Hamburg Kreativ Gesellschaft

HafenCity

Interessenbekundungsverfahren

für Mietflächen im Quartier Oberhafen – verfügbar ab Herbst 2019

Hamburg

Ausloberinnen

HafenCity Hamburg GmbH
Osakaallee 11, 20457 Hamburg

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
Hongkongstraße 5, 20457 Hamburg

Hamburg, im April 2019

Kontakt

HafenCity Hamburg GmbH
Brigitte Witthoefft
Osakaallee 11
20457 Hamburg
Tel. 040-374726-0
witthoefft@hafencity.com
www.hafencity.com

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
Lisa Spelge
Hongkongstraße 5
20457 Hamburg
Tel. 040-8797986-0
lisa.spelge@kreativgesellschaft.org
www.kreativgesellschaft.org

Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung des Interessenbekundungsverfahrens 4

2. Angebotene Mietflächen 6

2.1. Mieteinheit in Halle 4.1 10

2.2. Mieteinheiten in Halle 4.2 17

3. Bewertungskriterien 25

4. Verfahren 28

5. Termine 30

6. Bewerbungen 31

7. Datenschutzinformation 32

1. Zielsetzung des Interessenbekundungsverfahrens

In lang gestreckten ehemaligen Lagerhallen und kleinen Geschossbauten entsteht im Nordosten der HafenCity, auf dem letzten verbliebenen Teilgebiet des früheren Hamburger Hauptgüterbahnhofs, ein neuer Ort für kreative Projekte: das Oberhafenquartier. Gemäß Masterplan-Überarbeitung von 2010 werden die Bestandsgebäude des rund 67.000 m² großen Geländes zu einem innerstädtischen Kultur- und Kreativareal mit einer Nutzungsperspektive von ca. 20 Jahren entwickelt. Südöstlich angrenzend entstehen neue innerstädtische Sportflächen für Schul- und Vereinssport.

Schon während der Bahnhofnutzung waren die ersten kreativen Pioniere am Oberhafen vor Ort: Kulissenbauer, Fotografen und verschiedene Hamburger Künstler mit Ausstellungen, temporären Installationen und Performances. Der eigentliche Startschuss der Transformation fiel 2010 in der HafenCity-Masterplan-Überarbeitung mit der Entscheidung, den zuvor geplanten Neubau- und Gewerbeschwerpunkt im Oberhafenquartier nicht weiter zu verfolgen, sondern stattdessen unter Nutzung der Bestandsgebäude Flächenangebote für Kultur- und Kreativakteure zu schaffen.

Immobilienwirtschaftlich betrachtet ist die Fläche zwischen Bahnviadukt und Oberhafenkanal in ihrer derzeitigen Sackgassenlage mit alter Bausubstanz und ohne Hochwasserschutz nur von geringer Vermarktbarkeit. Für Kreativnutzungen hingegen ist sie geradezu ideal: Der altindustrielle Charme der Gebäude bietet ein ähnlich attraktives kreatives Umfeld wie in Altona oder St. Pauli, die großen Hallenflächen, ohne Wohnbebauung in der direkten Umgebung, lassen auch geräusch- und flächenintensivere Nutzungen zu, und die zentrale Lage in Fußentfernung zum Hauptbahnhof, der Innenstadt und der Kunstmeile garantiert eine gute Erreichbarkeit und Anbindung in alle Richtungen. Dem sonst üblichen innerstädtischen Verwertungsdruck entzogen, bieten sich aufgrund dieser Standortfaktoren am Oberhafen einmalige Chancen, ein hochattraktives und zugleich niedrigschwelliges urbanes Kultur- und Kreativquartier zu entwickeln.

Die städtischen Rahmensetzungen garantieren, dass dies auch dauerhaft und verlässlich so bleibt. Die Grundstücke und Gebäude verbleiben im Eigentum des Sondervermögens Stadt und Hafen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die HafenCity Hamburg GmbH als städtische Entwicklungsgesellschaft. Die Bestandsgebäude werden nicht abgebrochen, sondern im Rahmen geringwertiger Grundstandards saniert und die Sanierung durch die Mieten über 20 Jahre refinanziert. Dadurch können die Mieten so angesetzt werden, dass sie dauerhaft auf niedrigem Niveau verbleiben und weder steigenden Immobilienmarktpreisen noch hohem Renditedruck unterliegen.

Das Entwicklungsmanagement für das Kultur- und Kreativareal verantworten die HafenCity Hamburg GmbH und die ebenfalls städtische Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH gemeinsam. Zunehmend gestalten auch die Akteure vor Ort die Entwicklung des Quartiers mit. Das Nutzergremium 5+1 fungiert seit 2018 als Schnittstelle zu den beiden städtischen Gesellschaften, vertritt und bündelt die Interessen der Oberhafen-Gemeinschaft und bringt sich zunehmend in die Entwicklung des Quartiers ein, z.B. bei der Freiflächengestaltung, der Veranstaltungsorganisation und -koordination und der Einbindung in die Entscheidung über neue Mietflächenvergaben. Im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens ist das Gremium mit der HafenCity Hamburg GmbH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH gleichrangig stimmberechtigt.

Die inhaltlichen Zielsetzungen und Grundzüge der Oberhafen-Quartiersentwicklung wurden nach einem Standortgutachten (2008-2010), einem groß angelegten internationalen Auftaktsymposium in der Kampnagelfabrik (2011) und der Einrichtung einer städtischen Arbeitsgruppe (2012-2013) in einem offen gehaltenen Strategiepapier formuliert: Im Mittelpunkt stand die behutsame und schrittweise Transformation des Quartiers mit Schaffung niedrigschwelliger kultureller und kreativ-wirtschaftlicher Arbeits-, Produktions- und Präsentationsorte; doch auch der Verzicht auf eventbasierte Nutzungen und Veranstaltungsschwerpunkte sowie auf Branchenclusterungen und vordefinierte oder zu enge konzeptionelle Vorgaben war breiter Konsens. Als übergeordnete „Rahmensetzung“ sind diese Entwicklungsziele heute noch maßgeblich und finden sich auch in der Aufstellung der Bewertungskriterien (vgl. Ziffer 3) für dieses Interessenbekundungsverfahren wieder.

In bisher vier Interessensbekundungsverfahren wurden frühe Pioniernutzer, erste neue Hallennutzer, ein gastronomisches Konzept sowie ein temporäres Mietkonzept in Halle 4.1 ausgewählt. Große Teile der Halle 4, der wasserseitig gelegenen, längsten Halle, wurden nach einer Basissanierung im Frühjahr und Sommer 2017 an neue Mieter übergeben, darunter Werkstattbetriebe, teils mit Co-Working-Konzept, ein Filmstudio und eine Parkourhalle. Im August 2018 eröffnete im sanierten Kopfbereich von Halle 3 eine Gastronomie mit zeitgenössischer Hamburger Küche und angegliederter Markthalle. Weitere Baumaßnahmen und Mietflächenausschreibungen werden in den kommenden Jahren für Flächen in den Hallen 2 und 3 sukzessive folgen.

Die vorliegende Auslobung hat zum Ziel, nach Herrichtung des zweiten Sanierungsabschnitts von Halle 4 diese Halle erstmals vollständig zu belegen und dabei eine qualitativ hochwertige, spannungs-reiche und öffentlichkeitswirksame kreative Nutzungsmischung zu erzielen.

Abgesehen von den geforderten kulturellen oder kreativwirtschaftlichen Schwerpunkten der Bewerberkonzepte sind die Vorgaben bewusst offen gehalten und stehen damit im Einklang mit den weit gefassten Zielsetzungen des Transformationsprozesses. Ausgewählt werden sollen wirtschaftlich tragfähige Konzepte, welche für die Gesamtentwicklung des Oberhafens zum Kultur- und Kreativareal nach innen wie nach außen einen dauerhaft positiven Beitrag leisten (vgl. Ziffer 3).

Die Bewerberauswahl erfolgt in einem zweistufigen jurierten Interessenbekundungsverfahren durch die HafenCity Hamburg GmbH, die Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH und die 5+1-Nutzervertretung unter Einbeziehung eines Meinungsbilds der Nutzergemeinschaft (vgl. Ziffer 4). Bewertet werden inhaltlich-konzeptionelle Qualitäten, wirtschaftliche Belastbarkeit, öffentliche Wirkung und Synergie-effekte sowie die Kompatibilität mit den Rahmenbedingungen (vgl. Ziffer 3).

Das Verfahren bietet interessierten Kreativnutzern die Möglichkeit, ihr Vorhaben mittel- bis langfristig im Quartier Oberhafen umzusetzen. Vorgesehen sind Mietverhältnisse von mindestens drei bis fünf Jahren, um die Nachhaltigkeit der Nutzungen und Investitionen zu gewährleisten, längstens jedoch bis zum Ablauf der derzeit gültigen Baugenehmigung am 31. Dezember 2026. Ob und inwieweit darüber hinaus Mietverhältnisse verlängert werden, entscheidet sich während der Mietzeit.

2. Angebotene Mietflächen

Die angebotenen Mietflächen befinden sich im nordwestlichen und südöstlichen Bereich der Halle 4 im Oberhafenquartier in der HafenCity. Sie sind infrastrukturell über die Oberhafenbrücke bzw. die Ericusbrücke an die U-Bahn-Stationen Steinstraße und Messberg angebunden. Über die Stockmeyerstraße und die Straße Am Hannoverschen Bahnhof ist die U4-Haltestelle HafenCity Universität in ca. zehn Minuten zu Fuß erreicht, der Hauptbahnhof über die Oberhafenbrücke in ca. 15 Minuten. Der bislang einzige Zugang zum Quartier befindet sich im Norden an der Oberhafenkantine. Perspektivisch wird sich die Erreichbarkeit durch eine Untertunnelung unter dem Bahnviadukt zur Versmannstraße und zur U-Bahn-Haltestelle HafenCity Universität sowie durch eine hochwassergeschützte Querung mit Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Oberhafen Richtung Großmarkt deutlich verbessern.

Angrenzend an die Damm- und Brückenquerung, südöstlich des Kultur- und Kreativareals, werden in den kommenden Jahren gemäß Masterplan-Überarbeitung Schul- und Vereinssportflächen mit einem 9er-Fußballfeld sowie Leichtathletikanlagen gebaut.

Um die niedrig liegenden Bestandsbauten nutzen zu können, wird das Quartier Oberhafen nicht wie die übrigen Bereiche der HafenCity hochwassergeschützt aufgehöht. Hallenflächen und Eingangstüren der Mieteinheiten befinden sich auf einem Niveau von ca. + 6,20 m NHN. Das Quartier ist gemäß Flutschutzplan Oberhafen zu räumen, wenn Wasserstände über + 4,70 m NHN (das entspricht + 2,57 m über dem mittleren Hochwasser) eintreten oder erwartet werden. Von Mietkonzepten, welche auf einer Installation empfindlicher Apparaturen oder nicht mobiler technischer Gerätschaften in Bodennähe basieren, ist daher abzuraten.

Abb. 1: Stadträumliche Lage des Kultur- und Kreativareals Oberhafen mit geplanter Querung und Sportflächenbereich. Die angebotenen Mietflächen in Halle 4.1 und 4.2 sind rot markiert.

Das vorliegende Mietangebot in Halle 4 umfasst

- eine Mieteinheit (390 qm) im 2017 sanierten vorderen Abschnitt der Halle 4.1,
- zwei Mieteinheiten (jeweils 272 qm) im hinteren, bis Spätsommer 2019 sanierten Bereich der Halle 4.2.

