

**Antrag  
auf Einrichtung des Innovationsbereichs  
„BID Rathausquartier“  
in Hamburg-Mitte**



Visualisierung „BID Rathausquartier“



Zum Felde  
BID Projektgesellschaft mbH  
Lademannbogen 132  
22339 Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung  
z.Hd. Frau Susanne Metz  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Hamburg, den 01.09.2021

**Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs „BID Rathausquartier“ in Hamburg-Mitte**

Sehr geehrte Frau Metz,

hiermit stellen wir, die Firma Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH, auf Grundlage des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) den Antrag zur Einrichtung des Innovationsbereichs BID Rathausquartier in Hamburg-Mitte und bitten Sie, den Antrag zu prüfen und nach § 5 (6) GSED die Antragsunterlagen zeitnah für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH  
vertreten durch den Geschäftsführer:

Herr Justin Fischer

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung:</b>	<b>Rathausquartier</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5 - 6</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele</b>	<b>6 - 7</b>
<b>3.</b>	<b>BID-Initiative „Rathausquartier“</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Aufgabenträger</b>	<b>9 - 11</b>
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen- und Finanzierungskonzept</b>	<b>11 - 29</b>
<b>6.</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>Formelle Anforderungen</b>	<b>31 - 33</b>
<b>7.1</b>	<b>Antragsquorum § 5 (1) GSED</b>	<b>31</b>
<b>7.2</b>	<b>Öffentliche Anhörung</b>	<b>31</b>
<b>7.3</b>	<b>Laufzeit § 9 (1) GSED</b>	<b>31</b>
<b>7.4</b>	<b>Gebietsabgrenzung § 5 (3) GSED</b>	<b>31</b>
<b>7.5</b>	<b>Begrenzung des Gesamtaufwands § 7 (2) GSED</b>	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>BID-Abgabe</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>Vertragliche Regelungen</b>	<b>37</b>
<b>9.1</b>	<b>Öffentlich-rechtlicher Vertrag §4 (1) GSED</b>	<b>37</b>

## **Einleitung: Rathausquartier**

Das Rathausquartier befindet sich inmitten der Hamburger Innenstadt und liegt zwischen dem Rathausmarkt, der Mönckebergstraße und der nahegelegenen Speicherstadt. Das Quartier umfasst dabei den Hauptteil der Straßen Rathausstraße, Rathausmarkt, Kleine Johannisstraße, Schauenburgerstraße, Große Bäckerstraße, Pelzerstraße sowie dem Quartiersplatz Dornbusch. Die Straßenzüge des Gebiets existieren in ihrer heutigen Form seit über 300 Jahren.

Das Rathausquartier soll als „verstecktes Quartier“ in der Hamburger Innenstadt zukünftig für alle Nutzergruppen gleichermaßen attraktiv, interessant und anziehend sein. Im durchmischten und historischen Banken- und Versicherungsviertel soll der öffentliche Raum eine besondere Rolle im Business Improvement District, kurz BID; einnehmen.

Beim Blick auf den öffentlichen Raum, vor allem die Gehwege, fällt dem Betrachter auf, dass sich hier Nutzungen und Ansprüche bündeln. Genau dort wird der erste Eindruck eines Viertels geprägt: Wirkt es unordentlich und überfüllt oder eher architektonisch ansprechend gestaltet und übersichtlich?

Dieser Eindruck ist nicht nur für das Image des Rathausquartiers bedeutend, sondern auch für die private Wirtschaft ein wichtiges Standortmerkmal. Die zentrale, innerstädtische Lage des Quartiers bietet Potenziale, insbesondere im Hinblick auf das gastronomische Angebot.

Viele Grundeigentümer investieren in die Modernisierung ihrer Immobilien und schaffen damit interessante Mietflächen für individuellen Einzelhandel und neue gastronomische Konzepte mit einer Innen- und Außenbespielung. Zentrale Rolle nimmt hierbei die Kleine Johannisstraße ein, sie verbindet den Rathausmarkt mit der Speicherstadt über den historisch bedeutsamen Katharinenweg.

Im Jahr 2018 hat der zukünftige Aufgabenträger gemeinsam mit Grundeigentümern vor Ort mit der Akquise des zukünftigen BID Quartiers begonnen. Im Jahr 2019 konnte ein positiver Beschluss zur Gründung einer BID-Initiative mit der Firma zum Felde BID Projektgesellschaft mbH erzielt werden.

## 1. Ausgangslage

Das Rathausquartier liegt zwischen den auf der Grundlage des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) eingerichteten Innovationsbereichen BID Mönckebergstraße und BID Nikolaiquartier. Als Zentrum des Gebiets kann die vielfrequentierte Kleine Johannisstraßen benannt werden. Prägender Bestandteil in dem Innovationsbereich sind die kleinteiligen Gastronomieangebote, teilweise mit Außengastronomie.

