

Besichtigung der Lagerfläche in Güterhalle 3 im Oberhafenquartier am 2.12.2011

**Rückfragenbeantwortung zum Interessenbekundungsverfahren
für kreativwirtschaftliche, kulturelle Nutzungskonzepte**

**Nutzung einer Fläche in der Güterhalle 3
Oberhafenquartier in der HafenCity Hamburg**

1. Welche Angaben sind zu den konzeptabhängig erforderlichen Investitionen in die Hallenfläche und deren Finanzierung zu machen?

Das Konzept soll möglichst genau darstellen, welche temporären Maßnahmen und Investitionen für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes auf der Hallenfläche getätigt werden müssen. Die Nutzungskonzepte sollen eine belastbare Träger- und Finanzierungsstruktur aufweisen und aufzeigen. Offene Punkte der Finanzierung sind ebenso zu benennen, wie eine beabsichtigte Einwerbung von Fördermitteln.

2. Werden seitens der Auslober des Interessenbekundungsverfahrens eine Heizungsanlage und Toiletten in der Lagerfläche hergestellt?

Die Lagerfläche wird angeboten, wie sie liegt und steht. Eine Mitnutzung von vorhandenen Toiletten im gegenüberliegenden Mittelbau der Güterhalle 4 kann für Mitarbeiter/-innen des Mieters erfolgen (NICHT für Besucher und Publikum). Die Versorgungsinfrastruktur der Halle kann für das Nutzungskonzept nur unwesentlich verändert werden.

3. Ist das Hallendach wasserdicht?

In der Güterhalle hat es in den vergangenen Jahren Tropfstellen gegeben, die zeitlich und räumlich unregelmäßig aufgetreten sind. Für ein Nutzungskonzept, das dies erfordert, wird das Hallendach abgedichtet.

4. Gibt es die Möglichkeit Oberlichter in die Halle einzubauen oder Fenster?

Grundsätzlich ist dies nicht ausgeschlossen und muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung (baulich, technisch) unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsaspekten eruiert werden.

5. Zu welchen Konditionen kann Strom bezogen werden?

Abhängig vom Konzept wird der Stromverbrauch nach dem zu erwartenden Volumen entweder pauschal durch den Mieter an den Vermieter geleistet oder verbrauchsabhängig durch den Vermieter an den Mieter weiterberechnet.

6. Ist die Hallenfläche hochwassersicher?

Nein. Das Quartier Oberhafen liegt außerhalb der Hauptdeichlinie. Es gilt daher die Flutschutzverordnung HafenCity. Das Quartier wird erfahrungsgemäß bei einem erwarteten Flutpegel von ca. 5,0 m ü NN durch den Katastrophenstab gesperrt, das Quartier wird in einem solchen Fall geräumt. Die Freiflächen werden (beginnend an der Oberhafenbrücke als tiefstem Punkt) ab einem Wasserstand von rd. 5,2 m ü NN überflutet. Der Hallenboden liegt auf ca. 6,0 m ü NN und ist damit ebenfalls nicht hochwassersicher. Der Mieter hat diesen Umstand in seinem Konzept zu berücksichtigen.

Hochwasserereignisse, die mit einem Pegelstand (St. Pauli) von mehr als 6,00 Metern über Normalnull und damit auch der Überflutung des Hallenbodens verbunden waren, sind bisher 3 Mal eingetreten (1976, 1994, 1995).

7. In wie weit kann zusätzliche Freifläche außerhalb der Halle im Oberhafenquartier in das Nutzungskonzept einbezogen werden?

Freiflächen außerhalb der Hallenmietfläche stehen für den Mieter während der Vertragslaufzeit nicht zur Verfügung, da auf Grund der überwiegenden Nutzung der Hallenflächen für Logistikzwecke, der Widmung für Bahnhofs- und Hafennutzung, sowie dem Bestehen von Gleisanschlussrechten für das gesamte Areal, bis mindestens Ende 2014 Nutzungseinschränkungen insbesondere aufgrund des Güterverkehrs bestehen.

