

# Gewerbehof Rudloffstraße 111



Überreicht von der  
BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung  
und Stadtentwicklung mbH

Stand: 2022

Dieses Projekt wird von der  
Europäischen Union kofinanziert



Bremerhavener Gesellschaft  
für Investitionsförderung  
und Stadtentwicklung mbH

**b!s**



# Inhalt

---

- Konzept
- Lage und Anfahrt
- Ansichten und Grundrisse
- Räumlichkeiten und Mietkosten
- Energieausweis
- Beratung und Förderung
- Kontakt

# Konzept

Durch den Gewerbehof Rudloffstraße 111 (ehemals GH Bau) soll insbesondere Existenzgründern der Weg in die Selbständigkeit erleichtert werden. Grundlage hierfür bilden Werkstatt- und Büroräume, die zu günstigen Mieten in einem modernen, funktionalen Gebäude zur Verfügung gestellt werden. Neben Handwerksbetrieben und Dienstleistern finden auch viele Existenzgründer im Gewerbehof Rudloffstraße 111 eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Dienstleistern in einem Zentrum wie dem Gewerbehof soll die Zusammenarbeit der Unternehmen fördern und z. B. ermöglichen, komplexe, fachübergreifende Dienstleistungsangebote möglichst aus einer Hand anzubieten.

# Beratung und Förderung

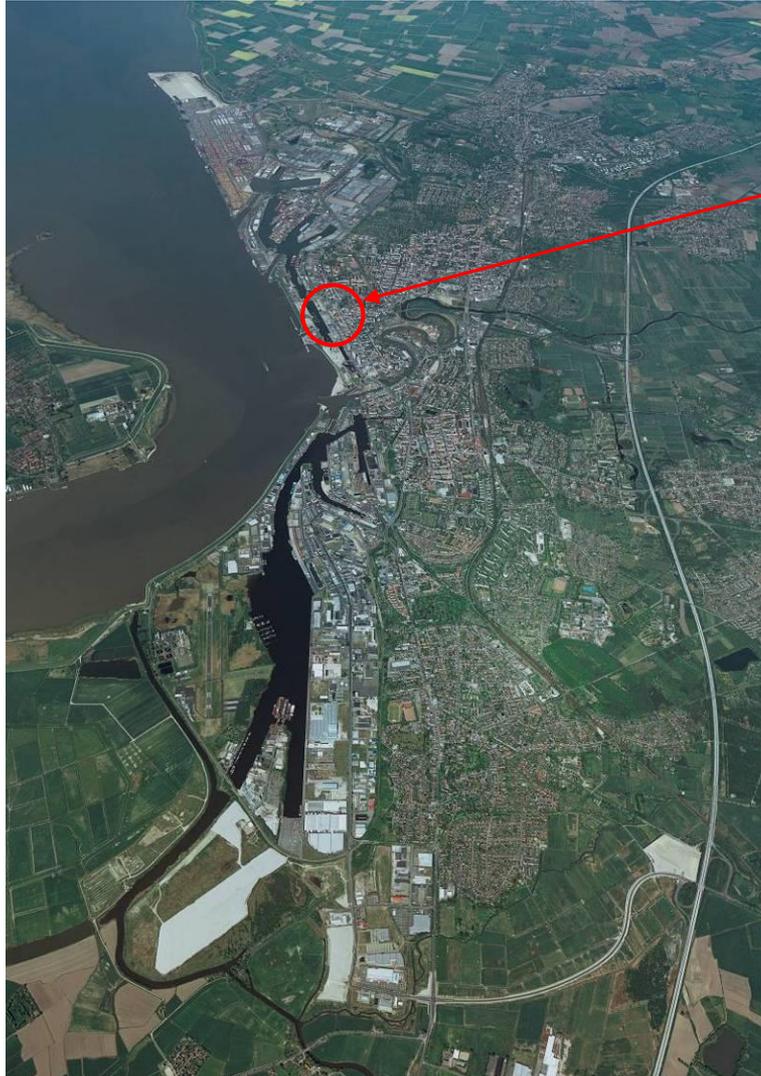
---

Mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH als Betreiberin steht ein kompetenter Partner für Beratung und Förderung zur Verfügung.