Das optische Bild des Rathausquartiers wird geprägt durch schmale, teilweise verengte Gehwege, unterschiedlich verbaute Materialien und Farben. Der geringe Baumbestand lässt das Quartier wenig einladend wirken. Die zahlreichen Außengastronomiebetriebe haben sich aufgrund der beengten Gehwege kleine Zonen gesucht. Das Straßenbild wirkt so unaufgeräumt und unruhig. Zahlreiche Kundenstopper und Werbeschilder sowie verschiedene Sitzmöbel tragen ebenfalls dazu bei. Die Möblierung im Rathausquartier beschränkt sich derzeit auf wenige Sitzgelegenheiten, ein Konglomerat aus verschiedenartigen Fahrradbügeln und Abfallbehältern. Die öffentliche Beleuchtung besteht aus Langfeldleuchten an Spannseilen im Straßenraum bzw. Luftraum. Diese sind teilweise defekt oder noch nicht mit energiesparenden LED-Leuchtmitteln ausgestattet. Zahlreiche Aufgrabungen und Ausbesserungsarbeiten im Gehweg- und Fahrbahnbereich zeigen einen Flickenteppich aus verschiedenartigen Belägen, die teilweise zu Problemen bei der Entwässerung führen sowie eine Stolpergefahr darstellen. Das optische Bild des öffentlichen Raums ist mangelhaft.

Die Stärken des Rathausquartiers liegen vor allem in der Lage zwischen Mönckebergstraße, Rathausmarkt und der westlichen Innenstadt sowie der Speicherstadt. Damit ist die Lage als sehr zentral in der Hamburger Innenstadt zu bewerten, ist gleichzeitig aber noch ein „unentdecktes Juwel“ im innerstädtischen Raum, welches zukünftig bewusster ausfindig gemacht werden soll. Städtebaulich ist besonders die Sichtachse, der historische Katharinenweg, zu nennen. Diese verbindet das Rathaus am Rathausmarkt mit der Speicherstadt. Die Lage bietet so besonderes Potenzial für hochwertige Nutzungsstrukturen. Frequenzbringer ist und soll auch zukünftig das vielfältige Angebot der Gastronomie sein. Dieses soll durch veränderte Voraussetzungen im öffentlichen Raum, wie die Neustrukturierung der Flächen und der höherwertigen Gestaltung geschaffen werden. Das vorwiegend als Bürostandort bekannte Rathausquartier ist gut mit dem ÖPNV, den MIV und an das Radwegenetz angebunden.

Trotz bereits vorhandener Potentiale, die zukünftig gestalterisch herausgearbeitet und betont werden sollen, ist das Quartier gleichzeitig mit verschiedenen Schwächen konfrontiert:

- Sichtachse „Katharinenweg“

Die Sichtachse und zugleich historische Wegebeziehung der Kleinen Johannisstraße wird dem Besucher nicht bewusst. Die städtebauliche Achse wird nicht mithilfe von Gestaltungselementen besonders betont.

- Mangelnde Aufenthaltsqualität  
Die Gehwege im Quartier sind zu schmal und bilden daher einen Nutzungskonflikt ab. Die zahlreich vorhandene Außengastronomie ist ebenfalls auf ebendiese Fläche angewiesen. Das Quartier lebt von Fußgängern, z.B. Büromieter in der Mittagspause, sodass die Nutzergruppe der Fußgänger einen Hauptbestandteil des quirligen Quartiers ausmacht und die Planung daraufhin ausgerichtet werden soll.
- Nutzungsstruktur der Erdgeschosse  
Ziel sollte es sein, die Erdgeschossnutzungen mehr zu öffnen und zugänglich zu machen. Die Lagequalität bietet auch weiterhin die Möglichkeit neue Gastronomie - Konzepte und individuelle, besondere Einzelhandelskonzepte im Quartier zu integrieren.

## **2. Ziele**

In Belangen der städtebaulichen Gestaltung hat das BID das Ziel, dass private Investitionen erheblich zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Das aktuelle Erscheinungsbild des Rathausquartiers soll mit dem Einsatz des Instruments BID seiner bedeutenden und zentralen Lage in der Innenstadt Hamburgs wieder gerecht werden.

Die aktiven Mitglieder der Lenkungsgruppe BID Rathausquartier bekräftigen daher die Einrichtung eines BIDs und haben dies in den vergangenen Monaten aktiv und mit dem Aufgabenträger, Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH, inhaltlich vorbereitet und abgestimmt.

Zentrales Ziel des BID Rathausquartiers ist die Neustrukturierung und umfassende Aufwertung des öffentlichen Raums mithilfe von Bau- und Umbaumaßnahmen. Dabei soll die vorhandene Nutzungsstruktur vollumfänglich berücksichtigt werden, sodass zukünftig eine noch stärkere Fokussierung auf ebendiese getroffen wird. Es wird die strukturelle Neuordnung des Verkehrsraums angestrebt, zur Schaffung breiterer Gehwege, der Einrichtung von Gastrozonen und der Reduktion des MIV. Weiterhin soll das Einrichten einer Fußgängerzone, die Schaffung von ausgewiesenen Park- und Ladezonen und das Vorhalten von ausreichend Fahrradstellplätzen sowie das Pflanzen neuer Bäume einen deutlichen Mehrwert für das Rathausquartier erzeugen. Ebenfalls ist die langfristig positive Entwicklung der Immobilienwerte ein zentrales Ziel. Der Zustand und die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien sind ein wesentlicher Faktor für langfristige Mieten und ein vielfältiges Angebot für die Wirtschaftlichkeit der Objekte.

