

Exposé

zum Interessenbekundungsverfahren

für den dritten Vermarktungsabschnitt im
Baugebiet Rothebek - 2. BA

Kronsforder Landstraße
in D-23560 Hansestadt Lübeck



- Weiterführende Informationen erhalten Sie unter -

<http://www.kwl-luebeck.de>

Januar 2019

Gliederung

FACT-Sheet

- 1 Anlass und Ziel der Vermarktung
- 2 Standort Lübeck
- 3 Inhalt und Gegenstand des Verfahrens
 - 3.1 Lage des Grundstücks
 - 3.2 Verkaufsgegenstand / Grundstück
 - 3.3 Besonderheiten
- 4 Planungsrechtliche Situation / Hinweise
- 5 Verfahren, Termine und Fristen
- 6 Haftungsausschluss
- 7 AnsprechpartnerInnen
- 8 Anlagen
 - 8.1 Angebotsbogen zum Erwerb
 - 8.2 Verpflichtungserklärung
 - 8.3 Bebauungsplan 09.16.00 - nebst Textteil
 - 8.4 Plan „Gestalterische Hinweise zum Bebauungsplan“
 - 8.5 Vermaßter Grundstücksplan (IST-Planungsstand)

Adresse: Kronsfordter Landstraße/An der Rothebek

Gemeinde: Hansestadt Lübeck

Gemarkung: Genin

Flurstücke: *diverse*

Grundstücksgröße: von ca. 510 m² bis ca. 680 m²

Grundbücher: *Sonderung in Vorbereitung*

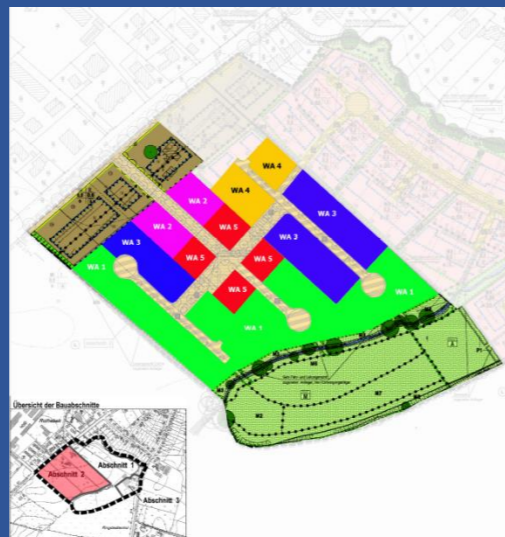
Eigentümer: KWL GmbH

Bebauungsplan: 09.16.00 - Kronsfordter Landstr./Vorrader Str. - Rothebek -

Bebaubarkeit: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Grundstücke Nr. 8, 16, 19, 27 bis 31, 20, 32, 33, 36 und 38
- Bebaubar mit EFH, 1,5 Geschosse

Baubeginn: Nach Fertigstellung der Erschließung - ca. 2. Quartal 2020

Mindestgebot: 285 €/m²



Grundstücke:	
08 - 546 m ²	29 - 559 m ²
16 - 639 m ²	30 - 559 m ²
19 - 681 m ²	31 - 559 m ²
20 - 563 m ²	32 - 555 m ²
27 - 539 m ²	33 - 540 m ²
28 - 513 m ²	36 - 542 m ²
	38 - 542 m ²

1 Anlass und Ziel der Vermarktung

Die Hansestadt Lübeck wird bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Belegt wird dieses im Lübecker Wohnungsmarktbericht (Stand: Oktober 2015), der das Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt. Bestätigt ist diese Prognose zudem vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die im Rahmen ihrer deutschlandweiten Wohnungsmarktprognose 2015 für die Hansestadt Lübeck bis 2020 einen zusätzlichen Wohnbaubedarf für das Segment Geschosswohnungsbau von 2.200 – 3.300 Wohneinheiten prognostiziert hat. Darüber hinaus geht eine im Juli 2017 vom Land Schleswig-Holstein und dem Institut Empirica veröffentlichte Studie davon aus, dass in Lübeck bis 2030 sogar rund 6.000 neue Wohnungen benötigt werden.