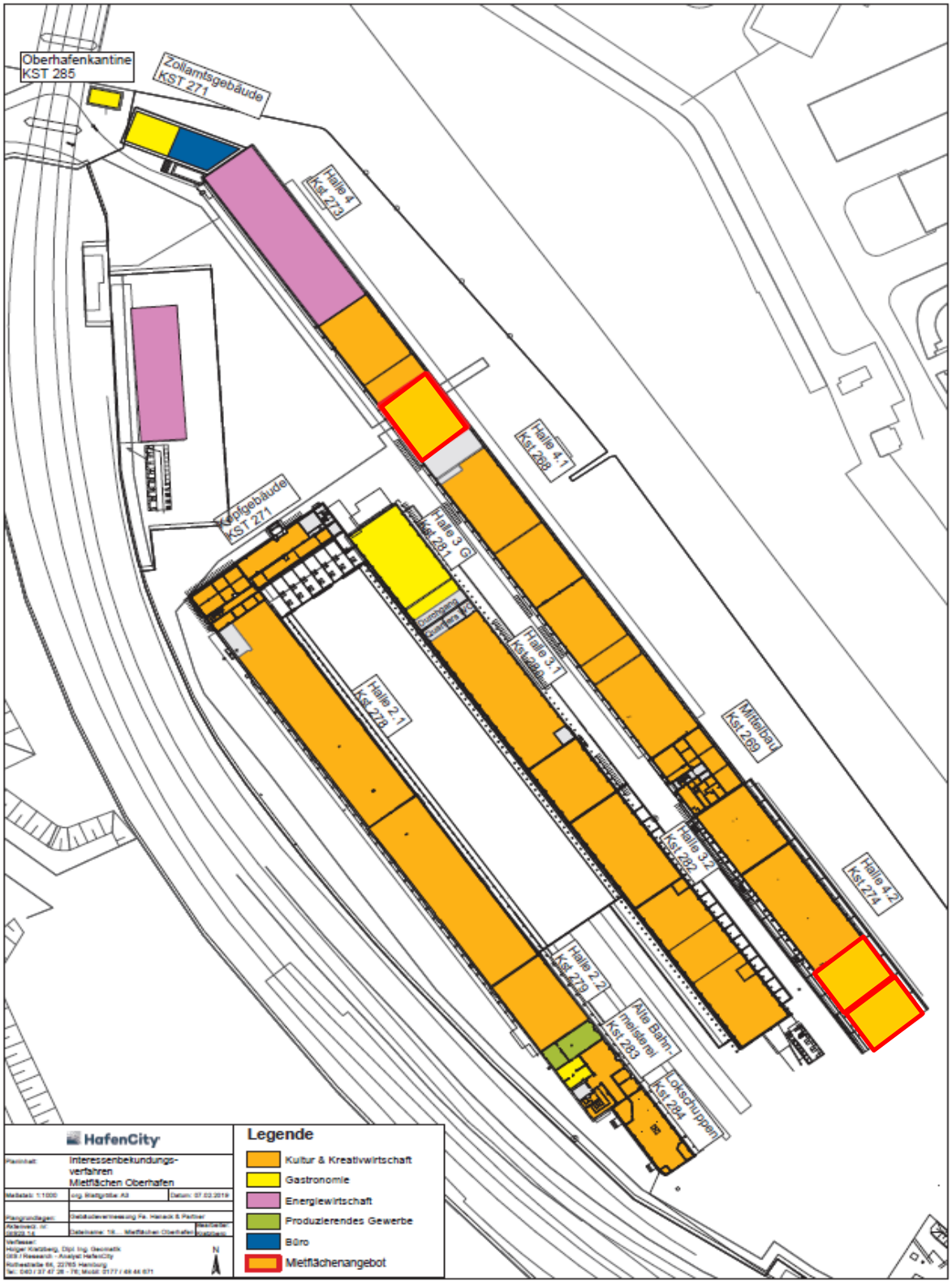
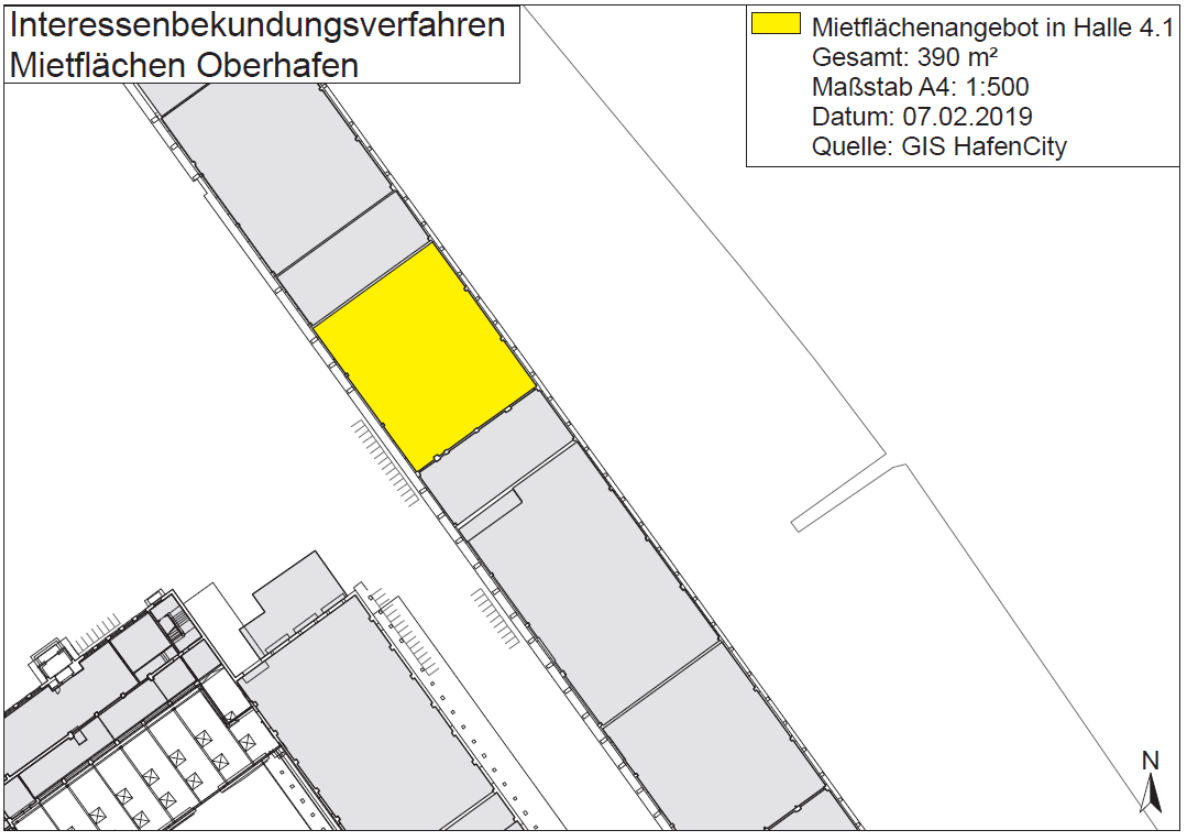


Abb. 2: Kultur- und Kreativwirtschaftsareal Oberhafen: Lage der Mieteinheiten



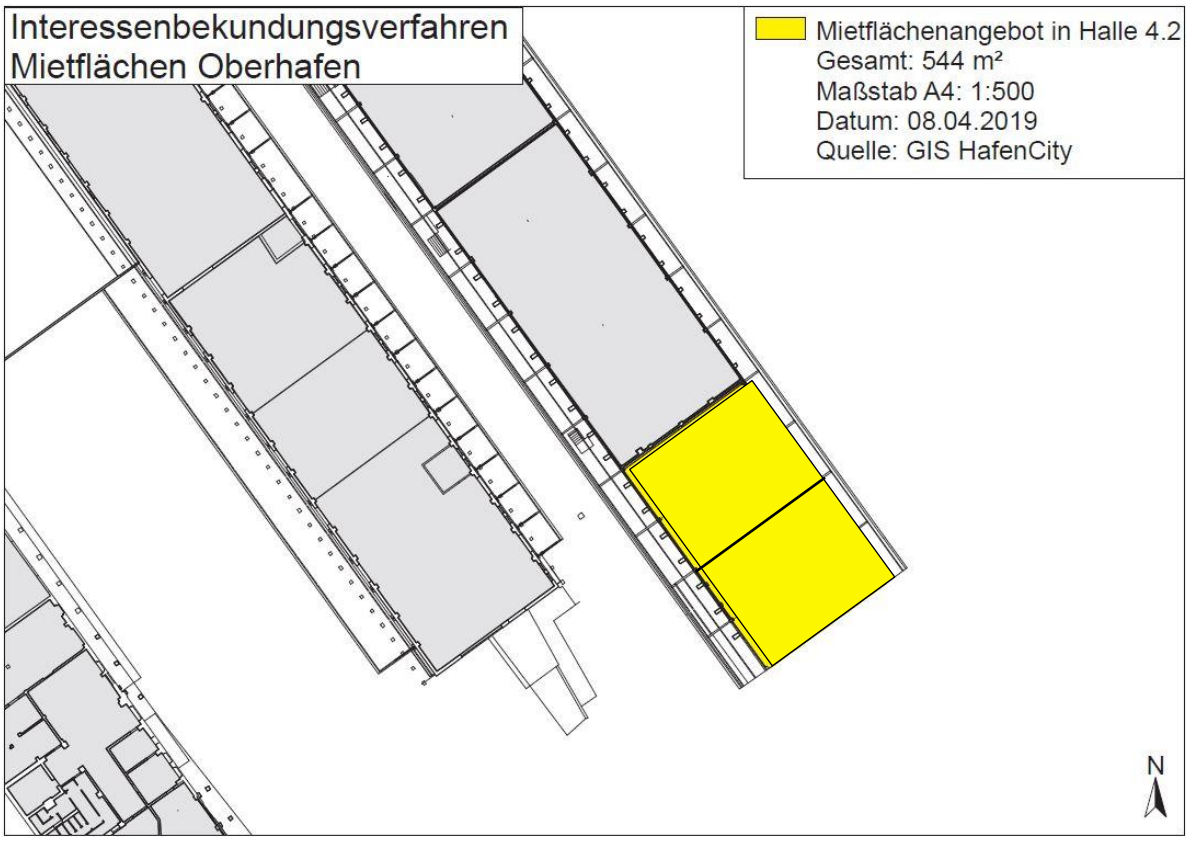


Abb. 3: Lageplan Mieteinheit 403 in Halle 4.1

Abb. 4: Lageplan Mieteinheiten 412/413 in Halle 4.2

Die angebotene Mietfläche in Halle 4.1 ist bereits grundsaniert. Die angebotenen Mietflächen in Halle 4.2 werden bis zum Spätsommer 2019 einer Basissanierung unterzogen. Alle Flächen werden im erweiterten Rohbau vermietet (siehe Baubeschreibung unter 2.1 und 2.2). Um die Mieten für kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen dauerhaft niedrig zu halten, erfolgt die Sanierung ohne quartiers- oder objektbezogenen Hochwasserschutz im Rahmen geringwertiger Grundstandards und mit einer Ausnahmegenehmigung von der Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Hallen bleiben ungedämmt und nur eingeschränkt beheizbar.

Auf der Straßenseite wurden bzw. werden die Mietflächen mit Rampen, Fahrradständern, neuen Türen und Fensterbändern versehen. Auf der Wasserseite wurden bzw. werden großflächige Fenster eingebaut und Treppenabgänge von den Mietungen errichtet.

In der ersten Jahreshälfte 2019 werden zwischen Halle 4 und Kaikante Kampfmittelsondierungen durchgeführt. Anschließend wird die Fläche verkehrssicher hergerichtet und in Abstimmung mit der Nutzergemeinschaft als öffentliche bzw. überwiegend öffentlich zugängliche Fläche umgestaltet. Hinter den beiden zur Vermietung stehenden Flächen der Halle 4.2 wird voraussichtlich ein Bolzplatz mit Ballfangvorrichtung angelegt.

