

Gerhart-Hauptmann-Platz 50 (GHP 50)

Informationsmemorandum (Bid Book)

3. HOVG Hamburger Objekt Verwaltungs GmbH & Co. KG
LIG - Landesbetrieb Immobilienmanagement und
Grundvermögen, Freie und Hansestadt Hamburg

Inhaltsübersicht

01 Objektbeschreibung

02 Eigentümerstruktur

03 Target Operating Model (Leistungs-
abgrenzung PM, FM und Center Mgmt.

04 Flächenübersichten

05 Organigramm und Ansprechpartner

06 Besonderheiten

07 Zeitplan des Vergabeverfahrens

08 Vorgaben zur Angebotsstruktur

01 Objektbeschreibung

Eckpunkt-Daten zum Objekt

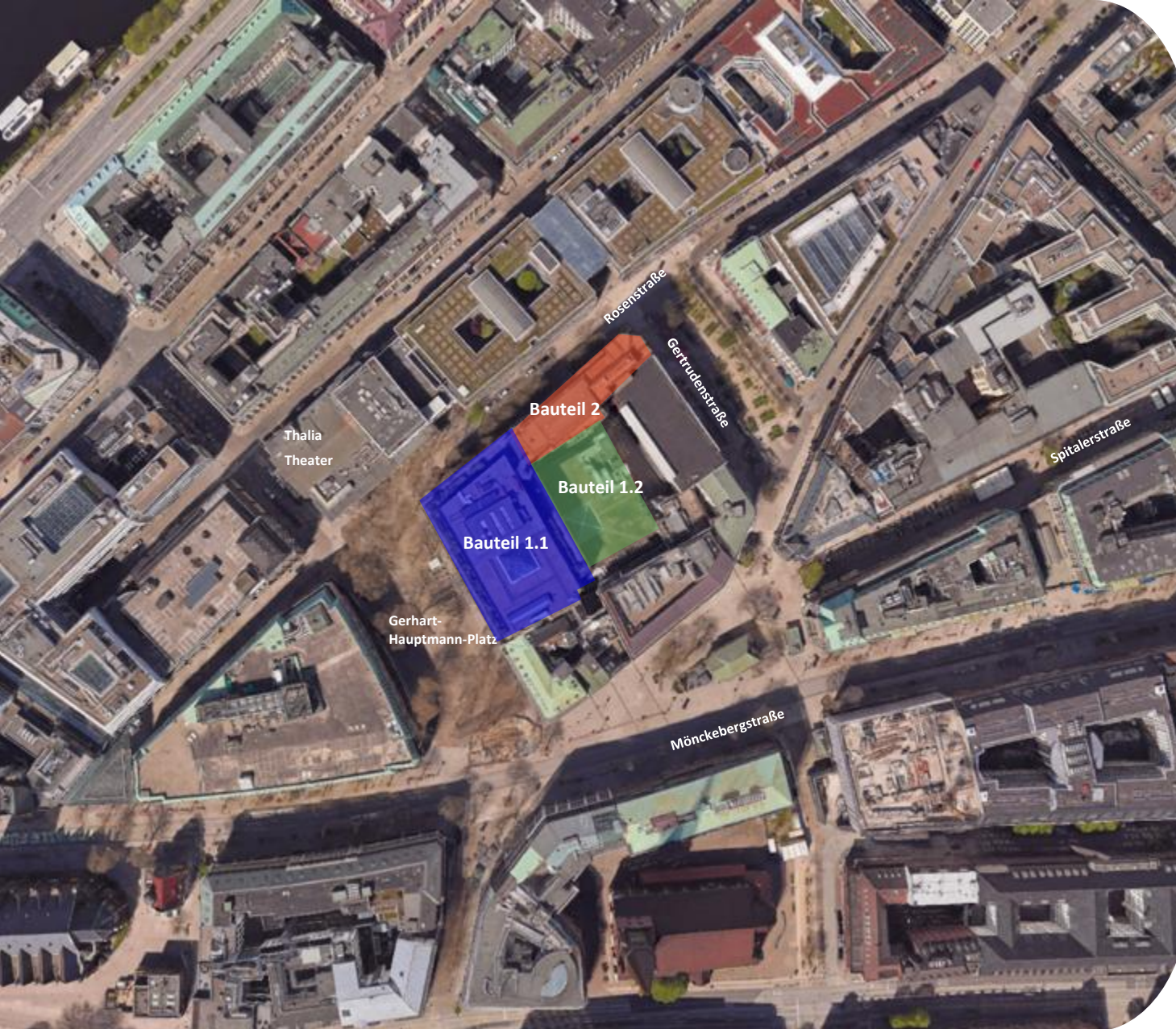
- **Adressen des Objekts:** Gerhart-Hauptmann-Platz 46-50, Gertrudenkirchhof 9, Spitalerstraße 24-26 in 20095 Hamburg
- **Anzahl der Gebäude:** 2 (Bauteil 1 Gerhart-Hauptmann-Platz; Bauteil 2 Rosenstraße)
- **Baujahre:** Hauptgebäude Gerhart-Hauptmann-Platz 1972-1974; Ergänzungsbau Rosenstraße 1985-1986, Aufstockung 2007; Einkaufspassage „PERLE“ 1973 mit Umbau in 2016
- **Mietfläche (nach DIN 277):**
 - Gesamt: 36.964 m² (100%)
 - Büro: 25.610 m² (69%)
 - Retail: 6.530 m² (18%)
 - Lager: 4.657 m² (13%)
 - Sonstiges: 167 m² (0 %)
- **Bruttogeschossfläche (BGF) und Nettogeschossflächen (NGF)**
 - BGF gesamt: ca. 61.525 m²
 - BGF oberirdisch: ca. 45.990 m²
 - BGF unterirdisch: ca. 15.535 m²
 - NGF gesamt: ca. 51.684 m²
- **Parkhaus/Tiefgarage:** 133 Tiefgaragenstellplätze



