

Aufforderung zur Abgabe eines Angebots

Café-Mieter 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 (RISE) in Groß Borstel und ist ein Schlüsselprojekt im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK). Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1703 ist im alten historischen Ortskern verortet und ist kultureller Mittelpunkt des Stadtteils. Um das Stavenhagenhaus zu beleben, wurde im ersten Schritt ein neues Nutzungskonzept erstellt. Zugleich werden auch bauliche Veränderungen im Jahr 2026/2027 verwirklicht. Das Nutzungskonzept von 2023 ist weitgehend aktuell. Als neuer Baustein des Stavenhagenhauses soll ein Café eingerichtet werden. Als Magnet und niedrigschwellige Anlaufstelle besteht der große Wunsch im Stadtteil, ein Kulturcafé mit Außenterrasse im Stavenhagenhaus mit Öffnung in der Woche und am Wochenende zu etablieren.

Groß Borstel verfügt über ein breites Netz aus Stadtteilinitiativen, Vereinen und engagierten Bewohner:innen, die sich für neue Entwicklungen im Stadtteil interessieren und einsetzen. Das Stavenhagenhaus steht bereits jetzt für Nutzungen durch diese Gruppen zur Verfügung, was verstärkt und ausgebaut werden soll. Das Café soll 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 daher, die bestehende Gastronomie im Stavenhagenhaus an einen Café-Mieter zu vergeben. Es liegt eine genehmigte Nutzungsänderung für den Betrieb eines Cafés vor. Die im Erdgeschoss vorhandene Küche aus dem Jahr 2012 entspricht den aktuellen rechtlichen Anforderungen für die Zubereitung üblicher Speisen der Betriebsart Café.

Der Betrieb des Cafés soll so schnell wie möglich beginnen. Eine Modernisierung des Stavenhagenhauses ist für Mitte 2026 geplant, eine Beeinträchtigung der gastronomischen Nutzung ist daher nicht ausgeschlossen und sollte bei dem einzureichenden Konzept berücksichtigt werden. Die Dauer der Arbeiten kann zurzeit noch nicht sicher vorausgesagt werden.

Der Zuschlag erfolgt auf Grundlage der fristgerecht eingereichten, prüffähigen schriftlichen Interessenbekundung. Den Zuschlag erhält derjenige Interessent/diejenige Interessentin,

dessen/deren 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 1/2</u> : Bestandspläne Gebäude und Küche; Für das Café/Bistro können Diele, zum Teil Gartensaal und die südliche Terrasse bzw. die östliche Terrasse genutzt werden; kleine Lagerflächen und Personalumkleide sind im Kellergeschoss

Bebauung/ Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse/ Leitungen:

Baualter	1703
Bauzustand	Das Gebäude hat Modernisierungsbedarf in Hinblick auf eine multifunktionale Nutzung, Barrierearmut und Brandschutz; ein neues Nutzungskonzept liegt vor. Der Beginn der Umbaumaßnahmen wird für 2026 anvisiert.

Denkmalschutz:

Eingetragen ist das Gebäude in der Denkmalliste unter ID-Nr. 20896 Frustbergstraße 4, Stavenhagenhaus (Altes Schrödersches Herrenhaus) Landhaus; Wohnwirtschaftsgebäude; Datierung: 1703; 1960 / 1962.

Planerische Ausweisung:

Das Grundstück (Flurstück 85) liegt im Geltungsbereich des B-Plan GB 4 mit Ausweisung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kulturzentrum)“ sowie Denkmalschutz Gebäude. Für den Nutzungsänderungsantrag „Untergeordnete Gastronomie zur kulturellen Nutzung des Stavenhagenhauses“ liegt eine Genehmigung vor.

