



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

## Nachtragsvertrag

**zum Öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Flurstück 4259 in  
der Gemarkung Bahrenfeld vom 29.12.2016**

Zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg Altona,  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, dieses vertreten durch  
Baudezernenten [REDACTED],  
Abteilung Bauprüfung Bezirksamt Altona Leitung [REDACTED]  
(Fachamt für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt) und  
Fachamtsleiter [REDACTED] (Fachamt für Stadt- und  
Landschaftsplanung)  
Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg

sowie

Dezernat Steuerung und Service, Fachamt Rechtsamt,  
dieses vertreten durch  
Fachamtsleiter [REDACTED]  
Platz der Republik 1, 22765 Hamburg

nachfolgend "FHH" genannt

und der GbR Kertscher

1.) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

2.) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

nachfolgend "Eigentümer" genannt.

**Präambel**

Für das im Besitz der GbR Kertscher befindliche Flurstück 4259 in der Gemarkung Bahrenfeld wurde am 29. Dezember 2016 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Anlage 1) geschlossen, mit dem Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen, nicht zentrumsschädigenden Heimwerkemarktes zu schaffen. In diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag wurde darüber hinaus die Schaffung eines Gewerbe- und Handwerkerhofes sowie die Sicherung von vorhandenen Künstlerateliers geregelt. Aufgrund geänderter hochbaulicher Planung sollen zu dem Vertrag vom 29. Dezember 2016 unten stehende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen werden. Ferner wird die Vollstreckungsklausel aus § 4 (4) des Vertrages vom 29.12.2016 in den Nachtrag noch einmal aufgenommen und von den Parteien unterzeichnet. Die Klausel muss gemäß § 61 HmbVwVfG zu Ihrer Wirksamkeit von einem Volljuristen mitgezeichnet werden. Dies ist bei Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 29.12.2016 versäumt worden. Gemäß § 8 (2) des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 29.12.2016 wirkt sich die Unwirksamkeit einer einzelnen Regelung nicht auf die übrigen Bestimmungen des Vertrages aus. Soweit die Regelungen des öffentliche-rechtlichen Vertrages vom 29.12.2016 mit dieser Vereinbarung nicht geändert oder ergänzt werden, gelten Sie mithin unverändert fort.

## § 1

### Änderungs- und Ergänzungsgegenstände

1. § 2 Abs. 3. Gewerbe- und Handwerkerhof (Abs. 3.2) wird wie folgt geändert:

Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb der nächsten 5 Jahre nur einen Bauantrag einzureichen, der zwingend folgenden Bestandteil erhalten muss:

Errichtung eines Gewerbe- und Handwerkerhofes mit mind. 2.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche in räumlicher Trennung vom Baumarkt bis spätestens 11 Monate nach der Teileröffnung des ersten Neubauabschnittes des Bau- und Handwerkemarktes. Sollte das Projekt aufgrund von unvorhersehbaren bzw. für die jeweilige Jahreszeit ungewöhnlichen, oder ungewöhnlich starken, Naturereignissen oder höherer Gewalt nicht rechtzeitig fertig gestellt werden können, verschiebt sich die Frist entsprechend der Dauer der Behinderung zzgl. der Zeit, die man benötigt, um die Wiederaufnahme der Arbeiten zu organisieren. Den Nachweis hat der Eigentümer zu erbringen.

Die Unmöglichkeit der Arbeiten regeln die jeweiligen Arbeits- bzw. Verlegerichtlinien (keine Arbeiten an der Aussenanlage bei Frost z.B.)

Sollte die Behinderung so lange dauern, dass die Wiederaufnahme der Arbeiten in eine ungünstigere Jahreszeit fällt, ist das besonders zu berücksichtigen.

2. § 2 wird wie folgt ergänzt:

3.4 Der Eigentümer verpflichtet sich, die gesamte Dachfläche des neuen Baumarktes mit einer Grundfläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup> um die notwendigen Belichtungsbänder herum extensiv zu begrünen.

3.5. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Freiflächengestaltung der Stellplatzanlage und insbesondere die Abgrenzung der Stellplatzanlage durch Abpflanzungen zur Ruhrstraße mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona abzustimmen und genehmigen zu lassen.

3. Die Anlage 1 des Vertrages vom 29. Dezember 2016 wird wie folgt geändert:

Das auf Seite 5 der Anlage 2 des Vertrages vom 29. Dezember 2016 dargestellte Flächenkonzept nach Um- und Neubau wird durch den Lageplan (Erdgeschoss mit Außenanlage) vom 30.07.2017, hier Anlage 2 dieses Vertrages, ersetzt.

## **§ 2 Vollstreckung**

Der Eigentümer unterwirft sich zur Durchsetzung der mit dem Vertrag auferlegten Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 09.11.1977 (HmbGVBl. S. 333, 402) in Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012 S. 510) in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 3 Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich dieser Regelung, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine andere zulässige Regelung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag lückenhaft sein sollte.
- (3) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gelten im Übrigen die Bestimmungen des § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (4) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass mit diesem Vertrag keine Verpflichtungen zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums an Grundstücken begründet werden und dass deshalb eine Beurkundung nicht erforderlich ist. Die Vertragspartner verpflichten sich, sich bei der Durchführung dieses Vertrages nicht auf die fehlende Beurkundung zu berufen und ihre gegenseitigen Leistungspflichten gegebenenfalls so zu erfüllen, als sei der Vertrag beurkundet.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand beider Parteien für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

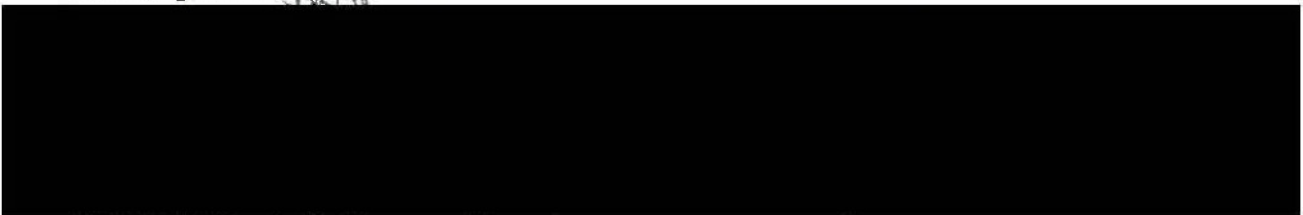
**Anlagen:**

Anlage 1 – Öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 29.12.2016

Anlage 2 – Lageplan (Im Original) M 1 : 200 vom 30.07.2017

**Für die FHH:**

Hamburg, den 19.06.15

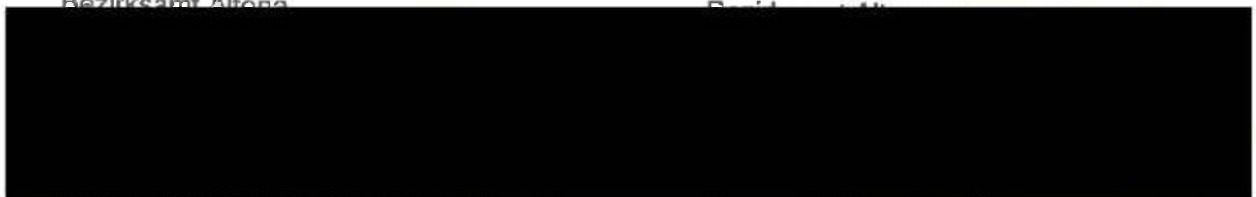


Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt für Wirtschaftsförderung, Bauen  
und Umwelt