Die folgenden Ziele sollen mit der Einrichtung eines auf fünf Jahre angelegten Innovationsbereich (2022 - 2027) und einem damit verbundenen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept umgesetzt werden:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität des öffentlichen Raums

- Verbesserung der Erlebbarkeit des kleinteiligen, individuellen Quartiers
- Schaffung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für individuelle, vielseitige und erlebbare Nutzungen
- Betonung und Kommunikation der historischen Bedeutung des Katharinenweg als „verstecktes Juwel“ in der Hamburger Innenstadt
- Förderung der Kommunikation und Zusammenarbeit der im Quartier ansässigen Akteure
- Positionierung und Stärkung des Rathausquartiers im Kontext der Innenstadt und umliegenden BIDs
- Vertretung des BID Rathausquartier als Träger öffentlicher Belange in der Innenstadtentwicklung (Handlungskonzept für die Innenstadt, Baustellen, Veranstaltungen).

Das Konzept wurde mit dem Lenkungsausschuss und der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) in enger Abstimmung erarbeitet und konzentriert sich dabei im Wesentlichen auf die bauliche Neugestaltung des öffentlichen Raums sowie ein Mindestmaß an Dienstleistungen, wie etwa Reinigungs- und Serviceleistungen sowie Öffentlichkeits- und Kommunikationsleistungen.

Innerhalb des Maßnahmenkonzepts sind dabei folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im gesamten Quartier
- Förderung der Straße „Kleine Johannisstraße“ als Quartierszentrum, Einrichtung einer Fußgängerzone und Sichtachse zwischen Rathausmarkt und Speicherstadt
- Erhaltung eines optisch ansprechenden Quartierbildes u.a. durch den Einsatz von kontinuierlichen zusätzlichen Reinigungs- und Pflegeleistungen sowie Instandsetzungsarbeiten im öffentlichen Raum (über öffentliche Daseinsvorsorge der Stadt hinaus)
- Einsatz Districtmanagement (u.a. Koordination Service- und Reinigungsmaßnahmen, Kommunikation Baustelleneinrichtung/Überprüfung Wiederherstellung nach Aufgrabungen, Sprachrohr etc.)
- Professionelles BID-Management/Koordination und Überwachung der Maßnahmenumsetzung sowie Interessensvertretung u.a. in Planungsgremien für das Handlungskonzept für die Innenstadt.

### **3. BID-Initiative „Rathausquartier“**

Die BID-Initiative Rathausquartier setzt sich aus 43 Liegenschaften mit rund 40 Grundeigentümern aus dem Quartier rund um die Kleine Johannisstraße zusammen.

Die BID-Initiative Rathausquartier wird von der Überzeugung getragen, dass mithilfe des Erfolgsmodells „BID“ das Quartier aus seinem Dornröschenschlaf geweckt wird und mit einem hochwertig gestalteten öffentlichen Raum, die Anrainer, wie die Gastronomen, einen deutlichen Mehrwert erfahren werden.

Der Lenkungsgruppe des BID Rathausquartier gehören Grundeigentümer bzw. Vertreter der Grundeigentümer sowie Vertreter der Behörden, die Handelskammer Hamburg und des Aufgabenträgers an. Die Grundeigentümer haben eine Lenkungsgruppe bestimmt: Die Mitglieder nehmen stellvertretend für alle Grundeigentümer an den Sitzungen teil und beziehen im Namen aller Grundeigentümer Stellung. Der Ausschuss steht weiteren Mitwirkenden im Teilnehmerkreis offen gegenüber. Insgesamt sitzen dem Lenkungsausschuss zum Zeitpunkt der Antragsstellung fünfzehn Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerversorger bei. Mietervertreter werden bei Bedarf zur Abstimmung von Maßnahmen in die Lenkungsgruppe eingeladen.

Zu bestimmten Themenstellungen werden jeweils zusätzlich Vertreter von Fachbehörden, Experten und sonstige Akteure hinzugezogen. Alle Maßnahmen werden von der Lenkungsgruppe kontrolliert und in enger Zusammenarbeit mit dem Aufgabenträger sowie in Abstimmung mit den Fachbehörden ausgeführt.

Die Lenkungsgruppe überwacht die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs, die termingerechte Durchführung sowie die finanzielle Abwicklung der Maßnahmen. Die Sitzungen der Lenkungsgruppe finden regelmäßig statt. Die Vorbereitung, Steuerung und Protokollierung der Lenkungsgruppensitzungen werden durch den Aufgabenträger, Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH, durchgeführt. Die Lenkungsgruppe hat das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in zahlreichen Sitzungen erarbeitet. Um die Grundeigentümer des BID Rathausquartier und die Öffentlichkeit über zukünftige Maßnahmen zu informieren, wird die Website [www.bid-rathausquartier.de](http://www.bid-rathausquartier.de) online geschaltet und alle gesetzlich vorgeschriebenen Informationen vorhalten.



