



HAMBURGISCHE IMMOBILIEN
MANAGEMENT GESELLSCHAFT MBH
FEUERWEHR · MUSEEN · POLIZEI

Vormietvereinbarung

zwischen

Hamburgische Immobilien
Management Gesellschaft mbH
Überseering 10 a
22297 Hamburg

- Vermieterin -

und

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Inneres und Sport
– Feuerwehr Hamburg –
20099 Hamburg

- Mieterin -

Die Feuerwehr beabsichtigt auf einem Teil des Flurstückes 8704, Gemarkung Kirchwerder, Belegenheit: In de Wisch 29, Baublock 607-057, ein Gerätehaus mit einer Fläche von ca. 362 m² für die Freiwillige Feuerwehr Kirchwerder Süd gemäß der dieser Vereinbarung beigefügten Flurkarte, Bauzeichnung und Baubeschreibung zu errichten (Anlagen 1-3). Der erforderliche Grundstücksteil mit einer Gesamtgröße von ca. 5.000 m² wird durch die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (kurz: HGV) erworben und im Anschluss an die Vermieterin verpachtet. Die Baumaßnahme wird durch die HGV finanziert und ebenfalls anschließend an die Vermieterin verpachtet. Dies vorausgeschickt treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

1. Die Vermieterin übernimmt im Auftrag der Mieterin die Planung und Durchführung der für die Baumaßnahme notwendigen Arbeiten.
2. Die Vertragsparteien vereinbaren nach Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes den Abschluss eines Mietvertrages mit einer Laufzeit von 30 Jahren auf Basis des Standardmietvertrages zwischen den Vertragsparteien inklusive der abgestimmten Wertsicherungsklausel gemäß Anlage 4.
3. Die Mieterin wird nach Unterzeichnung dieser Vormietvereinbarung eine Summe in Höhe von [REDACTED] an die Vermieterin als Mietvorauszahlung überweisen. Auf Basis der aktuellen Kostenschätzung wurde eine Jahresmiete in Höhe von [REDACTED] errechnet, um ein mit der Mieterin abgestimmtes Gebäude gemäß der oben genannten Anlagen 1-3 auf dem in der Vorbemerkung beschriebenen Flurstück 8704 zu errichten. Die Miete ist in 12 monatlichen Beträgen ab



dem Monat der Fertigstellung und Übergabe zuzüglich der Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen an den Vermieter zu zahlen.

4. Der Abschluss eines Mietvertrages mit der Benennung der verbindlichen Miete erfolgt auf der Basis der Ausschreibungsergebnisse.
5. Im Fall des Rücktritts der Mieterin von der Durchführung des Projektes, verpflichtet sich diese, der Vermieterin die durch Fremd- und Eigenleistungen bis zum Zeitpunkt des Rücktritts entstandenen Kosten zu erstatten. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf eventuell zu leistende Schadenersatzforderungen aus entgangenem Gewinn eines nach der Ausschreibung nicht beauftragten Unternehmens und auf nachstehenden Sachverhalt verwiesen:
6. Anlagen:
 1. Flurkarte
 2. Baubeschreibung
 3. Planzeichnung
 4. Wertsicherungsklausel