Abb. 5: Straßenseite Halle 4

Abb. 6: Wasserseite Halle 4.1

Abb. 7: Straßenseite Halle 4

Abb. 8: Wasserseite Halle 4.1/4.2

2.1. Mieteinheit in Halle 4.1

Angeboten wird die Mieteinheit 403 in Halle 4.1. Es handelt sich dabei um die dritte Vermietung nach der Grundsanierung und Fertigstellung im erweiterten Rohbau 2017. Die Mieteinheit ist bis 30.9. 2019 temporär vermietet.

Verfügbarkeit	ab 1.10.2019
Fläche	390 qm
Raumhöhe	siehe Baubeschreibung
Hochwasserschutz	nein
	Hinweis: Das Quartier Oberhafen ist nicht hochwassergeschützt. Hallenfläche und Eingangstür befinden sich auf einem Niveau von ca. + 6,20 m NHN. Das Quartier ist zu räumen, wenn Wasserstände über + 4,70 m NHN (das entspricht + 2,57 m über dem mittleren Hochwasser) eintreten oder erwartet werden.
Heizung	Deckenstrahlheizung zur flächendeckenden Grundtemperierung 5°C - 12°C, Details siehe Baubeschreibung
Wasser	ja
Strom	ja
WC	derzeit mieterseitiger Einbau mit Rückbauverpflichtung (ggf. Übernahmemöglichkeit)
Medienanschlüsse	Glasfaseranschluss
Veranstaltungen	Die Fläche verfügt über keine Genehmigung im Sinne der Versammlungsstättenverordnung.

Nettokaltmiete	5,00 €/Quadratmeter	1.950,00 €/Monat
Strahlungsheizung	Umlage Einbau: 0,30 €/Quadratmeter	117,00 €/Monat
Nebenkosten	Betriebskostenvorauszahlung: 0,55 €/Quadratmeter	214,50 €/Monat
	Heizkostenvorauszahlung: 0,85 €/Quadratmeter	331,50 €/Monat
gesamt		2.613,00 €/Monat
zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %)		496,47 €/Monat
gesamt		**3.109,47 €/Monat**

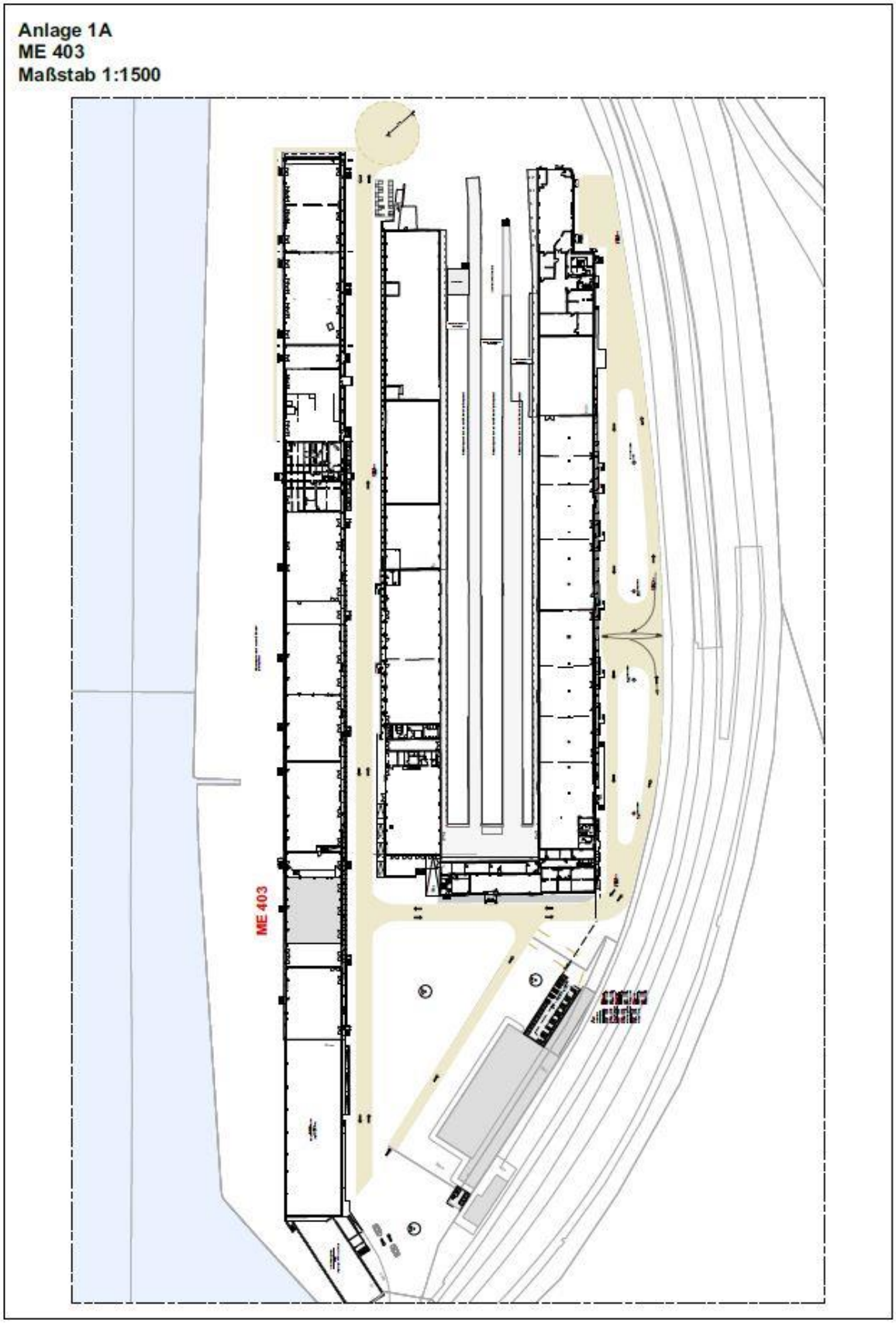


Abb. 9: Lageplan der angebotenen Mieteinheit in Halle 4.1 (Mieteinheit 403), Auszug aus den Mietvertragsanlagen

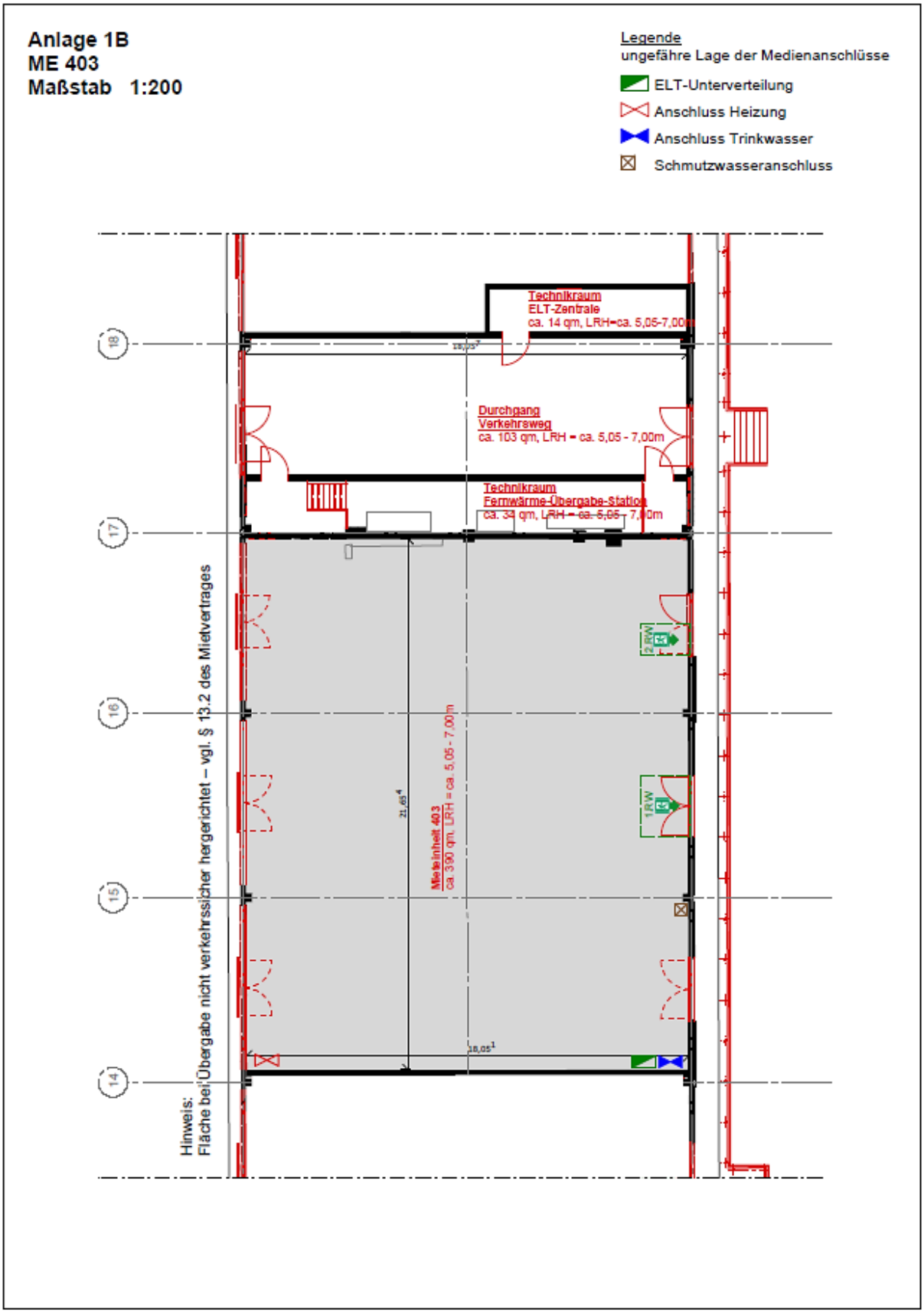


Abb. 10: Grundriss der angebotenen Mieteinheit in Halle 4.1 (Mieteinheit 403), Auszug aus den Mietvertragsanlagen

Baubeschreibung / Mietangebot in Halle 4.1 (ME 403)

Baujahr

ca. 1950, Instandsetzung und Umbau 2016/2017

Allgemeine Hinweise

Alle Hallen auf dem Grundstück wurden vor der Umnutzung als Lagerhallen für den Güterverkehr genutzt. Die Hallen wurden nicht umfassend saniert. Es wurden lediglich die zur Bauwerkserhaltung erforderlichen Reparaturen und Ertüchtigungen durchgeführt.

Die Hallen sind ungedämmt und grundsätzlich unbeheizt. Der Mieter erhält allerdings die Möglichkeit, die Mietflächen durch Einbau entsprechender Anlagen frostfrei zu konditionieren. In der hier angebotenen Mieteinheit erfolgt dies durch eine bereits eingebaute Deckenstrahlheizung. Höhere Temperaturen als 12°C dürfen nur in wärmegedämmten Einbauten erzeugt werden. Die Mietflächen fallen damit nicht in den Geltungsbereich der Energieeinsparverordnung (EnEV).

In Bezug auf den Schallschutz wurden keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Die Hallen befinden sich in einem nicht ausgebauten Zustand.

