



# Altländer Straße

## Individuelle Gewerbeflächen bei den Deichtorhallen

**Adresse:** Altländer Straße, 20095 Hamburg

**Baujahr:** ca. 1900 (Sanierung 2007 & 2025)

**Teilmarkt:** Hamburg Altstadt

**Lage:** 1A-Lage

**Fläche:** 3.734 m<sup>2</sup> (Teilbar ab ca. 220 m<sup>2</sup>)

**Verfügbar ab:** nach Absprache

# Objektdaten

Entlang der Altländer Straße befinden sich Kasematten unterhalb der Bahngleise. In insgesamt 12 Gewölben soll sich eine Mischung aus Gastronomie (mit Eventnutzung), Einzelhandel und Kunsthandwerk/Designer ansiedeln, so dass für Touristen und Hamburger eine ansprechende Flaniermeile entsteht, die den Brückenschlag zwischen der Altstadt und der HafenCity bildet. Dabei ist insbesondere die Nähe zu den Deichtorhallen zu berücksichtigen.

<b>Adresse:</b>	Altländer Straße, 20095 Hamburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Teilmarkt:</b>	Hamburg Mitte (Altstadt)
<b>Lage:</b>	1A-Lage
<b>Verfügbare Mietfläche:</b>	ca. 3.475 m <sup>2</sup>
<b>Teilbar ab:</b>	ca. 220m <sup>2</sup> (nur einmal vorhanden, G3)
<b>Miete/m<sup>2</sup>:</b>	siehe Konzept & Mietkonditionen
<b>Nebenkosten/m<sup>2</sup>:</b>	3,50 €/m <sup>2</sup> /mtl.
<b>Mietercourtage:</b>	Courtagefrei für den Mieter
<b>Nutzung:</b>	Gastronomie, Event, Einzelhandel, Kunsthandwerk, Design
<b>Denkmalschutz:</b>	Nein
<b>Verfügbar ab:</b>	nach Absprache / voraussichtliche Fertigstellung Ende 2026

Alle obigen Preisangaben verstehen sich zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer in Höhe von 19%. Eine Zwischenvermietung bleibt ausdrücklich vorbehalten.



# Ausstattung

Derzeit befinden sich die Kasematten im Rohbauzustand. Die Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Heizung werden vermietetseitig vorinstalliert. Mieterseitig müssen Installationen für evtl. Kälte- und Lüftungstechnik erfolgen sowie sämtliche Leitungsführungen für alle Versorgungsreinrichtungen ab dem Übergabepunkt. Eine weitere Vermieterleistung ist die Vereinheitlichung der Toranlage, wobei auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter noch Rücksicht genommen werden kann.

Die Kasematten wurden mauerwerksmäßig saniert und eine ca. 30 cm starke Betonversteifung eingebaut. Um eine Einheitlichkeit der Ansicht herzustellen, werden neue Fensterfronten im Fachwerkstil eingebaut. Die Entlüftung erfolgt im hinteren Kasemattenbereich über Lüftungsöffnungen im Gleisbett. Nähere Angaben zum Ausbauzustand entnehmen Sie bitte der Anlage Schnittstellen.

## Konzept & Mietkonditionen

Wir suchen sowohl innovative Konzepte als auch althergebrachte Nutzungen, wie Musikclubs oder Ausstellungs- und Werkstattflächen, um einen bunten Mix zu schaffen und ein breites Besucherpublikum anzuziehen. Überzeugen Sie uns mit Ihrer Geschäftsidee und geben Sie Ihr individuelles Mietangebot ab, das eine Mietpreisvorstellung, aber auch die von Ihnen eingeplanten Investitionen enthalten sollte. Des Weiteren sollte der Mietbeginn, die gewünschte Laufzeit plus Optionsrechte und der Mietvertragspartner und Raumplanungen enthalten sein.

Neben der Nettokaltmiete fallen noch Betriebskostenvorauszahlungen an, die von uns zunächst auf 3,50 €/m² zzgl. MwSt. geschätzt werden und eine Kautions von 6-facher Monatsmiete als Bürgschaft. Diese Werte können noch in Abhängigkeit der Nutzung variieren.