Hamburg, 15.1.2014

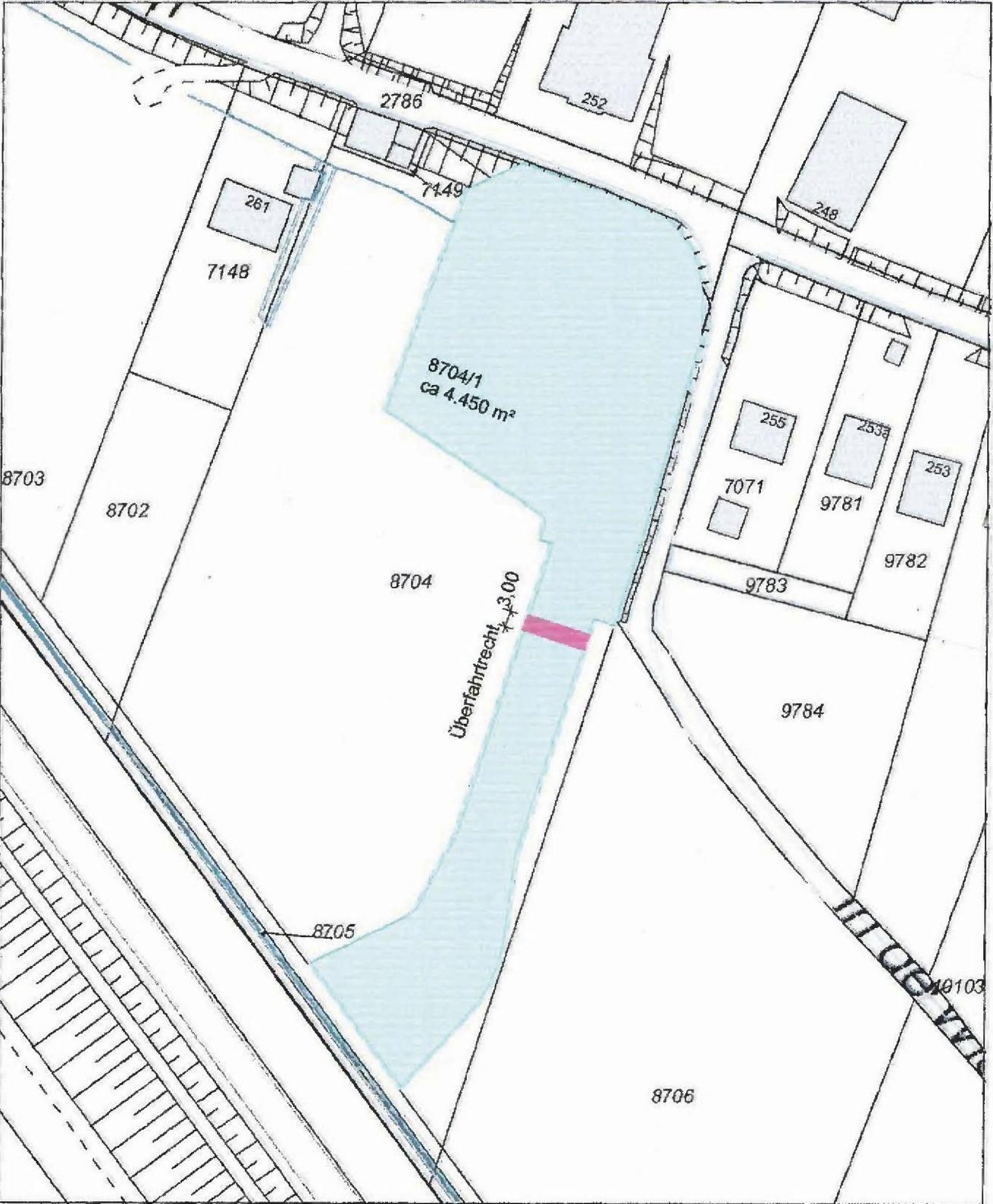

- Vermieterin -

Hamburg, 19.2.14


- Mieterin -

<p>Kirchwerder Elbdeich 252 Flurstück 8704 Vorschlag BA Bergedorf</p> <p>1:1000</p>	<p>Auszug aus 3A Web LGV Hamburg</p>		<p>Bearbeiter: hamburg</p> <p>Datum: 25.05.2012</p> <p>Uhrzeit: 09:11</p>
---	---	---	---

5918485



57 60 36

5918265

Maßstab: 1:1000  Meter

Der LGV haftet nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die dargestellten Inhalte nicht vollständig, richtig oder aktuell sind.
 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) 2011

Anlage zum Bauantrag**Baubeschreibung**

Bauvorhaben: Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Hamburg, Kirchwerder-Süd

Standort: Kirchwerder Elbdeich, Gemarkung Kirchwerder, Flurstück 8704

Bauherr: HGV, vertreten durch
IMPF - Hamburgische Immobilie Management Gesellschaft mbH

Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung hat zum Ziel, die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens am neuen Standort und nach Art und Mass, wie dargestellt, zu ermitteln.

