Hamburg Kreativ Gesellschaft

HafenCity

# Interessenbekundungsverfahren „Club“

**Mietfläche im Lokschuppen sowie im Erdgeschoss der Alten Bahnmeisterei im Quartier Oberhafen**

**Verfügbar ab Sommer 2025**

Hamburg

*Abbildung Titelbild: Alte Bahnmeisterei und zukünftiger, sanierter Lokschuppen während der Sanierungsmaßnahme ©* ***Miguel Ferraz***

## Ausloberinnen

HafenCity Hamburg GmbH
Osakaallee 11, 20457 Hamburg

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
Hongkongstraße 5, 20457 Hamburg

Hamburg, im Sommer 2024

## Kontakt

HafenCity Hamburg GmbH
Marcel Bohnen
Osakaallee 11
20457 Hamburg
Tel. 040-374726-0

bohnen@hafencity.com
www.hafencity.com

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
Dr. Katja Wolframm
Hongkongstraße 5
20457 Hamburg
040-2372435-0

katja.wolframm@kreativgesellschaft.org
www.kreativgesellschaft.org

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ..... 4
2. Mietfläche ..... 8
3. Durchführung des Verfahrens ..... 21
4. Auswahlkriterien ..... 22
5. Termine ..... 25
6. Bewerbungsunterlagen ..... 26
Anlage 1 – Ausführungsplanung Ausbau Mietfläche ..... 27
Anlage 2 – Datenschutzinformation ..... 28

# 1. Einleitung

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 $m^2$ großen Geländes zu einem innerstädtischen Kultur- und Kreativareal mit einer Nutzungsperspektive von ca. 20 Jahren entwickelt. Südöstlich angrenzend entstehen neue innerstädtische Sportflächen.

Schon während der Bahnhofsnutzung waren die ersten kreativen Pionier:innen am Oberhafen vor Ort: Kulissenbauer:innen, Fotograf:innen und verschiedene Hamburger Künstler:innen mit Ausstellungen und temporären Installationen. Der eigentliche Startschuss für die Transformation fiel 2010 in der HafenCity-Masterplan-Überarbeitung mit der Entscheidung, den ehemals geplanten Neubau- und Gewerbeschwerpunkt für das Quartier nicht weiterzuverfolgen, sondern unter Nutzung der Bestandsgebäude Flächenangebote für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu schaffen.In der HafenCity-Entwicklung nimmt der Oberhafen daher eine Sonderstellung ein. Die Bestandsgebäude werden nicht abgebrochen, sondern im Rahmen reduzierter Grundstandards abschnittsweise saniert. Gebäude und Grundstücke verbleiben langfristig im Bestand des Sondervermögens Stadt und Hafen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die zentrale Lage in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof, zu zwei U-Bahn-Stationen, zur Innenstadt und zur Kunstmeile garantiert eine gute Erreichbarkeit und Anbindung in alle Richtungen. Der industrielle Charme des Ensembles schafft ein ähnlich attraktives kreatives Umfeld wie in Ottensen oder St. Pauli. Große Hallenflächen lassen auch geräusch- und flächenintensivere Nutzungen zu; vier Geschossbauten – das ehemalige Zollamt, der Kopfbau vor dem Gleisfeldbereich, der Mittelbau der Halle 4 und die Alte Bahnmeisterei – bieten Platz für Büroflächen, Co-Working-Spaces und kleinere Ateliers. Die beiden Gastronomien des Quartiers sind beliebte Treffpunkte für Oberhafen-Nutzer:innen und Besucher:innen. Am Quartierseingang bietet die traditionsreiche, denkmalgeschützte Oberhafenkantine klassische Hamburger Hausmannskost; den vorderen Abschnitt der Halle 3 bezog 2018 die Hobenköök, die neben moderner Hamburger Küche auch eine angegliederte Markthalle mit regionalen, saisonalen Produkten umfasst. Die Freiflächen am Oberhafenkanal („Oberhafengarten“) sind bis auf den nördlichen Teilbereich als öffentliche Grünanlage und gleichzeitig Erholungsraum für die Oberhafen-Gemeinschaft fertiggestellt.

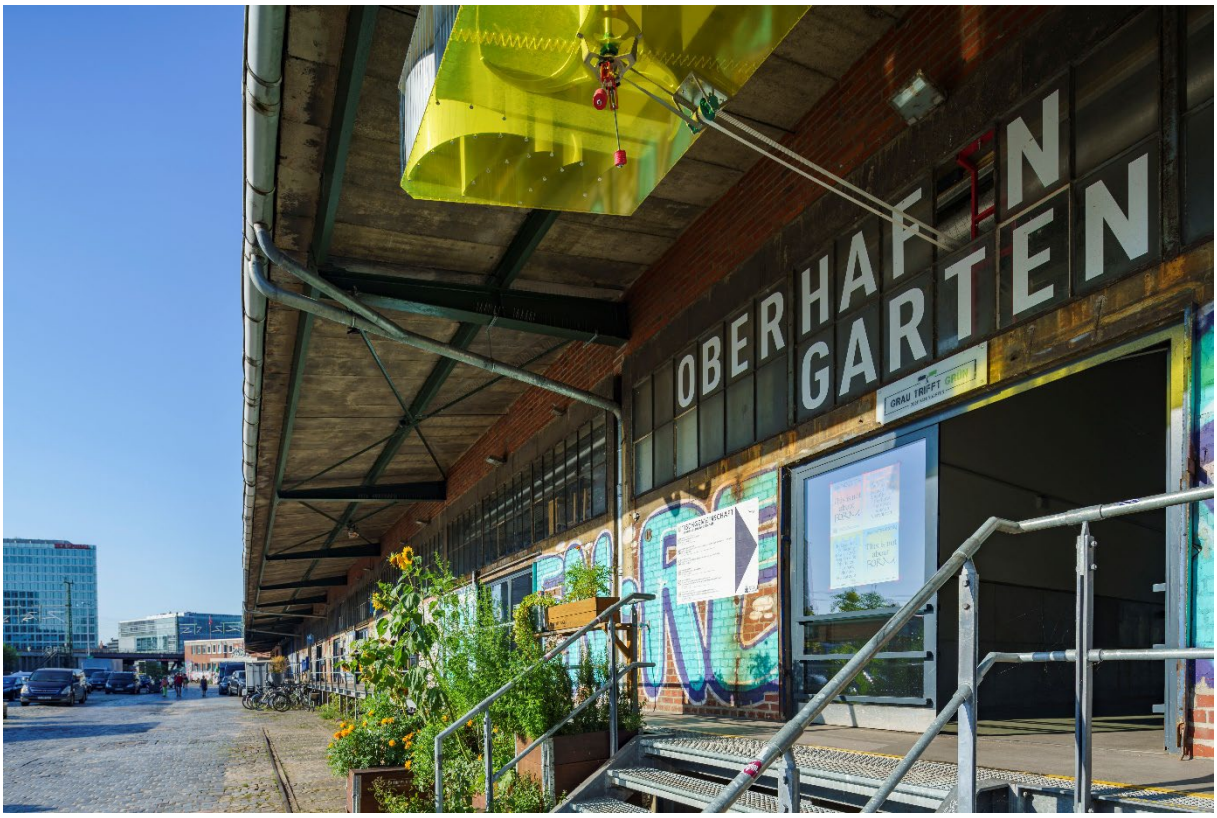



*Abbildung 1: Durchgang zum Oberhafen Garten* ***© Miguel Ferraz***

Das Entwicklungsmanagement für das Areal verantworten die städtische HafenCity Hamburg GmbH als Vertreterin des Sondervermögens Stadt und Hafen und die ebenfalls städtische Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH gemeinsam. Zunehmend gestalten auch die Akteur:innen vor Ort die Entwicklung des Quartiers mit. Das Nutzer:innengremium „Oberhafen 5+1 e.V." vertritt und bündelt seit 2018 die Interessen der Oberhafen-Gemeinschaft und bringt sich z.B. bei Freiraumgestaltungen, der Vermietung von temporären „Testfeldern" in der Gleishalle, bei der Veranstaltungskoordination (u.a. Tag des Oberhafens, Hamburger Kultursommer) und bei Juryentscheidungen über Mietflächenvergaben in die Entwicklung des Quartiers ein.

Die inhaltlichen Zielsetzungen und Grundzüge der Quartiersentwicklung wurden nach einem Standortgutachten (2008-2010), einem internationalen Auftaktsymposium in der Hamburger Kampnagel Internationale Kulturfabrik (2011) und der Einrichtung einer städtischen Arbeitsgruppe 2013 in einem bewusst offen gehaltenen Strategiepapier formuliert. Im Mittelpunkt steht die behutsame und schrittweise Transformation des Quartiers mit Schaffung niederschwelliger kultureller und kreativwirtschaftlicher Produktions- und Präsentationsorte. Eine Vorfestlegung bestimmter Branchen oder kreativwirtschaftlicher Teilmärkte wurde nicht getroffen. Einigkeit besteht im Verzicht auf umfangreiche Branchen-Clusterungen und kommerzielle Großevents.