Die BIS arbeitet kundenorientiert und ermöglicht Wirtschaftsförderung aus einer Hand auf direktem und schnellem Wege. Die BIS unterbreitet Ihnen gerne ein individuelles Mietangebot und berät Sie über Fördermöglichkeiten.

Sprechen Sie uns an!

# Lage



Gewerbegebiet Barkhausenstraße/  
Rudloffstraße

# Anfahrt



## Über die BAB 27:

A 27 Abfahrt Bremerhaven-Zentrum, auf der B212 (Grimbsbystraße, weiter über Lloydstraße) Richtung Stadtmitte, am Ende Lloydstraße rechts in die Barkhausenstraße, nach 800 m rechts in die Straße Am Gitter, die nächste Möglichkeit links in die Rudloffstraße.

## Über die B6:

B6 (Weserstraße, weiter über Georgstraße) Richtung Bremerhaven Mitte, am Elbinger Platz links auf die B 212 (Columbusstraße), weiter Richtung Bremerhaven Mitte/Zentrum, bei Übergang der Columbusstraße in die Barkhausenstraße, nach 800 m rechts in die Straße Am Gitter, die nächste Möglichkeit links in die Rudloffstraße.

# Lage

## Das Gebäude

Der Gewerbehof liegt in der Rudloffstraße 111 in zentraler, innerstädtischer Lage mit guter Verkehrsanbindung. Im Dienstleistungs- und Gewerbegebiet Rudloffstraße befinden sich derzeit bereits zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen aus dem Bauhandwerk sowie der Kreativwirtschaft. Der Standort im Gewerbegebiet Rudloffstraße ist durch die Nähe zum Wohnquartier der „Alten Bürger“ und insbesondere in Nachbarschaft zu den heranwachsenden „Havenwelten“ eine gute Basis für junge, innovative Unternehmen.



Gewerbehof Rudloffstraße 111

# Räumlichkeiten

Der Gewerbehof bietet Raum für separate Mieteinheiten auf zwei Ebenen. Diese Einheiten teilen sich wie folgt auf:

## Werkstätten

- 5 Werkstätten von je ca. 98 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 14 m<sup>2</sup> Sanitär-/Umkleideräume und ca. 27 m<sup>2</sup> Büro-/ Pausenraum. Jeder Werkstatt sind je eine Außenfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> zugeordnet.
- 1 Werkstatt von ca. 22 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 14 m<sup>2</sup> Sanitär-/ Umkleideräume und ca. 27 m<sup>2</sup> Büro-/ Pausenraum. Der Werkstatt ist eine Außenfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> zugeordnet.
- 2 Werkstätten von je ca. 210 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 14 m<sup>2</sup> Sanitär-/ Umkleideräume und ca. 27 m<sup>2</sup> Büro-/ Pausenraum. Jeder Werkstatt sind je eine Außenfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> zugeordnet.
- 1 Werkstatt von ca. 282 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 14 m<sup>2</sup> Sanitär-/ Umkleideräume und ca. 27 m<sup>2</sup> Büro-/ Pausenraum. Der Werkstatt ist eine Außenfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Werkstätten haben eine Raumhöhe zwischen 6,85 m und 7,50 m. Sie verfügen über eine eigene Eingangstür und ein großes Rolltor. Das zu jeder Einheit gehörende Büro mit Pausenraum im Obergeschoss ist über eine eigene Treppe zu erreichen.

# Räumlichkeiten

---

## Bürotrakt

Im Bürotrakt befinden sich

- im Erdgeschoss eine Büroeinheit mit einer Gesamtfläche von rd. 171 m<sup>2</sup>
- im Obergeschoss können Einzelbüros ab 17 m<sup>2</sup> nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich jeweils eine Teeküche sowie die Sanitäreanlagen.

# Räumlichkeiten

---

Insgesamt stehen im Gewerbehof 1.846 m<sup>2</sup> Hallenfläche/ Werkstattfläche sowie 490 m<sup>2</sup> Büroflächen zur Verfügung.

Die funktionale Aufteilung ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Gebäudes mit einem geringen Anteil an Verkehrsflächen. Dies führt zu deutlicher Kosteneinsparung für die Mieter.

