

Interessenbekundungsverfahren für eine Sport- und Eventarena

Neuer Huckepackbahnhof in Hamburg



Inhaltsverzeichnis

Überblick

Zum Standort

Warum Hamburg?

Warum am Neuen Huckepackbahnhof?

Zum Grundstücksangebot

Worauf können Sie zukünftig bieten?

Welche Eigenschaften haben die Grundstücke?

Zum Verfahren

Wie das Verfahren funktioniert.

Wen wir suchen.

Was wir jetzt von Ihnen benötigen.

Was wir Ihnen zur Verfügung stellen.

Welche Anforderungen muss ich als Bauherr:in erfüllen?

Was wir Ihnen bieten.

Kontakt

Überblick

Die Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG) ist eine Konzerngesellschaft der HafenCity Hamburg GmbH und bietet im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens Grundstücke für die Entwicklung einer 8.000 Sitzplätze umfassenden Sport- und Eventarena im Quartier Neuer Huckepackbahnhof in Hamburg an. Auf ca. 11 ha Entwicklungsfläche entsteht hier ein vielseitiges Sport-, Event- und Gewerbequartier.

Mit dem Interessenbekundungsverfahren möchte die BBEG Bauherr:innen, Projektentwicklungsunternehmen und Investor:innen identifizieren, die an einer rein privatwirtschaftlich finanzierten Entwicklung der Sport- und Eventarena interessiert sind. Begrüßt werden daneben Rückmeldungen und Hinweise zu den Rahmenbedingungen, unter denen die Teilnahme am zukünftigen Bieterverfahren für Bauherr:innen und Investor:innen in Betracht kommt.

Als Interessent:in bekommen Sie exklusiven Zugang zum aktuellen städtebaulichen Planungsstand und können früher als andere Bieter:innen mit der BBEG in Kontakt treten und Ihr Gebot für das Bieterverfahren vorbereiten.

Nutzen Sie diese Möglichkeit und gestalten Sie gemeinsam mit uns ein neues Stück Stadt in Hamburg!

Lage des Quartiers Neuer Huckepackbahnhof



Zum Standort

Warum Hamburg?

Hamburg ist Deutschlands zweitgrößte Stadt und bildet das Zentrum der gleichnamigen norddeutschen Metropolregion mit knapp 5,5 Mio. Einwohnern. Hamburg zählt mit einem vielfältigen Kultur- und Sportangebot zu Europas lebenswertesten Städten. Mit rund 16 Mio. Übernachtungen pro Jahr ist Hamburg ein attraktives Reiseziel. Der Tourismus in der Hansestadt wächst, wie auch die Stadt und Metropolregion.

Bei Veranstaltern von Events ist Hamburg als Station innerhalb von Tourneep länen gesetzt und bietet sehr große und eine Vielzahl kleinerer Spielstätten. Eine moderne Sport- und Eventarena mit rund 8.000 Sitzplätzen fehlt bislang, wohingegen Bedarf von Profisportvereinen bestehen.

Hamburg ist zudem ein Magnet für Unternehmen, Investor:innen, Startups und Talente. Durch den Mix aus wirtschaftlichem Potenzial und hoher Lebensqualität bildet Hamburg ein wichtiges ökonomisches Zentrum Europas. Menschen und Unternehmen aus der ganzen Welt siedeln sich hier an. Hamburg ist als zweitgrößte Stadt Deutschlands eine der größten Volkswirtschaften der Welt, Innovationstreiber und urbanes Testlabor. Als besonders grüne Metropole ist Hamburg mit dem größten deutschen Seehafen die wichtigste Logistikkreuzung Nordeuropas und durch die Feste Fehmarnbeltquerung bald noch enger verbunden mit den skandinavischen Nachbarn.

