

Aufforderung zur Abgabe eines Angebots

Café-Pächter Stavenhagenhaus in Groß Borstel (Konzessionsvergabe)

1. Gegenstand des Verfahrens

Das Stavenhagenhaus gilt als das Wahrzeichen des Stadtteils Groß Borstel. Es liegt im Gebiet der Städtebauförderung in Groß Borstel und ist im Bereich des alten historischen Ortskerns verortet. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1703 ist kultureller Mittelpunkt des Stadtteils, jedoch nur begrenzt nutzbar. Die im Erdgeschoss vorhandene Küche aus dem Jahr 2012 entspricht den aktuellen rechtlichen Anforderungen für die Zubereitung üblicher Speisen der Betriebsart Bistro/ Café. Veränderungen im Stavenhagenhaus sind ein Schlüsselprojekt im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) im Rahmen der Städtebauförderung Groß Borstel.

Um das Stavenhagenhaus mehr zu beleben, wurde im ersten Schritt ein neues Nutzungskonzept erstellt. Zugleich werden auch bauliche Veränderungen angestrebt. Das Konzept liegt vor (Anhang). Als neuer Baustein des Stavenhagenhauses soll die Einrichtung eines Cafés umgesetzt werden. Als Magnet und niedrigschwellige Anlaufstelle besteht der große Wunsch im Stadtteil ein Nachbarschaftscafé mit Außenterrasse im Stavenhagenhaus mit Öffnungszeiten in der Woche und am Wochenende zu etablieren.

Groß Borstel verfügt über ein breites Netz aus Stadtteilinitiativen, Vereinen und interessierten und engagierten Bewohner:innen, die sich für neue Entwicklungen im Stadtteil interessieren und einsetzen. Das Stavenhagenhaus steht bereits jetzt und soll zukünftig verstärkt für Nutzungen durch diese Gruppen zur Verfügung stehen. Das Café wird hierfür auch ein Anlaufpunkt sein. Der Betrieb des Cafés sollte mit guten Kommunikationsfähigkeiten der eingesetzten Mitarbeiter:innen und der Lust auf Kontakte in den Stadtteil hinein einhergehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord (nachstehend: FHH genannt), beabsichtigt somit, die bestehende Gastronomie an einen Café-Pächter zu vergeben. Die Etablierung der neuen Gastronomie beinhaltet zwei Phasen: 1. Phase: Der Betrieb des Cafés soll so schnell wie möglich nach Zuschlag erfolgen. Die derzeitige Küchenausstattung kann genutzt werden, 2. Phase: Eine

Modernisierung des Hauses ist für 2025 geplant. Hierbei besteht die Möglichkeit seitens des zukünftigen Pächters, weitere Ideen und Vorstellungen in die Planungen einzubringen.

Der Zuschlag erfolgt auf Grundlage der fristgerecht eingereichten, prüffähigen schriftlichen Interessenbekundungen. Den Zuschlag erhält derjenige Interessent, dessen Betriebs- und Nutzungskonzept nach Auffassung der FHH die auf das Gebäude bezogenen stadtteilentwicklungspolitischen Vorstellungen am ehesten erfüllt.

2. Angaben zum Grundstück und zum Gebäude

Allgemeines:

Belegenheit	Frustbergstraße 4, 22453 Hamburg
Bezirk/ Stadtteil	Hamburg-Nord / Groß Borstel
Gemarkung	0419
Flurstück	85
Nutzfläche	Siehe <u>Anlage 1</u> : Bestandspläne Gebäude und Küche; Für das Café/Bistro können Diele, zum Teil Gartensaal und die Terrasse genutzt werden; kleine Lagerflächen im Kellergeschoss

Bebauung/ Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse/ Leitungen:

Baualter	1703
Bauzustand	Das Gebäude hat Modernisierungsbedarf in Hinblick auf multifunktionale Nutzungen; ein neues Nutzungskonzept liegt vor. Die Neugestaltung des Hauses wird für 2025 anvisiert.
Derzeitige Nutzung	Das Stavenhagenhaus ist ein so genanntes Hamburg-Haus, d.h. es dient kommunalen Zwecken. Die Räume können zum Beispiel von Vereinen, Parteien und Behörden für Veranstaltungen genutzt werden. Das Standesamt führt im Stavenhagenhaus Eheschließungen durch.