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbaubedarfs hat die Hansestadt Lübeck das Areal „Rothebek“, welches bereits durch zwei realisierte Bauabschnitte profiliert wurde, in der Bebauung durch die Umsetzung des bereits geplanten 2. Bauabschnittes vervollständigt. Der Gesamtumfang der Maßnahme umfasst neben Flächen für den sozial-geförderten Wohnungsbau an der Kronsfordter Landstraße auch die Realisierung einer neuen Kindertagesstätte mit 4 Gruppen sowie Grundstücke zur Realisierung von Reihenhäusern, vier Bauplätzen für den Geschosswohnungsbau sowie ca. 40 Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Das geplante Wohnquartier leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Bedarfs an Einfamilienhäusern und wird als klassisches Einfamilienhausgebiet für Zuzug und Bindung bereits ansässiger Familien sorgen.

Das Gebiet soll ein harmonisch-geordnetes Erscheinungsbild erhalten, das sich in die umgebende Kulturlandschaft einfügt. Große Teile des Wohngebietes erhalten eine klassische Architektur mit 1,5 geschossiger Einfamilienhausbebauung mit Satteldach und Klinkerfassade, während Teile der innenliegenden Bereiche Raum für individuelles Bauen bieten.

2 Standort Lübeck

Die Hansestadt Lübeck befindet sich am nordöstlichen Rand der Metropolregion Hamburg an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins. Lübeck ist flächenmäßig die größte Stadt im nördlichsten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland und hat ca. 220.000 Einwohner. Als Oberzentrum hat Lübeck eine stetig wachsende regionale und überregionale Bedeutung und ist Einzelhandelsstandort, Arbeitsstätte und kultureller Mittelpunkt für über 550.000 Menschen. Die wachsende Versorgungsfunktion Lübecks für das Umland bietet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Ausbau der Hansestadt als Arbeits- und Wohnstandort.

Die mittelalterlich geprägte Altstadt wurde 1143 gegründet und war in ihrer Blütezeit als „Königin der Hanse“ sowohl politisches als auch wirtschaftliches Zentrum über weite Teile des Ostseeraumes. Seit 1987 steht die historische Innenstadt Lübecks als UNESCO Weltkulturerbe unter besonderem Erhaltungsschutz und wird damit noch vielen Generationen von Bewohnern und Besuchern erhalten bleiben.

