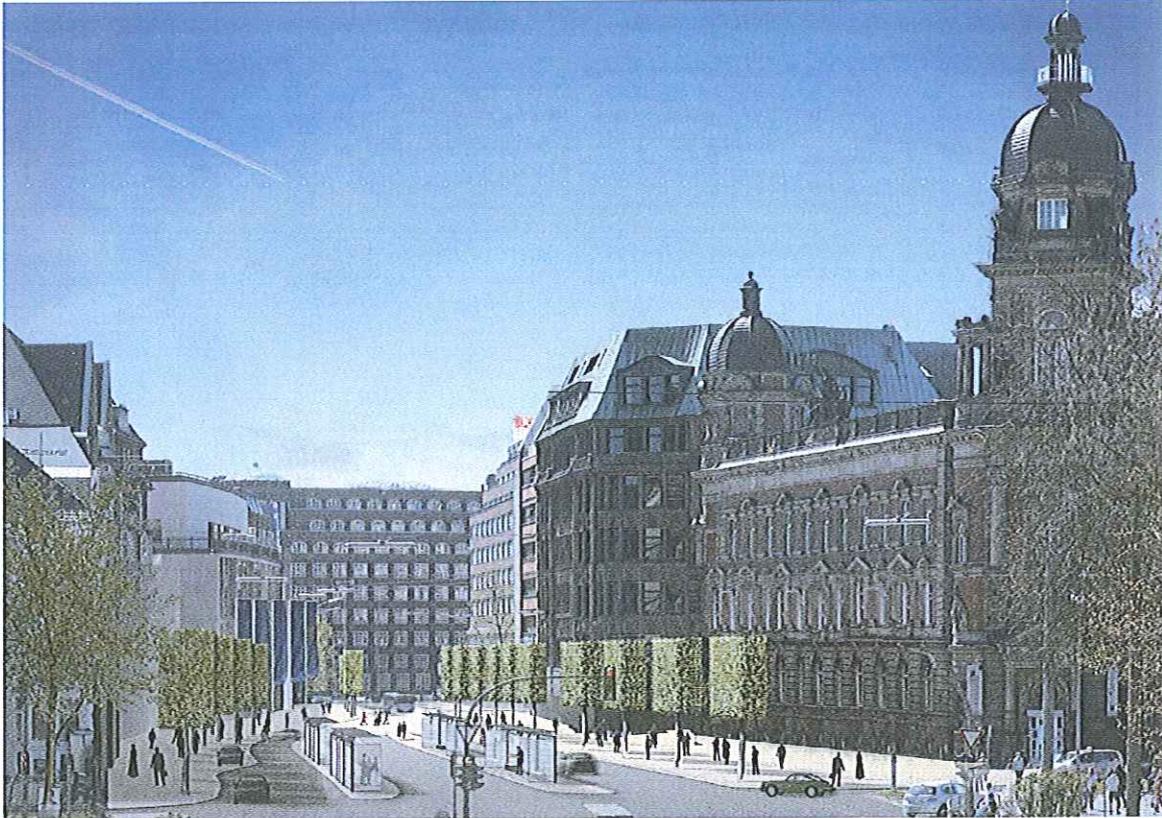




OPERN BOULEVARD

## Antrag auf Einrichtung des Innovationsbereichs BID Opere Boulevard



### Inhaltsverzeichnis:

1. Ausgangslage
2. Ziele
3. BID-Initiative
4. Aufgabenträger
5. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept
6. Formelle Anforderungen
7. BID-Abgabe
8. Vertragliche Regelungen

### Antragsteller:

Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH  
Archenholzstraße 42  
22117 Hamburg



## 1. Ausgangslage

Die Dammtorstraße ist eine etwa 500 Meter lange Hauptverkehrsstraße. Sie verbindet die westliche Innenstadt mit dem Dammtorbahnhof und den westlich der Alster gelegenen Stadtteilen. Durch die Dammtorstraße führt eine der meistfrequentierten Buslinien, der Metrobus 5, sowie ein Streckenabschnitt der geplanten Stadtbahn in Hamburg.