Dezernent Johannes Gerdemann  
Bezirksamt Altona

Fachamtsleiterin Birgit Neuhaus



Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung  
Fachamtsleiter Frank Conrad  
Bezirksamt Altona

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt für Wirtschaftsförderung, Bauen  
und Umwelt  
Abteilung Bauprüfung Bezirksamt Altona  
Leitung Martina Schaper

**Für den Eigentümer:**

Hamburg, den



GbR Kertscher



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

## Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Zwischen der **Freien und Hansestadt Hamburg**

vertreten durch das Bezirksamt Hamburg Altona,  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, dieses  
vertreten durch

den Baudezernenten

die Fachamtsleiterin

den Fachamtsleiter

Jessenstraße 1 -3, 22767 Hamburg

nachfolgend **"FHH"** genannt

und der

GbR Kertscher,

diese jeweils alleinvertretungsberechtigt durch

1.)

2.)

nachfolgend **"Eigentümer"** genannt.

von mindestens 15 Jahren ab erstmaliger Vermietung

- c. die Sicherstellung der künftigen Vermietung von derzeit vorhandenen Nutzflächen des Atelierhaus Ruhstraße 88 - Kunst und Kultur e.V. sowie des Kunst- und Kulturverein 2025 e.V. an diese Mieter und zu den bestehenden Vertragskonditionen für einen längeren Zeitraum. Sollte eine Vermietung an diese Mieter nicht mehr möglich sein, wird der Eigentümer in den nächsten 15 Jahren versuchen, an andere Kultureinrichtungen zu vermieten. Wenn auch das nicht geht, verpflichtet sich der Eigentümer, die Vermietung als Teil des Gewerbe- und Handwerkerhofes gemäß b. vorzunehmen.

Dieser Vertrag steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass der Eigentümerin für das in der Präambel bezeichnete Grundstück eine Baugenehmigung erteilt wird, die die unter § 2 beschriebene Bebauung zulässt und die Eigentümerin tatsächlich mit dem Umbau auf dem Grundstück beginnt.

## § 2

### Pflichten des Eigentümers

1. Der Eigentümer nimmt den Bauantrag vom 07.07.2015 (A/WBZ/05437/2015), unmittelbar nach beidseitiger Unterzeichnung dieses Vertrages rechtsverbindlich zurück
2. Der Eigentümer verzichtet mit Unterzeichnung dieses Vertrages auf die gerichtliche oder außergerichtliche Geltendmachung etwaiger Ansprüche auf Erteilung einer Baugenehmigung aus dem zurückgenommenen Bauantrag einschließlich etwaiger damit zusammenhängender verfahrensrechtlicher oder materieller Ansprüche.
3. Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb der nächsten 5 Jahre nur einen Bauantrag einzureichen, der zwingend die folgenden Bestandteile enthalten muss:
  - 3.1. Bau- und Heimwerkermarkt
    - 3.1.1. Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 10.000 m<sup>2</sup> einschließlich einer Bäckerei im Vorkassenraum
    - 3.1.2. Vertrieb eines Verkaufssortiments von max. 70.000 Artikel (gemäß Sortimentsliste)
    - 3.1.3. eigenständige Präsentation zentrumsrelevanter Artikel des Verkaufssortiments gemäß Sortimentsliste auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche
  - 3.2. Gewerbe- und Handwerkerhof

Errichtung eines Gewerbe- und Handwerkerhofes mit mind. 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in räumlicher Trennung vom Baumarkt bis spätestens zur Eröffnung des Bau- und Heimwerkermarktes gemäß Ziffer 3.1.

### 3.3. Flächen für Atelier- und Kulturnutzungen

Erhalt der Nutzung vorhandener Flächen für Atelier- und Kulturnutzungen im Umfang von mind. 1.600 m<sup>2</sup>. Sollte eine Vermietung an diese Mieter nicht mehr möglich sein, wird der Eigentümer in den nächsten 15 Jahren versuchen, an andere Kultureinrichtungen zu vermieten. Wenn auch das nicht geht, verpflichtet sich der Eigentümer die Vermietung als Teil des Gewerbe- und Handwerkerhofes gemäß b. vorzunehmen.

4. Der Eigentümer verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Errichtung des Bauvorhabens zu beginnen und die Bauarbeiten innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn zu beenden.
5. Der Eigentümer verpflichtet sich, die unter Absatz 3 Ziffer 2 und Ziffer 3 bezeichneten Nutzfläche Nutzflächen für die Dauer von mindestens 15 Jahren nach Errichtung des Gewerbe- und Handwerkerhofes und erstmaliger Vermietung zu einer vertraglich festgelegte Miete in Höhe von € 7,00 / m<sup>2</sup> nettokalt plus Nebenkosten in mietüblicher Form nach der 2. BerechnungsVO. Der Vermieter kann gemäß der Erhöhung des Verbraucherpreisindex jährlich eine Anpassung des Mietzinses vornehmen.  
*\* zu 05.12.2018*
6. Der Eigentümer verpflichtet sich, die unter Absatz 3 Ziffer 3 bezeichneten Flächen, die derzeit vom Atelierhaus Ruhstraße 88 - Kunst und Kultur e.V. genutzt werden, bis mindestens zum 30.09.2018 (mit Verlängerungsoption bis 30.09.2019) und zu der derzeit festgelegten Miete in Höhe von € 5,00 / m<sup>2</sup> nettokalt plus € 1,25 / m<sup>2</sup> Nebenkosten mtl. an den jetzigen Mieter zu vermieten. § 2 Ziffer 5 S. 2 gilt entsprechend.
7. Der Eigentümer verpflichtet sich, die unter Absatz 3 Ziffer 3 bezeichneten Flächen, die derzeit vom Kunst- und Kulturverein 2025 e.V. genutzt werden, bis mindestens zum 15.05.2019 zu der derzeit festgelegten Miete in Höhe von € 3,25 / m<sup>2</sup> nettokalt plus € 1,30 / m<sup>2</sup> Nebenkosten mtl. und anschließend unbefristet mit einer möglichen Mieterhöhung über den Verbraucherpreisindex mit jährlicher Anpassung zu vermieten.
8. Sollten zukünftige staatliche Auflagen dazu führen, dass der Eigentümer die in Ziffer 5-7 genannten Flächen energetisch sanieren oder umbauen muss, dürfen die dabei entstehenden Kosten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf die Mieter umgelegt werden.

### § 3

#### **Pflichten der FHH**

Die FHH wird der Eigentümerin binnen 3 Monaten nach Eingang der vollständigen Bauunterlagen eine Baugenehmigung für das gem. § 2 Absatz 3 zu beantragende Bauvorhaben auf der Grundlage des geltenden Planrechts erteilen, sofern die Bauunterlagen vollständig sind und etwa notwendige planungsrechtliche Befreiungen ohne Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften erteilt werden können.

Sofern die für die fachlichen Stellungnahmen erforderlichen Bauunterlagen zu vervollständigen sind, beginnt die Frist mit der Bestätigung der Vollständigkeit der Unterlagen gemäß § 70 Absatz 2 HBauO durch das Fachamt Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt erneut.