3 Inhalt und Gegenstand des Verfahrens

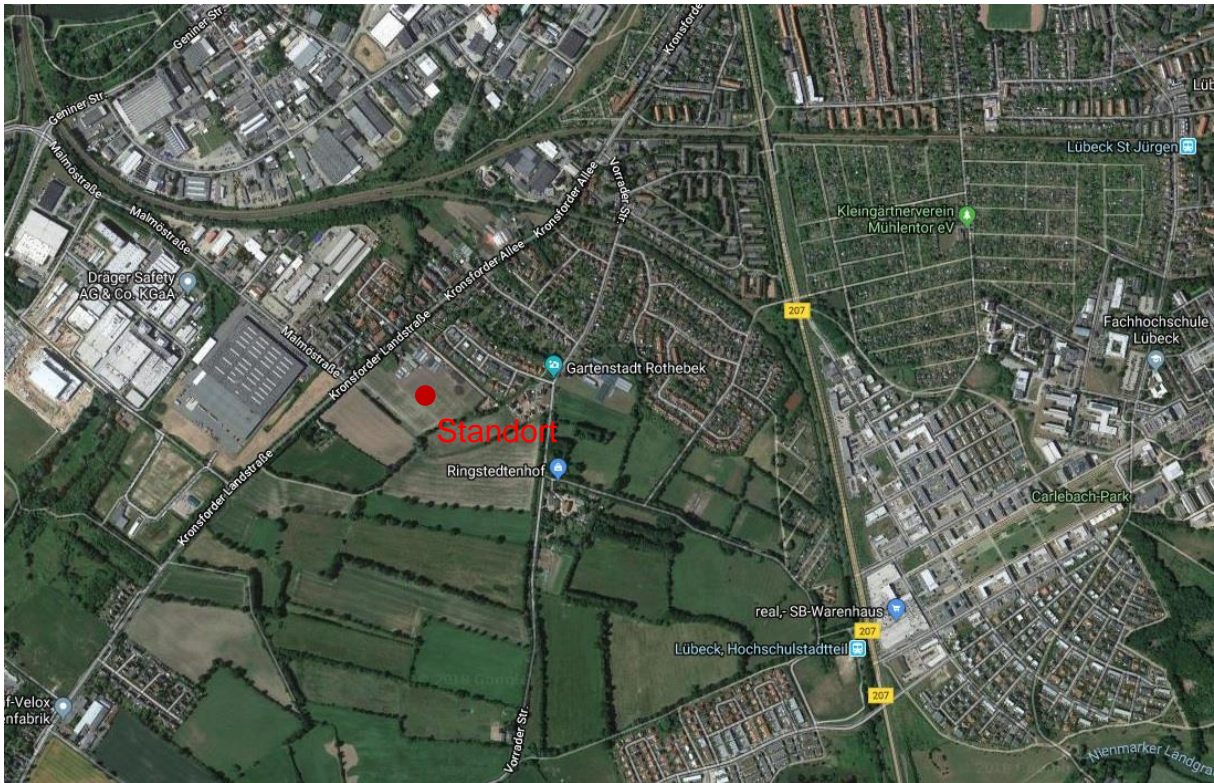
3.1 Lage

Die angebotenen Grundstücke des ersten Vermarktungsabschnittes „Rothebek - 2.BA“ befinden sich im Süden Lübecks, Gemarkung Genin. Über die Kronsfordter Landstraße/bzw. die Kronsfordter Allee besteht eine schnelle Anbindung an das Lübecker Stadtzentrum mit ihrem umfangreichen Angebot an Shopping, Kultur und Freizeiteinrichtungen. Für den motorisierten Individualverkehr ist sowohl die Anbindung Richtung Süden über die B207, als auch die in ca. 2,5 km befindliche Anschlussstelle der A20 - Lübeck-Genin, von Bedeutung.



Lage - Mesoebene - Quelle: Karte hergestellt aus OSM-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Kleinräumlich betrachtet, befindet sich das Gebiet zwischen dem nachgefragten Wohnstandort Lübeck-Hochschulstadtteil im Osten und dem eher gewerblich geprägten Stadtbezirk Lübeck-Genin im Nordwesten. Das direkte Umfeld wird bestimmt durch die vor ca. 10 Jahren entstandene Bebauung in den Bauabschnitten 1 & 3 des Gebietes „Gartenstadt Rothebek“, sowie weitläufigen Kultur- und Agrarlandschaften südlich des Baugebietes.



3.2 **Infrastruktur**

Schulen - Die Paul-Klee-Grundschule im Hochschulstadtteil befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung und ist bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Weitere Schulstandorte gibt es im Stadtteil St. Jürgen, in einem ca. 2 km Radius entfernt. Hier stehen neben zwei weiteren Grundschulen - Kahlhorst Schule und Schule Grönauer Baum - auch eine Grund- und Gemeinschaftsschule inkl. Abiturjahrgängen - GGS St. Jürgen - zur Wahl.

Kita – Direkt im Quartier, an der Zufahrt von der Kronsfordor Landstraße, wird eine 4-gruppige Kindertagesstätte eröffnet. Diese wird bereits im Verlauf der Vermarktung realisiert und soll den Bewohnern des Quartiers zeitnah zur Baufertigstellung der individuellen Eigenheime zur Verfügung stehen. Des Weiteren befinden sich verschiedene öffentliche Einrichtungen unterschiedlicher Ausrichtungen und Trägerschaften in einem Umkreis von 2,5 km.