Das BID Opere Boulevard soll auf dem etwa 280 Meter langen Teilstück zwischen dem Gänsemarkt und der Esplanade eingerichtet werden. Hier liegt mit der Hamburger Staatsoper eine der wichtigsten kulturellen Einrichtungen der Stadt. Die Oper geht jedoch in dem unaufgeräumten und vom Verkehr dominierten öffentlichen Raum unter. Der öffentliche Raum in der Dammtorstraße ist derzeit unbefriedigend gestaltet. Die Straße tritt stark in den Vordergrund. Gehwege und Nebenflächen sind zu gering dimensioniert. Die Staatsoper hat keinen angemessenen Eingangsbereich. Funktional bietet sich trotz des geräumigen Straßenraums ein chaotisches Bild. Lieferverkehre, Busse, PKW, Radfahrer und Fußgänger sind einem nicht ungefährlichen Konfliktraum ausgesetzt.

Insbesondere vor der Oper gibt es nur eine geringe Gehwegfläche. Besucher der Staatsoper können von der Dammtorstraße nicht zu den östlich der Dammtorstraße gelegenen Parkhäusern gelangen, ohne Umwege in Kauf zu nehmen. Oftmals wird die Dammtorstraße überquert, was jüngst aus Sicherheitsgründen mit einem provisorischen Wall in der Straßenmitte zu verhindern versucht wurde.

Architektonisch bietet die Dammtorstraße zahlreiche interessante Objekte. Neben historischen Gebäuden, die derzeit revitalisiert werden, wie der Oberpostdirektion und dem Fritz-Schumacher-Bau, dem künftigen Opernpalais, gibt es das städtebaulich attraktive Deutschlandhaus am südwestlichen Ende der Dammtorstraße. Hinzu kommen umfassende Neubauprojekte. Nach den Entwürfen von Florian Fischötter Architekten entstehen das Opere-Plaza und schräg gegenüber das Metropolis-Haus. Hier wird nach Fertigstellung des Gebäudes auch das Programmkino „Metropolis“ wieder einziehen. Erst kürzlich abgeschlossen wurden die Projekte Hanse-Contor und das Objekt Dammtorstraße 33-35.

Das außergewöhnliche städtebauliche Potenzial der Straße kann sich aufgrund der geschilderten Situation nicht entfalten. Trotz der hoch attraktiven Gebäude und ihrer spannenden Lage als westliches Entree zur Innenstadt bleibt die Dammtorstraße bislang daher lediglich eine Durchgangsstraße.



## **2. Ziele**

Hamburg soll seinen Opern Boulevard erhalten. Der öffentliche Raum der Dammtorstraße soll vollständig neu gestaltet werden. So wird aus der bisherigen Durchgangstraße eine eigene, städtebaulich, kulturell und kommerziell spannende Adresse in der Hamburger Innenstadt.

In Partnerschaft mit der Stadt Hamburg soll ein Gestaltungskonzept der Landschaftsarchitekten Breimann und Bruun und ein Konzept der Verkehrsplaner des Büros Argus zur Aufwertung des Standortes umgesetzt werden.

## **3. BID-Initiative**

Die BID-Initiative setzt sich zusammen aus Grundeigentümern der Dammtorstraße und deren Vertretern. In einem Lenkungsausschuss, in dem 8 Grundeigentümer vertreten sind, wurde mit Unterstützung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg, des Bezirksamts Hamburg-Mitte, der Planungsbüros Breimann und Bruun und Argus, dem Landesbetrieb Straßen Brücken und Gewässer und dem Aufgabenträger die Antragstellung zur Einrichtung eines Innovationsbereichs vorbereitet.