Gebäudehöhen

Hallenboden:	ca. + 6,20 m NHN, d. h. ca. 1,20 m über Gelände
Hallentraufhöhe:	ca. 4,60 m über Oberkante Fertigfußboden
Firsthöhe:	ca. 7,10 m über Oberkante Fertigfußboden
Lichte Raumhöhe bis Unterkante Dachdeckung:	ca. 5,40-7,00 m über Oberkante Fertigfußboden
Lichte Raumhöhe bis Unterkante Binder (Zugband):	ca. 4,55 m über Oberkante Fertigfußboden

zulässige Lasten

Als Verkehrslasten sind max. 10 kN/m² zulässig, dies entspricht ca. 1.000 kg/m². Es dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nach Rücksprache mit dem zuständigen Statiker des Vermieters zusätzliche Lasten an die Wände und an das Dach gebracht werden.

Außenwände

Bestandsaußenwände mit tragenden Stahlbetonelementen und Ausmauerungen aus Ziegelmauerwerk mit Tür, Tor- und Fensteröffnungen. Das Bestandsmauerwerk ist teilweise mit Anstrichen, teilweise mit Graffitis versehen. Die Wände wurden teilweise ausgebessert, aber weitestgehend in dem Bestandszustand belassen. Die Außenwände sind nicht wärmegedämmt.

Innenwände

Bestandsinnenwände aus Mauerwerk mit neu eingebrachten Verstärkungen aus Stahl. Diese Wände sind feuerbeständig ausgebildet. Sie wurden teilweise ausgebessert, weitestgehend aber im Bestandszustand belassen. Neue Trennwände als Trockenbaukonstruktion auf einem StB-Sockel. Diese Wände sind feuerhemmend ausgebildet. Der Sockel wurde als sichtbarer StB-Sockel belassen, der Trockenbau gespachtelt (Q2) und mit weißer Dispersionsfarbe beschichtet.

Veränderungen an den Bestandswänden und den neuen Trennwänden dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Die Wände haben eine brandschutztechnische Anforderung, die nicht durch Schlitze, Einbohren, Aussparungen etc. geschwächt werden darf.

Dach

Das Dach wurde im Bestandszustand belassen und besteht aus Stahlbindern mit Zugband und aufliegenden Stahlpfetten. Die Dachdeckung besteht aus Bimsbetonplatten mit Bitumeneindeckung. Die Bimsbetonplatten sind teilweise mit einer Holzkonstruktion unterstützt. Die Dachfläche ist nicht wärmegedämmt. Die Bimsbetonplatten sind mit einem hellen Anstrich versehen. Die Stahlkonstruktion ist grün-grau beschichtet.

Decken

Zwischendecken oder abgehängte Decken sind nicht vorhanden.

Boden

Die Sohle besteht teils aus bewehrtem und teils aus unbewehrtem Beton. Darauf sind teilweise mehrere Schichten von Estrichmörtel und Asphalt vorhanden. Der Boden wird unverändert im Bestandszustand belassen. Daher weist dieser teilweise Fehlstellen und Unebenheiten auf. Im Gussasphalt wurden PAK und Benzo(a)pyren nachgewiesen. In eingebautem Zustand gehen vom Boden keine Gefahren für den Nutzer aus. Bei einem etwaigen Ausbau des Materials oder bei mechanischer Bearbeitung (Bohren, Sägen, Schleifen) sind jedoch die entsprechenden Regelwerke und Hinweise zu beachten. Der Bestandsboden ist nicht wärmegedämmt.

Fenster/Türen

In die ehemaligen Toröffnungen der Fassade wurden neue, wärmegedämmte Stahlrahmenfenster und -türen mit Isolierverglasung gesetzt. Die Stahlrahmenprofile sind anthrazitgrau. Die Griffe sind aus Edelstahl.

Die bodentiefen Fenster besitzen je nach Erfordernis Absturzsicherungen aus verzinktem Stahl.

Die Türen in der Fassade dienen je nach Kennzeichnung als erster und zweiter Notausgang aus der Mieteinheit. Die Bereiche vor den Notausgängen sind dauerhaft freizuhalten, sodass die Rettungswege gut sichtbar und jederzeit erreichbar sind. Die Notausgangstüren besitzen keinen Notausgangsbeschlag. Dies ist bei der durch den Vermieter vorgesehenen Nutzung zulässig. Bei einer Änderung der Nutzung ist zu prüfen, ob ein Notausgangsbeschlag erforderlich wird.

Die Fensterbänder im oberen Bereich der Halle wurden im Bestandszustand belassen. Die Fensterbänder bestehen aus Stahlrahmen mit Einfachverglasung in Festverglasung.

Lüftung

Die Mieteinheit ist natürlich belüftet, d.h. die Lüftung erfolgt manuell über die Fensterelemente. Die natürliche Belüftung über die vorgesehenen Fensterflächen mit Kippbeschlag ist je Mieteinheit für zehn Personen gewährleistet.

Treppen

Die Mieteinheiten sind über Treppen und Laderampen erreichbar. Die Laderampen wurden verbreitert und mit einem absturzsichernden Geländer (h = ca. 1,00 m) versehen. Die Laderampenerweiterung, Treppen und Geländer bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Gitterrosteinlagen. Die Konstruktion kann Flächenlasten von bis zu 10 kN/qm und Einzellasten bis zu 4 kN aufnehmen. Für die Anlieferung sind in den durchlaufenden Geländern auf der Südseite der Halle in einigen Bereichen herausnehmbare Steckgeländer (lichte Breite ca. 3,30 m) vorgesehen.

Barrierefreie Zugänge zu den Mietflächen der Halle 4 (Rampen) werden bis zur Verfügbarkeit der Mietfläche hergestellt.

Feuerlöscher

Der Mieter ist verpflichtet, in der Mieteinheit eine der Nutzung und den behördlichen Genehmigungen entsprechende Anzahl von Feuerlöschern zu installieren und diese wie vorgeschrieben zu warten.

Abfall

Abfallcontainer und Aufstellflächen für Abfallcontainer sind auf dem Gelände zentral verfügbar.

Sanitärinstallation

Die Mieteinheit verfügt über einen Schmutzwasseranschluss DN 100 und einen Trinkwasseranschluss DN 20. Der Vormieter hat ein Damen-WC, ein Herren-WC und eine Dusche eingebaut. Diese Einbauten sind einfachster Bauart.

Der Wasserverbrauch wird über Wassermengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen indirekten Fernwärmeanschluss aus dem Leitungsnetz Enercity Contracting Nord GmbH. Der Vermieter stellt auf der Mietfläche einen Heizungsanschluss mit Vor- und Rücklauf sowie einer Zähleinrichtung zur Verfügung.

Der Vermieter hat eine flächendeckende Deckenstrahlungsheizung zur frostfreien Grundtemperierung eingebaut, die beispielsweise bei -12°C Außentemperatur eine Innentemperatur von +5°C gewährleistet, bei höheren Außentemperaturen entsprechend mehr. Aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) darf die Halle in Gänze jedoch nicht dauerhaft auf über 12°C aufgeheizt werden. In ausreichend gedämmten Einbauten sind höhere Raumtemperaturen jedoch zulässig. Hierfür erforderliche Einbauten und Heizkörper sind durch den Mieter zu errichten.

Das Temperaturniveau beträgt im Bemessungsfall 75°C beim Vorlauf und 35°C beim Rücklauf. Eine Rücklauftemperatur von maximal 35°C ist vom Mieter durch eine entsprechende Dimensionierung seiner Ausbaukomponenten oder durch Rücklauftemperaturbegrenzer einzuhalten.

Die Regelung der Vorlauftemperatur und -geschwindigkeit erfolgt gleitend über einen Außentemperatursensor. Die Heizgrenztemperatur liegt bei 15°C Außentemperatur.

Der Mieter erhält eine Versorgung mit 29 kW.

Der Wärmeverbrauch wird über Wärmemengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Elektroinstallation

Die Mieteinheit erhält vom Vermieter eine Versorgung mit 35 kW und eine Unterverteilung, die mit sechs Sicherungsautomaten und einem Fehlerstrom-Schutzschalter ausgerüstet ist. Die Unterverteilung ist durch den Mieter optional erweiterbar. Die Verbrauchserfassung erfolgt über separate Zähler.

Die Installationen im Mietbereich inkl. Arbeiten an Unterverteilungen, Beleuchtungseinrichtungen etc. sind vom Mieter nach den jeweils gültigen VDE-Bestimmungen, den örtlichen Vorschriften und Behördenauflagen selbst auf eigene Kosten vorzunehmen, sofern die durch den Vormieter vorgenommenen Installationen nicht ausreichen.

Soweit behördlich aufgrund der Nutzung im Mietbereich eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage gefordert wird, ist diese vom Mieter auf seine Kosten gemäß den gültigen VDE-Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung zu installieren.

Die Mietfläche verfügt über einen Glasfaseranschluss. Die damit mögliche Bandbreite liegt derzeit zwischen 50.000 Gbit/s und 200.000 Gbit/s. Der Anschluss ist durch den Mieter selbstständig zu beantragen (Telekom-Leitungen). Dabei kann der Mieter zwischen verschiedenen Tarifoptionen mit unterschiedlicher Bandbreite wählen.

Beleuchtung

Es ist eine Grundbeleuchtung, über die eine Beleuchtungsstärke von ca. 100 Lux im Mittel erreicht wird, vorhanden. Das System ist modular so aufgebaut, dass durch Montage zusätzlicher Lichtträger auch eine höhere Beleuchtungsstärke erreicht werden kann.

Außenanlagen

Die Außenflächen nordöstlich der Halle 4 werden bis zum Mietbeginn durch die HafenCity Hamburg GmbH mit planerischer Einbindung der Oberhafen-Gemeinschaft hergerichtet.

Nachbarschaftliche Belange der DB Netz AG

Das Quartier Oberhafen grenzt direkt an ein Grundstück der DB AG.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Die Flächen befinden sich in der Nähe zu den Oberleitungsanlagen der DB AG. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlagen sind einzuhalten.

2.2. Mieteinheiten in Halle 4.2

Angeboten werden die Mieteinheiten 412 und 413 in Halle 4.2. Verfügbar sind insgesamt ca. 544 qm Mietfläche, die in Flächen von zweimal ca. 272 qm aufgeteilt werden.