8. Gibt es feste Betriebszeiten für die Logistiknutzer im Quartier?

Der LKW-Verkehr ist grundsätzlich nicht auf bestimmte Tageszeiten eingegrenzt, wengleich derzeit ein Schwerpunkt der Aktivitäten montags bis freitags tagsüber liegt. Über den Schienenweg werden derzeit noch ca. 70 Waggons monatlich abgefertigt.

9. Gibt es noch weitere Information zur Lagerfläche in Güterhalle 3 (insbesondere zur lichten Höhe, maximale Höhe, Informationen zur Beschaffenheit des Hallenbodens) und können CAD-Daten zur Verfügung gestellt werden?

Den Unterlagen zum Interessenbekundungsverfahren liegt ein Schnitt der Halle bei, die daraus ersichtliche lichte Höhe der Halle beträgt mind. ca. 4,8 Meter unter den Dachträgern. Die maximale Raumhöhe der Halle im Firstbereich zwischen den Dachträgern beträgt ca. 7,8 Meter. Die Halle ist flachgegründet und verfügt über eine Erdauffüllung unter dem Hallenboden. Die maximal zulässige Belastung beträgt 3.000 kg/m². CAD-Daten liegen nicht vor.

10. Wie lange wird die Mietvertragsdauer sein?

Ein Mietvertrag wird für den Zeitraum ab Nutzungsaufnahme in 2012 (spätestens Juli 2012) befristet bis Ende 2014 geschlossen. Eine anschließende Fortsetzung oder Weiterentwicklung des Nutzungskonzeptes in denselben oder anderen Flächen im Oberhafenquartier ist grundsätzlich denkbar, hängt aber von der Entwicklung der Fläche und der Attraktivität des umgesetzten Konzeptes in Bezug auf eine längerfristige Perspektive ab.

11. Gibt es eine Plattform auf der sich interessierte Ideenhaber eventuell vernetzen können?

Die Hamburg Kreativ Gesellschaft wird eine Plattform zum Interessensaustausch einrichten.

12. Gibt es nochmal die Möglichkeit die Halle vor Weihnachten zu besichtigen?

Ja, es wird eine weitere Besichtigungsmöglichkeit am **Donnerstag, den 15.12.2011 um 11 Uhr geben** (Anmeldung unter: oberhafen@kreativgesellschaft.org).

13. Wie groß darf eine Veranstaltung in der Halle sein, gibt es eine Begrenzung der Besucherzahlen?

Das Interessenbekundungsverfahren zielt auf Nutzungen ab, welche ohne größere Veranstaltungen konzipiert sind, bzw. nur in Einzelfällen (mit Einzelfallgenehmigung) solche Veranstaltungen vorgesehen sind. Größere regelmäßige, publikumswirksame Veranstaltungen sind aufgrund der erforderlichen erheblichen genehmigungsrechtlichen Anforderungen und der damit verbundenen baulichen Maßnahmen und der Logistikverkehre auf den unmittelbar benachbarten, jedoch nicht klar abgegrenzten Verkehrsflächen, nicht möglich.

14. Gibt es Erfahrungswerte, wie teuer solche Auflagen sein könnten?

Die Erfahrungen aus der Durchführung einer größeren Abendveranstaltung mit 400 geladenen Gästen ergaben, dass sich die Kosten für Toiletten, Zu- Abwasser, Notbeleuchtung, Fluchtwegbeleuchtung, Lüftung und Gebühren der Umnutzungsanträge und Abnahme durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), auf ca. 10.000 Euro beliefen.

Das Interessenbekundungsverfahren wird in Kooperation von zwei stadteigenen Gesellschaften der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt:

HafenCity Hamburg GmbH, verantwortlich für das Entwicklungsmanagement des Stadtteils HafenCity und Vertreterin des Grundstücks- und Gebäudeeigentümers (Sondervermögen Stadt und Hafen)
HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg, www.hafencity.com

und

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH, eingerichtet zur Förderung der Kreativwirtschaft und als zentrale Anlaufstelle für alle Akteure der Hamburger Kreativwirtschaft
Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH, Hongkongstraße 5/ 3. Boden, 20457 Hamburg, www.kreativgesellschaft.org