



**Gewerbegrundstück (ca. 2,9 ha groß) bei der
„Alten Schleuse“ zu vermieten**

Mietflächenübersicht

Zu vermieten ist ein ca. 29.172 m² großes Gewerbegrundstück (u.s. grün gefärbt) bei der „Alten Schleuse“ und „Bei der Wollkämmerei“ im Hamburger Hafengebiet. Die Mietfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt um ca. 4.973 m² (u.s. grün gefärbt und schraffiert) erweitert, sodass die finale Mietflächengröße ca. 34.145 m² betragen wird.



Mietflächenübersicht



Luftbildaufnahme (lila gefärbte Linie = Hafengebietsgrenze)

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Bereich der historischen Alten Schleuse / Veringkanal - im Stadtteil Wilhelmsburg. Die A1- sowie A7-Anbindung sind in ca. 7 km erreicht. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist die ca. 2 km entfernte S-Bahn-Haltestelle Wilhelmsburg. Zusätzlich gibt es in unmittelbarer Nähe (ca. 550 m) eine Bushaltestelle - Krankenhaus Groß-Sand. Der Hamburger Hauptbahnhof ist ca. 4 km entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Krankenhaus sowie Wohnbebauung. Daher sind emissions- sowie verkehrsintensive Nutzungen vorab rechtzeitig selbst von Nutzer zu untersuchen und grundsätzlich zu vermeiden.



Makrolage



Mikrolage

Objektdaten / Mietkonditionen

Grundstücksgröße:	ca. 29.172 m ²
Miete:	17,29 € / m ² / p.a. zzgl. Betriebskosten und MwSt.
Jahresnettomiete:	504.384 €
Kautions:	6 Monatsmieten
Verfügbarkeit / Mietbeginn:	sofort / nach Vereinbarung
Min. Mietvertragslaufzeit:	10 Jahre
Mietanpassung:	nach Verbraucherpreisindex (100%), erstmals nach dem 1. Mietjahr

Grundstückbezogene Informationen

Eine Nutzung des Grundstücks richtet sich zwingend nach § 6 des Hafenentwicklungsgesetzes.

Das Grundstück wird im gegenwärtigen Zustand und unbebaut an den Mieter übergeben. Das Grundstück ist nach Beendigung der Mietzeit ebenfalls im unbebauten Zustand zurückzugeben.

Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Kampfmittel sind von dem Mieter selbst und auf eigene Kosten zu sondieren.

Hafentypische Bodenverunreinigungen sind zu erwarten und bei potenziellen Erdbauarbeiten vom Mieter zu beseitigen. Größere Bodensanierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Kostenbeteiligung bei Beseitigung der Altlasten ist anteilsmäßig möglich, sofern hafentypische Belastungen überstiegen werden.

Das Grundstück liegt hinter einem öffentlichen Landeshauptdeich und befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Ein privater Hochwasserschutz besteht nicht.

Der Landesbetrieb für Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) plant den Landeshauptdeich (weiter westlich verlaufend) während der Jahre 2026 / 2027 auszubauen. Damit einhergehend wird es während dieser Zeit zu Einschränkungen durch öffentliche Umleitungsverkehre im östlichen Bereich (siehe Vertragsplan) kommen. Nach Abschluss der Ausbauarbeiten wird der östliche Bereich der Mietfläche hinzugefügt und steht dann ausschließlich dem Mieter zur Verfügung.

Das Grundstück ist aktuell durch eine nördliche Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt ist gegenwärtig nicht vollständig ausgebaut. Der LSBG plant diesen Anschluss für die vorstehend genannten Umleitungsverkehre zu verbessern. Der endgültige Zustand der Grundstückszufahrt ist noch abzustimmen.

Eine wasserseitige Nutzung ist nicht möglich. An der nördlichen Seite des Grundstücks befinden sich Gleise. Der gleisseitige Anschluss ist voraussichtlich möglich, Details wären zusammen mit dem Interessenten frühzeitig zu prüfen.

Sämtliche durch den Nutzer erzeugte Verkehre sind auf dem Grundstück selbst abzuwickeln. Rückstau im öffentlichen Verkehrsraum ist zwingend zu vermeiden. Mieterseitig ist ein straßenseitiges Verkehrskonzept vorzulegen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vom Mieter herzustellen. Der HPA vorliegende Planungsgrundlagen können unverbindlich zur Verfügung gestellt werden.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Ansprechpartner

Jarmila Frese

Telefon: 040 / 42 847 3256

Mobil: 0151 / 67 26 22 80

E-Mail: jarmila.frese@hpa.hamburg.de

Web: <http://www.hamburg-port-authority.de>

Hafenkonformität

Der Hamburger Hafen ist einer der bedeutendsten Häfen in Europa und der größte Seehafen in Deutschland. Zudem gehört Hamburg weiterhin zu den begehrtesten Standorten für u.a. Containerumschlagsplätze, Logistikunternehmen sowie hafenkonforme Gewerbe- und Industriebetriebe. Hier finden die Unternehmen beste Voraussetzungen für ihr Gewerbe. Kaum ein anderer Standort ist für die Globalisierung und den internationalen Handel so gut gerüstet wie die Elbmetropole. Hamburg ist der Top-Standort für diejenigen Unternehmen in Europa, die im nationalen und internationalen Wettbewerb nachhaltig erfolgreich sein wollen.

Rechtsgrundlage für die Vermietung und Nutzung von Grundstücken, Gebäuden und wasserseitigen Anlagen im Hafen ist das Hafenentwicklungsgesetz (HafenEG). Die zentralen Punkte für die Vermietung befinden sich in § 1(4) HafenEG (sowie § 6). „Die Hafenzwecke des Hamburger Universalhafens umfassen den Hafenverkehr, den hafengebundenen Handel und die Hafenindustrie.

Zur Hafenindustrie gehören:

1. industrielle Unternehmen, für die es einen wirtschaftlich erheblichen Standortvorteil bedeutet, am Wasserweg zu liegen, sowie
2. Unternehmen, für die es nach dem Gegenstand ihrer Tätigkeit aus wirtschaftlichen Gründen geboten ist, mit Unternehmen im Sinne der Nummer 1 räumlich verbunden zu sein.“ Vermietungen von Grundstücken, Gebäude und wasserseitigen Anlagen finden grundsätzlich also nur an „hafenkonforme“ Unternehmen statt.

Rechtlicher Hinweis

Die HPA sichert ausdrücklich zu, Ihre persönlichen Daten und Informationen vertraulich zu behandeln, soweit es die geltende Rechtsordnung erlaubt.

Die HPA weist darauf hin, dass sie insbesondere nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz vom 19.06.2012 (HmbGVBl. 2012, S.271) gesetzlichen Veröffentlichungs- und Informationspflichten unterliegen kann.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben in diesem Exposé wird keine Haftung übernommen. Dies gilt nicht für arglistig verschwiegene Mängel oder für den Fall, dass die HPA eine Garantie für die Beschaffenheit des Mietobjektes übernommen hat.

Die HPA ist nicht zur Angebotsannahme verpflichtet, da die Verfügbarkeit des Mietobjektes unter dem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrates der HPA stehen kann.

Die HPA behält die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Vermietung erfolgt.