Verfügbarkeit	voraussichtlich ab 1.10.2019	
Fläche	gesamt ca. 544 qm	
Mieteinheiten	zweimal ca. 272 qm	
Raumhöhe	siehe Baubeschreibung	
Hochwasserschutz	nein. Das Quartier Oberhafen ist nicht hochwassergeschützt.	
	Hinweis: Hallenfläche und Eingangstür befinden sich auf einem Niveau von ca. + 6,20 m NHN. Das Quartier ist zu räumen, wenn Wasserstände über + 4,70 m NHN (das entspricht + 2,57 m über dem mittleren Hochwasser) eintreten oder erwartet werden.	
Heizung	Deckenstrahlheizung zur flächendeckenden Grundtemperierung 5°C - 12°C, Details siehe Baubeschreibung	
Wasser	ja	
Strom	ja	
WC	nein	
Medienanschlüsse	Glasfaseranschluss	
Veranstaltungen	Die Fläche verfügt über keine Genehmigung im Sinne der Versammlungsstättenverordnung.	
Nettokaltmiete	5,00 €/Quadratmeter	1.360,00 €/Monat
Strahlungsheizung	Umlage Einbau: 0,30 €/Quadratmeter	81,60 €/Monat
Nebenkosten	Betriebskostenvorauszahlung: 0,55 €/Quadratmeter	149,60 €/Monat
	Heizkostenvorauszahlung: 0,85 €/Quadratmeter	231,20 €/Monat
gesamt		1.822,40 €/Monat
zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %)		346,26 €/Monat
gesamt		**2.168,66 €/Monat**

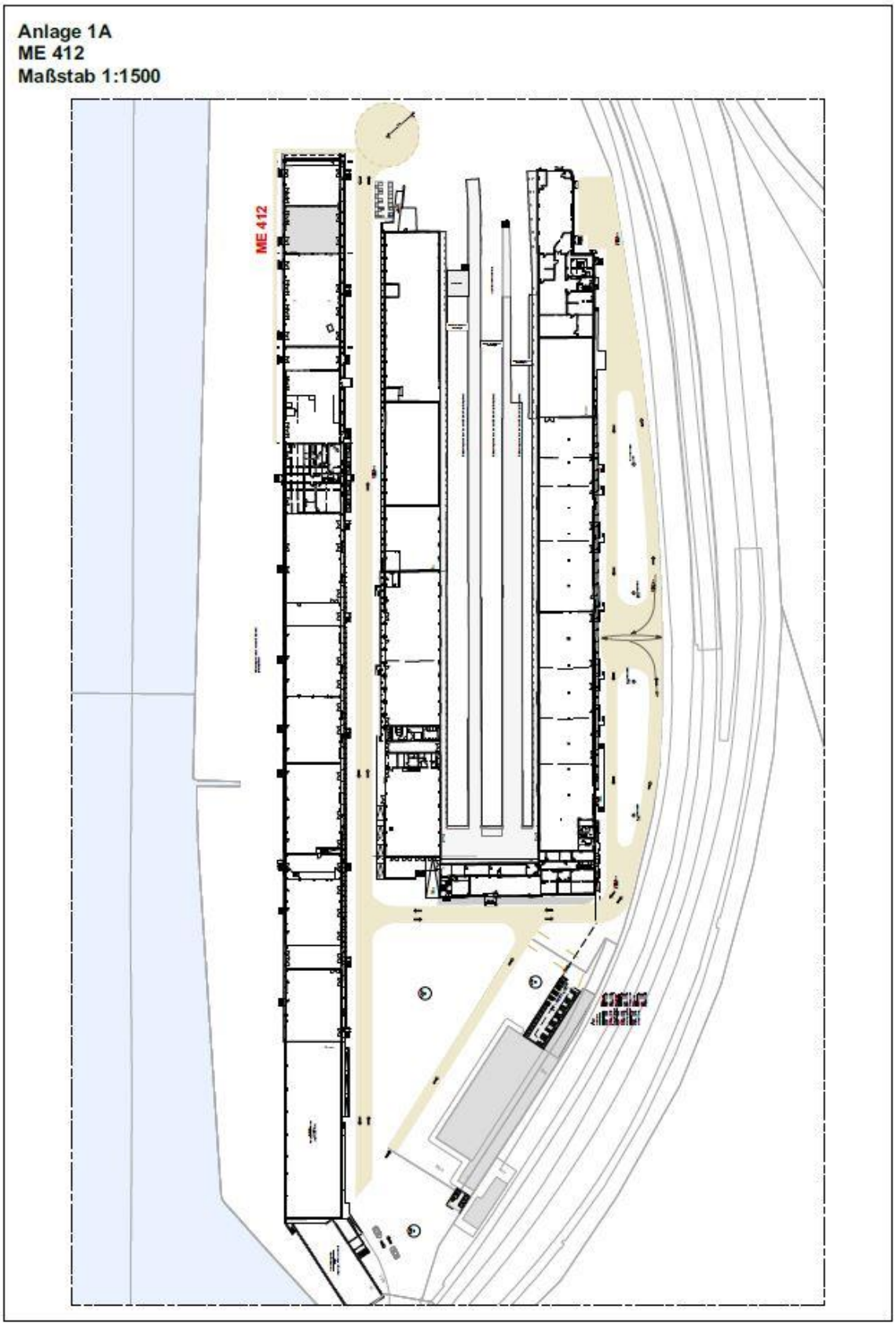


Abb. 11: Lageplan der angebotenen Mieteinheit 412 in Halle 4.2
Auszug aus den Mietvertragsanlagen

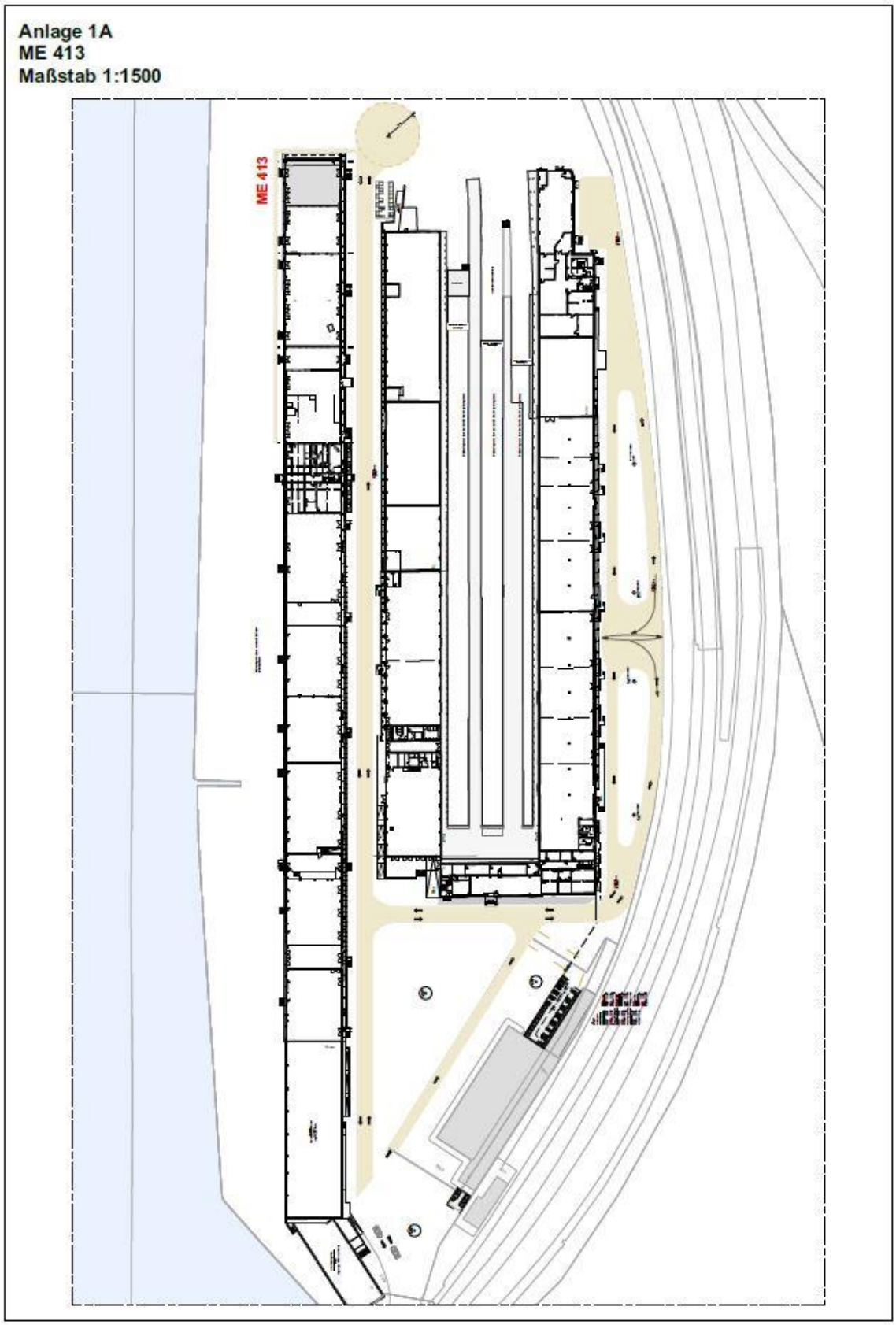


Abb. 12: Lageplan der angebotenen Mieteinheit 413 in Halle 4.2
Auszug aus den Mietvertragsanlagen

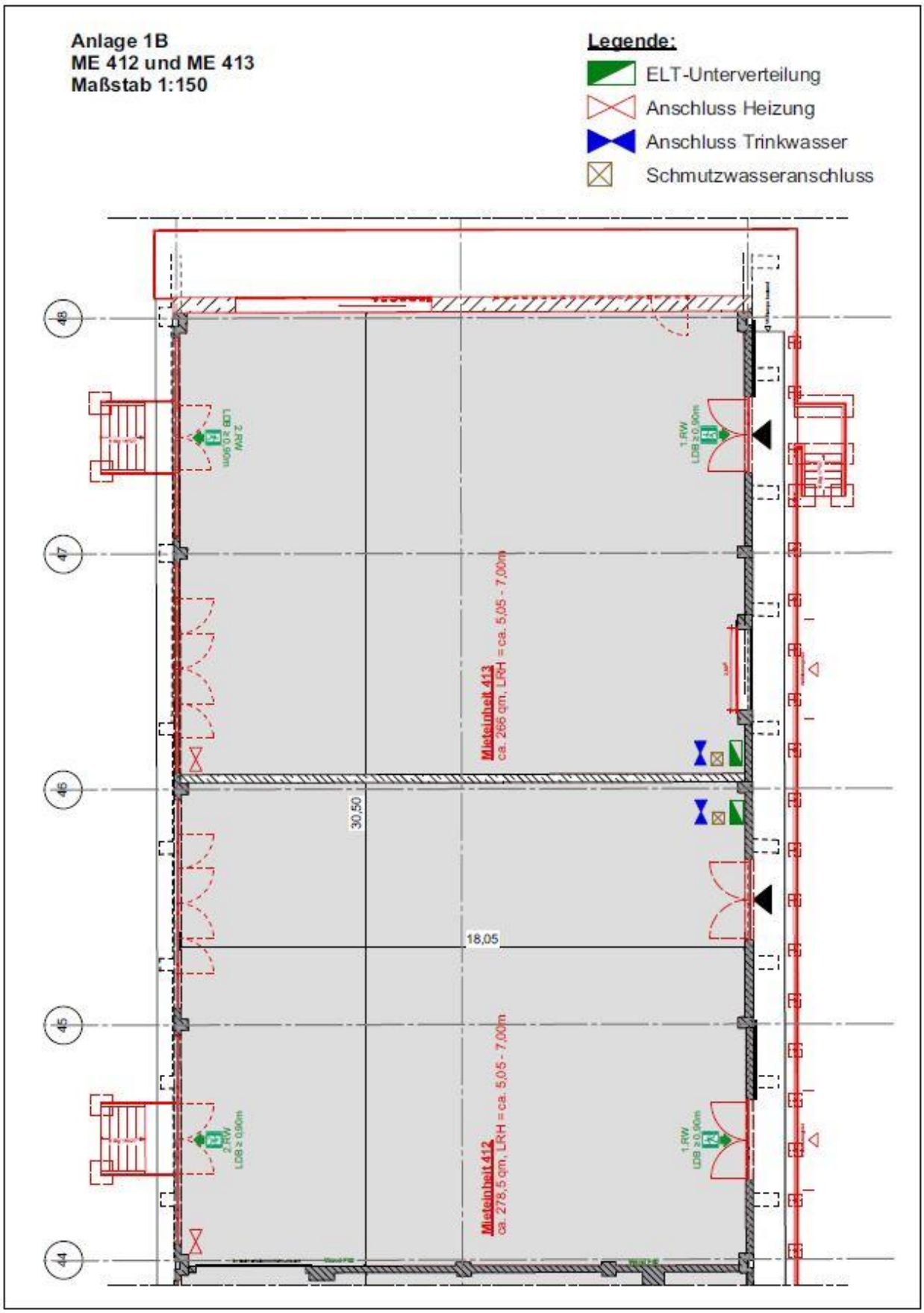


Abb. 13: Grundriss der angebotenen Mieteinheiten in Halle 4.2 (Mieteinheiten 412 und 413)
Auszug aus den Mietvertragsanlagen

Baubeschreibung / Mieteinheiten in Halle 4.2 (ME 412 / 413)

Baujahr

ca. 1950, Instandsetzung und Umbau 2019

Allgemeine Hinweise

Alle Hallen auf dem Grundstück wurden vor der Umnutzung als Lagerhallen für den Güterverkehr genutzt. Die Hallen wurden nicht umfassend saniert. Es wurden lediglich die zur Bauwerkserhaltung erforderlichen Reparaturen und Ertüchtigungen durchgeführt.