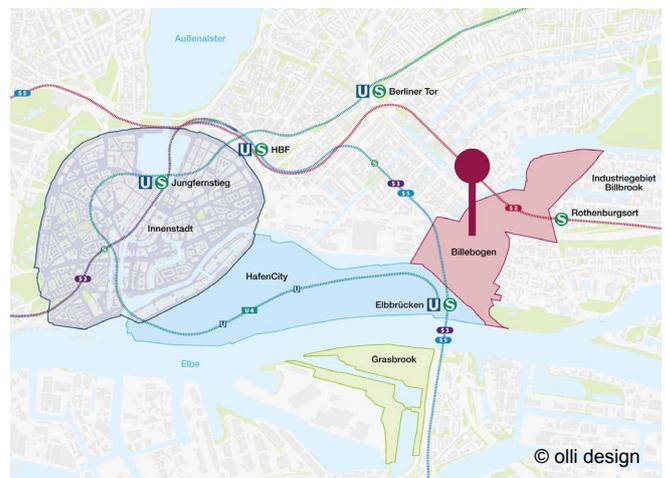
Warum am Neuen Huckepackbahnhof?

Mit dem Neuen Huckepackbahnhof entsteht ein Quartier für Sport, Kultur und Innovation. Das Gesamtquartier umfasst eine Fläche von 11 ha. In diesem Interessenbekundungsverfahren und dem anschließenden Bieterverfahren geht es um die westlichen Teilflächen des Neuen Huckepackbahnhofs im Umfang von bis zu 4,5 ha.

Der Standort ist hervorragend sichtbar, direkt an einer der größten Magistralen der Stadt gelegen. Über 100.000 Fahrzeuge passieren auf dem Weg in die und aus der Hamburger Innenstadt täglich direkt die zu entwickelnden Grundstücke. Auch die Fahrgäste der S- und Fernbahnen aus Richtung Süden und Osten haben einen hervorragenden Blick auf die Grundstücke. Der Standort bietet somit eine außergewöhnlich gute Sichtbarkeit für Sport- und Unterhaltungsveranstaltungen, aber auch für Unternehmen.

Die Lage in der Stadt ist zentral und gut angebunden. Die Elbbrücken und somit der Autobahnanschluss gen Süden liegen nur ca. 500 Meter entfernt. Auch in Richtung Nordosten ist die Autobahn über die 5 Fahrminuten entfernte Bundesstraße 5 gut erreichbar. In Richtung Nordwesten schließt die Hamburger Innenstadt an. Das Rathaus ist lediglich 2,5 Kilometer entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort über den am Ostrand des Quartiers gelegenen S-Bahnhof „Rothenburgsort“ ideal zu erreichen. Zwei weitere S- und U-Bahn-Stationen, „Elbbrücken“ und „Hammerbrook“, liegen rund 800 m entfernt. Die Metrobuslinie 3 hält direkt am Standort. Die Frequenz des Nahverkehrs wird im Zuge des sogenannten Hamburg-Takts stark ausgebaut.

Im Umkreis von rund 5 Kilometern wohnen rund 450.000 Hamburgerinnen und Hamburger. Über die Radrouten 2 und 12, den in Realisierung befindlichen Alster-Bille-Elbe-Grünzug und die im rasanten Ausbau befindliche Radinfrastruktur erreichen Radfahrer:innen den Standort bequem und nachhaltig mit dem Fahrrad. In direktem Zusammenhang mit den Grundstücken entstehen mit dem Alster-Bille-Elbe-Grünzug hochwertige Grün- und Freizeitanlagen. Statt umliegender großer Parkplatzanlagen bieten diese einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, der in Teilen auch für Sportaktivitäten und Events genutzt werden kann. Im weiteren Umfeld befinden sich die Stadtentwicklungsvorhaben und Quartiersentwicklungen HafenCity, Grasbrook, Stadteingang Elbbrücken und Billebecken. Das Gebiet ist somit durch eine hohe, in Deutschland einzigartige Entwicklungsdynamik geprägt und erfährt eine umfassende Modernisierung und Aufwertung.



Zum Grundstücksangebot

Worauf können Sie zukünftig bieten?

Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens ist die Entwicklung von Grundstücksflächen im westlichen Teil des Quartiers Neuer Huckepackbahnhof. Kern des Interessenbekundungsverfahrens des Grundstücksangebots sind Grundstücke für die Sport- und Eventarena und ein oder zwei Hochgaragen für die erforderlichen Stellplätze mit insgesamt etwa 30.000 m² BGF. Sollte aus diesen Rahmenbedingungen kein privatwirtschaftliches Vorhaben entstehen, kann sich durch das Interessenbekundungsverfahren ein um bis zu 65.000 m² BGF erweitertes Grundstücksangebot ergeben. Konzeptabhängig muss dargelegt werden, welche Nutzungen sich aus dem gewerblichen, sportbezogenen und/oder kulturellen Bereich in Ergänzung zur Arena entwickeln lassen und welche Synergien geschaffen werden. Der Funktionsplan ist bei der Konzeption der Nutzungsbausteine in seiner städtebaulichen Gestalt einzuhalten.