Standort

Das Gebäude **GHP 50** befindet sich an der Ecke **Gerhart-Hauptmann-Platz** und **Rosenstraße** unweit der Haupteinkaufsmeile Hamburgs, der **Mönckebergstraße**, zwischen Hauptbahnhof und Rathausmarkt.

Die **Binnenalster** sowie das über die Stadtgrenzen hinweg bekannte Thalia Theater sind nur einen Steinwurf entfernt.



Gebäudeteile

Übersicht der drei Gebäudeteile

Bauteil 1.1



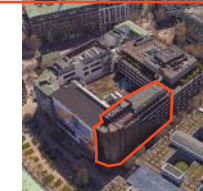
Gebäuderiegel (8
Geschosse) inkl. zwei
Technikgeschosse als
Staffel

Bauteil 1.2



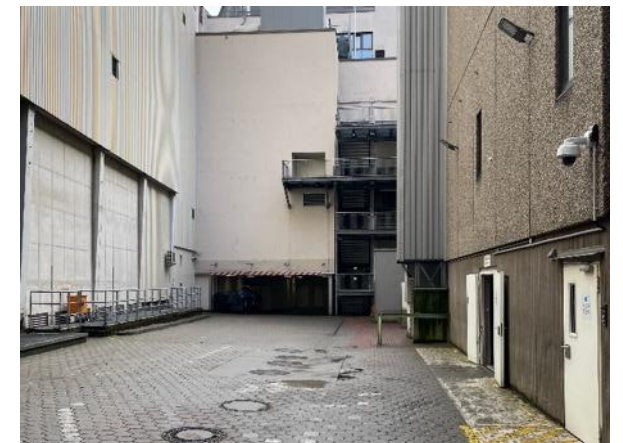
Hofbebauung (3
Geschosse) mit
Garageneinfahrt vom
Hof

Bauteil 2



Gebäuderiegel (8
Geschosse) mit
Hofdurchfahrt von
Rosenstraße

Außeneindrücke



Inneneindrücke





Gebüdesteckbrief

Eckdaten Teil 1/2

- Büro- und Geschäftshaus mit zwei Gebäudeteile:
 - Bauteil 1: Gerhart-Hauptmann-Platz 50 (eingestuft als Hochhaus), Baujahr 1972-74
 - Bauteil 2: Rosenstraße 35-38, Baujahr 1985-86
- Kein Denkmalschutz
- Geschosse:
 - 8 Vollgeschosse, 1 Staffelgeschoss, 2 Technik-Dachgeschosse, 3 Kellergeschosse (BT 1) bzw. 1 Kellergeschoss (BT);
 - Hofbebauung mit 4 Vollgeschossen
- Bauteil 1 besitzt zwei natürlich belichtete Atrien: Im Bauteil 1.1 ab OG4 ein sowie im Bauteil 1.2 ab OG2
- Je Gebäudeteil jeweils ein zentraler Erschließungskern mit ergänzenden Fluchttreppenhäusern
- Verbindung zwischen beiden Gebäudeteilen auf allen Geschossen
- Vierseitig umschlossene Innenhof mit Zufahrt von der Rosenstraße über eine Gebäudedurchfahrt im BT 2 (Anlieferhof für die Restaurant-/ Einzelhandelsnutzer und als Zufahrt zur PKW-Tiefgarage sowie zum Müllabtransport)
- Tiefgarage (BT 1) mit 133 Kfz-Stellplätzen und ergänzenden Fahrradstellplätzen
- Einkaufspassage „Perle“ mit Restaurants- und Ladenlokalen auf zwei Ebenen (EG & OG1) mit drei Zugängen vom GHP der Rosen- und Spitalerstraße sowie Anlieferung vom Hof
- Deckenhöhen variieren in den Geschossen zwischen 3,5 – 4 m, lichte Raumhöhe in Bürogeschossen ca. 2,66 m



