

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.

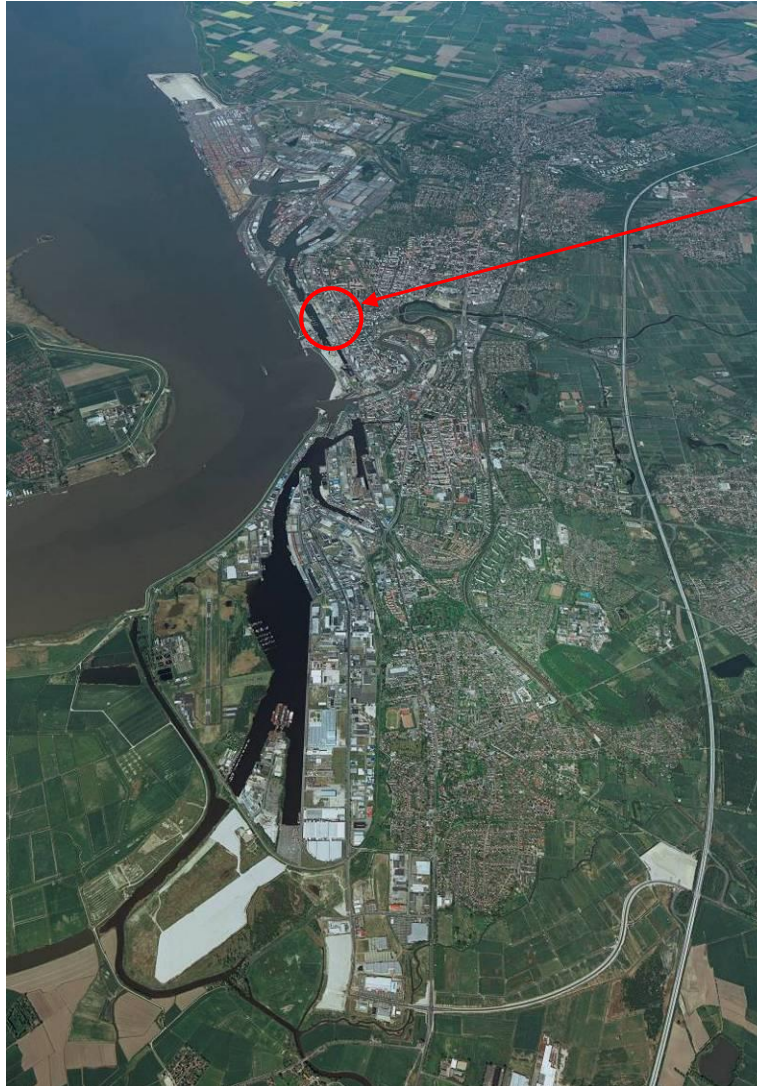
Beratung und Förderung

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.

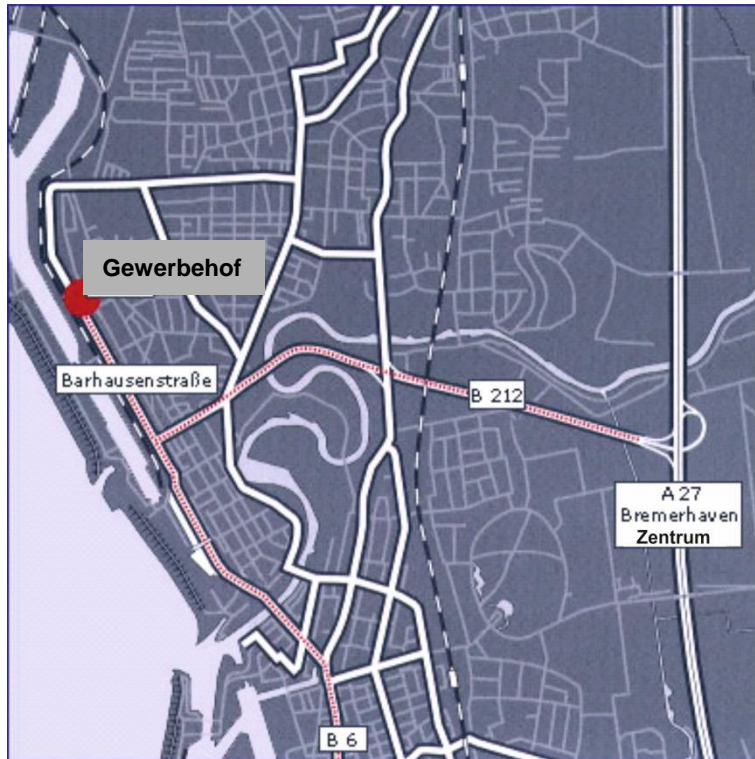
Sprechen Sie uns an!