Spielplatz – Im Zuge der Realisierung des Baugebietes wird im südlichen Anschluss an das Gebiet eine ca. 1,8 ha große Ausgleichs- und Naherholungsfläche angelegt. Diese wird neben naturnahen Lebensräumen für geschützte Tierarten - Amphibiengewässer, Knick- und Heckenstrukturen, etc. - auch eine Streuobstwiese mit ca. 100 Apfelbäumen und einen naturnah gestalteten Spielplatz mit Aneignungsflächen beinhalten.

Nahversorgung/Daseinsvorsorge - Das Grundstück liegt in ca. 1 km Entfernung zum Nahversorgungsstandort an der Kronsfordor Allee. Hier finden sich neben einer Postfiliale auch ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie weitere Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Im weiteren Verlauf der Kronsfordor Allee, ca. 1,5 km vom Standort Rothebek entfernt, befindet sich das Areal der Sana-Kliniken mit einem

umfangreichen Angebot an medizinischer Versorgung und medizinnaher Dienstleistung sowie weiterer Einzelhandel.

Verkehrsanbindung - Der Standort verfügt über eine direkte ÖPNV-Anbindung. Haltestellen in beide Fahrtrichtungen befinden sich an der Einmündung zur Malmöstraße, ca. 120 m südwestlich der neu entstehenden Quartierszufahrt.

Die Autobahnanschlussstelle Lübeck-Genin befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung und ist mit dem PKW in ca. 5 Minuten zu erreichen. Hierüber besteht eine schnelle Anbindung an die Hansestadt Hamburg und das weitere, überregionale Verkehrsnetz.

3.3 Verkaufsgegenstand/Grundstück

- Lagebezeichnung: Kronsforder Landstraße / An der Rothebek
- Gemeinde: Hansestadt Lübeck
- Gemarkung: Genin
- Grundstücksgröße(n): von 510 m² bis 680 m²; WA 1 & WA 4
- Grundbücher: Lübeck, Blätter noch zu bilden.
- Eigentümerin: KWL GmbH
- Mindestgebot: 285,00 €/m²

3.4 Besonderheiten

Die angebotenen Grundstücke **8**, **16** und **19** befinden sich in Randlage des entstehenden Quartieres und bilden damit die städtebauliche Siedlungskante des Wohngebietes Rothebek. Das städtebauliche Konzept sieht auf den Grundstücken südlich der Rothebek die Herstellung einer großzügigen Naturausgleichslandschaft vor, die neben einer großen Streuobstwiese auch Biotop für Amphibien und einen naturnah gestalteten Spielplatz umfassen wird. Informationen zu planungsrechtlichen Fragen liefert der rechtskräftige Bebauungsplan und dessen Festsetzungen, der Teil der Ausschreibungsunterlagen ist. Grundsätzlich gilt, dass die im Zuge des zweiten



Vermarktungsabschnittes zu veräußernden Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern in 1,5 geschossiger Bauweise zu erstellen sind. Ebenfalls zu beachten sind die Vorgaben zu Materialität und die Anordnung der zu planenden Stellplätze, die min. 3 m von der straßenseitig orientierten Grundstücksgrenze zurückversetzt werden müssen. Ggfs. anfallende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden und Grün gem. Ziffer 6 sowie Definitionen zur baulichen Auslastung der Grundstücke sind zu beachten und einzuhalten.

Die Grundstücke **27 bis 31** befinden sich im nördlichen Bereich des zweiten Bauabschnittes, unterhalb des bestehenden Gärtnereibetriebes. Diese Grundstücke sind ihrer Bebaubarkeit freier und es können neben klassischen Klinkerfassaden oder Putz auch Holzfassaden zum Einsatz kommen. Ausschließlich auf diesen EFH-Grundstücken ist eine Bebauung in Bezug auf die Dachform nicht reglementiert, so dass hier besonders viel Freiraum zur kreativen Umsetzung der eigenen Ideen gegeben ist.



