

## Hinweise zum Interessenbekundungsverfahren Speicherblock M28, Am Sandtorkai 27/28, 20457 Hamburg

Stand: 23.02.2017

Künstler und Akteure der Kreativwirtschaft sollen mittelfristig auf rund 10.000 m<sup>2</sup> Speicherfläche zu günstigen Konditionen Platz in der Speicherstadt finden. Festgelegt wurde dies in dem Masterplan für die Entwicklung der historischen Speicherstadt<sup>1</sup>. Mit dem Speicherblock M28 beginnt nun auf einer Gesamtfläche von ca. 5.300 m<sup>2</sup> die erste Stufe der Umsetzung: Auf den acht Böden des Speichers mit jeweils ca. 630 m<sup>2</sup> entstehen die neuen Arbeitsflächen im Weltkulturerbe.

Nach Umbau und Sanierungsmaßnahmen durch den Eigentümer, die HHLA (Hamburger Hafen Logistik und Aktiengesellschaft), steht der ehemalige Lagerspeicher voraussichtlich ab November 2017 für die neuen Nutzer zur Verfügung.  
Die Flächen können nur bodenweise gemietet werden.

Hauptmieter der Flächen ist die stadteigene Hamburg Kreativ Gesellschaft, die die Flächen an die ausgewählten Nutzer untervermietet. Die Flächenbelegung erfolgt im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens gemeinsam mit der Kulturbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg in Zusammenarbeit mit dem Verein „Ateliers für die Kunst e. V.“ und der HHLA.

### Die Flächen

Der Speicher M28 befindet sich in einer sehr zentralen und exponierten Lage im Weltkulturerbe Speicherstadt, direkt am Fleet. Der Speicher ist von der Straße Am Sandtorkai (Hausnummer 27/28) über zwei Treppenhäuser zugänglich. Über das Haupttreppenhaus ist ein barrierefreier Zugang möglich. Das Erdgeschoss und die Böden können über einen Aufzug erreicht werden. Die natürliche Belichtung erfolgt von zwei Seiten, aus Richtung Süden (Sandtorkai) und aus nördlicher Richtung (Fleet). Jeder Boden erhält einen eigenen Briefkasten und eine Klingel.

Zur Auswahl stehen folgende Flächen zu folgenden monatlichen Mietpreisen:

- Erdgeschoss, ca. 608 m<sup>2</sup>, 7,56 €/m<sup>2</sup>, zzgl. Nebenkosten 2,10 €/m<sup>2</sup>  
(ist eine Sprinkleranlage notwendig, erhöht sich der Mietpreis um 0,80 €/m<sup>2</sup>)
- 1. Boden, ca. 485 m<sup>2</sup>, 4,48 €/ m<sup>2</sup>, zzgl. Nebenkosten 2,10 €/ m<sup>2</sup>
- 2. Boden, ca. 583 m<sup>2</sup>, 4,48 €/ m<sup>2</sup>, zzgl. Nebenkosten 2,10 €/ m<sup>2</sup>
- 3. Boden, ca. 626 m<sup>2</sup>, 4,48 €/ m<sup>2</sup>, zzgl. Nebenkosten 2,10 €/ m<sup>2</sup>
- 4. Boden, ca. 626 m<sup>2</sup>, 4,48 €/ m<sup>2</sup>, zzgl. Nebenkosten 2,10 €/ m<sup>2</sup>
- 5. Boden, ca. 630 m<sup>2</sup>, 4,48 €/ m<sup>2</sup>, zzgl. Nebenkosten 2,10 €/ m<sup>2</sup>
- 6. Boden, ca. 630 m<sup>2</sup>, 4,48 €/ m<sup>2</sup>, zzgl. Nebenkosten 2,10 €/ m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 20/4388 vom 05.06.2012, Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft: Konzept für die künftige Entwicklung der Speicherstadt sowie Stellungnahme des Senats zum Bürgerschaftlichen Ersuchen vom 22. April 2010 „Kreative Milieus: Flächen in der Speicherstadt aktivieren und bereitstellen“.

- Dachgeschoß, ca. 630 qm, 5,88 €/ m<sup>2</sup>, zzgl. Nebenkosten 2,10 €/ m<sup>2</sup>

Die genannten Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlich festgelegten Umsatzsteuer von z. Z. 19%.

Ab dem 8. Mietjahr erhöht sich die Nettokaltmiete jährlich um jeweils 1 €/ m<sup>2</sup>/Monat für maximal 4 Jahre. Der Mietpreis ist an den Preisindex gebunden und kann ab dem 5. Mietjahr gemäß Preisindexsteigerung erstmalig angepasst werden.

