



Abbildung 1: Zugang Halle D (Steintordamm)

Exposé

Hamburg – U-Bahnstation Hauptbahnhof Süd

Haltestelleneingang
U-Bahnstation Hauptbahnhof Süd
Schalterhalle D
Steintorplatz - 20099 Hamburg

Eigentümer
Hamburger Hochbahn AG (HHA)
Fachbereich Immobilien
Steinstr. 20
20095 Hamburg

Ansprechpartner
Herr Christian Ziolk
040 3288 - 4257
christian.ziolk@hochbahn.de
Immobilien@hochbahn.de

Gebäudebeschreibung

Hiermit bieten wir Ihnen in der **Schalterhalle D** der U-Bahn-Haltestelle Hauptbahnhof Süd (Linie U1/U3 und Übergang zur S- und Fernbahn) eine Ladenfläche an. Diese wurde zuletzt als Bäckerei betrieben. Die U-Bahn-Haltestelle Hauptbahnhof Süd ist zentral gelegen und verfügt über mehrere Eingänge. Sie ist über die Zugänge Steintordamm, Hbf., Kirchenallee, Steindamm und ZOB erreichbar.

Standort

Die Haltestelle befindet sich mitten in der Hamburger Innenstadt. In der unmittelbaren Nähe findet man u.a. viele Büro- und Wohngebäude, sowie Hotels und Restaurants.

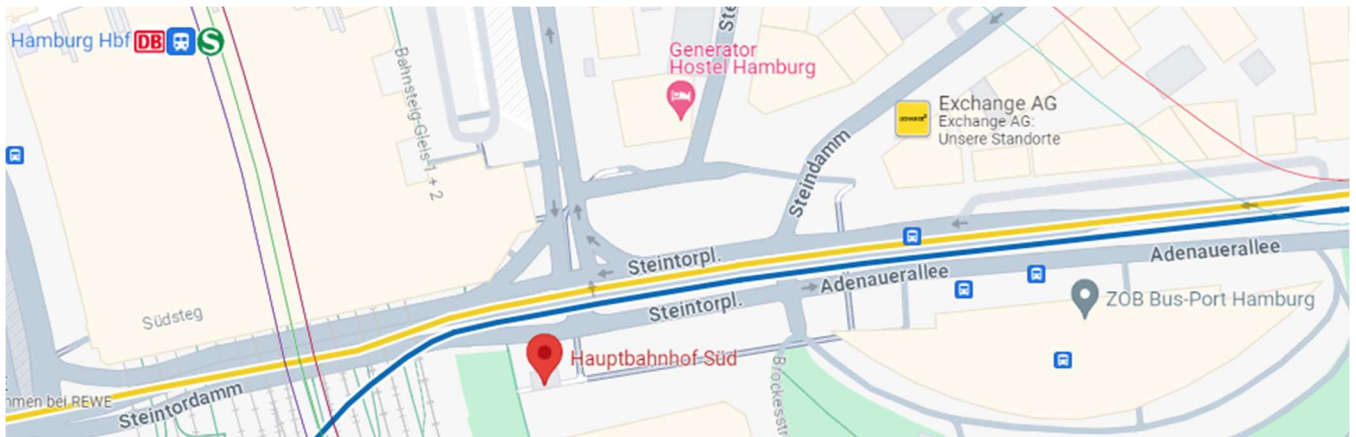


Abbildung 2: Lage in Hamburg U-Bahn-Hst.: Hbf. Süd / [Google Maps](#)

Die Ladenfläche befindet sich in der Schalterhalle D, neben dem Zugang zur U1.

Die Warenanlieferung kann unter bestimmten Voraussetzungen über den Fahrstuhl erfolgen.

Die U-Bahn-Haltestelle Hauptbahnhof Süd, wird an einem gewöhnlichen Werktag von ca. 109.400 Fahrgästen genutzt (Linie U1 und U3) - Stand 2023. Diese Fahrgastzahl beinhaltet die Gesamtzahl der Fahrgäste aller Eingänge.

