



HAFENCITY HAMBURG

TRANSFORMATIONSRAUM OBERHAFENQUARTIER

**INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN FÜR EINE
GASTRONOMIE IM OBERHAFENQUARTIER IN DER HAFENCITY**

August 2015

**HAMBURG
kreativgesellschaft**

HAFENCITY
HAMBURG 

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERIN

Freie und Hansestadt Hamburg

Sondervermögen „Stadt und Hafen“

vertreten durch die

HafenCity Hamburg GmbH

Osakaallee 11

20457 Hamburg

Telefon: 040 - 37 47 26 - 0

Telefax: 040 - 37 47 26 - 26

E-Mail: info@HafenCity.com

Internet: www.HafenCity.com

Quellenhinweis Abbildungen:

alle Abbildungen und Illustrationen

HafenCity Hamburg GmbH

Es wird – soweit nicht rechtlich notwendig – im Sinne der besseren Lesbarkeit des Textes sprachlich nicht zwischen der Grundstücksanbieterin Sondervermögen „Stadt und Hafen“ der Freien und Hansestadt Hamburg (im Folgenden FHH) und HafenCity Hamburg GmbH (im Folgenden HCH) unterschieden.

Hamburg, August 2015

© 2015 All rights reserved

INHALT

VORBEMERKUNG	1
1. INFORMATION ZUM OBERHAFENQUARTIER	2
2. ZIELSETZUNG	4
3. BESCHREIBUNG DER ANGEBOTSFLÄCHE	5
4. RAHMENBEDINGUNGEN	9
5. ABLAUF DES INTERESSENBEKUNDUNGS- VERFAHRENS	10
ANLAGE 1: BAUBESCHREIBUNG	11
BASISAUSBAU GASTRONOMIE	
ANLAGE 2: FACT SHEET	13
ANLAGE 3: LAGEPLAN	14
ANLAGE 4: GRUNDRISS UND SCHNITT	15

VORBEMERKUNG

Im Oktober 2013 haben die Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH (KGes) und die HafenCity Hamburg GmbH (HCH) ein Angebotsverfahren für Flächen für Kunst, Kultur- und Kreativnutzer sowie für eine kombinierte Ausstellungs- und Gastronomiefläche veröffentlicht. Im Zuge dieses Entwicklungsschrittes wurden ca. 6.000 m² Hallenflächen ausgeschrieben und 17 vielversprechende Bewerbungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft zur Realisierung im Oberhafenquartier ausgewählt. Mit den Bewerbern aus dem Gastronomie- und Veranstaltungs- / Ausstellungsbereich wurden Erörterungsgespräche geführt, mit dem Ziel im Oberhafen – neben der bereits vorhandenen Oberhafenkantine – an exponierter Stelle einen sichtbaren kulturellen und gastronomischen Treffpunkt zu etablieren. Da bei der Kombination einer Gastronomie und einer Veranstaltungsfläche organisatorisch und finanziell große Herausforderungen zu lösen sind, konnte bisher keines der eingereichten und in Gesprächen vertieften Konzepte vollständig überzeugen. Folglich werden nun, in getrennten Verfahren, zunächst Betreiber einer gastronomischen Einheit und nachgezogen Betreiber des Veranstaltungs- und Ausstellungsbereichs gesucht.

Mit dem vorliegenden Interessensbekundungsverfahren soll ein Betreiber für eine Gastronomiefläche gefunden werden.

Träger des Interessensbekundungsverfahrens

Das Interessensbekundungsverfahren für einen Gastronomiebetrieb im Oberhafenquartier wird in Kooperation von zwei stadteigenen Gesellschaften der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt:

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH (KGes), eingerichtet zur Förderung der Kreativwirtschaft und als zentrale Anlaufstelle für alle Akteure der Hamburger Kreativwirtschaft

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH, Hongkongstraße 5, 20457 Hamburg,
www.kreativgesellschaft.org

Ansprechpartner:

Jean Rehders
Telefon: 040- 879798616
E-Mail: jean.rehders@kreativgesellschaft.org

und

HafenCity Hamburg GmbH (HCH), verantwortlich für das Entwicklungsmanagement des Stadtteils HafenCity und Vertreterin des Grundstücks- und Gebäudeeigentümers (Sondervermögen Stadt und Hafen).

HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg
www.hafencity.com

Ansprechpartnerin:

Janet Goschke
Telefon: 040-37472674
E-Mail: goschke@hafencity.com

1. INFORMATIONEN ZUM OBERHAFENQUARTIER

Das rund 8,9 ha große Oberhafenquartier liegt in der östlichen HafenCity und verfügt in der Bestandsbebauung, die aus drei Güterhallen und mehreren kleineren Bürogebäuden besteht, über eine Bruttogeschossfläche von ca. 21.000 m² (davon ca. 15.200 m² Hallenfläche). Durch den Bahndamm und die Wasserfläche des Oberhafens mit dahinterliegendem Großmarkt begrenzt, existiert mit der Oberhafenbrücke und der Stockmeyerstraße eine direkte Anbindung an die Deichtorhallen und die Kunstmeile sowie an die zentralen Quartiere der HafenCity.