Kernangebot

Das Herzstück des neuen Quartiers und die damit festgesetzte Vermarktungseinheit ist eine Sport- und Eventarena, die Fläche für ca. 8.000 Sitzplätze einschließlich aller notwendigen Nebenflächen aufweisen soll. Für bis zu 25 Tage im Jahr ist der Sportbetrieb für mindestens einen lokalen Profisportverein aus den Bereichen Basketball oder Handball Voraussetzung für eine spätere Anhandgabe. Die Nutzung weiterer Profisportvereine ist wünschenswert und wird im Bieterverfahren positiv berücksichtigt. Das Niveau der Nutzungsentgelte für den lokalen Profisportverein darf die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vereins nicht überschreiten. Im späteren Bieterverfahren ist dies durch Einigung mit mindestens einem Profisportverein nachzuweisen und wird vertraglich im Rahmen des Erbbaurechts gesichert. Die Bereitstellung der Arena für internationale sportliche Großereignisse in Hamburg wird begrüßt. Daneben soll die Arena auch für andere kulturelle und kommerzielle Events genutzt werden können. Für alle Formen der Events und Sportveranstaltungen können Nutzungsentgelte erhoben werden. Der Betrieb der Arena soll einer privaten Betreibergesellschaft obliegen, die durch den/die Bauherr:in bzw den/die Investor:in oder Betreibenden zu gründen ist. Öffentliche Fördermittel zum Betrieb sind nicht vorgesehen. Zusätzlich zur Sport- und Eventarena sind Stellplätze in erforderlichem Umfang in Form einer oder zweier Hochgaragen zu errichten. Die Hochgaragen verfügen nach aktuellem Planungsstand über mindestens 600 Stellplätze. Die Hochgaragen sollen organisatorisch und betriebswirtschaftlich langfristig mit der Nutzung der Arena verbunden bleiben. Die Hochgaragen

sind als Quartiersgarage zu konzeptionieren. Das bedeutet, dass die Stellplätze tagsüber an umliegende Gewerbenutzungen vermietet werden können. Abends stehen die Stellplätze überwiegend der Sport- und Eventnutzung zur Verfügung. Das Ertragspotenzial für die Parkgarage kann somit substantiell gesteigert und die Anzahl erforderlicher Stellplätze im Quartier gesenkt werden. Die Parkgaragen werden hierzu mit Baulasten für andere Baufelder des Quartiers belastet sein.

Für die folgenden Erweiterungen bestehen keine konkreten Vorgaben. Gesucht werden Nutzungskonzepte, die Synergien mit der Sport- und Eventarena schaffen. Das Nutzungskonzept ist individuell vom Interessenten zu entwickeln.

Erweiterung I

Der aktuell geplante Baukörper der Sport- und Eventarena bietet Platz für Mantelnutzungen im Umfang von etwa 6.000 m² BGF. Nutzungen insbesondere für Büro- oder Praxisflächen, für Gastronomie oder zur Beherbergung sind denkbar.

Erweiterung II

Angrenzend an die Arena ist ein Hochhaus mit Sockel mit ca. 30.000 m² BGF geplant. Eine direkte Verbindung zur Sport- und Eventarena ist möglich. Hier können Hotel-, gewerbliche und kulturelle Nutzungen entstehen.

Erweiterung III

Nordöstlich angrenzend und in direkter Lage zum Alster-Bille-Elbe-Grünzug befindet sich ein im aktuellen städtebaulichen Entwurf als „kollektiver Block“ bezeichnetes Grundstück mit weiteren ca. 30.000 m² BGF. Interessent:innen können diesen ebenfalls konzeptabhängig in ihr Gebot einbinden. Bei Einbeziehen der Erweiterung III sind zudem ca. 5.000 m² große Außenräume angrenzend an die Sport- und Eventarena zu beplanen und mit einem Nutzungskonzept zu belegen. Gewährleistet sein muss die dauerhafte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, da die Außenflächen zentral im Quartier gelegen sind und zur Vernetzung dienen.