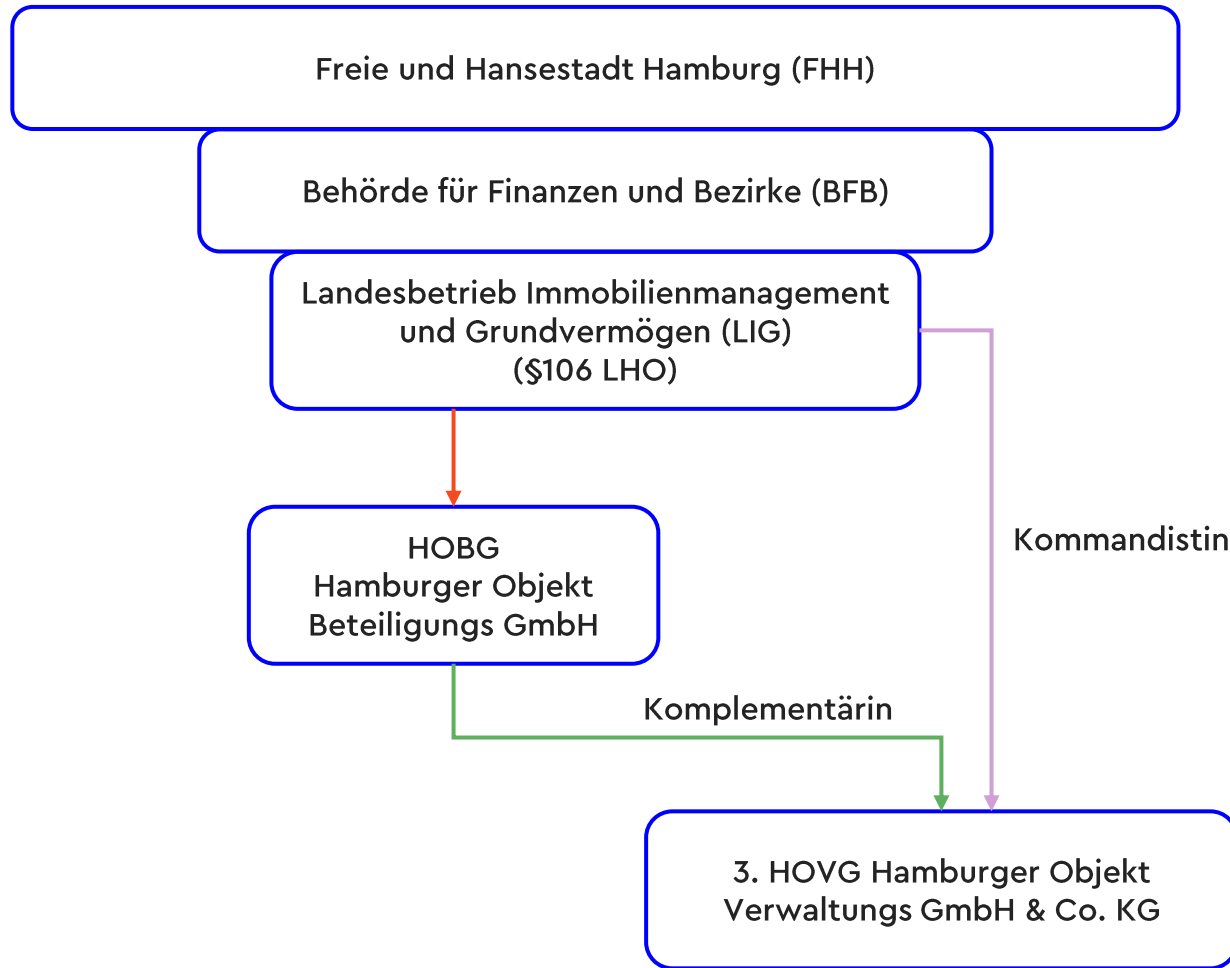
Gebüdesteckbrief

Eckdaten Teil 2/2

- Konstruktion aus Stahlrahmen mit verkleideten Stahlstützen und -trägern sowie Betonfertigteilen als Deckenelemente (BT 1) sowie einem Betonskelettbau mit massiven Stahlbetondecken, Stützen und Unterzügen (BT 2)
- Konstruktionsraster beträgt 7,50 x 7,50m (BT 1)
- Fassade aus umlaufenden mit z.T. polierten Naturstein verkleideten, 150cm tiefen Balkonbändern und Rundstützen aus Stahlbeton (BT 1) sowie einer braun eloxierten Alu/Glasfassaden (BT 2) samt außenliegendem Sonnenschutz (Raffstoren)
- Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Dachflächen sind tlw. mit Bitumenbahnen, Kies oder extensiven Begrünungen belegt
- Bürogeschosse mit Doppelboden (Mero)
- Gesamte Haustechnik überwiegend in einem guten und gepflegten Zustand
- Gebäude ist voll klimatisiert mit abgehängten Kühl-Kassettendecken in den Bürogeschossen in BT 1 (BT2 ohne Kühl-Kassettendecken)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im UG bzw. im Technik-Dachgeschoss
- Zentralheizung (über Fernwärme) mit Heizkörpern an den Außenwänden
- Gesamte Bürofläche hat eine EMA mit Bewegungsmeldern und Überwachung der zentralen Türen sowie eine Aufschaltung der Rauchmelder auf BMA
- Treppenhäuser werden im Brandfall druckbelüftet oder über Öffnungen ins Freie entlüftet