### **Belüftung / Klimatisierung**

nach Absprache



### **Sonnenschutz**

Mieterthema in Abstimmung  
mit dem Vermieter



### **EDV-Verkabelung**

keine Angaben



### **Bodenbelag**

siehe Schnittstellenbeschreibung



### **Wandsysteme / Türen**

siehe Schnittstellenbeschreibung



### **Decke**

keine Bohrlöcher mögl.



### **Beleuchtung**

Mieterthema



### **Zertifizierung**

nicht zertifiziert



### **Aufzug**

kein Personenaufzug



# Schnittstellenbeschreibung

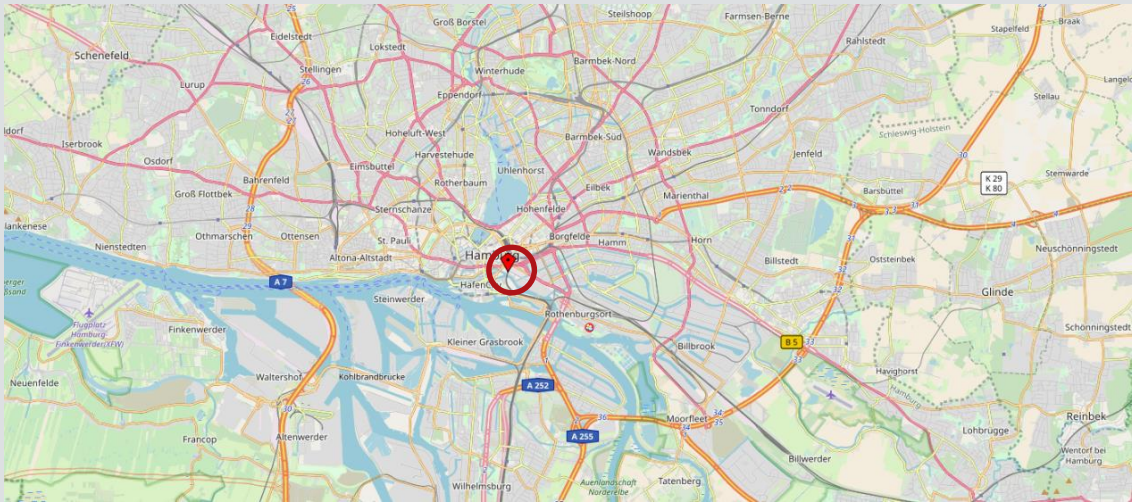
Pos. Gewerk/Bauteil	Vermieter	Mieter
<b>Heizung</b>	Vorlage eines Übergabepunktes mit Wärmemengenzähler für Wärme aus Fernwärme.	Wärmeverteilung erfolgt über Lüftungsgerät und ggf. über zusätzliche Heizkörper.
<b>Lüftung</b>	Vorlegen der Zu- und Abluft über ehem. Bahnsteig bis Übergabepunkt bis UK Decke Bahnsteig oder über Zu-/Abluftkanäle.	Einbau Lüftungsgerät und Luftverteilungs-kanäle innerhalb der Mietung. Lüftungskanäle Bereich Fruchtrampe (geo. Form, Oberfläche und Kanalführung) in Abstimmung mit Vermieter.
<b>Frischwasser</b>	Vorlage eines Übergabepunktes für Frischwasser mit Zähler.	Leitungsverlegung innerhalb der Mietung.
<b>Abwasser</b>	Vorlage eines Übergabepunktes im hinteren Bereich der Kasematte für Schmutzwasser.	Leitungsverlegung innerhalb der Mietung oberhalb der Betonsohle.
<b>Elektro</b>	Vorlage eines Übergabepunktes für Stromversorgung, Zähler im zentralen Technikraum zur direkten Abrechnung mit dem Versorger.	Untervermietung und E-leistungsnetz innerhalb der Mietung.
<b>Leuchten/Lampen</b>	Außenbeleuchtung und Effektbeleuchtung Gewölbe an der Fruchtrampe (ehem. Bahnsteig innen).	Leuchten/Lampen nach Erfordernis der Nutzung.
<b>Sicherheitsbeleuchtungs-anlage</b>	-	Komplett inkl. Fluchtwegeausschilderung.
<b>Fernmelde- und Antennenanlage</b>	Kabelanschluss je Mietung zur direkten Abrechnung mit dem Versorger.	Leitungsverlegung innerhalb der Mietung.
<b>Elektroakustische Anlage</b>	Einbaumöglichkeit einer Sprech- und Klingelanlage in Glasfassade.	Sprech- und Klingelanlage nach Vorgabe des Vermieters ggf. mit Aufschaltoption für Telefon Telefonanlage.
<b>Briefkastenanlage</b>	Einbaumöglichkeit einer Briefkastenanlage in der Glasfassade.	Briefkastenanlage nach Vorgabe des Vermieters.
<b>Zutrittskontrollanlage</b>	-	Anlage kann in Abstimmung mit Vermieter eingebaut werden.
<b>Feuerlöschanlage/-gerät</b>	-	Sind nach Erfordernis der Nutzung einzubauen/ zu warten.
<b>Fußboden</b>	Betonsohle roh für ca. 40 mm Aufbau. Wärmedämmung unter hinterer Betonsohle.	Vorgabe Vermieter für Oberbodenoptik: Gussasphalt geschliffen auf Rohbetonsohle.
<b>Wände und Decken</b>	Betonwände/-decken neu: Sichtbeton unbehandelt. Bestandsmauerwerk/decken: Putz ausgebessert, roh unbeschichtet.	Sichtbeton darf nicht beschichtet werden. Die Sichtbetonbauteile müssen für die jährliche optische Inspektion der DB-Netz AG zugänglich sein.
<b>Wände und Decken Bereich Fruchtrampe</b>	Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz.	Der Bereich der ehem. Fruchtrampe ist von Einbauten, Wänden etc. freizuhalten. Maßnahmen sind mit dem Amt für Denkmalschutz abzustimmen.