## § 4

### Vertragsstrafe

1. Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag zu § 2 ist von dem Eigentümer eine Vertragsstrafe in Höhe von max. 200.000,- Euro / Jahr zu zahlen.
2. Erfüllt der Eigentümer die ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen aus § 6 nicht oder nicht rechtzeitig, wird eine Vertragsstrafe zugunsten Hamburgs fällig.
3. Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafen zu § 4 Abs. 1 und 2 bestimmt Hamburg nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen nach § 3 Abs. 1 und 2 ist kumulativ auf einen Höchstbetrag i. H. v. 1.500.000 Euro begrenzt. Weitergehende Ansprüche der FHH sind ausgeschlossen.
4. Der Eigentümer unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 09.11.1977 in Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 13.03.1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verwaltungsblatt, Seiten 79 und 136) in der jeweils geltenden Fassung.

## § 5

### Sicherheiten / Vollstreckung

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Eigentümer zur Sicherung der Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäß § 2 Ziffer 3.2 und 3.3 eine unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische und unbedingte Bürgschaft auf erstes Anfordern einer in Deutschland niedergelassenen Geschäftsbank oder Sparkasse, in Höhe von 300.000,- € an die FHH Zug um Zug gegen Aushändigung des entsprechenden Baugenehmigungsbescheides übergibt.

Die FHH wird ihre Rechte aus der Bürgschaft der Sicherheiten nicht in Anspruch nehmen, wenn der Eigentümer auf erstes Anfordern der FHH unverzüglich nachweist, dass er seinen mit der Bürgschaft besicherten Verpflichtungen aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag ohne eigenes Verschulden ganz oder teilweise nicht nachkommen oder aber nicht fristgerecht nachkommen kann.

Die Bürgschaft wird zurückgegeben sobald der Gewerbe- und Handwerkerhof gemäß § 2 Ziffer 3.2. eröffnet worden ist und die Vermietung gemäß Ziffer 3.3. noch stattfindet.

Der Eigentümer unterwirft sich zur Durchsetzung der ~~ihnen~~<sup>ihnen</sup> nach diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen, insbesondere zur Durchsetzung der vereinbarten Vertragsstrafen, der sofortigen Vollstreckung nach § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 09.11.1977 (HmbGVBl. S. 333, 402) in Verbindung mit dem ~~Die FHHischen~~ Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012 S. 510) in der jeweils geltenden Fassung.



## § 6

### Vertraulichkeit

Die Vertragsparteien werden Vertragsinhalte oder Teile daraus nicht an Dritte weitergeben, es sei denn, dass die Vertragsparteien aus rechtlichen Gründen hierzu verpflichtet sind oder die jeweils andere Partei der Weitergabe von Informationen zuvor schriftlich zugestimmt hat. Für Kaufinteressenten, denen die Inhalte dieses Vertrags offengelegt werden, gilt diese Regelung nicht.

## § 7

### Veräußerung von Grundstücken / Rechtsnachfolge

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag bei einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung seines Grundstücks mit Weitergabeverpflichtung auf den oder die neuen Eigentümer zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Die Verpflichtung ist der FHH (Fachamt für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt des Bezirksamts Altona, Jessensstraße 1-3, 22767 Hamburg) in schriftlicher Form unverzüglich mitzuteilen.

## § 8

### Schlussbestimmungen

- 1) Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.
- 2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall, dass der Vertrag eine Lücke haben sollte.

## § 9

### Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis ist, soweit zulässig, Hamburg.

Anlagen:

- Anlage 1 – Lageplan M 1 : 1000 vom 04.07.2016
- Anlage 2 – Präsentation vom 18.05.2016
- Anlage 3 – Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Hamburger Sortimentsliste  
(Auszug aus: Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel; Behörde für  
Stadtentwicklung und Umwelt, Mai 2014)

Für die FHH:

Hamburg, den



Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Dezernent Johannes Gerdelmann  
Bezirksamt Altona



Fachamt für Wirtschaftsförderung, Bauen  
und Umwelt, Fachamtsleiterin Birgit Neuhaus  
Bezirksamt Altona



27.12.16

Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung  
Fachamtsleiter Frank Conrad  
Bezirksamt Altona

Für den Eigentümer:

Hamburg, den 14.12.2016



Kertscher

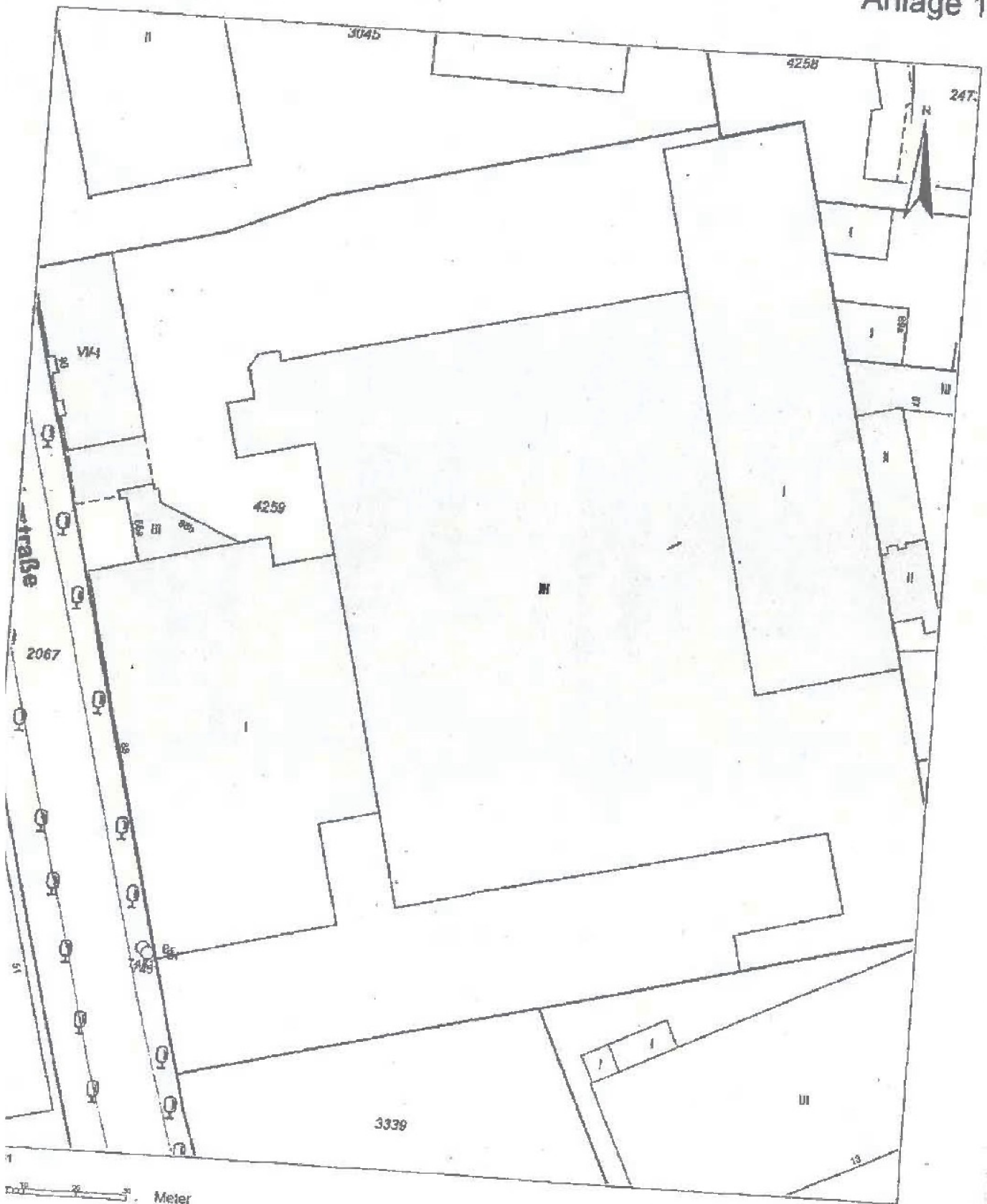


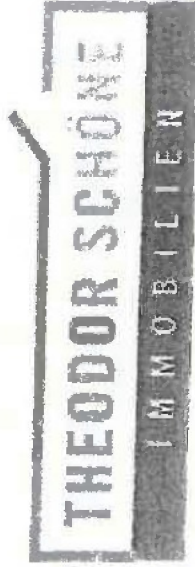
Kertscher



Flurstück: 4259

Gemarkung: Ottensen

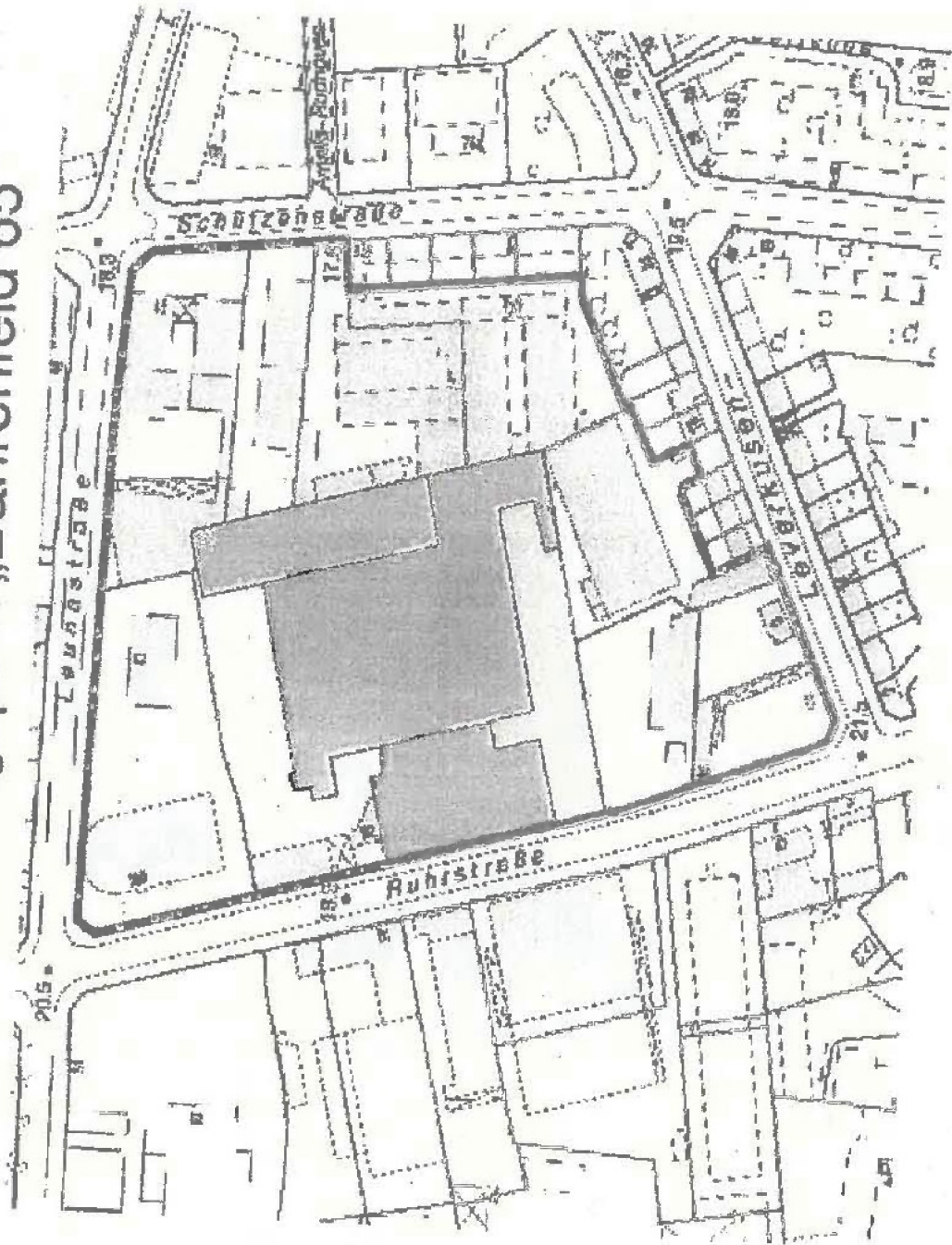




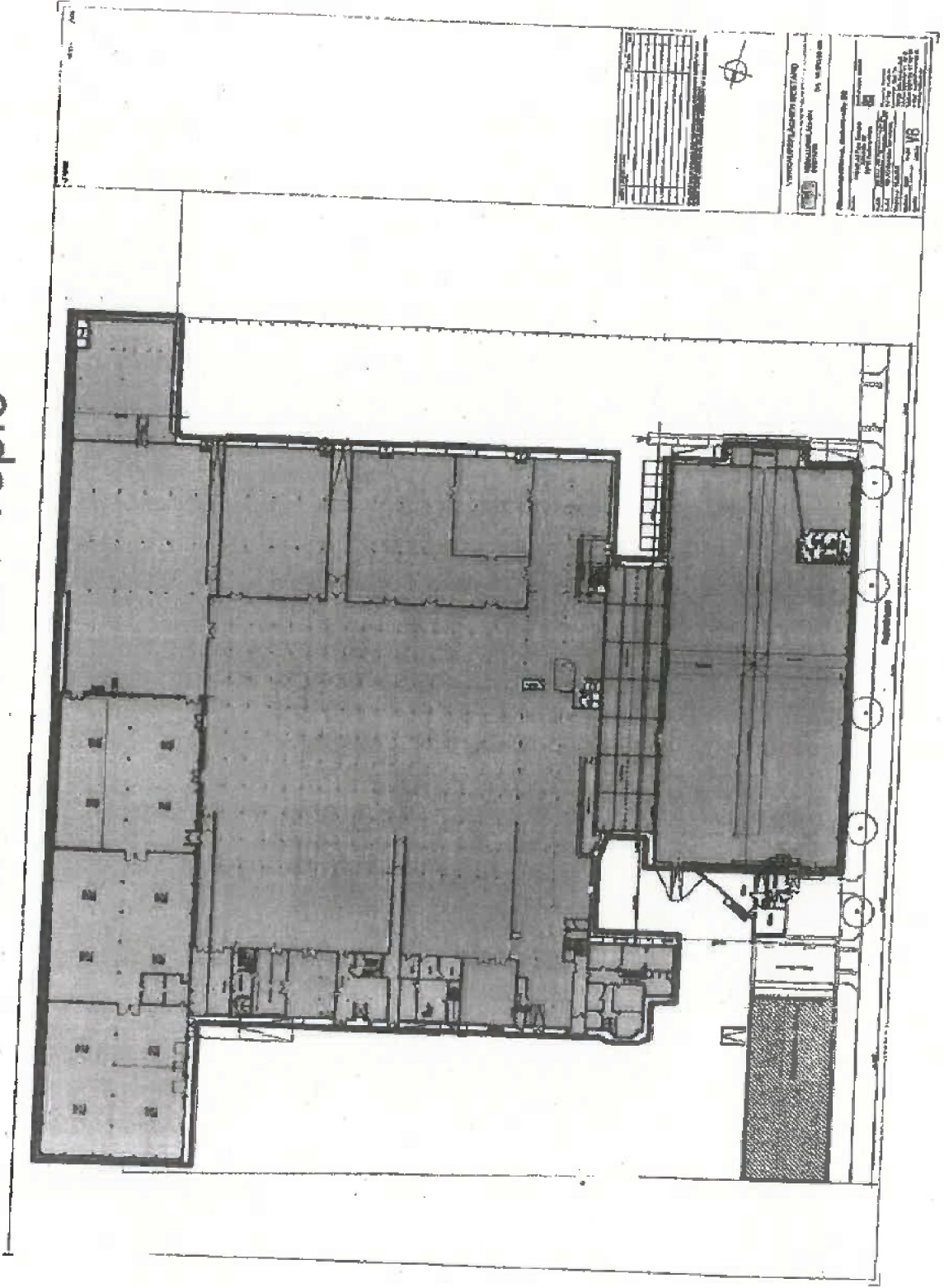
# **Grundstück Ruhrstraße 46-88 22761 Hamburg**

