

Antrag auf Einrichtung des Innovationsbereichs BID Opernboulevard



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 wurde im Zuge des Projektes „BID Opernboulevard“ vollständig neu gestaltet. Die Neugestaltung wurde über einen Business Improvement District (BID) von den 21 Grundeigentümern in der Dammtorstraße finanziert.

Der Name „Opernboulevard“ ist dabei zur Standortmarke in der Hamburger Innenstadt geworden. Aus der vielbefahrenen Durchgangsstraße mit schmalen Gehwegen ist ein Standort mit hoher Aufenthaltsqualität und spannenden neuen Angeboten geworden. Zwischen Stephansplatz und Gänsemarkt prägen nun ansprechende Neubauten, restaurierte Altbauten sowie ein großzügiger, neu gestalteter öffentlicher Raum und ein neues, gut funktionierendes Verkehrskonzept das Straßenbild. Das wiedereröffnete Metropolis Programmkino sowie neu angesiedelte Restaurants und Geschäfte tragen wesentlich zu dem deutlich gestiegenen Publikumsverkehr bei. Der Opernboulevard bietet der Hamburger Staatsoper, ein Haus mit immerhin 400.000 Besuchern pro Jahr, nun ein angemessenes Umfeld.

In direktem zeitlichem Zusammenhang mit der Neugestaltung der Straße konnten mit der Alten Oberpostdirektion, dem Metropolis-Haus, dem Opern-Plaza und den Opera Offices Classic wesentliche Projektentwicklungen abgeschlossen werden. Selten gab es in Hamburg eine vergleichbare Situation: Innerhalb weniger Jahre ist die Wandlung der Dammtorstraße, immerhin eine gewachsene, innerstädtische Straße, vollzogen worden.

2. Ziele des BID Opernboulevard II

Die neue Gestaltung des Opernboulevards hat sich in ihrem ersten Jahr nach Fertigstellung bewährt. Die neuen Angebote werden angenommen. Insbesondere in der wärmeren Jahreszeit laden die neuen Flächen zum Flanieren und zur Nutzung der zahlreichen gastronomischen Angebote ein.

Die positive Entwicklung zeigt auch, dass der Opernboulevard weiterhin Entwicklungspotenzial als Einzelhandelsstandort hat. Die anstehenden BID-Aktivitäten im Quartier Gänsemarkt werden den Opernboulevard direkt mit den beliebten Shopping Quartieren der westlichen Innenstadt verbinden. Hierauf sollte reagiert werden.

Durch kommunikative Aktivitäten, eine saisonale Inszenierung und die Erhaltung der geschaffenen Qualitäten soll der Opernboulevard in den kommenden Jahren 2014-2017 weiter entwickelt werden.

Die Ziele des BID sind:

- Weitere Verbesserung der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen
- Förderung des Opernboulevard als Kultur- und Shoppingstandort
- Sicherung der gewonnenen Aufenthaltsqualität

Diese Ziele sollen mit den folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Etablierung des Opernboulevards als Marke in der Hamburger Innenstadt

Durch kommunikative Leistungen wie eine gezielte Pressearbeit oder kleine, aber Aufmerksamkeit erregende Veranstaltungen soll sich der Opernboulevard als Standortmarke im Gefüge des Hamburger Zentrums weiter etablieren.

- Saisonale Aktivitäten

Mit der Gestaltung und der Fertigstellung der neuen Gebäude hat sich auch die Nutzung des Opernboulevard verändert. Frequenzstarke Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte prägen nun zusätzlich zu den umfassenden kulturellen Angeboten der Staatsoper und des Metropolkinos den Standort. Hierauf sollte auch zu den für den Einzelhandel und die Innenstadt wichtigen Festtagen reagiert werden. So soll eine neue Weihnachtsbeleuchtung entwickelt, angeschafft und nachhaltig finanziert werden. Falls das Budget es zulässt sollen weitere unterjährige saisonale Aktivitäten gegebenenfalls entwickelt und umgesetzt werden.

- Erhaltung der geschaffenen Qualitäten

Der Opernboulevard hebt sich durch seine Gestaltung und die verwendeten Qualitäten erheblich von dem Umfeld ab. Diese neuen Qualitäten sollen durch deutlich über die öffentliche Daseinsvorsorge hinausgehende Reinigungs- und Pflegemaßnahmen erhalten werden.

