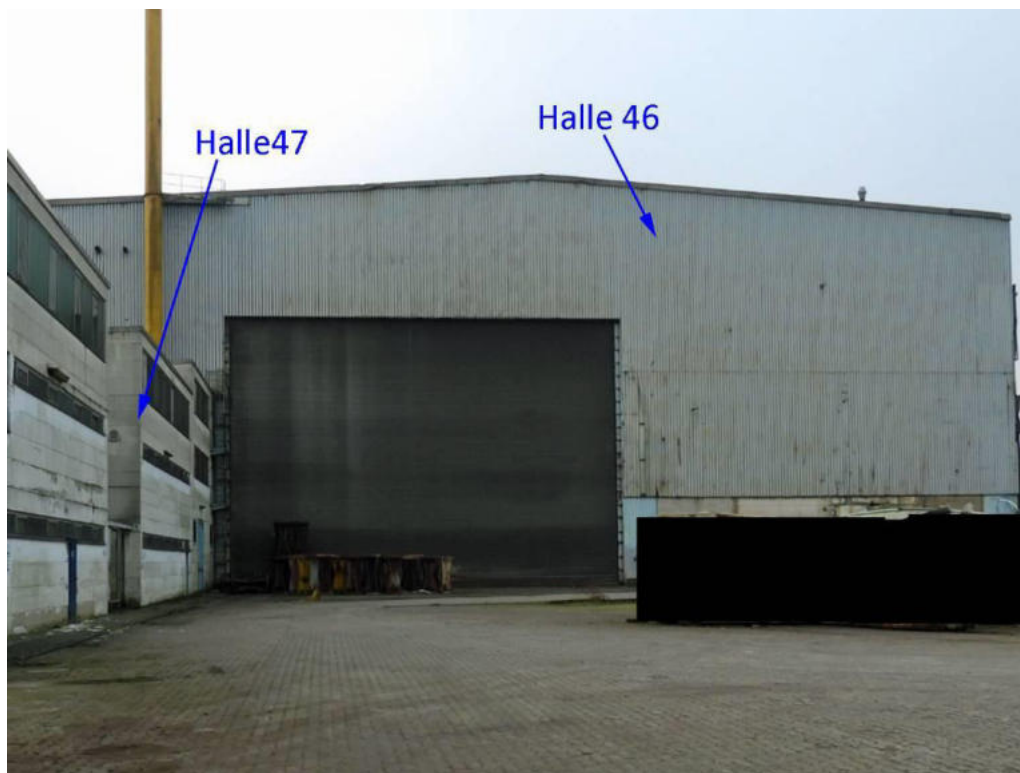
Seite 100 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



Grundriss

#### 4.18 Halle 46



Norden



Westen



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 102 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Halle 46



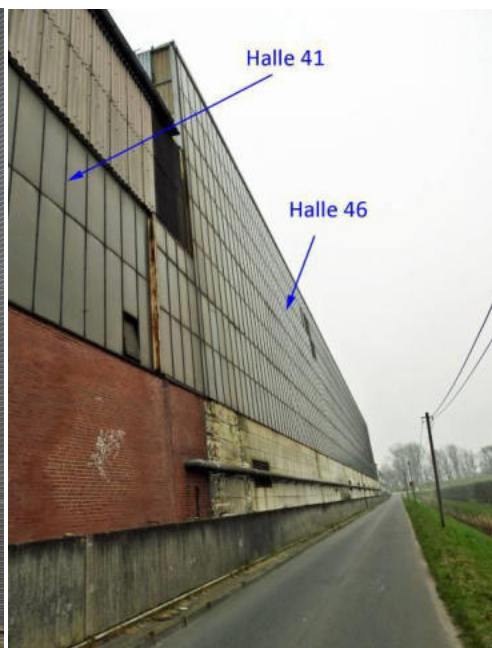
Dachfläche undicht, in der Folie steht Wasser



Dachfläche abgängig



Rolltor mit Sturmschaden



östliche Fassade



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

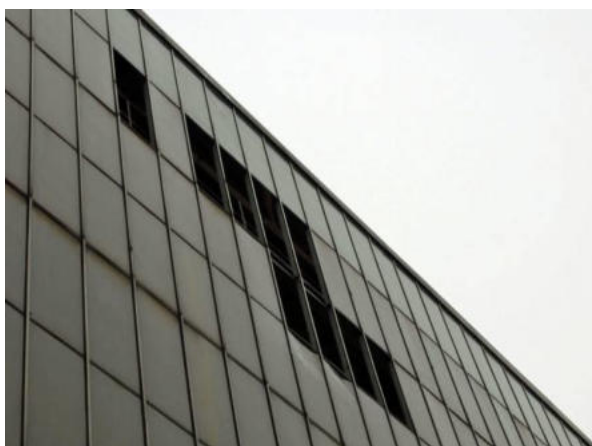
Seite 103 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



östliche Fassade mit diversen Schäden



Leitungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze | Netze auf der Dachfläche, zur Sicherung abgerissener Dachteile



östliche Fassade | fehlende Wandelemente



nördliche Fassade | diverse Feuchteschäden



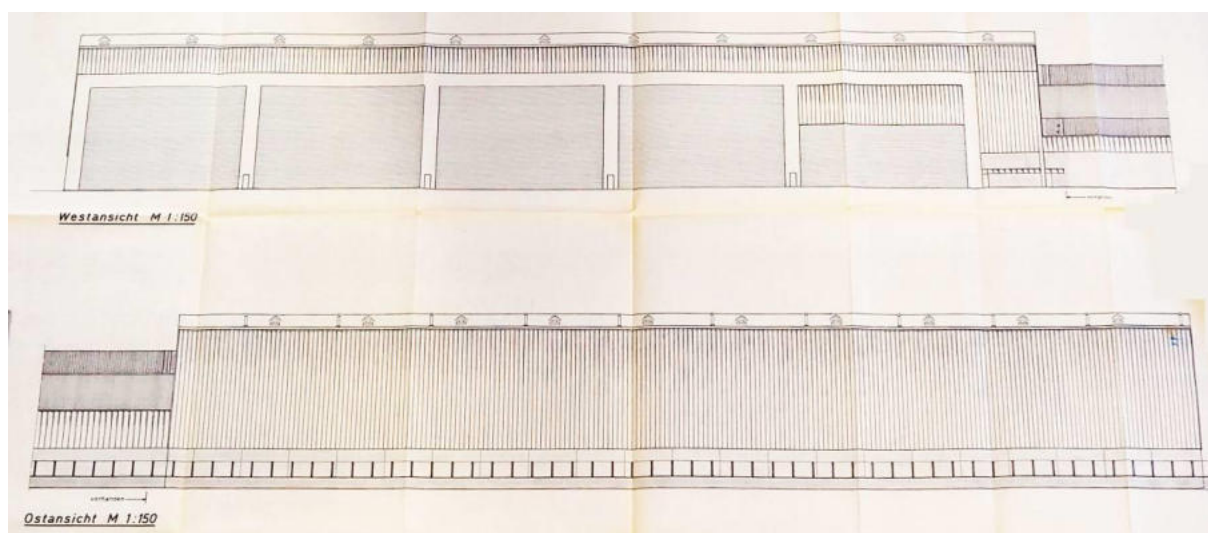
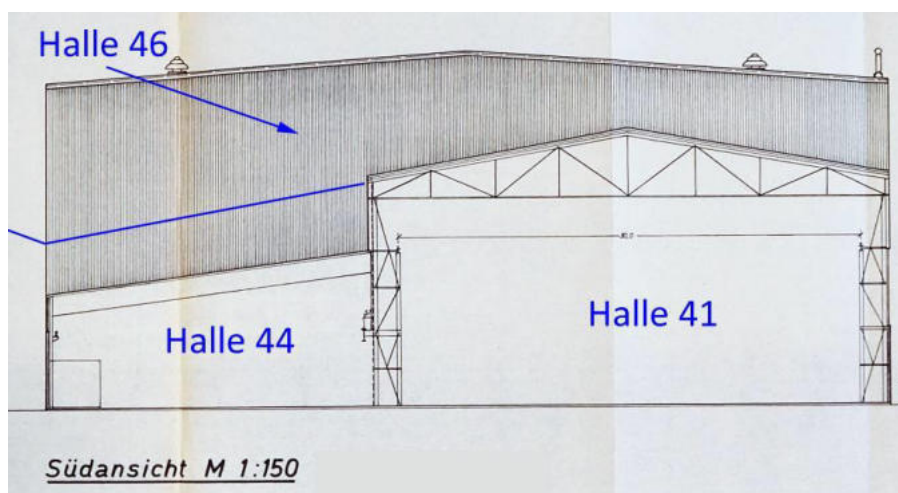
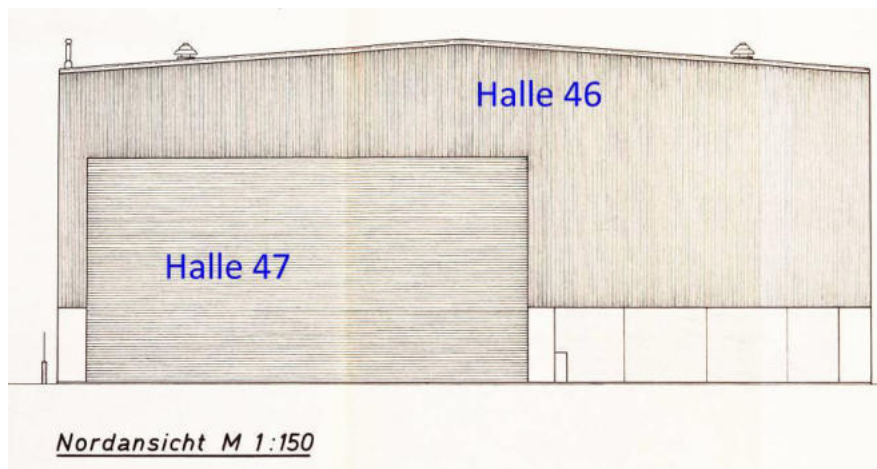
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 104 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



