

IHRE CHANCE IN HAFEN

PROJEKTEXPOSÉ

für ein Grundstücksangebot zur Miete
im Hamburger Hafen

Mittlerer Reierstieg, Wollkämmereistraße
Status: 09. März 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt des Grundstücksangebotes und Auswahlverfahren	3
2. Kriterien für die Bewertung der Bieterkonzepte	6
3. Grundstücksinformationen	
3.1 Grundstückspläne	7
3.2 Grundstücksdaten	9
4. Entwicklungskonzept	
4.1 Planstudien	11
4.2 Baubeschreibung	11
4.3 Ergänzende Daten	12
4.4 Vermarktungskonzept	12
5. Termine	13

Anlagen:

Allgemeine Vertragsbestimmungen der Hamburg Port Authority für
die Vermietung von Hafен- und Hafенindustrie-Grundstücken (AVB-HI),
Stand: 2010

1. Inhalt des Grundstücksangebotes und Auswahlverfahren

HPA wendet sich mit diesem Exposé an die interessierte Öffentlichkeit mit dem Ziel, ein Grundstück in Hafенlage langfristig an einen Investor oder Eigennutzer zu vermieten.

Der Bieter erhält hiermit die Gelegenheit, auf Basis der Informationen aus diesem Exposé ein verbindliches Angebot einzureichen.

Der Bieter, der die höchste Wertung nach den im Exposé aufgeführten Kriterien erhält, wird den Zuschlag erhalten.

Nach den üblichen Vorgaben zur Grundstücksvermietung im Hafengebiet („Allgemeine Vertragsbestimmungen der Hamburg Port Authority für die Vermietung von Hafен- und Hafенindustrie-Grundstücken (AVB-HI)“, Stand: 2010) ist eine Vermietung der Flächen mit einer maximalen Laufzeit des Vertrages bis zu 30 Jahre möglich. Etwaige hiervon abweichende Mietbedingungen oder Wünsche des Bieters sind dem Angebot beizufügen.

Die Angebotsabgabe ist an

Hamburg Port Authority
Herrn
Manfred Christen / F311-1
Neuer Wandrahm 4
20457 Hamburg

zu richten.

Grundstücksbesichtigungen können selbstständig und auf eigene Gefahr vorgenommen werden. Fragen der Bieter sowie Antworten der HPA hierauf werden allen Bietern in gleicher Weise auf elektronischem Wege bekanntgegeben. Fragen können die Bieter per E-Mail an das Funktionspostfach

reihertieg@hpa.hamburg.de

richten. Das Postfach ist bis zum 14. Mai 2010, 24:00 Uhr empfangsbereit. Baurechtliche Auskünfte können bei den zuständigen Behörden eingeholt werden.

Das Angebot richtet sich an interessierte Unternehmen, die Tätigkeiten durchführen, die nach den Vorgaben des HafeneG auf Hafengrundstücken zulässig sind. Nicht berücksichtigt werden Bieter, deren Tätigkeiten wasserseitigen Güterumschlag als wesentlichen Teil beinhalten, Containerdepot- oder -reparaturbetriebe sowie stark emittierende Betriebe. Angebote von Produktionsbetrieben sind ausdrücklich erwünscht, wenn Hafenbezug vorliegt.

HPA vermietet die Grundstücke wie unter Nr. 3.2 beschrieben. Sonderwünsche oder zusätzliche Anforderungen an die Fläche sind verhandelbar. Für eine auf Wunsch des Mieters herzustellende Kaimauer wird eine separate Miete erhoben.

Das Angebot soll in Papierform abgefasst werden und folgenden Inhalt oder Anlagen haben:

- 1) Bieter (Rechtsform, ggfs. Referenzen, Auskünfte wie z.B. Handelsregisterauszug)
- 2) Laufzeitwunsch der Anmietung (max. 30 Jahre möglich)
- 3) Mietpreisangebot
- 4) Nebenbedingungen zur Anmietung
- 5) Entwicklungskonzept (Einzelheiten siehe Nr. 4), evtl. Ausbaustufen, Terminplan zur Errichtung etwaiger Gebäude/baulicher Anlagen
- 6) Ansprechpartner mit E-Mail-Adresse
- 7) Bonitätsauskunft
- 8) Vertraulichkeitsvereinbarung für die Verhandlungsphase

Das Angebot ist spätestens zum

21. Mai 2010, 18:00 Uhr

unter der oben genannten Anschrift einzureichen.