# Lage des Objektes

## Makrolage

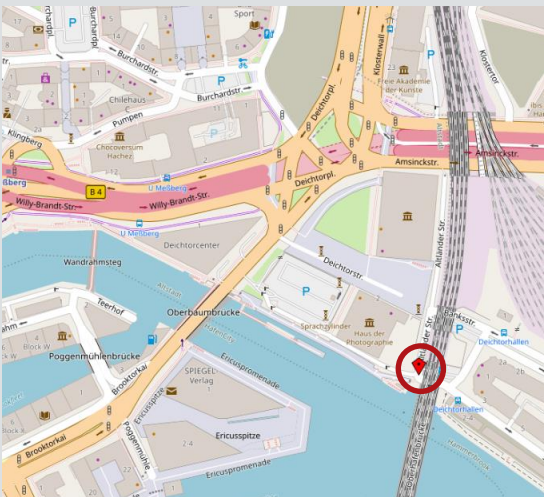
Das Objekt befindet sich zentral gelegen im Stadtteil Hamburg-Mitte mit gutem infrastrukturellem Angebot. Es liegt nahe dem Hauptbahnhof neben den Deichtorhallen, die U-Bahnhaltestellen Steinstraße und Meßberg sind fußläufig erreichbar.



© OpenStreetMap (and) contributors, CC BY-SA

## Mikrolage

Die Umgebung war in den vergangenen Jahren einem starken Wandel unterlegen: das ehemals als Standort von vorwiegend gewerblichen Betrieben genutzte Areal wird zunehmend ein attraktiver Geschäfts- und Wohnstandort. Durch die Fertigstellung der Kasematten ist davon auszugehen, dass zahlreiche Hamburger, aber auch Touristen die Kasematten aufsuchen werden, um in Anlehnung an das Berliner Vorbild diesen historischen Ort als Flaniermeile zu entdecken. Dabei stehen die Gewölbeflächen in direkter Verbindung zu den Deichtorhallen, die thematisch Kunst und Kultur in sich vereinen. Der beliebte Deichtorplatz vor den Kasematten dient dabei nicht nur als Übergang zur Hafencity, sondern auch als Verweil- und Veranstaltungsfläche.