Es gibt diverse Gewerbebetreibende in der Haltestelle Hauptbahnhof Süd (wie z.B. Kiosk, Backwaren, HHW Hamburger Hochbahn-Wache).

Fettabwasser und Küchenabluft sind nicht vorhanden und nicht genehmigungsfähig. Auf Grund dessen ist der Gastronomiebetrieb ausgeschlossen.

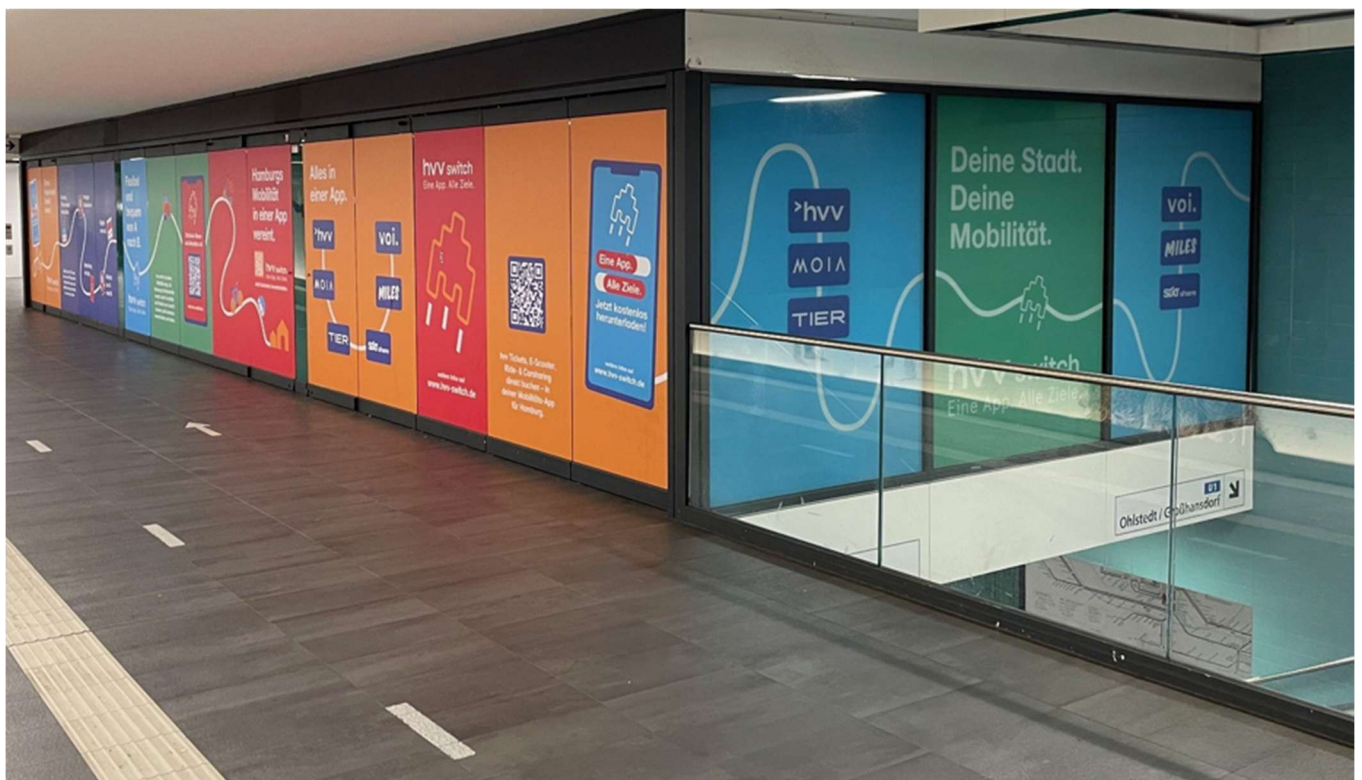


Abbildung 3: Schalterhalle D (Shop 1: rechts / Shop 2: links)

Ausstattung

Die Ladenfläche wird unmöbliert und im derzeit vorhandenen Zustand vermietet. Sie kann einzeln angemietet werden oder zusammen mit Shop 2 – siehe auch Ausschreibung Shop 2!