In bisher sechs Interessensbekundungsverfahren zwischen 2012 und 2022 wurden frühe Pioniernutzer:innen, neue Mieter:innen der Halle 4, das gastronomische Konzept Hobenköök für den vorderen Bereich der Halle 3 und ein Independent-Filmhaus mit Coworking-Arbeitsplätzen in den Obergeschossen der Alten Bahnmeisterei ausgewählt. Weitere Baumaßnahmen und

Mietflächenausschreibungen werden in den kommenden Jahren für Flächen in Halle 3 sukzessive folgen.

Mit dieser Ausschreibung wird eine ca. 548m² große EG-Sondernutzungsfläche, aufgeteilt in einen 296m² großen Veranstaltungsraum im Lokschuppen und eine angegliederte 252 m² große Nebenfläche in der Alten Bahnmeisterei, zur Miete angeboten. Die Mietfläche befindet sich im Südosten der Bestandsbebauung des Oberhafenquartiers, mit Haupteingang an der bahnseitig gelegenen Ladestraße. Ein Bezug ist nach heutigem Planungsstand ab Sommer 2025 möglich.

Der größte Teil der Fläche war ab 2015 Bestandteil der Zwischenmietung des Gängeviertels und wurde durch den Club Moloch auch über die Grenzen Hamburgs hinaus bekannt. Allerdings war die Clubnutzung im unsanierten, nicht schallgedämmten Gebäude nicht dauerhaft möglich und sowohl für die Nutzer:innen der Alten Bahnmeisterei als auch für das Gesamtquartier konfliktbehaftet. Der angebotene Gebäudeabschnitt wird mit einer explizit auf geräuschintensive Nutzungen (Clubkonzepte, Live-Musik, Sound- und Videoinstallationen o.ä.) ausgelegten Schalldämmung saniert. Da emissionsstärkere Konzepte in Wohn- oder Mischgebieten in der Regel gar nicht oder nur schwer umsetzbar sind, schließt die Sanierung für ein solches Angebot im Oberhafen – einem Gebiet ohne Wohnnutzung und ohne Bebauungsplan – eine Bedarfslücke im Kontext der Hamburger Innenstadt. Eine grundsätzliche Gebäudekompatibilität und ein kooperatives Miteinander mit den Nutzer:innen der Obergeschosse der Alten Bahnmeisterei ist für eine Mietung dennoch unerlässlich.

Die Mietflächenausschreibung richtet sich insbesondere an Clubbetreiber:innen und die Musikszene. Die sehr breit gehaltenen Auswahlkriterien lassen jedoch auch andere kulturelle, kreativwirtschaftliche oder hybride emissionsstarke Bewerbungskonzepte zu. Eine Vorfestlegung erfolgt somit nicht.

Bewertet werden inhaltlich-konzeptionelle Qualitäten, die wirtschaftliche Belastbarkeit, die Kompatibilität mit den Gebäude-Rahmenbedingungen, das Integrationspotenzial des Konzepts innerhalb des Oberhafenquartiers sowie die öffentliche Wirksamkeit und Placemaking-Qualität für die Kultur- und Kreativszene der Stadt Hamburg.

Die Nutzer:innenauswahl erfolgt in einem kooperativen Juryverfahren.

**Gruß aus dem Oberhafen an die künftigen Nutzer*innen**

Liebe neue Nachbarn,

wir, die Selbstorganisation der Nutzer*innen des Oberhafens, arbeiten seit vielen Jahren daran, den Oberhafen zu einem guten Lern- und Zukunftsort zu machen, Gemeinschaft und Freiheit zu ermöglichen, unseren Oberhafen mit der Öffentlichkeit zu teilen und Transparenz in die Arbeitsabläufe zu bringen. Fast alle Nutzer*innen sind auch Mitglied in unserem Verein Oberhafen 5+1 e.V., der auch die Interessen der Nutzer*innen vertritt. Gemeinsam mit der HafenCity Hamburg GmbH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH entwickeln wir das Hamburger Kreativquartier Oberhafen.

Wir haben eine Vollversammlung, die Vertreter*innen wählt, arbeiten in AGs, die Gemeinschaftsprojekte wie den Oberhafen-Garten und die Gleishalle entwickeln, sitzen regelmäßig mit den städtischen Akteuren an einem Runden Tisch und tauschen uns zu allen wichtigen Fragen im Oberhafen aus. Wir vernetzen den Oberhafen in der Stadt, national und international und werben Fördermittel ein. Wir unterstützen Projekte und Mieter*innen, die sich im Oberhafen entwickeln wollen, durch Rat und Information.

Wir hoffen, dass sich viele tolle Projekte bewerben werden und haben – gemeinsam mit der HafenCity Hamburg GmbH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH – ein Verfahren entworfen und Kriterien formuliert, nach denen sich die Auswahl richten wird.

Wenn ihr in der Vorbereitung auf eure Bewerbung wissen möchtet, wie der Oberhafen so tickt: Besucht uns gerne, kommt vorbei und redet mit uns.

Wir möchten euch auch einladen, ein Plakat zu produzieren, das euer Projekt vorstellt und dieses im Oberhafen im Rahmen einer Veranstaltung persönlich zu präsentieren.

Herzliche Grüße,
5+1, für die Nutzer*innen im Oberhafen
https://der-oberhafen.de/
https://gleishalle.de/

Das Verfahren bietet Interessent:innen die Möglichkeit, ihr Vorhaben mittel- bis langfristig im Quartier Oberhafen umzusetzen. Vorgesehen ist ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Mietdauer von mindestens fünf Jahren, um branchenspezifisch hohe Standards und eine angemessene Amortisierungszeit des Investments zu gewährleisten.

# 2. Mietfläche

## 2.1 Lage der Mietfläche

Die angebotene Mietfläche befindet sich im Lokschuppen und in der Alten Bahnmeisterei im südöstlichen Bereich des Oberhafenquartiers zwischen dem Bahnviadukt mit Fernbahntrasse und dem ehemaligen Gleisfeldbereich des früheren Güterbahnhofs. Das Oberhafenquartier ist infrastrukturell über die Oberhafenbrücke bzw. die Ericusbrücke an die U1-Stationen Steinstraße und Meßberg angebunden. Über die Straße Am Hannoverschen Bahnhof auf der Ostseite des Lohseparks ist die U4- Station HafenCity Universität in ca. zehn Minuten zu Fuß erreicht. Auch der Hauptbahnhof mit seinen S-Bahn-Linien und dem Fernbahnverkehr ist in ca. 15 Minuten zu Fuß zu erreichen.

*Abbildung 2: Stadträumliche Lage des Kultur- und Kreativareals Oberhafen und südöstlich angrenzendem Sport- und Freizeitflächenbereich. Die angebotene Mietfläche ist rot markiert.* ***© FotoFrizz***

Der bislang einzige Zugang zum Quartier liegt im Nordwesten an der Oberhafenkantine, sodass die Mietfläche sich aktuell in einer Sackgassenlage befindet. Derzeit entsteht ein weiterer Quartierszugang, der die Fläche durch einen neugebauten Tunnel unter dem Bahnviadukt direkt an die U4-Station HafenCity Universität anbindet. Eine Eröffnung ist im Jahr 2025 vorgesehen.

Südöstlich dieses neuen Quartiersentrees und durch eine neue Böschung mit Treppen, Grün- und Sitzbereichen baulich vom Kultur- und Kreativareal abgegrenzt, sollen in den kommenden zwei Jahren ein 9er-Fußballfeld und weiteren Anlagen für Sport oder Freizeit integriert werden.

*Abbildung 3: Teil der zukünftigen Sportanlagen (im Bau) im Südosten des Quartiers* ***© Miguel Ferraz***

Um die niedrig liegenden Bestandsbauten erhalten zu können, wird das Quartier Oberhafen im Gegensatz zu den übrigen Bereichen der HafenCity nicht hochwassergeschützt aufgehöht. Mietkonzepte sind so umzusetzen, dass ausreichender Sachschutz besteht und empfindliche Gegenstände oder Geräte nicht dauerhaft in Bodennähe untergebracht sind bzw. gelagert werden. Das Quartier ist gemäß Flutschutzplan zu räumen, wenn Sturmfluten mit Wasserständen über +4,70 m NHN erwartet werden (das entspricht +2,57 m über dem mittleren Hochwasser). Das Eingangsniveau und der Fußboden der Mietfläche werden nach dem Umbau auf +6,44 m NHN liegen. Von Mietkonzepten, welche auf einer Installation empfindlicher Apparaturen oder nicht mobiler technischer Gerätschaften in Bodennähe basieren, ist daher abzuraten.

Die Bestandsgebäude des Oberhafen-Ensembles werden in mehreren Phasen und Bauabschnitten saniert. Der erste große Sanierungsabschnitt umfasste die Halle 4 am Oberhafenkanal gegenüber vom Stadtdeich und vom Großmarktgelände sowie den Kopfbereich der Halle 3. Diese Sanierungsbereiche wurden bis 2017 bzw. 2019 fertiggestellt. Mittlerweile ist die Halle 4 voll belegt: mit Dekorationsbau- und Werkstattunternehmen, einer Galerie, einer Filmproduktion, einer Musik-Location für Jazz- und Klassik-Konzerte, einer offenen Werkstatt für Architektur, einem Vintage-Design- Konzept, einem Kinderkultur- und einem Trendsportkonzept. Im Kopfbereich der Halle 3 befindet sich eine Gastronomie mit Markthalle. Die frühere Gleishalle im Zentrum des Quartiers wird im Rahmen einer temporären „Testfeldnutzung“ durch die Interessenvertretung der Nutzer:innen, den Oberhafen 5+1 e.V., revitalisiert und zum Reallabor und neuen Mittelpunkt der Quartiers.

