



Hamburg
Kreativ
Gesellschaft

 **HafenCity**

Interessenbekundungsverfahren „Halle 2 und 3 sowie Alte Bahnmeisterei (EG)“

Mietflächen in den Hallen 2 und 3 sowie der Alten Bahnmeisterei
(Erdgeschoss) im Quartier Oberhafen

Verfügbar ab Sommer 2025



Hamburg

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

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
Dr. Katja Wolframm
Hongkongstraße 5
20457 Hamburg
040-237243-0

bohnen@hafencity.com
www.hafencity.com

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 4 |
| 2. Mietflächen..... | 7 |
| 3. Durchführung des Verfahrens | 13 |
| 4. Auswahlkriterien | 14 |
| 5. Termine | 17 |
| 6. Bewerbungsunterlagen | 18 |
| 7. Anlage 1 – Beschreibung Mieteinheiten Halle 2 | 19 |
| 8. Anlage 2 – Beschreibung der Mieteinheiten in Halle 3 | 34 |
| 9. Anlage 3 – Beschreibung der Mieteinheit in der Alten Bahnmeisterei (EG) | 45 |
| 10. Anlage 4 - Datenschutzinformationen..... | 52 |

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 m² 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.

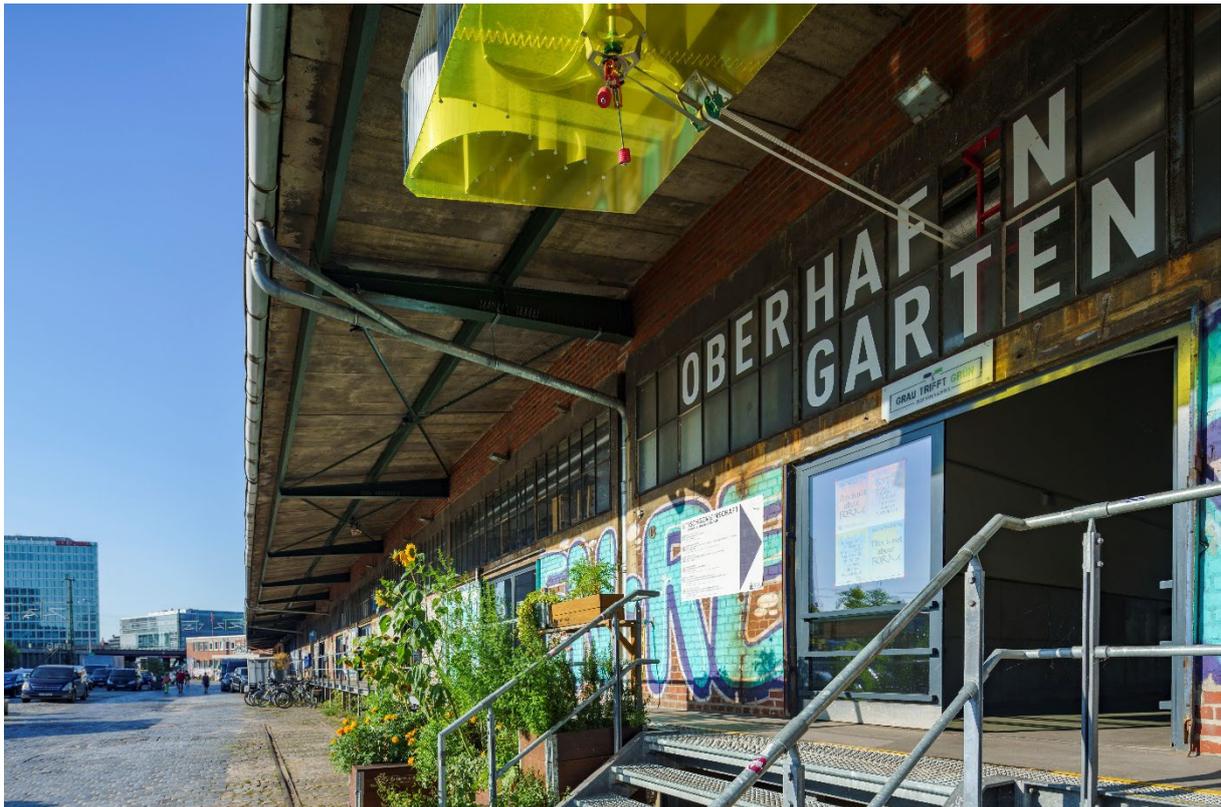


Abbildung 1: Durchgang zum Oberhafen Garten © Miguel Ferraz

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.

Die vorliegende Auslobung hat zum Ziel, nach Herrichtung der Sanierungsabschnitte von Halle 2 und 3 sowie Flächen in der Alten Bahnmeisterei die Hallenflächen zu belegen und dabei eine qualitativ hochwertige und spannungsreiche kreative Nutzungsmischung zu erzielen.

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 langfristig im Quartier Oberhafen umzusetzen. Vorgesehen ist ein unbefristetes Mietverhältnis, um branchenspezifisch hohe Standards und eine angemessene Amortisation des Investments zu gewährleisten.

2. Mietflächen

2.1 Lage der Mietflächen

Die angebotenen Mietflächen befinden sich in den Hallen 2 und 3 sowie in der Alten Bahnmeisterei im süd-östlichen 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 Meißberg angebunden. Über die Straße Am Hannoverschen Bahnhof auf der Ostseite des Lohseparks ist die U4-Station HafenCity Universität in ca. zehn Minuten zu Fuß erreichbar. 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 gelb 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.

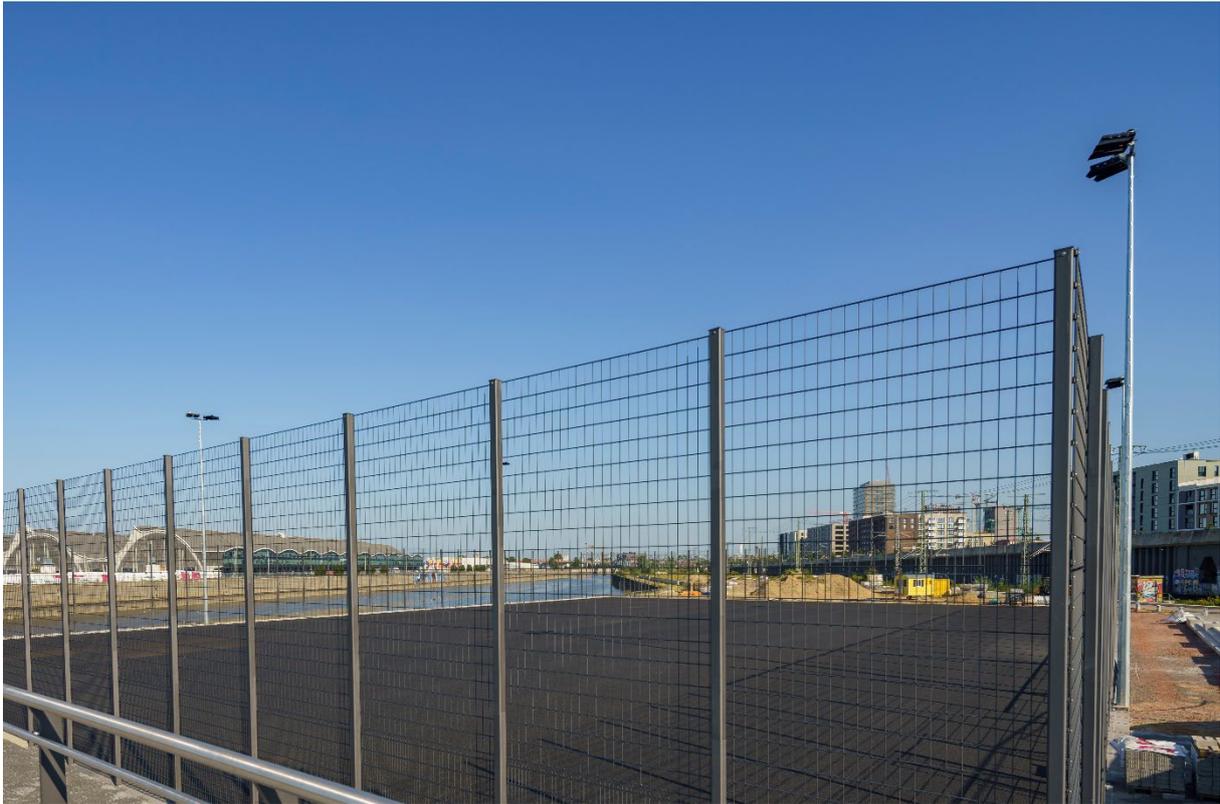


Abbildung 3: Teil der zukünftigen Sportanlagen (im Bau) im Südosten des Quartiers © **Miguel Ferraz**

Um die niedrig liegenden Bestandsbauten erhalten zu können, wird das Quartier Oberhafen im Gegensatz zu den übrigen Bereichen der HafenCity nicht hochwassergeschützt aufgehöhht. 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.



Abbildung 4: Außenansicht der Halle 2 während der Sanierungsmaßnahmen vor der Erneuerung der Rampenanlagen und dem Einbau von Türen und Fenstern © Miguel Ferraz

Die in dieser Ausschreibung angebotenen Mietflächen sind 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 Türeinbauten und die Verlegung von neuen Leitungen und Anschlüssen (Wasser, Abwasser, Elektrik, Glasfaser).

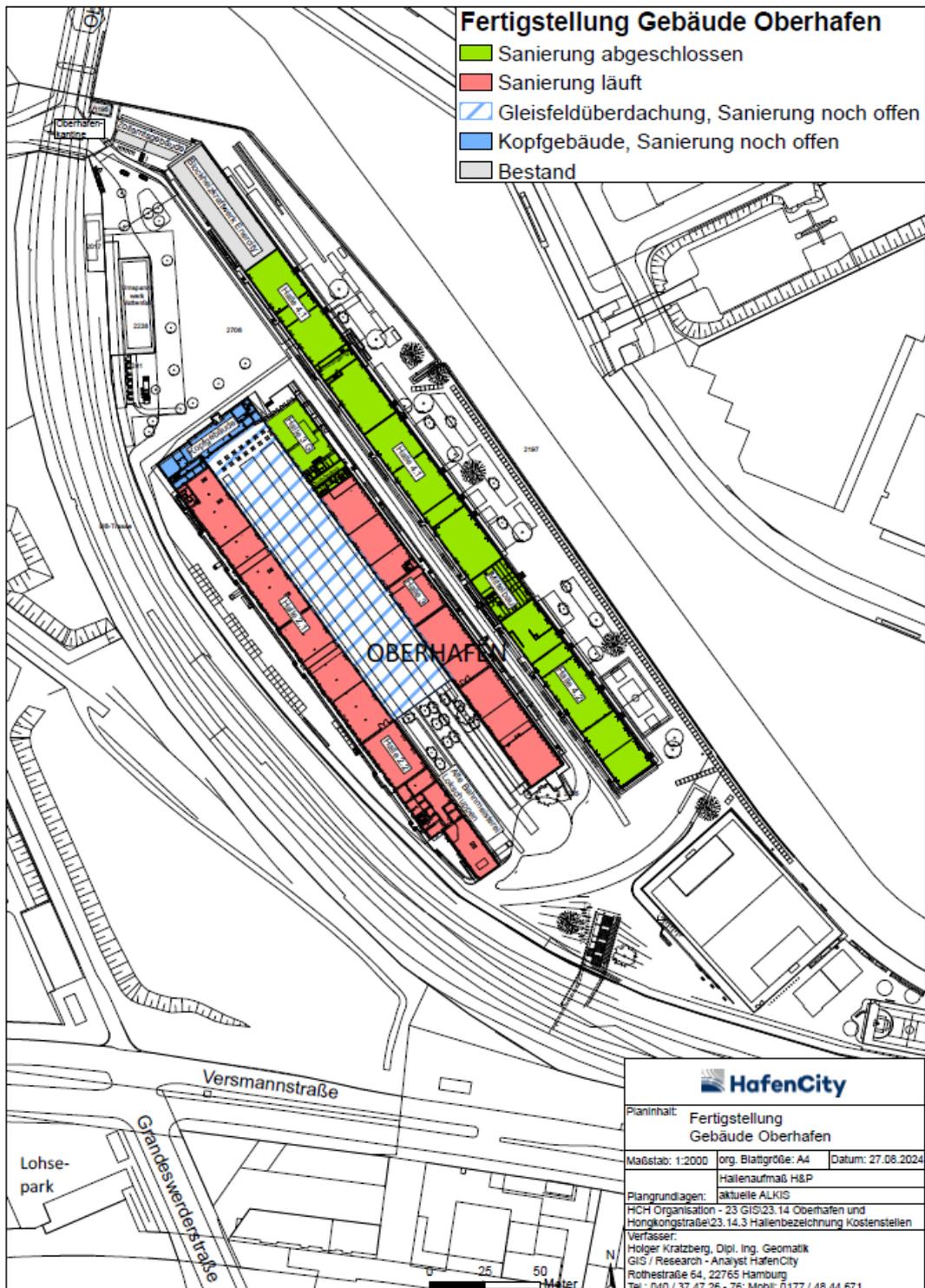


Abbildung 5: Darstellung der baulichen Sanierungsabschnitte © **HafenCity Hamburg GmbH**