Der vorgesehene Standort liegt im Bereich des Baustufenplans Bergedorf 3, vom 14.01.1995. Der Standort liegt im Aussenbereich und ist als Landschaftsschutzgebiet benannt. Das Grundstück wird zur Zeit als Grünland genutzt.

Der Standortvorschlag des Naturschutzreferats Bergedorf, [REDACTED] vom 19.06.2012 ist nicht umsetzbar, da der Eigentümer des oberhalb des Grundstücks gelegenen Gebäudes Kirchwerder Elbdeich 252 - er ist Eigentümer auch des Flurstücks 8704 - dieser Lösung nicht zustimmt.

Das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge erfolgt nach Südwesten zur Deichstrasse des Hower Hauptdeichs. Hierzu ist eine Anrampung bis zur Höhe der Deichstrasse und eine Verrohrung und Überbauung des Deichgrabens geplant.

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt vorrangig von der Strasse 'In de Wisch'; die zugehörigen PKW-Stellplätze sind von der Strasse aus anfahrbar. Ein Teil der Einsatzbesatzung fährt die Wache von Südwesten über die genannte Rampe an; diese ist daher für Gegenverkehr mit einer Breite von 6 m geplant.

Auf dem Grundstück stehen 18 PKW-Stellplätze (Einsatzbesatzung) und 5 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Die Ver-/Entsorgung erfolgt über den Kirchwerder Elbdeich.

Der zur Zeit über das Baufeld verlaufende Entwässerungsgraben soll im Rahmen der Baumassnahme verlegt werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Hamburg plant auf dem Grundstück die Errichtung eines eingeschossigen Wehrgebäudes als Ersatz für das bestehende, jedoch kurzfristig nicht weiter verfügbare Bestandsgebäude. Das Gebäude soll auf einer noch zu benennenden Aufschüttung errichtet werden.

Vor der Remise ist die Einrichtung eines Waschplatzes zur temporären Nutzung durch die Einsatzfahrzeuge geplant. Das in die Remise eingetragene Regenwasser wird in Entwässerungsrinnen gesammelt und abgeleitet.

Der Neubau umfasst

- Remise für 2 Löschfahrzeuge und ein Kleinlöschboot
- Zugehörige Umkleideräume
- Aufenthaltsraum
- (temporär genutztes) Büro
- Teeküche
- Lager
- 3 Sanitärräume
- Hausanschluss- und Technikraum

Materialien Gebäude:	Fassaden: Dachdeckung: Tür, Sektionaltor: Fenster:	Vormauerung, friesisch bunt, glatt Betonstein, Doppel-S, anthrazit Aluminium/Glas, feuerwehr-rot Holz, feuerwehr-rot
Gründung:	Stahlbetongründung gem. Baugrunduntersuchung (Flach- /Tiefgründung), Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit	
Aussenwände:	Mauerwerk, 2-schalig, (KSV/VMZ), U gem. EnEV Befensterung: Holz, Uw gem. EnEV Zugangsanlage: Aluminium, Uw gem. EnEV Sektionaltore: Aluminium, Uw gem. EnEV	
Innenwände:	KSV / GK, 11.5 / 24.0 cm Türen: StU-Zarge, Holz-Türblatt, bedarfsweise RD / T30	
Decken:	StB-Decken und -Unterzüge gem. Statik	
Dach:	Satteldach 15°, Pfettendach gem. Statik Unterspannbahn unterlüftet, Dämmung gem. EnEV	
Heizung:	Noch zu klären (Technikraum im EG)	
Lüftung:	Remise: Quellentlüftung für die Einsatzfahrzeuge Nebenräume: Dezentrale Raumentlüftung, feuchtigkeitsgesteuert	
Sanitär:	WC-H: WC-D: Dusche: Teeküche: Remise:	1 Sitz, 3 Urinale, 1 HWB 1 Sitz, 1 HWB 1 Duschtasse Spüle, Kochmulde, Kühlschrank Stiefelwaschanlage
Aussenanlagen:	Rampe, Remisenzufahrt, PKW-Stellplätze: Betonsteinpflaster Grünflächen: Raseneinsaat Waschplatz einschl. Koaleszenzabscheider-Anlage; die Entsorgung des (vor-) gereinigten Abwassers ist noch zu klären.	