Denkmalschutz:

Eingetragen ist das Gebäude in der Denkmalliste unter ID-Nr. 20896 Frustbergstraße 4, Stavenhagen-Haus (Altes Schrödersches Herrenhaus) Landhaus; Wohnwirtschaftsgebäude; Datierung: 1703; 1960 / 1962. Das Außengelände des Stavenhagenhauses steht nicht unter Denkmalschutz.

Planerische Ausweisung:

Das Stavenhagenhaus ist ein Hamburg-Haus (Gemeinschafts- und Kulturzentrum für die Hamburger Bürger:innen). Das Grundstück (Flurstück 85) liegt im Zuständigkeitsbereich des B-Plan GB 4 mit Ausweisung Denkmalschutz Gebäude, Kulturzentrum, Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

Nutzungseinschränkungen:

Der Betrieb des Cafés im Stavenhagenhaus hat auf die an das Gebäude heranrückende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen, die Nutzung ist nachbarschaftsverträglich zu gestalten. Weiterdeshen gibt es Einschränkungen bezüglich der Nutzung des Gartensaals und der Öffnungszeiten (max. von 7 – 22 Uhr), eine überwiegende Gemeinbedarfsnutzung muss erhalten bleiben. Zubereitungsarten von Speisen, bei denen geruchsintensive bzw. fetthaltige Wrasen entstehen (z.B. Braten, Frittieren), sind, aufgrund des fehlenden Fettabscheiders sowie der Größe der Küche, nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Außerdem ist die Errichtung einer Feuerungsanlage für feste Brennstoffe, die dazu bestimmt ist Speisen durch unmittelbare Berührung mit heißen Abgasen zu backen oder in ähnlicher Weise zuzubereiten (Holzkohlegrill, Holzbackofen etc.) generell ausgeschlossen.

Für den Alkoholausschank ist eine Erlaubnis erforderlich, die unter dem Vorbehalt einer Prüfung des Bezirksamtes zu den Mindestanforderungen nach der GastVO steht.

Pachtkonditionen:

Für die Gastronomie im Gebäude wird voraussichtlich folgende Pacht (Euro je qm Nutzfläche und Monat netto kalt) erhoben:

Räume	m²	Euro/m²	
Diele	67,57	15	
Gartensaal	53,12	6,43	<i>Nutzung an max. 3 Tagen in der Woche möglich</i>
Küche/WC als „sonstige bzw. Nebenfläche	39,16	4	
Kellerfläche	15	5	
Außenterrasse	65	5	

Eine Umsatzabgabe in Höhe von 8 % vom Umsatz wird unter Abzug der Miete/ des Pachtzinses erhoben. Die Vertragslaufzeit beträgt mindestens fünf Jahre ab Vertragsschluss. Eine Option auf Verlängerung besteht von Seiten der FHH. Die Vertragsverhandlungen beginnen nach Abschluss des Interessensbekundungsverfahrens.

Planungsstand:

Für das Gebäude wurde bereits ein neues Nutzungskonzept erstellt (Anlage 2). Im Vorgriff auf die spätere Modernisierung sind/werden erste Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Konzession ist durch den neuen Pächter zu beantragen. Vorgespräche wurden bereits mit dem zuständigen Fachamt für Verbraucherschutz geführt.

Baubetreuer und Architekten:

Baubetreuer und Architekt für die spätere Neugestaltung und den Umbau stehen noch nicht fest.

Rückfragen sind an folgende Ansprechpartner zu richten:

Ansprechpartner:

Zu dem geplanten Verfahren:

Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Sozialraummanagement
Klaas Goldammer
Telefon: 42804-2653
E-Mail: klaas.goldammer@hamburg-nord.hamburg.de

Hilfestellung bei der Beratung von Interessenten:

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft steg Hamburg mbH
Ingrid Schneider
Jan Krimson
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg
Telefon: 040 - 43 13 93 58
Emailadresse: grossborstel@steg-hamburg.de

3. Angaben und Anforderungen, die das Konzept enthalten soll:

- *Angaben zum Betreiber und Angaben zur Bonität des Interessenten (Finanzierungszusage, sofern vorhanden; formeller Nachweis)*
- Beschreibung des Nutzungs- und Betriebskonzepts des neuen Cafés:
Darlegung zu Öffnungszeiten und gastronomischen Angebot
- Gestaltung der 1. Phase: Anlauf Café-Betrieb (vor Modernisierung) und der 2. Phase: Etablierung des Cafés in Groß Borstel (nach Modernisierung)
- Der Interessent hat nachweislich Erfahrungen in der Umsetzung eines Cafés an außergewöhnlichen Orten und Referenzen, d. h. Erfahrungen im Betrieb vergleichbarer gastronomischer Räume
- Zusätzlich zum Café-Betrieb sollen weiterhin die Seminarangebote und Trauungen durch ein Catering versorgt werden

- Der Interessent und sein Konzept lassen ein besonderes Interesse am Stadtteil Groß Borstel erkennen und das Bewusstsein, wie man den Stadtteil mit einbeziehen und teilhaben lassen kann

Es besteht die Möglichkeit einer Besichtigung. Hierzu nehmen Sie bitte Kontakt mit Herrn Goldammer auf.