Der Ausbau der Mieteinheit erfolgt durch den/die Mieter*in unter Einbindung der HOCHBAHN und Beachtung des beigefügten Anhangs „Umbau von Gewerbeobjekten“ und der jeweils gültigen Gestaltungsrichtlinie. (Siehe S. 10!) Es ist zu beachten, dass sämtliche Umbauten durch die Technische Aufsichtsbehörde genehmigt werden müssen. Hierfür fallen entsprechende Genehmigungszeiträume an, die je nach Komplexität des Umbaus variieren.

Die Ladenfläche verfügt über eine Zuluft Erwärmung. Die Kosten werden separat ermittelt. Die Erwärmung dient lediglich dazu, Frostschäden zu vermeiden. Der/die Mieter*in ist für die Einhaltung der Arbeitsschutzrichtlinien seiner Mitarbeiter*innen betreffend verantwortlich.



Fläche / Grundriss Ladenfläche

Die Ladenfläche verfügt zusammen mit der angebotenen Nebenfläche über eine Größe von ca. 41,5 m². Zur eigentlichen Verkaufsfläche (ca. 36,5 m²) gehört ein WC mit Vorraum (ca. 5 m²). Separate Lagerflächen außerhalb der Mietflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die bestehende Stromleistung ist auf **36,0 kW** begrenzt.