Zur Sicherung aller Ansprüche der HHLA aus den jeweiligen Mietverhältnissen haben die Untermieter zudem jeweils bodenweise eine Mietsicherheit in Höhe von einer Bruttomonatsmiete gegenüber der Kreativ Gesellschaft zu leisten.

### Nutzungsmöglichkeiten

Die Flächen werden für eine künstlerische und kreativwirtschaftliche Nutzung hergerichtet und übergeben.

Unter dem Begriff „Kreativwirtschaft“ werden gem. Formulierung der Wirtschaftsministerkonferenz aus dem Jahre 2008 (BMW, 2009, Forschungsbericht Nr. 577) die Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen und kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Das Wirtschaftsfeld umfasst die elf Teilmärkte Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt sowie Software/Games-Industrie. Ergänzt wird diese Betrachtung um den öffentlichen und den intermediären Sektor (Drei-Sektoren-Modell), d. h. um Einrichtungen und Projekte dieser Genres/Teilmärkte, die nicht überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind.

### Erdgeschossfläche

Die Ausstattung des Erdgeschosses weicht ebenso wie die Nutzungsmöglichkeiten von den oberen Stockwerken ab:

Die Deckenhöhe beträgt ca. 3,70 m. Das Erdgeschoss weist ein Stützenraster (Abstand 6 m x 4 m) auf.

Die Nutzung dieser Fläche soll sich an ein vielfältiges Publikum richten, der Lage gerecht werden sowie das kulturelle und kreativwirtschaftliche Angebot der Speicherstadt und des Speichers M28 erweitern. Außerdem soll die Nutzung zum Gesamtprofil des Hauses passen, dieses ergänzen und bereichern. Bewerbungen von Formaten, die zumindest Teile der Fläche temporär zum „Schaufenster“ für das gesamte Haus werden lassen (z. B. für Ausstellungen, kleinere Veranstaltungen, Präsentationen etc.), sind ausdrücklich gewünscht.

Die Integration eines gastronomischen Angebotes (Aufwärmküche und Getränke) in das Konzept ist möglich, eine Vollgastronomie jedoch ist ausgeschlossen. Sanitäreanlagen werden eingebaut, ebenso auf Wunsch eine Pantry-Küche. Die Fläche wird leer ohne Leichtbauwände und Einbauten übergeben. Bei Bedarf kann hier eine Sprinkleranlage eingebaut und eine Unterteilung der Fläche vorgenommen werden (Mehrkosten siehe oben). Für eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen für den Betrieb (Konzessionen, etc.) ist der Mieter zuständig. Der Bauantrag der HHLA sieht aus baulichen, technischen und finanziellen Gründen vor, dass die Erdgeschossfläche nicht als Versammlungsstätte i. S. d. Hamburgischen Versammlungsstättenverordnung zugelassen wird und deshalb Nutzungsbe-

schränkungen unterliegt. Die Nutzung der Erdgeschossfläche ist für maximal 199 Personen ausgelegt. Für Nutzungen, die von diesem Bauantrag abweichen sollen, hat der Mieter selbständig, auf alleiniges Risiko und auf eigene Kosten entsprechende Genehmigungen einzuholen und ggf. die dafür erforderlichen Auflagen zu erfüllen.

Die Böden 1-6 sowie das Dachgeschoss werden in einem minimalen Standard als Atelierflächen hergerichtet. Im Rahmen der Nutzung sind folgende bauliche Gegebenheiten zu beachten:

Die Deckenhöhe der Böden beträgt ca. 2,65 m. Das Stützenraster weist einen Abstand von ca. 6 m x 4 m auf, wobei die Stützen in ihrem Umfang mit zunehmender Etagenhöhe schmaler werden. Jeder Boden wird mit einer Brandschutzwand zwischen der Straßenseite und der Fleetseite verlaufend unterteilt. Diese Wand hat zwei Türen, die aufgrund der Fluchtwegsituation durchgängig offen gehalten werden müssen. Um den geringen Mietpreis zu ermöglichen, wird der Speicher lediglich in einem Minimalstandard hergerichtet. Dies umfasst Elektrizität, Heizungen und Wasseranschlüsse sowie etagenweise eine Pantryküche, Sanitäranlagen (je ein Damen- und ein Herren-WC), ein Ausgussbecken und einen Putzmittelraum.