02 Eigentümerstruktur

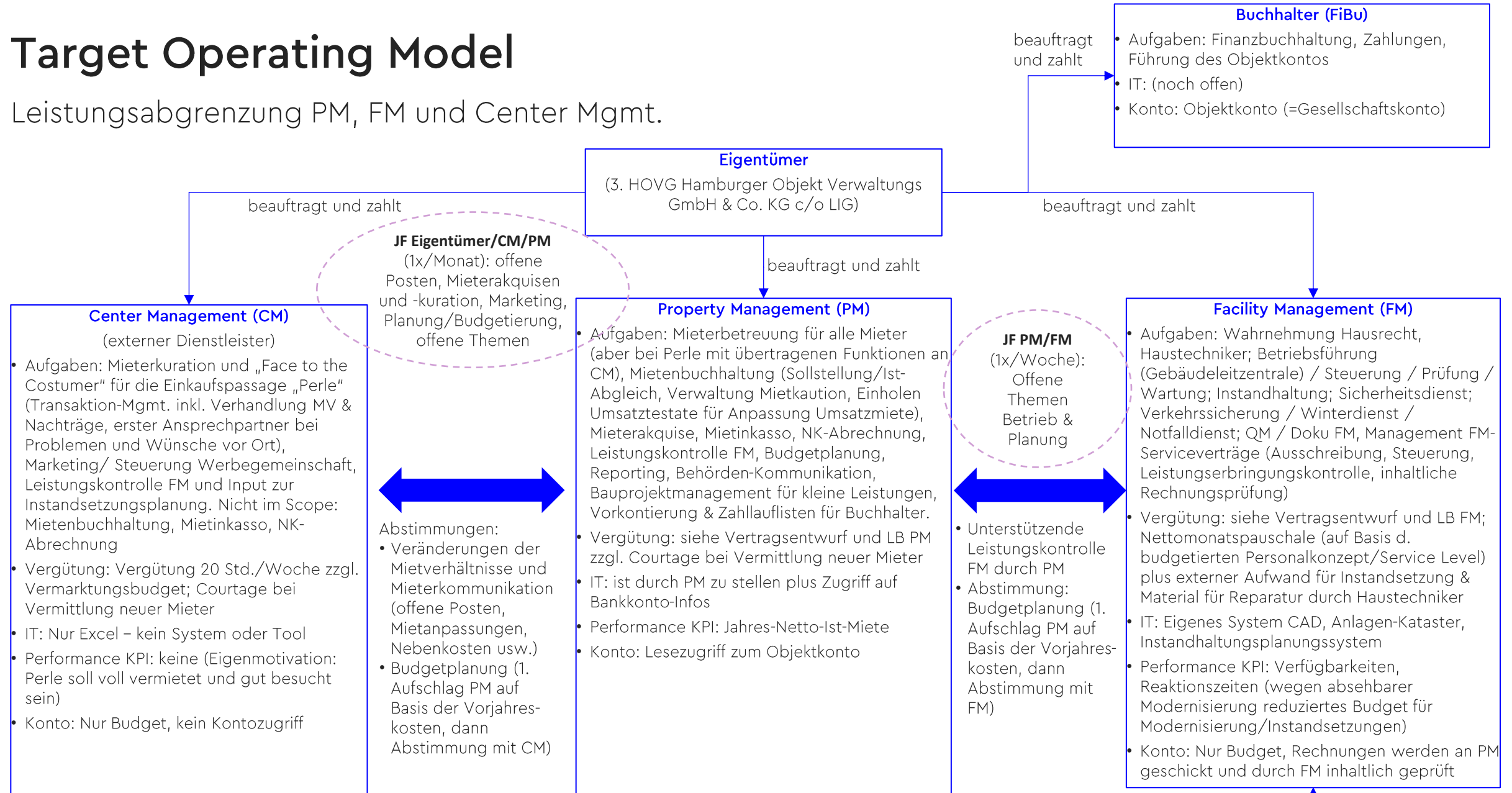
Eigentümerstruktur der 3. HOVG



03 Target Operating Model

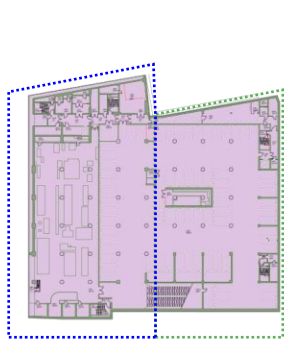
Target Operating Model

Leistungsabgrenzung PM, FM und Center Mgmt.



04 Flächenübersichten

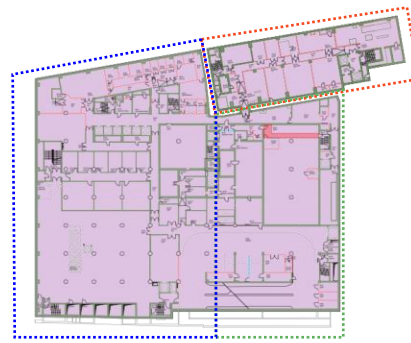
Flächenübersichten: Grundrisse der Gebäude