Teile der Baumaßnahmen an den Hallenflächen werden nach dem Sanierungsabschluss der ausgeschriebenen Flächen durchgeführt, sodass zu Beginn des Bezugs – neben den Freiarbeiten 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 Mietflächen

Die angebotenen Mieteinheiten umfassen

- fünf Mieteinheiten (208 – 530m²) im sanierten Bereich der Halle 2
- drei Mieteinheiten (193 – 317m²) im sanierten Bereich der Halle 3
- eine Mietfläche (164m²) im sanierten Bereich der Alten Bahnmeisterei (EG)

Die angebotenen Mietflächen in Halle 2 und 3 sowie der Alten Bahnmeisterei werden bis zum Sommer 2025 einer Basissanierung unterzogen. Alle Flächen werden im erweiterten Rohbau vermietet (siehe Baubeschreibungen in den Anlagen 1-3). Um die Mieten für kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen dauerhaft niedrig zu halten, erfolgt die Sanierung ohne quartiers- oder objektbezogenen Hochwasserschutz im Rahmen geringwertiger Grundstandards. Das Dach und ein 50cm Streifen im Traufbereich der Außenwände werden gedämmt. Die restlichen Bereiche bleiben ungedämmt. Die Hallen sind nach GEG nur niedrig beheizbar.

Auf der Straßenseite werden die Mietflächen mit Rampen, Fahrradständern, neuen Türen und Fenstern, auf der Gleishallenseite mit neuen Türen und festverglasten Fenstern versehen.

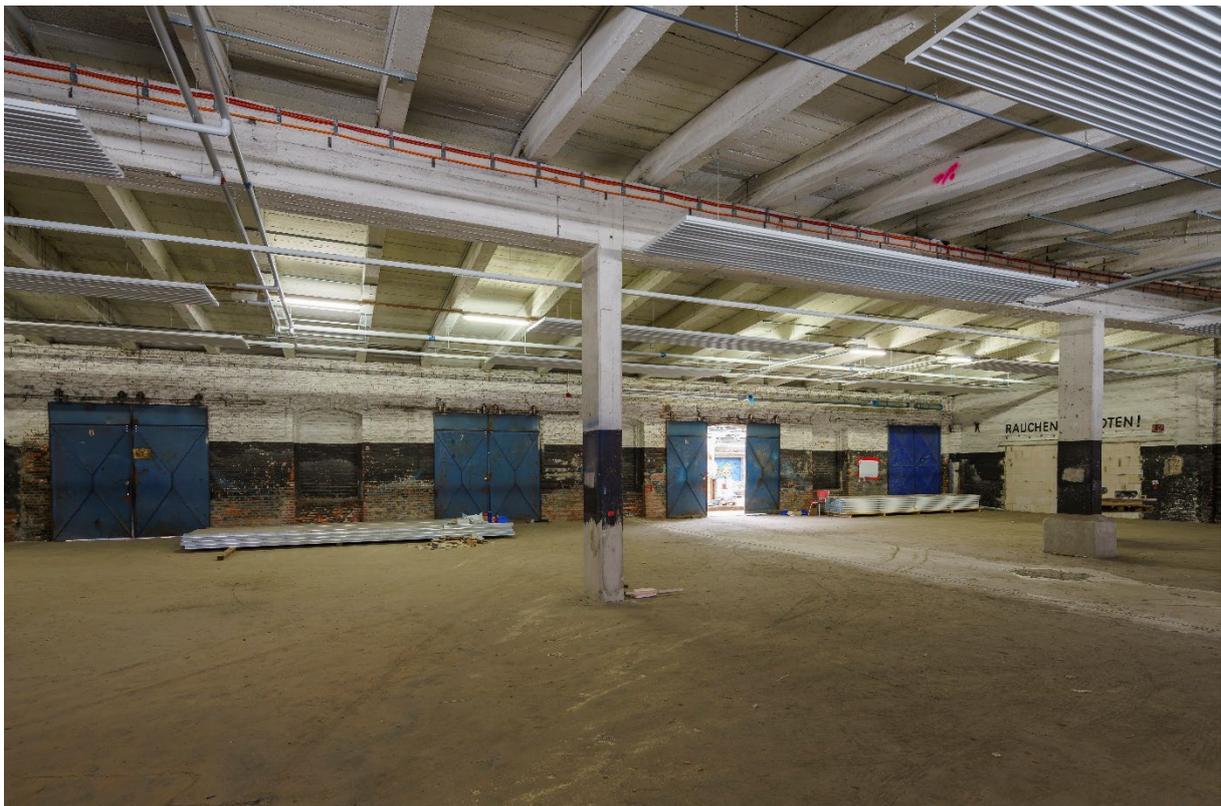


Abbildung 6: Exemplarischer Einblick in eine Hallenfläche der Halle 2 (Mieteinheit 2C) während der Sanierungsmaßnahme vor dem Einbau neuer Türen und Fenster. © Miguel Ferraz

Details zu den jeweiligen Mietflächen entnehmen Sie bitte den anliegenden Dokumenten.

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 den Mietflächen sind umsatzsteuerpflichtige Geschäfte angedacht. Abweichungen sind nach Absprache möglich. Subventionsmodelle sind zu vermeiden.

Bei der Erarbeitung des Bewerbungskonzepts sind folgende Mietansätze zu berücksichtigen:

| | |
|--|---------------------------|
| Nettokaltmiete | 6,50 €/m ² |
| Nebenkosten (inklusive Heiz- sowie Betriebskosten) | ca. 3,00 €/m ² |
| zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %) | |

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 „Halle 2 und 3 sowie Alte Bahnmeisterei (EG)“ werden zeitgleich weitere (Hallen)flächen im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens „Club“ 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.

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

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

Bewerungskonzepte, 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.

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

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,

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

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

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

Finanzielle Belastbarkeit des Konzepts

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

Nebenkriterien

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, Konzepte ohne Öffentlichkeit mit hoher Qualität, oder Konzepte, die in Ergänzung zu den vorhandenen Nutzungen im Quartier auch das gesamtstädtische kulturelle Angebot Hamburgs bzw. einzelne kulturelle oder kreativwirtschaftliche Szenen oder Teilmärkte sinnvoll ergänzen und stärken. Besonders gewünscht sind Konzepte mit einem Alleinstellungsmerkmal im Hamburger oder (inter)nationalen Kontext.

Besondere Berücksichtigung von innovativen, sozialen, inklusiven und nachhaltigen Konzepten

Positiv innerhalb der Bewerbungen 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.

7. Anlage 1 – Beschreibung Mieteinheiten Halle 2

Angeboten werden die Mieteinheiten 2A, 2B, 2C, 2D und 2E in Halle 2. Verfügbar sind insgesamt ca. 1.922 qm Mietfläche, die in Flächen von fünf Teilflächen aufgeteilt werden.

| | |
|------------------|---|
| Verfügbarkeit | 01. September 2025 |
| Fläche | gesamt ca. 1.922 qm |
| Mieteinheiten | 2A ca. 530 qm 2B ca. 208 qm 2C ca. 524 qm 2D ca. 330 qm 2E ca. 330 qm |
| Raumhöhe | siehe Baubeschreibung |
| Hochwasserschutz | nein. Das Quartier Oberhafen ist nicht hochwassergeschützt. Hinweis: Hallenfläche und Eingangstür befinden sich auf einem Niveau von ca. + 6,17 bis +6,37 m NHN. Das Quartier ist zu räumen, wenn Wasserstände über + 4,70 m NHN (das entspricht + 2,57 m über dem mittleren Hochwasser) eintreten oder erwartet werden. |
| Heizung | Deckenstrahlheizung zur flächendeckenden Grundtemperierung bis max. 12°C. Vorhaltung eines Heizungsanschlusses für die Beheizung von mieterseitig geschaffenen Innenräumen (50m ² , 20°C, 4,05kW Wärmeleistung), Details siehe Baubeschreibung |
| Wasser | ja |
| Strom | ja |
| WC | nein |
| Medienanschlüsse | Glasfaseranschluss |
| Veranstaltungen | Die Fläche verfügt über keine Genehmigung im Sinne der Versammlungsstättenverordnung. |

Baubeschreibung der Mieteinheiten in Halle 2 (ME 2A/ 2B/ 2C/ 2D/ 2E)

Baujahr

ca. 1870, Instandsetzung und Umbau 2024/2025

Allgemeine Hinweise

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

Die Hallen erhalten eine Dämmung auf dem Dach. Die Außenwände erhalten auf der Innenseite im Traufbereich einen 50cm Dämmstreifen. Die Hallenflächen sollen niedrig beheizt werden (Beheizung über Deckenstrahlplatten bis max. 12°C). Höhere Temperaturen als 18°C dürfen nur in wärme gedämmten Einbauten erzeugt werden. Für diese gilt der Mindeststandard des GEG.

In Bezug auf den Schallschutz wurden keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Die Hallen befinden sich in einem nicht ausgebauten Zustand.

Gebäudehöhen

| | |
|--|---|
| Hallenboden: | ca. + 6,29 m NHN, d. h. ca. 1,00 m über Gelände |
| Hallentraufhöhe: | ca. 4,83 m über Oberkante Fertigfußboden |
| Firsthöhe: | ca. 5,61 m über Oberkante Fertigfußboden |
| Lichte Raumhöhe bis Unterkante Dachdeckung: | ca. 4,74 – 5,31m über Oberkante Fertigfußboden |
| Lichte Raumhöhe bis Unterkante Binder: | ca. 4,05 – 4,90 m über Oberkante Fertigfußboden |
| Lichte Raumhöhe bis Unterkante Mittelpfette: | ca. 4,10 m |

Zulässige Lasten

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

Außenwände

Bestandsaußenwände aus einschaligem Ziegelmauerwerk mit Tür, Tor- und Fensteröffnungen. Das Bestandsmauerwerk ist teilweise mit Anstrichen, teilweise mit Graffiti versehen. Die Wände werden teilweise ausgebessert, werden aber weitestgehend in dem Bestandszustand belassen. Die Außenwände sind, bis auf einen 50cm Streifen im Traufbereich, nicht wärme gedämmt.

Innenwände

Bestandsinnenwände aus Mauerwerk. Diese Wände sind feuerbeständig ausgebildet. Sie wurden teilweise ausgebessert, weitestgehend aber im Bestandszustand belassen. Neue Trennwände aus Mauerwerk mit Stahlbetonstützen und- Balken. Diese Wände sind feuerhemmend bzw.

feuerbeständig ausgebildet.

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

Dach

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Betondachkonstruktion mit Stahlbetonbindern und –balken sowie Mittelstützen. Die Dachdeckung besteht aus Bimsbetonplatten mit Bitumeneindeckung. Auf dieser wird eine Dämmung mit Metalldeckung aufgebracht.

Decken

Zwischendecken oder abgehängte Decken sind nicht vorhanden.

Boden

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

Fenster/Türen

In die ehemaligen Toröffnungen der Fassade wurden neue, wärmegeklämte Aluminiumrahmentüren und Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung gesetzt. Profile sind anthrazitgrau. Die Griffe sind aus Edelstahl.

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

Lüftung

Zusätzlich zu der natürlichen Belüftung über die vorgesehenen Fensterflächen mit Kippbeschlag wird eine maschinelle Be- und Entlüftungsanlage für eine Anzahl von 10 Personen installiert. Die Regelung erfolgt über einen CO₂-Fühler.