3. BID – Initiative

Die BID-Initiative setzt sich zusammen aus Grundeigentümern der Dammtorstraße und deren Vertretern. In einem Lenkungsausschuss, in dem 6 Grundeigentümer vertreten sind, wurde mit Unterstützung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg und des Bezirksamts Hamburg-Mitte sowie dem Aufgabenträger die Antragstellung zur Einrichtung eines Innovationsbereichs vorbereitet. Der Lenkungsausschuss (LA) ist seit seiner Gründung im Jahr 2009 trotz zahlreicher Eigentümerwechsel annähernd mit den Vertretern derselben Grundstücke besetzt. Die Ziele sowie die abgeleiteten Maßnahmen für das „BID Opernboulevard II“ wurden in diesem Gremium entwickelt.

Die Grundeigentümerschaft des BID Opernboulevard wurde in mehreren Anschreiben und persönlichen Terminen umfassend über die Planungen für das zweite BID informiert.

4. Aufgabenträger

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

- 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 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.

BID Opernboulevard

- Projektgegenstand: Neugestaltung der Dammtorstraße in Hamburg in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Straßen Brücken und Gewässer
- Projektvolumen Rd. 2,1 Mio. EUR
- Laufzeit: April 2011 - März 2014

5. Maßnahmen und Finanzierungskonzept

5.1 Beschreibung der Maßnahmen und Aufwendungen

a. Marketing, Kommunikation, Events (MKE)

Mit dem angestrebten Marketing-Budget kann das BID einen Grundstock an kommunikativen Leistungen erbringen. So wird z.B. die Einrichtung einer zentralen Homepage, die Erstellung von professionellen Fotos des Standortes, die von den Anliegern für ihre eigenen kommunikativen Zwecke verwendet werden können, die Schaltung von Anzeigen oder die professionelle mediale Begleitung von Veranstaltungen im Quartier gewährleistet werden.

Die Ausrichtung von wiederkehrenden kleinen Veranstaltungen, beispielsweise im Zusammenhang mit saisonalen Aktivitäten in der Straße, stärkt zudem die Identität der Anlieger mit dem Quartier und kann von diesen für eigene kundengerichtete Maßnahmen genutzt werden.

Das BID bietet mit den oben genannten Maßnahmen ein Portfolio, auf das Grundeigentümer und Mieter des Quartiers zurückgreifen können.

Das Budget für derartige Maßnahmen im Bereich Marketing, Kommunikation, Events (MKE) sollte bei EUR 25.000,00 pro Jahr liegen.

Kosten für die Budgetposition a:

MKE: 75.000,00€

b. Saisonale Aktivitäten

Für das BID Opernboulevard soll eine Weihnachtsbeleuchtung entwickelt werden. Hierzu wird bereits im ersten BID im Jahr 2013/2014 ein Ideenfindungsverfahren vorbereitet werden, dass von einem neuen BID Opernboulevard aufgegriffen werden kann.

Für das Folge-BID im Opernboulevard soll ein Budget von EUR 120.000 zur Anschaffung und eines ersten Auf- und Abbaus einer zusätzlichen saisonalen Beleuchtungseinrichtung verwendet werden. In den Folgejahren werden jeweils EUR 30.000 für die Einlagerung, Wartung, Installation und Deinstallation der Beleuchtungseinrichtung sowie für die Energiekosten vorgesehen.

Der Entscheidungsprozess für die konkrete Beleuchtung wird im Grundeigentümerkreis angekündigt und kann von interessierten Akteuren begleitet werden. Weiterhin werden der Lichtbeirat der Stadt Hamburg, das Bezirksamt Hamburg-Mitte sowie die zuständigen politischen Gremien und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt an der Entscheidungsfindung beteiligt.

Da die konkrete Installation bislang nicht feststeht werden maximale Kosten benannt. Sollten Teile des Budgets nicht verwendet werden, können zu den weiteren für den Einzelhandel und die kulturellen Einrichtungen im Quartier relevanten Terminen im Jahr vom Lenkungsausschuss festzulegende Maßnahmen (z.B. eine feiertägliche Dekoration zu Ostern, Aktivitäten zu bekannten Brückentagen etc.) durchgeführt werden.