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 m² zzgl. ca. 14 m² Sanitär-/Umkleideräume und ca. 27 m² Büro-/ Pausenraum. Jeder Werkstatt sind je eine Außenfläche von ca. 55 m² zugeordnet.
- 1 Werkstatt von ca. 22 m² zzgl. ca. 14 m² Sanitär-/ Umkleideräume und ca. 27 m² Büro-/ Pausenraum. Der Werkstatt ist eine Außenfläche von ca. 55 m² zugeordnet.
- 2 Werkstätten von je ca. 210 m² zzgl. ca. 14 m² Sanitär-/ Umkleideräume und ca. 27 m² Büro-/ Pausenraum. Jeder Werkstatt sind je eine Außenfläche von ca. 126 m² zugeordnet.
- 1 Werkstatt von ca. 282 m² zzgl. ca. 14 m² Sanitär-/ Umkleideräume und ca. 27 m² Büro-/ Pausenraum. Der Werkstatt ist eine Außenfläche von ca. 126 m² 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 m²
- im Obergeschoss können Einzelbüros ab 17 m² nach Verfügbarkeit angemietet werden.

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

Räumlichkeiten

Insgesamt stehen im Gewerbehof 1.846 m² Hallenfläche/ Werkstattfläche sowie 490 m² 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.

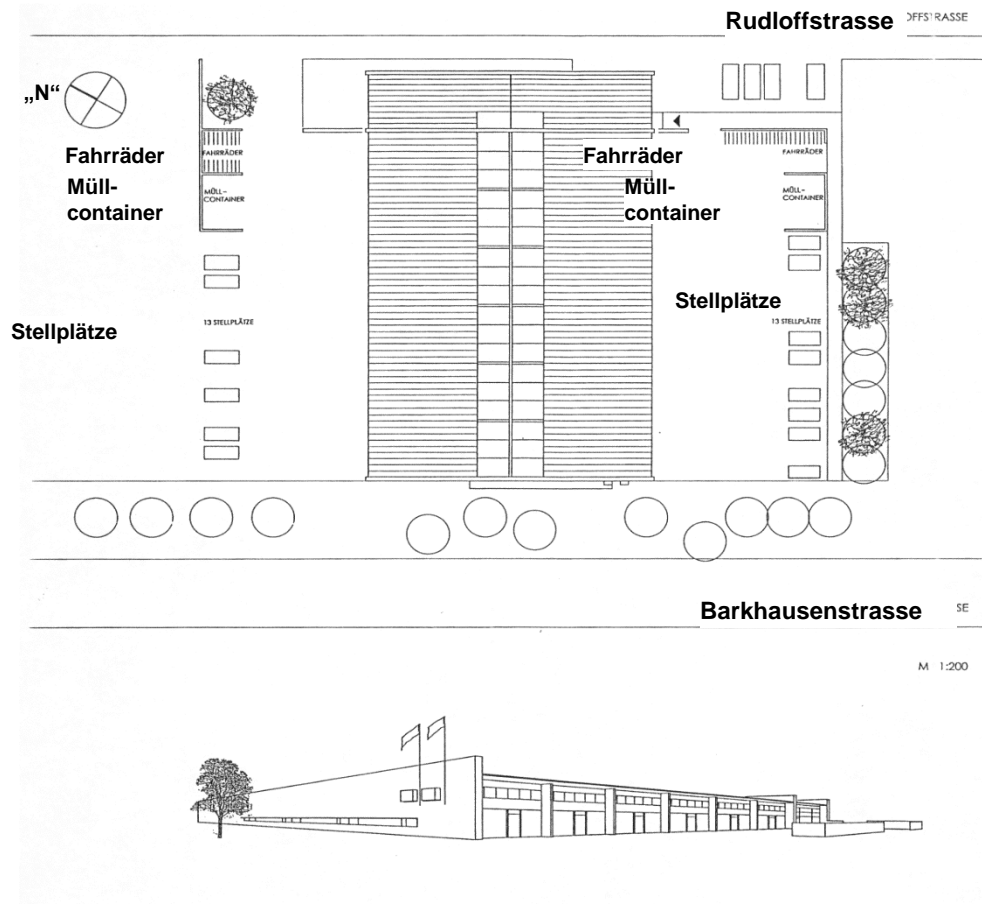
Auf dem Grundstück sind PKW-Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder vorhanden.