Das schriftliche Konzept (per Mail, maximal sechs Seiten (DIN A4, Arial 11 Pkt.)) soll unter Verwendung der geforderten Nachweise bis

spätestens 08.09.2023 (12 Uhr)

bei der FHH, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, vorliegen.

Das Angebot ist einzureichen bei: klaas.goldammer@hamburg-nord.hamburg.de,
antje.markmann@hamburg-nord.hamburg.de

Zusätzlich zu den schriftlichen Unterlagen wird am **25.09.2023** eine Konzeptpräsentation erwartet. Diese wird im Stavenhagenhaus stattfinden. Die Uhrzeit (zw. 9 und 16 Uhr) wird nach Rücksprache mit der FHH, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, rechtzeitig bekannt gegeben. Es werden 3 bis maximal 5 Interessenten zur Konzeptvorstellung eingeladen. Das Bezirksamt Hamburg-Nord behält sich vor, bei einer sehr großen Anzahl an eingereichten Konzepten, eine Vorauswahl zu treffen. Unvollständigkeit der Unterlagen und die Nichterbringung des Bonitätsnachweis sind Ausschlussgründe.

4. Auswahlkriterien

Die eingereichten Konzepte werden einer benannten Jury vorgestellt. Die Jury wird sich wie folgt zusammensetzen:

3 Vertreter:innen Bezirksamt Hamburg-Nord:

Bezirksamtsleitung

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Fachamt Interner Service

3 Vertreter:innen AG Stavenhagenhaus

Beratende Funktion

Fachamt Sozialraummanagement

steg GmbH

Die Bewertung der Präsentation erfolgt nach folgenden inhaltlichen Kriterien:

- Projektbeschreibung
 - Phase 1 vor Modernisierung

- Phase 2 nach Modernisierung
 - Betreiberkonzept
 - Wirtschaftsplan für das erste Betriebsjahr (Übersicht der kalkulierten Einnahmen und Ausgaben)
 - Bezug zum Quartier
 - Referenzen

Die Jury wird die Bewertung anhand eine Bewertungsmatrix vornehmen und eine Empfehlung (inkl. Ranking) aussprechen. Bei Punktgleichheit behält sich das Bezirksamt Hamburg-Nord vor, die finale Entscheidung zu treffen.