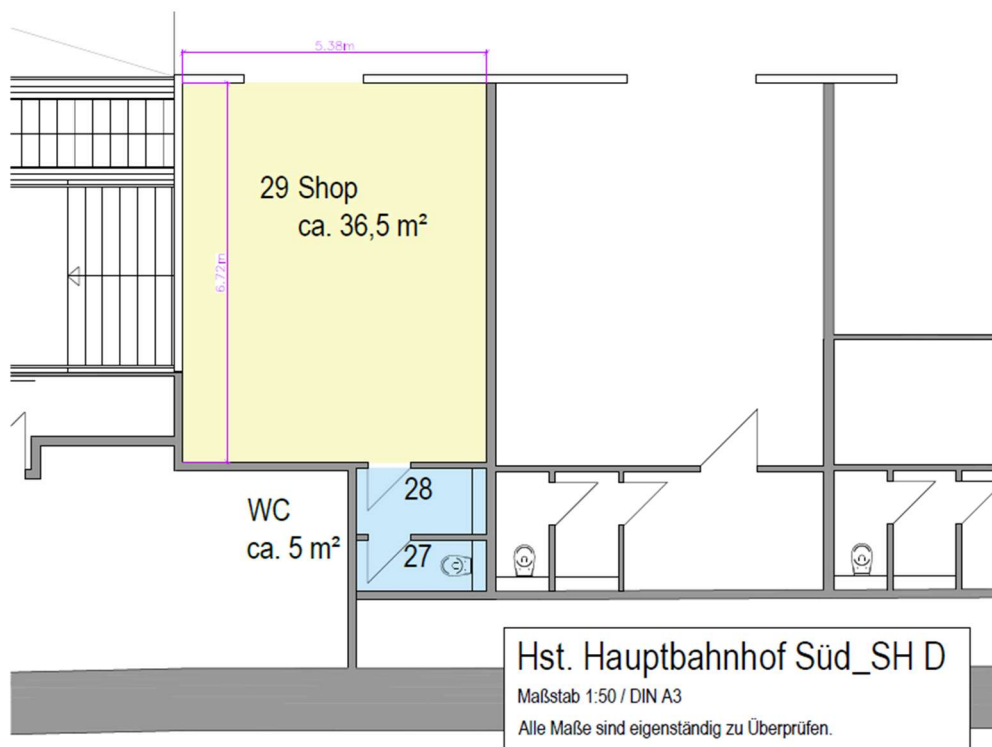


Abbildung 3: Grundriss Ladenfläche

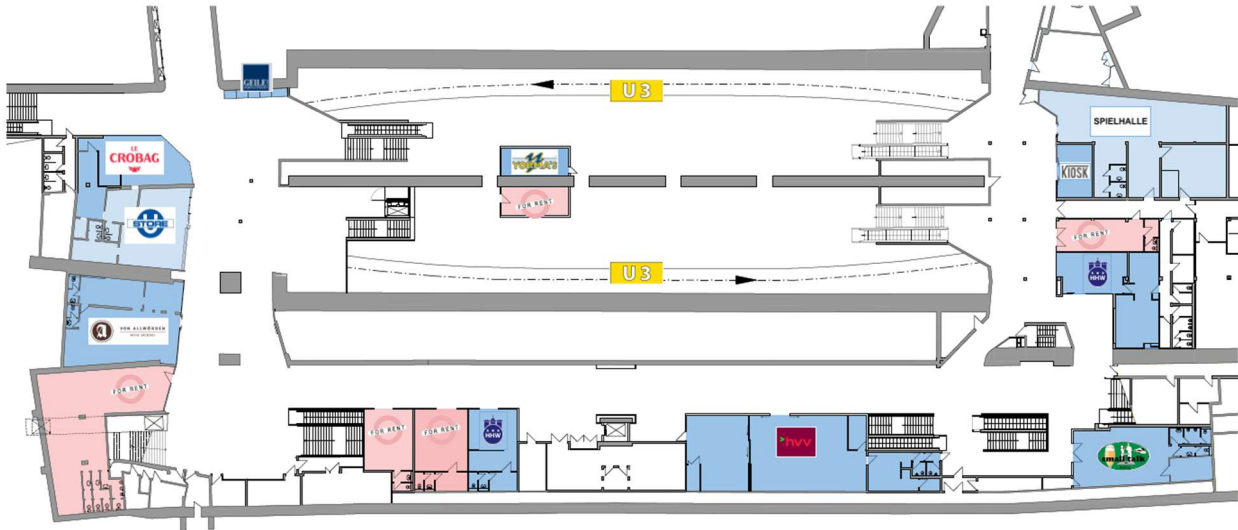


Abbildung 4: Lage der Ladenfläche (rosa Fläche rechts neben der Treppe) – Übersichtsplan

Mietkonditionen

Über die Vergabe der zu vermietenden Ladenfläche wird im Rahmen eines Ausschreibungsprozesses entschieden. Hierbei wird die Grundmiete/Mindestmiete für die Ladenfläche in der Schalterhalle der U-Bahn-Haltestelle Hbf. Süd per Angebotsabgabe durch den Mietinteressenten kalkuliert und eingereicht.

Es kann eine Umsatzmiete in Höhe eines prozentualen Anteils des Umsatzes zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart werden, wobei die Umsatzmiete mit der Mindestmiete verrechnet wird. Der Umsatzbeteiligungsanteil wird ebenfalls im Angebotsverfahren vom Mietinteressenten eingereicht. Die Grundmiete/Mindestmiete wird um den jeweils gültigen Verbraucherpreisindex der Bundesrepublik Deutschland (VPI) jährlich angepasst.

Für die Ladenfläche ist eine monatliche Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung, sowie eine E-Check Pauschale durch den/die Mieter*in zu leisten.

- | | | | |
|---|--|-----|----------------|
| ▶ | Monatliche Betriebskostenvorauszahlung | EUR | 100,00 (netto) |
| ▶ | Monatliche Heizkostenvorauszahlung | EUR | 100,00 (netto) |
| ▶ | Monatliche E-Check Pauschale | EUR | 25,00 (netto) |

Die Mietsicherheit (Kautions) beträgt **drei Bruttomonatsmieten** und ist als Bürgschaft einer europäischen Großbank ohne Einrede der Vorausklage zu erbringen.

Der Betrieb der Mietfläche ist während der Kernöffnungszeiten verpflichtend einzuhalten: Montag – Samstag zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr und Sonntag nach Bedarf und den gesetzlichen Anforderungen. Über abweichende Öffnungszeiten kann verhandelt werden.

- ▶ Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.
- ▶ Die Mietvertragsdauer kann längstens für einen Zeitraum von 10 Jahren festgelegt werden. Auch nach einer evtl. zu vereinbarenden Festlaufzeit endet der Vertrag nicht automatisch, läuft danach unbefristet weiter und kann mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.