Derzeitige Nutzung Stavenhagenhaus:

Das Stavenhagenhaus wird derzeit als Stadtteil- und Kulturzentrum für den Stadtteil Groß Borstel genutzt. Es dient – wie etwa das Hamburg-Haus in Eimsbüttel – kommunalen, kulturellen, sozialen, teilweise auch sportlichen lokalen Nutzungen. Es wird von den Bürgerinnen und Bürgern des Stadtteils, Vereinen, Initiativen, Gruppierungen der Bezirkspolitik und der öffentlichen Hand als stadtteilbezogene Begegnungsstätte sowie für Gruppenangebote (Gesprächskreise, Informationsveranstaltungen, Seminare und ähnliches) genutzt, bei denen das wirtschaftliche Interesse nicht im Vordergrund steht. Das Standesamt des Bezirksamtes Hamburg-Nord führt im Stavenhagenhaus auch Eheschließungen durch. Hochzeitsfeiern und andere private Feiern finden nicht statt und sind auch zukünftig nicht gestattet.

Zukünftige gastronomische Nutzung:

Die gastronomische Nutzung darf während der gesamten Woche auch außerhalb der Öffnungszeiten der übrigen Räumlichkeiten des Kulturzentrums geöffnet haben. Die Öffnungszeiten sind auf die Zeit von 9 Uhr bis 20 Uhr beschränkt. Über diese regulären Caféöffnungszeiten hinaus ist eine Bewirtung/Catering zulässig, wenn aufgrund von Abendveranstaltungen ein Bedarf in den Abendstunden zu erwarten ist. Dies betrifft bspw. die Bewirtung/Catering für Veranstaltungen, Kurse oder Seminare je nach Bedarf. Die Öffnungszeiten der Gastronomie im Innenbereich können dann bis maximal 22 Uhr verlängert werden. Die Öffnungszeiten im Außenbereich (bis max. 20 Uhr) bleiben davon unberührt. In diesem Rahmen kann und soll die gastronomische Nutzung nicht nur den Besuchern des Kulturzentrums offenstehen, sondern auch externen Gästen.

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, auch auf der Terrasse oder im Garten. Allgemein ist die gastronomische Nutzung auf den Charakter als Kulturcafé beschränkt, was eine Nutzung als Eventlocation oder für Feiern von geschlossenen Gesellschaften ausschließt.

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

Das Stavenhagenhaus bietet maximal 199 Personen Platz. Auf die gastronomische Nutzung der Innenräume werden davon 50 Plätze für Gäste entfallen. Die beiden Terrassen werden bis zu 52 Personen Platz bieten.

Mietkonditionen:

Für die Gastronomie im Gebäude stehen folgende Flächen zur Verfügung:

Räume	m ²	Euro/m ²	Anmerkungen
Diele	67,57	nach Gebot / MwSt. ausweisbar	
Gartensaal	53,12	nach Gebot / MwSt. ausweisbar	<i>Nutzung an max. 3 Tagen in der Woche möglich</i>
Küche und WC	39,18	nach Gebot / MwSt. ausweisbar	
Kellerfläche	15	nach Gebot / MwSt. ausweisbar	
Personalumkleide	6,25	nach Gebot / MwSt. ausweisbar	
Südterrasse	65	nach Gebot / MwSt. ausweisbar	<i>Es muss sichergestellt sein, dass die Terrasse durch kulturelle Nutzungen genutzt werden kann, wenn diese nicht durch die gastronomische Nutzung belegt ist.</i>
Ostterrasse	39	nach Gebot / MwSt. ausweisbar	<i>Auflage durch Denkmalschutzamt: Keine Sonnenschirme und Markisen</i>

Eine Umsatzabgabe in Höhe von 8 % vom Umsatz wird unter Abzug der Miete erhoben. Die Vertragslaufzeit beträgt mindestens fünf Jahre ab Vertragsschluss. Es besteht

grundsätzlich auch die Möglichkeit, längere Vertragslaufzeiten zu vereinbaren. Vereinbart werden ein beidseitiges Kündigungsrecht sowie eine Option auf Verlängerung sowohl von Seiten der FHH als auch des Mieters.