Kosten für Budgetposition b:

Saisonale Aktivitäten: 180.000,00€

c. Reinigung und Serviceleistungen

I. Gehwegreinigung

Die Aufgabe der Stadtreinigung Hamburg ist die Erhaltung der Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Wegen. Die Reinigung durch die Stadtreinigung erfolgt mit Hilfe von Kehrmaschinen, Stadtsaugern oder manuell zur Entfernung von Müll. Verunreinigungen durch Abgasrückstände, Flecken oder sonstige Verschmutzungen der Oberflächen werden hierdurch nicht entfernt. Gerade diese Art der Verschmutzungen führen aber bei Besuchern besonders zur Entwicklung eines ungepflegten Gesamteindrucks des Standortes. Das BID Opernboulevard wird daher durch eigene Leistungen die Arbeit der Stadtreinigung sinnvoll ergänzen um so bei Besuchern einen stets gepflegten Gesamteindruck entstehen zu lassen.

Die im Opernboulevard verwendeten Gehwegbeläge sind freundlich und hell, Verschmutzungen sind dadurch grade in der Zeit kurz nach dem Einbau wie auf einem neuen Teppich schmerzlich sichtbar. Der Lenkungsausschuss des ersten BID Opernboulevard hat sich aus diesem Grunde für ein höherwertiges Produkt entschieden, dass dank seiner Fertigungsweise eine sehr gute Reinigungsfähigkeit aufweist. Die verwendeten Steine verfügen ab Werk über eine in den oberen Schichten verbaute Versiegelung, die das tiefe Eindringen von Verschmutzungen verhindert. Diese sogenannte „Clean Top“ Oberfläche ermöglicht damit eine annähernd vollständige Entfernung von Verschmutzungen. Der erste intensive und deutlich über die Reinigungsleistung der Stadtreinigung hinausgehende Reinigungsgang wurde im September/Oktober 2013 durch eine Spezialfirma ausgeführt. Das Ergebnis ist überzeugend. Verunreinigungen konnten annähernd vollständig entfernt werden.

Der Aufgabenträger wird zweimal jährlich eine intensive Reinigung der Oberflächen durchführen lassen. Diese wird nachts mit Spezialmaschinen ausgeführt. Zusätzlich sollten im Rahmen wöchentlicher Durchgänge in der Zeit zwischen April und November gezielt intensive Verunreinigungen, Sticker, Plakatierungen etc. entfernt, sowie die Baumscheiben von Zigarettenstummeln befreit werden. Die Ausführung der Leistung wird mit der Stadtreinigung Hamburg zeitlich abgestimmt. Nach einem Jahr wird die Frequenz der oben beschriebenen Reinigungsleistungen mit Hinblick auf die Ziele der Aktivitäten hinterfragt und gegebenenfalls angepasst.

II. Winterdienst

Grundeigentümer haben eine Räumspflicht vor ihren Objekten, die schon aus Haftungsgründen erhalten bleiben muss. Diese wird häufig an die Erdgeschossmieter mietvertraglich weitergereicht und von dort kleinteilig an unterschiedliche Dienstleister beauftragt. Im Ergebnis führt dies zu einem nicht einheitlichen Gesamtbild.

Das BID wird über die Räumspflicht der Grundeigentümer hinaus einen starken und zuverlässigen Dienstleister (z.B. ein Unternehmen der Stadtreinigung Hamburg) mit dem Räumen eines zwei Meter breiten Streifens auf dem Gehweg beauftragen. Damit wird sichergestellt, dass nicht nur Hausgänge und Bereiche direkt vor den Gebäuden (durch die Grundeigentümer), sondern zusätzlich auch ein ausreichender „Flaniererraum“ (durch das BID) geräumt sind. Erfahrungen aus dem BID Projekt Wandsbek-Markt zeigen, dass so hervorragende Ergebnisse erzielt werden können.

III. Zusätzliche Kontrollgänge und Ausführung von Kleinreparaturen

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte verfügt über Wegewarte. Diese prüfen für die Stadt, bzw. konkreter das Bezirksamt Hamburg-Mitte als Eigentümerin der öffentlichen Flächen, ob Schäden aufgetreten sind, die zu Unfällen führen können.