Besichtigung

Bei Bedarf kann die Fläche von innen besichtigt werden. Bitte vereinbaren Sie hierfür einen Termin mit Herrn Ziolk unter 040 3288 - 4257 oder per E-Mail an: christian.ziolk@hochbahn.de

Die Objektinformation ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe dieser Objektinformation darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Hamburger Hochbahn AG erfolgen. Eine kommerzielle Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Merkblatt zur Datenverarbeitung (Fachbereich Immobilien)

Mit diesen Hinweisen informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die Hamburger Hochbahn AG (HOCHBAHN) und deren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften nach der ab dem 25.05.2018 geltenden EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und die Ihnen nach dem neuen Datenschutzrecht zustehenden Rechte.

1. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

Hamburger Hochbahn AG
Steinstraße 20
20095 Hamburg
Telefon 040/3288-0
Telefax 040/326406

E-Mail info@hochbahn.de

Unsere **Datenschutzbeauftragten** erreichen Sie per Post unter der o.g. Adresse mit dem Zusatz – Datenschutzbeauftragter – oder per Mail unter:

Datenschutzbeauftragter@hochbahn.de

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Beachtung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie aller weiteren maßgeblichen Rechtsvorschriften.

Sofern wir mit Ihnen ein Mietvertragsverhältnis abgeschlossen haben, ein Mietvertragsverhältnis begründet werden soll, oder wir prüfen, ob ein Mietvertragsverhältnis begründet werden kann, benötigen wir von Ihnen personenbezogene Daten. Diese Angaben benötigen wir z.B. um den Abschluss eines Vertrages zu prüfen, den Vertrag zu erstellen, das Vertragsverhältnis zu verwalten und abzuwickeln.

Die Prüfung des geltend gemachten Anspruchs ist ohne die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nicht möglich.

Rechtsgrundlage für diese Verarbeitungen personenbezogener Daten für vorvertragliche und vertragliche Zwecke ist Art. 6 Abs. 1 Bst. b) DSGVO. Soweit dafür besondere Kategorien personenbezogener Daten (z. B. Ihre Gesundheitsdaten) erforderlich sind, holen wir Ihre Einwilligung nach Art. 9 Abs. 2 Bst. a) i. V. m. Art. 7 DSGVO ein. Erstellen wir Statistiken mit diesen Datenkategorien, erfolgt dies auf Grundlage von Art. 9 Abs. 2 Bst. j) DSGVO i. V. m. § 27 BDSG. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die gegebenenfalls vor der Geltung der DSGVO, also vor dem 25.05.2018, uns gegenüber erteilt worden sind. Der Widerruf berührt nicht die Rechtswirksamkeit der bis zum Eingang des Widerrufs ergangenen Entscheidungen.

Ihre Daten verarbeiten wir auch, um berechnete Interessen von uns oder von Dritten zu wahren (Art. 6 Abs. 1 Bst. f) DSGVO). Dies kann insbesondere erforderlich sein:

- zur Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs
- zur Verhinderung und Aufklärung von Straftaten.

Darüber hinaus verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen wie z. B. handels- und steuerrechtlicher Aufbewahrungspflichten. Als Rechtsgrundlage für die Verarbeitung dienen in diesem Fall die jeweiligen gesetzlichen Regelungen i. V. m. Art. 6 Abs. 1 Bst. c) DSGVO.

Sollten wir Ihre personenbezogenen Daten für einen oben nicht genannten Zweck verarbeiten wollen, werden wir Sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen darüber zuvor informieren

3. Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Versicherungen:

Im Schadenfall kann es erforderlich sein, Ihre personenbezogenen Daten an ein Versicherungsunternehmen zu übermitteln, damit dieses sich ein eigenes Bild über den Schadenfall und die Deckung machen kann. Wir übermitteln Ihre Daten an die Versicherungsunternehmen nur soweit dies zur Prüfung von Ansprüchen erforderlich ist bzw. im zur Wahrung unserer berechtigten Interessen erforderlichen Umfang.