Treppen

Die Mieteinheiten sind über Treppen und Laderampen erreichbar. Die Laderampen wurden verbreitert und mit einem absturzsichernden Geländer (h = ca. 1,10 m) versehen. Die Laderampenerweiterung, Treppen und Geländer bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Gitterrosteinlagen.

Die Konstruktion kann Flächenlasten von bis zu 10 kN/qm und Einzellasten bis zu 4 kN aufnehmen. Für die Anlieferung sind in den durchlaufenden Geländern auf der Südseite der Halle in einigen Bereichen offenbare Geländerelemente (lichte Breite ca. 1,60 m) vorgesehen.

Der barrierefreie Zugang zu den Mietflächen der Halle 2 ist über eine Rampe am nördlichen Ende der Halle und eine Rampe vor dem Lokschuppen möglich.

Feuerlöscher

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

Abfall

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

Sanitärinstallation

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

Der Wasserverbrauch wird über Wassermengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Heizungsinstallation

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

Der Vermieter wird eine flächendeckende Deckenstrahlungsheizung zur frostfreien Grundtemperierung einbauen, die beispielsweise bei $-9,3^{\circ}\text{C}$ Außentemperatur eine Innentemperatur von $+12^{\circ}\text{C}$ gewährleistet, bei höheren Außentemperaturen entsprechend mehr. Aufgrund des GEG darf die Halle in Gänze jedoch nicht dauerhaft über 18°C aufgeheizt werden. In ausreichend gedämmten Einbauten sind höhere Raumtemperaturen jedoch zulässig. Hierfür erforderliche Einbauten und Heizkörper sind durch den Mieter zu errichten. K

Das Temperaturniveau beträgt im Bemessungsfall 85°C beim Vorlauf und 35°C beim Rücklauf. Eine Rücklauftemperatur von maximal 35°C ist vom Mieter durch eine entsprechende Dimensionierung seiner Ausbauelemente oder durch Rücklauftemperaturbegrenzer einzuhalten.

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

Der Wärmeverbrauch wird über Wärmemengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Elektroinstallation

Die Mieteinheit erhält vom Vermieter einen Übergabepunkt über einen Unterverteiler für Starkstrom mit entsprechender Leistung (siehe Liste Leistungsangaben für jede Mieteinheit) Die Unterverteilung ist durch den Mieter optional erweiterbar. Die Verbrauchserfassung erfolgt über separate Zähler.

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

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

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

Leistungsangaben Elektro

Mieteinheit 2A: 21 kW

Mieteinheit 2B: 10 kW

Mieteinheit 2C: 35 kW

Mieteinheit 2D: 13,2 kW

Mieteinheit 2E: 13,2 kW

Beleuchtung

Es ist eine Grundbeleuchtung, über die eine Beleuchtungsstärke von ca. 200 Lux im Mittel erreicht wird, vorhanden. Das System ist modular so aufgebaut, dass durch Montage zusätzlicher Lichtträger auch eine höhere Beleuchtungsstärke erreicht werden kann.

Nachbarschaftliche Belange der DB Netz AG

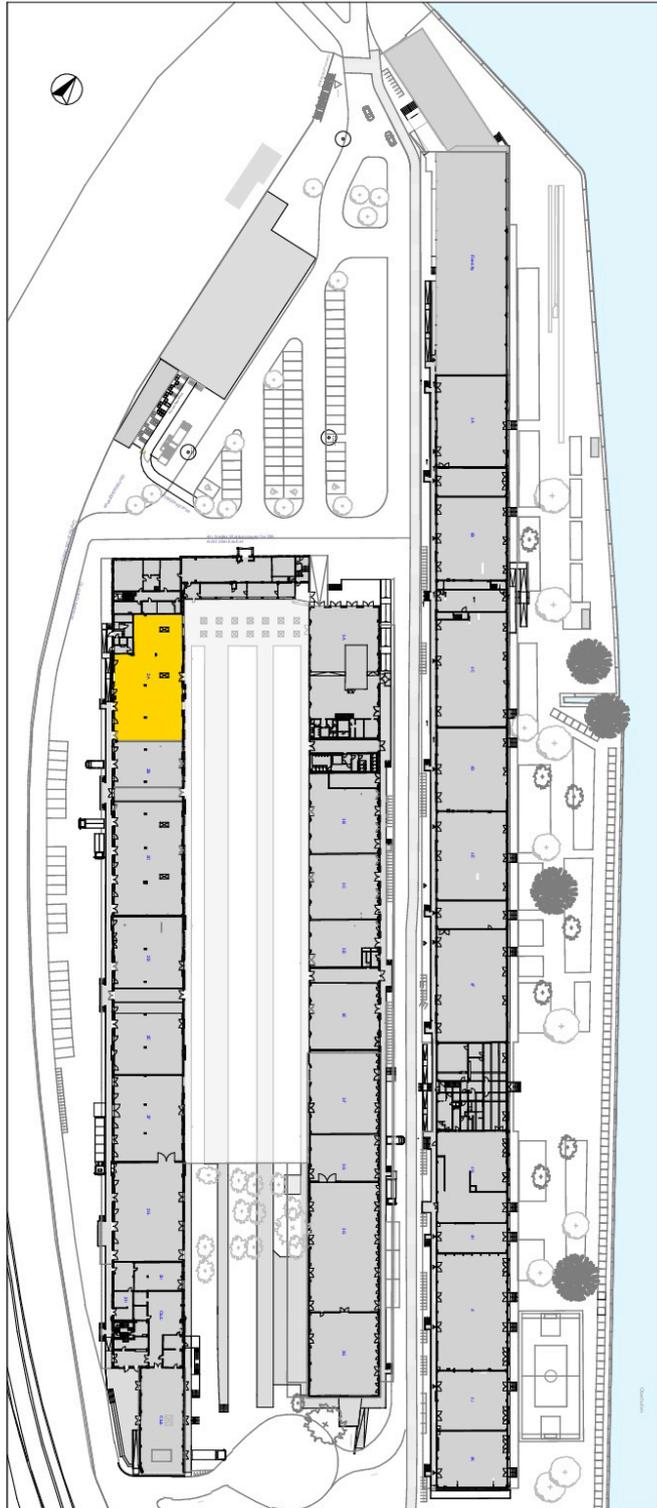
Das Quartier Oberhafen grenzt direkt an ein Grundstück der DB AG.

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

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

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

Mietinheit 2A
Maßstab 1:1500



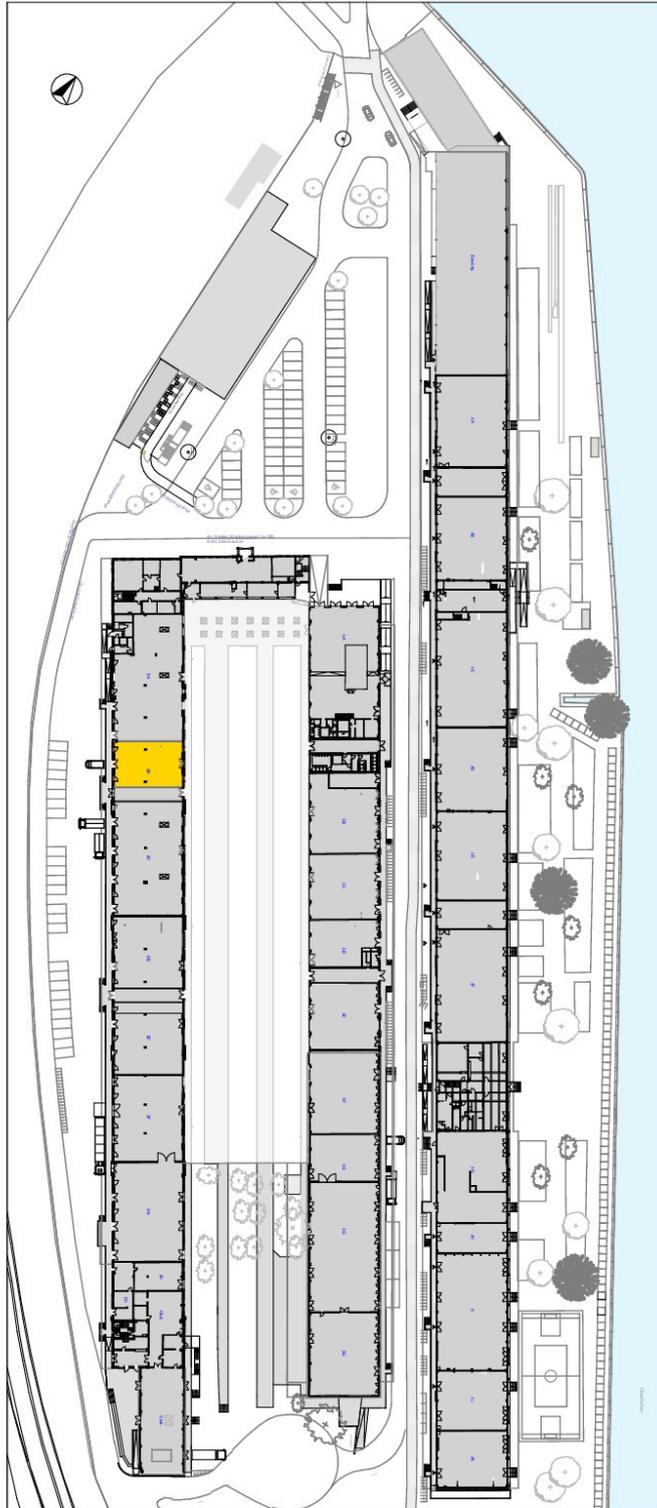
Mieteinheit 2A
Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