#### **4. Aufgabenträger**

Der Aufgabenträger ist die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH. Der Lenkungsausschuss hat dies in der Sitzung am 22.01.2019 mehrheitlich beschlossen. Die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH ist eine 100 prozentige Tochter der Zum Felde GmbH und wurde für die Aufgabenträgerschaft für die Abwicklung von BID-Maßnahmen gegründet. Die Firma Zum Felde GmbH ist in den herausragenden Projekten des Garten- Landschafts- und Sportplatzbaus zu Hause. Die Firma beschäftigt Mitarbeiter, unter anderem im Planungs- und Projektmanagement sowie Bauleiter, Vermessungsingenieure, Straßenbau- sowie Entwässerungsspezialisten. Die Firma existiert seit 1935.

Referenzprojekte im öffentlichen Raum in Hamburg sind unter anderem der Gertruden-Kirchhof, der Stephansplatz vor der neuen Spielbank (Esplanade), das Umfeld der Europa Passage, der Kaiserkai sowie die Außenanlagen der Elbphilharmonie, die Neugestaltung St. Pauli Landungsbrücken sowie der Umbau der Großen Bleichen, der Poststraße, des Ballindamms und des Gänsemarkts in der Hamburger Innenstadt.

Die Firma Zum Felde GmbH ist in Hamburg ansässig und ist Mitglied der Handelskammer Hamburg (vgl. Anlage 5). Die Firma Zum Felde GmbH ist finanziell ausreichend leistungsfähig im Sinne von § 4 Abs. 2 GSED und legte der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vor Antragsstellung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ihres Betriebsstätten-Finanzamtes vor.

Der Aufgabenträger hat gegenüber der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die gesetzlich geforderten Anforderungen zur Antragsstellung durch folgende Unterlagen nachgewiesen:

- Schriftliche Zustimmung zur Antragsstellung der Grundeigentümer im BID-Gebiet
- Patronatserklärung
- Nachweis über die erforderliche finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen
- Mitgliedschaft in der Handelskammer Hamburg.

Die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH hat bereits BID-Projekte u. a. als Aufgabenträger durchgeführt. Weiterhin ist die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH auch für Interessengemeinschaften tätig: Diese werden nachfolgend kurz aufgeführt:

#### **BID „Hohe Bleichen – Heuberg“ I (Aufgabenträger)**

- Projektgegenstand: Vorbereitung und Durchführung umfassender Bauleistungen
- Projektvolumen: 1.947.500,00 €
- Laufzeit: Vorbereitung ab 2008, Umsetzung 2009 - 2013.

**BID „Hohe Bleichen – Heuberg“ II (Aufgabenträger, Quartiersmanagement)**

- Projektgegenstand: Weihnachtsbeleuchtung, Reinigungsleistungen, Unterstützung der Einzelhandelsgemeinschaft, Veranstaltungen im Quartier
- Projektvolumen: 908.249,00 €
- Laufzeit: Vorbereitung: ab 2014, Umsetzung: 2015 - 2019.

**BID „Hohe Bleichen – Heuberg“ III (Aufgabenträger, Quartiersmanagement)**

- Projektgegenstand: Weihnachtsbeleuchtung, Reinigungsleistungen, Unterstützung der Einzelhandelsgemeinschaft, Veranstaltungen im Quartier
- Projektvolumen: 1.242.155,70 €
- Laufzeit: Vorbereitung: ab 2019, Umsetzung: 2020 - 2025.

**BID Passagenviertel I (Aufgabenträger)**

- Projektgegenstand: Vorbereitung und Durchführung umfassender Bau-, Service- und Reinigungsleistungen; Quartiersmarketing
- Projektvolumen: 5.056.951,00 €
- Laufzeit: Vorbereitung: ab 2009, Umsetzung: 2011 - 2016.

**BID Passagenviertel II (Aufgabenträger)**

- Projektgegenstand: Serviceleistungen, Beleuchtung, Quartiersmarketing, Kooperationsleistungen
- Projektvolumen: 3.403.454,00 €
- Laufzeit: 2016 – 2021.

**IG Eppendorfer Baum – Einrichtung & Durchführung Ökonomisches Quartiersmanagement (Quartiersmanagement)**

- Projektgegenstand: Ausbau bestehender Einzelhandelsgemeinschaft als fester Bestandteil im Quartier und Steigerung des Zusammengehörigkeitsgefühls sowie Identifikation mit dem Standort
- Projektvolumen: 20.000 €
- Laufzeit: Vorbereitung ab 2018, Umsetzung 2019- 2021.