Die Sitzungen des Lenkungsausschusses fanden seit Anfang 2009 im Abstand von ca. 4 bis 8 Wochen statt. Stimmberechtigt, bezogen auf die Gestaltung der Nebenflächen, sind die Grundeigentümer bzw. deren Vertreter. Sämtliche Entscheidungen stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt der Stadt Hamburg.

Im Rahmen von Einzelgesprächen und Anschreiben wurden die Grundeigentümer der Dammtorstraße über die geplante Maßnahme und den Projektfortschritt informiert. Die dem Aufgabenträger bekannten Grundeigentümer wurden zu einem Bemarkungstermin geladen, in dem gemeinsam mit dem Oberbaudirektor über die wesentlichen Gestaltungsfragen entschieden wurde.

Der Lenkungsausschuss wird auch nach Gründung des BID Bestand haben und insbesondere die Umsetzung der Baumaßnahmen intensiv begleiten.

Zur Information der Grundeigentümer und der Öffentlichkeit hat der Aufgabenträger eine Homepage eingerichtet. Der BID-Antrag und die dazugehörigen Unterlagen sind hier zum Download zur Verfügung gestellt.

#### **4. Aufgabenträger**

Aufgabenträger des BID Opfern Boulevard wird die Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH. Der Aufgabenträger weist die gesetzlich geforderten Anforderungen zur Antragstellung in der Anlage 1 zu diesem Antrag nach:

- eine steuerliche Unbedenklichkeitserklärung des Betriebsstättenfinanzamtes Hamburg-Mitte,
- die Mitgliedschaft in der Handelskammer Hamburg,
- die erforderliche finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen,
- die schriftliche Zustimmung zur Antragstellung von mehr als 15% der Eigentümer im BID-Gebiet.

Die Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH kann als Tochter der Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG umfassende Erfahrungen als Aufgabenträger von BID-Projekten vorweisen. Die folgenden BID-Projekte werden aktuell begleitet:

##### **BID Neuer Wall:**

- Projektgegenstand: Vorbereitung und Durchführung umfassender Bau-, Service- und Marketingleistungen.
- Projektvolumen: rd. EUR 6 Mio.
- Laufzeit: Vorbereitung von Mitte 2005, Durchführung Oktober 2005 bis September 2010.

##### **BID Neuer Wall 2.0:**

- Projektgegenstand: Planung, Abstimmung und Durchführung von Service-, Reinigungs- und Sicherheitsleistungen.
- Projektvolumen: EUR 3,1 Mio.
- Laufzeit: Vorbereitung ab 2009, Umsetzung 2010 - 2015.

##### **BID Wandsbek Markt:**

- Projektgegenstand: Umfassende Neugestaltung der Nebenflächen, Durchführung von Marketingleistungen.
- Projektvolumen: rd. EUR 4 Mio.
- Laufzeit: Vorbereitung ab 2006, Umsetzung 2009 - 2013.



### **BID Nikolaiquartier:**

- Projektgegenstand: Umfassende Neugestaltung des Nikolai Quartiers, Serviceleistungen und Quartiersmarketing.
- Projektvolumen: Voraussichtlich rd. EUR 9,5 Mio.
- Laufzeit: Vorbereitung seit Herbst 2009.
- Status: Beauftragung durch den Lenkungsausschuss des BID Nikolai Quartiers.

## **5. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept**

### **5.1 Neugestaltung der Dammtorstraße**

Wichtigste Maßnahme des BID Opern Boulevard ist die Neugestaltung der Dammtorstraße, die in Kooperation mit der Stadt Hamburg verwirklicht werden soll. Die Stadt Hamburg wird durch den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) den Neubau der Fahrbahn, der Gehwegkanten und des Unterbaus auf den Gehwegen und den geplanten Multifunktionsstreifen (Parkstreifen) übernehmen. Hierzu gehören auch die Anpassung der Entwässerung sowie die Schaffung von Baumgruben.