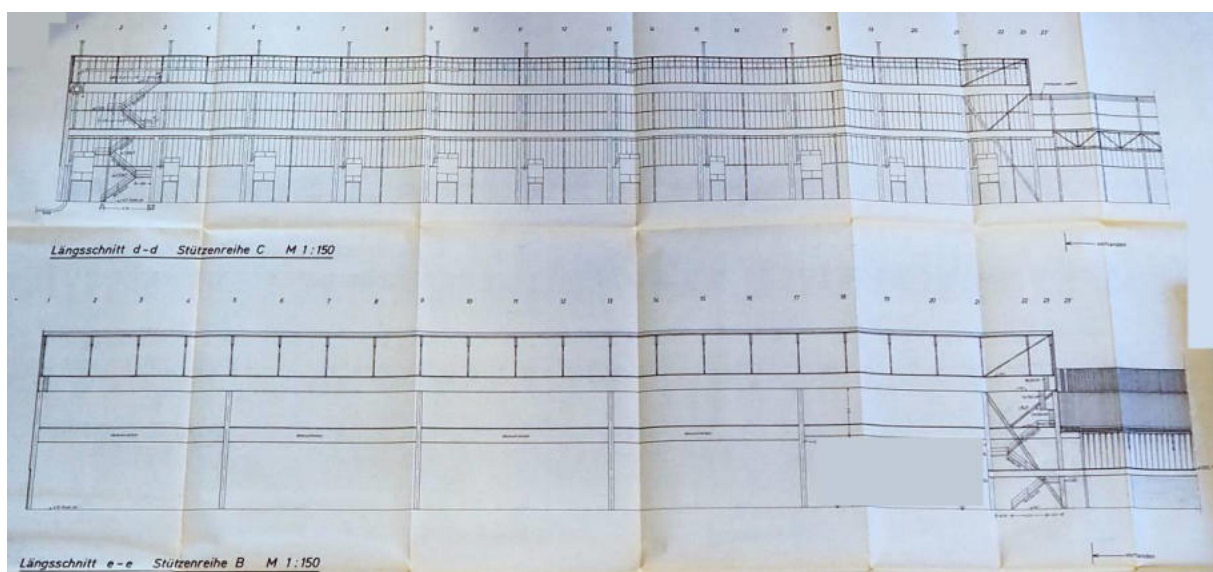
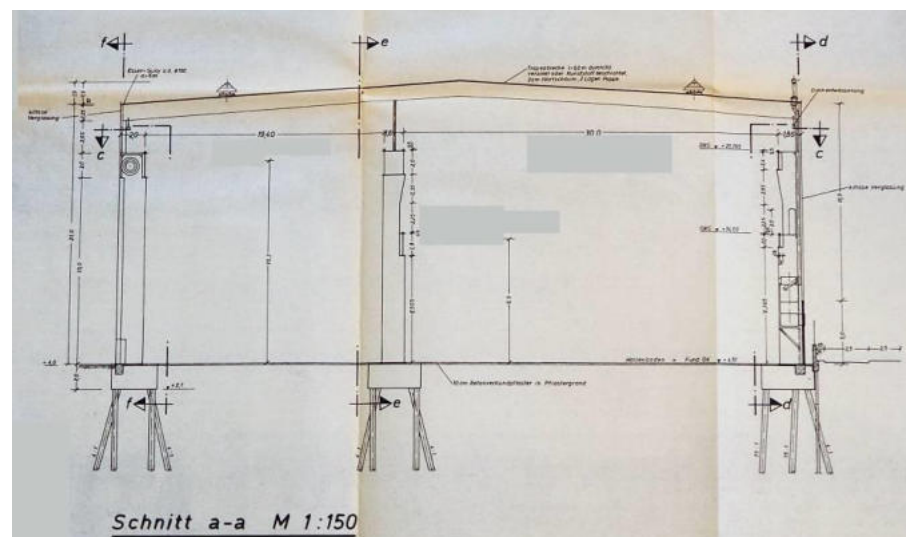
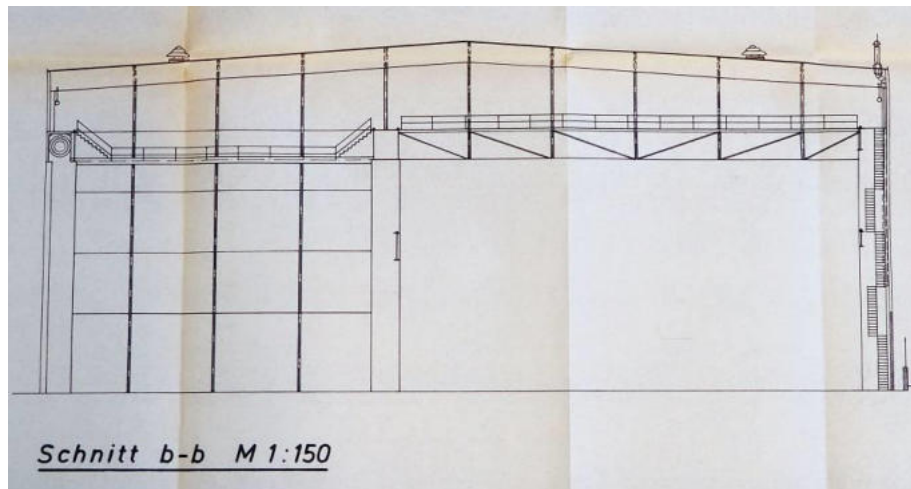


**Birgit Bellmann**

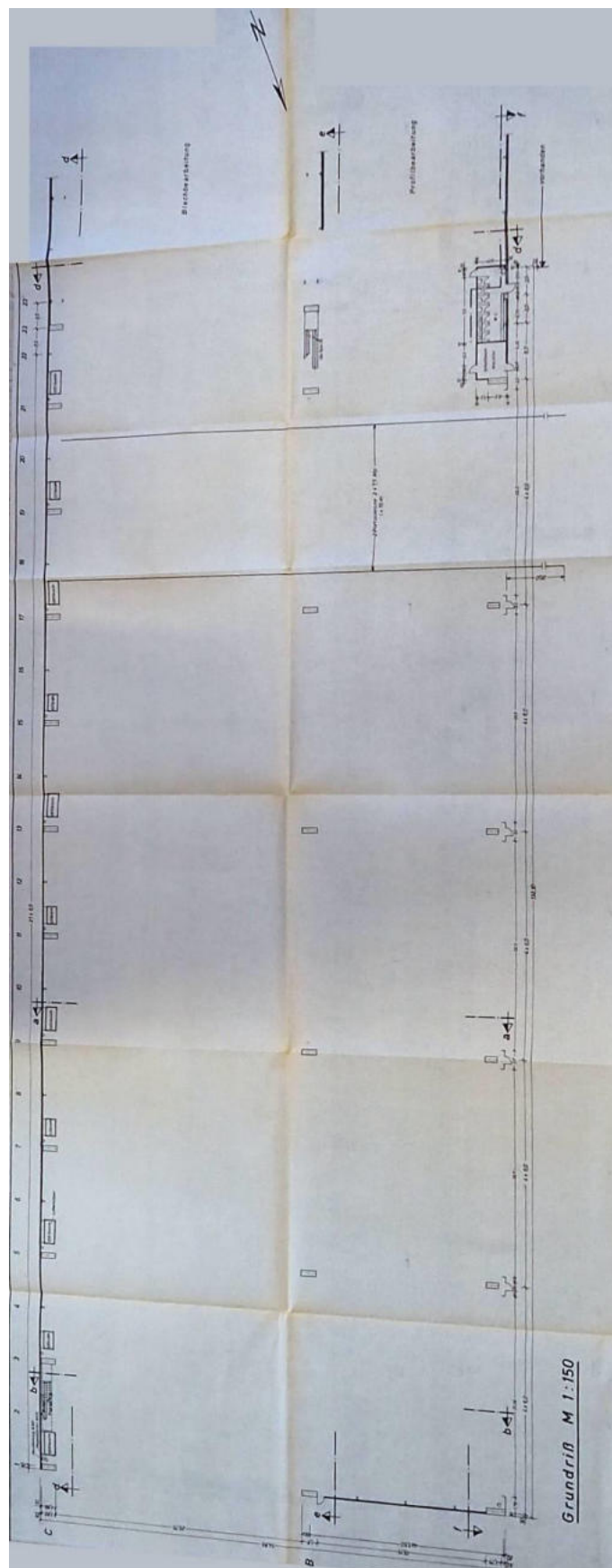
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 105 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Längsschnitt e-e Stützenreihe B M 1:150



Grundriss

#### 4.19 Halle 47 und 48



Westen



Nordwesten



Südosten | Graffiti



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 108 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