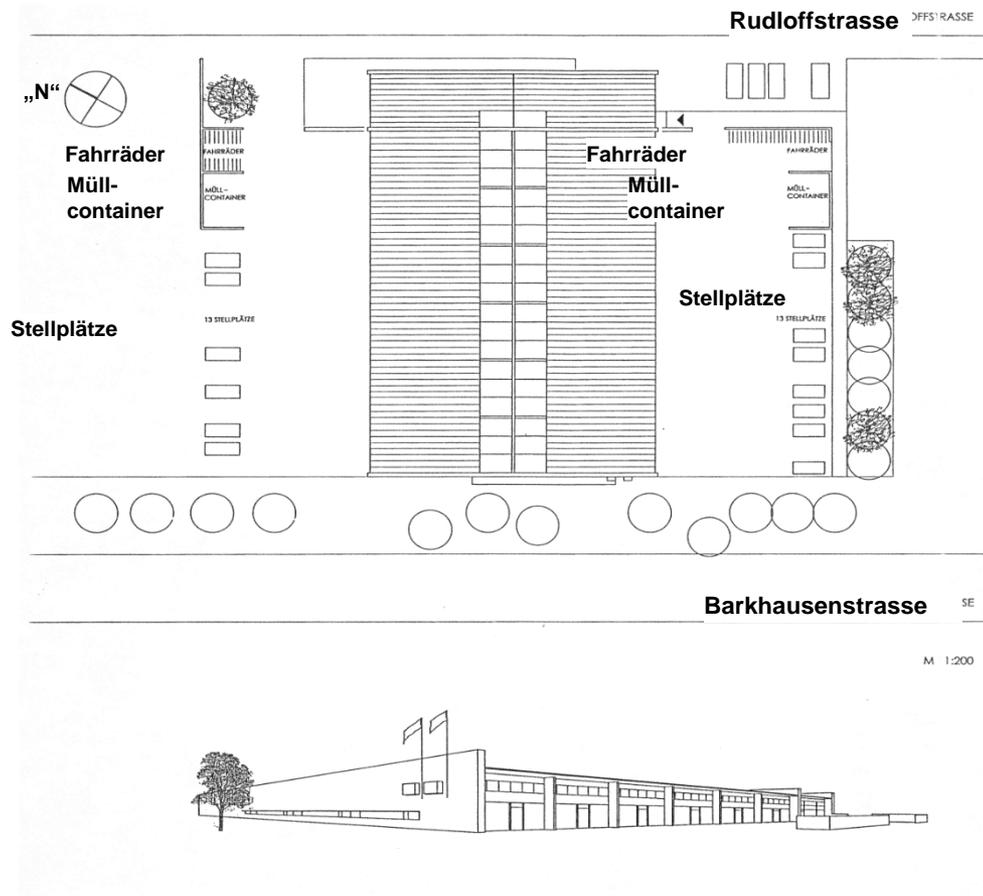
Auf dem Grundstück sind PKW-Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder vorhanden.