Externe Dienstleister:

Wir bedienen uns zur Erfüllung unserer gesetzlichen und vertraglichen Pflichten zum Teil externer Dienstleister. Eine Auflistung der von uns eingesetzten Auftragnehmer und beauftragten Dienstleistern, zu denen nicht nur vorübergehende Geschäftsbeziehungen bestehen, können Sie der Übersicht im Anhang entnehmen.

Weitere Empfänger:

Darüber hinaus können wir Ihre personenbezogenen Daten an weitere Empfänger übermitteln, wie etwa an Krankenkassen und Behörden zur Erfüllung gesetzlicher Mitteilungspflichten (z. B. Sozialversicherungsträger, Finanz- oder Strafverfolgungsbehörden).

4. Dauer der Datenspeicherung

Wir löschen Ihre personenbezogenen Daten sobald sie für die oben genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind. Dabei kann es vorkommen, dass personenbezogene Daten für die Zeit aufbewahrt werden, in der Ansprüche gegen unser Unternehmen geltend gemacht werden können (gesetzliche Verjährungsfrist von drei bis zu dreißig Jahren). Zudem speichern wir Ihre personenbezogenen Daten, soweit wir gesetzlich dazu verpflichtet sind. Entsprechende Nachweis- und Aufbewahrungspflichten ergeben sich unter anderem aus dem Handelsgesetzbuch, der Abgabenordnung und dem Geldwäschegesetz. Die Speicherfristen betragen danach bis zu zehn Jahren.

5. Betroffenenrechte

Sie können unter der oben genannten Adresse Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten verlangen. Darüber hinaus können Sie unter bestimmten Voraussetzungen die Berichtigung oder die Löschung Ihrer Daten verlangen. Ihnen kann weiterhin ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten sowie ein Recht auf Herausgabe der von Ihnen bereitgestellten Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zustehen.

6. Widerspruchsrecht

Sie haben das Recht, einer Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu Zwecken der Direktwerbung zu widersprechen.

Verarbeiten wir Ihre Daten zur Wahrung berechtigter Interessen, können Sie dieser Verarbeitung widersprechen, wenn sich aus Ihrer besonderen Situation Gründe ergeben, die gegen die Datenverarbeitung sprechen.

7. Beschwerderecht

Sie haben die Möglichkeit, sich mit einer Beschwerde an den oben genannten Datenschutzbeauftragten oder an eine Datenschutzaufsichtsbehörde zu wenden.

8. Datenübermittlung in ein Drittland

Sollten wir oder einer unserer externen Dienstleister personenbezogene Daten an Dienstleister außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) übermitteln, erfolgt die Übermittlung nur, soweit dem Drittland durch die EU-Kommission ein angemessenes Datenschutzniveau bestätigt wurde oder andere angemessene Datenschutzgarantien (z. B. verbindliche unternehmensinterne Datenschutzvorschriften oder EU-Standardvertragsklauseln) vorhanden sind.

Dienstleisterliste

Die HOCHBAHN und deren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften arbeiten mit folgenden Stellen zusammen, an die wir Ihre personenbezogenen Daten weiterleiten, wenn diese Stellen Ihre Daten zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten benötigen:

<u>Stellen:</u>	<u>Tätigkeiten:</u>
Handwerker	Handwerkliche Leistungen
Dienstleister im Rahmen des Facilitymanagements	Dienstleistungen im Rahmen des Facilitymanagements
Rechtsanwälte	Anwaltliche Leistungen
IT-Dienstleister	Erbringung von IT-Dienstleistungen
Telekommunikationsdienstleister	Erbringung von Telekommunikationsleistungen
Wirtschaftsprüfer	Prüfung des Jahresabschlusses
Rechnungshof	Durchführung von Prüfungen
Akten- und Datenvernichter	Entsorgung von Akten- und Datenträger

Abgabeinformationen

Die Bewerbungsunterlagen sind komprimiert möglichst in einer E-Mail an folgendes Postfach zu senden:
immobilien@hochbahn.de

Bewerbungen, die die geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig beinhalten, werden im weiteren Verfahren unter Umständen nicht berücksichtigt. Bitte an das oben genannte Postfach ausschließlich Bewerbungen senden. Anfragen und Rückfragen werden aus diesem Postfach heraus nicht beantwortet. Bitte wenden Sie sich bei Verständnisfragen zur Ausschreibung an den oben genannten Ansprechpartner.