Die Hallen sind weitgehend ungedämmt und durch eine Deckenstrahlheizung lediglich frostfrei konditioniert. Höhere Temperaturen als 12°C dürfen nur in wärmegedämmten Einbauten erzeugt werden. Die Mietflächen fallen damit nicht in den Geltungsbereich der Energieeinsparverordnung (EnEV).

In Bezug auf den Schallschutz wurden keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Die Hallen befinden sich in einem nicht ausgebauten Zustand.

Gebäudehöhen

Hallenboden:	ca. + 6,20 m NHN, d. h. ca. 1,20 m über Gelände
Hallentraufhöhe:	ca. 4,60 m über Oberkante Fertigfußboden
Firsthöhe:	ca. 7,10 m über Oberkante Fertigfußboden
Lichte Raumhöhe bis Unterkante Dachdeckung:	ca. 5,40-7,00 m über Oberkante Fertigfußboden
Lichte Raumhöhe bis Unterkante Binder (Zugband):	ca. 4,55 m über Oberkante Fertigfußboden

zulässige Lasten

Als Verkehrslasten sind max. 10 kN/m² zulässig, dies entspricht ca. 1.000 kg/m². Es dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nach Rücksprache mit dem zuständigen Statiker des Vermieters zusätzliche Lasten an die Wände und an das Dach gebracht werden.

Außenwände

Bestandsaußenwände mit tragenden Stahlbetonelementen und Ausmauerungen aus Ziegelmauerwerk mit Tür, Tor- und Fensteröffnungen. Das Bestandsmauerwerk ist teilweise mit Anstrichen, teilweise mit Graffitis versehen. Die Wände werden teilweise ausgebessert, werden aber weitestgehend in dem Bestandszustand belassen. Die Außenwände sind nicht wärmegedämmt.

Innenwände

Bestandsinnenwände aus Mauerwerk mit neu eingebrachten Verstärkungen aus Stahl. Diese Wände sind feuerbeständig ausgebildet. Sie wurden teilweise ausgebessert, weitestgehend aber im Bestandszustand belassen. Neue Trennwände als Trockenbaukonstruktion auf einem StB-Sockel. Diese Wände sind feuerhemmend ausgebildet. Der Sockel wurde als sichtbarer StB-Sockel belassen, der Trockenbau gespachtelt (Q2) und mit weißer Dispersionsfarbe beschichtet.

Veränderungen an den Bestandswänden und den neuen Trennwänden dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Die Wände haben eine brandschutztechnische Anforderung, die nicht durch Schlitze, Einbohren, Aussparungen etc. geschwächt werden darf.

Dach

Die Dachkonstruktion besteht aus Stahlbindern mit Zugband und aufliegenden Stahlpfetten. Die Dachdeckung besteht aus Bimsbetonplatten mit Bitumeneindeckung. Die Bimsbetonplatten sind teilweise mit einer Holzkonstruktion unterstützt. Die Dachfläche hat 4 cm Aufdachwärmedämmung und eine neue Deckung. Die Bimsbetonplatten sind mit einem hellen Anstrich versehen. Die Stahlkonstruktion ist grün-grau beschichtet.

Decken

Zwischendecken oder abgehängte Decken sind nicht vorhanden.

Boden

Die Sohle besteht teils aus bewehrtem und teils aus unbewehrtem Beton. Darauf sind teilweise mehrere Schichten von Estrichmörtel und Asphalt vorhanden. Der Boden wird unverändert im Bestandszustand belassen. Daher weist dieser teilweise Fehlstellen und Unebenheiten auf. Im Gussasphalt wurden PAK und Benzo(a)pyren nachgewiesen. In eingebautem Zustand gehen vom Boden keine Gefahren für den Nutzer aus. Bei einem etwaigen Ausbau des Materials oder bei mechanischer Bearbeitung (Bohren, Sägen, Schleifen) sind jedoch die entsprechenden Regelwerke und Hinweise zu beachten. Der Bestandsboden ist nicht wärmegedämmt.

Fenster/Türen

In die ehemaligen Toröffnungen der Fassade wurden neue, wärmegedämmte Stahlrahmenfenster und -türen mit Isolierverglasung gesetzt. Die Stahlrahmenprofile sind anthrazitgrau. Die Griffe sind aus Edelstahl.

Die bodentiefen Fenster besitzen je nach Erfordernis Absturzsicherungen aus verzinktem Stahl.

Die Türen in der Fassade dienen je nach Kennzeichnung als erster und zweiter Notausgang aus der Mieteinheit. Die Bereiche vor den Notausgängen sind dauerhaft freizuhalten, sodass die Rettungswege gut sichtbar und jederzeit erreichbar sind. Die Notausgangstüren besitzen keinen Notausgangsbeschlag. Dies ist bei der durch den Vermieter vorgesehenen Nutzung zulässig. Bei einer Änderung der Nutzung ist zu prüfen, ob ein Notausgangsbeschlag erforderlich wird.

Die Fensterbänder im oberen Bereich der Halle werden im Bestandszustand belassen. Die Fensterbänder bestehen aus Stahlrahmen mit Einfachverglasung in Festverglasung.

Die Mieteinheit 413 verfügt giebelseitig über eine 6,25 m breite Öffnung mit bodentiefen Schiebefenstern und vorgelagerter Terrasse. Sie ist damit von drei Seiten belichtet.

Lüftung

Die Mieteinheit ist natürlich belüftet, d.h. die Lüftung erfolgt manuell über die Fensterelemente. Die natürliche Belüftung über die vorgesehenen Fensterflächen mit Kippbeschlag ist je Mieteinheit für zehn Personen gewährleistet.

Treppen

Die Mieteinheiten sind über Treppen und Laderampen erreichbar. Die Laderampen wurden verbreitert und mit einem absturzsichernden Geländer (h = ca. 1,00 m) versehen. Die Laderampenerweiterung, Treppen und Geländer bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Gitterrosteinlagen.

Die Konstruktion kann Flächenlasten von bis zu 10 kN/qm und Einzellasten bis zu 4 kN aufnehmen. Für die Anlieferung sind in den durchlaufenden Geländern auf der Südseite der Halle in einigen Bereichen herausnehmbare Steckgeländer (lichte Breite ca. 3,30 m) vorgesehen.

Barrierefreien Zugänge zu den Mietflächen der Halle 4 (Rampen) werden bis zur Verfügbarkeit der Mietfläche hergestellt.

Feuerlöscher

Der Mieter ist verpflichtet, in der Mieteinheit eine der Nutzung und den behördlichen Genehmigungen entsprechende Anzahl von Feuerlöschern zu installieren und diese wie vorgeschrieben zu warten.

Abfall

Abfallcontainer und Aufstellflächen für Abfallcontainer sind auf dem Gelände zentral verfügbar.

Sanitärinstallation

Die Mieteinheit verfügt über einen Schmutzwasseranschluss DN 100 und einen Trinkwasseranschluss DN 20. WC-Anlagen sind nicht vorhanden.

Der Wasserverbrauch wird über Wassermengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen indirekten Fernwärmeanschluss aus dem Leitungsnetz Enercity Contracting Nord GmbH. Der Vermieter stellt auf der Mietfläche einen Heizungsanschluss mit Vor- und Rücklauf sowie einer Zähleinrichtung zur Verfügung.

Der Vermieter wird eine flächendeckende Deckenstrahlungsheizung zur frostfreien Grundtemperierung einbauen, die beispielsweise bei -12°C Außentemperatur eine Innentemperatur von +5°C gewährleistet, bei höheren Außentemperaturen entsprechend mehr. Aufgrund der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) darf die Halle in Gänze jedoch nicht dauerhaft auf über 12°C aufgeheizt werden. In ausreichend gedämmten Einbauten sind höhere Raumtemperaturen jedoch zulässig. Hierfür erforderliche Einbauten und Heizkörper sind durch den Mieter zu errichten.

Das Temperaturniveau beträgt im Bemessungsfall 75°C beim Vorlauf und 35°C beim Rücklauf. Eine Rücklauftemperatur von maximal 35°C ist vom Mieter durch eine entsprechende Dimensionierung seiner Ausbaukomponenten oder durch Rücklauftemperaturbegrenzer einzuhalten.

Die Regelung der Vorlauftemperatur und -geschwindigkeit erfolgt gleitend über einen Außentemperatursensor. Die Heizgrenztemperatur liegt bei 15°C Außentemperatur.

Der Wärmeverbrauch wird über Wärmemengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Elektroinstallation

Die Mieteinheit erhält vom Vermieter eine Versorgung mit 30 kW und eine Unterverteilung, die mit sechs Sicherungsautomaten und einem Fehlerstrom-Schutzschalter ausgerüstet ist. Die Unterverteilung ist durch den Mieter optional erweiterbar. Die Verbrauchserfassung erfolgt über separate Zähler.

Die Installationen im Mietbereich inkl. Arbeiten an Unterverteilungen, Beleuchtungseinrichtungen etc. sind vom Mieter nach den jeweils gültigen VDE-Bestimmungen, den örtlichen Vorschriften und Behördenauflagen selbst auf eigene Kosten vorzunehmen, sofern die durch den Vormieter vorgenommenen Installationen nicht ausreichen.

Soweit behördlich aufgrund der Nutzung im Mietbereich eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage gefordert wird, ist diese vom Mieter auf seine Kosten gemäß den gültigen VDE-Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung zu installieren.

Die Mietfläche verfügt über einen Glasfaseranschluss. Die damit mögliche Bandbreite liegt derzeit zwischen 50.000 Gbit/s und 200.000 Gbit/s. Der Anschluss ist durch den Mieter selbstständig zu beantragen (Telekom-Leitungen). Dabei kann der Mieter zwischen verschiedenen Tarifoptionen mit unterschiedlicher Bandbreite wählen.

Beleuchtung

Es ist eine Grundbeleuchtung, über die eine Beleuchtungsstärke von ca. 100 Lux im Mittel erreicht wird, vorhanden. Das System ist modular so aufgebaut, dass durch Montage zusätzlicher Lichtträger auch eine höhere Beleuchtungsstärke erreicht werden kann.

Außenanlagen

Die Außenflächen nordöstlich der Halle 4 werden bis zum Mietbeginn durch die HafenCity Hamburg GmbH mit planerischer Einbindung der Oberhafen-Gemeinschaft hergerichtet.

Auf der Außenfläche hinter den beiden zur Vermietung stehenden Flächen der Halle 4.2 wird voraussichtlich ein Bolzplatz mit Ballfangvorrichtung integriert.

Die Mieteinheit 413 verfügt giebelseitig über eine Terrasse (vgl. Abb. 13).

Nachbarschaftliche Belange der DB Netz AG

Das Quartier Oberhafen grenzt direkt an ein Grundstück der DB AG.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Die Flächen befinden sich in der Nähe zu den Oberleitungsanlagen der DB AG. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlagen sind einzuhalten.