UG 3



UG 2



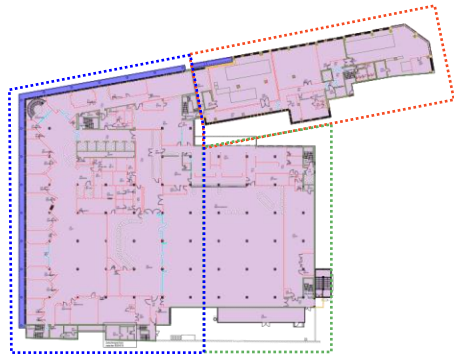
UG 1



EG



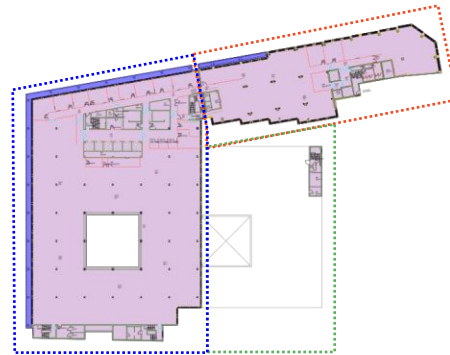
OG1



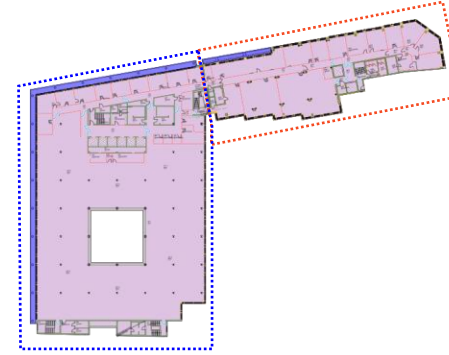
OG 2



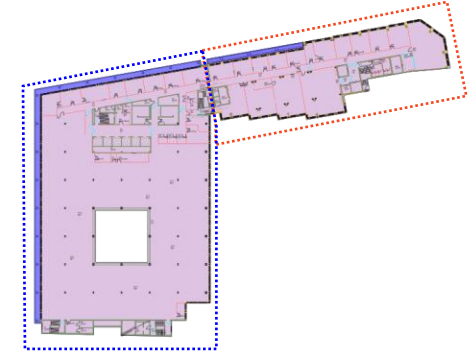
OG 3



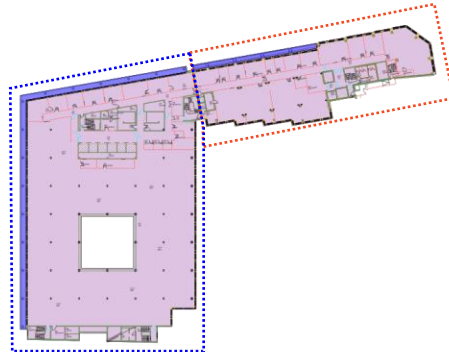
OG 4



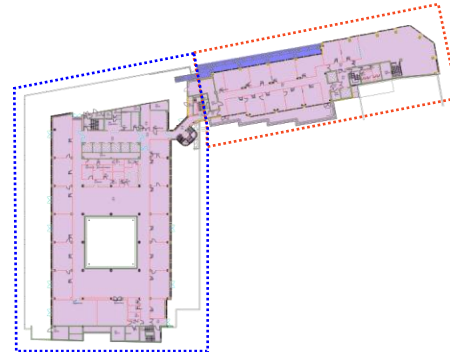
OG 5