Die in dieser Ausschreibung angebotene Mietfläche ist Bestandteil des zweiten großen Sanierungsabschnitts, der die Halle 2, die Alte Bahnmeisterei und den Lokschuppen sowie den

überwiegenden Teil der im Quartierszentrum gelegenen Halle 3 umfasst. Die gesamten Baumaßnahmen finden zwischen 2023 und 2026 statt und beinhalten u.a. Dach- und Wandsanierungen, Fenster- und Türeneinbauten und die Verlegung von neuen Leitungen und Anschlüssen (Wasser, Abwasser, Elektrik, Glasfaser).

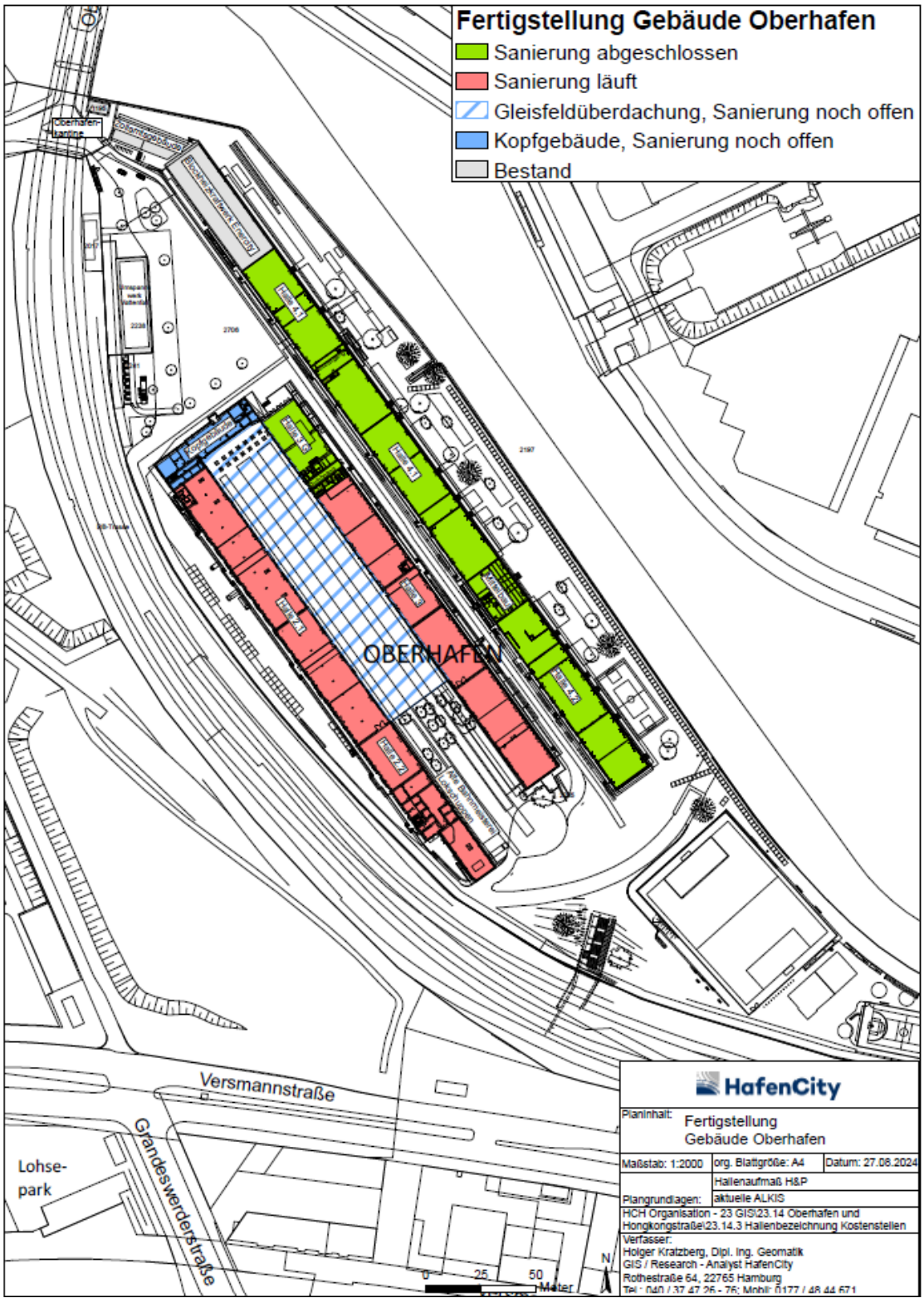



*Abbildung 4: Darstellung der baulichen Sanierungsabschnitte* ***© HafenCity Hamburg GmbH***

Teile der Baumaßnahmen an den Hallenflächen werden nach dem Sanierungsabschluss der Alten Bahnmeisterei und des Lokschuppens durchgeführt, sodass zu Beginn des Bezugs – neben den Freiraumarbeiten auch noch Baustellenaktivitäten an den Nachbargebäuden möglich sind. Der Kopfbau und der Gleisfeldbereich sind nicht Bestandteil der anstehenden Baumaßnahmen und bei noch offener Finanzierungssituation baulich zurückgestellt.

## 2.2 Beschreibung der Mietfläche

Die angebotene Mieteinheit umfasst gemäß Grundriss insgesamt 548m$^2$ und gliedert sich in

- Einen Veranstaltungsbereich (296m$^2$) im Lokschuppen mit Zulassung für bis zu 600 Personen, nutzbar als Tanzfläche, für Live-Musik, Theater, Performances, etc. sowie
- Angegliederte Nebenflächen (252m$^2$) im Erdgeschoss der Alten Bahnmeisterei mit Eingangsbereich, Garderobenbereich, WC-Flächen, Barbereich und Lagerräumen.

Der Lokschuppen ist eingeschossig und in drei Richtungen freistehend. Die Alte Bahnmeisterei ist viergeschossig und grenzt an weitere Mieteinheiten der Halle 2. Die drei Obergeschosse der Alten Bahnmeisterei sind nicht Bestandteil dieser Ausschreibung. Hier befindet sich ein Independent-Filmhaus des Hamburger Kino e.V. mit Coworking-Arbeitsplätzen und Gemeinschaftsflächen.

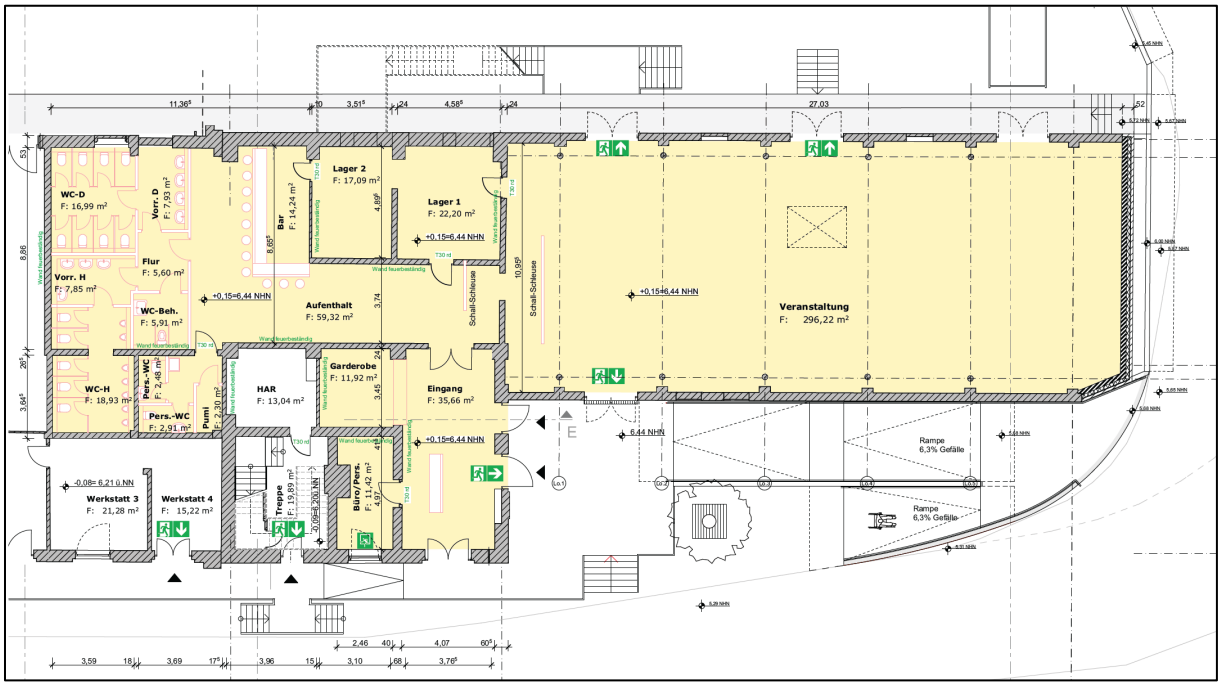



*Abbildung 5: Grundriss der Mieteinheit (Der Grundriss wurde unter Hinzuziehung eines Clubplaners erarbeitet).*

### Mietflächenerschließung

Auf der Straßenseite wird die Mietfläche mit einem zentralen Eingangsbereich versehen und durch eine neue Geländemodellierung und behindertengerechte Rampen barrierefrei erschlossen. Zugänge für den optionalen Einbau eines Backstage-Bereichs der Veranstaltungsfläche sind auf der Gleisfeldseite vorhanden. Der Eingang bzw. Treppenhausbereich der Obergeschosse der Alten Bahnmeisterei ist vom Eingang der Mieteinheit entkoppelt.