Das gesamte **Oberhafenquartier befindet sich im städtischen Eigentum** als Bestandteil des Sondervermögens Stadt und Hafen (vertreten durch die HafenCity Hamburg GmbH).

Mit dem HafenCity Masterplan aus dem Jahr 2010 wurde für das Oberhafenquartier die Grundsatzentscheidung gefasst, die weitere Entwicklung unter der inhaltlichen Schwerpunktsetzung auf kreativwirtschaftliche, kulturelle und künstlerische Nutzungen für die Gebäude voranzutreiben und dabei die vorhandene bauliche Erscheinung, die hauptsächlich durch die Güterhallen gebildet wird, grundsätzlich zu bewahren.

Dieser Transformationsprozess wird kooperativ von den städtischen Gesellschaften HafenCity Hamburg GmbH und Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH befördert.

Das Oberhafenquartier soll zu einem im Schwerpunkt durch verschiedene Kulturbereiche und kreativwirtschaftliche Branchen genutzten Ort werden. Eine öffentliche Nutzung und möglichst unterschiedliche Nutzungsformen werden angestrebt. Die Nähe zu den großen Ausstellungshäusern (u. a. Hamburger Kunsthalle und Deichtorhallen) und die Zugehörigkeit zum jungen Stadtteil HafenCity, ermöglichen vielfältige inhaltliche und räumliche Bezüge.

Für die gastronomische Nutzung steht im Oberhafenquartier eine zentral gelegene Fläche zur Verfügung, deren Größe je nach Konzept gewählt werden kann (s. Anlage 3 und 4: Lageplan und Grundriss).

Die vorhandenen Optionen sind Mietflächen mit ca. 282 m² oder ca. 359 m² oder ca. 513 m².

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Lage des Oberhafenquartiers in der zentralen Innenstadt gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr gleichermaßen.

Die U-Bahnlinie 4, mit der Haltestelle HafenCity Universität, liegt ca. 500 m entfernt und ist angeschlossen an große Verkehrsknotenpunkte wie den Hauptbahnhof, den Jungfernstieg und das Berliner Tor. Eine Erweiterung der Strecke der U4 bis zu den Elbbrücken (und nachfolgend die dortige Anbindung an den S-Bahnverkehr) erfolgt bis 2018. Die U-Bahnhaltestellen Meißberg und Steinstraße der U1 sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Zudem besteht an der Steinstraße eine Anbindung an zahlreiche Buslinien (u. a. M3, 124, 112). Die Buslinie 111, mit einer Haltestelle u. a. in der Shanghaiallee, bindet den Oberhafen an die anderen Quartiere der HafenCity und an die westlich gelegenen Stadtteile St. Pauli und Altona an.

Die Stadtteile Alt- und Neustadt (City), Hammerbrook und St. Georg sind innerhalb weniger Minuten mit allen Verkehrsträgern zu erreichen. Der Hamburger Hauptbahnhof ist fußläufig in weniger als zehn Minuten erreichbar.

Im kommenden Jahr soll das Oberhafenquartier im Eingangsbereich eine eigene StadtRAD Verleihstation erhalten.

Die Erschließung des Quartiers für den motorisierten Verkehr ist aus der zentralen HafenCity über die Koreastraße / Stockmeyerstraße und über die Oberhafenbrücke aus Richtung Deichtorhallen und Hauptbahnhof gegeben.

Vorhandene Nutzungen

Bereits heute sind erste Bausteine der angestrebten Nutzungsmischung im Quartier vertreten: Set- und Kulissenbauer, ein Fotostudio mit Veranstaltungsfläche („Halle 424“), eine temporäre Galerie

(*Oberhafengalerie*), eine Gastronomie (*Oberhafenkantine*), eine Zwischennutzung des Gängeviertel e.V. mit Produktionsräumen sowie einem Veranstaltungsraum, ein öffentlicher „Materialfundus“ der die Verwertungsketten der Kunst und Kultur erweitert (*Hanseatische Materialverwaltung*) sowie weitere Künstler und Kreative auf kleineren Flächen, sind teilweise seit vielen Jahren im Quartier aktiv und schaffen eine lebhaftere Interessensgemeinschaft.