Grundstückseigentümer GbR Kertscher  
Flächen ehemals 1.000 Töpfe

Lage des Grundstücks im  
Bebauungsplan „Bahrenfeld 65“



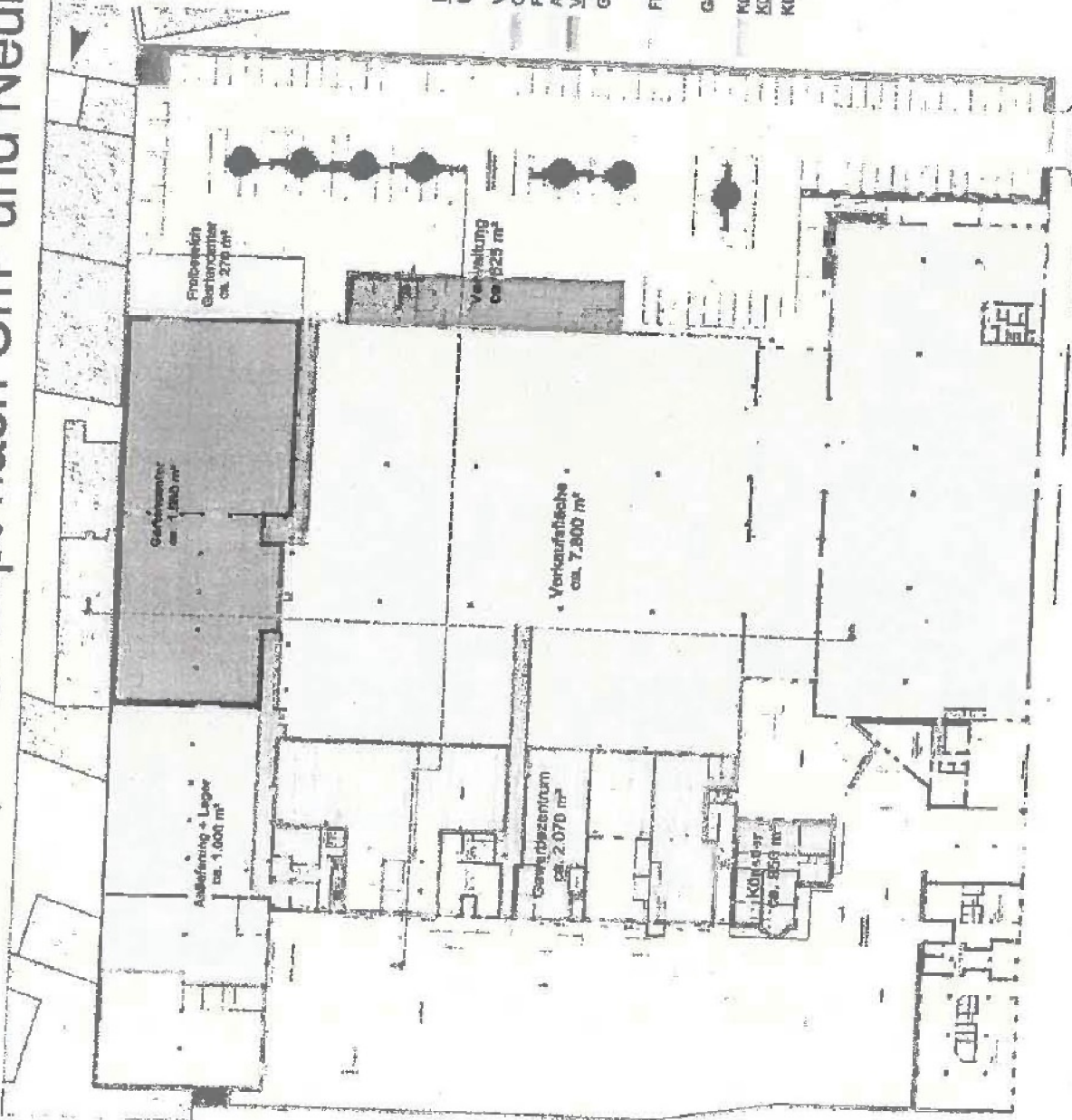
# Bestand 1.000 Töpfe





# Flächenkonzept nach Um- und Neubau

LEBENSZEIT 30.07.19 bis 20.10.19 in UNN  
 2020/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000



**Flächenverteilung**

**Bau- und Mehrwerkmarkt**

Verkaufsfäche	ca. 7.800 m²
Gartencenter	ca. 1.580 m²
Freibereich Gartencenter	ca. 270 m²
Anlieferung und Lager	ca. 1.000 m²
Verwaltung	ca. 525 m²
<b>Gesamtfäche</b>	<b>ca. 11.275 m²</b>

**Fluchtwege und Heizung** ca. 525 m²

**Gewerbezentrum**

Küchler (Villa)	ca. 950 m²
Küchler (Charasschasse)	ca. 708 m²
<b>Küchler gesamt</b>	<b>ca. 1.658 m²</b>