### Genehmigte Nutzung

Die vom Eigentümer erwirkte Bau- und Nutzungsgenehmigung gestattet die Nutzung als Tanzlokal, für Konzerte bzw. Live-Musik (Aufführungen mit oder ohne Bühne), für Veranstaltungen mit und ohne Bestuhlung und für die Lagerung von entsprechenden Materialien. Die Zahl der Gäste ist auf max. 600 Personen beschränkt, die Zahl der gleichzeitig anwesenden abhängig Beschäftigten (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und ausschließlich geringfügig entlohnt

Beschäftigte) in der stärksten Schicht auf 20 Personen. Für die Beschäftigten ist laut Baugenehmigung ein Pausenraum mit 12 $m^2$ Fläche vorzuhalten. Wohnnutzungen und die Lagerung von feuer-, explosions-, gesundheits- oder wassergefährdenden Stoffen sind ausdrücklich unzulässig.

Im Fall von genehmigungsrelevanten Abweichungen sind die Mieter:innen für die Erlangung einer Bau- und Nutzungsgenehmigung verantwortlich. Bestandsschutz, Ensembleschutz oder Denkmalschutz bestehen für die Mietfläche nicht.

*Abbildung 6: Im Umbau befindliche Nebenfläche der Mieteinheit in der Alten Bahnmeisterei (EG)* ***© Miguel Ferraz***

## Gebäudezustand

Die Alte Bahnmeisterei und der Lokschuppen wurden Ende des 19. Jahrhunderts erbaut. Die Außenwände aus Ziegelmauerwerk sind einschalig und werden zur Erhöhung der Schalldämmung innen verputzt. Die derzeit baufällige südöstliche Giebelwand wird im Zuge der Sanierungsmaßnahmen zweischalig mit Kerndämmung unter Verwendung der gereinigten Bestandsziegel in der Verblendschale erneuert. Eine Galerieebene (wie aus den Vorgängernutzungen bekannt) wird zugunsten der Stützenfreiheit des Veranstaltungsraums nicht eingebaut.

## Übergabezustand

Die Mietfläche wird im erweiterten Rohbau zur Verfügung gestellt. Die Sanitärbereiche werden vorgerüstet. In der Bauantragsplanung des Eigentümers sind Sanitäreinheiten, Lagerräume, Büro, Bar und ein Garderobenbereich vorgesehen. Diese werden nicht vom Eigentümer errichtet, sondern von den künftigen Mieter:innen. Der nutzungsabhängige Innenausbau aller Bereiche

durch die künftigen Mieter:innen ist mit dem Eigentümer abzustimmen. Ein ressourcenschonender, lifecycle-basierter Innenausbau ist wünschenswert. Nach Abstimmung mit dem Eigentümer können ggf. auch Innenausbaumaßnahmen durch den Eigentümer mit Kostentragung durch die künftigen Mieter:innen erfolgen.

## Wände

Übergeben werden die Bestandswände, im Grundriss (Abb. 5) grau dargestellt, und die Wände zum Abschluss der Mieteinheit, massiv gemauert und verputzt (Außenwände). Der Einbau weiterer Innenwände, im Grundriss (Abb. 5) rot dargestellt, erfolgt bei Bedarf als Teil des Mieter:innen-Ausbaus mit Kostentragung der Mieter:innen. Der Grundriss wird in Anlage 1 bereitgestellt.

## Fußboden

Der Fußboden wird mit Betonoberfläche auf einem Höhenniveau von +6,44m NHN übergeben.

## Dach/ Dachdecke

Als Teil der Sanierungsmaßnahmen erhält der Lokschuppen mit künftiger Veranstaltungsfläche ein neues, schalldämmendes Dach aus Stahlbeton. Ein Teil der Dachfläche des Lokschuppens wird mit der Lüftungsanlage belegt.

Die Dachform des Lokschuppens (Giebeldach) ist im Innenraum sichtbar. Fünf giebelförmige Dachbalken (Dachsparren) aus Beton tragen das neue Dach. Unter diesen Dachbalken hat der Raum eine lichte Höhe von ca. 4,56 m unter der Mittelachse und ca. 4,00 m an den Längswänden (Lichte Höhe unter den Dachbalken). Zwischen den Dachbalken wird eigentümerseitig eine schalldämmende Unterdecke eingebaut. Der Dachbalken verläuft konisch, lichte Höhe unter der Schallschutzdecke zwischen den Dachbalken in der Mitte ca. 5,41 m, an den Außenwänden ca. 4,25m. Zwischen dem südlichsten Dachträger und der Giebelwand, im Bereich der optionalen Bühne und des optionalen Backstage-Bereichs, erhält der Raum ein flaches Dach mit einer lichten Innenraumhöhe von ca. 4,03 m. Diese Fläche dient der Aufstellung der Lüftungsanlage auf dem Dach.

An den sichtbar gelassenen Stahlbetonbalken können Beleuchtungselemente, Lautsprecherboxen, Dekorationen etc. aufgehängt werden. Die geplanten Elemente müssen vor Anbringung mit dem Eigentümer abgestimmt werden und von der Tragwerksplanung freigegeben werden.

## Schallschutz/ Schallschutznachweis

Den erforderlichen Schallschutznachweis für die Sondernutzung stellt der Eigentümer. Auch nimmt der Eigentümer am Lokschuppen u.a. folgende Schallschutzmaßnahmen vor: Einbau eines schweren Betondaches mit Unterdecke, innenseitiger Verputz der Außenwände, Schalldämpfung der Lüftungsleitungen, Verschluss aller Wand- und Deckenöffnungen (Türen, Rauchabzug etc.), den Anforderungen entsprechend. Der bauliche Lärmschutz des Lokschuppens als Veranstaltungsraum wird auf einen Schallpegel von 112,9 dB(A) inkl. einem Impulszuschlag KI = 4,9 dB ausgelegt. Dieser Maximalpegel ist vom Betreiber einzuhalten.

Für die Nebenräume (Eingang, Garderobe, Bar, Toiletten) wird ein um 15 dB geminderter Innenpegel angesetzt. Dieser Pegel ist seitens des Betreibers mindestens einzuhalten, besser aber zu unterschreiten, da Schallübertragungen in die Obergeschosse der Alten Bahnmeisterei mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht zu vermeiden sind. Der Betrieb von Subwoofern sollte in diesem Bereich unterbleiben.

In und an den Nebenräumen nimmt der Eigentümer folgende Schallschutzmaßnahmen vor: Einbau einer schalldämmenden Unterdecke, Einbau einer schalldämmenden Vorsatzschale an der Trenn- wand zwischen Alter Bahnmeisterei und Lokschuppen, innenseitiger Verputz der Außenwände (soweit nicht schon vorhanden), Verschluss aller Wandöffnungen, den Anforderungen entsprechend.

Um den Schalleintrag aus dem Veranstaltungsraum in die Nebenräume zu reduzieren, sind vor dem Durchgang vom Veranstaltungsraum in die Nebenräume mieterseitig in Abstimmung mit dem Schallgutachter des Eigentümers Schalltrennwände so aufzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz von 15 dB erreicht wird (beispielsweise über die Ausbildung einer Labyrinthschleuse). Die Aufstellung muss den Brandschutzanforderungen genügen und genehmigungsfähig sein.

Raumakustische Maßnahmen sind nicht Teil des eigentümerseitigen Ausbaus und wären bei Bedarf mieterseits auszuführen. So könnte ggf. unterhalb der schalldämmenden Unterdecke oder vor der Vorsatzschale zusätzlich eine raumakustisch wirksame Unterdecke bzw. eine raumakustisch wirksame Vorsatzschale ausgeführt werden.

## Flutschutz

Ein quartiers- oder objektbezogener Flutschutz ist nicht vorhanden. Im Falle schwerer Sturmfluten mit Wasserständen von über +4,70 m NHN (das entspricht +2,57 m über dem mittleren Hochwasser) ist das Quartier zu räumen. Die Nutzung der Mietfläche ist in diesen Fällen untersagt. Schadensersatzansprüche gegen den Eigentümer sind ausgeschlossen. Der Sachschutz (durch Aufständern etc.) ist Sache der Mieter:innen.