Aktuell betreibt die Hamburg Kreativ Gesellschaft ein ca. 700 m² großes Hallensegment („Halle 4“) als Experimentalfläche für temporäre Anmietungen zu günstigen Konditionen. Bevorzugt werden hier Projekte in temporärer Umsetzung erprobt, die das Potential haben, dauerhaft im Oberhafen realisiert zu werden.

Informationen unter: <http://kreativgesellschaft.org/de/schwerpunkte/projekte/oberhafen>

Am Rande des zentralen Platzes im Oberhafenquartier wurde 2013 ein neues Umspannwerk von Vattenfall eröffnet.

Auf einer Hallenfläche von ca. 1.000 m² wurde innerhalb des Quartiers ein ökologisch nachhaltiges Nahwärmekraftwerk zur Versorgung der östlichen Hafencity und des Oberhafenquartiers integriert. Der Standort ist am nördlichen Ende der Güterhalle 4.

Zukünftige Nutzungen

Nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Infrastruktur und den Güterhallen durch die HCH, werden erste Mietverträge mit Nutzern aus dem Kunst-, Kultur- und Handwerksbereich geschlossen, die aus dem bisherigen Angebotsverfahren hervorgegangen sind. Mit den ersten neuen Nutzern sollen Coworking-Spaces, Ausstellungs- und Atelierräume, Produktionsräume für Film, Photographie, Tanz- und Musikproduktionen sowie für Designer und kreative Handwerksbetriebe entstehen.

Es ist geplant, dass Mitte 2016 ca. 6.000 m² der Flächen der Güterhallen den neuen Nutzern zur Verfügung stehen. In den Folgejahren werden weitere Flächen hinzukommen.

2. ZIELSETZUNG

Das Oberhafenquartier soll sich in den kommenden Jahren als öffentlicher Ort auszeichnen, der Kulturschaffenden und Künstlern sowie der Kreativwirtschaft als Arbeits-, Produktions- und Präsentationsort unter ökonomisch günstigen Verhältnissen Raum zur weiteren Entwicklung bietet.

Die Gastronomie soll einen Ganztagesbetrieb mit kleinen Speisen gewährleisten, spätestens beginnend mit einem Mittagstisch. Das Abendgeschäft, inkl. der Möglichkeit kleinere Veranstaltungen (bis max. 199 Personen) durchzuführen, soll hinzukommen. Das Angebot und das Ambiente sollten angelehnt sein an die vorgefundenen baulichen Strukturen und das neu entstehende Milieu.

Die Zielgruppe besteht, neben Besuchern des Oberhafens, vor allem aus den Mitarbeitern vorhandener und zukünftiger Betriebe im Quartier, aber auch aus den zahlreichen Beschäftigten in den Nachbarquartieren in der HafenCity und der Innenstadt. Die Arbeitsplatzdichte im Oberhafen wird vermutlich nicht sehr hoch sein. Während im Oberhafen mittelfristig bis zu 500 Arbeitsplätze entstehen könnten, sind in den angrenzenden Quartieren Brooktorkai/Ericus, Elbtorquartier und Am Lohsepark zukünftig voraussichtlich etwa 10.000 Menschen beschäftigt. Mit dem Quartier Baakenhafen kommen schätzungsweise weitere 4.500 Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft hinzu.

Die Gastronomie ist, neben den kreativwirtschaftlichen Nutzungen, ein zentraler Baustein im Oberhafen. Mit ihrem gastronomischen Konzept soll sie, gemeinsam mit den aktuellen und zukünftigen öffentlichen Nutzungen (Galerie, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume, Sportnutzung u.v.m.), eine eigenständige Anziehungskraft entwickeln und zu einer weiteren Belebung des Quartiers beitragen. Der Gastronomiebetrieb soll als integraler Bestandteil der Nutzergemeinschaft gleichermaßen die zukünftige Entwicklung im Oberhafen mitgestalten.

Eine Nutzung der Fläche durch einen Betrieb, der im Oberhafen im Schwerpunkt Catering-Waren für externe Standorte produzieren oder im Oberhafen lediglich temporäre Events mit Catering-Waren durchführen möchte, ist aus Sicht der Verfahrensausloberinnen nicht gewünscht.

3. BESCHREIBUNG DER ANGEBOTSFLÄCHE

Für die **Gastronomie** steht eine Mietfläche mit entweder **ca. 282 m²** oder **ca. 359 m²** oder **ca. 513 m²** zur **Verfügung**. Die Größe kann vom Bewerber konzeptabhängig gewählt werden. Es handelt sich bei der Mietfläche um den Abschnitt mit der Bezeichnung Einheit 301 (s. Anlage 3 und 4: Lageplan, Grundriss und Schnitt). Innerhalb des Quartiers befindet sich diese Fläche am nördlichen Ende der Güterhalle 3. Die Verortung schafft eine größtmögliche Offenheit und Sichtbarkeit im Quartier. Der Zugang zur Hallenfläche erfolgt über die Stirnseite der Halle mit Rolltoren und Rampe.