**IG „Ein Herz für Schnelsen“ - Einrichtung & Durchführung Ökonomisches Quartiersmanagement Frohmestraße / Roman-Zeller-Platz**

- Projektgegenstand: Ausbau bestehender Einzelhandelsgemeinschaft als fester Bestandteil im Quartier und Steigerung des Zusammengehörigkeitsgefühls sowie Identifikation mit dem Standort

- Projektvolumen: ca. 80.000 €
- Laufzeit: 2 Jahre (Umsetzung 2019 - 2021).

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

Die jeweiligen Budgetangaben beziehen sich auf die gesamte BID-Laufzeit von fünf Jahren und stellen Bruttowerte (inkl. MwSt.) dar. Die Budgetierung der einzelnen Positionen erfolgt nach Ermittlung der voraussichtlichen Kosten, durch die Einholung von Angeboten und eigene Kalkulationen aufgrund von Erfahrungswerten unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Preissteigerung. Über die Verwendung des Budgets wird jährlich Bericht erstattet. Während der Umsetzung der Maßnahmen nicht verwendete Mittel werden gesondert nach den einzelnen Budgetpositionen über die BID-Jahre kumuliert dargestellt. Diese Mittel können nach Entscheidung des Lenkungsausschusses für Maßnahmen der betreffenden Budgetposition in den Folgejahren dieses BID verwendet werden oder aber der Reserve zugeführt werden. Zum Ende der BID-Laufzeit werden nicht verwendete Mittel, wie verbliebene Mittel aus dem Reservebudget, an die FHH zurückgezahlt. Diese erstattet die nicht verwendeten Mittel wiederum an die veranlagten Grundeigentümer zurück.

Der Aufgabenträger ist verantwortlich für die Umsetzung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen. Hierfür wird der Aufgabenträger in den weit überwiegenden Fällen auf Nachunternehmer und deren Fähigkeiten zurückgreifen. Zur Auswahl von Nachunternehmern wird der Aufgabenträger mindestens drei Angebote einholen, falls erwartet wird, dass der Wert eines Auftrages zur Erbringung einer Leistung einen Betrag in Höhe von EUR 10.000 inkl. MwSt. überschreitet. Dies gilt nicht, falls bereits zur Antragstellung Partner bzw. Dienstleister feststehen und diese auch im Antrag benannt sind oder es keine weiteren Anbieter gibt. Eine Beauftragung von andauernden bzw. wiederkehrenden Leistungen erfolgt jährlich unter Berücksichtigung des jeweiligen Mehrwerts für das BID. Damit behält sich das BID vor, keine langfristigen Geschäftsbeziehungen einzugehen und so flexibel auf Entwicklungen und Begebenheiten reagieren zu können.

## **Vorbemerkung**

Das Gestaltungskonzept für das BID Rathausquartier ist ein Entwurf des Planungsbüros Bruun & Möllers Landschaften GmbH & Co. KG aus Hamburg. Das Konzept soll in Abstimmung und enger Zusammenarbeit mit dem BID und der Freien und Hansestadt Hamburg innerhalb der BID Laufzeit von fünf Jahren umgesetzt werden. Die straßenverkehrstechnische Planung wird im Auftrag des BIDs und in Abstimmung mit der FHH durch das Büro IDS Ingenieurpartnerschaft Diercks Schröder bearbeitet. Ein vorangegangenes Verkehrsgutachten wurde von der Firma Argus Stadt und Verkehr erstellt und entsprechend in der verkehrstechnischen Planung eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Der Planungsstand zur Gestaltung des Rathausquartiers entspricht in etwa einem Stand 50% der Leistungsphase 3. Die erste Verschickung der Planunterlagen erfolgt parallel an die Träger öffentlicher Belange mit Einreichen des BID-Antrags bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

Eine Kostenermittlung liegt vor, die Ergebnisse wurde dem Bezirksamt Hamburg-Mitte wie auch der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen entsprechend vorgelegt. Die Planung gilt somit als Grundlage für die im Projektverlauf vorgesehenen Maßnahmen. Die dargestellten Planungen können sich im weiteren Verlauf leicht verändern, werden jedoch nicht maßgeblich vom übergeordneten Ziel und den beschriebenen Maßnahmen abweichen. Einzelne gestalterische Elemente, wie z.B. Sitzelemente, sind zum jetzigen Zeitpunkt auf Grundlage der Leitideen zu verstehen und als Kostenschätzung hinterlegt.

Im Haushaltsbeschluss der FHH wurde das Rathausquartier explizit aufgeführt und soll bis Ende 2022 mit finanziellen Mitteln ausgestattet werden, um das Quartier ganzheitlich und zukunftsfähig umzubauen. Als Grundlage dient die vom BID finanzierte Planung durch das Planungsbüro Bruun & Möllers Landschaften GmbH & Co. KG sowie die vom BID finanzierten Materialien wie höherwertige Gehwegplatten und Ausstattungselemente.

## **Gestaltungskonzept**

Das Rathausquartier besticht durch seine große Anzahl gastronomischer Einrichtungen. Diese locken gerade zur Mittagszeit viele Besucher in das Quartier und bieten darüber hinaus die Chance die Innenstadt auch in den Abendstunden zu beleben.