## Wasser

Trinkwasser- und Abwasseranschlüsse sind in der Mieteinheit vorhanden. Der Lokschuppen wird über die Alte Bahnmeisterei mit Trinkwasser versorgt. Das Leitungssystem bis zum Wasserzähler inkl. Absperreinrichtung wird in Edelstahl ausgeführt. Die geplanten Sanitärräume werden trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen. Das Trinkwasserleitungsnetz wird aus Gründen der Trinkwasserhygiene durchgeschliffen. Es werden Spülkästen mit automatischer Spülfunktion verbaut. Das Schmutzwasser wird innerhalb der Vorwand gesammelt und den Grundleitungen sowie der Sammelleitung im Keller zugeführt. Die Löschwasserversorgung für das Gesamtquartier wird durch den Eigentümer sichergestellt. Die Versorgung wird durch Zulauf aus dem Netz sowie Bevorratung gesichert.

## Fernwärme

Der Fernwärmeversorger Enercity Contracting Nord GmbH hat in der Liegenschaft ein Blockheiz-kraftwerk installiert, das mit bilanziellem Biogas und industrieller Prozessabwärme betrieben

wird. Von dort erfolgt die Versorgung des Oberhafenquartiers mit Fernwärme. Die Mieteinheit wird aus einer Unterstation in Halle 2 mit Wärme versorgt

## Heizung

Der Lokschuppen wird über die Alte Bahnmeisterei mit Wärme versorgt. Die geplante Trasse ist auf eine Spreizung von 85/35°C ausgelegt. Der Veranstaltungsraum im Lokschuppen wird über die Lüftungsanlage grundtemperiert. Zur Deckung der kompletten Heizlast werden zusätzlich Umluftheizgeräte installiert. Diese werden in den Randbereichen des Veranstaltungsraums in den Deckenbereich gehängt. Im Bereich der Bar, den Nebenräumen sowie den Sanitärräumen werden Stahlröhrenradiatoren installiert. In den Räumen des Personals sowie in den Lagerflächen kommen Kompaktheizkörper zum Einsatz. Die für die Heizungsauslegung festgelegten Raumtemperaturen betragen 20°C im Veranstaltungsraum, im Barbereich, im Eingangsbereich und im Büro, 15°C in den Lagerräumen und 18°C in den WC-Bereichen.

## Belüftung

Für die Belüftung (Zu- und Abluft) der Mietfläche wird eigentümerseitig eine Lüftungsanlage (RLT-Anlage) auf dem Dach installiert. Das RLT-Gerät wird mit einem Heiz- sowie einem Kühlregister ausgestattet. Das RLT-Gerät ist zudem mit Filtern, einer Wärmerückgewinnung mit Bypass für die Nutzung der freien Kühlung sowie Schalldämpfern ausgestattet. Der Wärmeanschluss erfolgt an das Heizungsnetz innerhalb der Mieteinheit. Das Heizungswasser wird dem Heizregister über eine Einspritzschaltung zugeführt. Die Kälte wird über zwei VRV-Außeneinheiten mit einer Leistung von ca. 100 kW erzeugt. Die Luftmenge für den Lokschuppen beträgt 18.000 $m^3$/h. Diese wurde anhand der Raumvolumen in Verbindung mit der Arbeitsstättenrichtlinie sowie DIN 16798-3 ausgelegt. Für den großen Veranstaltungsraum wurde eine Luftwechselrate von 9/h festgelegt.

Das RLT-Gerät wird gemäß aktueller ERP-Richtlinie ausgeführt. Die Zulufttemperatur ist auf 20°C ausgelegt. Die Leistungsgrenze des eigentümerseitigen Ausbaus liegt unter der Decke im Veranstaltungsraum und endet an den Jalousieklappen in der Zu- und Abluft. Die Installation des Luftverteilsystems sowie der Übergabe in den Räumen der Mietfläche ist Sache des Mieter:innenausbaus.

## Beleuchtung

Die eigentümerseitige Planung legt eine künstliche Beleuchtung der Mietfläche zugrunde. Die Mietfläche erhält eigentümerseitig lediglich eine Anfangsbeleuchtung als Wegebeleuchtung in drei Bereichen (Eingang/Veranstaltungsraum/Nebenräume) sowie eine Notbeleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung für die Rettungswege. Sollten durch den Mieterausbau Anpassungen der Sicherheitsbeleuchtung erforderlich werden, so werden diese durch den Eigentümer auf Kosten der Mieter:innen vorgenommen. Die konzeptspezifische künstliche Beleuchtung erfolgt im Mieter:innenausbau.

## Rettungswege

Die Mieteinheit erhält drei bauliche Rettungswege, davon zwei zu einem Sammelplatz nordöstlich des Lokschuppens und einen auf das im Südwesten vor dem Gebäude errichtete Plateau.

## Brandschutz

Im Dach der Veranstaltungsfläche im Lokschuppen wird eigentümerseitig eine RWA-Kuppel mit einer schallgedämmten Rauchabzugsklappe installiert. Die Decke wird gemäß Brandschutzkonzept in der notwendigen Brandschutzqualität für die Anforderung als Versammlungsstätte ausgeführt. Die Brandmeldeanlage ist autark und verfügt über automatische und nicht automatische (Handfeuermelder) Brandmelder in der Alten Bahnmeisterei und im Lokschuppen (Veranstaltungsfläche). Im Lokschuppen ist eigentümerseitig eine elektroakustische Anlage als Sprachalarmierungsanlage (SAA) nach DIN VDE 0833-4, d. h. mit Aufschaltung auf eine Brandmeldezentrale, vorgesehen. Brandfalldurchsagen erfolgen per Brandfallmikrofon mit Abschaltung der Musikanlage. Weitere Einzelheiten zum Brandschutz sind dem Brandschutzkonzept zu entnehmen, das bei Bedarf über die Ausloberin erhältlich ist.

## Strom/ Elektroinstallation

Die Stromversorgung erfolgt über eine Starkstromanlage mit Übergabepunkt in der Mieteinheit. Ausgehend hiervon erfolgt die Stromversorgung der Mietfläche konzeptabhängig im Innenausbau der Mieter:innen. In der Alten Bahnmeisterei befindet sich auf hochwassergeschütztem Niveau der Unterverteilungsraum mit Zählern. Die Versorgung erfolgt als TN-S Netz mit einer Bemessungsspannung von 400 V AC (Drehstrom). Die Gesamtanschlussleistung für die Mietfläche beträgt nach aktuellem Planungsstand 170 kW. Aufgrund der Anschlusssituation im Quartier kann die Verfügbarkeit der Stromleistung besonders während üblicher Geschäftszeiten variieren. Aufgrund der Nutzungsmischung im Quartier ist eine vollständige Nutzung der Leistung zwischen Freitag Nachmittag und Montag Früh in der Regel gewährleistet. Aus Gründen der Hochwassersicherheit sind alle Elektroinstallationen auf einer Höhe von mindestens +7,30 m NHN zu montieren (d.h. nach derzeitiger Ausführungsplanung mindestens 1,4 m über dem Niveau des Rohfußbodens).

## Informationstechnologie

Ein Glasfaser-Übergabepunkt der Deutschen Telekom wird auf der Mietfläche, voraussichtlich im Bürobereich, gestellt.

## Barrierefreiheit

Über eine 3,00 m breite Rampe mit geringem Gefälle (6 %) und Zwischenpodesten können Fußgänger:innen und Rollstuhlfahrer:innen gemeinsam vom Straßenniveau zum Eingang gelangen. Innerhalb der Gebäude werden der vorhandene Höhenunterschied zwischen der Alten Bahnmeisterei und dem Lokschuppen sowie die Abschüssigkeit des Lokschuppenbodens beseitigt. Der Mieter:innenausbau ist ebenfalls barrierefrei zu gestalten.

## Toiletten

Für Gäste sind acht WC-Sitze für Frauen, fünf WC-Sitze und sieben Urinale für Männer sowie ein behindertengerechter Toilettenraum zu errichten, für das Personal ein WC-Sitz für Frauen sowie ein WC-Sitz für Männer. Die Sanitärbereiche inkl. der Vorwandinstallation werden durch den Eigentümer vorgerüstet. Das Verschließen der Vorwände muss durch den künftigen Mieter:innen

erfolgen. Sanitärkeramik, Armaturen sowie sonstige Accessoires sind ebenfalls Mieter:innen Leistung.

## Betriebszeiten

Möglich sind Veranstaltungen entsprechend der Anschlusssituation im Quartier und nächtliche Nutzungen mit betriebsabhängig verschiedenen Veranstaltungsformaten. Zu den Bewertungskriterien für den Betrieb vgl. Abschnitt 4.

## Stellplatz- und Müllplatznachweis

Den Nachweis für Pkw- und Fahrradstellplätze sowie den Müllplatznachweis führt der Eigentümer für das Gesamtquartier. Die Stellplätze werden vorwiegend im westlichen Quartierseingangsbereich integriert. Exklusiv vorgehaltene Pkw-Stellplätze vor der Mietfläche sind nicht vorhanden.

## Werbung

Jede Anbringung von Werbung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Auf der Giebelwand ist ein verputztes Fassadenfeld zur Anbringung von Werbung vorgesehen.

*Abbildung 7: Giebelwand von Südosten mit verputztem Fassadenbereich für z.B. ein Werbeschild.*

## Außenflächen

Freiflächen werden nicht mitvermietet. Eine Nutzung der umliegenden Außenflächen ist – von genehmigten Einzelfällen abgesehen – grundsätzlich nur zu Erschließungszwecken gestattet. Die Rampen vor dem Gebäude sind mieterseits zu reinigen und von Schnee zu räumen.