Die Grundstücke **20, 32, 33, 36** und **38** bilden in südlicher Ausrichtung die zweite Reihe zur entstehenden Ausgleichsfläche und verfügen über eine schnelle Anbindung an diese. Die Zufahrt der Grundstücke erfolgt über die öffentlichen Anwohnerstraßen, die mit Wendeanlagen ausgestattet werden. Bezugnehmend auf die Ausrichtung der Projektkonzeption auf das Thema „Gartenstadt“ wurden als Straßennamen historische Obstsorten gewählt.

Übersicht der Grundstücksgrößen und Miteigentumsanteile:

Grdst.-Nr.	Größe [m ²]	Anteil Retention / Miteigentumsanteil [m ²]	Gesamtgröße [m ²]	Mindestgebot [285 €/m ²]
8	480	65,7	546	155.610,00 €
16	546	92,8	639	182.115,00 €
19	580	101,4	681	194.085,00 €
20	479	83,7	563	160.455,00 €
27	472	67,3	539	153.615,00 €
28	449	64	513	146.205,00 €
29	477	82,2	559	159.315,00 €
30	477	82,2	559	159.315,00 €
31	477	82,2	559	159.315,00 €
32	472	83,3	555	158.175,00 €
33	459	81	540	153.900,00 €
36	463	78,7	542	154.470,00 €
38	463	78,7	542	154.470,00 €

* Bemessungsgrundlage für die bauliche Auslastung ist stets die Gesamtgröße inkl. Anteil Retention

Die Entwässerung des Oberflächenniederschlags auf den Grundstücken erfolgt über die Versickerung auf eigens dafür gebildeten Gemeinschaftsgrundstücken, bzw. die Abführung über eigens dafür hergestellte technische Einrichtungen auf den entsprechenden Grundstücken (Mulden/Rigolen) und erfolgt oberflächennah. Diese befinden sich rückwärtig an die Baugrundstücke anschließend und werden als Miteigentumsanteile an einem zur Bewirtschaftung zusammengefassten Gemeinschaftseigentum zu dem aufgerufenen Verkaufspreis mitverkauft. **Die in diesem Exposé benannten Größen, sofern nicht anders erläutert, verstehen sich daher inkl. der entsprechenden Miteigentumsanteile, die ebenfalls zur Bemessung der höheren baulichen Auslastung des Grundstückes (GRZ) herangezogen werden.** Mit Gebotsabgabe erklärt sich der Bieter damit einverstanden, den Verpflichtungen aus den Miteigentumsanteilen an den Retentionsflächen nachzukommen und für eine ungestörte Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen, soweit sie seinen Einflussbereich betreffen, zu sorgen. Diese sind in der Anlage - Benutzungsordnung Retentionsflächen - zu entnehmen.

Die Erschließung erfolgt inklusive der Hausanschlusschächte, die sich im Bereich der ebenfalls im Zuge der Erschließung hergestellten Grundstückszufahrten befinden werden. Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die Netz Lübeck AG (Strom/Gas/Wasser). Es ist geplant, dass das Gebiet von der Telekom und der TraveKom mit einem Glasfasernetz versorgt wird. Die Übertragungsrate soll bei 200 Megabit liegen und ist bis auf 1 Gigabit hoch skalierbar. Alle Hausanschlusskosten finanziert der Käufer. Die gesicherte Erschließung, und damit der Startschuss für die individuellen Baumaßnahmen auf den Grundstücken, soll spätestens zum Ende des 1.Quartal 2020 erfolgen.

Orientierende Altlastenerkundungen und Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt. Der Verlauf des Grundwasserspiegels im Gebiet wird besondere Vorkehrungen gegen drückendes Wasser bei einer geplanten Unterkellerung erfordern. Die Unterlagen sind unter untenstehender Kontaktadresse abzufordern.

4. Planungsrechtliche Situation / Hinweise

Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 09.16.00 - Kronsfordter Landstraße / Vorrader Straße - Rothebek -.