Grade in neu gestalteten Straßen fallen kleine Schäden besonders auf. Die Schäden, die nicht zwingend zu einer Verkehrsgefährdung führen sind jedoch umso wichtiger für ein gepflegtes, ansprechendes Erscheinungsbild. Hierzu gehören besonders schief stehende Verkehrsschilder oder angefahrene Bäume, Poller oder Fahrradbügel. Es wird daher ein Budget zur Durchführung wöchentlicher Kontrollgänge sowie zur Ausführung von Kleinreparaturen eingeplant. So bleiben Schäden nicht unentdeckt. Dabei wird die Stadt nicht aus ihrer Unterhaltungsverpflichtung entlassen. Im Gegenteil: Die Verkehrssicherheit beeinträchtigende Schäden werden gemeldet und deren Behebung ggf. nachverfolgt. Zudem gibt es die Möglichkeit kleinere Reparaturen zügig selbst auszuführen.

Die oben beschriebenen Leistungen und c. I., II. und III. wird der Aufgabenträger über das mit der Otto Wulff BID Gesellschaft mbH verbundene Unternehmen Facility Manager Hamburg GmbH erbringen bzw. beauftragen. Die FMHH ist bereits intensiv im BID Neuer Wall tätig und verfügt dank ihrer breiten Erfahrung im Management großer Objekte sowie einem stabilen Mitarbeiterstamm über die erforderlichen Kontakte und Erfahrungen bei der Übernahme zusätzlicher Aufgaben im öffentlichen Raum. Die Referenzen der FMHH können im Internet unter www.FMHH.de eingesehen werden.

Der nachstehenden Tabelle können die Kosten für die oben beschriebenen zusätzlichen Facility Management Leistungen im öffentlichen Raum entnommen werden.

1.	Reinigung und Serviceleistungen	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Summe	Relativ
I	Gehwegreinigung	40.000 €	40.800 €	41.800 €	122.600 €	61%
II	Winterdienst	8.500 €	8.670 €	9.000 €	26.170 €	13%
III	Reparaturen/Kontrolle	6.500 €	6.630 €	6.750 €	19.880 €	10%
III	Wöchentliche Sonderreinigungen	10.000 €	10.200 €	10.500 €	30.700 €	15%
	Summe	65.000 €	66.300 €	68.050 €	199.350 €	100%

Kosten für die Budgetposition c:

Reinigung und Serviceleistungen:

199.350,00€

d. Rechtsberatung, Reserve, Aufgabenträger

BIDs sind gesetzlich zur Bildung einer Reserveposition verpflichtet. Die Reserve kann für unvorhergesehenes, Einnahmeausfälle sowie Mehrkosten bei der Umsetzung der Weihnachtsbeleuchtung oder zusätzlichen Maßnahmen für Reinigung, Pflege sowie Marketingmaßnahmen verwendet werden. Nicht verwendete Mittel anderer Budgetpositionen fließen der Reserve zu. Am Ende der BID Laufzeit nicht verbrauchte Mittel werden an die Stadt Hamburg zurückgezahlt. Diese zahlt die nicht verwendeten Mittel dann an die Grundeigentümer zurück.

Ferner wird ein Budget für Kosten aus Rechtsberatung und Vertragsformulierung eingestellt, die jedoch nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden.

Das Budget für den Aufgabenträger umfasst 12% des Gesamtbudgets und deckt den Aufwand für die finanzielle Abwicklung, die Maßnahmenumsetzung und deren Kontrolle sowie die konzeptionelle Zuarbeit für die beauftragten Unternehmen. Ferner ist ein Aufgabenträgergewinn enthalten.

Kosten für Budgetposition d:

Rechtsberatung:

25.000,00€

Reserve:

60.000,00€

Aufgabenträger:

80.000,00€

5.2 Überblick Finanzierung

Die Tabelle zeigt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für das BID Opernboulevard im Überblick:

	Maßnahmen	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Summe	Relativ
1.	MKE (a)	25.000 €	25.000 €	25.000 €	75.000 €	11%
2.	Saisonale Aktivitäten (b)	120.000 €	30.000 €	30.000 €	180.000 €	26%
3.	Reinigung (c)	65.000 €	66.300 €	68.050 €	199.350 €	29%
4.	Bauliche Optimierung	8.000 €	8.000 €	8.000 €	24.000 €	4%
5.	Rechtsberatung (d)	15.000 €	5.000 €	5.000 €	25.000 €	4%
6.	Aufgabenträger (d)	40.000 €	20.000 €	20.000 €	80.000 €	12%
7.	Reserve (d)	70.000 €	15.000 €	15.000 €	100.000 €	15%
	Summe	343.000 €	169.300 €	171.050 €	683.350 €	100%

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 20.000,-- erheben. Insgesamt betragen die Projektkosten damit EUR 703.350,--.