Welche Eigenschaften haben die Grundstücke?

Für die zu bebauenden Grundstücke werden Erbbaurechte bestellt. Die Laufzeit beträgt voraussichtlich 60 Jahre. Es kann zwischen einer Einmalzahlung oder einem laufenden Erbbauzins gewählt werden. Die Höhe des Erbbauzins ist Teil Ihres Gebots im Bieterverfahren. Die Mindesthöhe bemisst sich am Verkehrswert des Grundstücks.

Alle angebotenen Flächen wurden ursprünglich als Güterbahnhofsgelände genutzt. Aus der ursprünglichen Nutzung als Umschlagpunkt für Container und Güter ergibt sich ein grundsätzlicher Verdacht auf altlastrelevante Stoffe und Kontaminationen. Eine Gefährdung von Schutzgütern kann zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Hieraus ergibt sich ein Sondierungserfordernis für spätere Investor:innen. Ein abfallrechtlicher Handlungsbedarf im Bereich des Grundstücks ist ebenfalls zu erwarten.

Für große Teile des neuen Quartiers besteht ein allgemeiner Verdacht auf Bombenblindgänger. Dem/der späteren Investor:in obliegt daher die Pflicht zur Kampfmittelsondierung und gegebenenfalls einer Räumung.

Die Trasse der Deutschen Bahn, die das Quartier südlich tangiert, ist von überregionaler Bedeutung und steht nicht zur Disposition. Daraus ergibt sich, dass jegliche Immissionen und Einwirkungen des Bahnbetriebs und der damit zusammenhängenden Anlagen zu dulden sind. Dies ist grundbuchlich gesichert.

Die Grundstücke werden im voll erschlossenen Zustand übergeben. Das bedeutet, dass alle Grundstücke verkehrlich erschlossen sind und in der Erschließungsstraße Siedel, Trinkwasser und Strom anliegen. Für Straßen und Siedelanlagen wird kein Beitrag zur erstmaligen Erschließung erhoben. Telekommunikationsleitungen sind im Umfeld vorhanden. Hausanschlüsse sind von dem/der späteren Investor:in zu zahlen. Versorger anderer Infrastrukturen können etwaige Netzausbaugebühren entsprechend der Gebührenordnung verlangen.

Es besteht ein gesetzlich geregelter Anschlusszwang an einen Fernwärmeanbieter.

Zum Verfahren

Wie das Verfahren funktioniert.

Die Teilnahme an der Interessenbekundungsphase ist keine Voraussetzung für die Abgabe eines Gebots im späteren Bieterverfahren. Die BBEG behält sich vor, im Anschluss an die Interessenbekundungsphase kein konkretes Grundstücksangebot zu veröffentlichen.

Mit der Interessenbekundungsphase möchten wir Sie frühzeitig als potenzielle Bauherr:innen identifizieren. Begrüßt werden daneben Rückmeldungen und Hinweise zu den Rahmenbedingungen, unter denen die Abgabe eines Gebots für Bauherr:innen und Investor:innen in Betracht kommt. Wir freuen uns über Anregungen und Hinweise, um das zukünftige Grundstücksangebot zu optimieren. Eine Erläuterung Ihres Konzepts hilft uns, notwendige Schärfungen des Angebots vorzunehmen.

Auf Basis der eingegangenen Interessenbekundungen soll das in Bearbeitung befindliche städtebauliche Konzept finalisiert und ein konkretes Grundstücksangebot für das Bieterverfahren erstellt werden. Das konkrete Grundstücksangebot soll voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 veröffentlicht werden. Die konkreten Termine und Rahmenbedingungen weiterer Verfahrensschritte werden zum gegebenen Zeitpunkt unter anderem auf der Website www.drost-consult.de bekannt gegeben.