Ansichten



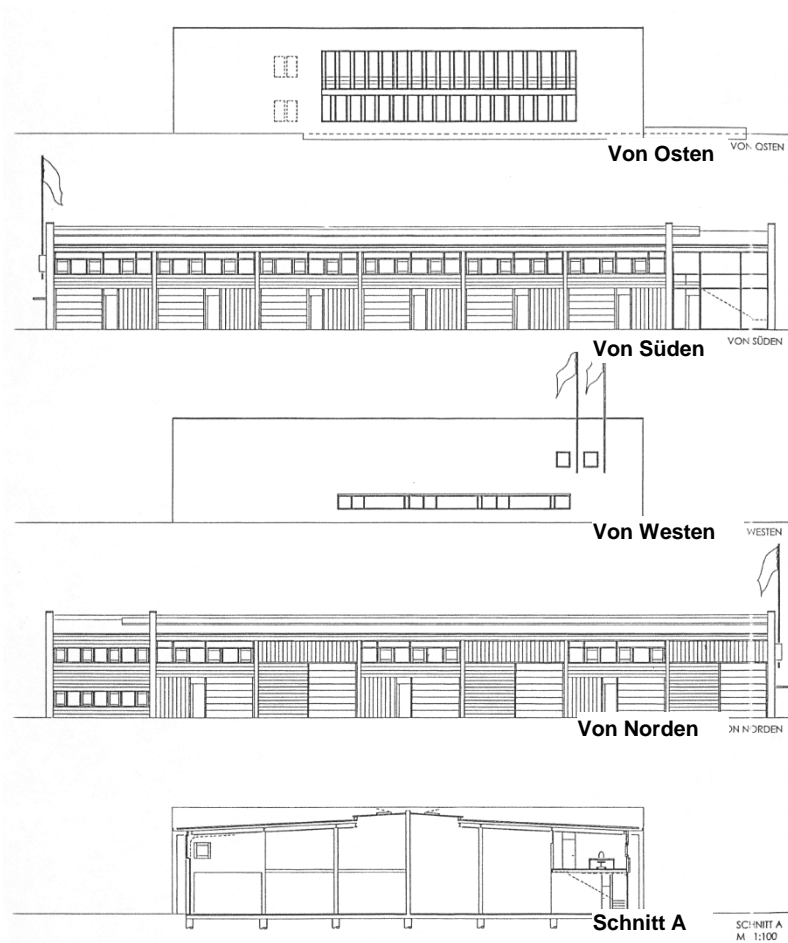
Ansicht Rudloffstraße

Lageplan (Dachaufsicht)