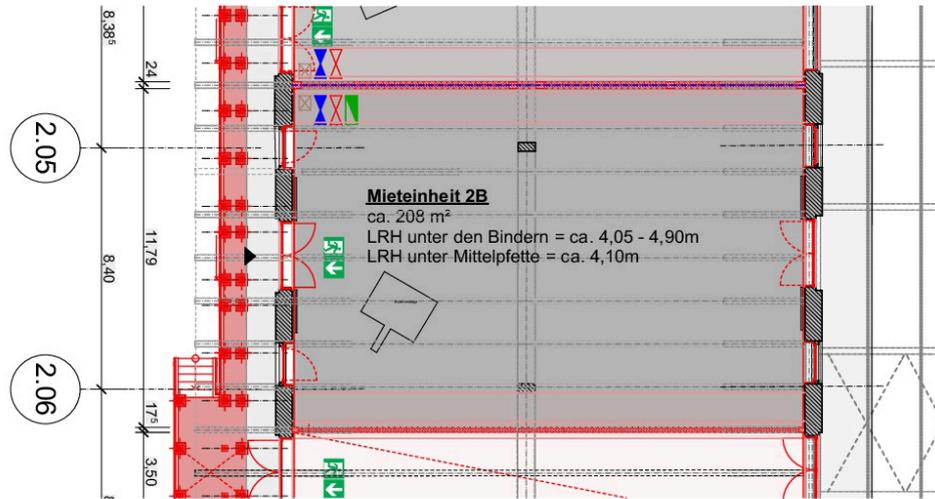
Mietinheit 2B
Maßstab 1:1500



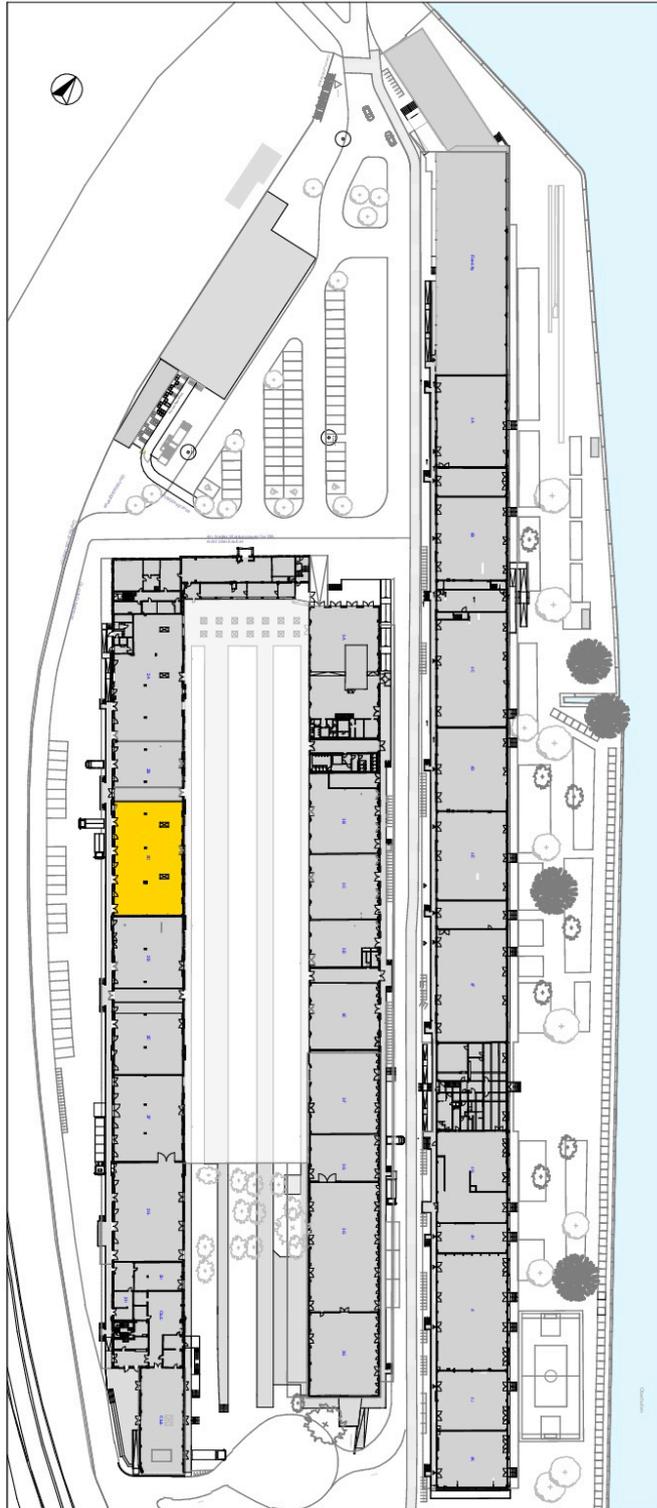
Mieteinheit 2B
Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



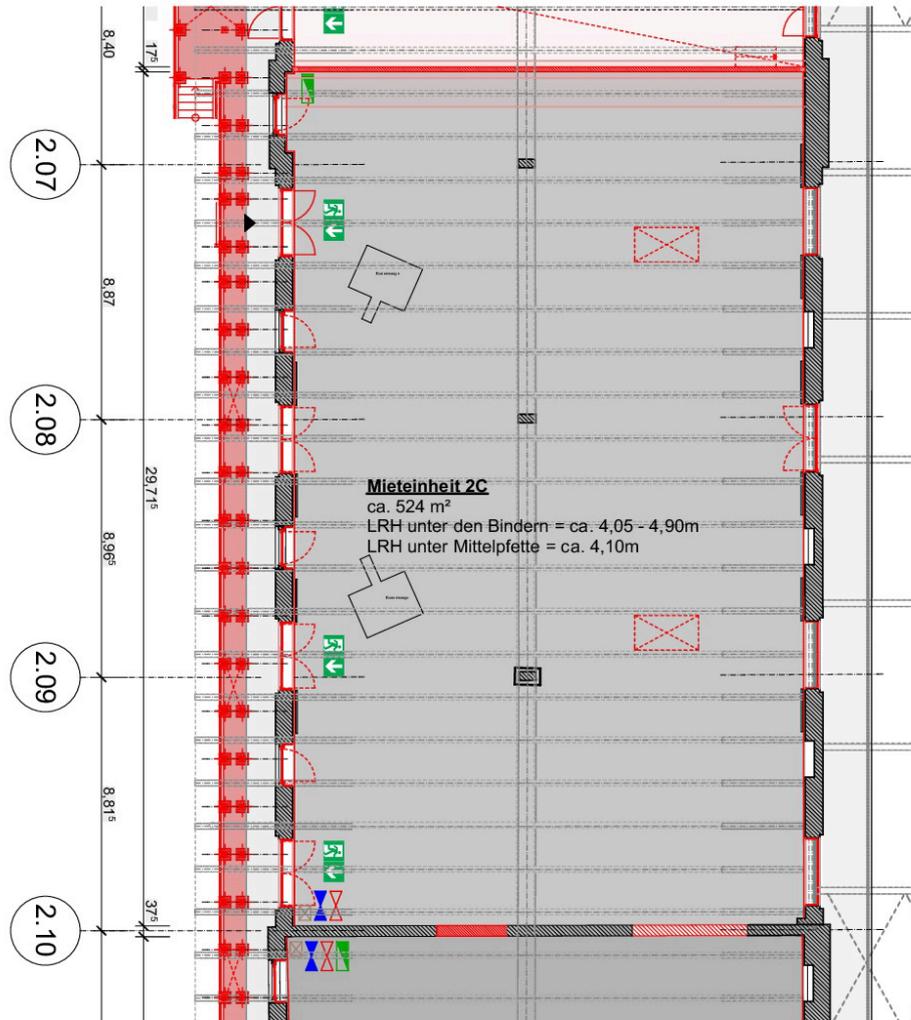
Mietinheit 2C
Maßstab 1:1500



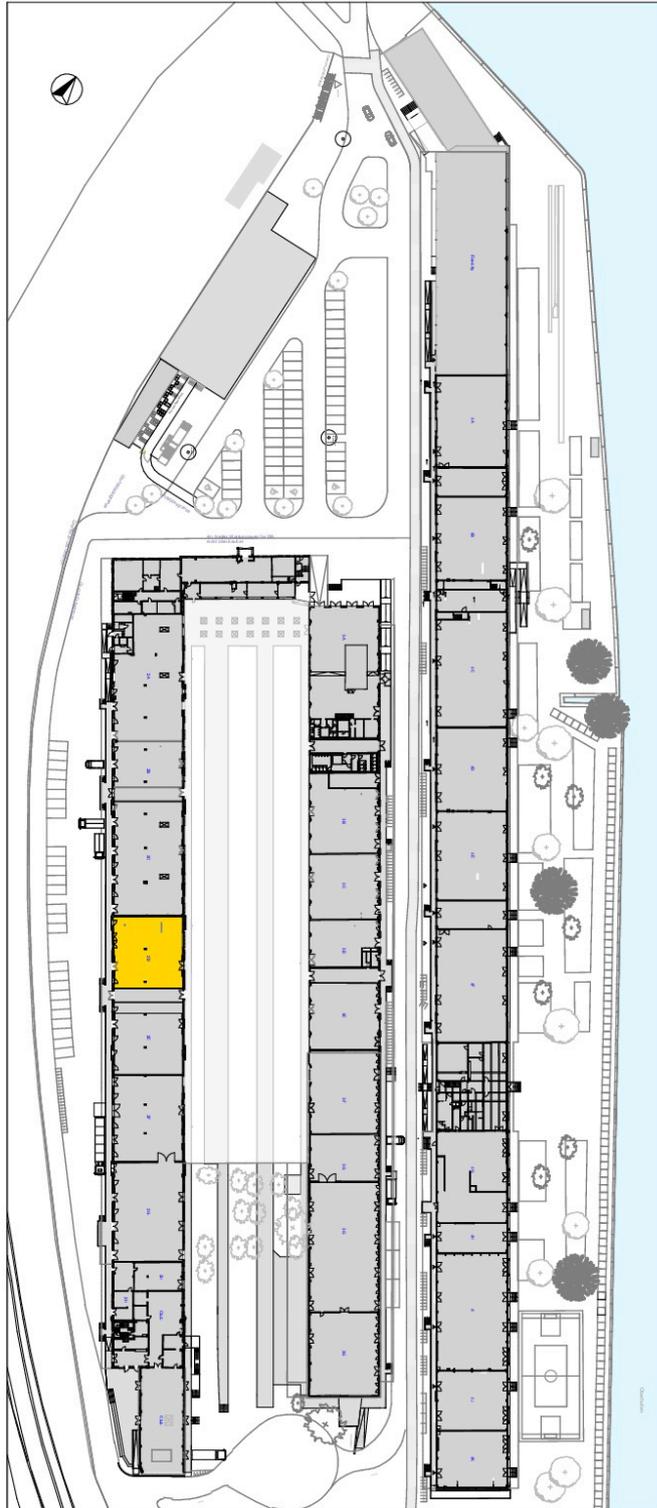
Mieteinheit 2C
Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



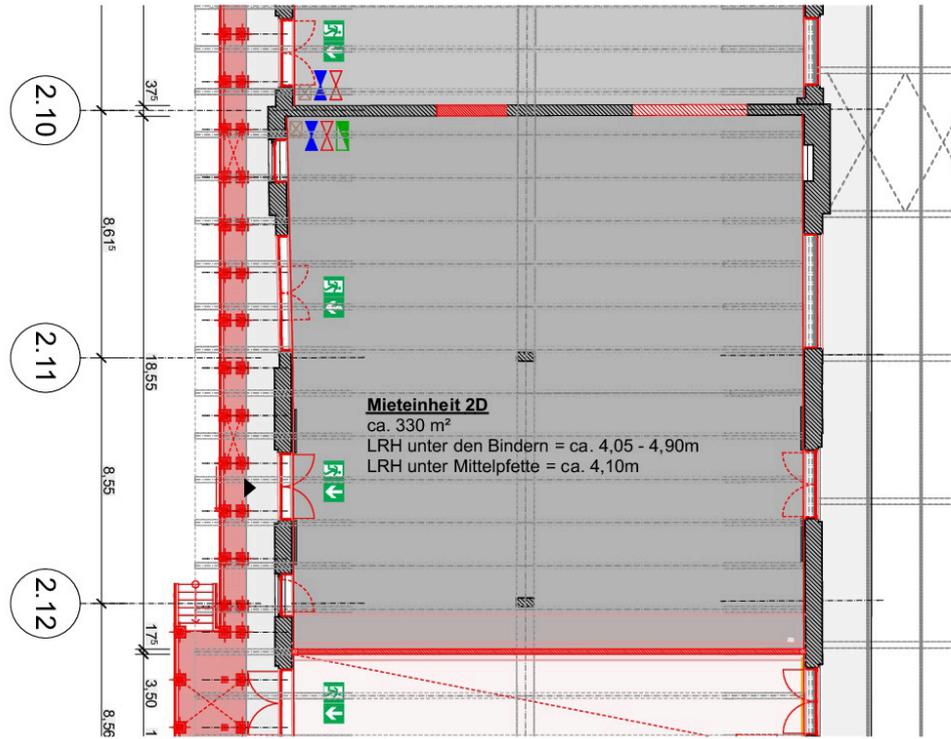
Mietinheit 2D
Maßstab 1:1500



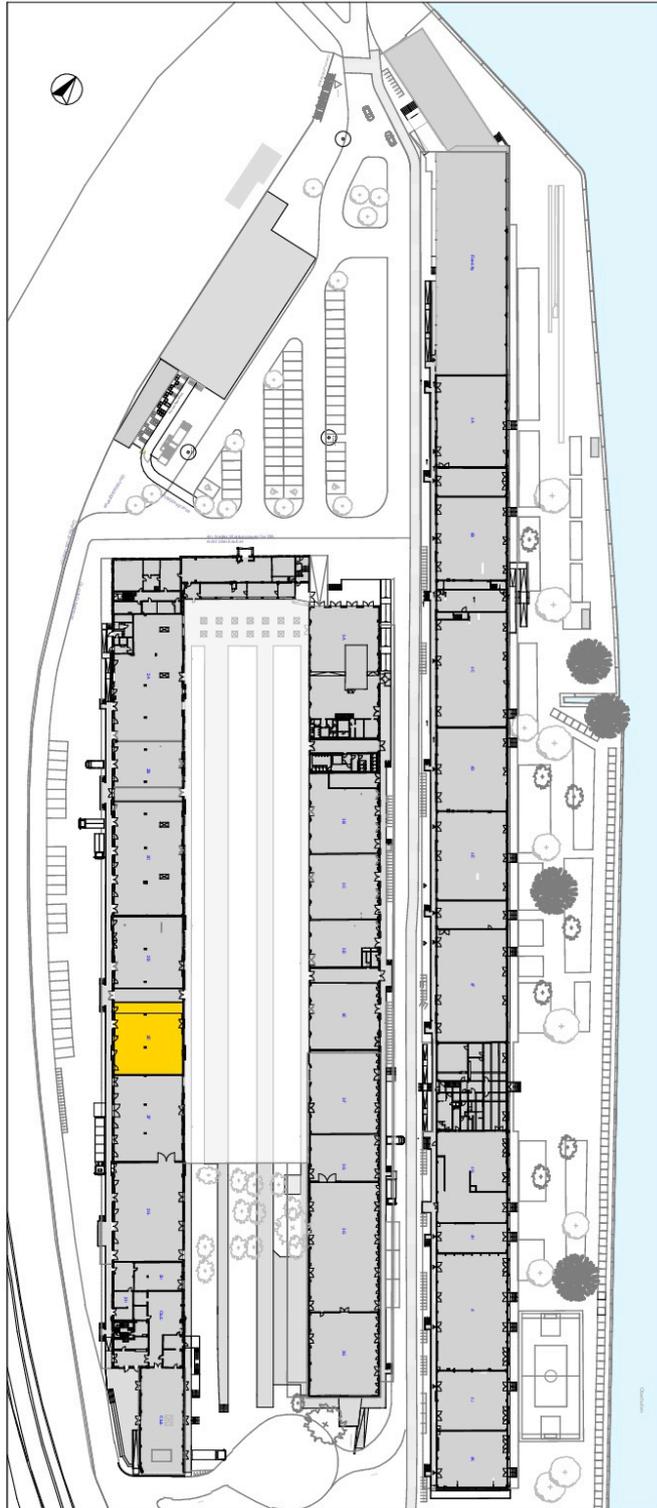
Mieteinheit 2D
Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