Bei den in diesem Exposé und den entsprechenden Anlagen genannten Angaben zu den Grundstücksgrößen handelt es sich um die durch finales Aufmaß ermittelten Grundstücksgrößen mit aktuellem Stand (Januar 2019). Hier kann es aufgrund planerischer Anpassungen und Maßtoleranzen noch zu Anpassungen der tatsächlich durch die Interessenten zu erwerbenden Grundstücksgrößen kommen. Die Bieter haben zur Kenntnis zu nehmen, dass aus der finalen Vermessung der Grundstücke ggfs. von den Ausschreibungsunterlagen abweichende Grundstücksgrößen resultieren können. Die Gebote sind auf der Basis der vermessenen Grundstücksgrößen und gleichzeitig als Quadratmeterpreis zu benennen, so dass eine Skalierbarkeit des Angebotes gewährleistet ist.

Weiterführende Informationen zu den angebotenen Grundstücken sind unter

<http://cloud.luebeck.org/s/al4ajoaPJbaIEFP>

zum Download verfügbar. Das Passwort zum Zugriff auf die Daten lautet:

Rothebek-HGV2

Alternativ können die Informationen unter unten benannter Kontaktadresse angefordert werden.

Hinweis:

Die zur Vermarktung stehenden Grundstücke sind ausdrücklich für die Vergabe an Privatpersonen vorgesehen. Die Kaufverträge zu den Grundstücken werden neben einer **Bauverpflichtung** auch die Verpflichtung beinhalten, dass erworbene Grundstücke nach Fertigstellung der Bebauung mindestens **5 Jahre zu Eigenwohnzwecken** zu nutzen sind. Hierzu verpflichtet sich der Erwerber, seinen Hauptwohnsitz auf dem entsprechenden Grundstück nach Bezugsfertigkeit anzumelden. Details zu den Formulierungen und den Inhalten der Verpflichtungen entnehmen Sie bitte dem als Anlage beigefügten Vertragsmuster.

5. Verfahren, Termine, Fristen

Interessenten sind aufgefordert, ein Kaufangebot in schriftlicher Form auf der Grundlage des in Anlage befindlichen Bewerbungsbogens einzureichen:

1. Mindestpreis/Kaufpreisgebot als Preis pro Quadratmeter und als Gesamtsumme.

Neben dem Kaufpreis hat der Käufer alle Kosten des Vertrages, seiner Durchführung sowie die Hausanschlussbeiträge und die Grunderwerbssteuer zu tragen.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt in zwei Schritten. Mit notarieller Beurkundung ist innerhalb von zehn Wochen eine Anzahlung in Höhe von 10 % des Kaufpreises zu leisten. Der Restbetrag ist fällig, sobald die gesicherte Erschließung durch die Verkäuferin gemeldet wird.

Der abzuschließende Kaufvertrag wird ein Rücktritts- oder Wiederkaufsrecht zugunsten der KWL GmbH beinhalten für den Fall, dass

1. innerhalb von 12 Monaten nach Bestätigung der gesicherten Erschließung der Bauantrag nicht eingereicht wurde,
2. innerhalb von 24 Monaten nach Bestätigung der gesicherten Erschließung die Errichtung der Gebäude nach planungsrechtlichen Vorlagen nicht erfolgt ist.

Das schriftliche Kaufangebot ist spätestens bis zum **25.02.2019** in einem verschlossenen Umschlag (per Post als Einschreiben mit Rückschein oder persönlich an unten benannte Kontaktadresse) an die KWL GmbH unter folgender Bezeichnung zu senden:

Kaufangebot + Rothebek / Höchstgebot + Grundstücksnummer + Name + Anschrift

Maßgebend ist hierbei das Eingangsdatum bei der KWL GmbH.

Bei gleichlautenden Angeboten auf ein Grundstück, entscheidet das notariell begleitete Losverfahren.

Für die Angebotsabgabe ist der den Unterlagen beiliegende „Angebotsbogen“ zu verwenden (Anlage 8.1).

Sogenannte gleitende Angebote (z.B. „Ich biete EUR 100,- mehr als das von anderer Seite unterbreitete Höchstgebot.“) oder mit Auflagen und Bedingungen versehene Angebote werden nicht berücksichtigt.