Mietfläche (bisher ohne F30 Brandschutzwand)



Mietfläche (bisher ohne F30 Brandschutzwand)



Straße zwischen Güterhallen 2 und 3 sowie Seitliche Laderampe



Zugangsbereich mit Rampe und Rolltoren



Bahnhofsinnenbereich



Vorplatz im Oberhafenquartier mit Blick Richtung Zufahrt Oberhafenbrücke

Auf dem zentralen Platz des Oberhafenquartiers steht eine Fläche für eine Außengastronomische Bewirtung zur Verfügung (ca. 116 m²). Durch die Mietfläche hindurch gelangt man in den ehemaligen **Bahnhofsinnenbereich**. Der überdachte Kopfbereich kann gegebenenfalls zusätzlich als gastronomischer Außenbereich mitgenutzt werden (ca. 360 m²).

Die Überdachung der Gleisanlagen im Bahnhofsinnenbereich wird zurückgebaut (ausgenommen der Überdachung im Kopfbereich).

In den vergangenen drei Dekaden wurden praktisch keine substantiellen baulichen Veränderungen im Quartier vorgenommen und kaum Investitionen in die Instandhaltung getätigt. Die einfachen Gebäude werden, im Zuge eines Basisausbaus durch die HCH, zunächst für eine Restlebensdauer von mindestens 20 Jahren hergerichtet und qualitativ aufgewertet (s. Anlage 1: Baubeschreibung Basisausbau Gastronomie).

Im Unterschied zur übrigen HafenCity ist es durch die Bewahrung des Baubestands nicht möglich, das Oberhafenareal auf hochwassergeschütztes Geländeniveau zu erhöhen. Das tief liegende Oberhafenquartier ist daher im Falle einer Sturmflut ab einem Wasserstand von ca. 5,20 Meter über Normalnull (m ü. NN) **überflutungsgefährdet**. Der Boden der Hallen befindet sich auf einem Niveau von ca. 6,20 m ü. NN. Eine Überflutung der Außenflächen des Oberhafenquartiers fand zuletzt im Dezember 2013 (Orkantief „Xaver“) mit einem Höchstpegel von ca. 6,10 m ü. NN statt. Die bisher einzige Überflutung der Hallen fand 1976 mit einem Höchstpegel von 6,45 m ü. NN statt.

Für die Erstellung eines angemessenen Hochwasserschutzes der Gastronomiefläche bieten sich u. a. folgende Lösungen an. Hieraus eventuell entstehende Kosten müssen vollständig vom Bewerber getragen werden:

- Ein Aufständern einzelner Nutzungselemente innerhalb der Mieteinheit oder der gesamten inneren Nutzfläche auf mindestens ca. 7,50 m ü. NN. Der darunter liegende Raum muss im Hochwasserfall geflutet werden.
- Die Errichtung einer „weißen Wanne“ um die Nutzungseinheit. Eine Betonwanne mit hohem Eigengewicht und einer Verankerung im Grund hält Wasser außerhalb der Mietfläche und verhindert ein gesamthaftes Aufschwimmen im Überflutungsfall.
- Die Vermeidung fester Einbauten: Mobile Güter (u. a. Küchen- und Elektrogeräte, Mobiliar) können im Fall einer Sturmflut an einen hochwassergeschützten Ort gebracht werden. In der Regel besteht bei Sturmfluten eine ausreichende Vorwarnzeit, um solche Vorkehrungen zu treffen. Auf diese Weise wird u. a. bei der Hamburger Fischauktionshalle verfahren, die aufgrund ihrer niedrigeren Lage auf ca. 4,2 m ü. NN häufiger Hochwasserereignisse ausgesetzt ist als das Oberhafenquartier.

4. RAHMENBEDINGUNGEN

Sofern Bewerber wesentliche Ausbauinvestitionen selbst tragen, wird je nach Höhe der Eigeninvestition ein **mittel- bis langfristiger Mietvertrag** abgeschlossen.

Bewerber sind aufgefordert mit ihrer Bewerbung ein **Mietzinsangebot (nettokalt)** abzugeben. Da aus den Mieteinnahmen der Basisausbau der Mietfläche finanziert werden muss, gilt für das **Mietzinsangebot eine Untergrenze von 11 €/m²**. Bewerbungen mit niedrigeren Mietzinsangeboten können nicht berücksichtigt werden.

Die tatsächliche Höhe des Mietzinses ist abhängig vom Bewerberkonzept und den vorzunehmenden Ausbauten. Die Bewerbung sollte hierzu Stellung beziehen und verdeutlichen, ob weitere Umbauten aus Eigeninvestitionen oder durch die HCH durchgeführt werden sollen. Ein Verfahren zur **Beteiligung des zukünftigen Nutzers an der Um- und Ausbauplanung** ist gewünscht und noch festzulegen.