3. Bewertungskriterien

Kultur- und Kreativwirtschaft

Die eingereichten Konzepte sollen sich der Kultur- und Kreativwirtschaft zuordnen lassen. Nach der Definition der Wirtschaftsministerkonferenz 2009 sind dies die „Kultur- und Kreativunternehmen (…), welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen“. Zur Kreativwirtschaft zählen die Teilmärkte Bildende Kunst, Darstellende Künste, Musik, Film, Literatur, Architektur, Rundfunk/TV, Presse, Design, Werbung, Software/Games (siehe auch https://kreativgesellschaft.org/kreativwirtschaft/).

Aufgrund der im Quartier bereits zahlreich vorhandenen kreativwirtschaftlichen Konzepte sind insbesondere Stärkungen des kulturellen Angebots ohne größeren Veranstaltungsbetrieb erwünscht. Bei der Darstellung der Konzeption werden neben der Qualität insbesondere innovative Elemente, Alleinstellungsmerkmale, die Schaffung einer flächenmäßig sinnvollen Zahl von Arbeitsplätzen und die überwiegende Eigennutzung durch den Mieter positiv bewertet. Coworking-Konzepte sind möglich, sofern das Konzept keine überwiegende Fremdnutzung vorsieht.

Der primäre Zweck der Nutzung darf nicht auf der Durchführung von Veranstaltungen basieren. Im Rahmen des Nutzungszwecks sind nur einzelne Veranstaltungen möglich (z.B. Vernissagen, Finissagen, Produkt- oder Projektpräsentationen). Dabei muss die Personenzahl gemäß Versammlungsstättenverordnung auf unter 199 Personen beschränkt sein.

Ökologisch oder sozial nachhaltige Konzepte, Konzepte mit Integrations- oder Inklusionsanspruch und gemeinnützige Zwecke werden besonders beachtet. Allerdings können Konzepte, die sich ausschließlich auf diese Aspekte beziehen, nicht berücksichtigt werden. Der kreativwirtschaftliche Kern der Aktivitäten ist zentral.

Bewerbungskonzepte, welche sich nicht der Kultur- und Kreativwirtschaft im engeren Sinne zuordnen lassen (z.B. Manufakturen, kreative gesellschaftlich-soziale Konzepte, Sportkonzepte, innovationsbasierte technische oder produktionsorientierte Konzepte), sind dann möglich, wenn die Bewerbung den kreativen Ansatz des Konzepts und die Bezüge und Schnittstellen zur Kultur- und Kreativwirtschaft überzeugend herausarbeitet und das Konzept in seiner Gesamtheit einen dauerhaft positiven Beitrag zur Entwicklung des Quartiers als Kultur- und Kreativareal leisten kann.

Konzeptkombinationen und gemeinschaftliche Bewerbungen für eine Mietfläche sind möglich und werden als ein Konzept gewertet.

Öffentliche Wirksamkeit und Synergien im Quartier

Die eingereichten Konzepte sollen nach Möglichkeit Schnittstellen zu bestehenden oder (sofern möglich und bekannt) zukünftigen Nutzungen im Oberhafenquartier ausbilden und so für die Gesamtentwicklung des Quartiers nach innen wie nach außen einen positiven Beitrag leisten.

Sind Schnittstellen zu vorhandenen oder perspektivischen Nutzungen nicht vorhanden oder nicht absehbar, sind Konzepte erwünscht, welche die vorhandenen Nutzungen sinnvoll ergänzen. Im Oberhafen wird eine Vielseitigkeit der Nutzungen angestrebt – eine einseitige branchenspezifische Clusterung oder Schwerpunktbildung soll vermieden werden.

Ein positiver Beitrag zur Innen- und Außenwirkung des Quartiers ist insbesondere für die südöstlich gelegene Mietfläche von Halle 4.2 wünschenswert (Mieteinheit 413), da mit Untertunnelung des Bahnviadukts, mit Anbindung an die U4-Haltestelle HafenCity Universität sowie mit einer perspektivischen Fußgänger- und Fahrradbrücke zum Großmarkt zwischen den Bestandsgebäuden und Sportflächen ein neuer zentraler Quartierseingang entstehen wird. Fenster im Bereich der neu ausgebildeten Giebelseite und eine Terrasse erlauben bei dieser Mietfläche eine größere Sichtbarkeit und bessere Belichtungssituation. Bewerbungskonzepte, welche auf diese Fläche abzielen, sollten der erhöhten Repräsentativität und öffentlichen Wirksamkeit an dieser Stelle Rechnung tragen.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

In einem Businessplan ist die Finanzierungsstruktur mit Angabe von Eigen- und Fremdkapitalanteil (ggf. Fördermitteln) unter Angabe der gewünschten Mindestmietzeit plausibel darzulegen. Außerdem ist darzulegen, dass die Erträge die laufenden Belastungen, insbesondere die Mietkosten, und die Refinanzierung des Investments erwirtschaften können und dass dies ohne Veranstaltungs- oder Untervermietungsgeschäft erfolgt.

Kompatibilität mit den Rahmenbedingungen

Aufgrund der besonderen Standortfaktoren sind im Oberhafenquartier nur Konzepte umsetzbar, die mit den Rahmenbedingungen kompatibel sind. Hierzu zählen der nicht vorhandene Hochwasserschutz, hafentypische Belastungen, Erschütterungen und Lärmemissionen durch die Bahn.

Das Oberhafenquartier steht unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Emissionen sind auf ein für die Nutzung notwendiges Mindestmaß zu begrenzen. Bei erkennbar emissionsstarken Bewerbungskonzepten (z.B. Werkstattnutzungen) ist darzulegen, dass bzw. wie die Verträglichkeit mit anderen Nutzungen erzielt wird.

Ausschlusskriterien

Bewerbungskonzepte, welche konzeptionell keinen kulturellen, künstlerischen, kreativwirtschaftlichen oder kreativen Ansatz im Sinne der Bewertungskriterien erkennen lassen, werden ausgeschlossen.

Bewerbungskonzepte, welche ausschließlich oder überwiegend auf der Durchführung von publikumsstarken Veranstaltungen basieren, werden ausgeschlossen.

Weitere gastronomische Konzepte im Quartier sind in diesem Verfahren nicht erwünscht und werden ausgeschlossen.

Gewichtung der Bewertungskriterien / Mietflächenzuschnitte

Ausgewählt werden anhand der vorstehenden Bewertungskriterien und im Einklang mit den Zielsetzungen des Interessenbekundungsverfahrens (vgl. Ziffer 1) die jeweils bestgeeigneten Konzepte bzw. gemeinschaftlich eingereichten Bewerbungen für die Mietflächen in Halle 4.1 und 4.2.

Für die Mietfläche 403 in Halle 4.1 wird ein Bewerbungskonzept für 390 qm Fläche ausgewählt.

Für die Mietflächen 412 und 413 im Hallenabschnitt 4.2 werden zwei Bewerbungskonzepte für jeweils 272 qm Fläche ausgewählt.

Ausgewählt werden Bewerbungskonzepte, welche die verfügbare Gesamtfläche vollständig und bestmöglich ausschöpfen. Die Entscheidung der Jury erfolgt somit unter kombinierter Beachtung von Bewerberangeboten und Flächenangeboten. Dies kann je nach Bewerbungslage dazu führen, dass die Jury Konzepte auswählt und zum Mietvertragsabschluss empfiehlt, welche in der Bewertungsreihenfolge nicht unmittelbar aufeinanderfolgen.

4. Verfahren

Die Auswahl geeigneter Bewerberkonzepte erfolgt im Rahmen eines jurierten Interessenbekundungsverfahrens durch eine gemeinsame Juryentscheidung der HafenCity Hamburg GmbH als Vertreterin des Sondervermögens Stadt und Hafen, der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH als Koentwicklerin des Kultur- und Kreativareals Oberhafen und der Oberhafen-5+1-Nutzervertretung. Die Juryentscheidung dient als Empfehlung an das Sondervermögen Stadt und Hafen zum Mietvertragsabschluss.

Stimmberechtigt in der Jury sind jeweils zu gleichen Teilen die HafenCity Hamburg GmbH, die Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH und die 5+1-Nutzervertretung, wobei die 5+1-Nutzervertretung in der zweiten Verfahrensstufe das Meinungsbild der Oberhafen-Gemeinschaft in ihre Entscheidung einbezieht.

Das Verfahren ist zweistufig angelegt:

1. **<u>Erste Verfahrensstufe / Vorauswahl der Bewerberkonzepte</u>**

   a) Nach Vorprügung der eingegangenen Bewerbungsunterlagen trifft die Jury aus HafenCity Hamburg GmbH, Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH und Oberhafen-5+1-Nutzervertretung eine Vorauswahl geeigneter Konzepte. Hierbei wird die Qualität der Bewerbungen nach Maßgabe der Bewertungskriterien bewertet. Ferner achtet die Jury darauf, dass die flächenmäßigen Erfordernisse der verfügbaren Mietflächen berücksichtigt werden, d.h. dass

      - eine ausreichende Auswahl an Konzepten für die Mieteinheit 403 in Halle 4.1 besteht und dass

      - eine ausreichende Auswahl an Konzepten für die Mieteinheiten 412 und 413 in Halle 4.2 besteht.

   b) Nach erfolgter Vorauswahl kann die Jury, sofern sie es für erforderlich hält, Aufklärungsgespräche mit einzelnen Bewerbern führen und ihnen anschließend Gelegenheit geben, ihre Konzepte in einer angemessenen Bearbeitungszeit zu detaillieren.

   c) Abschließend prüft die Jury die vorausgewählten Bewerbungskonzepte und erstellt eine Shortlist ausgewählter Konzepte für die zweite Verfahrensstufe.

   d) Ungeeignete oder weniger geeignete Konzepte (vgl. Ziffer 3) werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

2. Zweite Verfahrensstufe / Juryentscheidung

a) Die ausgewählten Bewerber erhalten Gelegenheit, ihre Konzepte in einem gemeinsamen Termin der Oberhafen-Gemeinschaft, der HafenCity Hamburg GmbH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH persönlich zu präsentieren. Zur Ausübung ihres Stimmrechts in der Juryentscheidung holt die 5+1-Nutzervertretung unmittelbar nach diesem Vorstellungstermin das Meinungsbild der Oberhafen-Gemeinschaft als Entscheidungshilfe ein.

b) Die Jury entscheidet mit einfacher Mehrheit, welche Bewerbungskonzepte für Mietvertragsabschlüsse empfohlen werden. Die HafenCity Hamburg GmbH folgt diesen Empfehlungen, soweit sie sich nicht im Laufe der Mietvertragsgespräche als undurchführbar erweisen.

5. Termine

Verfahrensprozess	**Termine***
Veröffentlichung des Mietflächenangebots	12. April 2019
Ende der Bewerbungsfrist	26. Mai 2019
Erste Verfahrensstufe	
Vorauswahl durch die Jury	4. Juni 2019
ggf. Aufklärungsgespräche / Konzeptoptimierung	im Anschluss
Beratung der Jury und Erstellung einer Shortlist geeigneter Konzepte durch die Jury	im Anschluss
Zweite Verfahrensstufe	
Präsentation der ausgewählten Bewerber vor der Oberhafen-Gemeinschaft, der 5+1-Nutzervertretung, der HafenCity Hamburg GmbH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH, anschließend Einholung eines Meinungsbildes der Oberhafen-Gemeinschaft durch die 5+1-Nutzervertretung	28. Juni 2019
Juryentscheidung über die Bewerbungskonzepte mit Umsetzungsempfehlung an die HafenCity Hamburg GmbH	28. Juni 2019
Mietvertragsgespräche, mieterseitige Planungsvorläufe (Finanzierung, konzeptionelle Anpassungen, Innenausbau)	Juli – September 2019
Mietbeginn	voraussichtlich 1. Oktober 2019

*Die Ausloberinnen behalten sich eine Anpassung der Termine vor.