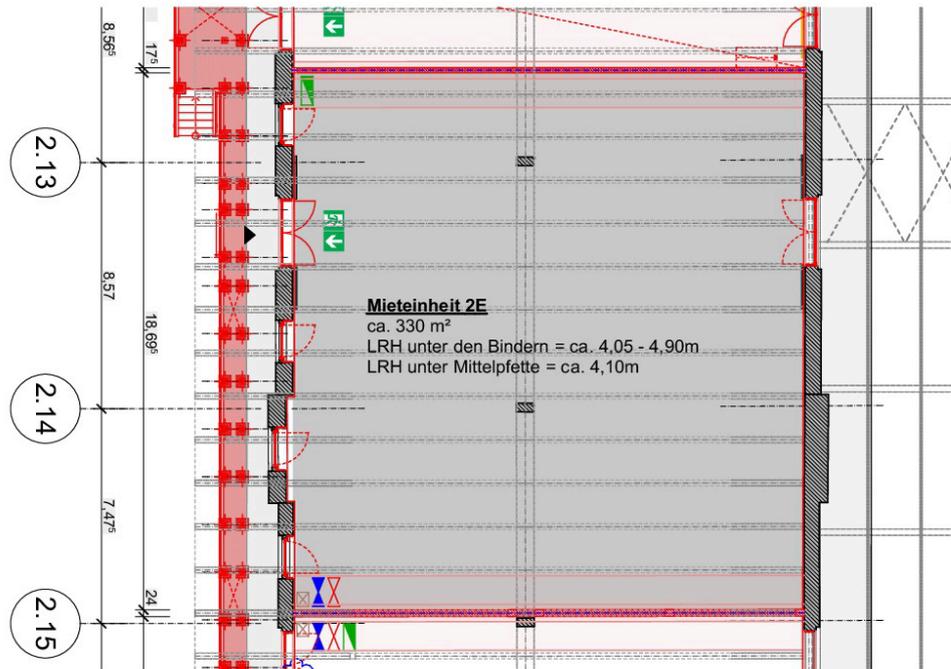
Mietinheit 2E
Maßstab 1:1500



Mieteinheit 2E
Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



8. Anlage 2 – Beschreibung der Mieteinheiten in Halle 3

Angeboten werden die Mieteinheiten 3B, 3C und 3D in Halle 3. Verfügbar sind insgesamt ca. 810 qm Mietfläche, die in drei Teilflächen aufgeteilt werden.

Verfügbarkeit 01. September 2025

Fläche gesamt ca. 1.494 qm

Mieteinheiten

3B ca. 317 qm

3C ca. 300 qm

3D ca. 193 qm

Raumhöhe siehe Baubeschreibung

Hochwasserschutz nein. Das Quartier Oberhafen ist nicht hochwassergeschützt.

Hinweis: Hallenfläche und Eingangstür befinden sich auf einem Niveau von ca. + 6,17 bis +6,37 m NHN. Das Quartier ist zu räumen, wenn Wasserstände über + 4,70 m NHN (das entspricht + 2,57 m über dem mittleren Hochwasser) eintreten oder erwartet werden.

Heizung Deckenstrahlheizung zur flächendeckenden Grundtemperierung bis max.12°C. Vorhaltung eines Heizungsanschlusses für die Beheizung von mieterseitig geschaffenen Innenräumen (50m², 0°C, 4,05kW Wärmeleistung), Details siehe Baubeschreibung

Wasser ja

Strom ja

WC nein

Medienanschlüsse Glasfaseranschluss

Veranstaltungen Die Fläche verfügt über keine Genehmigung im Sinne der Versammlungsstättenverordnung.

Baubeschreibung/ Mieteinheiten in Halle 3 (ME 3B / 3C / 3D)

Baujahr

ca. 1895-1900, Instandsetzung und Umbau 2023-2025*

Allgemeine Hinweise

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

Die Hallen erhalten eine Dämmung auf dem Dach. Die Außenwände erhalten auf der Innenseite im Traufbereich einen 50cm Dämmstreifen. Die Hallenflächen sollen niedrig beheizt werden (Beheizung über Deckenstrahlplatten bis max. 12°C). Höhere Temperaturen als 18°C dürfen nur in wärmegeämmten Einbauten erzeugt werden. Für diese gilt der Mindeststandard des GEG.

In Bezug auf den Schallschutz wurden keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Die Hallen befinden sich in einem nicht ausgebauten Zustand.

Gebäudehöhen

Achse 3.11 – 3.28 (Mieteinheiten 3B / 3C / 3D):

| | |
|--|---|
| Hallenboden: | ca. + 6,29 m NHN, d. h. ca. 1,00 m über Gelände |
| Hallentraufhöhe: | ca. 5,44 m über Oberkante Fertigfußboden (zur Gleishalle) / ca. 6,72 m über Oberkante Fertigfußboden (zur Straßenseite) |
| Firsthöhe: | ca. 7,93 m über Oberkante Fertigfußboden |
| Lichte Raumhöhe bis Unterkante | |
| Dachdeckung: | ca. 5,00 – 7,40 m über Oberkante Fertigfußboden |
| Lichte Raumhöhe bis Unterkante Binder: | ca. 3,10 – 4,75 m über Oberkante Fertigfußboden |

zulässige Lasten

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

Außenwände

Bestandsaußenwände aus einschaligem Ziegelmauerwerk mit Tür, Tor- und Fensteröffnungen. Das Bestandsmauerwerk ist teilweise mit Anstrichen, teilweise mit Graffiti versehen. Die Wände werden teilweise ausgebessert, werden aber weitestgehend in dem Bestandszustand belassen. Die Außenwände sind, bis auf einen 50cm Streifen im Traufbereich, nicht wärmegeämmt.

Innenwände

Bestandsinnenwände aus Mauerwerk. Diese Wände sind feuerbeständig ausgebildet. Sie wurden teilweise ausgebessert, weitestgehend aber im Bestandszustand belassen. Neue Trennwände aus Mauerwerk mit Stahlbetonstützen und- Balken. Diese Wände sind feuerhemmend bzw. feuerbeständig ausgebildet.

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

Dach

Die Dachkonstruktion besteht aus Stahlbindern mit Holzverschalung und einlagiger Dachabdeckung.

Auf dieser wird eine Dämmung mit Metalldeckung aufgebracht.

Decken

Zwischendecken oder abgehängte Decken sind nicht vorhanden.

Boden

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

Fenster/Türen

In die ehemaligen Toröffnungen der Fassade wurden neue, wärmegeklämte Aluminiumrahmentüren und Holzrahmenfenster mit Isolierversglasung gesetzt. Profile sind anthrazitgrau. Die Griffe sind aus Edelstahl.

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

Lüftung

Zusätzlich zu der natürlichen Belüftung über die vorgesehenen Fensterflächen mit Kippbeschlag wird eine maschinelle Be- und Entlüftungsanlage für eine Anzahl von 10 Personen installiert. Die Regelung erfolgt über einen CO₂-Fühler.

Treppen

Die Mieteinheiten sind über Treppen und Laderampen erreichbar. Die Laderampen wurden verbreitert und mit einem absturzsichernden Geländer (h = ca. 1,10 m) versehen. Die Laderampenerweiterung, Treppen und Geländer bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Gitterrosteinlagen.

Die Konstruktion kann Flächenlasten von bis zu 10 kN/qm und Einzellasten bis zu 4 kN aufnehmen. Für die Anlieferung sind in den durchlaufenden Geländern auf der Südseite der Halle in einigen Bereichen offenbare Geländerelemente (lichte Breite ca. 1,60 m) vorgesehen.

Der barrierefreie Zugang zu den Mietflächen der Halle 3 ist über eine Rampe am nördlichen Ende der Halle vor der Hoobenköök möglich.

Feuerlöscher

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

Abfall

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

Sanitärinstallation

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

Der Wasserverbrauch wird über Wassermengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Heizungsinstallation

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

Der Vermieter wird eine flächendeckende Deckenstrahlungsheizung zur frostfreien Grundtemperierung einbauen, die beispielsweise bei $-9,3^{\circ}\text{C}$ Außentemperatur eine Innentemperatur von $+12^{\circ}\text{C}$ gewährleistet, bei höheren Außentemperaturen entsprechend mehr. Aufgrund des GEG darf die Halle in Gänze jedoch nicht dauerhaft über 18°C aufgeheizt werden. In ausreichend gedämmten Einbauten sind höhere Raumtemperaturen jedoch zulässig. Hierfür erforderliche Einbauten und Heizkörper sind durch den Mieter zu errichten.

Das Temperaturniveau beträgt im Bemessungsfall 85°C beim Vorlauf und 35°C beim Rücklauf. Eine Rücklauftemperatur von maximal 35°C ist vom Mieter durch eine entsprechende Dimensionierung seiner Ausbauelemente oder durch Rücklauftemperaturbegrenzer einzuhalten.

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

Der Wärmeverbrauch wird über Wärmemengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Elektroinstallation

Die Mieteinheit erhält vom Vermieter einen Übergabepunkt über einen Unterverteiler für Starkstrom mit entsprechender Leistung (siehe Liste Leistungsangaben für jede Mieteinheit) Die Unterverteilung ist durch den Mieter optional erweiterbar. Die Verbrauchserfassung erfolgt über separate Zähler.

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

Soweit behördlich aufgrund der Nutzung im Mietbereich eine erweiterte Sicherheitsbeleuchtung mit Bereitschaftsleuchten gefordert wird, ist diese vom Mieter auf seine Kosten gemäß den gültigen VDE-Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung zu installieren. Die erweiterte Sicherheitsbeleuchtung muss fabrikatsgleich wie die bestandsbeleuchteten Rettungszeichen und Sicherheitsbeleuchtungsanlage sein.

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

Leistungsangaben Elektro

Mieteinheit 3B: 12,7 kW

Mieteinheit 3C: 12 kW

Mieteinheit 3D: 8 kW

Beleuchtung

Es ist eine Grundbeleuchtung, über die eine Beleuchtungsstärke von ca. 200 Lux im Mittel erreicht wird, vorhanden. Das System ist modular so aufgebaut, dass durch Montage zusätzlicher Lichtträger auch eine höhere Beleuchtungsstärke erreicht werden kann.