Das BID Opern Boulevard übernimmt die Planung, Beauftragung und Überwachung der Herstellung der Gehwege, der Multifunktionsstreifen sowie der Einmündungen der Seitenstraßen in höherer Qualität als bei städtischen Maßnahmen üblich. In den beschriebenen Flächen wird ein hochwertiger Betonwerkstein mit Natursteinvorsatz zum Einsatz kommen. Zudem werden die Flächen durch Maßnahmen wie die Aufstellung von Fahrradständern und Pollern neu gestaltet. Die Möblierung wird aus hochwertigen Materialien bestehen. Das BID wird darüber hinaus einen finanziellen Beitrag zur Herstellung der Deckschicht der Fahrbahn in einem helleren Asphalt als bei städtischen Maßnahmen üblich und zur Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung leisten. Eine nähere Erläuterung der Gestaltungsmaßnahmen sowie eine Darstellung der Verkehrs- und Gestaltungspläne können der Anlage 2 zu diesem Antrag entnommen werden.

Zudem werden Reservematerialien (Betonwerksteine, Poller und Fahrradbügel) zur Einlagerung auf einem städtischen Bauhof für die langfristige Erhaltung der durch das BID erzielten höheren Qualität angeschafft.

Die in den Plänen dargestellten Baumpflanzungen werden nicht durch das BID, sondern im Rahmen der Gesamtmaßnahme von einem noch zu gründenden Verein, der sich über Spendenzahlungen und Zuwendungen von Grundeigentümern finanzieren soll, umgesetzt. Neben der Pflanzung der Bäume wird auch deren Pflege vom Verein übernommen.

Die Planungen sehen eine spätere Integration der Gleise für die Stadtbahn und die dann erforderliche Verlängerung der Bushaltestelle bereits vor.

Der Leistungsumfang wird anhand der „Haushalts- und Ausführungsunterlage Bau“ (HAU-Bau) festgelegt und bepreist.



Vorgesehener Baubeginn ist das zweite Quartal 2011. Bei der Auftragsvergabe zur Ausführung der Wegebaumaßnahmen werden die Fertigstellungstermine der Hochbaumaßnahmen in den Bauablaufplan derart integriert, dass die öffentlichen Wege zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Hochbauten nach Möglichkeit ebenfalls fertig gestellt sind. Durch Änderungen der zeitlichen Abfolge, die vom Aufgabenträger nicht zu beeinflussen sind, z. B. aufgrund verkehrsplanerischer Zwänge, Änderungen von Fertigstellungsterminen der Hochbauten oder Witterungsbedingungen, kann sich der abgestimmte und bei Beauftragung der Wegebaumaßnahmen gültige Bauablaufplan jedoch verändern. Dieses kann zu Verschiebungen der Leistungen innerhalb der Projektlaufzeit und der damit verbundenen Baukosten führen.

### **Kosten für die Budgetposition 1:**

**(Kosten werden in der gesamten Unterlage inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer dargestellt.)**

Baukosten:	EUR	1.298.200,-
Planung:	EUR	138.000,-
Materialreserve:	EUR	<u>50.000,-</u>
Gesamt:	EUR	<u>1.486.200,-</u>

### **5.2 Marketing-Maßnahmen**

Das BID Opfern Boulevard wird eine Homepage erstellen. Diese wird mit zeitgemäßen Funktionen ausgestattet. Die Homepage dient als Informationsmedium für die am Projekt interessierten Akteure und Besucher des Opfern Boulevards. Ferner wird die Homepage der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen im Rahmen des BID-Verfahrens dienen.

Es wird ein geschlossener Log-In-Bereich für die beteiligten Grundeigentümer eingerichtet, in dem die Projektinformationen zur Verfügung gestellt und die jährlichen Wirtschaftspläne veröffentlicht werden.

Für die Homepage wird die Erstellung von Fotos in Auftrag gegeben. Ferner werden regelmäßige Aktualisierungen vorgenommen.

Weiterhin werden Maßnahmen zur allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit ergriffen.