Durch die Einrichtung einer Fußgängerzone im Bereich der Kleinen Johannisstraße und Teilen der Schauenburgerstraße erhält das Quartier hier ein komplett neues Erscheinungsbild. Wo heute Autos parken und Asphalt den Stadtraum dominiert, kann zukünftig auf großzügig gepflasterten Gehwegen flaniert werden. Aber auch die anderen Bereiche werden deutlich spürbar aufgewertet. So werden durchgehend die Straßennebenflächen verbreitert zugunsten der Passanten und

Besucher, die sich zu Fuß durch das Quartier bewegen. An vielen Stellen wird zusätzliche Aufenthaltsqualität durch Aufweitungen, Reduzierung des Verkehrs und Sitzmobiliar geschaffen. Zahlreiche geplante Baumstandorte schaffen, neben ihrer ökologischen Bedeutung, eine einladende, frische Atmosphäre. Die kompakten Kronen tragen dabei zu einer gemütlichen Stimmung bei, ohne viel Licht zu schlucken. Das Quartier lehnt sich bei der Gestaltung an das angrenzende BID Nikolaiquartier an. Die Pflasterung in sand-beigen Betonplatten gepaart mit Natursteinpflaster in verschiedenen Größen entlang der Gebäude aber auch in Funktions- und Gehflächen rhythmisiert und gliedern den Raum. Gerade die Teppiche aus gesägtem Kleinpflaster in der Fußgängerzone erzeugen einen eigenen Charakter. Die Möblierung wird im Wesentlichen aus Elementen aus Stahl, anthrazit lackiert, gestellt. Hierzu zählen unter anderem Poller zur Sicherung der Straßenebenenflächen, Fahrradbügel, Mülleimer, Sitzbänke und Baumscheiben.

Insgesamt unterteilt sich das Gebiet in sechs Teilbereiche diese sind in der Verschickungsunterlage der Planung (zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) beschrieben.

#### Rathausstraße

In der Rathausstraße wird die Fahrbahn auf 3,80 m Breite verschmälert. Die Kernfahrbahn wird erhalten und die beidseitig vorhandenen Wasserläufe in einer Breite von 0,30 m mit Kleinpflaster befestigt. Die Einbahnstraßenführung von Westen nach Osten bleibt bestehen. Der Fahrradverkehr wird zusätzlich entgegen der Einbahnstraße freigegeben. Der südlich an die Fahrbahn anschließende Gehweg wird auf rund 6,15 m verbreitert. Der nördliche Gehweg ist in einer Breite von 4,50 m bis 7,40 m geplant. Befestigt werden die Gehwege mit beigefarbenen Betonsteinplatten.

Zwischen dem nördlichen Gehweg und der Fahrbahn befindet sich abschnittsweise ein 2,50 m breiter Funktionsstreifen in den Nebenflächen, der mit sandfarbigem Kleinpflaster befestigt wird. In dem Funktionsstreifen befinden sich abwechselnd neue Baumpflanzungen, Lieferzonen/ Parkstände und Fahrradabstellbühnen. Neue, aneinandergereihte Baumpaare werden das Erscheinungsbild der Rathausstraße auf. Es sind insgesamt acht Baumpflanzungen (vier 4 Baumpaare) in der Rathausstraße geplant.

Die Lieferzonenbereiche werden durch den Einbau von anthrazitfarbenen Basaltstreifen innerhalb des Kleinpflasters markiert. Durch das Pflaster ist gleichzeitig die Erkennbarkeit für Sehbehinderte gegeben. Eingefasst wird die Fahrbahn beidseitig durch Hamburger Kanten aus Granit. Die alten Bestandsborde werden dabei wiederverwendet. Die Borde sollen eine Ansichtshöhe von 6 cm bis 8 cm erhalten. Im Bereich des Funktionsstreifen wird die Hamburger Kante auf eine Ansicht von 2 cm abgesenkt. Zum Gehweg soll der Funktionsstreifen durch ein 12 cm breites Basalttiefbord abgegrenzt werden. Die Ansichtshöhe des Basalttiefbords soll rund 6 cm betragen. An Querungsstellen wird das Bord auf 3 cm abgesenkt.

### Fußgängerzone (Schauenburgerstraße und Kleine Johannisstraße)

Die gesamte Kleine Johannisstraße sowie die Schauenburgerstraße im Abschnitt zwischen der Großen Johannisstraße und der Pelzerstraße befinden sich zukünftig in einer Fußgängerzone. Das Befahren der Fußgängerzone ist für Einsatzfahrzeuge der Polizei, Feuerwehr und Rettungsdiensten sowie zwischen 21 Uhr und 11 Uhr für Lieferfahrzeuge freigegeben. Alle Bereiche der Fußgängerzone werden befahrbar hergestellt.