## Instandhaltung

Die Instandhaltung und Wartung von Dach und Fach sowie die Instandhaltung und Wartung sicherheitsrelevanter Anlagen (insbesondere der Sicherheitsbeleuchtung und der

Brandmeldeanlage) erfolgen durch den Eigentümer, die Instandhaltung und Wartung der übrigen Anlagen durch den Mieter.

## Mieterseitiger Ausbau

Den künftigen Mieter:innen obliegen konzeptabhängig insbesondere folgende Ausbauarbeiten:

- Sanitäranlagen (WCs: Wände, Türen, Installationen, Objekte, etc.)
- Schalltrennwände (Labyrinthschleuse) zwischen dem Veranstaltungsraum und den Nebenräumen
- Lüftungsleitungen innerhalb der Mietfläche
- Elektroinstallationen innerhalb der Mietfläche
- Beleuchtung innerhalb der Mietfläche
- Oberflächengestaltung, ggf. mit Oberflächenbelägen
- Tresen und Möblierung
- Gastronomische Ausstattung (Kühlschränke, ggf. Durchlaufkühler, sonstige Geräte)
- Licht- und Musikanlage
- Bei Bedarf: (mobile) Bühne, Trennwand für Backstagebereich

## 2.3 Mietkonditionen

Das Quartier Oberhafen verbleibt langfristig im Eigentum des Sondervermögens Stadt und Hafen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die städtische HafenCity Hamburg GmbH. Die Sanierungsplanung im Transformationsprozess des Oberhafen-Bestandsareals zum Kultur- und Kreativquartier erfolgt unter Ansatz möglichst geringer Mieten und reduzierter Gebäudestandards, wobei die Mieteinnahmen über den Zeitraum der angenommenen verbleibenden Gebäudelebenszeit von rund 30 Jahren den Basisausbau gegenfinanzieren.

Anfangsinvestment/Innenausbau und Betreiberkosten sind durch die Mieter:innen zu tragen, sodass ein möglichst langfristig aufgesetztes Finanzierungskonzept, basierend auf einer Vertragslaufzeit von mindestens fünf Jahren, eingereicht werden sollte. Auf der Mietfläche dürfen nur umsatzsteuer- pflichtige Geschäfte getätigt werden. Subventionsmodelle sind zu vermeiden.

Bei der Erarbeitung des Bewerbungskonzepts sind folgende Mietansätze zu berücksichtigen:

| **Position** | |
|---|---|
| **Nettokaltmiete** | 9,50 €/m² |
| Mietfläche 548m² | 5.206,00 €/ Monat |
| **Nebenkosten** (inklusive Heiz- sowie Betriebskosten) | ca. 3,00 €/m² |
| Mietfläche 548m² | 1.644,00 €/ Monat |
| **gesamt** | **6.850,00 €/ Monat** |
| zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %) | 1.301,50 €/ Monat |
| | |
| **Gesamtmiete** | **8.151,50 €/ Monat** |

Die Nettokaltmiete wird für fünf Jahre zunächst fest vereinbart. Für die Folgejahre soll mietvertraglich eine Überprüfung der Angemessenheit der Miethöhe und ggf. eine Anpassung des Mietmodells (z.B. umsatzorientierte Miete) durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist es möglich, über eine Staffelung des zunächst für fünf vereinbarten Mietpreises zu verhandeln, welcher der Etablierung des Konzepts am Standort nützt und, vor dem Hintergrund der Anfangsinvestitionen, die finanzielle Belastung des/ der künftigen Betreiber:in in der Aufbauphase abmildert.

Das Mietverhältnis wird zwischen dem Sondervermögen Stadt und Hafen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem/der künftigen Betreiber:in geschlossen und soll unbefristet erfolgen. Sofern eine Befristung mit Mindestlaufzeit besprochen wird, soll diese unter Betrachtung der Angemessenheit im Verhältnis zu den Investitionen verhandelt werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Mietvertragsmodalitäten erfolgt im Anschluss an das Juryverfahren im Rahmen der Mietvertragsverhandlung. Gleiches gilt für mögliche Maßnahmen des Innenausbaus.

# 3. Durchführung des Verfahrens

Die Veröffentlichung der vorliegenden Auslobung erfolgt auf den Internetplattformen der HafenCity Hamburg GmbH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH als verantwortliche städtische Gesellschaften für den Transformationsprozess Oberhafen, auf den Websites des Oberhafen 5+1 e.V. als Mitentwickler des Quartiers, sowie in geeigneten überregionalen Kanälen für Gewerbeflächenvermietungen, Kultur und Kreativwirtschaft, Soziokultur, Innovationsförderung, etc.

Neben der Veröffentlichung des Interessenbekundungsverfahrens „Club“ werden zeitgleich weitere (Hallen)flächen im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens „Halle 2 und 3 sowie Alte Bahnmeisterei (EG)“ durchgeführt. Mit diesen beiden Verfahren werden ab Sommer 2025 zahlreiche neue Flächen im Oberhafenquartier verfügbar. Aufgrund der Bedeutung dieser Belegung für das Kreativquartier, werden die beiden Interessenbekundungsverfahren im Rahmen eines Juryverfahrens kombiniert und über die Belegung der zukünftigen Mieteinheiten im Oberhafenquartier gesamtheitlich entschieden.

Über die Vergabe der Flächen wird durch eine Jury entschieden, die sich aus HafenCity Hamburg GmbH, Hamburg Kreativ Gesellschaft und Oberhafen 5+1 e.V. zusammensetzt. Die Jury kann sich gegebenenfalls durch externe Expert:innen (z.B. aus dem Bereich Stadtentwicklung) beraten lassen. Die Juryentscheidung dient als Empfehlung an das Sondervermögen Stadt und Hafen als Eigentümerin zum Mietvertragsabschluss und soll verbindlich umgesetzt werden.

Zielsetzung des Interessenbekundungsverfahrens ist die Findung passender Mieter:innen und die Anbahnung eines gewerblichen Mietvertragsverhältnisses mit dem Eigentümer Sondervermögen Stadt und Hafen der Freien und Hansestadt Hamburg. Die HafenCity Hamburg GmbH als Vertreterin des Sondervermögens und Ausloberin des Verfahrens führt das Verfahren freiwillig und nach billigem Ermessen durch, um ein bestmögliches Nutzungskonzept für das Mietverhältnis auszuwählen. Ein Rechtsanspruch auf Kenntnisnahme der Auslobung oder Berücksichtigung eines Bewerbungskonzepts besteht nicht.

# 4. Auswahlkriterien

Die folgende Übersicht stellt die grundsätzlichen Bewertungskriterien dar. Die Hauptkriterien sind zwingend zu erfüllen. Die vertiefte Prüfung und Bewertung erfolgt jeweils konzeptspezifisch in der Gesamtschau der eingereichten Konzepte.

## Hauptkriterien

### Konzeptionelle Qualität der kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung

Die eingereichten Konzepte sollen sich im Einklang mit der Gesamtausrichtung des Quartiers Oberhafen der Kultur- und Kreativwirtschaft zuordnen lassen. Nach der Definition der Wirtschaftsministerkonferenz 2009 zählen zur Kultur- und Kreativwirtschaft „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 nach dieser Definition die Teilmärkte Bildende Kunst, Darstellende Künste, Musik, Film, Literatur, Architektur, Rundfunk/TV, Presse, Design, Werbung und Software/ Games.

Bewerbungskonzepte, welche sich nicht der Kultur- und Kreativwirtschaft im engeren Sinne zuordnen lassen (z.B. Entertainmentkonzepte mit künstlerischem Anspruch, innovative technische Konzepte, soziokulturelle oder andere kulturelle Konzepte), werden dann gleichberechtigt berücksichtigt, wenn die Bewerbung den kreativen, sozialen, kulturellen, ökologischen oder innovativen 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.

Bei der Bewertung der kultur- und kreativwirtschaftlichen Konzeption wird die konzeptionelle Qualität jeweils branchenspezifisch bewertet.

Gemeinschaftliche Bewerbungen mehrerer Kooperationspartner:innen sind möglich, sofern sich die Bewerber:innen bereits in den Bewerbungsunterlagen bereit erklären, als juristische Person gemeinsam zu agieren und eine entsprechende Unternehmens- bzw. Rechtsform der Körperschaft zu wählen (als GbR, GmbH, e.V. o.ä.).

### Standortkompatibilität im Quartier und im Gebäude

Aufgrund der besonderen Standortfaktoren sind im Oberhafenquartier nur Konzepte umsetzbar, die mit den spezifischen Rahmenbedingungen kompatibel sind. Diese sind

- der nicht vorhandene Flutschutz des Geländes,
- Emissionen durch die Bahntrasse und derzeit noch benachbarte Baustellen,
- die Integrationsfähigkeit in das Quartier und die Nutzer:innengemeinschaft,
- und die Integrationsfähigkeit des Konzeptes in das Gebäude der Alten Bahnmeisterei und seine bereits etablierten Nutzungen.