Ferner werden die im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens von den Interessenten präsentierten Konzepte und Gesprächsinhalte vertraulich behandelt. Sie nehmen

keinen Einfluss auf die spätere Vergabeentscheidung. Ziel ist es vielmehr, einen Rahmen zu schaffen, in dem Interessent:innen auch kritische Themen ansprechen bzw. den vorbehaltlichen Zielvorgaben des Verfahrens widersprechen können. Die Inhalte und Ziele des Grundstücksangebots sollen hierdurch auf ihre Marktgerechtigkeit hin überprüft und ggf. nachgeschärft werden.

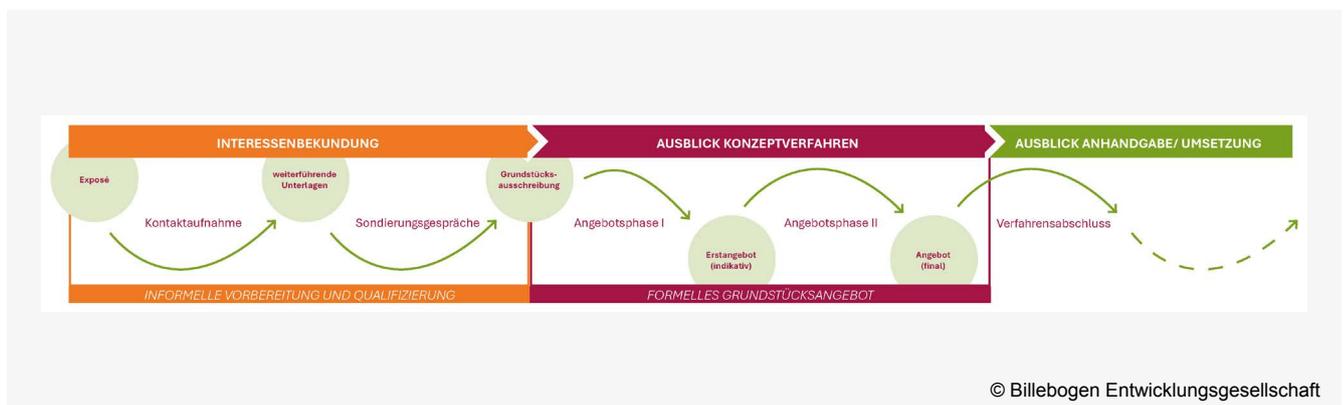
Wen wir suchen.

Das Interessenbekundungsverfahren richtet sich an potenzielle Bauherr:innen, die an der Entwicklung, der Realisierung und dem Betrieb einer 8.000 Sitzplätze umfassenden Sport- und Eventarena interessiert sind. Wir suchen Bauherr:innen, die den nachhaltigen Betrieb der Sport- und Eventarena sicherstellt. Die Finanzierung der Bauvorhaben und des Betriebs obliegt ausschließlich den Bauherr:innen. Die Interessenbekundung als Konsortium oder Joint Venture verschiedener Bauherr:innen und ggf. einschließlich späterer Betreibenden und Nutzenden ist möglich. Eine frühzeitige Integration der Betreibenden und Nutzenden in den Prozess ist aus Sicht der Anbieterin für das Gelingen des Vorhabens maßgeblich.

Was wir jetzt von Ihnen benötigen.

Die Bekundung Ihres Interesses ist formlos schriftlich per E-Mail an den unten genannten Kontakt zu richten. Gerne kommen wir auch persönlich ins Gespräch mit Ihnen. Zur Berücksichtigung Ihres Interesses bei der Ausgestaltung des konkreten Grundstücksangebots bitten wir um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

Das Verfahren



A) Sie sind unter den zuvor genannten Bedingungen am Kernangebot (Sport- und Eventarena + Parkgarage(n)) ohne Erweiterungen interessiert und erwägen die Abgabe eines Gebots in der Angebotsphase. Haben Sie Hinweise, wie wir das Angebot nachschärfen und verbessern können?

B) Sie sind unter den zuvor genannten Bedingungen nicht am Kernangebot, jedoch an dem Kernangebot zuzüglich Erweiterung interessiert. Welche Erweiterungen sind für Sie erforderlich, um ein Angebot abzugeben? Gibt es sonstige Rahmenbedingungen, welche angeasst werden müssten, um Sie für das Grundstücksangebot zu interessieren?

Um Ihrem Interesse Gewicht zu geben, bitten wir Sie ferner, mit uns folgende Informationen zu teilen. Sämtliche Angaben werden mit höchster Diskretion behandelt.