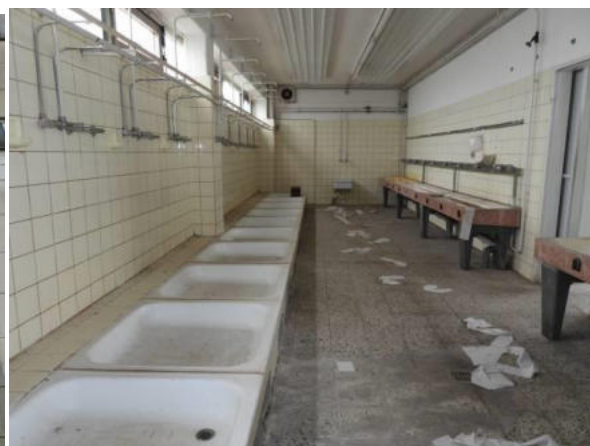
Fassade abgängig



Wandbeläge abgängig



Eingangsbereich abgängig



sanitäre Anlagen veraltet, abgängig



diverse Feuchteschäden und Schimmelbefall



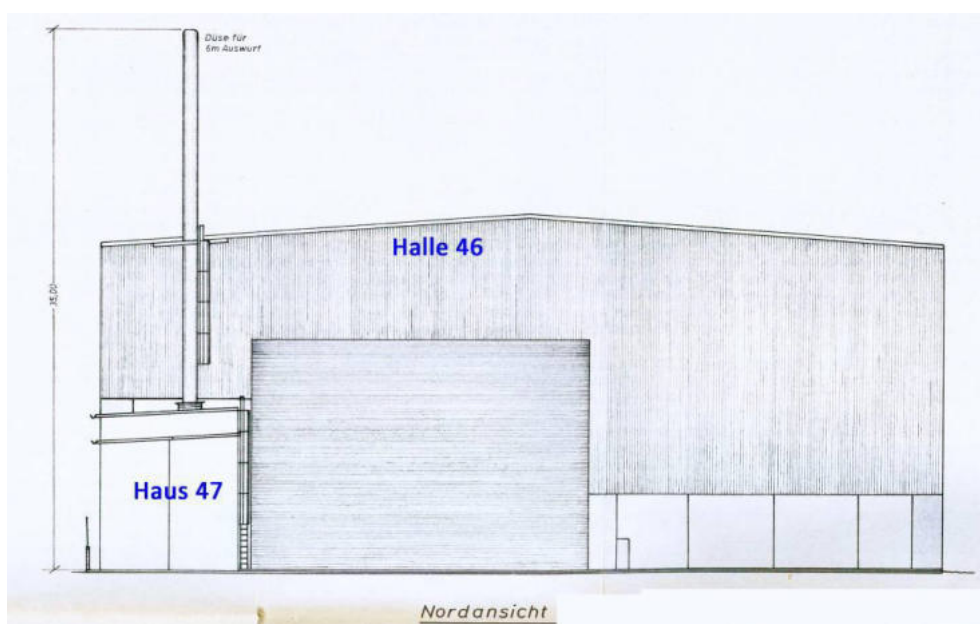
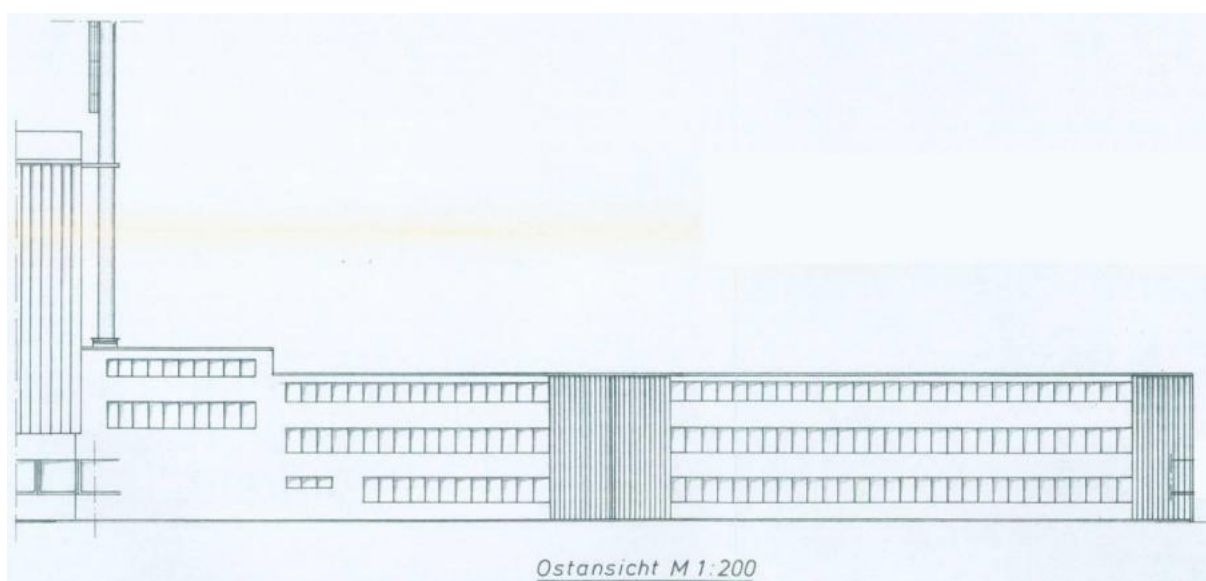
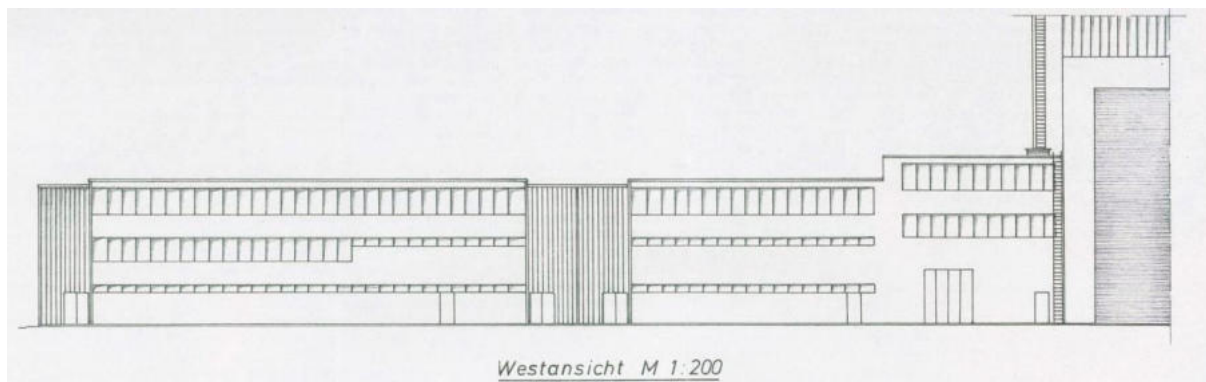
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 109 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22





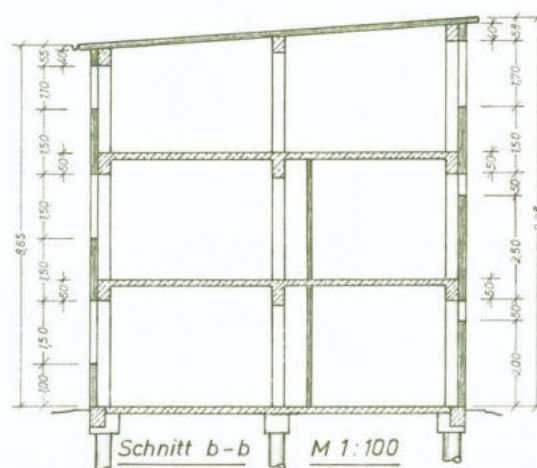
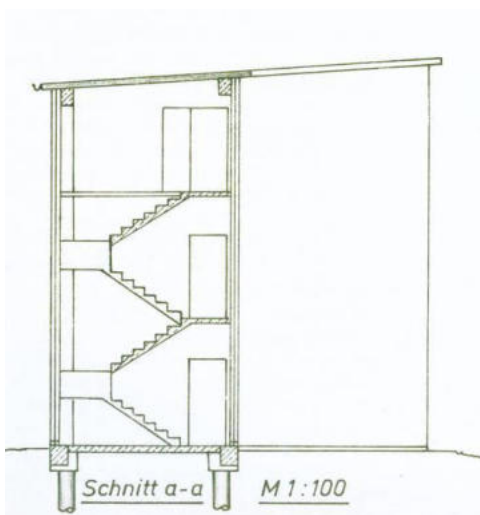
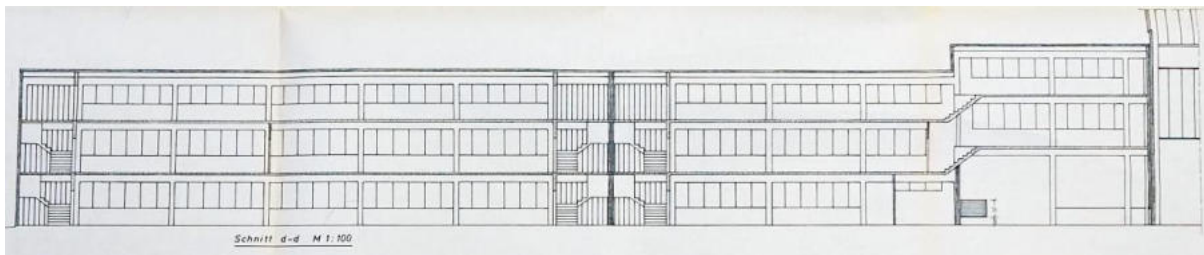
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 110 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22