### **Kosten für die Budgetposition 2:**

Homepage Erstellung/allg. Öffentlichkeitsarbeit: EUR 25.000,-

### 5.3 Finanzierung

Die Maßnahmen zur Neugestaltung des BID Opfern Boulevard werden in den ersten zwei Jahren der BID-Laufzeit umgesetzt. Die Kosten der Umsetzung der Baumaßnahme werden die Einnahmen aus den BID-Abgaben der Grundeigentümer am Anfang der BID-Laufzeit übersteigen. Erst im dritten Jahr der BID-Laufzeit werden die BID-Abgaben die Kosten gedeckt haben. Der Aufgabenträger muss die Umsetzung der Baumaßnahmen daher über eineinhalb Jahre vorfinanzieren.

Der Aufgabenträger wird je nach Bedarf in der Projektlaufzeit Finanzierungstranchen in Höhe von mindestens 50.000 EUR bereitstellen. Diese werden mit dem Mitteleingang aus der BID-Abgabe zurückgeführt.

Es wird für die Bereitstellung der Finanzierungstranchen ab der jeweiligen Bereitstellung ein Zinssatz in Höhe von 6% p.a. berechnet. Die Abrechnung erfolgt in Abhängigkeit des tatsächlichen Finanzierungsbedarfs. Die für das BID-Budget anzurechnenden Kosten wurden anhand des aktuellen Zeitplans für die Umsetzung der Baumaßnahmen sowie der Fälligkeit der Planungshonorare anhand der Budgetplanungen ermittelt. Änderungen der zeitlichen Abfolge der Bauleistungen können zu einer Verschiebung der Finanzierungskosten innerhalb der Projektlaufzeit führen. Die Finanzierungskosten werden ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer gegenüber dem BID-Budget abgerechnet.

Darüber hinaus werden Bürgschaftskosten zur Umsetzung der Baumaßnahmen über das Finanzierungsbudget gedeckt.

#### **Kosten für die Budgetposition 3 (ohne Umsatzsteuer):**

Finanzierung der Maßnahmen: EUR 50.000,-

Nicht benötigte Finanzierungskosten werden am Ende der BID-Laufzeit der Budgetposition 8. „Reserve“ zugeführt.

### 5.4 Beratung

Erfahrungsgemäß werden Kosten für die Rechtsberatung während der Umsetzung der BID-Maßnahmen entstehen. Der Aufgabenträger hat die zu erwartenden Kosten aufgrund seiner Projekterfahrung sowie unter Berücksichtigung der Komplexität des Projektes geschätzt. Abgerechnet werden nur die tatsächlich entstandenen Beratungskosten.

#### **Kosten für die Budgetposition 4:**

Beratung: EUR 55.000,-

Nicht für die Beratung verwendete Mittel werden am Ende der BID-Laufzeit dem Reservebudget zugeführt.

### 5.5 Vorbereitung

Die Antragstellung zur Einrichtung eines BID ist mit umfangreichen Planungsmaßnahmen im Vorwege verbunden. Es fallen insbesondere Kosten für die beteiligten Planungsbüros sowie für die Projektsteuerung an. Weitere Kosten entstehen für die Musterbeschaffung, Vermessungs- und Ingenieurleistungen sowie für die allgemeine Datenbeschaffung. Die Kosten wurden über ein Budget gedeckt, das von den Projektinitiatoren aufgebracht und von der Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG verwaltet wurde. Nach Einrichtung des BID erfolgt eine genaue Abrechnung der Vorbereitungskosten. Die Vorauszahlungen der Projektinitiatoren werden aus diesem Budget erstattet.

#### **Kosten für die Budgetposition 5:**

Vorbereitungskosten: EUR 125.000,-

### 5.6 Gebühren der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg erhebt für die Verfahrensbegleitung sowie für die Erhebung und Ausschüttung der BID-Abgaben eine Gebühr in Höhe von EUR 20.000,-, die vom Aufgabenträger mit Umsatzsteuer abgerechnet werden muss.