Indexvereinbarung

Der Mietvertrag soll wertgesichert sein.

1) Die Miete wird alle zwei Jahre zum 01. Januar ("Stichtag") anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland / Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) - Basisjahr 2005 = 100, im folgenden "Gesamtindex ohne Energie" genannt, überprüft, erstmals zum 01. Januar XXXX. Eine Anpassung der Miete erfolgt, sofern sich der vom statistischen Bundesamt festgestellte Gesamtindex ohne Energie für den Dezember vor dem Stichtag (erstmalig 12/XXXX) gegenüber dem zwei Jahre zurückliegenden Dezember (erstmalig 12/XXXX) um mehr als 5 Prozent nach oben oder nach unten verändert hat. Die Miete erhöht oder ermäßigt sich automatisch mit einer 12-monatigen Verzögerung zum Stichtag, erstmals zum 01. Januar XXXX, um die eingetretene Veränderung des Gesamtindex ohne Energie.

Sollte die Miete wegen Unterschreitung des Schwellenwertes von 5 Prozent nach 2 Jahren nicht angepasst worden sein, wird zwei Jahre später im Januar erneut geprüft, ob der Gesamtindex ohne Energie sich dann in dem nunmehr 4-jährigen Überprüfungszeitraum um 5 Prozent erhöht oder ermäßigt hat, um darauf hin, wie oben beschrieben, die Miete mit einer 12 - monatigen Verzögerung anzupassen. Falls der Schwellenwert auch dann noch nicht überschritten werden sollte, wird nach weiteren zwei Jahren entsprechend verfahren. Soweit nach dieser Klausel noch keine Mietanpassung erfolgt ist, wird mit dem Gesamtindex ohne Energie für den Dezember XXXX verglichen.

Die jeweilige Anpassung erfolgt automatisch, ohne dass es einer Erklärung einer der Vertragsparteien bedarf. Solange die Mieterin von der Vermieterin bei Mieterhöhungen jedoch keine schriftliche Neuberechnung erhalten hat, treten die Wirkungen des Zahlungsverzuges nicht ein.

2) Sollte der in Absatz 1 genannte Gesamtindex ohne Energie nicht mehr ermittelt werden, so soll eine Überleitung durch Umrechnung auf die Basis des nächsten, dann jeweils veröffentlichten Gesamtindex ohne Energie, der die Entwicklung der Verbraucherpreise ohne Energie in Deutschland wiedergibt, erfolgen. Bei mehreren zur Wahl stehenden Indizes soll derjenige genommen werden, der von seinen Berechnungsvoraussetzungen (insbesondere Warenkorb) dem im Absatz 1 genannten Index so nahe wie möglich kommt. Das gleiche gilt, falls ein Index nur für Deutschland nicht mehr ermittelt werden sollte.

3) Die Parteien gehen davon aus, dass die vorstehende Wertsicherungsklausel zulässig ist. Sollte dies nicht zutreffen, gilt § 8 des Preisklauselgesetzes. In dem Fall werden die Vertragsparteien eine zulässige Klausel vereinbaren, deren wirtschaftlicher Effekt der vorstehenden Klausel so nah wie rechtlich möglich kommt. (Benennung der Werte erfolgt bei Abschluss des Nachtrages).