Die Ausarbeitung der Bewerbung ist für Sie kostenlos und unverbindlich. Aus der Bearbeitung der Bewerbung kann kein Rechtsanspruch auf Auftragserteilung bzw. Ersatz der Aufwendungen für die Bewerbungsbearbeitung hergeleitet werden. Die Bewerbung muss zum Abgabetermin vollständig vorliegen. Werden die Bewerbungsunterlagen unvollständig eingereicht, so können Sie vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

Die Bewerbung ist in all ihren Bestandteilen in deutscher Sprache abzufassen.

Auswahlverfahren

Die gesamten vollständig eingereichten Unterlagen werden nach Bewerbungsschluss nach verschiedenen Kriterien und im Hinblick auf einen ausgewogenen Mieter- und Branchenmix (Food, Convenience, Dienstleistung, Bäcker) bewertet. Schwerpunkte der Kriterien sind dabei:

- ▶ Konzept
- ▶ Wirtschaftlichkeit
- ▶ Bonität
- ▶ Referenzen
- ▶ Nachhaltigkeit/Ökologie
- ▶ Gesamteindruck.

Im Anschluss des ersten Bewertungsverfahrens werden diejenigen Bewerber*innen mit den besten Bewertungen zu einer persönlichen Vorstellung ihres Konzeptes eingeladen. Vertragspartner*innen werden diejenigen Bewerber*innen, die aufgrund der Bewertung des Gesamtkonzeptes, anhand der eingereichten Unterlagen und Nachweise, sowie des Ergebnisses der persönlichen Vorstellung die beste Bewertung erzielt.

Inhalt Ihrer Bewerbung

Folgende Unterlagen und Nachweise sind mit der Bewerbung vorzulegen:

Konzept:

- ▶ Aussagefähiges Verkaufskonzept (Sortiments- und Nutzungsvorschläge)
- ▶ Einnahmen-/ Ausgabenkalkulation inkl. Investitionskosten
- ▶ Thema Nachhaltigkeit: Vorschläge zur Einsparung von Ressourcen, Müllvermeidung, Umweltschutz, Mehrwegsysteme

Weitere Angaben:

- ▶ Ausgefüllter Bewerbungsbogen (S.7-9)
- ▶ Geschäftspartner*innen, Anzahl der Mitarbeiter*innen, Ansprechpartner*innen während der Mietzeit
- ▶ Tabellarischer Lebenslauf mit Lichtbild
- ▶ Ihrer Bewerbung entsprechenden Referenzen
- ▶ Arbeitszeugnisse der letzten 5 - 10 Jahre
- ▶ Mietpreisangebot ggf. mit Umsatzbeteiligung
- ▶ Gewerbean- und -abmeldungen (falls Sie bereits selbständig waren)
- ▶ SCHUFA Auskunft
- ▶ Ausweiskopie
- ▶ Polizeiliches Führungszeugnis (kann ggf. bis zum Vertragsabschluss nachgereicht werden)
- ▶ Aktueller Handelsregisterauszug wird ggf. vor Vertragsabschluss nachgefordert

Bewerbungsbogen

Objekt: U-Bahnhof Hst. Hauptbahnhof Süd

Bewerbung bitte an immobilien@hochbahn.de

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen/zur Person

Name:

Straße, Hausnummer:

PLZ, Ort:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

2. Allgemeine Angaben zum/zur Mietvertragspartner*in (sofern abweichend zu Punkt 1)

Name:

Straße, Hausnummer:

PLZ, Ort:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

3. Nutzungskonzept/Verkaufskonzept/Betreiberkonzept

(Diesen Punkt bitten wir zusätzlich in Ihrer Bewerbung im Detail auszuführen.)