Eine Genehmigung der Gastronomiefläche als **Versammlungsstätte (gemäß VStättVO) ist im Rahmen des Ausbaus durch die HCH nicht vorgesehen**. Dementsprechend dürfen sich innerhalb der Gastronomiefläche zeitgleich maximal 199 Personen aufhalten, unabhängig von der Größe der gewählten Mietfläche. Eine Umnutzung als Versammlungsstätte wird seitens der HCH und der KGeS allerdings nicht abgelehnt. Die Herstellung der Anforderungen zur Nutzung als Versammlungsstätte ist jedoch, insbesondere aufgrund der erforderlichen Abkofferungen oder der Erneuerungen des Dachtragswerks, mit erheblichen Kosten verbunden, die durch den zukünftigen Nutzer zu tragen wären.

Der durch die HCH bereits gestellte Bauantrag umfasst lediglich eine mögliche Gestaltung der Gastronomiefläche (s. Anlage 1: Baubeschreibung Basisausbau Gastronomie). Der neue Betreiber der Gastronomie muss daher einen **nutzungsspezifischen Bauantrag beim Amt für Bauordnung und Hochbau** (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) stellen, der seine geplanten Um- und Einbauten abbildet und alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind auf eigene Kosten einzuholen.

5. ABLAUF DES INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHRENS

Das Interessenbekundungsverfahren ist offen und richtet sich an alle Bewerber, die bereit sind die dargestellten inhaltlichen, baulichen und finanziellen Anforderungen zu erfüllen.

Besichtigungen der Angebotsfläche sind möglich und können über die Ansprechpartner der KGes und der HCH vereinbart werden.

Rückfragen sind bis zum 7. September 2015 schriftlich an die Ansprechpartner zu stellen. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt anonymisiert und in Schriftform auf den Websites der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH und der HafenCity Hamburg GmbH, voraussichtlich bis zum 21. September 2015. Die öffentlich einsehbaren Antworten werden Bestandteil des Interessenbekundungsverfahrens.

Die **Bewerbungsfrist** für die Gastronomiefläche endet am **Montag, den 26. Oktober 2015**. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen erfolgt in zweifacher Form in einem geschlossenen Briefumschlag mit der Kennzeichnung „Gastronomie Oberhafenquartier“ am Empfang der HCH (während der üblichen Geschäftszeiten) bzw. auf dem Postweg an die

HafenCity Hamburg GmbH
Osakaallee 11
20457 Hamburg

Die Vergabe der Gastronomiefläche erfolgt als **Konzeptverfahren** durch die HafenCity Hamburg GmbH und die Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH.

Oberstes Bewertungskriterium ist

das gastronomische Gesamtkonzept. Dies beinhaltet die Eignung für die Zielgruppe, die Eignung für den Standort und das gastronomische Angebot (in Hinsicht Waren und Öffnungszeiten).

Weitere Bewertungskriterien sind

das Mietzinsangebot (bei Einhaltung der Untergrenze des Mietzinsangebots),
die Realisierungsfähigkeit und
die Finanzierbarkeit des Konzepts durch den Bewerber.

Bewerbungsunterlagen

Alle Interessenten sind aufgefordert eine textliche **Beschreibung ihres Konzepts** abzugeben, die den Umfang von 1.200 Wörtern nicht überschreiten soll. Erwartet wird eine Stellungnahme zur gewünschten Flächengröße, den Vorstellungen zum Ausbaukonzept und den erforderlichen Umbauten sowie ein Mietzinsangebot. Eine zusätzliche Illustration durch Bilder und Zeichnungen oder das Einreichen von Modellen ist möglich.

Folgende Punkte sind weiterhin zu beachten:

- Die Benennung eines Ansprechpartners mit vollständigen Kontaktdaten.
- Die Angabe von eigenen Referenzprojekten.
- Die Bewerbungsunterlagen werden nicht in digitaler Form akzeptiert. Lediglich großformatige Pläne und Sonderformate können auf einem Datenträger digital mit eingereicht werden.

Mit der Einsendung der Bewerbungsunterlagen stimmen die Bewerber der Verwendung der Materialien durch die HafenCity Hamburg GmbH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH im Rahmen der weiteren Realisierungsbegleitung des Projekts zu.

ANLAGE 1:

BAUBESCHREIBUNG BASISAUSBAU GASTRONOMIE

Im Zuge der Umnutzung der ehemaligen Lagerhallen im Oberhafenquartier ist vorgesehen, die grundsätzliche Bausubstanz zu erhalten, die Gebäudehüllen instand zu setzen und in Teilbereichen zu sanieren.