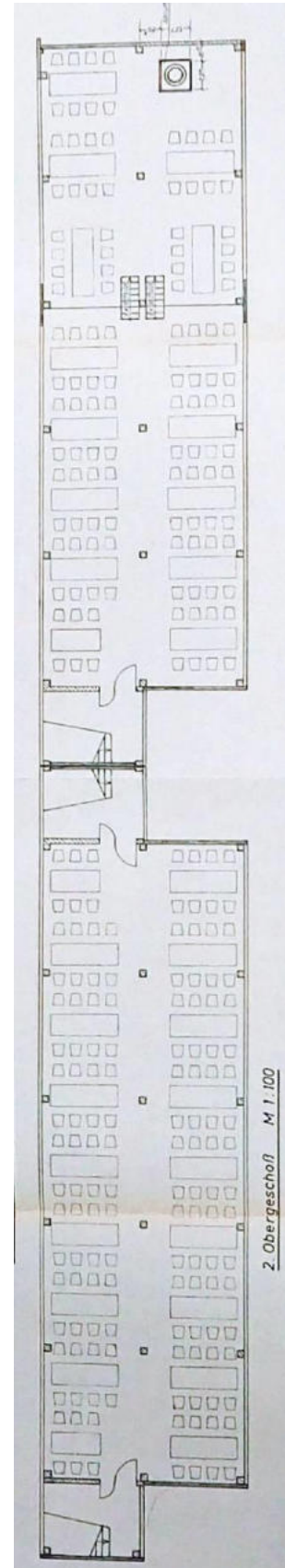
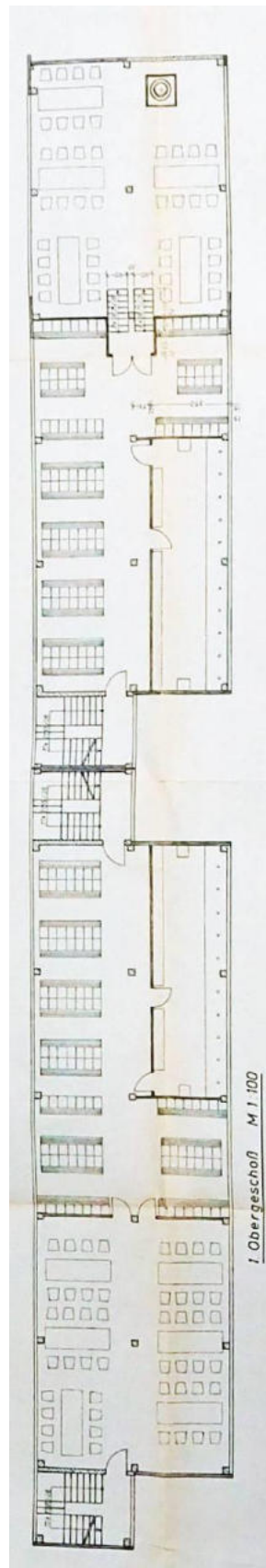
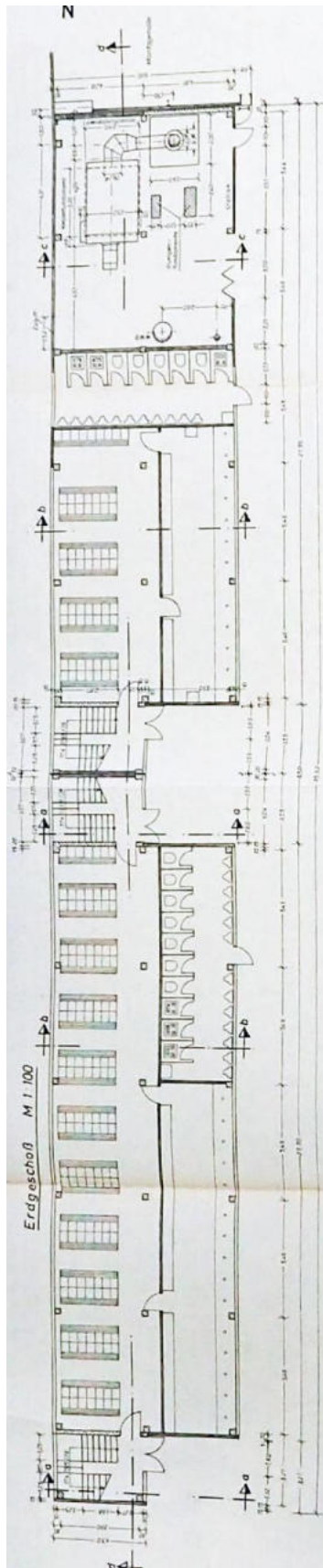
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 111 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Grundrisse EG | 1. OG | 2. OG

#### 4.20 Halle 50



Südosten



Nordwesten



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 113 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



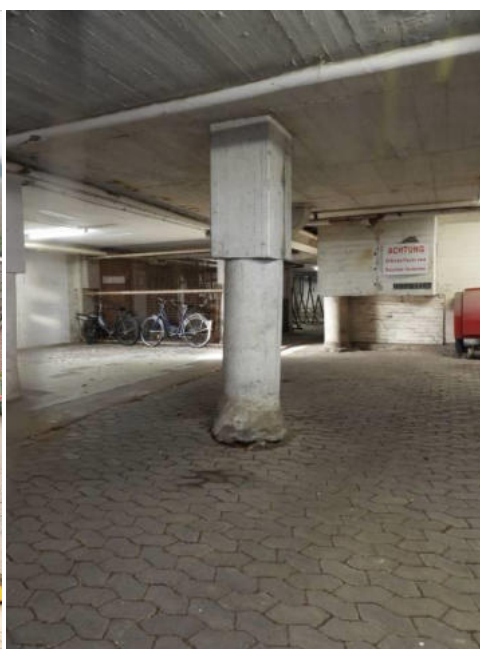
Süden



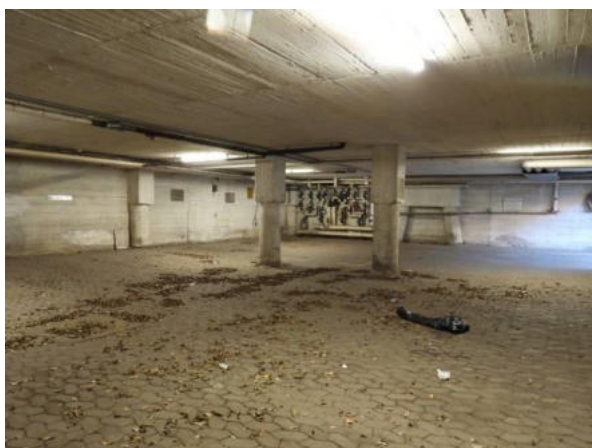
Einfahrt Tiefgarage



Fassaden platzen ab



Pfeiler der Tiefgarage schadhaft



Tiefgarage



Großraumbüro



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 114 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Heizkörper in Fensternischen, diverse Feuchteschäden



Bodenbeläge schadhaft



Beispiel für blindes Fenster



Bewehrung liegt offen in der Fassade



Schäden an der Akustikdecke



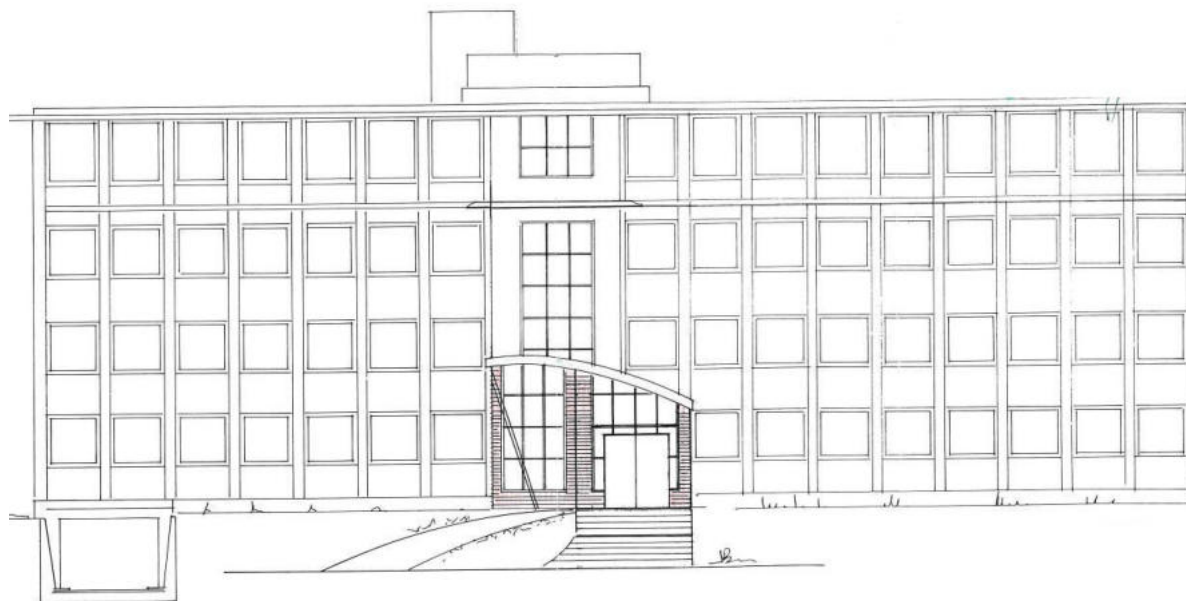
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

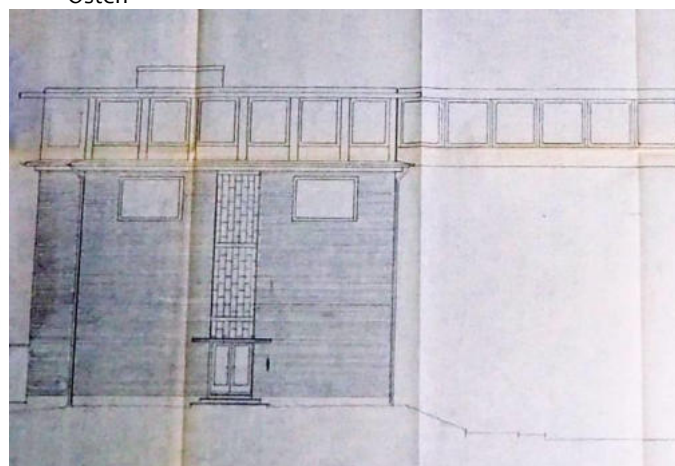
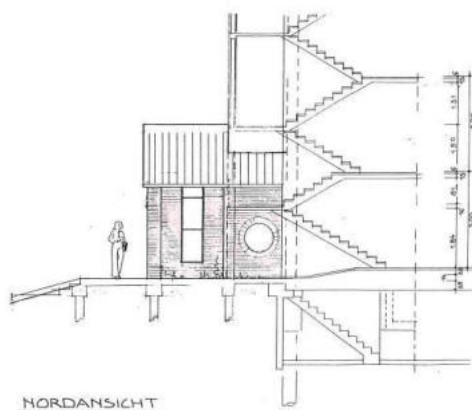
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