4. Mietangebot

4.1 Monatliche Mindestmiete/Grundmiete und Mietdauer der Verkaufsfläche

Angebot monatliche Mindestmiete netto: _____ €

4.2 Umsatzmiete/Mietangebot in % vom geplanten Umsatz

Geplanter Umsatz im 1. Jahr in € p.a. _____ €

Geplanter Umsatz im 2. Jahr in € p.a. _____ €

Geplanter Umsatz im 3. Jahr in € p.a. _____ €

Angebot Umsatzmiete auf das gesamte Sortiment: _____ %

oder gegebenenfalls aufgeteilt nach Sortimentsgruppen, z. B.:

Sortimentgruppe1: _____ %

Sortimentgruppe2: _____ %

Sortimentgruppe3: _____ %

Sortimentgruppe4: _____ %

5. Erklärungen der Bewerber*innen

Ich/wir erklären mit meiner/unsere Bewerbung verbindlich, dass

- ▶ die in diesem Bewerbungsbogen gemachten Angaben zutreffend sind und der Wahrheit entsprechen.
- ▶ gegen mich/uns und/oder den/die beabsichtigte*n Mieter*in kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde
- ▶ gegen mich/uns und/oder den/die beabsichtigte*n Mieter*in keine strafrechtliche Verurteilung vorliegt, die meine/ unsere Zuverlässigkeit als beabsichtigte*r Mieter*in in Frage stellt.
- ▶ der/die beabsichtigte Mieter*in seine/ihre Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben ordnungsgemäß erfüllt.
- ▶ der/die beabsichtigte Mieter*in meine/unsere Verpflichtung zur Zahlung von Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß erfülle(n)
- ▶ ich/wir und der/die beabsichtigte* Mieter*in den Geschäftspartnerkodex der Hamburger Hochbahn AG unter: www.hochbahn.de (Suchbegriff „Compliance“) zur Kenntnis genommen haben.

Ich/wir erklären weiterhin, dass die Angaben in dieser Bewerbung meiner/unsere tatsächlichen Situation entsprechen.

Ort, Datum

Rechtsverbindliche Unterschrift

Überblick Anforderung Genehmigungsplanung Gewerbeumbau HOCHBAHN

1. Innenarchitektonischer Entwurf

- Ansichten und Darstellungen mit Materialkonzept und Beleuchtungskonzept in 2D oder 3D zur Freigabe, Verbindlich einzureichen nach Zusage des Mietvertrages (4 Wochen Bearbeitungszeit)

2.1 Genehmigungsplanung Bauantrag „TAB-Bau“

- Architekturpläne Grundriss, Deckenplan, Ansicht, Schnitte in 1:100
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- Erläuterungsbericht Haustechnik und Pläne Haustechnik
- Aufstellung Baukosten

2.2 Genehmigungsplanung Elektro Antrag „TAB-Elektro“

- Beschreibung der Elektroinstallationsmaßnahmen
- Installationsplan, Stromlaufplan, Belegungsplan
- Leistungsbilanz
- Bestätigung der Schutzklasse und Potentialausgleich

2.3 Ausführungsplanung

- Ausführungsplanung (M. 1:50) sind der HOCHBAHN nach Aufforderung vorzulegen: Deckenplan, Installationsplan, Ansichten und Schnitte, Planung Klima und Lüftung

2.4 Planung der Werbeanlagen

- Ansichten und Darstellungen mit Materialkonzept

Umbauten von und in Gewerbeobjekten haben die Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen als Planungsgrundlage (**§60 BOStrab und ArbStättV**).

Die Unterlagen „**TAB-Antrag Bau**“ und „**TAB-Antrag Elektro**“ werden über die HOCHBAHN bei der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) eingereicht.

Die Dauer des Genehmigungsprozess liegt bei 6 Monaten und die Bearbeitungszeit kann sich je nach Komplexität und Rückabstimmung ändern.

Arbeiten dürfen erst nach Erteilung der Genehmigungen und einer vor Ort stattfindenden formellen Baustartbesprechung beginnen.

Vor der Inbetriebnahme muss die Endabnahme durch die TAB / HOCHBAHN erfolgen.