Die Güterhalle 3 wurde um 1900 errichtet, mit einer einschaligen Wandkonstruktion aus Ziegelmauerwerk, einem Dachtragwerk bestehend aus Stahlbindern mit Holzverschalung und einlagiger Dachabdeckung sowie einer Gründung auf Streifenfundamenten.

Ca. 165 m² der Fläche unter Einheit 301 sind unterkellert. Der Keller hat keinen regulären Zugang und wird nicht mitvermietet.

Folgende Umbauten werden von der Hafencity Hamburg GmbH, im Zuge des Basisausbaus des Hallenabschnitts Einheit 301, durchgeführt:

- Die Dachhaut bzw. die Abdichtung der Halle wird erneuert und im Bereich der Gastronomiefläche mit einer außenseitigen Dämmung, Stärke 14 cm gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV), versehen. Brandschutztechnische Ertüchtigungen oder Ersatzmaßnahmen am Dach werden nicht vorgenommen.
- Im unterkellerten Bereich wird eine Dämmung der Decke von unten vorgesehen. Darüber hinaus werden die Außenwände und der Boden der Halle aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht gedämmt. Ein Putzen oder Streichen der Wände von innen ist nicht Bestandteil des Basisausbaus.
- Die Trennwand zur Nachbarmietung wird gedämmt ausgeführt.
- Die innen sichtbare Dach-Stahlkonstruktion wird nach Erfordernis mit einer Verstärkung der Restquerschnitte versehen.
- Die Dachrinnen und Fallrohre werden erneuert.
- Die Klinkerfassade wird gemäß statischer Festlegung in Teilbereichen instand gesetzt.
- Der Boden, Gussasphalt auf Betonsteinplatten im Mörtelbett, bleibt im Basisausbau wie im Bestand.
- Die Zuleitung für die Wärmeversorgung der Hallen 2 und 3 erfolgt innen sichtbar von der Einführung an der Nordfassade über die Giebelwand bis zur Südfassade. Hier kann der Anschluss des Heizungssystems des Mieters an die Nahwärme erfolgen.
- Die Öffnungen in der Fassade erhalten neue gedämmte Fenster- und Türelemente. Bestehende Torschürzen an der Giebelwand werden abgebrochen und durch neue Fensterelemente ersetzt.
- Zugemauerte Öffnungen, u.a. mit Glasbausteinen, werden teilweise reaktiviert bzw. geöffnet und verglast. Die Lage der Fenster- und Türöffnungen an der Nordseite ist abhängig vom Ergebnis der statischen Prüfung der Fassade und derzeit nicht endgültig zu bestimmen.
- Der barrierefreie Zugang der Nutzung erfolgt über eine neu geplante Rampe am Giebel der Halle 3.

Die zukünftige **Beheizbarkeit der Mietfläche** wird durch die oben genannten Dämmmaßnahmen ermöglicht. Da die Außenwände und Teilbereiche der Decke und des Bodens, wegen der Flutungsgefahr des Gebäudes und anderer technischer Rahmenbedingungen, nicht gedämmt werden können, sind jedoch erhöhte Heizkosten zu kalkulieren.

Die Gastronomieeinheit erhält zwei bauliche **Rettungswege** für den öffentlichen Gastraum, mit jeweils einer lichten Breite von > 1,80 m und bauliche Rettungswege aus den Angestelltenbereichen.

Für die Gastronomiefläche wurde ein Bauantrag eingereicht, um eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit sicherzustellen. Die nachfolgend aufgelisteten Bestandteile des weiteren Ausbaus für den Bauantrag werden jedoch nicht durch die HafenCity Hamburg GmbH im Rahmen des Basisausbaus realisiert, sondern müssen durch den zukünftigen Mieter getragen werden. **Bestandteile des Bauantrages** sind:

- Festlegung der max. Anzahl der Beschäftigten (männlich und weiblich) auf 10 Personen
- Betriebszeiten: 7 Tage pro Woche, 08:00 morgens bis 24:00 Uhr nachts, im Außenbereich bis 22:00 Uhr
- natürliche und künstliche Belichtung der Gastraumfläche und Pausenräume für Angestellte gemäß den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR)
- Versorgungskern mit Küche / Sanitäreinheiten / Pausenraum / Umkleideraum
- Fettabluftgerät, Installation in Sichtmontage, Fortluft wird über Dach geführt
- Kombinierte Zu- und Abluftanlage mit beheizter jedoch nicht gekühlter Zuluft
- Beheizung über Umlufterhitzer, wandhängend, Verrohrung in Sichtmontage

Der durch die HafenCity Hamburg GmbH bereits gestellte Bauantrag umfasst lediglich die hier aufgeführten baulichen Maßnahmen. Der neue Betreiber der Gastronomie muss daher einen **nutzungsspezifischen Bauantrag beim Amt für Bauordnung und Hochbau** (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) stellen, der alle Um- und Einbauten abbildet und er muss alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einholen.