- Kurzvorstellung Ihres Unternehmens mit Angaben zu Erfahrung und Leistungsfähigkeit durch aktuelle und passende Referenzprojekte
- Beschreibung des möglichen Nutzungs- und Betreiberkonzepts der Arena mit Eckdaten zur Anzahl und Art der Veranstaltungen, Nutzung der Nebenflächen und Modalitäten für mindestens einen lokalen Profisportverein
- Beschreibung der Nutzungskonzepte für Erweiterungen einschließlich Angaben zu etwaigen Synergien
- Anmerkungen zum Stand der Funktionsplanung bzw. spezifische Anforderungen an die Planung

Was wir Ihnen zur Verfügung stellen.

Zur ersten konzeptionellen Einordnung bekommen Sie als Interessent:in exklusiven Zugang zum aktuellen städtebaulichen Planungsstand und zu weiterführenden Unterlagen:

- Funktionsplan Eventquartier Neuer Huckepackbahnhof (Entwurfsstand Frühjahr 2025)
- Bestandsunterlagen, Gutachten
- Broschüre DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen

Die Herausgabe dieser Unterlagen ist mit der Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung (NDA) verknüpft, die wir bei Interesse bereitstellen.

Welche Anforderungen muss ich als Bauherr:in erfüllen?

Das Bieterverfahren mündet in einer Anhandgabe. Diese soll im Jahr 2026 geschlossen werden. Die Anhandgabe stellt eine zwischen der Grundstückseigentümerin, der BBEG, und dem/der potenziellen Bauherr:in geschlossene Exklusivitätsvereinbarung dar, die es dem/der Bauherr:in ermöglicht, das Grundstück exklusiv zu beplanen und die Bebaubarkeit abschließend zu prüfen. Im Rahmen der Anhandgabe sind von dem/der Anhandnehmer:in in enger Abstimmung mit der Anhandgeberin folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs mit ggf. landschaftsplanerischem Teil, dessen Siegerentwurf die umzusetzende Architektur der unterschiedlichen Nutzungsbausteine definiert
- Erlangung der Baugenehmigung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses
- Einigkeit über die abschließenden Inhalte eines Erbbaurechtsvertrags
- Gewährleistung, dass die DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen für die konkreten hochbaulichen Aufgaben erlangt und eine zusätzliche DGNB-Zertifizierung auf Quartiersebene erfüllt werden kann.

Sind alle Voraussetzungen der Anhandgabe erfüllt, schließt der/die Bauherr:in mit der BBEG einen Erbbaurechtsvertrag. Ein Baubeginn ist voraussichtlich Ende der 2020er-Jahre möglich, sodass Anfang der 2030er-Jahre der Betrieb aufgenommen werden kann.

Was wir Ihnen bieten.

Die Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG) entwickelt gemeinsam mit privaten Bauherr:innen und in enger Abstimmung mit den städtischen Genehmigungsbehörden verschiedene Stadtquartiere in Hamburg. Sie kümmert sich um die Realisierung qualitativ hochwertiger öffentlicher Räume und die Errichtung leistungsfähiger Erschließungsanlagen. Die Grundstücke werden von der BBEG an private Bauherr:innen veräußert und anschließend wird der Planungs- und Bauprozess zwischen Bauherr:innen und den öffentlichen Behörden und Dienststellen koordiniert.

Mit der BBEG haben Sie eine verlässliche Partnerin an Ihrer Seite, die sicherstellt, dass Ihre privaten Investitionen durch die notwendigen (geplanten) Entwicklungen der umliegenden Stadt flankiert werden.

Kontakt

Bei Interesse an dem Verfahren, seinen Inhalten und einer möglichen Entwicklung des Standorts würden wir uns freuen, wenn Sie im Rahmen der derzeit laufenden Interessenbekundung mit uns in Kontakt treten.

Das vorliegende Interessenbekundungsverfahren wird von der D&K drost consult GmbH im Auftrag der BBEG unterstützt. Bitte richten Sie Ihre Interessenbekundung schriftlich an:

D&K drost consult GmbH

André Westendorf
+49 (0) 40/36 09 84-217
NHB@drost-consult.de