Weitere Hinweise:

- Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben in diesem Exposé wird keine Haftung übernommen.
- Die HPA sichert ausdrücklich zu, die in den Angeboten enthaltenen Informationen und Daten vertraulich zu behandeln.
- Die HPA ist nicht verpflichtet, dem wirtschaftlichsten oder irgendeinem Angebot den Zuschlag zu erteilen und kann die Verhandlungen jederzeit ohne Angabe von Gründen abbrechen.

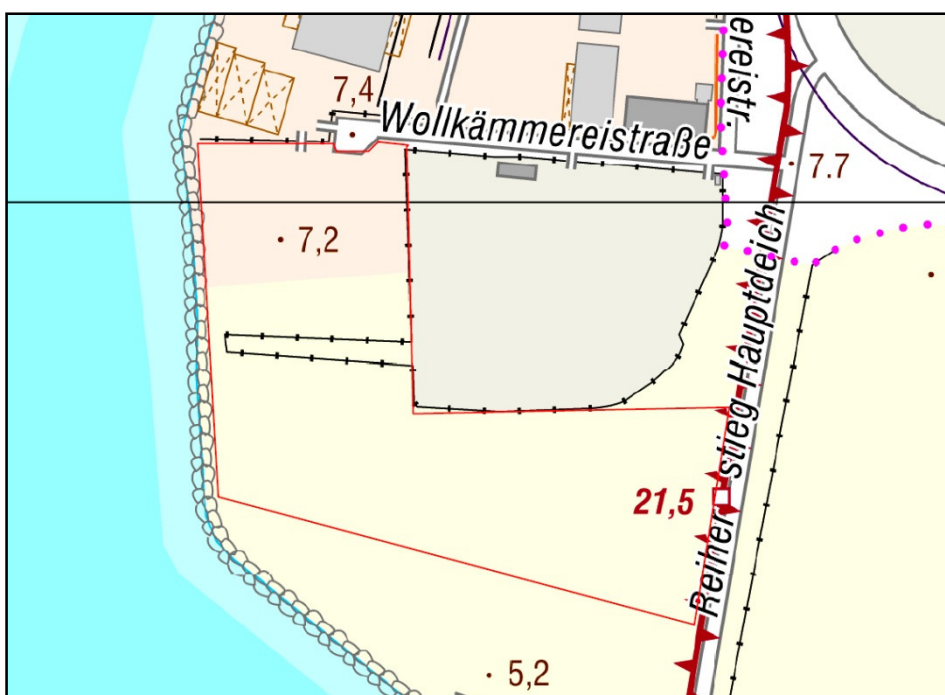
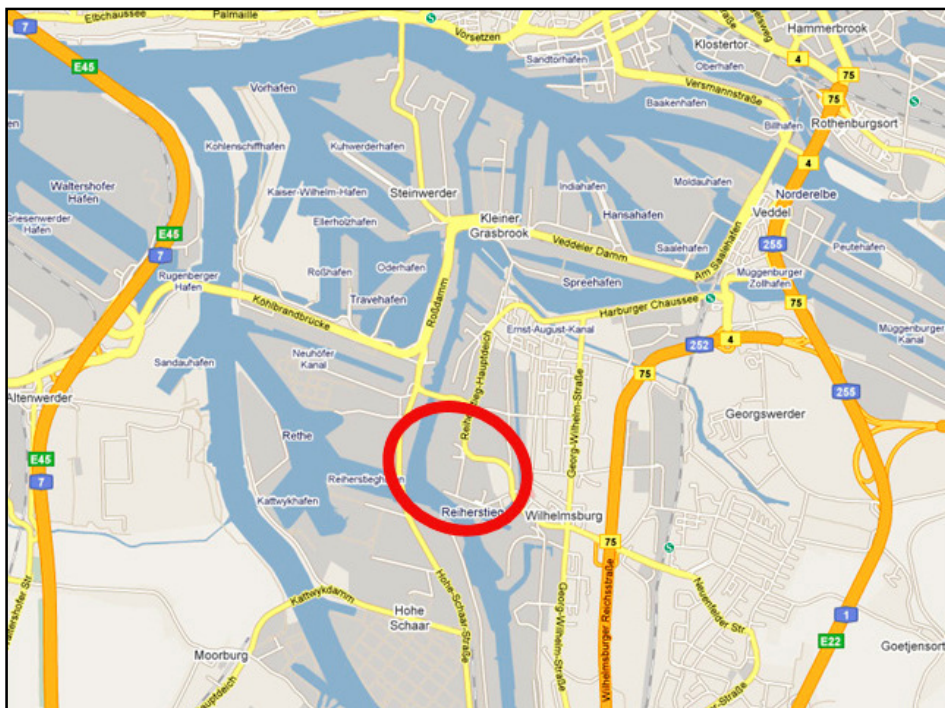
2. Kriterien für die Bewertung der Bieterkonzepte