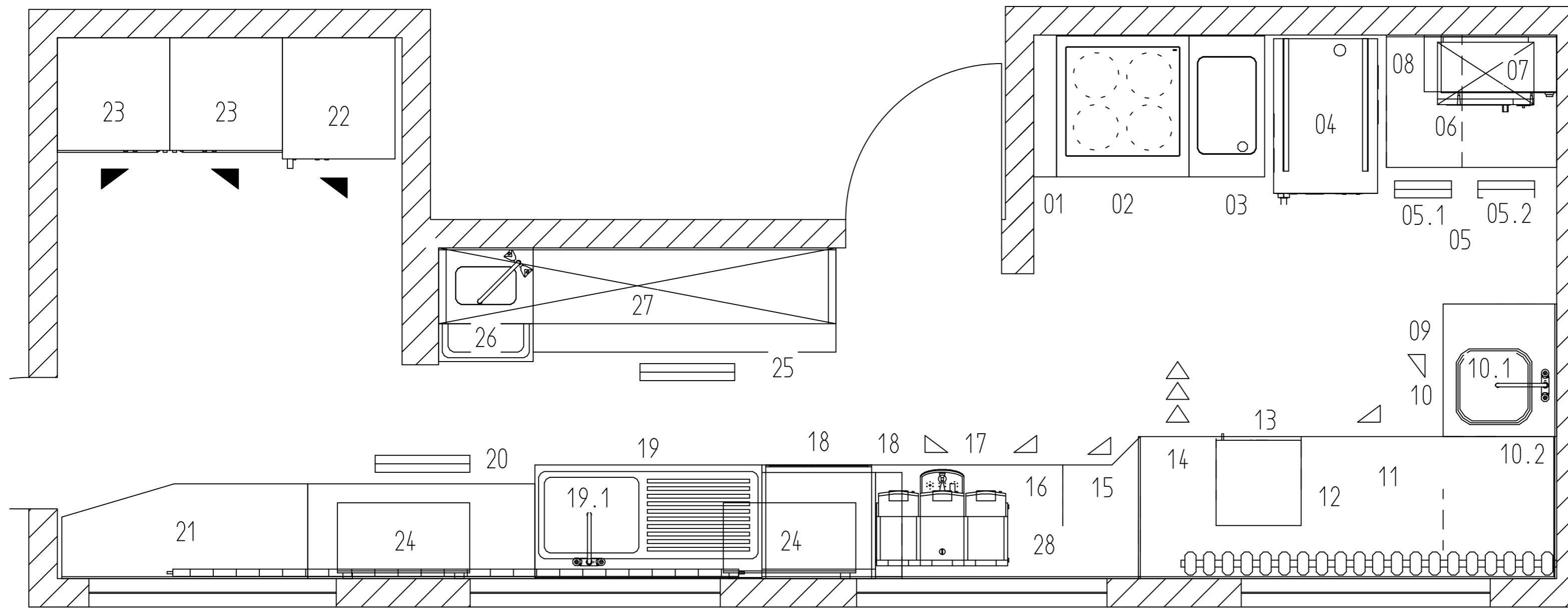
5. Sonstige Hinweise

Dieses Auswahlverfahren ist lediglich eine öffentliche, für die FHH unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots. Die FHH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen die Übertragung erfolgt.