ANLAGE 2:

FACT SHEET

Interessenbekundungsverfahren für eine Gastronomiefläche im Oberhafenquartier

Lage Oberhafenquartier:

Stockmeyerstr. 41–43 in 20457 Hamburg
Gesamtgröße ca. 8,9 ha
BGF gesamt ca. 21.000 m²
BGF der Güterhallen ca. 15.200 m²

Mietfläche der Gastronomie:

Ca. 282 m²
oder ca. 359 m²
oder ca. 513 m² (s. Anlage 4: Grundriss und Schnitt)

Mietzins:

Konzeptabhängig und nach Gebot (aufgrund des Basisausbaus ist eine Untergrenze des Mietzinsangebots von 11 €/m² zu beachten)

Standort:

Nordwestliches Ende der Güterhalle 3, Einheit 301 (s. Anlage 3: Lageplan)

Besichtigungen:

Besichtigungen der Angebotsfläche sind grundsätzlich möglich und können über die Ansprechpartner der HCH und KGes vereinbart werden. Ggfs. finden Besichtigungen in Gruppen statt.

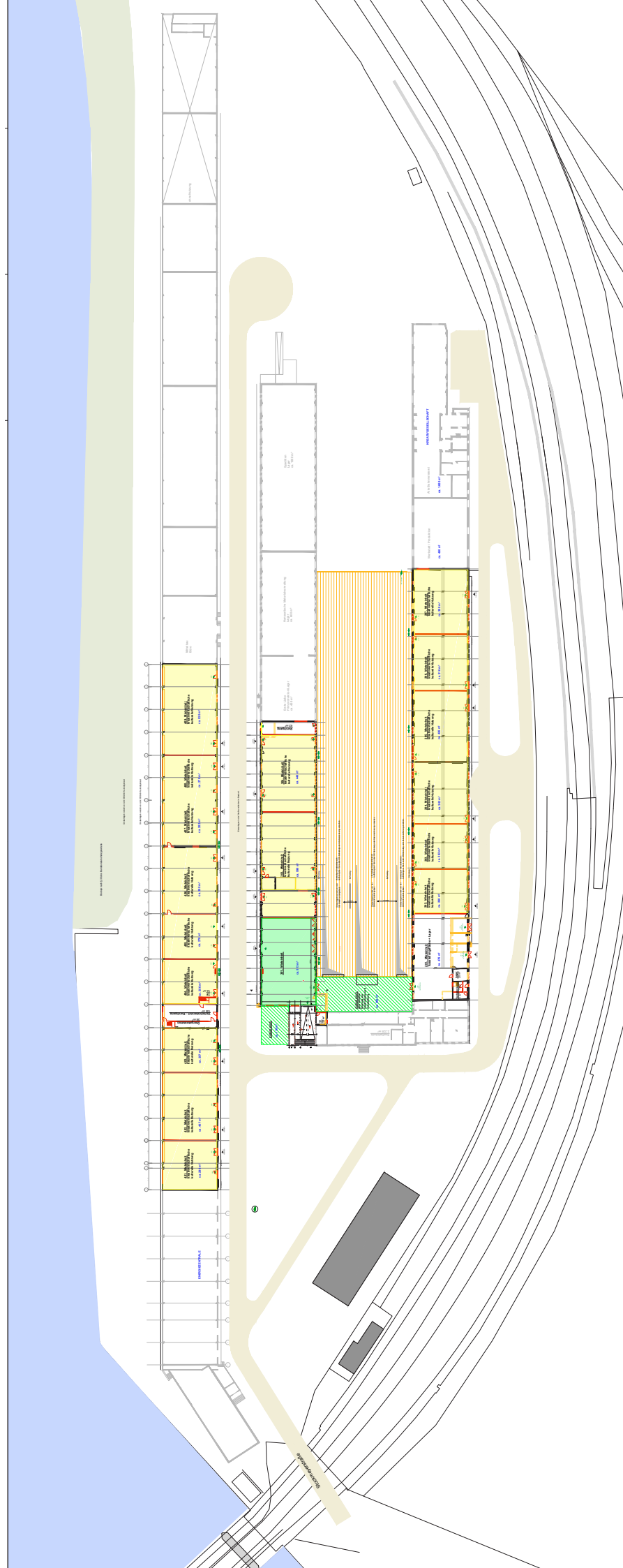
Nutzungseinschränkungen:

- Die Fläche hat bei Übergabe durch den Vermieter keine Genehmigung als Versammlungsstätte (gemäß VStättVO), max. 199 Personen auf der Fläche. Die eigenmächtige Herrichtung als Versammlungsstätte ist möglich (s. 4. Rahmenbedingungen).
- Gesamtes Quartier ist nicht hochwassergeschützt (u. a. kein integriertes Wohnen möglich)




Termine

- Rückfragen sind bis zum **7. September 2015** schriftlich an die Ansprechpartner der HCH oder der KGes zu stellen. Die Beantwortung erfolgt öffentlich und anonymisiert auf den Websites der KGes und der HCH, voraussichtlich bis zum **21. September 2015**.
- Einsendeschluss der vollständigen Bewerbungsunterlagen ist **Montag, der 26. Oktober 2015**.