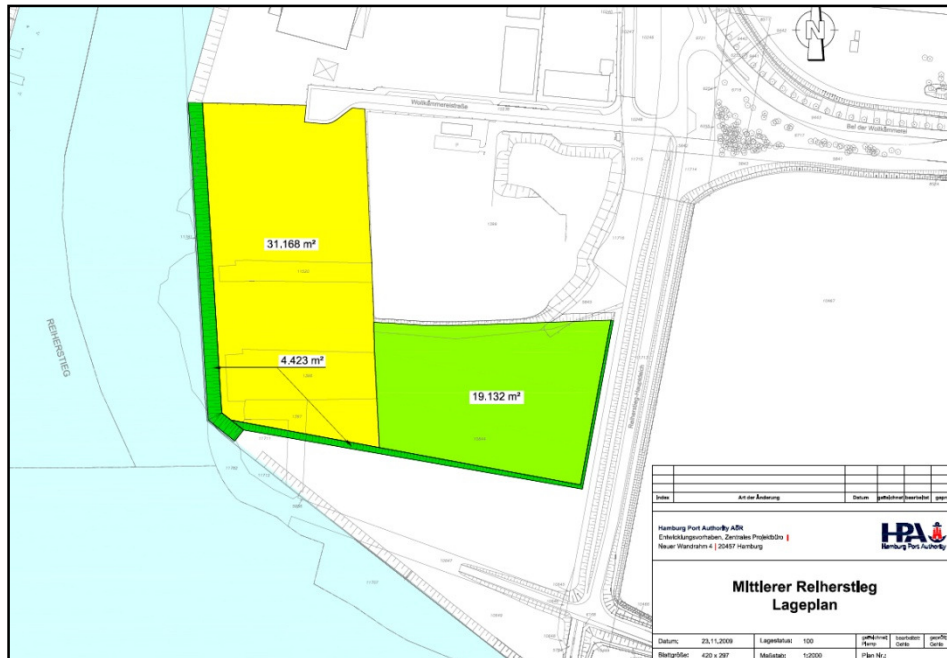
Die HPA wird die Bewertung der Bieterkonzepte insbesondere anhand folgender Kriterien vornehmen (mit der angegebenen Gewichtung):

- Höhe der erzielbaren Miete – 50%
- Anzahl und Wertigkeit der Arbeitsplätze – 20%
- Art der Tätigkeit unter besonderer Berücksichtigung von Wertschöpfungsprozessen in der Metropolregion Hamburg – 15%
- Qualitative Umweltschutzmaßnahmen unter Nachhaltigkeitsaspekten (Stichwörter: Clean Production, Green Building, CO₂-Bilanz u.ä.) – 10%
- Gestaltung der Gebäude und des Betriebsgeländes – 5%

3. Grundstücksinformationen

3.1 Grundstückspläne





Die Grundstücksgrößen betragen ca.:

31.168 m² (Flurstücke 11520, 1399, 1396, 1397, daraus Teilflächen)

19.132 m² (Flurstück 10644, daraus Teilflächen)

4.423 m² (Flurstücke 11711, 11781, daraus Teilflächen)

54.723 m² insgesamt, davon 4.423 m² Böschungen.

3.2 Grundstücksdaten

Lage.....	Wollkämmereistraße, 21107 Hamburg
Geländeniveau	Grobplanum auf +7,0 m NN \pm 20 cm; zu erwartende Restsetzung <30 cm
Hochwasserschutz	mieterseitig; Aufwand richtet sich nach eigenen Erfordernissen
Geländequalität	bei Übergabe an Mieter praktisch altlasten- und kampfmittelfrei; oberhalb +5 m NN bautechnisch geeigneter und chemisch unbedenklicher Sandboden
Verfügbarkeit	voraussichtlich ab Ende April 2010 in Tranchen
Größe Teil 1	rd. 31.168 m ² zzgl. Böschungsanteil
Größe Erweiterung	rd. 19.132 m ² zzgl. Böschungsanteil
Erweiterungsmöglichkeit	gegeben, verhandelbar
Planungsrecht	Hafengebiet, Fläche ist einer Nutzung für Hafenzwecke vorbehalten; das Hafengebiet ist Gegenstand einer Sonderplanung i.S. § 5 (4) Baugesetzbuch
Kauf/Miete	kein Verkauf möglich, ausschließlich Vermietung; Miethöhe verhandelbar; Allgemeine Vertragsbestimmungen der HPA für die Vermietung von Hafen- und Hafenindustriegrundstücken werden Vertragsinhalt (AVB-HI, Stand: 2010)
Belastbarkeit	30 kN/m ² Standard; verhandelbar
Begrünung	rd. 10% der Mietfläche ist zu begrünen
Straßenanschluss	aus dem Wendehammer Wollkämmereistraße
Gleisanschluss	privater Anschluss von Norden kommend herstellbar; Gleisanschlussvertrag mit HPA/Hafenbahn