Vertragsdetails können nach Abschluss des Interessensbekundungsverfahrens verhandelt werden. Es ist geplant, aufgrund der anzunehmenden Einschränkungen während der anvisierten Modernisierung des Stavenhagenhauses ab Mitte 2026 angemessene Sonderkonditionen für die Mietzahlung zu vereinbaren.

Planungsstand:

Für das Gebäude wurde bereits ein neues Nutzungskonzept erstellt. Einige Punkte des Konzeptes von 2023 wurden verändert (u.a. die Hausmeisterwohnung wird nicht mehr bewohnt). Der Planungsprozess für den Umbau befindet sich in Leistungsphase 4 nach HOAI. Dieser soll Mitte 2026 erfolgen.

Eine Konzession nach GastVO ist durch den neuen Mieter zu beantragen. Vorgespräche wurden bereits mit dem zuständigen Fachamt für Verbraucherschutz geführt.

Rückfragen sind an folgende Ansprechpartner zu richten:

Ansprechpartner:

Zu dem geplanten Verfahren:

Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Sozialraummanagement
Klaas Goldammer
Telefon: 040 42804-2653
E-Mail: klaas.goldammer@hamburg-nord.hamburg.de

Hilfestellung bei der Beratung von Interessenten:

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft steg Hamburg mbH
Josephine Vogelmann
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg
Telefon: 040 43 13 93 26
Emailadresse: josephine.vogelmann@steg-hamburg.de

3. Angaben und Anforderungen, die das Konzept enthalten soll

- Angaben zum Betreiber und Angaben zur Bonität des Interessenten (Finanzierungszusage, sofern vorhanden; wenn möglich mit einer Bescheinigung in Steuersachen (Finanzamt, Nachweis nicht älter als 3 Monate); formeller Nachweis),
- Beschreibung des Nutzungs- und Betriebskonzepts des neuen Cafés: Darlegung zu Öffnungszeiten und gastronomischen Angebot,
- Wirtschaftsplan für das erste Betriebsjahr,

- Mietangebot mit ausgewiesener Mehrwertsteuer für die unter „Mietkonditionen“ aufgeführten Flächen,
- Darstellung der Gestaltung/Ideen des Café-Betriebes während der Modernisierung,
- Zeitplan zur Umsetzung des Cafés,
- Zusätzlich zum Café-Betrieb sollen weiterhin die Seminarangebote und Trauungen durch ein Catering versorgt werden.
- Der Interessent hat nachweislich Erfahrungen in der Umsetzung eines Cafés an außergewöhnlichen Orten und Referenzen, d. h. Erfahrungen im Betrieb vergleichbarer gastronomischer Räume,
- 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 Frau Vogelmann auf (Kontakt Daten s.o.).

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

spätestens 07.11.2025 (12 Uhr)

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

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

Zusätzlich zu den schriftlichen Unterlagen wird am **18.11.2025** eine Konzeptpräsentation erwartet. Diese wird im Stavenhagenhaus stattfinden. Die genaue Uhrzeit (zw. 9 und 19 Uhr) wird nach Rücksprache mit der FHH, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, rechtzeitig bekannt gegeben. Es werden 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 Bonitätsnachweises sind Ausschlussgründe.

4. Auswahlkriterien

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

bis zu 3 Vertreter:innen Bezirksamt Hamburg-Nord:

Bezirksamtsleitung

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Fachamt Interner Service

bis zu 3 Vertreter:innen AG Stavenhagenhaus

bis zu 7 Vertreter:innen der Bezirksversammlung (jede Fraktion eine Person)

Beratende Funktion

Fachamt Sozialraummanagement

steg GmbH

Die Bewertung der Präsentation erfolgt nach folgenden inhaltlichen Kriterien:

- Projektbeschreibung, Konzept und Betreiberkonzept (insg. 50%)
- Bezug zum Quartier (20%)
- Plausibilität des Wirtschaftsplans für das erste Betriebsjahr und Mietangebot (insg. 20%)
- Referenzen (10%)

Die Jury wird die Bewertung anhand einer 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
2. Grundriss Küche