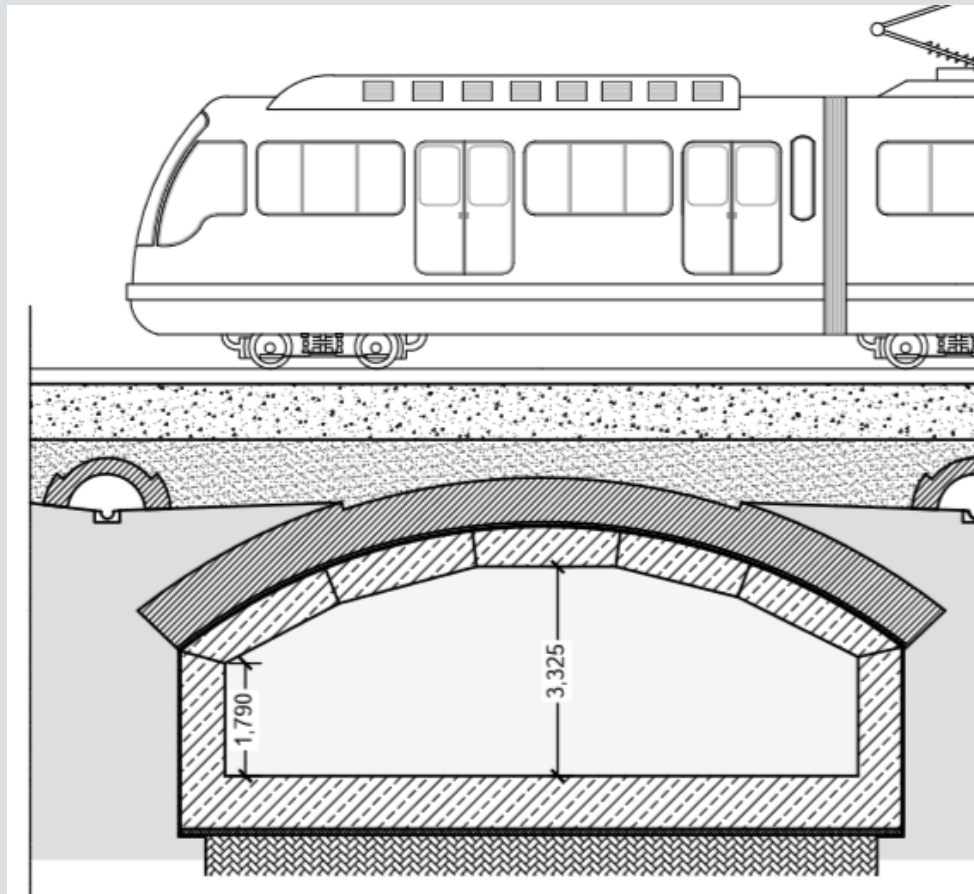
© OpenStreetMap (and) contributors, CC BY-SA