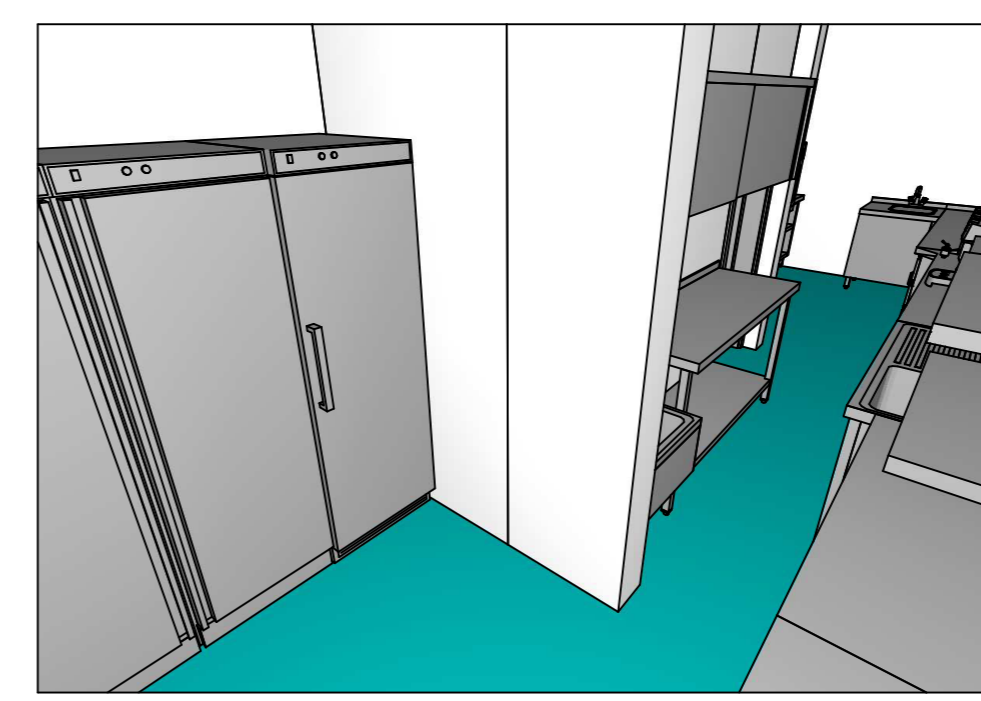
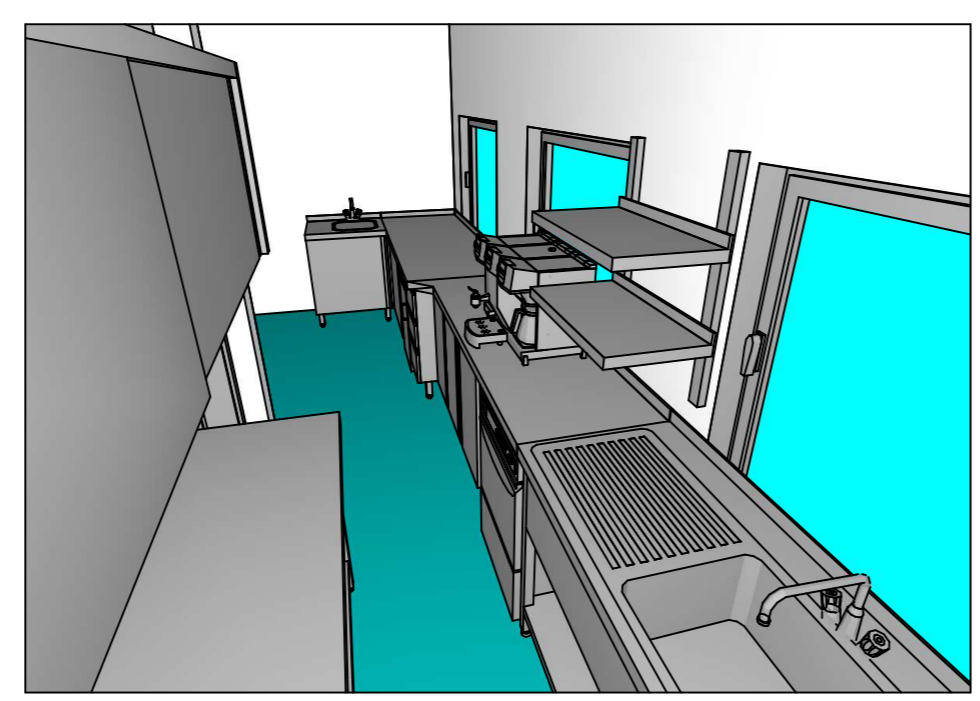
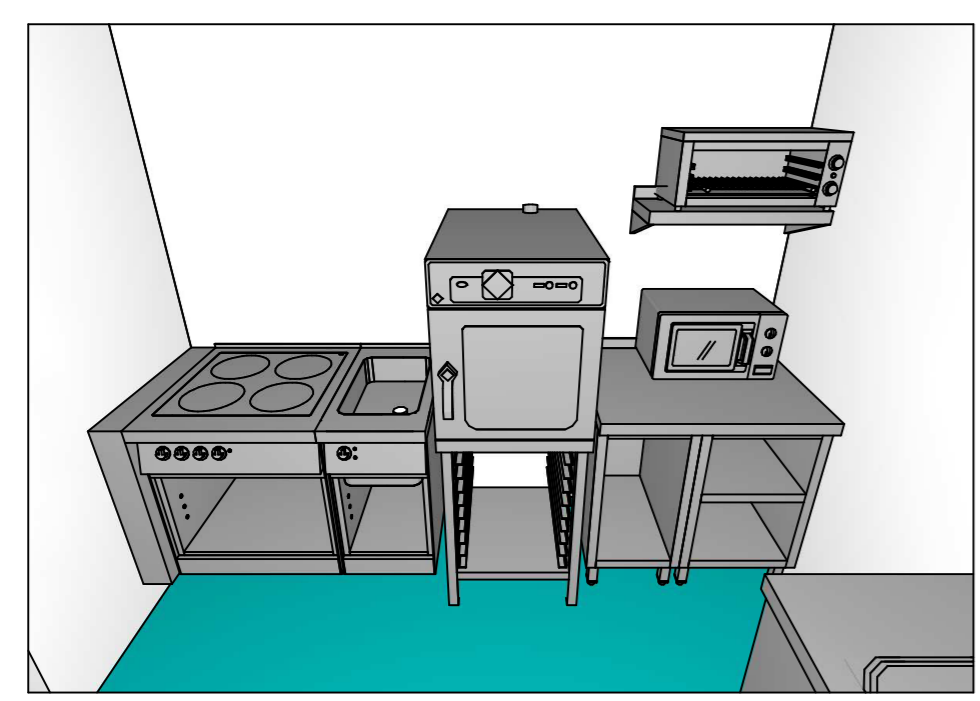
Bei diesem Auswahlverfahren handelt es sich **nicht** um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Vergabeaufträge anwendbaren Vergaberechtes. Aus der Teilnahme an dem Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der FHH herleiten. Insbesondere behält sich die FHH vor, das Verfahren ohne Angabe von Gründen zu ändern oder zu beenden. Ansprüche gegen die FHH, insbesondere bei der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen und Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Verfahrens, sind ausgeschlossen.