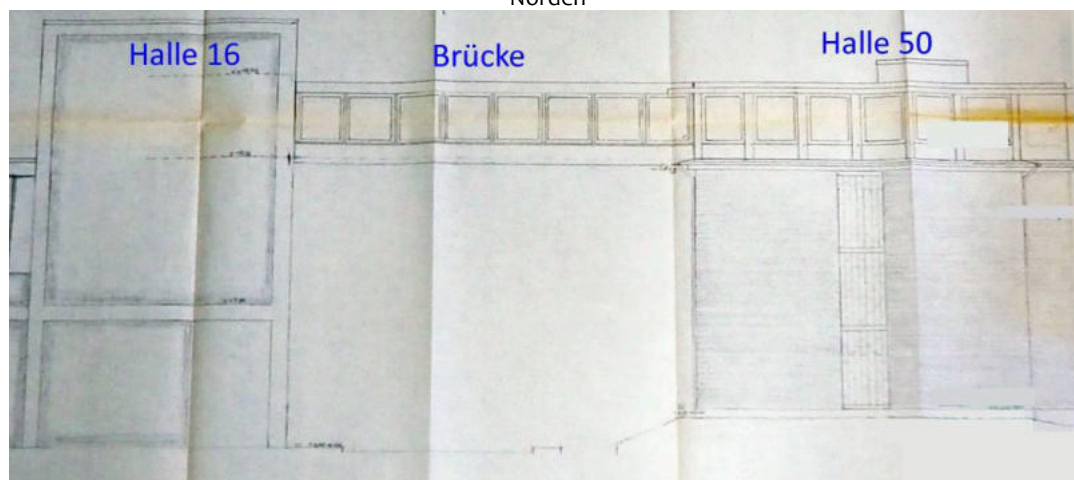
Seite 115 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Osten



Norden



Süden



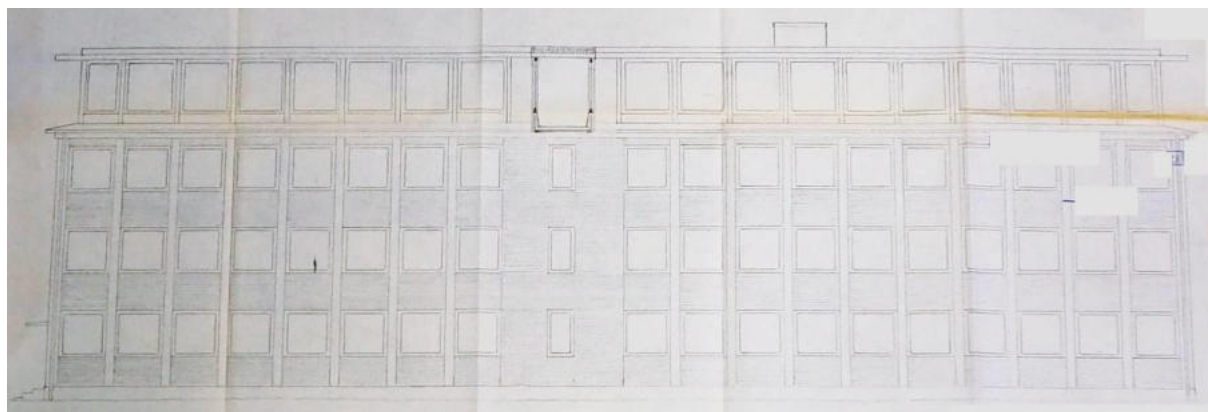
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

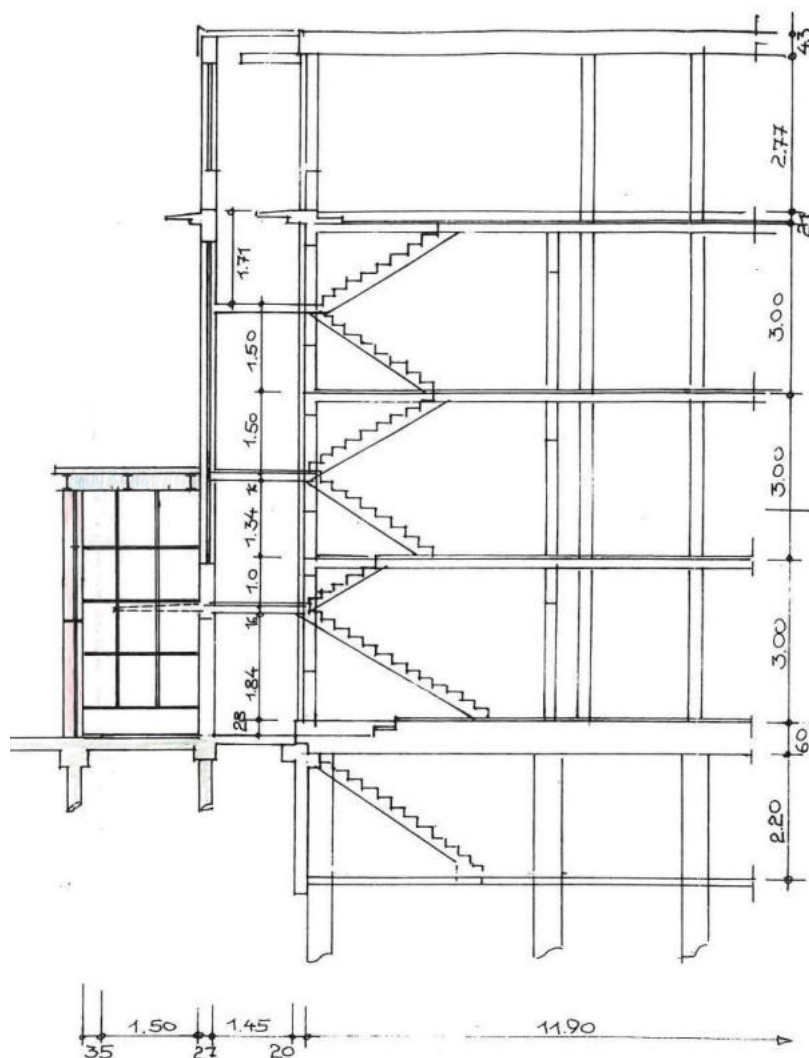
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

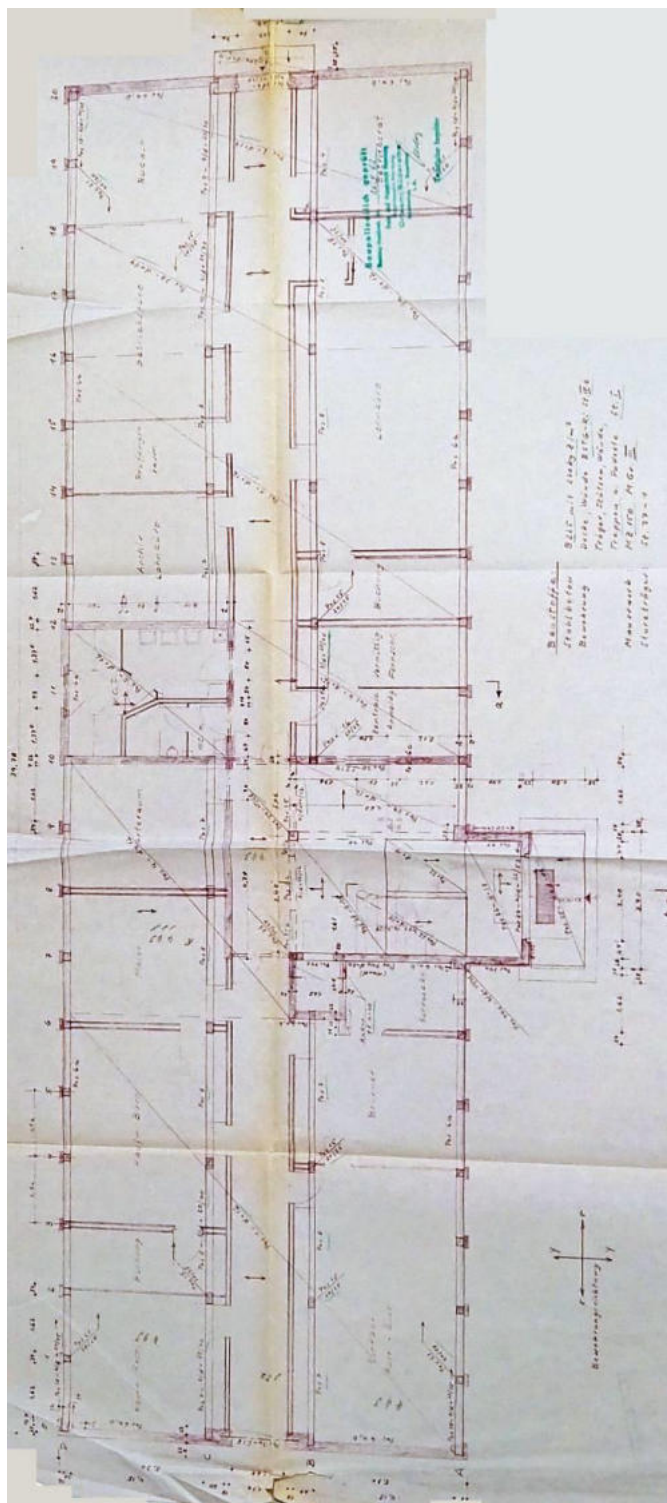
Seite 116 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Westen