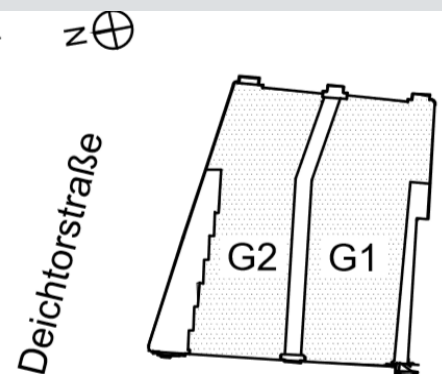
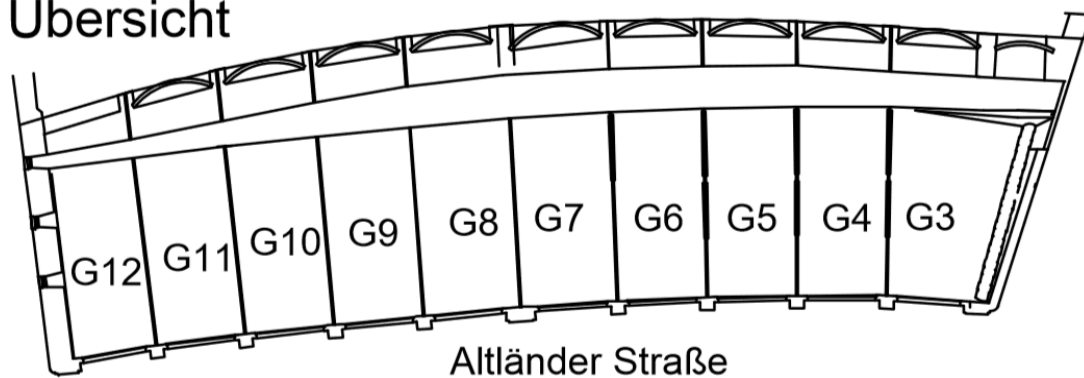
© geoportal-hamburg.de/boris/