6. Bewerbungen

Die Bewerbung soll aus folgenden Unterlagen in getrennten PDF-Dateien bestehen:

Daten mit besonders schützenswertem Inhalt (personenbezogene Daten / Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, sofern die Bewerber dies für sinnvoll oder erforderlich halten)

- vollständige Bewerberdaten inkl. Unternehmensnamen und Namen natürlicher Personen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer

  Hinweis: Diese Daten werden von der HafenCity Hamburg GmbH für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses erhoben und verarbeitet (vgl. hierzu Ziffer 7. Datenschutzinformation). Sie werden im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens nicht an Dritte weitergegeben.

Daten zur Heranziehung für die Jurysitzungen im Interessenbekundungsverfahren

- max. fünfseitiges Konzept unter Darlegung der Erfüllung der geforderten Bewertungskriterien *ohne personenbezogene Daten* (z.B. keine Namen natürlicher Personen, Telefonnummern, Bewerberfotos) und *ohne Offenlegung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen.*

- max. einseitiger, anonymisierter Businessplan *ohne personenbezogene Daten* und *ohne Offenlegung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen,* aus welchem erkennbar ist, dass die Erträge die laufenden Belastungen und die Refinanzierung des Investments erwirtschaften.

- Angabe der gewünschten Flächengröße und Mietfläche (evtl. mit Alternativen)

  Fügen Sie in die Bewerbungsunterlagen, die zur Nutzung in den Jurysitzungen herangezogen werden, gern ein bis zwei Bilder (mit Copyright-Hinweisen), Pläne oder Referenzen ein. Dies können z. B. bisherige Arbeiten von Ihnen sein, Fotos mit Kunstwerken, räumliche Nutzungskonzeptionen etc.

  Hinweis: Diese Daten werden im Juryverfahren verwendet und von der HafenCity Hamburg GmbH, der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH und der 5+1-Nutzervertretung eingesehen, gespeichert und verarbeitet. Die Nutzung erfolgt streng vertraulich. Eine Veröffentlichung oder Weiterleitung, z. B. an die Oberhafen-Nutzergemeinschaft, erfolgt nicht.

Bitte senden Sie Ihre kompletten Bewerbungsunterlagen in zwei PDFs, unterteilt in personenbezogene/besonders schützenswerte und weitergabefähige Unterlagen bis spätestens 26. Mai 2019 an die HafenCity Hamburg GmbH, Brigitte Witthoefft, E-Mail: witthoefft@hafencity.com

Kontakte für Rückfragen:

HafenCity Hamburg GmbH
Brigitte Witthoefft
Osakaallee 11
20457 Hamburg
Tel. 040-374726-0
witthoefft@hafencity.com

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
Lisa Spelge
Hongkongstraße 5
20457 Hamburg
Tel. 040-8797986-0
lisa.spelge@kreativgesellschaft.org

7. Datenschutzinformation

Informationen für Mietinteressenten nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO)

Hiermit informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

1. **Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen i.S.d. Artikel 4 Nr. 7 DS-GVO**

   Der Verantwortliche i.S.d. Artikel 4 Nr. 7 DS-GVO ist:

   Das Sondervermögen Stadt und Hafen,
   vertreten durch die HafenCity Hamburg GmbH
   Osakaallee 11
   20457 Hamburg

2. **Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten**
   Das Sondervermögen Stadt und Hafen hat entsprechend der Regelungen der DS-GVO und des Bundesdatenschutzgesetzes keinen betrieblichen Datenschutzbeauftragten benannt. Die Aufgaben eines betrieblichen Datenschutzbeauftragten werden von dem betrieblichen Datenschutzbeauftragten der HafenCity Hamburg GmbH übernommen. Den betrieblichen Datenschutzbeauftragten der HafenCity Hamburg GmbH erreichen Sie mit folgenden Kontaktdaten:

   Betrieblicher Datenschutzbeauftragter der HafenCity Hamburg GmbH
   Osakaallee 11
   20457 Hamburg
   datenschutz@hafencity.com

3. **Kategorien der verarbeiteten personenbezogenen Daten**
   Zu den von dem Verantwortlichen verarbeiteten personenbezogenen Daten zählen Mietinteressentendaten, einschließlich Angaben zu Namen und Kontaktdaten, Geburtsdaten, ggf. Angaben zur Bonität und zu der zwischen den potentiellen Parteien des Mietvertrages geführten Korrespondenz sowie alle dem Verantwortlichen von dem Mietinteressenten zur Verfügung gestellten personenbezogenen Daten.

4. **Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses**

   a) **Zwecke der Datenverarbeitung**
   Ihre personenbezogenen Daten werden von uns für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses erhoben und verarbeitet.

   b) **Rechtsgrundlagen**
   Rechtsgrundlage für die Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b DS-GVO. Danach ist jede Datenverarbeitung zulässig, die für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die

betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen, erforderlich sind. Zu den vorvertraglichen Maßnahmen zählen auch die Vertragsanbahnung und die Vorbereitung eines Vertragsschlusses, einschließlich des vorvertraglichen Informationsaustausches sowie die Überprüfung des Vertragspartners (ggf. einschließlich seiner Bonität), im Zusammenhang mit der Entscheidung über den Abschluss eines Vertrages.

Eine Speicherung kann zudem erfolgen, wenn dies durch den europäischen oder nationalen Gesetzgeber in unionsrechtlichen Verordnungen, Gesetzen oder sonstigen Vorschriften, denen der Verantwortliche unterliegt, vorgesehen oder vorgeschrieben ist (Art. 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO).

Ergänzend kann die Datenverarbeitung ggf. auf Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO gestützt werden. Nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DS-GVO ist eine Verarbeitung personenbezogener Daten rechtmäßig, wenn die Verarbeitung zur Wahrung eines berechtigten Interesses des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht Ihre Interessen und Rechte an einem Ausschluss der Verarbeitung gegenüber den berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder des Dritten überwiegen. Die berechtigten Interessen des Verantwortlichen liegen darin, alle für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses relevanten und nützlichen Informationen (ggf. einschließlich der Bonität) zusammenzutragen und zu bewerten. Das Interesse an Bonitätsdaten folgt aus dem berechtigten Interesse des Verantwortlichen an einer zuverlässigen Erfüllung des Mietvertrages durch den Mieter.

c) Kriterien für die Speicherdauer

Personenbezogene Daten, die für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses verarbeitet werden, werden grundsätzlich gelöscht, wenn die Verarbeitung nicht mehr für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses erforderlich ist. Die Dauer der Speicherung hängt insofern von der Dauer des Entscheidungsfindungsprozesses ab.

Sollten Sie sich an uns ohne Bezug auf ein konkretes Mietobjekt mit der Anfrage nach einem Mietverhältnis gewandt haben, werden wir Ihre personenbezogenen Daten ebenfalls verarbeiten, um über die Begründung eines Mietverhältnisses zu entscheiden. Die vorstehenden Ausführungen geltend entsprechend, wobei wir Ihre Daten grundsätzlich löschen werden, wenn unseres Erachtens nicht abzusehen ist, dass ihre personenbezogenen Daten ggf. für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses genutzt werden könnten.

Soweit die Rechtmäßigkeit der Speicherung auf dem Bestand der berechtigten Interessen des Verantwortlichen beruht, sind die Interessen des Verantwortlichen und der betroffenen Person und deren Veränderung maßgebliche Kriterien für die Speicherdauer. Die Daten werden grundsätzlich gelöscht, wenn die berechtigten Interessen des Verantwortlichen nicht mehr bestehen oder gegenüber Ihren Interessen an der Löschung nicht mehr überwiegen.

5. Empfänger

Zu den Kategorien von Empfängern Ihrer personenbezogenen Daten zählen:

- Jurymitglieder,
- Immobilienverwaltungsgesellschaft(en),
- externe Dienstleister, die für uns Dienstleistungen im Rahmen von Auftragsdatenverarbeitungen oder sonstigen Dienstleistungsverträgen erbringen (z.B. IT-Dienstleistungen; Bankdienstleistungen, Kommunikationsdienstleistungen, Abrechnungsdienstleistungen, Vernichtung von Datenträgern, Erstellung von Druckerzeugnissen),
- Behörden (insbesondere solche der Finanzverwaltung),
- Gerichte im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten und sonstigen rechtlichen Auseinandersetzungen,
- Rechtsanwälte im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten und sonstigen rechtlichen Auseinandersetzungen sowie zur Rechtsberatung,
- Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
- Wirtschaftsauskunftei.

<u>Derzeit werden Ihre Daten konkret insbesondere an folgende Empfänger übermittelt:</u>

- HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg,
- Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH, Hongkongstraße 5, 20457 Hamburg,
- 5+1 Oberhafen e. V., c/o, Stockmeyerstraße 43, Alte Bahnmeisterei, 20457 Hamburg,
- PPF Immobilienmanagement GmbH, Heinz-Beusen-Stieg 1, 22926 Ahrensburg (nur im Falle eines Mietvertragsabschlusses).

6. Übermittlung in Drittstaaten

Eine Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten in andere Staaten außerhalb der Europäischen Union ist nicht beabsichtigt, aber auch – sofern diese rechtmäßig ist – nicht ausgeschlossen.

7. Rechte der betroffenen Personen

Sie haben das Recht auf Auskunft über die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten (Art. 15 DS-GVO), auf Berichtigung (Art. 16 DS-GVO), auf Löschung (Art. 17 DS-GVO) sowie ggf. das Recht auf eine eingeschränkte Verarbeitung (Art. 18 DS-GVO). Sofern die Verarbeitung Ihrer Daten auf berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eine Dritten beruht kommt ein Recht auf Widerspruch aus Gründen, die in Ihrer besonderen Situation liegen, in Betracht (Art. 21 DS-GVO). Schließlich kann Ihnen ein Recht auf Datenübertragbarkeit zustehen (Art. 20 DS-GVO). Die näheren Voraussetzungen der vorgenannten Ansprüche ergeben sich aus der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz.

8. Einwilligungserklärungen

Sofern Sie uns im Zusammenhang mit der Anbahnung eines Mietverhältnisses eine datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung geben, haben Sie das Recht, diese jederzeit zu widerrufen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird. Unberührt bleibt ggf. gleichfalls die Zulässigkeit der Verarbeitung der Daten auf Basis anderer Rechtsgrundlagen.

9. Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde wenn die betroffene Person der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen diese Verordnung verstößt (Art. 77 DS-GVO). Die für uns zuständige Aufsichtsbehörde ist: Der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Ludwig-Erhard-Straße 22, 20459 Hamburg.

10. Gesetzliche oder vertragliche Verpflichtungen zur Bereitstellung personenbezogener Daten

Für die Durchführung des Bewerbungsverfahrens bzgl. eines Mietobjektes sind Sie nicht verpflichtet, uns personenbezogene Daten zur Verfügung zu stellen. Ohne die Angaben, die für die Beurteilung des etwaigen Mietverhältnisses erforderlich sind, können wir allerdings keine Entscheidung über einen Mietvertrag fällen.

11. Automatisierte Entscheidungsfindung

Der Verantwortliche wird ggf. Auskünfte zur Bonität des Mietinteressenten einholen oder von dem Mietinteressenten übermittelte Angaben zur Bonität verarbeiten. Zwar wird ggf. den Bonitätsdaten eine automatisierte Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch Dritte zugrunde liegen, die zu einem Wahrscheinlichkeitswert bzgl. einer künftigen Erfüllung finanzieller Verpflichtungen des Mietinteressenten führt, eine automatisierte Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses findet jedoch nicht statt; Angaben werden im Einzelfall von einer kompetenten Person bewertet und unterstützen deren Entscheidung.