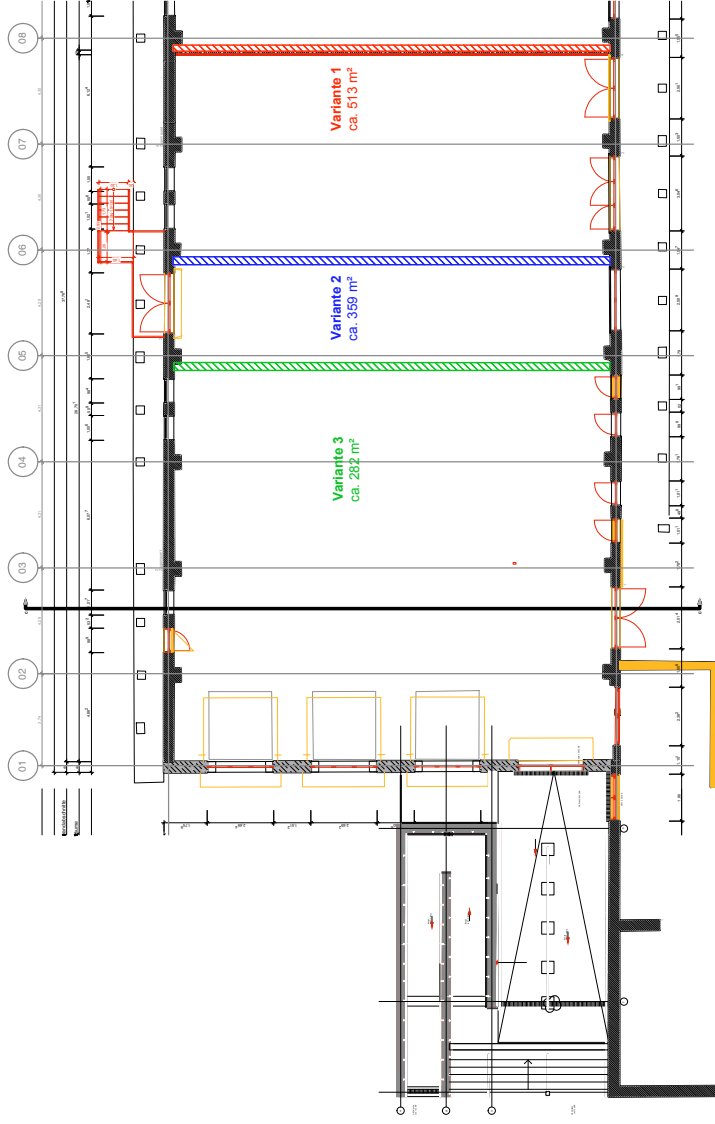
ANLAGE 3: LAGEPLAN



LEGENDE:

-  Mieteinheiten für Nutzer aus Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft
-  Mieteinheit für Gastronomie
-  Optionale Außenbereich für Gastronomie-Nutzung

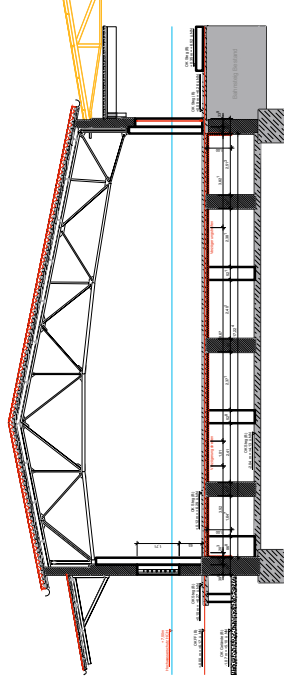
ANLAGE 4: GRUNDRISS UND SCHNITT



HALLE 3 Grundriss Gastrofläche

LEGENDE:

- Abbruch
- Neubau



HALLE 3 Schnitt A-A

KONTAKT

Besuchen sie uns im Internet

www.kreativgesellschaft.org



Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
Hongkongstraße 5, 20457 Hamburg

www.hafencity.com



HafenCity Hamburg GmbH
Osakaallee 11, 20457 Hamburg