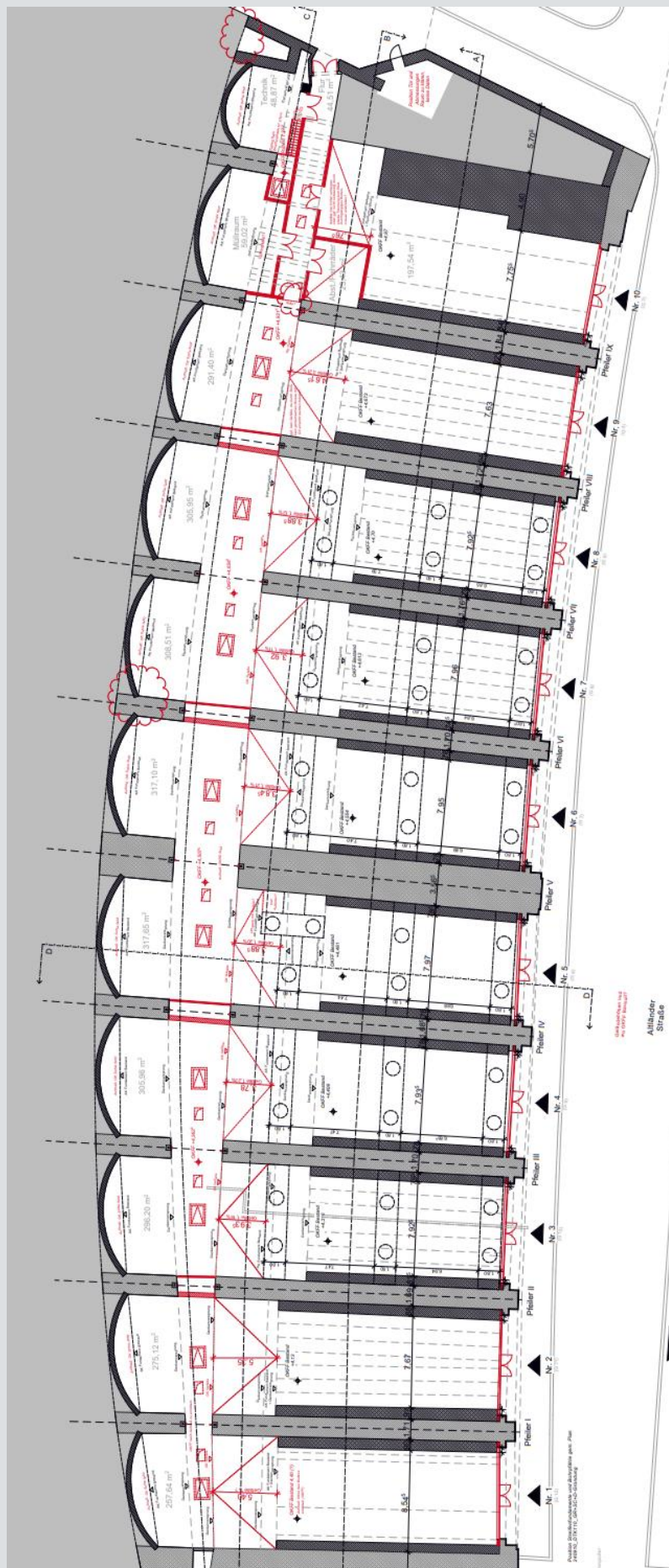
# Schnittplan Beispiel I Lage-Übersicht



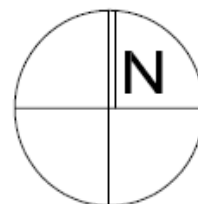
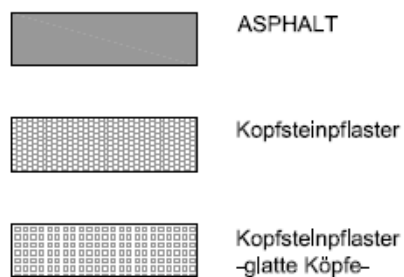
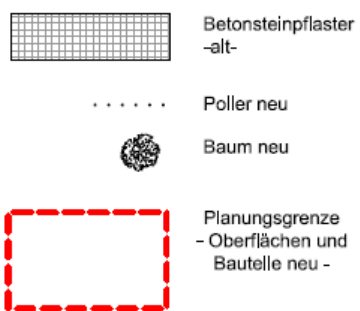
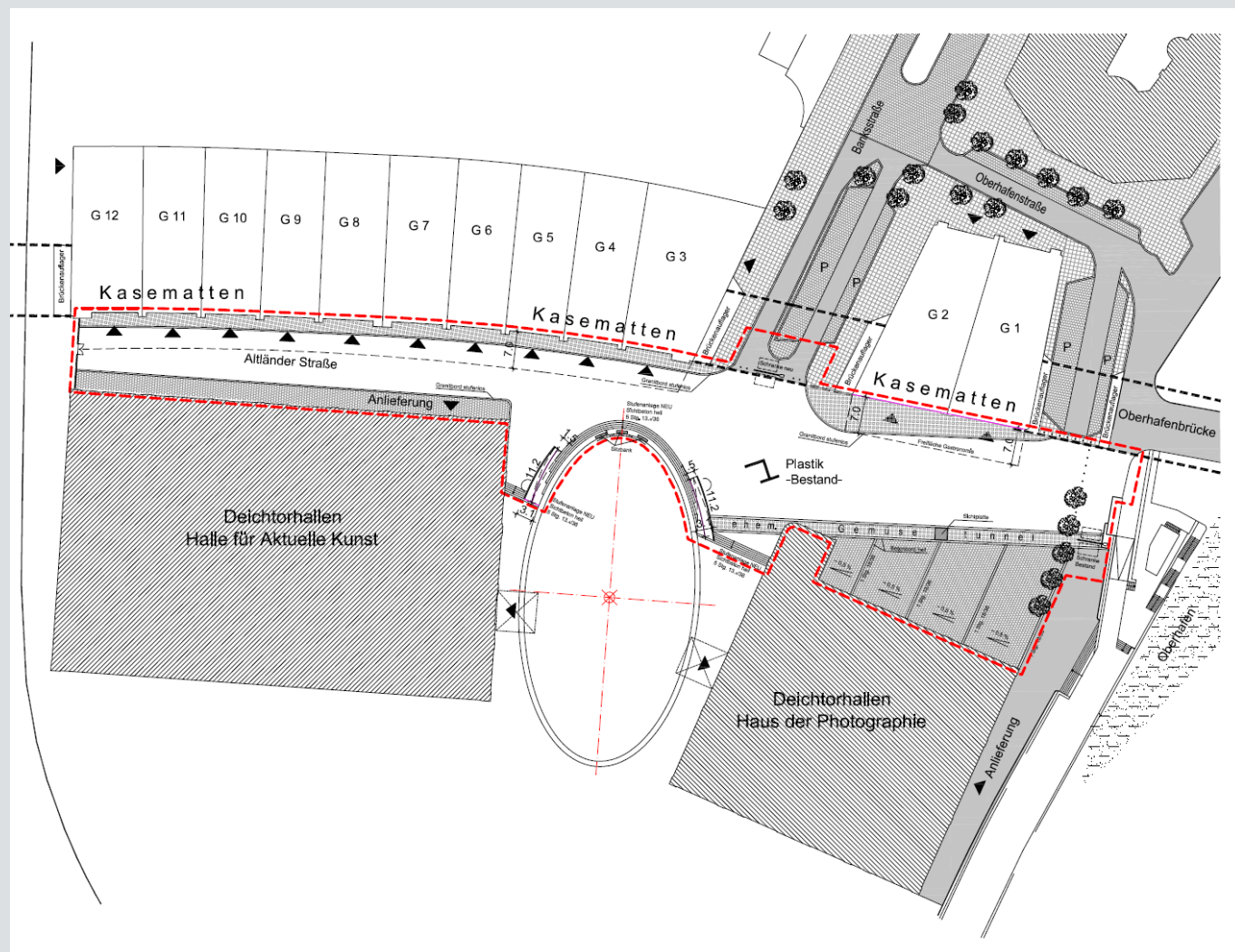
## Übersicht