# Ansichten



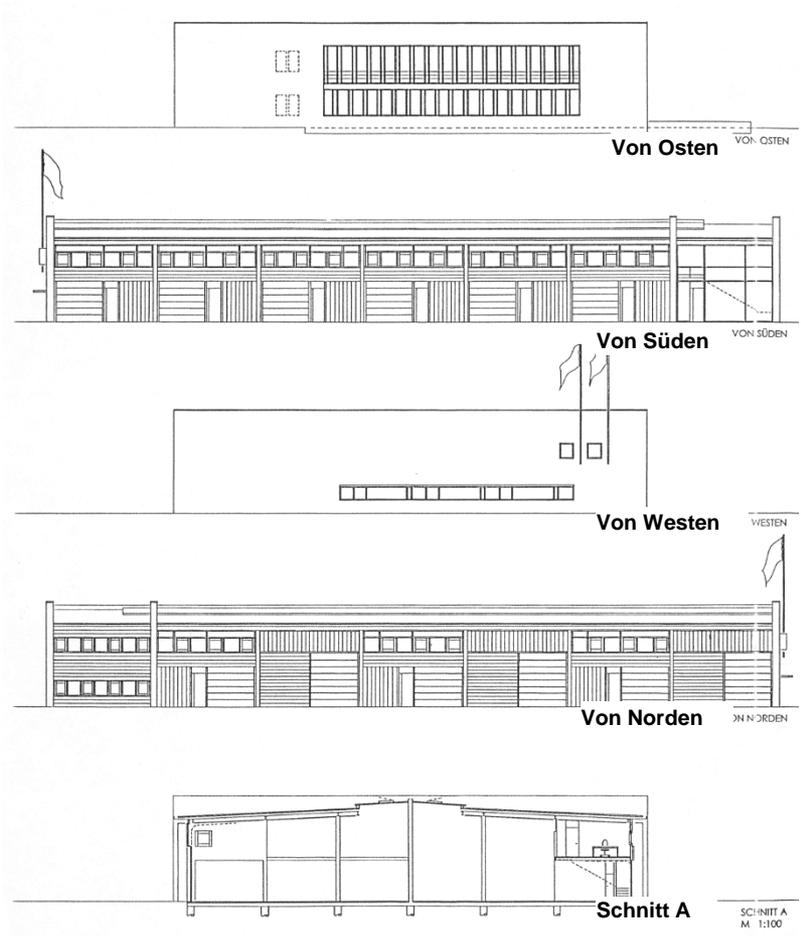
Ansicht Rudloffstraße

# Lageplan (Dachaufsicht)



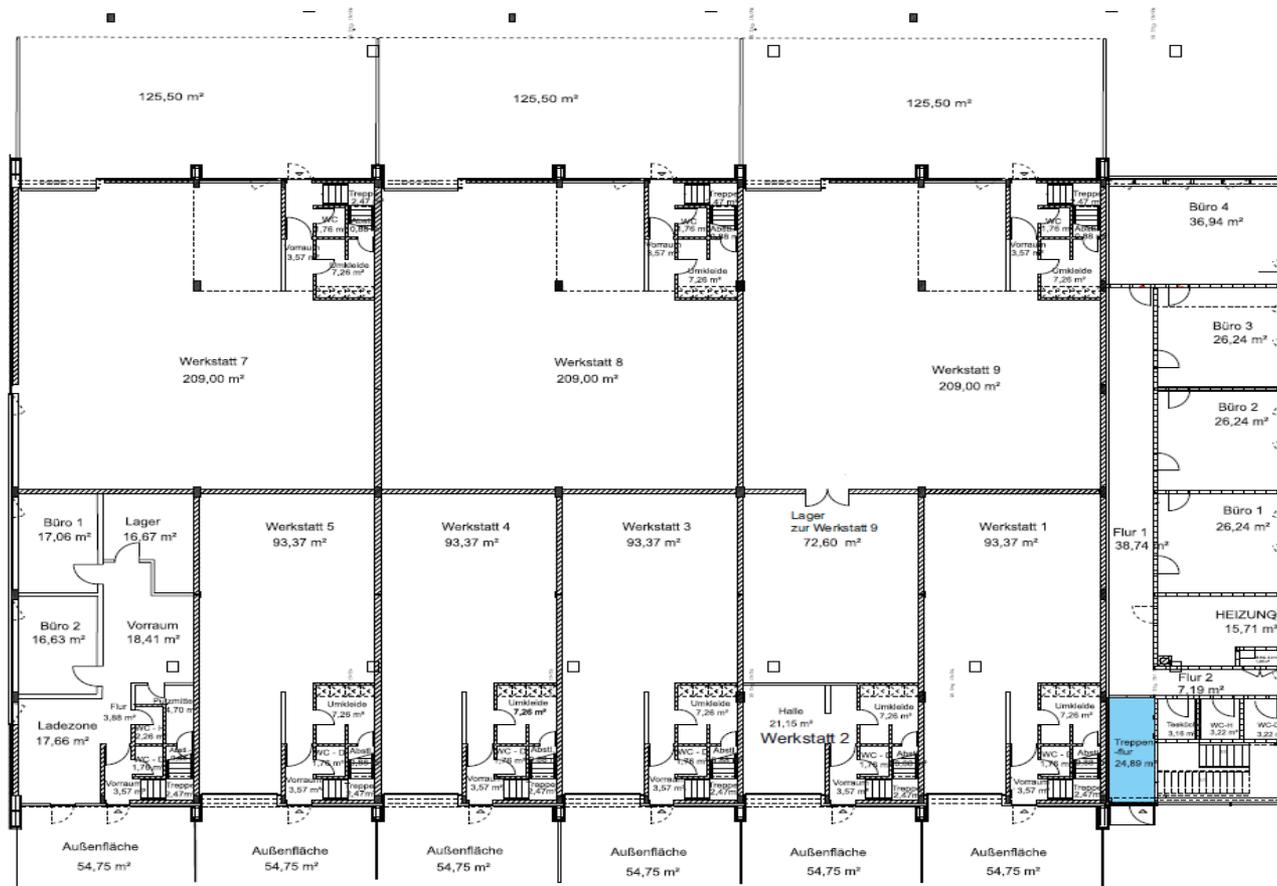
Gewerbehof Rudloffstraße 111

# Ansichten und Querschnitt



Gewerbehof Rudloffstraße 111

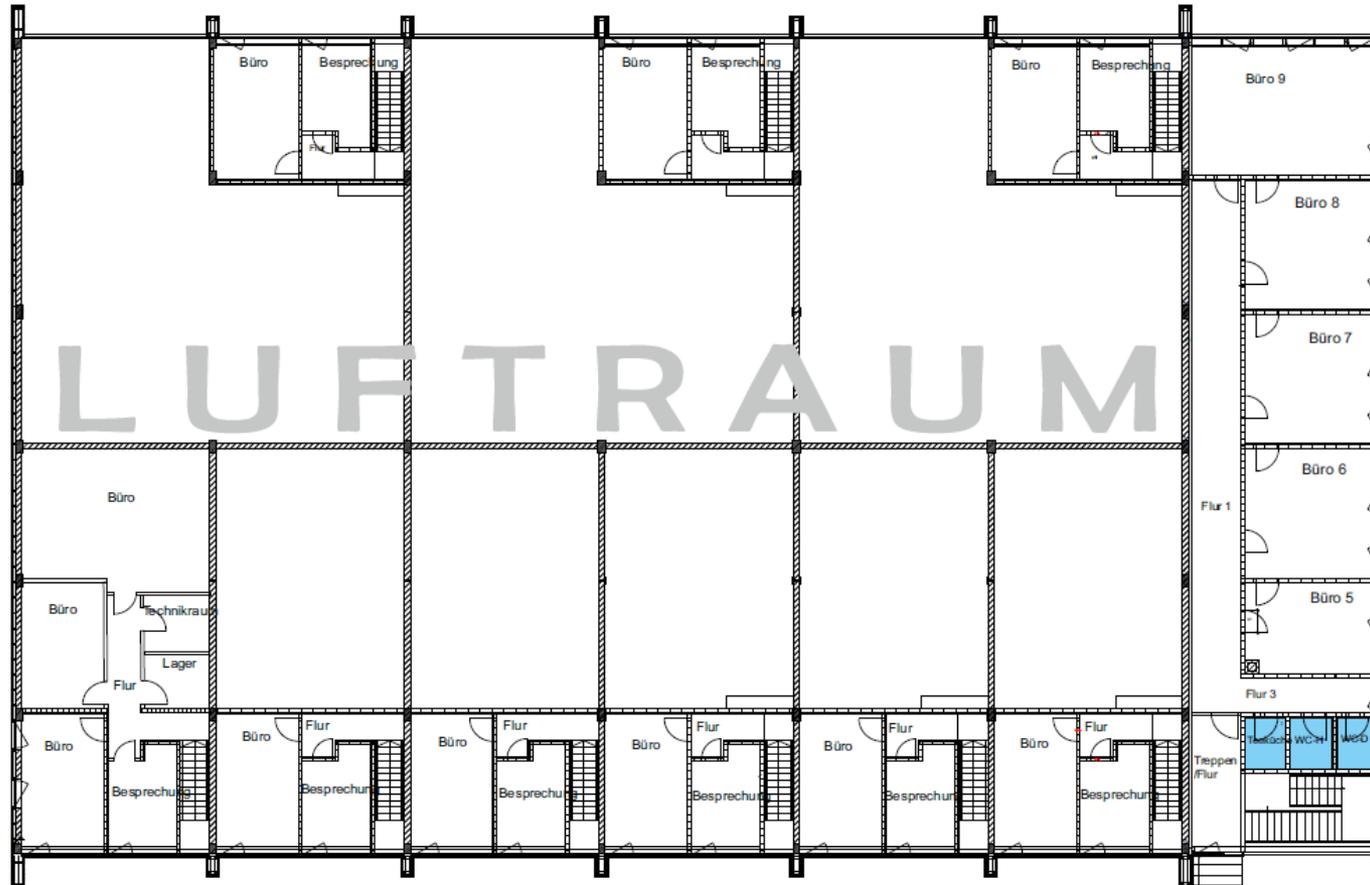
# Grundriss Erdgeschoss



Allgemeinflächen

Gewerbehof Rudloffstraße 111

# Grundriss Obergeschoss



 Allgemeinflächen

Gewerbehof Rudloffstraße 111

15



# Mietkosten

Die monatliche Miete beträgt für

## **Werkstatteinheiten**

Staffelmiete	aktuell	ab 01.01.2025	ab 01.01.2028	ab 01.01.2031	ab 01.01.2034
Werkstatträume /Sanitär-/Nebenräume	4,20 €/m <sup>2</sup>	4,40 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>
Büroräume	5,75 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,25 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,75 €/m <sup>2</sup>
Außenflächen	1,05 €/m <sup>2</sup>	1,10 €/m <sup>2</sup>	1,15 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>	1,25 €/m <sup>2</sup>
Betriebskostenvorauszahlung	3,00 €/m <sup>2</sup>				

## **Bürotrakt**

Staffelmiete	aktuell	ab 01.01.2025	ab 01.01.2028	ab 01.01.2031	ab 01.01.2034
Büroräume	6,30 €/m <sup>2</sup>	6,60 €/m <sup>2</sup>	6,95 €/m <sup>2</sup>	7,30 €/m <sup>2</sup>	7,65 €/m <sup>2</sup>
Flur/Teeküche/Sanitärräume	4,20 €/m <sup>2</sup>	4,40 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>
Betriebskostenvorauszahlung	4,00 €/m <sup>2</sup>				