Innerhalb der Fußgängerzone befinden sich etwa mittig der jeweiligen Straßen ein 6,60 m breiter Kleinpflasterstreifen, der den Straßenraum zoniert sowohl Bereiche für Außengastronomie sowie für das Flanieren als auch für Liefern und Retten markiert. Gleichzeitig dient der Materialwechsel der Orientierung für sehbehinderte Mitmenschen. Zu den Knotenpunkten und Einmündungen hin wird die Kleinpflasterbefestigung beendet und auch innerhalb der Fußgängerzone am Knotenpunkt Kleine Johannisstraße/ Schauenburgerstraße nicht durchgezogen. In den Kleinpflasterstreifen sind in der Kleinen Johannisstraße als auch der Schauenburgerstraße Baumpflanzungen vorgesehen. Diese schaffen auch hier ein angenehmes Klima und bieten im Sommer in Kombination mit neuen Sitzmöglichkeiten schattige Aufenthaltsorte. Außerdem knüpfen die neuen Baumpflanzungen gestalterisch an die Baumreihe im Brodschragen an und stärken in Zukunft die Verbindung von Innenstadt in Richtung Nikolaifleet. Mittig jedes Kleinpflasterstreifen befinden sich ein 30 cm breiter Wasserlauf. Jeder Kleinpflasterstreifen wird von einem 30 cm breiten Band aus einreihigen Natursteinplatten 30/100 cm eingerahmt. Die genaue Gestaltung des Pflasterstreifens sowie des Kreuzungsbereichs Kleine Johannisstraße / Schauenburgerstraße wird im Weiteren mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt.

Außerhalb der Kleinpflasterstreifen wird die Fußgängerzone mit beigefarbenen Betonplatten 30/60/12 cm in einer Breite von 3,00 m bis 3,65 m (exklusive Einfassungsband) befestigt.

### Schauenburgerstraße (außerhalb der Fußgängerzone)

Zwischen der Pelzerstraße und der Domstraße befindet sich die Schauenburgerstraße außerhalb der Fußgängerzone. Die dortige Fahrbahn der Schauenburgerstraße wird in einer Breite von 3,80 m mit Betonsteinpflaster 30/15 cm befestigt. Die Einbahnstraßenführung von Westen nach Osten bleibt bestehen. Der Fahrradverkehr wird auch entgegen der Einbahnstraße freigegeben.

Zwischen der Pelzerstraße und der Zufahrt zu Hausnummer 2 der Schauenburgerstraße schließen sich beidseitig der Fahrbahn mit Kleinpflaster befestigte Längsparkstreifen in den Nebenflächen an die Fahrbahn an. Der südliche Längsparkstreifen ist 2,10 m und der nördliche ist 2,50 m breit. Der Lieferzonenbereich wird im Längsparkstreifen durch den Einbau von anthrazitfarbenen Basaltstreifen innerhalb des Kleinpflasters markiert. Beidseitig der Überfahrt zu Hausnummer 2 befinden sich zwei Baumstandorte in den Nebenflächen. Der westliche Baumstandort befindet sich innerhalb des Längsparkstreifens (Funktionsstreifen).

In den nördlichen Nebenflächen schließt sich ein von 2,95 m bis 13,00 m breiter Gehweg an den Längsparkstreifen bzw. die Fahrbahn an. In den südlichen Nebenflächen schließt sich ein von 2,85 m bis 7,90 m breiter Gehweg an den Längsparkstreifen bzw. die Fahrbahn an. Eingefasst wird die Fahrbahn beidseitig durch Hamburger Kanten aus Granit. Die alten Bestandsborde werden dabei wiederverwendet. Die Borde sollen auf Grund der geringen Verkehrsstärke durchgängig eine Ansichtshöhe von 3 cm erhalten, werden im Bereich der Parkstreifen jedoch auf 1cm abgesenkt. Die Längsparkstreifen werden zum Gehweg durch ein 12 cm breites Basalttiefbord abgegrenzt. Die Ansichtshöhe des Basalttiefbords soll rund 3 cm betragen.

#### Dornbusch und Rolandsbrücke

Die Fahrbahn des Straßenzugs Dornbusch/ Rolandsbrücke wird auf eine Breite von 3,80 m verschmälert und mit beigefarbenen Betonsteinpflaster 30/15 cm befestigt. Eingefasst wird die Fahrbahn beidseitig durch Hamburger Kanten aus Granit, wobei die alten Bestandsborde wiederverwendet werden. Die Borde sollen auf Grund der geringen Verkehrsstärke durchgängig eine Ansichtshöhe von 3 cm erhalten.

Die bestehende Einbahnstraßenführung des Straßenzugs von Süden nach Westen bleibt bestehen. Der Fahrradverkehr wird auch entgegen der Einbahnstraßenführung freigegeben.

Entlang des östlichen Fahrbahnrandes schließen sich ein 2,50 m breite Längsparkstreifen an die Fahrbahn an. Der Längsparkstreifen wird mit Kleinpflaster befestigt. Der Lieferzonenbereich wird durch den Einbau von anthrazitfarbenen Basaltstreifen innerhalb des Kleinpflasters markiert. Zum anschließenden Gehweg wird der Längsparkstreifen durch ein 12 cm breites Basalttiefbord abgegrenzt. Die Ansichtshöhe des Basalttiefbords soll rund 3 cm betragen.