### Bestandsortiment

ca. 230.000 bis 250.000 mögliche Artikel

### Verteilung Sortimentsbereich 1.000 Töpfe

Sortimentsbereich	Umsatz-anteil %	Flächen-anteil %
Bauen 35 %	Farbe/Tapete/Bodenbeläge	15 %
	Werkzeuge/Eisenwaren	10 %
	Baustoffe	5 %
	Sanitär	5 %
<b>Gesamt</b>	<b>35 %</b>	<b>35 %</b>
Haushalt 20 %	Haushalt	20 %
		20 %
<b>Gesamt</b>	<b>20 %</b>	<b>20 %</b>
Elektroartikel 25 %	Großgeräte/Kleingeräte	15 %
	Foto/Rundfunk	10 %
		10 %
<b>Gesamt</b>	<b>25 %</b>	<b>25 %</b>
Garten 20 %	Garten/Camping/Freizeit/ Fahrräder	15 %
	zoologischer Bedarf/ Heimtier	5 %
		5 %
<b>Gesamt</b>	<b>20 %</b>	<b>20 %</b>

Verkaufsfläche

ca. 14.000 m<sup>2</sup>  
ca. 2.250 m<sup>2</sup>  
ca. 16.250 m<sup>2</sup>

Neben- und Verwaltungsfläche  
Gesamtfläche

### reduziertes Sortiment

ca. 80.000 bis 90.000 mögliche Artikel

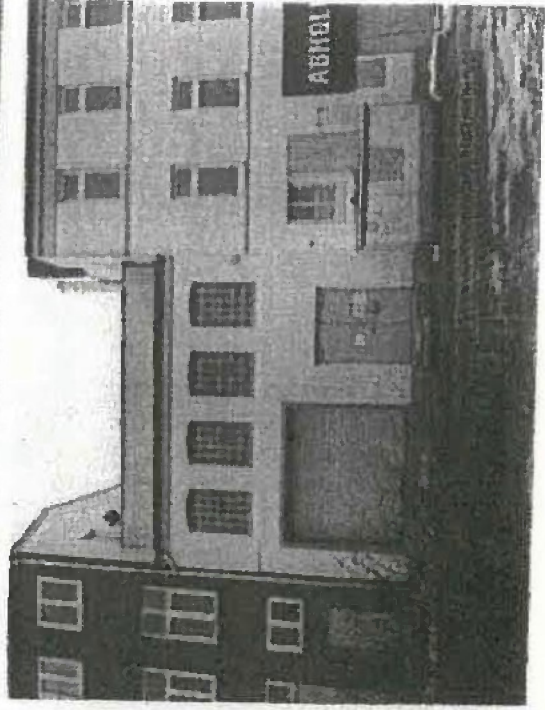
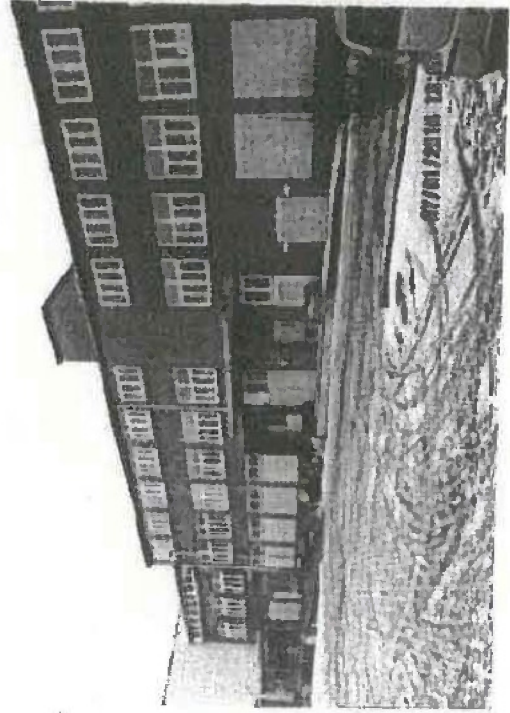
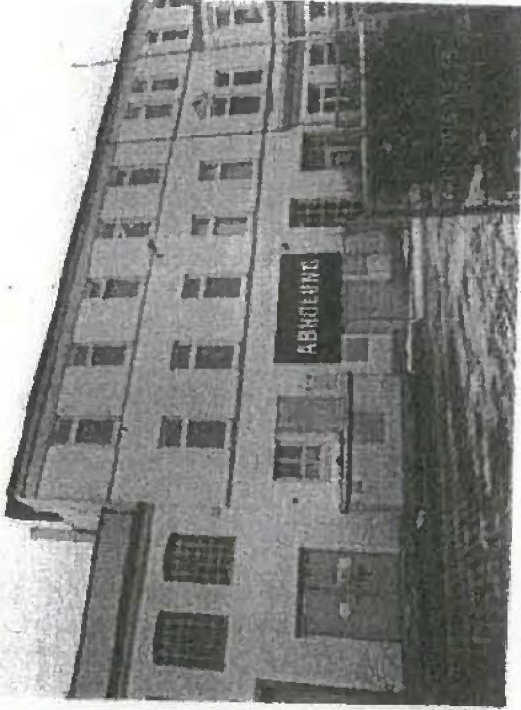
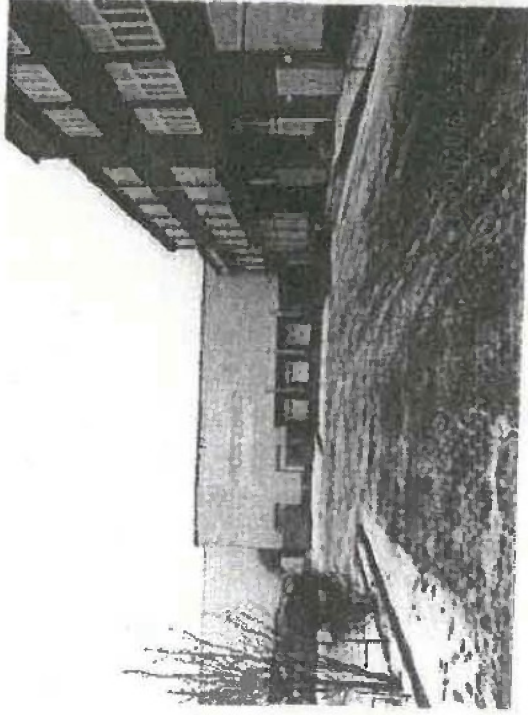
### Verteilung Sortimentsbereich Baumarkt

Sortimentsbereich	Umsatz-anteil %	Flächen-anteil %
Bauen 15 - 18%	Fliesen	3,5%
	Parkett & Laminat	3,5%
	Baustoffe, Holz	10,0%
	Microfil-Vermietung	1,0%
<b>Gesamt</b>	<b>18,0%</b>	<b>15%</b>
DIY 1 24 - 27%	Eisenwaren, Werkzeug Maschinen, Werkstatt	10,5%
	Sanitär/Bad/Heizung	8,5%
	E-Installation	3,0%
	Auto	2,0%
	Fahrrad	2,0%
		2,5%
<b>Gesamt</b>	<b>24,0%</b>	<b>22%</b>
DIY 2 27 - 30%	Farben/Lacke	10,5%
	Tapeten	
	Innendeko	
	Wohraccessoires	3,5%
	Bodenbeläge (z.B. Teppiche)	
	Küche	3,5%
	Haushalt/Storage	5,0%
	Leuchtmittel/Leuchtmittel	6,0%
<b>Gesamt</b>	<b>28,5%</b>	<b>30%</b>
Garten 28 - 32%	Heimtier	5,0%
	Gartenmöbel/Grillzubehör/ Camping	3,5%
	Pflanzen	9,5%
	Boutique/Pottery	5,0%
	Gartengeräte & Maschinen	5,0%
	Gartenholz	1,5%
<b>Gesamt</b>	<b>28,5%</b>	<b>30%</b>