6. Anlagen

1. Grundrisse Stavenhagenhaus/Küche
2. Nutzungskonzept Stavenhagenhaus



Pos.	Stck	Artikelbezeichnung	Breite	Tiefe	Höhe	Leistung
01	1 Stck	BLENDE	120	750	750	
02	1 Stck	INDUKTIONSCERANHERD	700	750	900	13,0 kW
03	1 Stck	MULTIBRÄTER	400	750	900	4,5 kW
04	1 Stck	ELEKTRO-KOMBIDÄMPFER				
04	1 Stck	ELEKTRO-KOMBIDÄMPFER	550	815	708	7,8 kW
04.05	1 Stck	UNTERGESTELL MIT BODEN	550	565	850	
04.06	1 Stck	EINHÄNGEGESTELL	450	799	850	
05	1 Stck	ARBEITSSCHRANK	500	700	850	
05.1	1 Stck	ARBEITSSCHRANK	400	700	850	
05.2	1 Stck	TISCHPLATTE	900	700	50	
06	1 Stck	MIKROWELLENHERD	510	360	306	1,5 kW
07	1 Stck	Elektro-Salamander	610	305	280	2,0 kW
08	1 Stck	WANDBORD	700	300	100	
09	1 Stck	ARBEITSSCHRANK	700	600	850	
10	1 Stck	TISCHPLATTE	700	600	50	
10.1	1 Stck	Spülbecken	400	400	250	
10.2	1 Stck	SPÜLTISCHBATTERIE 3/4"	170	283	235	
11	1 Stck	ARBEITSSCHRANK	750	600	850	
12	1 Stck	TISCHPLATTE	2200	750	50	
13	1 Stck	Tellerwärmer	450	450	850	0,8 kW
14	1 Stck	SCHUBLADENBLOCK	400	600	850	
15	1 Stck	ARBEITSSCHRANK	400	600	850	
16	1 Stck	ARBEITSSCHRANK	850	600	850	
17	1 Stck	TISCHPLATTE	2000	750	50	
18	1 Stck	Umkehr-Osmose-Modul	140	550	600	0,1 kW
18	1 Stck	Geschirrspülautomat	600	600	820	9,5 kW
19	1 Stck	SPÜLENABDECKUNG MIT UNTERBAU	1200	600	900	
19.1	1 Stck	SPÜLTISCHBATTERIE 3/4"	170	283	235	
20	1 Stck	ARBEITSTISCH	1200	500	900	
21	1 Stck	ARBEITSTISCH	1300	500	900	
22	1 Stck	Umluft-Gewerbekühlschrank	595	640	1840	0,3 kW
23	1 Stck	Umluft-Gewerbekühlschrank	595	595	1840	0,3 kW
23	1 Stck	Umluft-Gewerbekühlschrank	595	595	1840	0,3 kW
24	2 Stck	WANDBORD MIT 2 ETAGEN	700	400	800	
25	1 Stck	ARBEITSTISCH	1600	550	900	
26	1 Stck	AUSGUSS-HANDWASCH-KOMBINATION	500	600	563	
27	1 Stck	WANDHÄNGESCHRANK	2100	400	550	
28	1 Stck	Büffelkaffeemaschine	705	509	448	6,1 kW



△ Schrank, Auszug	▬ Schrank, Schiebetür	▬ Schrank, Zwischenboden
▴ Schrank, Flügeltür	▬ Schrank, offen	▬ Tisch, allseitig offen
▢ GK-Schrank	▬ Wärmeschrank	▢ Installationsfach
☼ Aufsatzbord o. Wärmestraher	▬ Wärmeschrank, Flügeltür	▢ Backofen, Unterbau
▲ gekühlt, Auszug	▬ gekühlt, Flügeltür	▢ neutral, Klapplade
▬ Tisch, allseitig offen, Restboden		

Gottschalk

Großküchentechnik GmbH

Planung · Beratung · Verkauf · Service

Papenreye 22 – 22453 Hamburg – Tel. 554988-0

Zeichnungs-Nr. 2012-01-0321-2	Maßstab 1:20	Ohne unsere Genehmigung darf diese Zeichnung weder kopiert, vervielfältigt, noch dritten Personen oder Mitbewerbern zugänglich gemacht werden. §§ 17-19 UWG
Gezeichnet 25.05.2012 Paternoga	Planbezeichnung Entwurfspannung	
Bearbeiter Tim Dvlingen		
Handy 040-55498816		
Kunde: Stavenhagenhaus		