#### **Kosten für die Budgetposition 6:**

Gebühren: EUR 23.800,-

### 5.7 Aufgabenträgerhonorar

Der Aufgabenträger erhält für die Umsetzung des BID-Projektes ein Honorar. Mit diesem Honorar sind die Arbeitsleistungen, das Wagnis sowie der Gewinn des Aufgabenträgers abgedeckt.

#### **Kosten für die Budgetposition 7:**

Aufgabenträgerhonorar: EUR 310.000,-

Sollten sich gemessen an der HAU-Bau (z.B. durch Optimierungen im Ablauf oder durch Preisverhandlungen) Einsparungen ergeben, erhält der Aufgabenträger hiervon eine Erfolgsbeteiligung in Höhe von 30% der erzielten Kosteneinsparung. Die verbleibenden 70% werden dem Reservebudget (Position 8) zugeführt. Die Abrechnung erfolgt zeitnah nach Abschluss der Baumaßnahmen.

### 5.8 Reserve

Das Reservebudget ist für unvorhergesehene Ereignisse während der BID-Laufzeit vorgesehen. Insbesondere Unerwartetes im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen, hinsichtlich der Änderung des Bauablaufs sowie Ausfälle bei den Einnahmen



aus den BID-Abgaben und eine etwaige Erhöhung der Mehrwertsteuer, wird über diese Budgetposition abgedeckt.

Sollte das Reservebudget nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht verwendet worden sein, könnten hieraus weitere Maßnahmen wie z.B. Leistungen der Stadtreinigung ergänzende Reinigungsleistungen erbracht werden, über die der Lenkungsausschuss entscheidet. Im Falle einer Nichtbeanspruchung der Reserveposition wird jedoch zunächst ein Betrag in Höhe von mindestens 50.000 EUR,- bis zum letzten Quartal der BID-Laufzeit in der Reserveposition verbleiben.

Es ist vorgesehen, den nach Abschluss der BID-Laufzeit vorhandenen Restbetrag der Reserve dem Baumverein zur Umsetzung der Baumpflanzungen zuzuführen.

### Kosten für die Budgetposition 8

Reserve: EUR 100.000,-

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht des geplanten BID-Budgets

Nr.	Maßnahmen	BID Jahr	Summe 1	Summe 2	Summe 3	Gesamt
1.	Neugestaltung	Baukosten	500.000	798.200	0	1.298.200
		Planung/BNK	90.000	48.000	0	138.000
		Material	0	50.000	0	50.000
2.	Marketing		10.000	10.000	5.000	25.000
3.	Finanzierung		15.000	25.000	10.000	50.000
4.	Beratung		40.000	10.000	5.000	55.000
5.	Vorbereitung		125.000	0	0	125.000
6.	FHH		23.800	0	0	23.800
7.	Aufgabenträger		150.000	90.000	70.000	310.000
8.	Reserve		60.000	20.000	20.000	100.000
	Summe der Ausgaben		1.013.800	1.051.200	110.000	2.175.000
	Einnahmen		725.000	725.000	725.000	2.175.000
	Saldo		-288.800	-326.200	615.000	0
	kumuliert		-288.800	-615.000	0.000	

## 6. Formelle Anforderungen

### 6.1 Antragsquorum § 5 (1) GSED

Die schriftlichen Zustimmungen der Grundeigentümer zur Einreichung der Antragsunterlagen liegen dem Antrag bei.



## 6.2 Laufzeit § 9 (1) GSED

Die Laufzeit des BID Opfern Boulevard beträgt drei Jahre.

## 6.3 Gebietsabgrenzung § 5 (3) GSED

Die Gebietsabgrenzung ist den unten stehenden Grafiken zu entnehmen. Die im BID Opfern Boulevard liegenden Grundstücke sind schwarz umrandet

### Gebietsabgrenzung des BID Opfern Boulevard



6.12.2010

Ausgabemaßstab 1: 1700



Baumaßnahmen im BID Opern Boulevard werden gemäß der Planunterlagen in Anlage 2 der Antragsunterlagen ausgeführt. Schematisch entspricht dies den gelb eingefärbten Bereichen in der Darstellung.