QUERSCHNITT



Erdgeschoss | Eingangsbereich abweichend



**Birgit Bellmann**

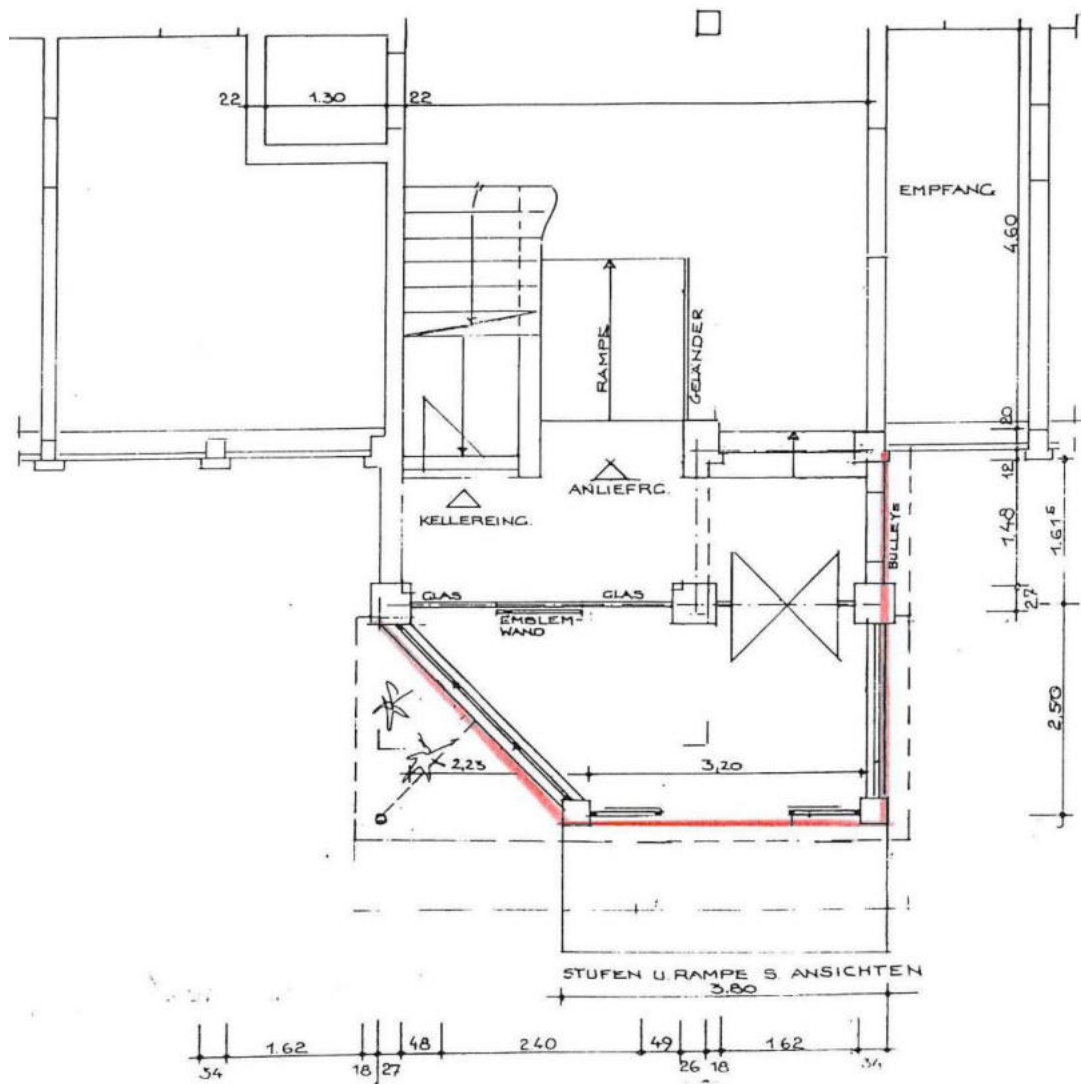
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

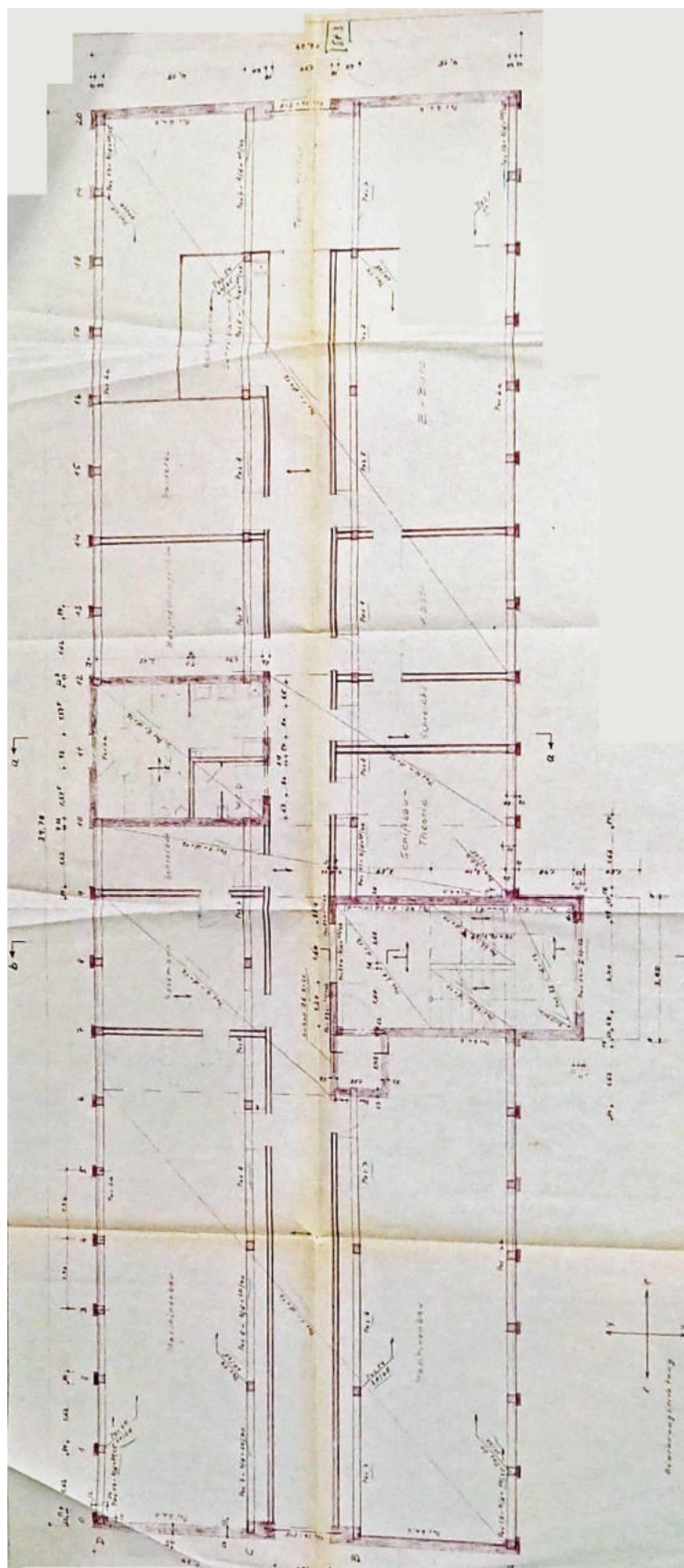
Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 118 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22

**bellmann**  
sachverständigenbüro



GRUNDRISS



1. Obergeschoss



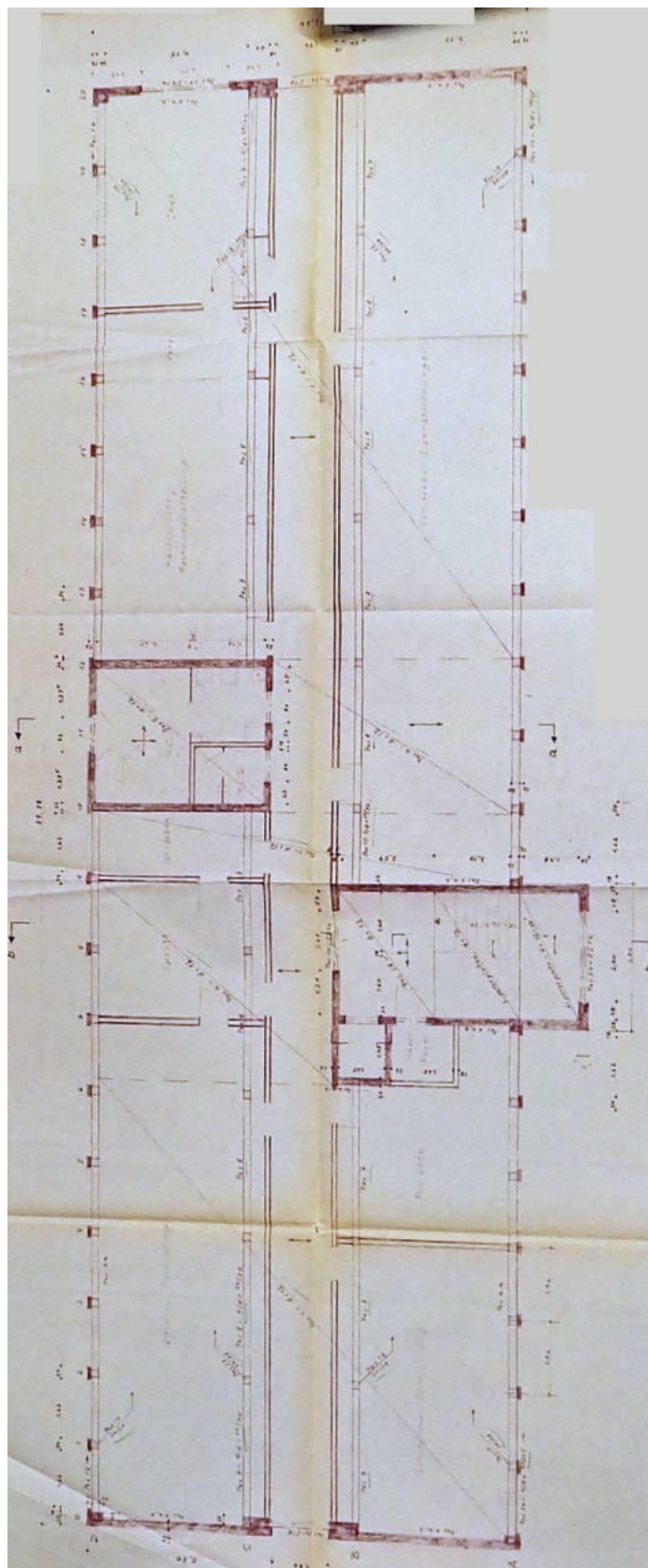
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 120 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