- Wasseranschluss: Grundstück grenzt mit einer Böschung an den Reiherstieg; Anschluss für Seeschiffe herstellbar; Wassertiefe beträgt -11,0 m NN; Kaimauer herstellbar durch HPA (max. rd. 250 m Länge); kostendeckende Miete
- Schiffsgröße: Bemessungsschiff für bisherige Planung: 210 m (L) x 32 m (B)
- Medien: verschiedene Anschlusspunkte in der Wollkämmereistraße; vom Mieter mit den Leitungsunternehmen bilateral zu regeln

4. Entwicklungskonzept

4.1 Planstudien

Der Bieter soll eine Planstudie über die vorgesehene Nutzung dem schriftlichen Angebot beifügen, aus der auch betriebliche Abläufe erkennbar sind. Bei der Gestaltung der Planung soll er berücksichtigen, dass das Gelände vom Reiherstieg Hauptdeich her gut einzusehen ist. Außerdem werden auf der südlichen Nachbarfläche gelegentlich öffentliche Veranstaltungen wie Konzerte oder Ausstellungen stattfinden (aus diesem Grunde wird sie kurzfristig eine Aufwertung erfahren). Qualitative Maßnahmen in Bezug auf ansprechende Stadt- und Hafengestaltung des Mietgrundstückes sind daher ausdrücklich erwünscht und werden bei der Bieterauswahl berücksichtigt.

4.2 Baubeschreibung

Die Bauqualitäten sollen als Mindestanforderung den marktüblichen Standards entsprechen. Eine kurze Beschreibung der Bauweise und geplanten Qualitäten – auch mit Blick auf die bereits erwähnten Nachhaltigkeitsaspekte – sowie der eingesetzten Materialien sollen dem Angebot beigefügt werden und dem geplanten Nutzungskonzept langfristige Perspektiven geben.

Sollte eine Kaimauer gewünscht werden, sind Merkmale wie Länge, Wassertiefe, Tragfähigkeit, Funktion anzugeben, mit denen die HPA eine angemessene Vorkalkulation durchführen kann.

Etwa 10% der gemieteten Fläche müssen als Grünanlagen hergerichtet und dauerhaft erhalten werden. Teile der (landseitigen) Böschungen können dabei ebenso begrünt und in der Bilanz angerechnet werden wie Gebäudefassaden oder -dächer.

4.3 Ergänzende Daten

Der Bieter soll die Art seiner geplanten Aktivitäten – ggf. Wertschöpfungsprozesse o.ä. – sowie den Hafenbezug darstellen. Weiterhin werden Informationen erwartet wie Bau- und Erstellungskosten, gewerbliche und kaufmännische Arbeitsplätze, Ein- oder Mehrschichtbetrieb, Verkehrsaufkommen/Woche (Pkw, Lkw, Bahn, Schiffe), ggf. Umschlag (in t resp. TEU), Güterarten, Warenströme, Kundenrelationen – alle Daten auch in Abhängigkeit evtl. Stufenkonzepte.

4.4 Vermarktungskonzept

Sollte der Bieter das Mietobjekt, seine Gebäude/bauliche Anlagen oder Teile davon an Dritte untervermieten wollen, ist ein Vermarktungskonzept dem Angebot beizufügen. Dabei sind sowohl die Vorgehensweise, als auch die wirtschaftlichen Eckdaten, unter denen Dritte angesiedelt werden sollen, evtl. gesellschaftsrechtlichen Beziehungen zum Untermieter usw. zu benennen.

5. Termine

Der Vergabeprozess gliedert sich terminlich wie folgt:

- Bis 30. April 2010, 24:00 Uhr... : Teilnahmemöglichkeit am Bieterverfahren durch Abforderung der Unterlagen (schriftlich, telefonisch oder per E-Mail)
- Bis 21. Mai 2010, 18:00 Uhr : Abgabe der Angebote
- Bis 11. Juni 2010..... : Analyse und Bewertung der Angebote, Bekanntgabe der Auswertungsergebnisse gegenüber den Bietern
- Bis 30. Juli 2010..... : Vertragsverhandlungen mit den Bietern, die die wirtschaftlichsten Angebote abgegeben haben
- Bis 31. August 2010 : Abschluss der Verträge
- Ab 01. September 2010 : Vertragsbeginn möglich