### Geplante Neugestaltungen im BID Opern Boulevard:



Die folgenden Flurstücke sind Teil des BID-Gebietes:

1.	Dammtorwall 4, Stephansplatz 1, 2, 3, Gorch-Fock-Wall	2182
2.	Dammtorstraße 14, 15, Dammtorwall 1	260
3.	Dammtorstraße 13	259
	Dammtorstraße 11, Welckerstraße 10	257
	Dammtorstraße 12	2353
4.	Dammtorstraße 7, Drehbahn 54, Welckerstraße	245
5.	Dammtorstraße 1, Drehbahn 1, 3, Valentinskamp 91	2313
6.	Gänsemarkt 43	1092
7.	Dammtorstraße 33, 34a, 34b, 35	2318
8.	Dammtorstraße	2317
	östlich Dammtorstraße 32	2315
	Kalkhof, Dammtorstraße, nordöstlich Dammtorstraße 33	2316
	Kalkhof, Dammtorstraße, nordöstlich Dammtorstraße 33	1096
	Kleine Theaterstraße, Dammtorstraße, Kalkhof	1097
	Dammtorstraße, Kleine Theaterstraße	1075
	Kleine Theaterstraße	1076
	Kleine Theaterstraße	1077
	Kleine Theaterstraße	1099
9.	Dammtorstraße 28, Große Theaterstraße 27, Kleine Theaterstraße	1052
10.	Dammtorstraße 27, Große Theaterstraße 30	1045
11.	Große Theaterstraße 31	1047
12.	Große Theaterstraße 32	1048
13.	Dammtorstraße 25	1044
14.	Dammtorstraße 23	1043
15.	Dammtorstraße 22	1042
16.	Dammtorstraße 21, 21b, 21c	22
17.	Dammtorstraße 20	1041
18.	Stephansplatz 2, 4, 6	1040
	Stephansplatz 2, 4, 6	1039
	Stephansplatz 2, 4, 6	1038
	Stephansplatz 8, Esplanade 31	1037

## 6.5. Weitere formelle Anforderungen

Der Aufgabenträger hat sich der Kontrolle der Handelskammer Hamburg zu unterwerfen bzw. seine Mitgliedschaft nachzuweisen. Ein Nachweis der Mitgliedschaft in der Handelskammer Hamburg liegt dem Antrag in Anlage 1 bei. Der Aufgabenträger hat ferner nachzuweisen, dass er seinen steuerlichen Verpflichtungen nachgekommen und finanziell zur Umsetzung der Maßnahmen in der Lage ist. Eine entsprechende Bestätigung des zuständigen Betriebsstättenfinanzamtes liegt dem Antrag in Anlage 1 bei.



## 7. *BID-Abgabe*

Der BID-Beitrag der Grundeigentümer wird voraussichtlich 9,7338% der Einheitswerte der im BID-Bereich liegenden Grundstücke betragen. Der Mittelwert der Einheitswerte im Quartier liegt voraussichtlich bei EUR 1.586.262,--. Es sind aus Verfahrensgründen noch geringfügige Änderungen dieser Werte möglich.

## 8. *Vertragliche Regelungen*

Der Aufgabenträger schließt über die Durchführung des BID einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte. Ein Entwurf des Vertrages ist dem vorliegenden Antrag als Anlage 3 beigelegt.

### **Ansprechpartner:**

Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH  
Archenholzstraße 42  
22117 Hamburg

Dr. Sebastian Binger  
Tel.: 040 736 24 444  
Mobil: 0163 736 25 09  
[sbinger@otto-wulff.de](mailto:sbinger@otto-wulff.de)

Hamburg, den 21.12.2010