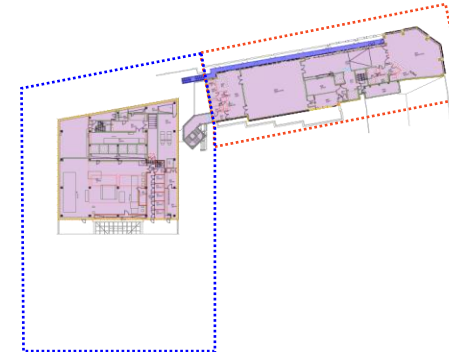
OG 6



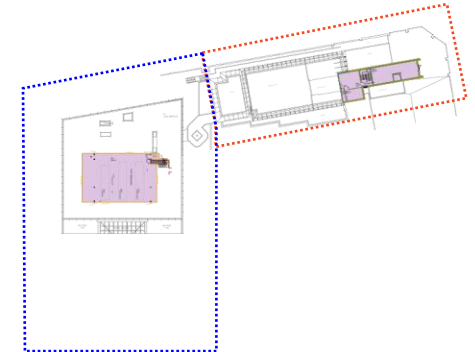
OG 7



OG 8



OG 9



OG 10

BGF (R) Regelfall

BGF (S) Sonderfall

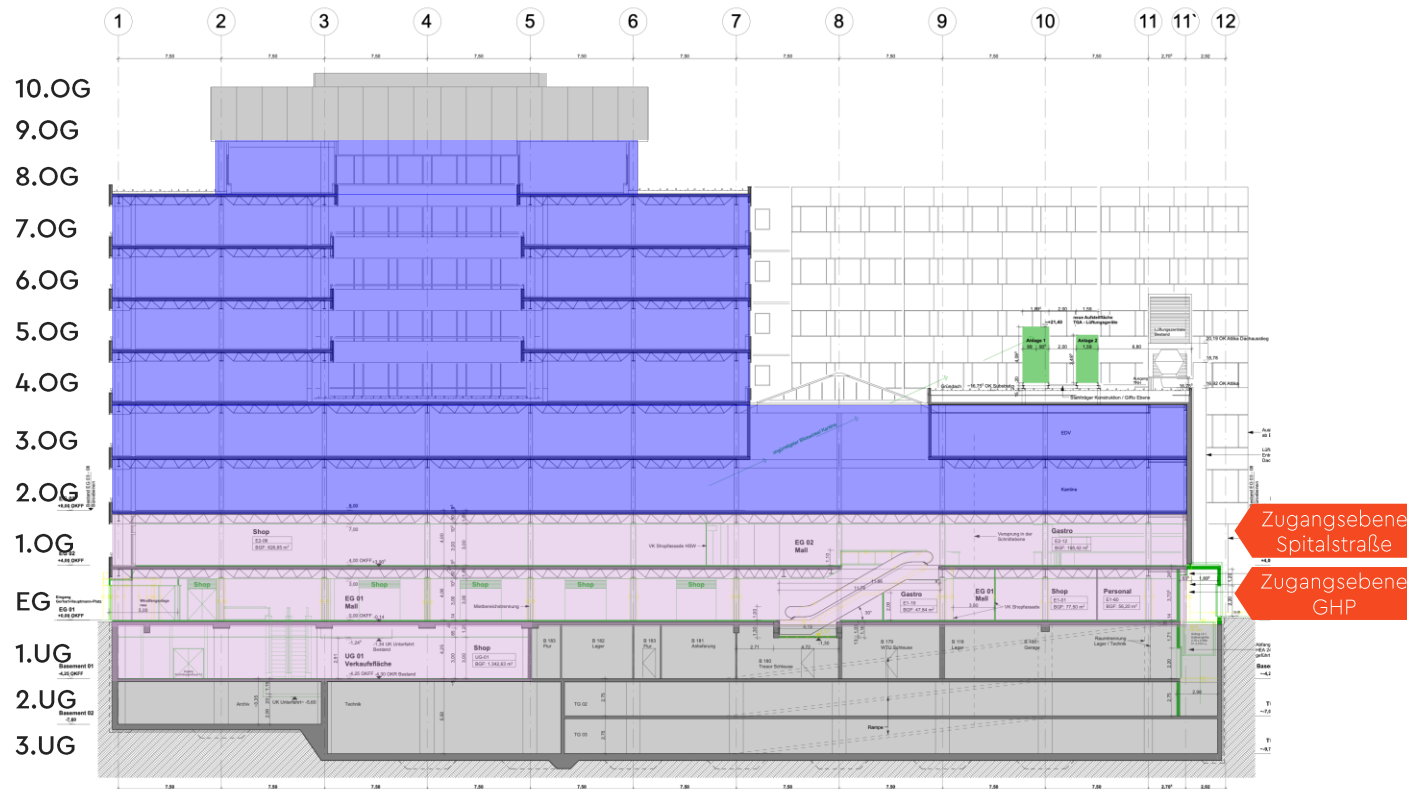
Haus 1.1

Haus 1.2

Haus 2

Flächenübersichten: Nutzungsverteilung BT 1

Schnittdarstellung

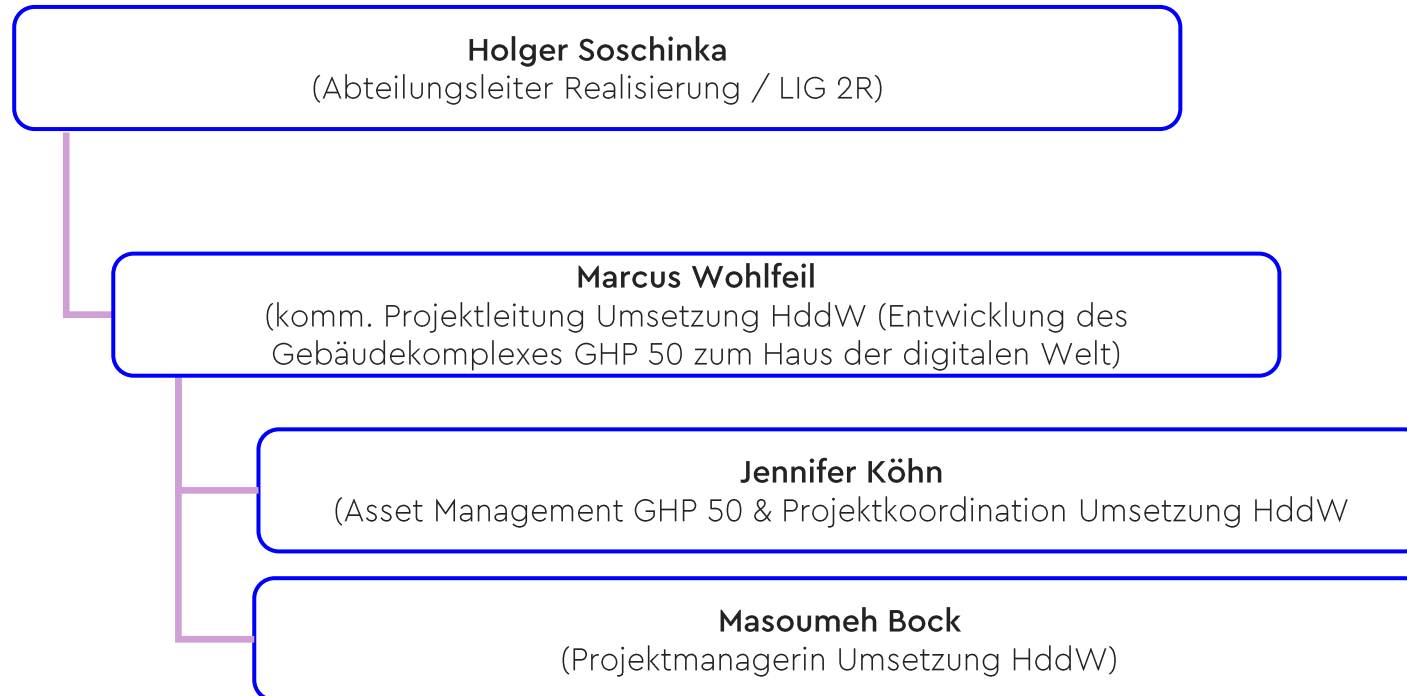


- Büro
- Shopping Passage Perle
- Nebenflächen

- Die Einkaufspassage „PERLE“ im UG, EG und 1. OG wird von außen über drei Seiten und zwei Ebenen erschlossen.
- Die Hauptnutzflächen des Büros beginnen ab dem 2. Obergeschoss. Sie werden durch Zugänge vom Gerhart-Hauptmann-Platz und von der Rosenstraße erschlossen.