Nachbarschaftliche Belange der DB Netz AG

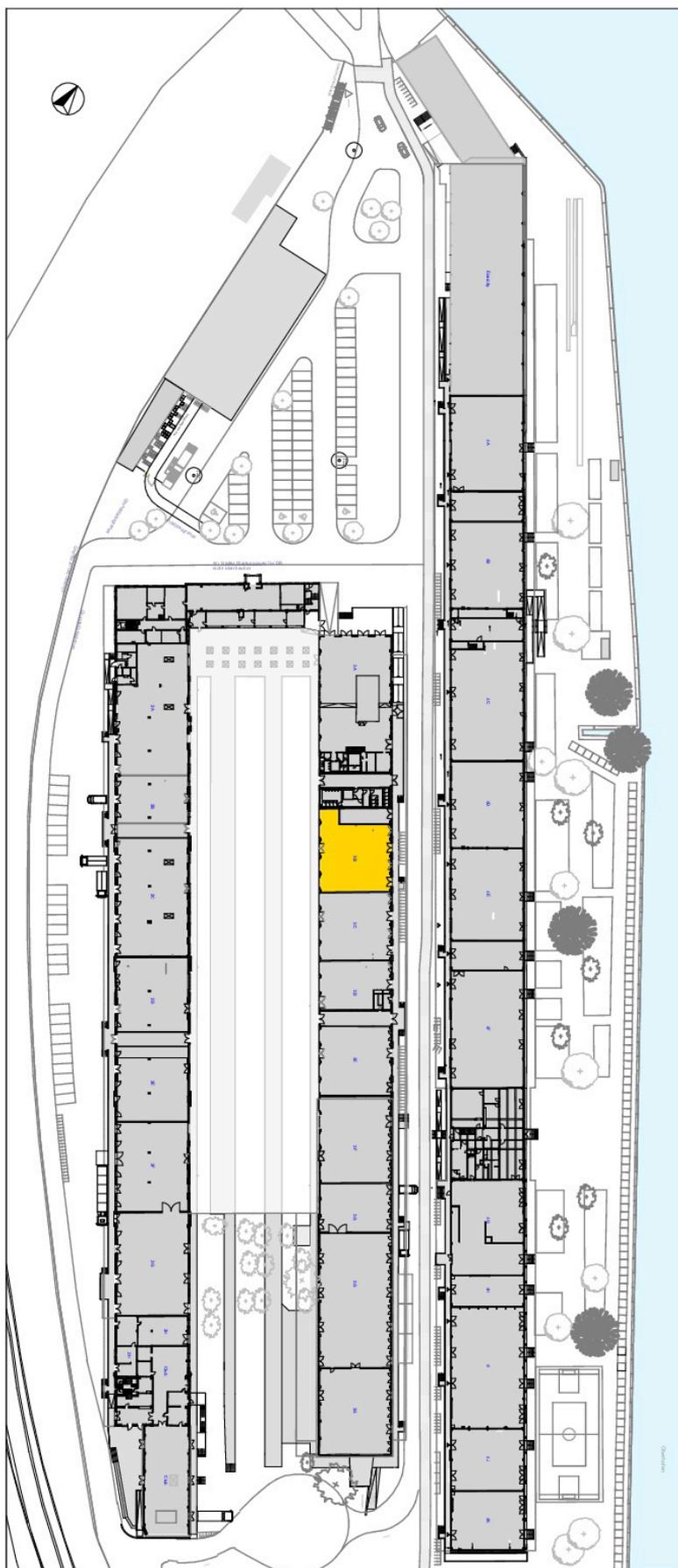
Das Quartier Oberhafen grenzt direkt an ein Grundstück der DB AG.

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

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

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

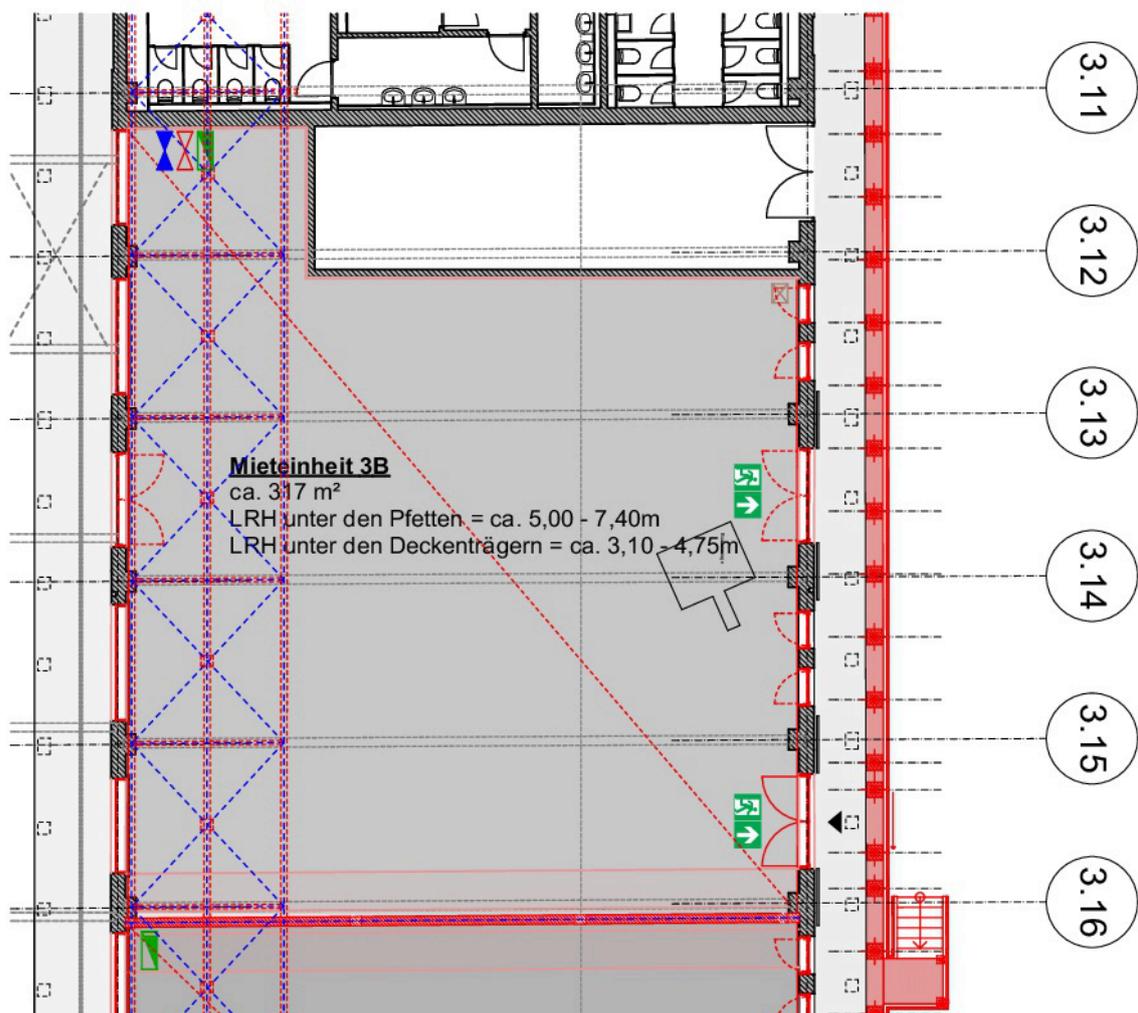
Mietinheit 3B
Maßstab 1:1500



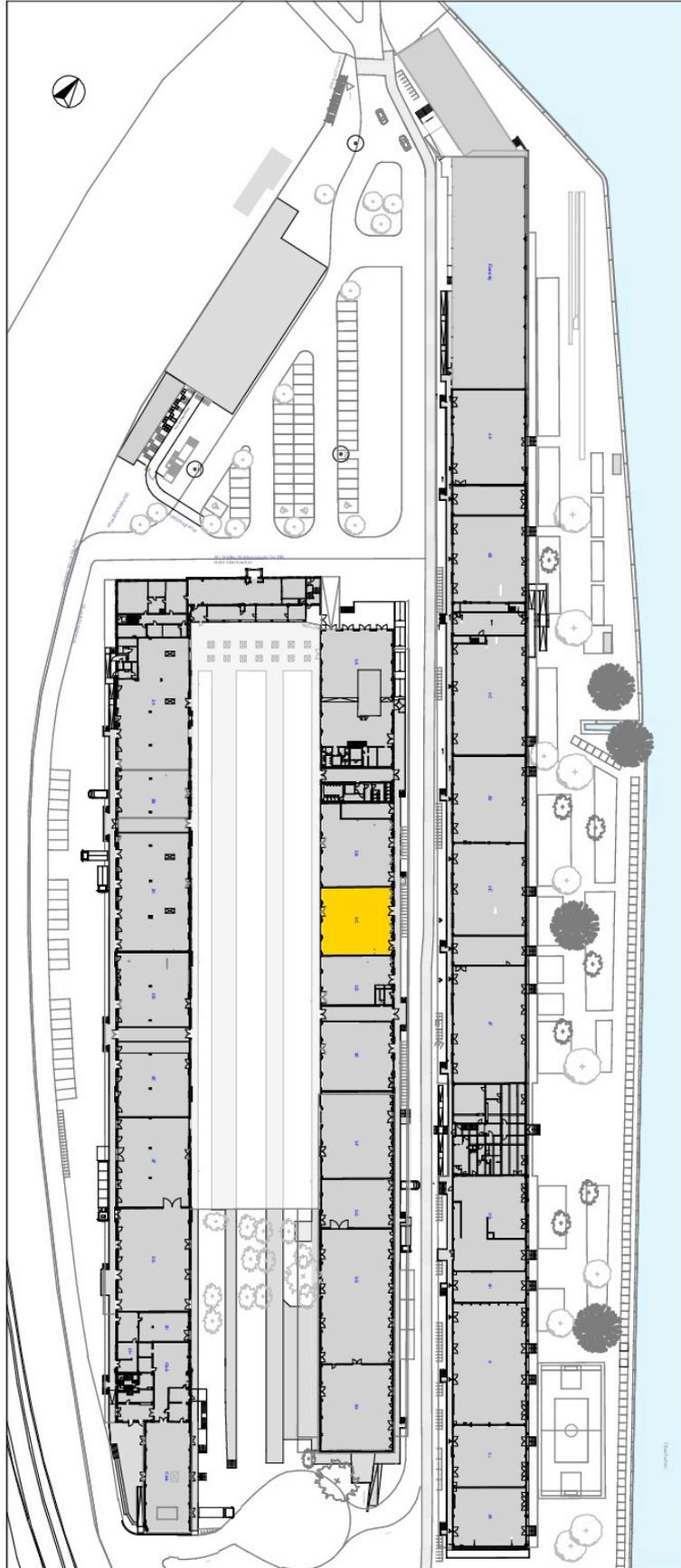
Mieteinheit 3B
Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