Die Integrationsfähigkeit in das Quartier und in das Gebäude der Alten Bahnmeisterei stellt besondere Herausforderungen vor allem an Bewerbungen aus der Club- oder Musikszene. In den Obergeschossen der Alten Bahnmeisterei befindet sich ein Independent-Filmhaus mit Coworking-Arbeitsplätzen und Gemeinschaftsflächen, welches i.d.R. werktags an übliche Bürozeiten gebunden ist. Trotz der schalldämmenden Maßnahmen sind Schallübertragungen aus der Veranstaltungsfläche im Lokschuppen in die Obergeschosse der Alten Bahnmeisterei nicht zu vermeiden. Eine Verträglichkeit des Konzepts mit der dortigen Büronutzung ist Grundbedingung für eine Anmietung der hier ausgeschriebenen Mietfläche. Dies kann idealerweise durch Konzentration besonders emissionsintensiver Betriebszeiten auf die Abend- und Nachtstunden sowie die Wochenenden bis Montagmorgen geschehen und/oder in enger Abstimmung der Nutzer:innen des Gebäudes in einem gemeinschaftlichen Miteinander.

Die Kompatibilität mit den Standortfaktoren und die erkennbare Bereitschaft zur Integration des Konzepts ist als Hauptkriterium in der Bewerbung herauszuarbeiten.

### Finanzielle Belastbarkeit des Konzepts

Die Übergabe der Mietfläche im erweiterten Rohbau stellt besondere Herausforderungen an den Innenausbau und das bauliche Investment. Ferner stellt die gesamtwirtschaftliche Situation (Teuerungsrate, Energiepreissteigerungen, Lieferkettenengpässe) besondere Ansprüche an publikumsbezogene Konzepte und energieintensive Nutzungen im laufenden Betrieb. Für einen Mietvertragsabschluss und langfristigen Betrieb ist die finanzielle Belastbarkeit des Konzepts mit vertretbarem Risiko daher unabdingbar.

In einem Businessplan ist darzulegen, dass die Erträge die Refinanzierung des Investments und die laufenden Belastungen erwirtschaften. Der mieter:innenseitige Ausbau ist realistisch zu budgetieren, sodass branchenspezifisch hohe Qualitätsstandards und eine hohe öffentliche Wirksamkeit für das Oberhafenquartier und die Stadt Hamburg erzielt werden. Die Finanzierung ist mit Angabe von Eigen- und Fremdkapitalanteil (ggf. auch Fördermitteln) unter Angabe der gewünschten Mindestmietzeit plausibel darzulegen.

## Nebenkriterien

### Besondere Berücksichtigung von emissionsstarken Konzepten

Aufgrund der baulichen Ertüchtigung des Lokschuppens als Veranstaltungsfläche mit Schalldämmung sind insbesondere geräuschintensive Nutzungen möglich. Geeignet und baulich genehmigt sind in erster Linie Club- oder Musikkonzepte. Eine Vorfestlegung der Bewertungskriterien für Musik- oder Clubnutzungen erfolgt in diesem Verfahren jedoch nicht. Besonders berücksichtigt werden vielmehr alle emissionsstärkeren Nutzungen, z.B. aus der bildenden Kunst oder performative Formate. Als emissionsstärkste Nutzung ist gemäß Bauantrag die Nutzung durch einen Clubbetrieb möglich.

### Besondere Berücksichtigung von publikumsintensiven Konzepten

Veranstaltungsbasierte Konzepte sind gemäß Versammlungsstättenverordnung in der Mietfläche mit bis zu 600 Personen (Gästen) möglich. Die eingereichten Bewerbungskonzepte sollen dieses Potenzial bestmöglich nutzen und publikumsintensive Programmierungen erkennen lassen.

Kombinationen z.B. aus Tages- und Nachtnutzungen sind möglich, sofern sie sich sinnvoll miteinander verbinden lassen. Konzepte ohne Besucher:innen, z.B. reine Produktionsbetriebe, sind mit den Zielsetzungen dieser Ausschreibung nicht vereinbar. Sofern nicht qualitativ oder innovativ sehr besondere konzeptionelle Ansätze dies aufwiegen, werden sie nicht berücksichtigt.

### Besondere Berücksichtigung der öffentlichen Wirksamkeit

Die eingereichten Konzepte sollen für die Gesamtentwicklung des Oberhafenquartiers nach innen wie nach außen einen positiven Beitrag leisten. Erwünscht sind insbesondere Konzepte mit hoher öffentlicher Wirksamkeit, die neben den vorhandenen Nutzungen im Quartier auch das gesamtstädtische Angebot Hamburgs bzw. einzelne kulturelle oder kreativwirtschaftliche Szenen oder Teilmärkte sinnvoll ergänzen und stärken. Besonders gewünscht sind Konzepte mit einem Alleinstellungsmerkmal im Hamburger Kontext.

### Besondere Berücksichtigung von innovativen, sozialen, inklusiven und nachhaltigen Konzepten

Positiv bewertet werden innovative Bewerbungskonzepte, gemeinnützige Konzepte, soziale, inklusive und ökologisch nachhaltige Konzepte, sofern sie die Hauptkriterien erfüllen. Bewerbungen, welche ausschließlich auf diesen Aspekten basieren, ohne die die Hauptkriterien zu erfüllen, werden nicht berücksichtigt. Die Einhaltung von ESG-Kriterien (Nachhaltigkeitskriterien in ökologischer und sozialer Hinsicht sowie im Hinblick auf eine nachhaltige Unternehmensführung) sind für bauliche Maßnahmen, angebotene Produkte und den laufenden Betrieb ausdrücklich erwünscht und bei der Ausarbeitung des Businessplans zu berücksichtigen. Ein Nachweis im Bewerbungsverfahren ist jedoch nicht erforderlich.

## Ausschlusskriterien

Das Oberhafenquartier steht unter dem Gebot des nachbarschaftlichen, toleranten und offenen Miteinanders.

Bewerbungen, welche Diskriminierungen von Personen oder Personengruppen erkennen lassen oder rassistische, sexistische oder weitere diskriminierende Ziele verfolgen, werden für das Verfahren nicht zugelassen. Weiter sind auch politische oder religiöse Einrichtungen ausgeschlossen. Das Oberhafenquartier steht unter dem Gebot des nachbarschaftlichen, toleranten und offenen Miteinanders.

Bewerbungskonzepte, welche konzeptionell keinen kulturellen, kreativwirtschaftlichen oder kreativen Ansatz im Sinne der Bewertungskriterien erkennen lassen und/oder keine finanzielle Belastbarkeit aufweisen und/oder nicht mit den Standortbedingungen kompatibel sind und somit die Hauptkriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

# 5. Termine

Vorbehaltlich nicht vorhersehbarer Anpassungen gilt für das Verfahren folgender Zeitplan*:

| | |
|---|---|
| **Veröffentlichung des Mietangebots** | 26. September 2024 |
| **Ende der Bewerbungsfrist** | 12. Januar 2025 |
| **Vorprüfung** | 13. Januar 2025 – 09. Februar 2025 |
| **Juryverfahren (inkl. Ausstellung im Oberhafenquartier)** | 10. Februar 2025 – 28. März 2025 |
| **Mietvertragsverhandlung** | ab 01. April 2025 |
| **Mietbeginn** | 01. September 2025 |

*Die Ausloberinnen behalten sich Terminänderungen vor.

# 6. Bewerbungsunterlagen

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

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

- max. fünfseitiges Konzept mit Nennung der vollständigen Bewerber:innendaten inkl. z.B. Unternehmensnamen, Namen natürlicher Personen, E-Mail- Adressen und Telefonnummern
- max. zweiseitiger Businessplan (Gewinn- und Verlustrechnung) mit zur Darlegung der wirtschaftlichen Belastbarkeit mit erwartetem Umsatz, Investitionskosten, Eigenkapitalquote und Fremdkapitalquote

*Hinweis:* Diese Daten werden von der HafenCity Hamburg GmbH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH als Ausloberinnen für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses erhoben und verarbeitet (vgl. Anlage 2 - Datenschutzinformation). Sie werden im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens nicht an Dritte weitergegeben.