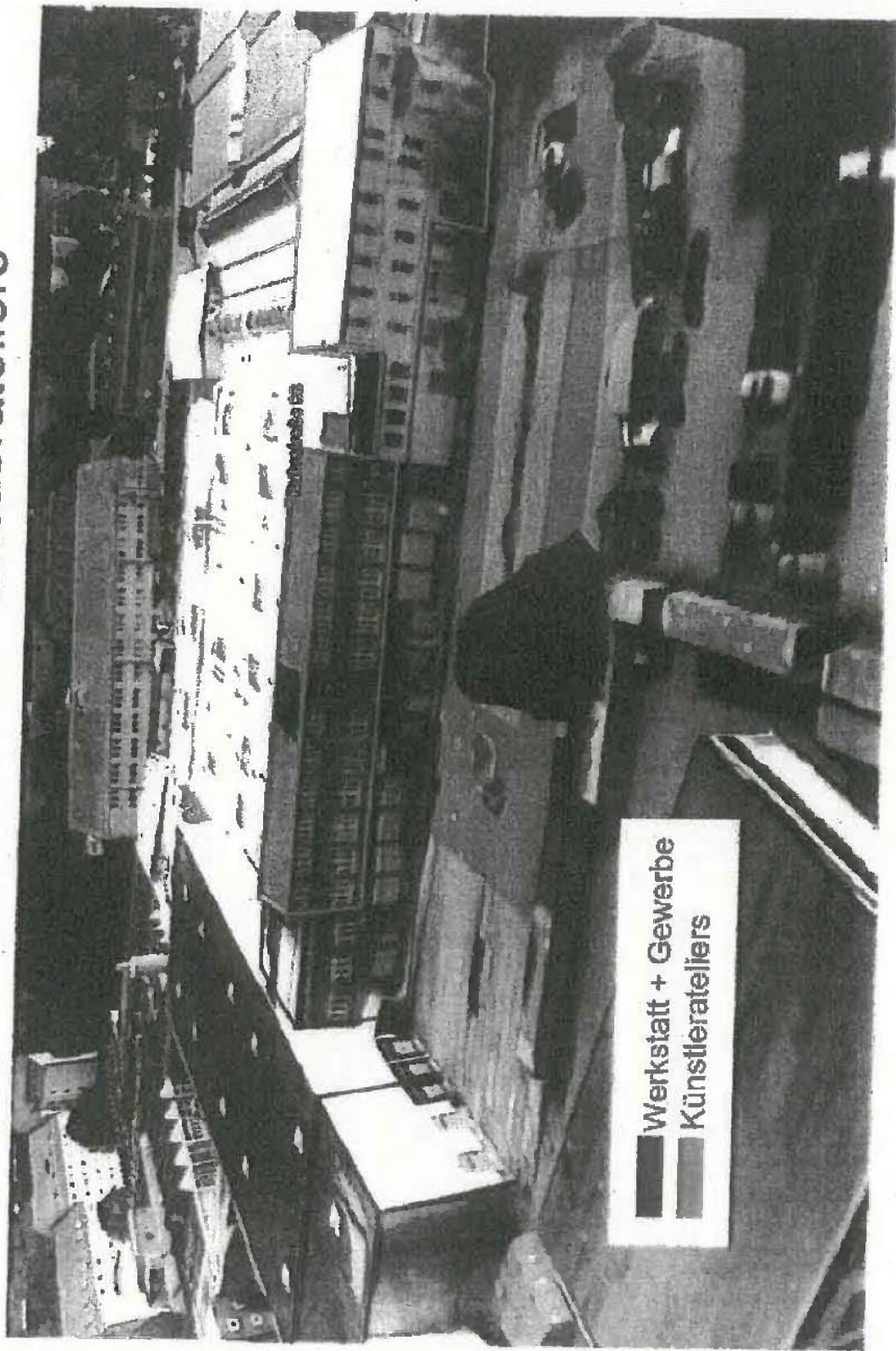
Verkaufsfläche

inkl. Gartencenter und Freibereich Gartencenter  
ca. 9.650 m<sup>2</sup>  
Neben- und Verwaltungsfläche  
ca. 1.625 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche  
ca. 11.275 m<sup>2</sup>