2. Obergeschoss



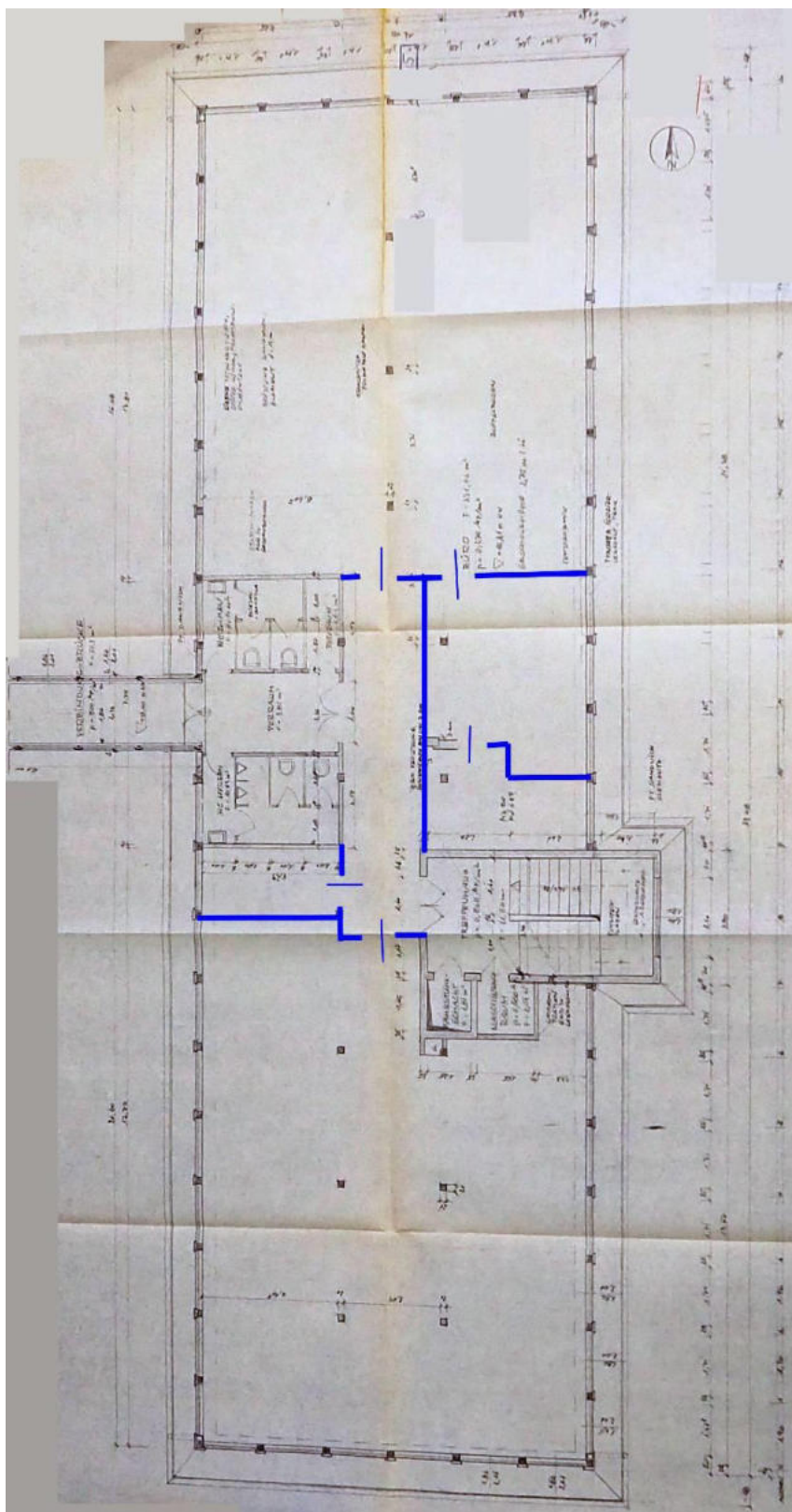
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

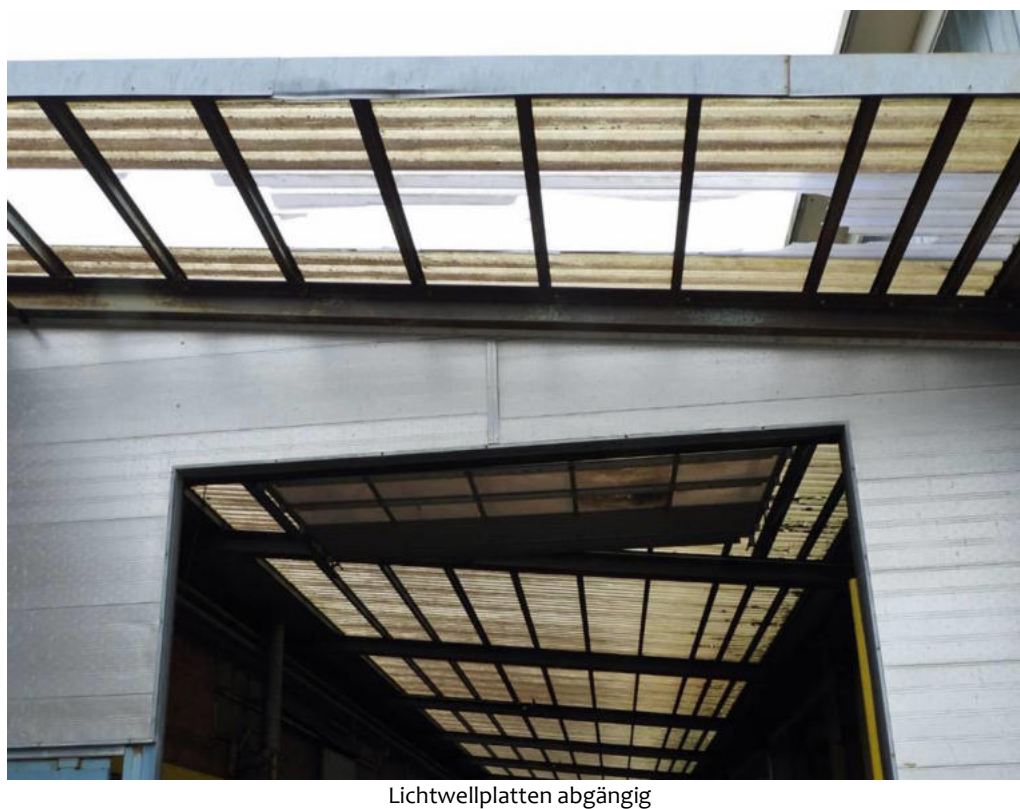
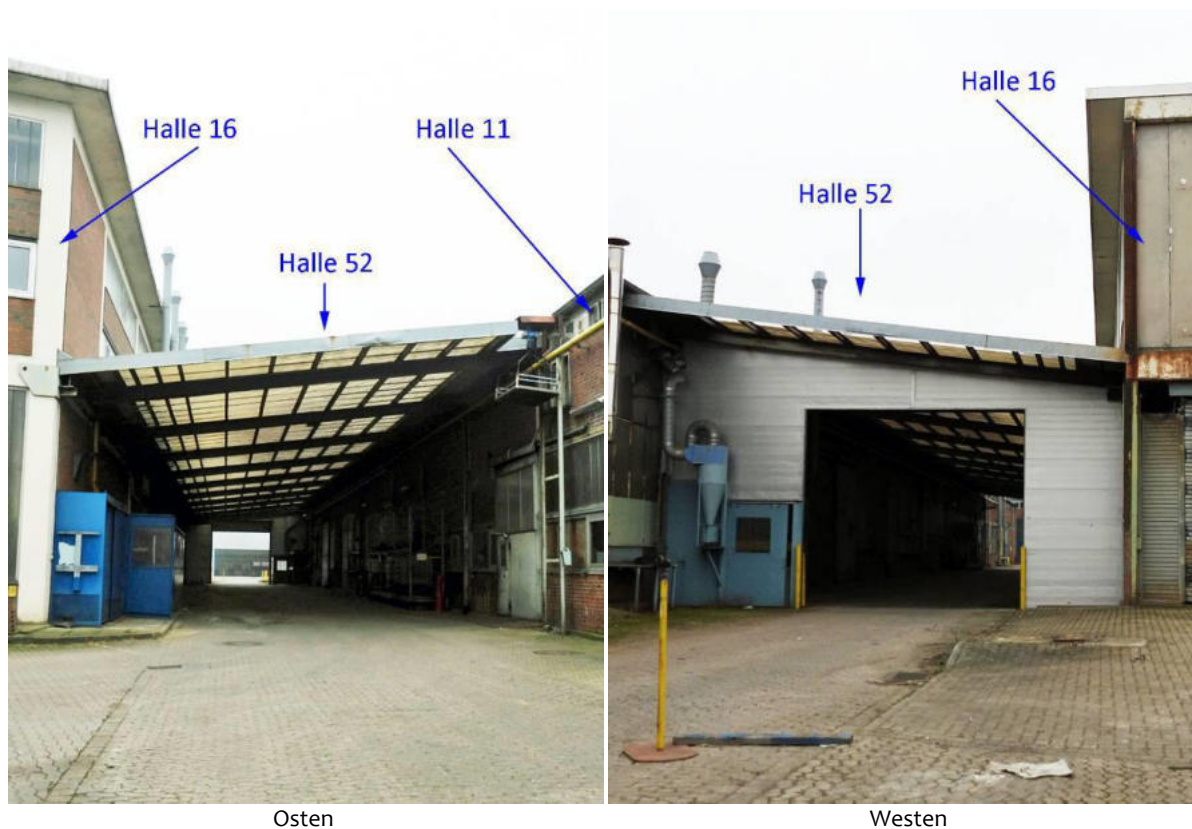
Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

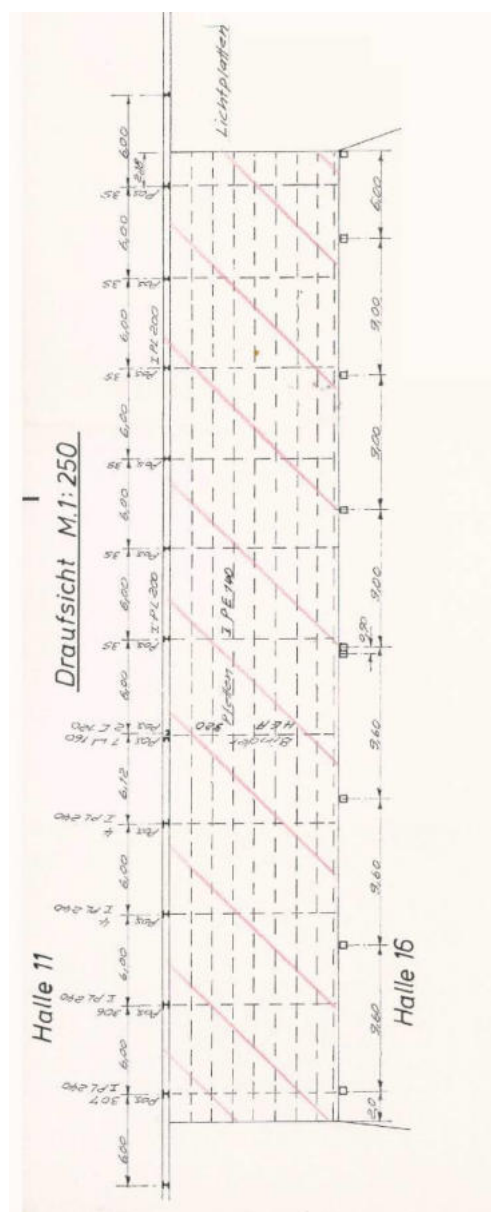
Seite 121 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Aufstockung | 3. Obergeschoss