Bei diesem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich um eine öffentliche, für die KWL GmbH unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes. Ein Rechtsanspruch des Bieters auf Umsetzung eines rechtsverbindlichen Kaufvertrages besteht nicht. Die Verkaufsentscheidung trifft die Verkäuferin.

Jede Interessenbekundung wird in einfacher Ausfertigung in Papierform und zusätzlich in auf CD, bzw. einem adäquaten Speichermedium oder als PDF Datei per Mail benötigt. Zulässige Formate für die elektronische Form sind neben dem Adobe PDF-Format auch Anwendungen des MS-Office Pakets 2007 oder höher.

6. Haftungsausschluss

Alle im Exposé getätigten Angaben beruhen auf den aktuellen (Januar 2018) Planungsgrundlagen und sind nach bestem Wissen und Gewissen getroffen. Aufgrund der weiteren Konkretisierung der Planung und zunehmendem Detaillierungsgrad können sich ggfs. Änderungen zu diesem Planungsstand ergeben. Für Daten Dritter übernimmt die KWL GmbH grundsätzlich keine Haftung. Das Angebot ist freibleibend. Bitte nehmen Sie Kontakt zu uns auf, sollten Sie Fragen zum Angebot haben oder einen Gesprächstermin wünschen.

7. Ansprechpartner/Adressat

KWL GmbH
Projektentwicklung

Ansprechpartner(in): Herr Peter Achterberg / Projektleitung
Anschrift: Falkenstr. 11, 23564 Lübeck
Telefon: 0451 / 79 888-63
E-Mail: achterberg@luebeck.org

Ansprechpartner(in): Frau Sabine Haenitsch / Vertretung
Telefon: 0451 / 79 888-54
E-Mail: haenitsch@luebeck.org

Ansprechpartner(in): Frau Sarah Kähler / Projektassistenz
Telefon: 0451 / 79 888-18
E-Mail: kaehler@luebeck.org

8. Anlagen

1. Standardbogen zur Angebotsabgabe
2. Verpflichtungserklärung
3. Bebauungsplan 09.16.00 - Rothebek - nebst textl. Festsetzungen
4. Plan „Gestalterische Hinweise zum Bebauungsplan“
5. Vermasster Plan
6. Musterkaufvertrag
7. Sonderbenutzungsverordnung Retentionsgrundstücke (Regenentwässerung)

8.1 Anlage

Name

Anschrift

Telefon/E-Mail-Adresse

**Angebot zum Erwerb eines Grundstückes „Rothebek / Höchstgebot (HGV2)“ –
in 23564 Lübeck**

1. Vor Abgabe des Kaufpreisangebotes habe/n ich/wir das Exposé und die Informationen zum Gebotsverfahren für das obige Grundstück durchgelesen und erkenne/n die Bedingungen als verbindlich an.
2. Ich/wir biete/n für Grundstück/die Grundstücke „**Rothebek / Höchstgebot**“ folgenden Kaufpreis:

Grundstück Nummer: _____

Kaufpreis: _____ € _____ €/m²

3. Mir/uns ist bekannt, dass wir/ich alle mit dem Abschluss und der Durchführung eines zu beurkundenden Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben zu tragen habe/n.

Dieses Kaufangebot ist gültig bis zum _____.

Ort, Datum

Unterschrift

**Grundstücksangebot
„Rothebek / Höchstgebot“**

Verpflichtungserklärung

Im Falle des Zuschlags für das Grundstück „**Rothebek / Höchstgebot**“ – **Grundstück Nr. ___**
in 23560 Lübeck erkläre(n) ich/wir:

- mein/unser Einverständnis mit dem Inhalt und den Bedingungen des Verfahrens,
- meine/unsere Anerkennung aller Pkt. des Grundstücksangebotes
- meine/unsere Bereitschaft zum Abschluss eines Kaufvertrages mit der KWL GmbH innerhalb von zwölf Wochen nach erteiltem Zuschlag.
- mein/unser Einverständnis mit dem Inhalt und den daraus resultierenden Verpflichtungen der Sondernutzungsverordnung Retentionsgrundstücke

Ort, Datum

Unterschrift