6. Formelle Anforderungen

6.1 Antragsquorum gemäß § 5 (1) GSED

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

6.2 Laufzeit gemäß § 9 (1) GSED

Die Laufzeit des BID Opernboulevard beträgt drei Jahre.

6.3 Gebietsabgrenzung gemäß § 5 (3) GSED

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

Gebietsabgrenzung des BID Opernboulevard



Die Gebietsabgrenzung hat sich im Vergleich zum ersten BID Opernboulevard leicht verändert. Dieses ist den im Gebiet zwischenzeitlich abgeschlossenen Projektentwicklungen geschuldet. Die Änderungen beziehen sich im Einzelnen auf die folgenden Flurstücke:

2354: Im Zuge der Entwicklung des Opernplaza ist das Gebäude etwas eingerückt worden. Die genannten Flurstücke sind nicht bebaute Flächen vor dem Objekt.

1047,1048, 2361: Im Zuge der Entwicklung des Opernpalais ist das Flurstück 1044 entfallen und durch das Flurstück 2361 ersetzt worden. Zudem wurden die im BID Opernboulevard I enthaltenen Flurstücke 1048 und 1047 aus dem BID Gebiet entfernt. Diese Objekte haben keine Belegenheit zur Dammtorstraße und werden nun unter dem Begriff „Opera-Offices“ an der Großen Theaterstraße entwickelt.

Die folgenden Flurstücke sind Teil des BID-Gebietes:

1.	Gorch-Fock-Wall 1, Stephansplatz 3, Stephansplatz 1, 5, Dammtorwall 2	2358
2.	Dammtorstraße 14, 15, Dammtorwall 1	260
3.	Dammtorstraße 12	259
	Dammtorstraße 12, östlich Welckerstraße 8	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, 35	2318
8.	Dammtorstraße	2317
	östlich Dammtorstraße 32	2315
	Kalkhof 7, Kleine Theaterstraße 10, Dammtorstraße 30	2316
	Kalkhof 7, Kleine Theaterstraße 10, Dammtorstraße 30	1096
	Kalkhof 7, Kleine Theaterstraße 10, Dammtorstraße 30	1097
	Kalkhof 7, Kleine Theaterstraße 10, Dammtorstraße 30	1075
	Kalkhof 7, Kleine Theaterstraße 10, Dammtorstraße 30	1076
	Kalkhof 7, Kleine Theaterstraße 10, Dammtorstraße 30	1077
	Kalkhof 7, Kleine Theaterstraße 10, Dammtorstraße 30	1099
9.	Dammtorstraße 28, Große Theaterstraße 27, Kleine Theaterstraße	1052
10.	Dammtorstraße 27, Große Theaterstraße 30	1045
11.	Dammtorstraße 25	2361
12.	Dammtorstraße 23	1043
13.	Dammtorstraße 22	1042
14.	Dammtorstraße 21, 21b, 21c	22
15.	Dammtorstraße 20	1041
16.	Stephansplatz 2, 4, 6	1040
	Stephansplatz 2, 4, 6	1039
	Stephansplatz 2, 4, 6	1038
	Stephansplatz 8, Esplanade 31	1037

7. BID-Abgabe

Die Gesamthöhe der Einheitswerte im BID Opernboulevard beträgt nach Mitteilung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte vom 28.02.14 EUR 25.319.958,--. Der Mittelwert der Einheitswerte im Quartier liegt voraussichtlich bei EUR 1.874.346,--. Der Hebesatz liegt voraussichtlich bei 2,699%. Aus Verfahrensgründen sind geringe Abweichungen 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

Hamburg, den 26.11.2013



Dr. Sebastian Binger



Bernd Wegner