05 Organigramm und Ansprechpartner

Organigramm und Ansprechpartner



06 Besonderheiten

Besonderheiten

- geplante Umbaumaßnahmen: ab 2031 sind umfangreiche Umbauten für städtische Nutzer und ein weitestgehender Leerzug geplant, sodass während der Laufzeit ausschließlich Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen sind
- Anzahl der Mieter: 29 Mieter, jedoch zieht der Ankermieter Büro Ende 2026 aus. Eine Folgevermietung wird angestrebt, ein Maklerhaus ist mit der Vermietung beauftragt
- Mieterstruktur:

	„Perle“ Gastronomie und Einzelhandel	Büroflächen	Tiefgarage	Anmerkungen
Anzahl Mieter	25 – max. 34	In Vermarktung über Makler; aktuell 1	3	Aktuell 1 Büronutzer; zukünftig wahrscheinlich zwischen 1 und 5 Zwischennutzern bis zum Umbau 2031
Mietfläche	7.300 m ² inkl. Lager	29.700 m ² inkl. Lager	133	130 Stellplätze sind Teil des Mietvertrages des aktuellen Büromieters; sollen zukünftig aber auch einzeln angemietet werden können

- Anzahl Eingangsrechnungen: knapp 500 pro Jahr
- Nebenkostenvolumen: ca. 1,2 Mio. €
- teilweise Insolvenzen und Klageverfahren gegenüber Mietern anhängig (siehe separate Liste im Datenraum)
- Umsatzmeldungen der Mieter zur Ermittlung der Umsatzmiete werden sehr schleppend eingereicht
- bekannte Mängel: ein defekter Aufzug
- anhängige Rechtsstreitigkeiten: 3

07 Zeitplan des Vergabeverfahrens

Zeitplan des Vergabeverfahrens

Nach aktuellem Stand ist folgender Zeitplan des Vergabeverfahrens vorgesehen:

Frist für Bieterfragen	03.09.2026
Frist für die Angebotsabgabe	10.09.2026, 12:00 Uhr
Auswertung der Angebote	ab KW 38/2026
Ggf. Präsentationstermine mit den ausgewählten Bietern, sofern diese stattfinden	KW 39/2026
Vergabeentscheidung und Information an die Bieter (§ 134 GWB)	ab KW 40/2026
Zuschlags- und Bindefrist	31.10.2026

08 Vorgaben zur Angebotsstruktur

Vorgaben zur Angebotsstruktur

(Preisblatt, Personalkonzept, Referenzen, Bieterfragen)

- Die Einzelheiten zum Verfahren ergeben sich aus der Angebotsaufforderung. Sie können hier nur in der gebotenen Kürze skizziert werden.
- Es handelt sich um ein Offenes Verfahren mit zwei Losen (Property Management und Facility Management).
- Für die Erstellung des Angebots werden den Bietern von der 3. HOVG diverse Vergabeunterlagen zur Verfügung gestellt (siehe Ziff. IV der Angebotsaufforderung).
- Für den Erhalt der vollständigen Vergabeunterlagen ist die Abgabe einer Vertraulichkeitsvereinbarung zwingend erforderlich.
- Die Bieter müssen mit der Abgabe ihres Angebots entscheiden, welches Los sie bei einem Angebot auf beide Lose priorisieren.
- Die Angebotsfrist läuft bis zum 10. September 2026.
- Die Angebotsabgabe kann ausschließlich über die Vergabeplattform erfolgen. Übermittlungen per E-Mail o.ä. sind unzulässig.
- Mit dem Angebot sind alle in der Checkliste (Ziff. VIII der Angebotsaufforderung) einzureichenden Unterlagen über die Vergabeplattform hochzuladen.
- Zu den einzureichenden Unterlagen zählen insbesondere
 - Preisblatt,
 - Projektkonzept (mit weiteren Teilkonzepten) und
 - Angebotsunterlagen (inkl. Referenzen).