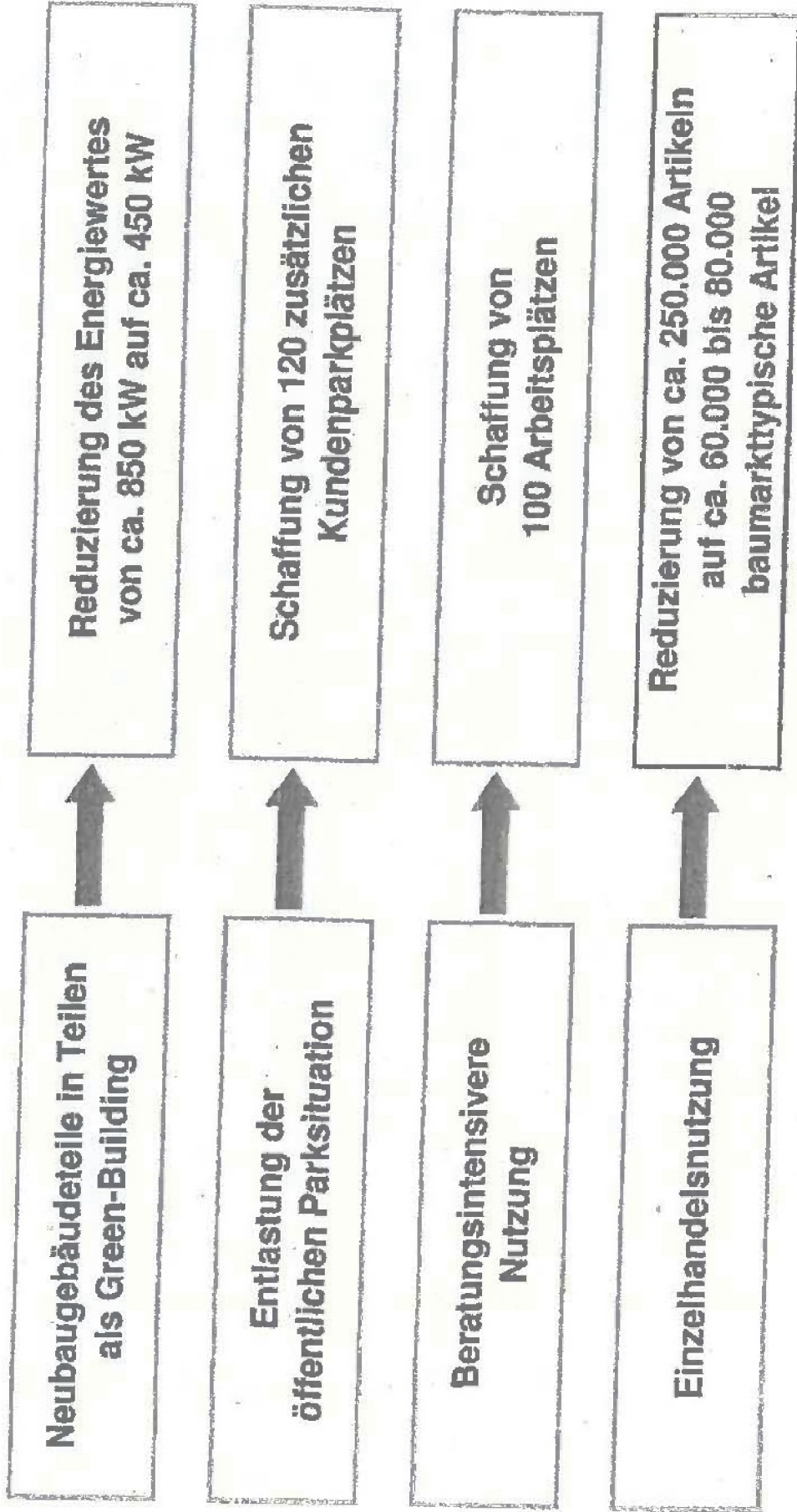
# Gewerbezentrum



# Überblick Flächenverteilung Gewerbezentrum + Künstlerateliers



# Effekte der reduzierten Bestandserneuerung



## Auszug über zurzeit genehmigte Sortimente

E-Installation	Lampen	Garten
Tiernahrung	Heimtierzubehör	Heimwerker
Baustoffe / Holz	Sanitär	Farben / Tapeten
Teppiche	Groß-Elektro / Weiße Ware	Elektro-Haushaltsgeräte
Klein-Elektro	Rundfunk / Braune Ware	Uhren
Hausrat	Haushaltswaren	Tischwäsche
Porzellan	Küchen	Büromöbel
Kleinformöbel	Lattenroste / Bettwaren	Freizeittextilien
Camping	Autozubehör	Fahrräder
Fahrradzubehör	Kameras	Foto
Fotozubehör	Papierwaren	Schulzubehör
Spielzeug	Geschenkartikel	...

3.3.1 Hamburger Sortimentsliste

Anlage

Nicht zentrenrelevant  
 Zentrenrelevant  
 Nahversorgungsrelevant

Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel			
	Getränke	X	X	
Gesundheit und Körperpflege	Drogeriewaren	X	X	
	Kosmetik, Parfümerie	X	X	
	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	X	X	
	Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren)	X	X	
Blumen, Zoologischer Bedarf	Schnittblumen		X	
	Zoologischer Bedarf	X	X	
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Zeitungen, Zeitschriften		X	
	Bücher	X	X	
	Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf		X	
	Spielwaren		X	
Bekleidung, Freizeit, Sport	Künstler- und Bastelbedarf		X	
	Bekleidung aller Art		X	
	Schuhe, Lederwaren		X	
	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten		X	
	Optik- und Fotoartikel		X	
	Uhren und Schmuck		X	
	Musikinstrumente und Musikalien		X	
	Babyausstattung		X	
	Hobby- und Freizeitbedarf		X	
	Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote)		X	
	Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf		X	
	Elektrowaren	Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software		X
		Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik		X
		Leuchten, Lampen		X
Elektrogroßgeräte (weiße Ware)			X	
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Haushaltswaren, Hausrat		X	
	Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad)		X	
	Glas, Porzellan, Keramik		X	
	Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen		X	
	Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen)		X	
	Matratzen, Lattenroste		X	
	Möbel aller Art (für Küchen: inkl. Einbaugeräte)		X	
Heim und Garten	Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)		X	
	Farben und Lacke, Tapeten		X	
	Bau- und Heimwerkerbedarf		X	
	Baustoffe und Bauelemente		X	
	Werkzeuge, Maschinen, bau- und gartentechnische Elektrogeräte		X	
	Installationsbedarf		X	
	Sanitär und Bad		X	
	Öfen, Herde, Kamine		X	
	Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel		X	
	Fahrzeuge	Kfz, Motorräder, Wohnwagen inkl. Zubehör		X
Boote inkl. Zubehör			X	
Brennstoffe, Mineralölzeugnisse			X	
Fahrräder inkl. Zubehör			X	

**FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG**

<b>Verkehrsflächen</b>	
Baumwärfeld NEUBAU	ca. 4.337,80 m <sup>2</sup>
Baumwärfeld LUNDBAU	ca. 1.051,53 m <sup>2</sup>
Holzbock NEUBAU	ca. 180,00 m <sup>2</sup>
Waldhof NEUBAU	ca. 87,84 m <sup>2</sup>
Bauhof NEUBAU	ca. 141,00 m <sup>2</sup>
Demontageverbleib NEUBAU	ca. 1.188,46 m <sup>2</sup>
Garageverbleib NEUBAU	ca. 751,85 m <sup>2</sup>
Garageverbleib NEUBAU	ca. 314,25 m <sup>2</sup>
Garageverbleib NEUBAU	ca. 555,10 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche geklärt	ca. 2.128,81 m <sup>2</sup>
Kopfbae EG	ca. 160,76 m <sup>2</sup>
Kopfbae DG	ca. 332,40 m <sup>2</sup>
Anlagehof / Lager EG	ca. 1.098,15 m <sup>2</sup>
MA-Fläche gesamt	ca. 7.391,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 22.883,39 m<sup>2</sup></b>

<b>Wirtschaftliche Gesamt</b>	
BAU- und Wohnwertmarkt	ca. 11.187,35 m <sup>2</sup>
<b>Auswertfläche</b>	<b>216,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbezugsraum</b>	
Gewerbe EG (100%)	ca. 1.753,61 m <sup>2</sup>
Gewerbe DG (50%)	ca. 747,00 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbebezugsraum gesamt</b>	<b>ca. 2.500,61 m<sup>2</sup></b>

<b>Bestandsmieter</b>	
Küchler 1	ca. 700,00 m <sup>2</sup>
Küchler 2	ca. 650,00 m <sup>2</sup>
<b>Bestandsmieter gesamt</b>	<b>ca. 1.350,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Stellplätze OSB</b>	210 Stück
<b>Stellplätze Gewerhof / Büros</b>	84 Stück
<b>Stellplätze Büros in Tiefgarage</b>	17 Stück
<b>Stellplätze Gesamt</b>	<b>211 Stück</b>

**BAUANTRAGSPLANUNG  
GEWERBEZENTRUM RUHRSTRASSE**



**ERDGESCHOSS MIT AUSSENANLAGE**

Maßstab: 1:500  
 Projekt: [Redacted]  
 Auftraggeber: [Redacted]  
 Auftrag: [Redacted]  
 Maßstab: 1:500  
 Datum: 10.04.2014  
 Blatt: BA.11

**BEGRIFFEN**

- WIE LÄNGER PROJEKTIERUNGSSTAND: 1:500 (1:1000) (1:2000) (1:5000) (1:10000)
- SUMME BEGRIFFEN: 245,00 m<sup>2</sup>
- SUMME VERBLEIB: 1.188,46 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 1.188,46 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 751,85 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 314,25 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 555,10 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 160,76 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 332,40 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 1.098,15 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 7.391,10 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 2.128,81 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 1.753,61 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 747,00 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 2.500,61 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 700,00 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 650,00 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 1.350,00 m<sup>2</sup>
- VERBLEIB: 210 Stück
- VERBLEIB: 84 Stück
- VERBLEIB: 17 Stück
- VERBLEIB: 211 Stück