Die Flächen können von den Nutzern auf eigene Kosten unter Einhaltung folgender Vorgaben weiter unterteilt werden: Senkrecht zu den Fassadenwänden dürfen raumhohe Trennwände erstellt werden. Um die Funktion der Brandmeldeanlage nicht zu beeinträchtigen sowie Belüftung und Belichtung des Innenraums sicher zu stellen, müssen parallel zu den Fassadenwänden verlaufende Trennwände einen Mindestabstand von 30 cm zur Decke bzw. zum Unterzug einhalten. Diese Trennwände sollten aus Glas gefertigt werden. Die Nutzer müssen sicherstellen, dass die Arbeitsstättenrichtlinien eingehalten werden. Aufgrund des beschriebenen Stützenrasters und der Anordnung der Fenster ist es beispielsweise möglich, zwölf Arbeitsbereiche einzurichten. Bei der Möblierung ist zu gewährleisten, dass die Sichtverbindungen auf die festgelegten Fluchtwege nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Im Rahmen des Bauantrags wurden die ehemaligen Lagerflächen für die Umnutzung als Atelierflächen beantragt (ausgenommen Gemeinschaftsflächen wie z. B. Flure, Pantry etc.). Die Anzahl der sich gleichzeitig und dauerhaft aufhaltenden Personen pro Etage ist möglichst auf 20 Personen zu begrenzen. Für Nutzungen, die davon abweichen sollen, hat der Untermieter auf eigene Kosten eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

Das Einrichten von Manufakturen und Werkstätten für künstlerische und kreativwirtschaftliche Tätigkeiten ist möglich. Der Verkauf und Vertrieb von Produkten ist zulässig. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Der Speicher befindet sich im Flutbereich der Elbe, so dass eine Überflutungsgefahr für das Erdgeschoss besteht und die Zugänglichkeit des gesamten Gebäudes temporär eingeschränkt oder nicht möglich sein kann.

## Bewerbung

Unternehmen, Einzelpersonen und Nutzergruppen können sich für die Anmietung ganzer Böden bewerben.

Eine Bewerbung von Interessenten für Teilflächen in den jeweiligen Böden ist ebenfalls möglich. Da die Vermietung jedoch lediglich bodenweise erfolgt, ist die Bereitschaft, sich zu einer entsprechenden Nutzergruppe zusammenzuschließen, Voraussetzung für die Bewerbung auf eine Teilfläche.

Die Bewerbung umfasst folgende Unterlagen:

- vollständig ausgefüllter Bewerbungsbogen
- Angaben zu den beteiligten Akteuren, z. B. Vita, Referenzen, Arbeitsproben, Schilderung der bisherigen Arbeitssituation (je Akteur max. 1 Seite)
- ein knappes Anschreiben mit der Benennung eines Ansprechpartners mit allen erforderlichen Kontaktdaten (max. 1 Seite)
- eine kurze Beschreibung des Nutzungskonzepts (max. 1 Seite),
- schriftliche Einwilligung zur Weitergabe von Daten an andere Bewerber im Rahmen eines ggf. erforderlichen Zusammenschlusses von Nutzergruppen

### zusätzlich für das Erdgeschoss:

- tragfähiges betriebswirtschaftliches Konzept mit Darlegung des Geschäftsmodells, belastbarer Erläuterung der Finanzierung sowie Angaben zur Betreiberstruktur und den Verantwortlichkeiten (max. 10 Seiten)
- Sofern die Finanzierung Fördermittel beinhaltet, sollten diese belastbar nachgewiesen werden. Bitte beachten Sie, dass eine Förderung durch die Kulturbehörde, die HHLA oder die Hamburg Kreativ Gesellschaft nicht möglich ist.
- ggf. aussagefähige Referenzen zu bereits realisierten Projekten

Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung, können die Nutzungskonzepte der Bewerbenden Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz sein. Zur Wahrung der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse bitten wir daher im Rahmen der Bewerbung um Kennzeichnung, welche Teile des Nutzungskonzeptes aus Ihrer Sicht Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, die nicht veröffentlicht werden dürfen. Bitte nennen Sie uns zugleich die Gründe für das Geheimhaltungsinteresse.

Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum **24.04.2017** (Eingangsdatum) einzureichen

- per E-Mail an [Katja.Wolframm@kreativgesellschaft.org](mailto:Katja.Wolframm@kreativgesellschaft.org)
- oder per Post an Hamburg Kreativ Gesellschaft, Hongkongstraße 5 / 3. Boden, 20457 Hamburg

Über die Vergabe der Flächen befindet ein Auswahlgremium, das sich aus Vertretern der HHLA, der Kulturbehörde, der Hamburg Kreativ Gesellschaft und des Vereins „Ateliers für die Kunst e. V.“ zusammensetzt.

## Besichtigung

Einzelne Böden können im Rahmen von Sammelbesichtigungen besichtigt werden. Die Termine werden auf der Internetseite der Hamburg Kreativ Gesellschaft bekannt gegeben. Eine Anmeldung ist erforderlich.

## Rückfragen

Dr. Katja Wolframm

[Katja.Wolframm@kreativgesellschaft.org](mailto:Katja.Wolframm@kreativgesellschaft.org)

Tel.: 040 8797986-11

## Anlagen

- Bilder
- Übersicht Bewerbungsbogen
- Grundrisse für die einzelnen Böden