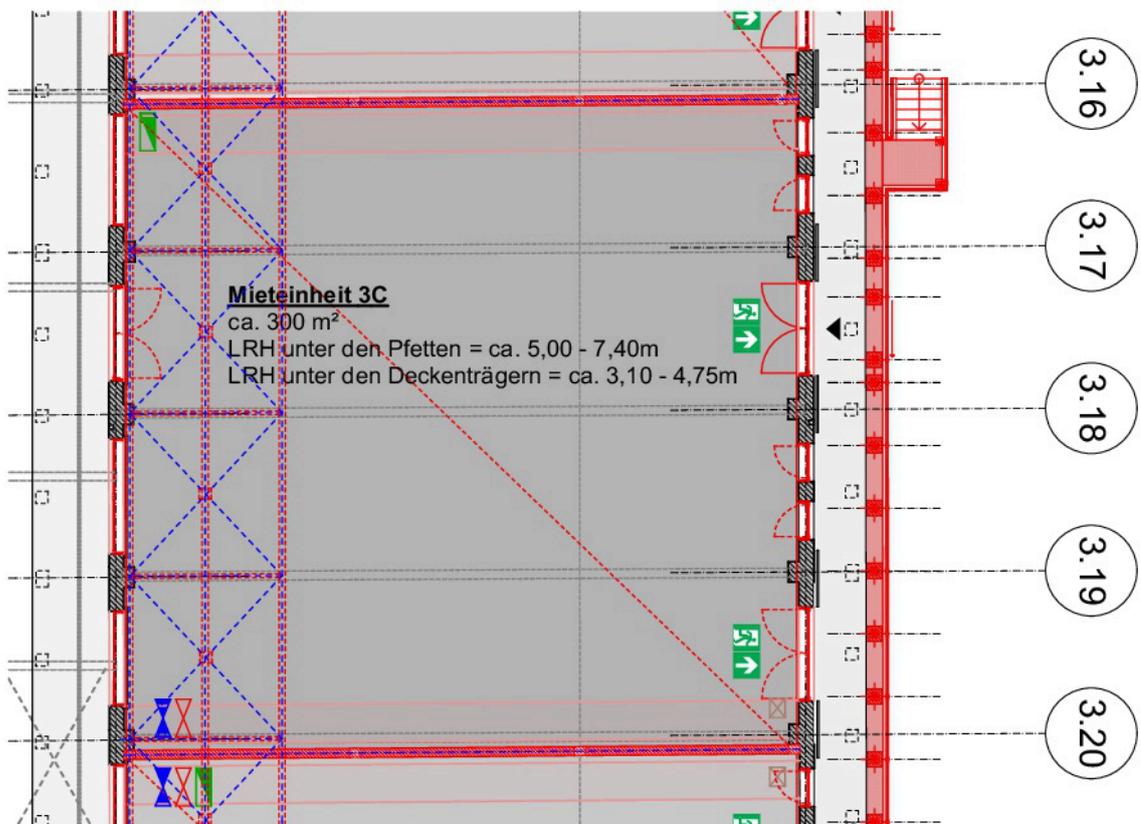
Mietinheit 3C
Maßstab 1:1500



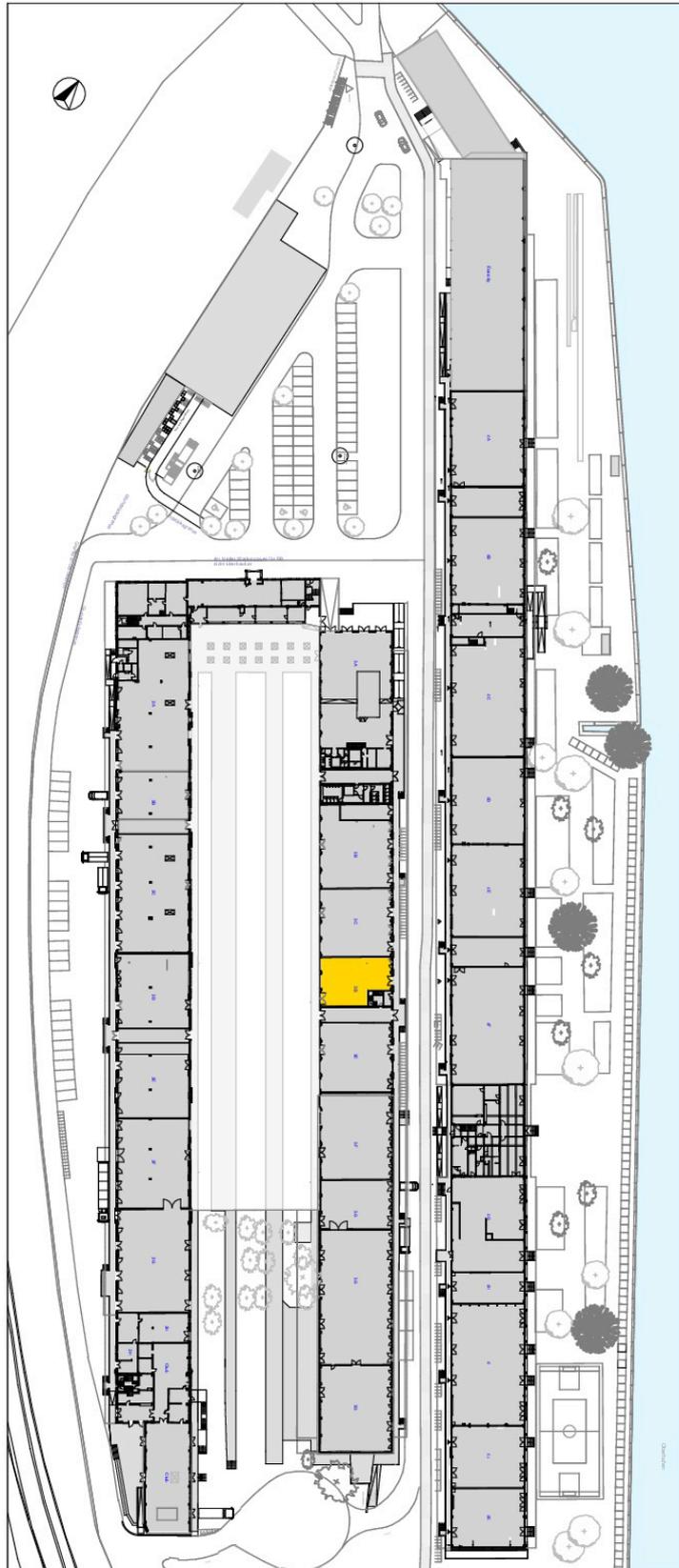
Mieteinheit 3C
Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



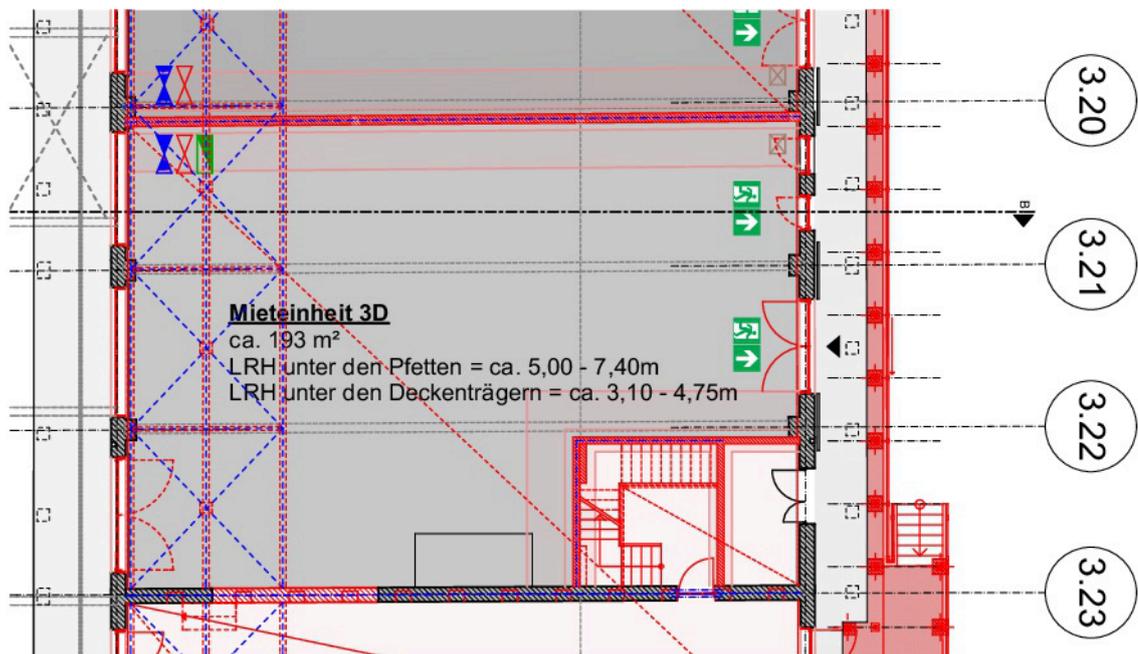
Mietinheit 3D
Maßstab 1:1500



Mieteinheit 3D
Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



9. Anlage 3 – Beschreibung der Mieteinheit in der Alten Bahnmeisterei (EG)

Angeboten wird die Mieteinheit 2H im Erdgeschoss der Alten Bahnmeisterei. Verfügbar sind ca. 164 qm Mietfläche.

| | |
|------------------|---|
| Verfügbarkeit | 01. September 2025 |
| Fläche | gesamt ca. 164 qm |
| Raumhöhe | siehe Baubeschreibung |
| Hochwasserschutz | nein. Das Quartier Oberhafen ist nicht hochwassergeschützt. |

Hinweis: Hallenfläche und Eingangstür befinden sich auf einem Niveau von ca. + 6,17 m NHN. Das Quartier ist zu räumen, wenn Wasserstände über + 4,70 m NHN (das entspricht + 2,57 m über dem mittleren Hochwasser) eintreten oder erwartet werden.

| | |
|------------------|--|
| Heizung | Es ist eine normale Beheizung vorhanden. Diese erfolgt über vorhandene Rohrleitungen und Stahlröhrenradiatoren (Die Rohrleitungen werden aufgrund der Lage neu installiert und neu nach GEG gedämmt) |
| Wasser | ja |
| Strom | ja |
| WC | nein |
| Medienanschlüsse | Glasfaseranschluss |
| Veranstaltungen | Die Fläche verfügt über keine Genehmigung im Sinne der Versammlungsstättenverordnung. |

Baubeschreibung/ Mieteinheit in der Alten Bahnmeisterei (EG) (ME 2H)

Baujahr

ca. Ende 19. Jh., Instandsetzung und Umbau 2023-2025

Allgemeine Hinweise

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

Die angebotene Mietfläche befindet sich im Erdgeschoss der Alten Bahnmeisterei und ist baulich unterschiedlich zu den angebotenen Mietflächen in den Hallen 2 und 3.

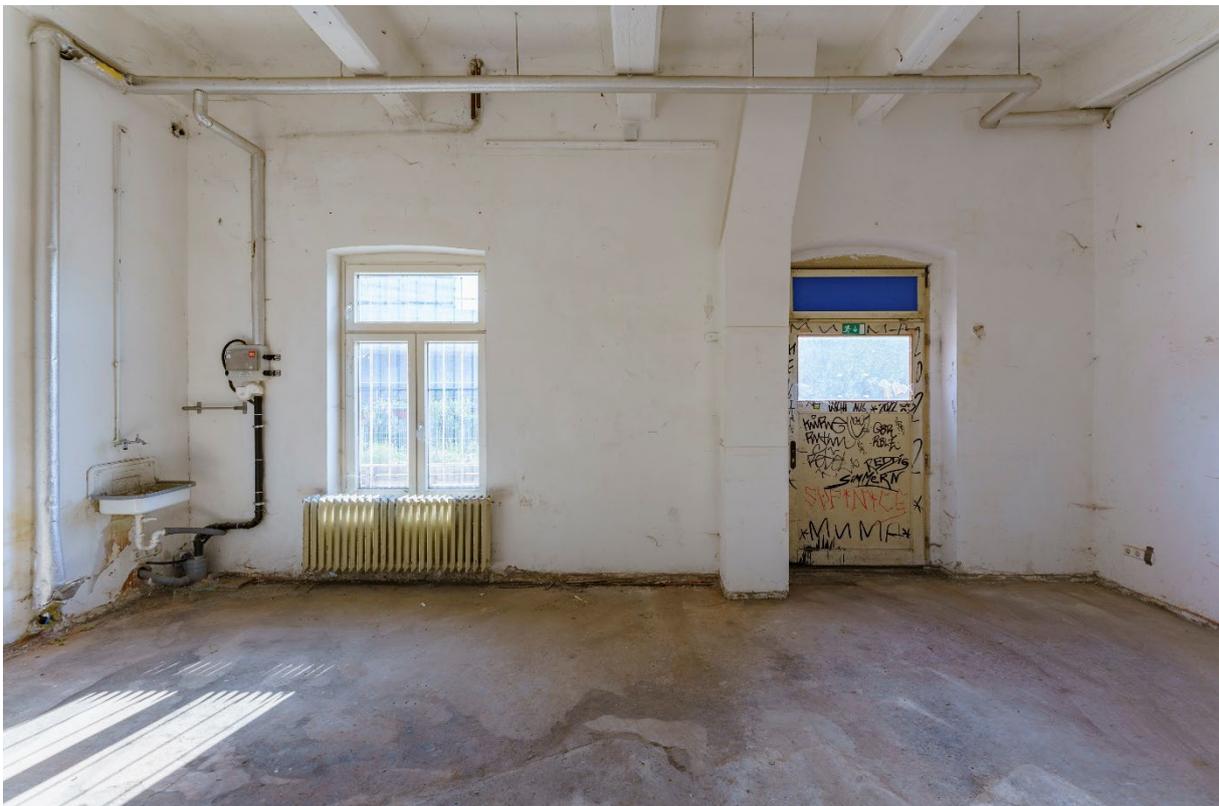


Abbildung 7: Einblick in die Mietfläche 2H in der Alten Bahnmeisterei (EG) während der Sanierung © Miguel Ferraz

Die Alte Bahnmeisterei erhält eine Dämmung auf dem Dach. Die Flächen werden über neue Stahlröhrenradiatoren beheizt.