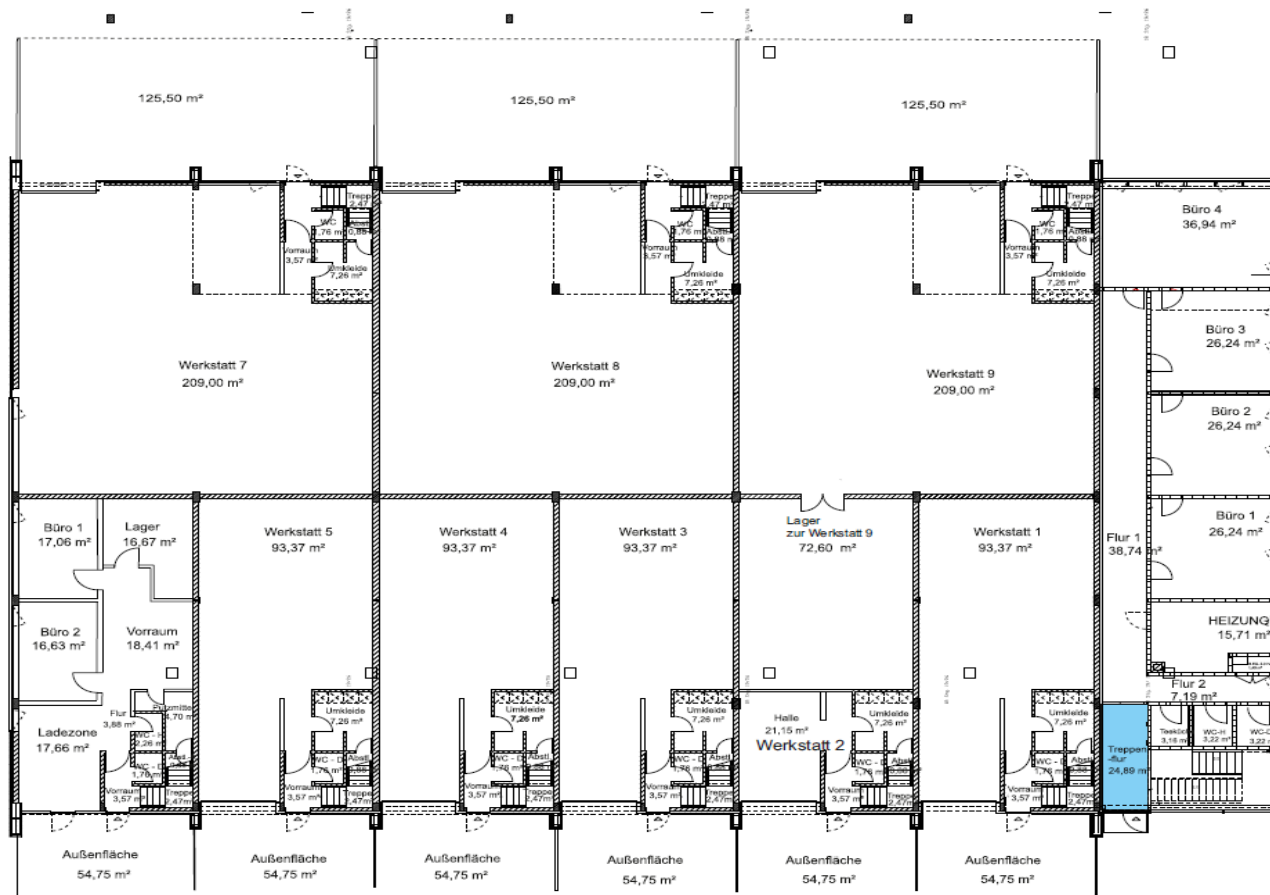
Gewerbehof Rudloffstraße 111

Ansichten und Querschnitt



Gewerbehof Rudloffstraße 111

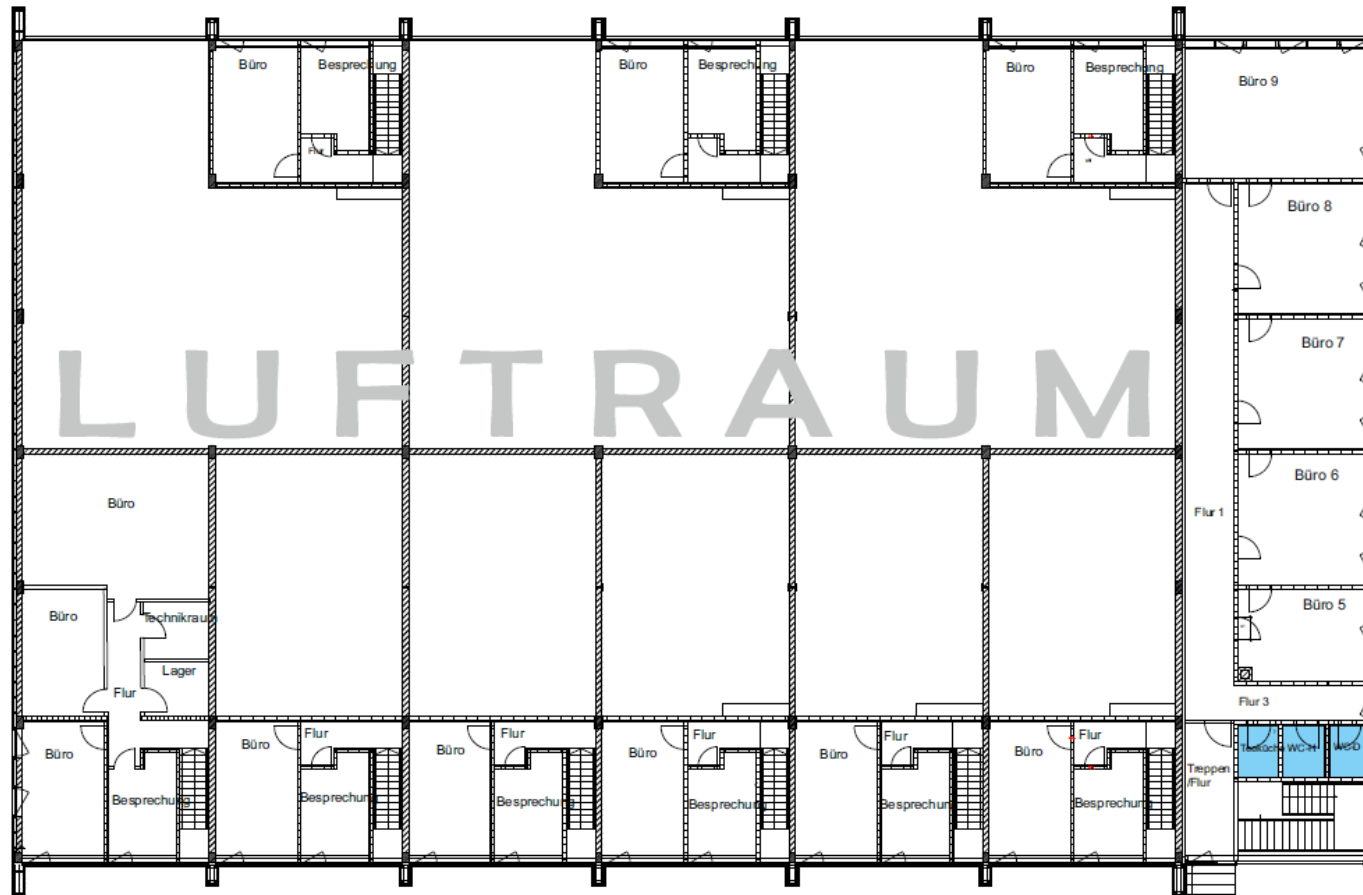
Grundriss Erdgeschoss



 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 ²	4,40 €/m ²	4,60 €/m ²	4,85 €/m ²	5,10 €/m ²
Büroräume	5,75 €/m ²	6,00 €/m ²	6,25 €/m ²	6,50 €/m ²	6,75 €/m ²
Außenflächen	1,05 €/m ²	1,10 €/m ²	1,15 €/m ²	1,20 €/m ²	1,25 €/m ²
Betriebskostenvorauszahlung	3,00 €/m ²				

Bürotrakt

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

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 ¹ 18.11.2013

1

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

Gültig bis: 18.10.2028

Gebäude	Werkstätten mit Bürotrakt	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Rudloffstraße 111, 27568 Bremerhaven	
Adresse	ganzes Gebäude	
Gebäudeteil	2001	
Baujahr Gebäude ³	2001	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007 m ²	
Nettogrundfläche ⁵	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Art: keine	
Erneuerbare Energien	Verwendung: -----	
Art der Lüftung/Kühlung ³	<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
 Dief-Jur-FH, Salomon Dohmring
 Hassecker Heerstr. 122
 28207 Bremen

19.10.2018

Ausstellungsdatum

Sabine Dohmring

Unterschrift des Ausstellers

¹ 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
² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ Bei Wohnbauten Baujahr der Übergabestation
⁵ 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 ...)

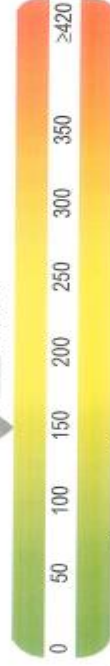
2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen³ 41 kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

150 kWh/(m²·a)



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

Anforderungen gemäß EnEV 4

Primärenergiebedarf kWh/(m²·a) Anforderungswert
Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingetriben
Sonnenschutz (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

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

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 105 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 26 kWh/(m²·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

Internet: www.bis-bremerhaven.de