#### 4.21 Halle 52





## 5 Weitere Bauwerke

### 5.1 Kaianlagen und Hafenbecken



Kaianlage vor Halle 11 von Westen



Kaianlage vor Halle 11 abgängig



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 125 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Zugang unter die alte Kaianlage



schräge abschüssige Flächen zwischen Halle 11 und Kaianlage



Schäden unterhalb der alten Kaianlage



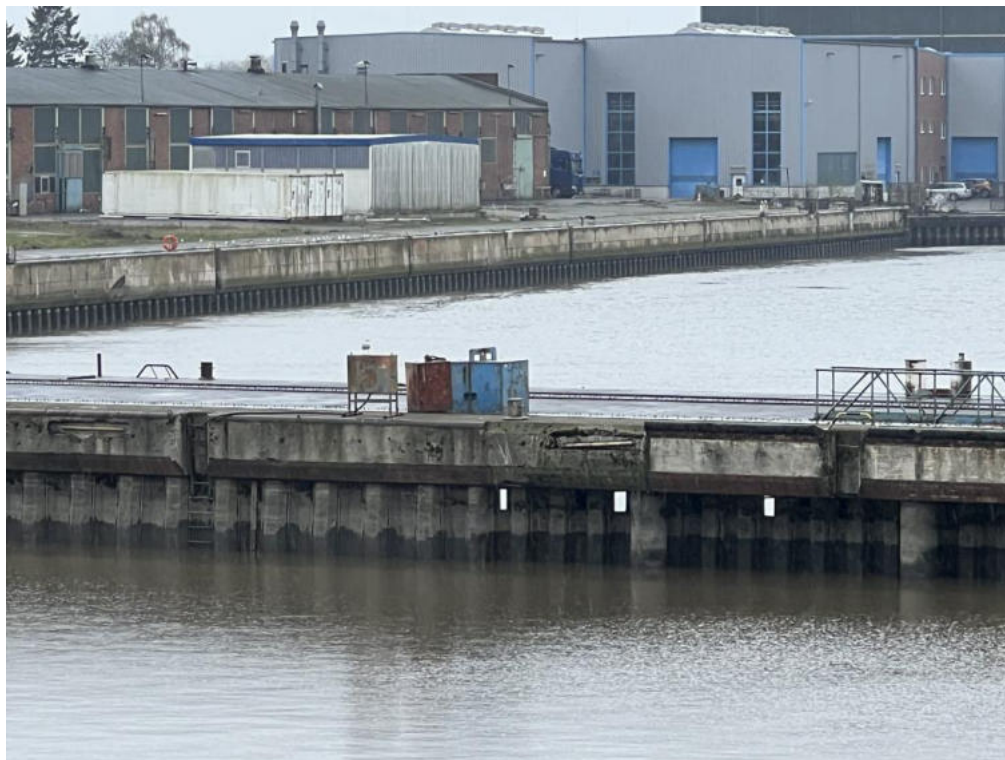
**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

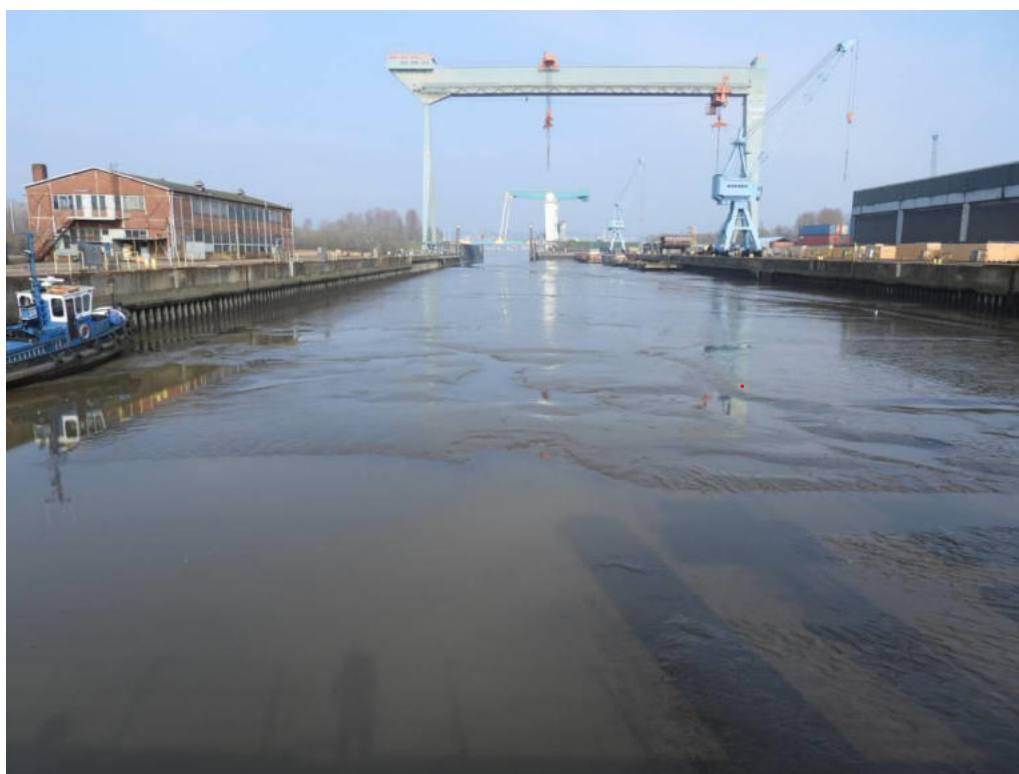
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 126 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



vorne Hafenbecken, hinten Kaianlage vor den Hallen 11, 24 und 25



Hafenbecken | Ansicht von Süden | sichtbare Verschlickung



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 127 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Norden | links Hafenbecken | rechts fließt die „Este“



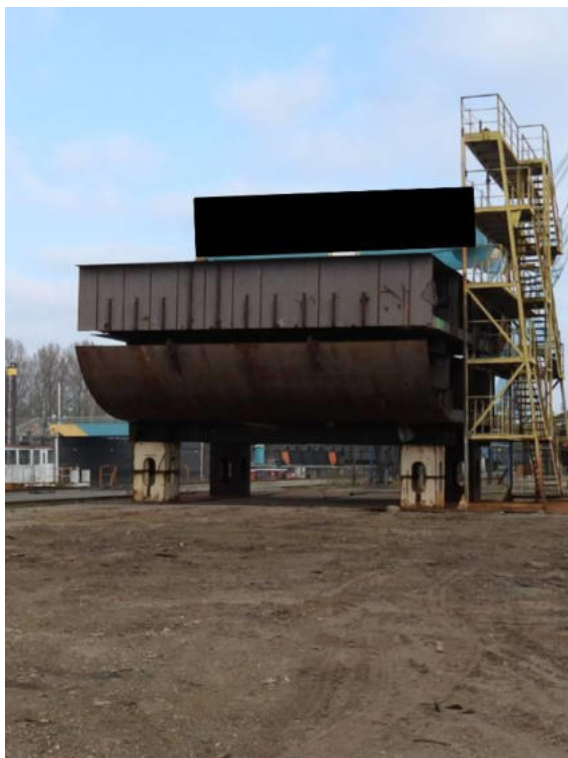
Esteverlauf Richtung Buxtehude, links Bewertungsobjekt

## 5.2 Rumpfsektionen Eisbrecher

Hinweis zu den ungeklärten Eigentumsverhältnissen unter Punkt 1.1. des Gutachtens,  
 nicht Gegenstand der Bewertung



Rumpfteile in Halle 36



Hinweis zu den ungeklärten Eigentumsverhältnissen unter Punkt 1.1. des Gutachtens

### 5.3 Außenanlagen, Umzäunung, Tore, Schallschutzwand



Tor 1



Tor 3 | Haupttor und Pförtnerhäuschen



Pförtnerhäuschen von Süden



Tor 5



Tor 6



abgängiges Kioskgebäude vor Halle 50



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 130 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



Werksgelände zwischen den Hallen 1, 11, 16 und 52  
uneben, verschiedene Beläge, zum Teil ohne Belag



Werksgelände südlich der Hallen 32 und 33  
uneben, verschiedene Beläge, zum Teil ohne Belag



Werksgelände südlich der Hallen 41 - 44  
uneben, verschiedene Beläge



Werksgelände südlich der Hallen 36 und 37  
uneben, verschiedene Beläge



unebene Fläche westlich des Hafenbeckens



diverse Elektrik auf dem Gelände



**Birgit Bellmann**

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis  
Neuenfelder Fährdeich  
80, 80a-k, 88, 120  
21129 Hamburg  
WES 03.04.2024

Seite 131 von 132  
Gutachten-Nr. 2023-1151  
AZ AG Hamburg-Harburg  
616 K 2/22



abgängiger Schuppen südlich der Halle 33



Lärmschutzwand als Containerwand an der südlichen Grenze



Aufgrabungen wegen defekter Wasserleitungen vor Container-Lärmschutzwand

## 5.4 Flurstück 68



Ansicht Süden



Zufahrt Süden



Zufahrt Norden | Neuen Fährdeich



Ansicht Norden



Containerdorf | nicht Gegenstand der Bewertung



vorne markierten PKW-Stellplätze der ehemaligen Werft