Die Grundmiete für die PKW-Stellplätze beträgt derzeit 25,00 €/Stellplatz.

Miete und Betriebskosten sind jeweils zzgl. der gesetzlichen MwSt zu zahlen.

# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

1

Registrierungsnummer # HB-2018-002304464  
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

Gültig bis: 18.10.2028

<b>Gebäude</b>	Werkstätten mit Bürotrakt	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Rudloffstraße 111, 27568 Bremerhaven	
Adresse	ganzes Gebäude	
Gebäudeteil	2001	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2001	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2007 m <sup>2</sup>	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Art: keine	
Erneuerbare Energien	Verwendung: -----	
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

- Eigentümer    Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
 Inspektorbüro Dohmring  
 Ditt-Jur-FH, Sabine Dohmring  
 Hassecker Heerstr. 122  
 28207 Bremen

19.10.2018

Ausstellungsdatum

*Sabine Dohmring*

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
 Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 3 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang  
 persönlich anzugeben.  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich.  
<sup>4</sup> Bei Wohnbauten Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrunderfläche ist im Sinne der EnEV einschließlich der betrachtetenkleine Teil der Nettogrunderfläche

# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: HB-2018-00230464  
(über: Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

2

### Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 41 kg/(m<sup>2</sup>·a)

### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

150 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert) ↑  
modernisierter Altbau (Vergleichswert) ↓

Anforderungen gemäß EnEV 4

Primärenergiebedarf kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  
Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingetriben  
Sonneneinstrahlung (bei Neubau) eingetriben

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV (Eis-Zonen-Koeffizient)
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					
	Heizung	Warmwasser	Gebäudebeleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Abgestrahlter Strom	1,1	0	24,3	0	0	25,5
Erdgas H	104,8	0	0	0	0	104,8

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 105 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 26 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

# Kontakt

---

**BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH**  
**Am Alten Hafen 118**  
**27568 Bremerhaven**

**Ihre Ansprechpartnerin für die Vermietung**

Ivesa von Häfen

Fon: 0471 – 9 46 46 743

E-Mail: [vonhaefen@bis-bremerhaven.de](mailto:vonhaefen@bis-bremerhaven.de)

Internet: [www.bis-bremerhaven.de](http://www.bis-bremerhaven.de)