In Bezug auf den Schallschutz wurden keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Die Mietfläche befindet sich in einem nicht ausgebauten Zustand.

Gebäudehöhen

Höhe Erdgeschossboden:

ca. + 6,17 m NHN,
d. h. ca. 1,00 m über Gelände

Lichte Raumhöhe bis Unterkante Decke über EG:

ca. 4,05m über Oberkante Fertigfußboden

Lichte Raumhöhe bis Unterkante Unterzug:

ca. 3,60 m über Oberkante Fertigfußboden

zulässige Lasten

Als Verkehrslasten im nicht unterkellerten Bereich sind max. 10 kN/m² zulässig, dies entspricht ca. 1.000 kg/m². Im unterkellerten Bereich sind ca. 3,0 bis 5,0 kN/m² zulässig. Es dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nach Rücksprache mit dem zuständigen Statiker des Vermieters zusätzliche Lasten an die Wände und an das Dach gebracht werden.

Außenwände

Bestandsaußenwände aus einschaligem Ziegelmauerwerk mit Tür, Tor- und Fensteröffnungen. Das Bestandsmauerwerk ist teilweise mit Anstrichen, teilweise mit Graffiti versehen. Die Wände werden teilweise ausgebessert, werden aber weitestgehend in dem Bestandszustand belassen. Die Außenwände sind nicht wärmegeklämmt.

Innenwände

Bestandsinnenwände aus Mauerwerk. Die Trennwände zu den Nachbarmieteinheiten sind feuerbeständig ausgebildet. Sie wurden teilweise ausgebessert, weitestgehend aber im Bestandszustand belassen. Neue Trennwände aus Mauerwerk. Diese Wände sind feuerbeständig ausgebildet.

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

Decken

Geschossdecken als Stahlbetondecke mit Unterzügen aus Stahlbeton. Die Geschossdecken erhalten eine Brandschutzertüchtigung mit Brandschutzputz.

Boden

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

Fenster/Türen

In die ehemaligen Toröffnungen der Fassade wurden neue, wärmegeklämmt Aluminiumrahmentüren und Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung gesetzt. Profile sind anthrazitgrau. Die Griffe sind aus Edelstahl.

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

Lüftung

Zusätzlich zu der natürlichen Belüftung über die vorgesehenen Fensterflächen mit Kippbeschlag wird eine maschinelle Be- und Entlüftungsanlage für eine Anzahl von 10 Personen installiert. Die Regelung erfolgt über einen CO₂-Fühler.

Treppen

Die Mieteinheiten sind über Treppen und Laderampen erreichbar. Die Laderampen wurden verbreitert und mit einem absturzsichernden Geländer (h = ca. 1,10 m) versehen. Die Laderampenerweiterung, Treppen und Geländer bestehen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Gitterrosteinlagen.

Die Konstruktion kann Flächenlasten von bis zu 10 kN/qm und Einzellasten bis zu 4 kN aufnehmen.

Der barrierefreie Zugang zu den Mietflächen der Halle 2 ist über eine Rampe am nördlichen Ende der Halle und eine Rampe vor dem Lokschuppen möglich.

Feuerlöscher

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

Abfall

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

Sanitärinstallation

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

Der Wasserverbrauch wird über Wassermengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Heizungsinstallation

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

Der Vermieter wird eine flächendeckende Beheizung mittels Stahlröhrenradiatoren, überwiegend an der Außenwand angeordnet, realisieren. Die Heizleitungen werden unterhalb der Decke verteilt und werden nach aktuellem GEG zu 100% gedämmt.

Das Temperaturniveau beträgt im Bemessungsfall 85°C beim Vorlauf und 35°C beim Rücklauf.

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

Der Wärmeverbrauch wird über Wärmemengenzähler am Übergabepunkt erfasst und abgerechnet.

Elektroinstallation

Die Mieteinheit erhält vom Vermieter einen Übergabepunkt über einen Unterverteiler für Starkstrom mit entsprechender Leistung von 6,5 kW. Die Unterverteilung ist durch den Mieter optional erweiterbar. Die Verbrauchserfassung erfolgt über separate Zähler.

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

Soweit behördlich aufgrund der Nutzung im Mietbereich eine erweiterte Sicherheitsbeleuchtung mit Bereitschaftsleuchten gefordert wird, ist diese vom Mieter auf seine Kosten gemäß den gültigen VDE-Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung zu installieren. Die erweiterte Sicherheitsbeleuchtung muss Fabrikats gleich wie die bestandsbeleuchteten Rettungszeichen und Sicherheitsbeleuchtungsanlage sein.

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

Beleuchtung

Es ist eine Grundbeleuchtung, über die eine Beleuchtungsstärke von ca. 200 Lux im Mittel erreicht wird, vorhanden.

Nachbarschaftliche Belange der DB Netz AG

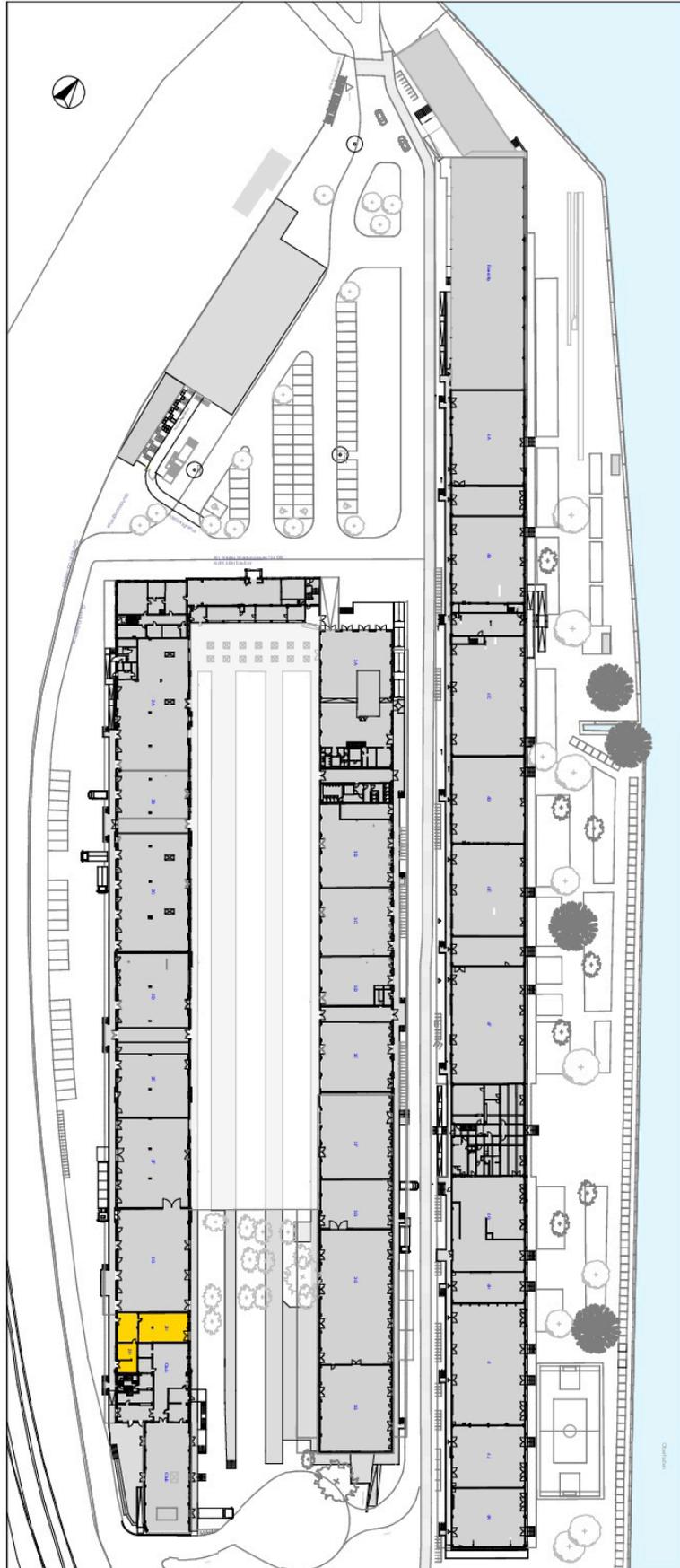
Das Quartier Oberhafen grenzt direkt an ein Grundstück der DB AG.

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

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

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

Mietinheit 2H
Maßstab 1:1500

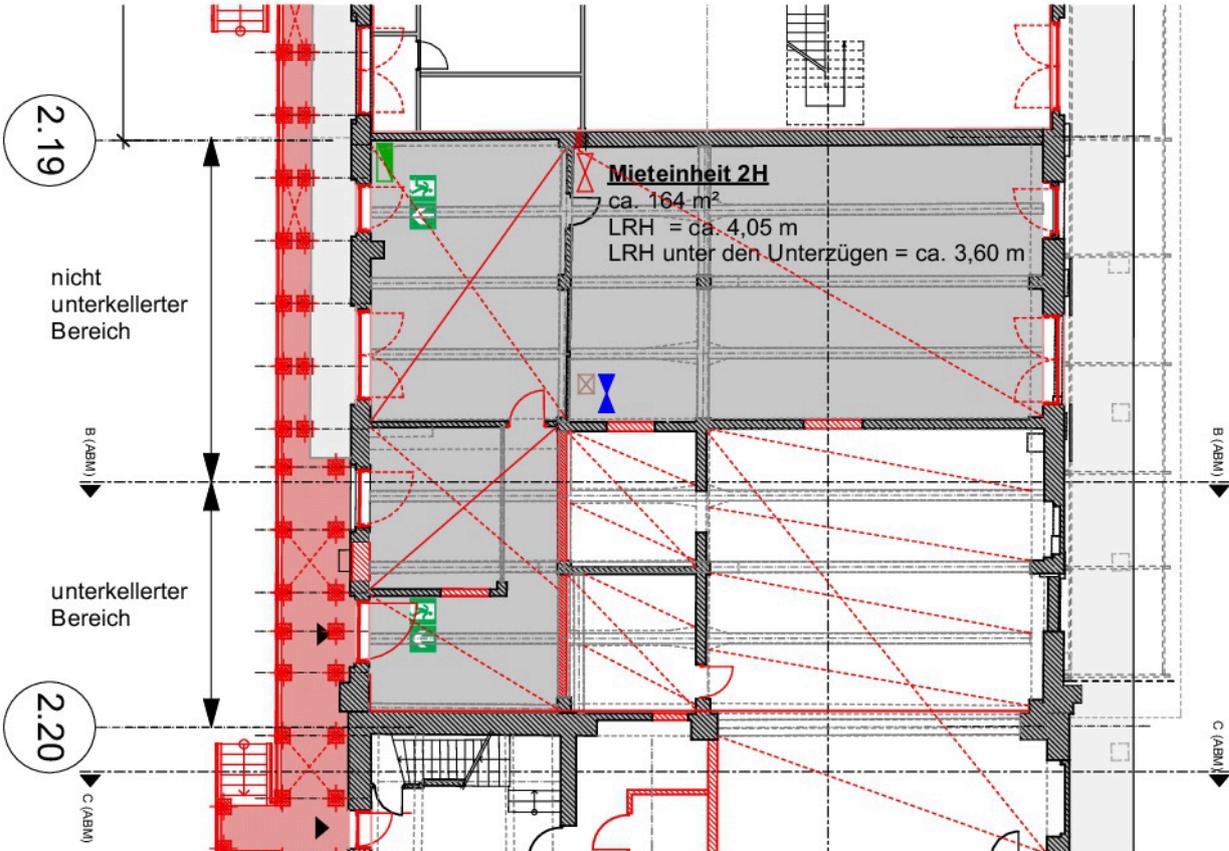


Mieteinheit 2H

Maßstab 1:200

Legende:

-  ELT-Unterverteilung
-  Anschluss Heizung
-  Anschluss Trinkwasser
-  Schmutzwasseranschluss



Anlage 4 - Datenschutzinformation

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

Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens

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 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 Verbindung mit 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.

Derzeit werden Ihre Daten konkret insbesondere an folgende Empfänger übermittelt:

- Hafencity Hamburg GmbH, Osakaaallee 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.