## Kasemattenübersicht G3 bis G12



# Lageplan I Stadträumliche Einbindung



# Anforderungskatalog:

Wenn Sie sich auf diese besondere Immobilie bewerben möchten, dann senden Sie uns bitte **folgende Unterlagen**:

1. Konzept (bitte mit Ansprechpartner, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse)
2. Geben Sie bitte die geplanten Öffnungszeiten, das Verkaufssortiment und die erwarteten Besucherzahlen an.
3. Die benötigte Fläche und Zeitpunkt der Eröffnung.
4. Ihr Mietangebot: Miethöhe (z.B. Basismiete zzgl. variablem Anteil), Umsatzmiete oder Festmiete, ggf. Anpassungsklausel und die Laufzeit.
5. Geplante Investitionen und Darlegung der Finanzierung der Maßnahmen (welche Investoren gibt es, welche Eigenmittel?)
6. Die erwarteten Umsätze und die Prognose der Entwicklung (mind. 3 Jahre).
7. Einen aktuellen Schufa-Auszug oder anderen Bonitätsnachweis.
8. Lebenslauf mit Referenzen.
9. Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.

## **Wichtig:**

Wir benötigen die Unterlagen bis zum **08.09.2025** per Mail in unserem Hause. Die Mailadresse finden Sie auf der letzten Seite des Exposés.

Wir freuen uns!



# Außenansicht | Luftbild



# Innenansichten



Mauerwerksmäßige Sanierung ca. 30 cm starke Betonversteifung



Hinterer Bereich – alte  
Backsteinelemente vorhanden



# Umgebung | Umfeld



Straßenanbindung - Oberhafenbrücke



Deichtorhallen und Haus der Photographie

# Kontakt

**Zögern Sie nicht, uns anzusprechen!**  
**Wir stehen bei Fragen gern zur Verfügung.**

---

## Ihre Ansprechpartnerinnen

Frau Michaela Gonse

Fon 040 / 33 95 4 – 308

Mobil 0157/87010497

und

Frau Anna-Maria Borgs

Fon 040 / 33 95 4 – 458

Mobil 0157/87010478

Mail: [Interessenten.Deichtorkasematten@sprinkenhof.de](mailto:Interessenten.Deichtorkasematten@sprinkenhof.de)

Sprinkenhof GmbH  
Burchardstraße 8  
20095 Hamburg

Die Sprinkenhof GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen die Sprinkenhof GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens der Sprinkenhof GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.  
Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Sprinkenhof GmbH behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