**Daten zur Heranziehung für die Jurysitzungen im Interessenbekundungsverfahren sowie zur Einholung eines öffentlichen Meinungsbildes im Oberhafenquartier**

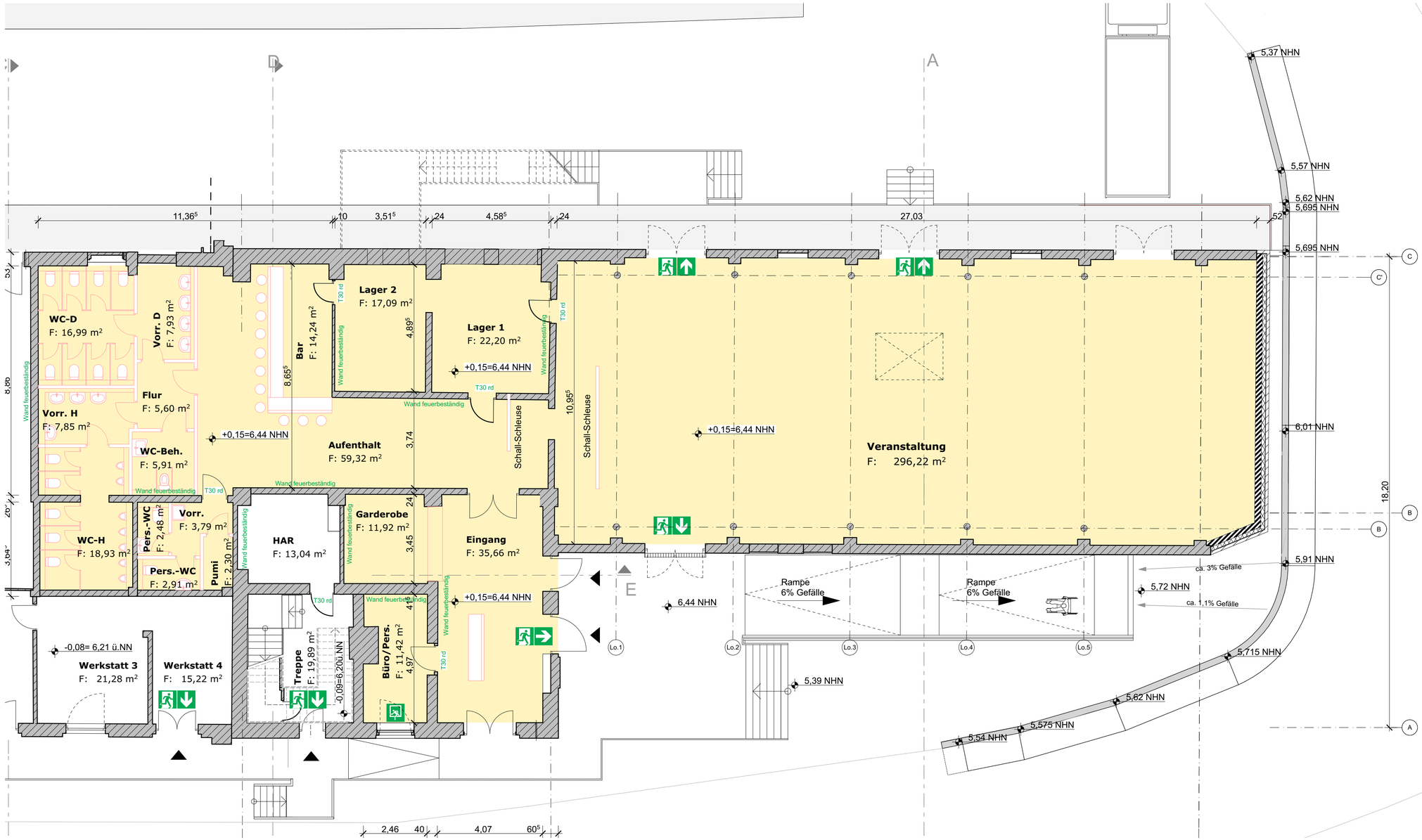
- max. fünfseitiges Konzept unter Darlegung der Erfüllung der geforderten Bewertungskriterien **ohne personenbezogene Daten** (z.B. keine Namen natürlicher Personen, Telefonnummern, Bewerberfotos) und **ohne Offenlegung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen**.
- max. zweiseitiger, anonymisierter Businessplan **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.
- Plakat (Format A1) in druckfertiger Datei zur öffentlichen Präsentation der Bewerbungen im Oberhafenquartier

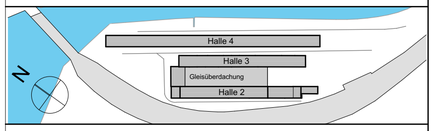
Fügen Sie in die Bewerbungsunterlagen, die zur Nutzung in den Jurysitzungen herangezogen werden, gern ein bis zwei Bilder (mit Copyright-Hinweisen), Pläne oder Referenzen ein. Dies können z. B. bisherige Arbeiten von Ihnen sein, Fotos mit Kunstwerken, räumliche Nutzungskonzeptionen etc.

*Hinweis:* Diese Daten werden im Juryverfahren verwendet und von mandatierten Vertreter:innen der HafenCity Hamburg GmbH, der Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH und der 5+1-Nutzervertretung eingesehen, gespeichert und verarbeitet. Die Ausnahme bildet das Plakat, welches im Rahmen einer Ausstellung öffentlich zugänglich sein wird. Die Teilnahme an dieser Veranstaltung ist ausdrücklich gewünscht.

**Bitte senden Sie ihre kompletten Bewerbungsunterlagen in zwei PDF-Dateien bis spätestens 12. Januar 2025 an die HafenCity Hamburg GmbH und die Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH.**

Anlage 1 – Ausführungsplanung Ausbau Mietfläche




**ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!**

| | | |
|---|---|---|
| Projekt: | **Oberhafenquartier Hamburg, geförderte Maßnahme Stockmeyerstr. 39-45, 20457 Hamburg** | Projekt-Nr. 2104 |
| Bauherr: | Sondervermögen Stadt und Hafen vertreten durch HCH Hafencity Hamburg GmbH Osakaallee 11, 20457 Hamburg Tel: 040/ 374 726 0 | |
| Projekt-steuerung: | Inros Lackner Holstenplatz 18 22765 Hamburg Tel: 040/ 306 833 0 Fax: 040/ 306 833 89 | |
| Architekten: | s2n-architekten Part.mbB Dänische Str. 15 24103 Kiel Tel: 0431/ 3053561 E-mail: info@s2n-architekten.de | |
| TGA-Planer: | GBI Gesellschaft Beratender Ingenieure mbH Stresemannstraße 342 22761 Hamburg-Bahrenfeldt Tel: 040/ 6077663-30 E-mail: hamburg@gbi.eu | |
| Planstand: | Ausführungsplanung | |
| Planinhalt: | **Grundriss Club** | |
| Plannr.: | **AFU-M_A-124_1N_LO_GR_EG** | |

| Maßstab: | Datum: | Plangröße: | gezeichnet: | Index: |
|---|---|---|---|---|
| **1:100** | 21.02.24 | 700/420 | Reich | |

# Anlage 2 - Datenschutzinformation

## Informationen für Mietinteressenten nach Art. 12, 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung(DS-GVO)

Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens

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 insbesondere Identifikations- und Kontaktangaben sowie Angaben zur Überprüfung der Eignung als potenziellen Mieter. Hierbei handelt es sich unter anderem um Angaben zu Namen und Kontaktdaten, Geburtsdaten, ggf. Angaben zur Bonität und zu der zwischen den potenziellen 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**
   Für die Beteiligung als Mietinteressent am Interessensbekundungsverfahren sowie für die spätere Durchführung der daraus resultierenden Verträge werden personenbezogene Daten benötigt. Die Bereitstellung ist Voraussetzung für die Teilnahme am Verfahren und die daraus ggf. resultierende Begründung eines Vertragsverhältnisses. Unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom

Interessenbekundungsverfahren führen.

Die personenbezogenen Daten werden unter anderem für die Überprüfung der Eignung des Interessenten sowie die eventuelle spätere Vertragsdurchführung erhoben und verarbeitet. Die personenbezogenen Daten werden grundsätzlich nur zum Zwecke der Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens und im Falle einer Positiventscheidung für die Begründung des Vertragsverhältnisses erhoben und verarbeitet.

Die Erhebung erfolgt im Rahmen der Prüfung der Bewerbungsunterlagen.

**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) Dauer der Speicherung**

Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald der Zweck der Verarbeitung entfällt (Art. 17 DSGVO) oder die Verarbeitung eingeschränkt wird (Art. 18 DSGVO).

Somit werden personenbezogene Daten, die für die Entscheidung über die Begründung eines Mietverhältnisses verarbeitet werden, grundsätzlich gelöscht, wenn die Verarbeitung nicht mehr für die Entscheidung über Auswahl des Mieters erforderlich ist. Die Dauer der Speicherung hängt insofern von der Dauer des Entscheidungsfindungsprozesses ab. Eine Speicherung der Daten kann erfolgen, wenn die dies durch den europäischen oder nationalen Gesetzgeber in unionsrechtlichen Verordnungen, Gesetzen oder sonstigen Vorschriften, denen wir unterliegen, vorgesehen

wurde. Eine Löschung der Daten oder Einschränkung der Verarbeitung erfolgt auch dann, wenn eine durch die genannten Normen vorgeschriebene Speicherfrist abläuft, es sei denn, dass eine Erforderlichkeit zur weiteren Speicherung der Daten für einen Vertragsabschluss oder eine Vertragserfüllung besteht.

**5. Empfänger**

Die Daten werden ausschließlich für die Verarbeitung der Konversation, der Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens und ggf. vorvertragliche und vertragliche Maßnahmen ausschließlich in Verbindungmit dem betreffenden Interessensbekundungsverfahren verwendet.
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,

**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**

Ihnen steht das Recht auf Auskunft, Berichtigung oder Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruch gegen die Verarbeitung sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit zu, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen nach Art. 15 bis 22 DS-GVO vorliegen. Ferner haben Sie unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs das Recht, sich der Aufsichtsbehörde zu beschweren, wenn Sie der Ansicht sind, dass die

Verarbeitung Ihrer Daten nicht rechtmäßig erfolgt.

Die für uns zuständige Aufsichtsbehörde ist: Der Hamburgische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Ludwig-Erhard-Str. 22, 7. OG, 20459 Hamburg.

**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. 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 Sie im Interessenbekundungsverfahren jedoch nicht berücksichtigen.

**10. 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.