Beidseitig sind entlang der Fahrbahn bzw. des Längsparkstreifens mit beigefarbenen Betongehwegplatten 60/30 cm befestigte Gehwege in den Nebenflächen geplant. Die westlichen bzw. südlichen Gehwege weisen auch zukünftig eine Breite von 2,75 m bis 6,50 m auf. Der nördliche bzw. östliche Gehweg hat zukünftig eine Breite von minimal 2,50 m und geht in den zukünftig ebenfalls mit beigefarbenen Betongehwegplatten 60/30 cm befestigten Dornbuschplatz mit einer Breite von rund 25,00 m über.

Die sich mittig des Dornbuschplatzes befindende Grünfläche wird erhalten und erweitert sowie an die Planung angepasst. Eine weitere Grünfläche befindet sich in den östlichen Nebenflächen am Knotenpunkt Rolandsbrücke/ Große Reichenstraße. Die Grünfläche wird ebenfalls erhalten und an die Planung angepasst.

#### Große Bäckerstraße

In der Großen Bäckerstraße wird die Fahrbahn auf eine Breite von 3,80 m verschmälert und mit beigefarbenen Betonsteinpflaster 30/15 cm befestigt. Eingefasst wird die Fahrbahn beidseitig



durch Hamburger Kanten aus Granit. Auch hier werden die alten Bestandsborde wiederverwendet. Beidseitig der Fahrbahn befinden sich Gehwege in den Nebenflächen. Die nördlichen Gehwege werden in einer Breite von 2,40 m bis 3,40 m und die südlichen in der Breite von 2,50 m bis 5,00 m mit beigefarbenen Betonplatten 60/30 cm befestigt. Zwischen dem südlichen Gehweg und der Fahrbahn befinden sich in einem Abschnitt ein Längsparkstreifen in den südlichen Nebenflächen der Großen Bäckerstraße. Der Längsparkstreifen ist in einer Breite von 2,50 m mit Kleinpflaster befestigt und mit 12 cm breiten Basalttiefborden zu den anschließenden Gehwegen abgegrenzt. Der Lieferzonenbereich im Längsparkstreifen wird durch den Einbau von anthrazitfarbenen Basaltstreifen innerhalb des Kleinpflasters markiert.

Die Bestandsgrünflächen in den südlichen Nebenflächen beidseitig der Überfahrt zu Hausnummer 4 der Straße Brodschragen werden erhalten, mit Tiefborden 8/20 cm in Beton gesetzt zu den Gehwegen abgegrenzt und an die Planung angepasst. Eine zusätzliche Grünfläche entsteht in den südlichen Grünflächen auf Höhe von Hausnummer 4.

#### Straßenzug Börsenbrücke, Neß und Große Reichenstraße

Die Fahrbahn des Straßenzugs Neß und Große Reichenstraße wird in einer Breite von 5,90 m befestigt und ist zukünftig in beide Richtungen befahrbar. Eingefasst wird die Fahrbahn beidseitig durch Hamburger Kanten aus Granit, wobei die Bestandsborde wiederverwendet werden.

Die Straße Börsenbrücke bleibt wie in der Maßnahme BID Nikolaiquartier bereits umgestaltet erhalten.

Die Lieferzonenbereiche werden durch den Einbau von anthrazitfarbenen Basaltstreifen innerhalb des Kleinpflasters markiert. In den nördliche Nebenflächen der Straße Neß schließt vor der Fassade der Hausnummer 4 der Straße Brodschragen ein weiterer Längsparkstreifen an die Fahrbahn an. Dieser Längsparkstreifen wird in einer Breite von 2,10 m ebenfalls mit Kleinpflaster befestigt. Zum anschließenden Gehweg wird der Längsparkstreifen durch ein 12 cm breites Basalttiefbord abgegrenzt.

In den Nebenflächen befinden sich beidseitig Gehwege, die sich entweder an die Längsparkstreifen oder die Fahrbahn anschließen. Die Gehwege werden im gesamten Straßenzug Börsenbrücke/ Neß/ Große Reichenstraße mit beigefarbenen Betongehwegplatten 60/30 cm befestigt. Diese sind größtenteils bereits durch das BID Nikolaiquartier verlegt worden und werden dementsprechend wiederverwendet und ergänzt. Die südlichen Gehwege der Straßen Neß und Große Reichenstraße sind zukünftig 2,45 m und die nördlichen von 2,20 m bis 4,60 m breit. In der Straße Börsenbrücke ist der nordöstliche Gehweg rund 3,40 m und im südwestlichen Bereich rund 3,14 m breit. In den Einmündungsbereichen der Rolandsbrücke in die Große Reichenstraße und der Großen Bäckerstraße in die Börsenbrücke werden zwischen Straßenverlauf und der Pflasterbefestigung der Fahrbahnen abgesenkte Hochborde (Hamburger Kante) gesetzt.



### Brodscrangen

Die Straße Brodscrangen wird zukünftig als Fußgängerzone ausgewiesen. Innerhalb der Fußgängerzone befinden sich ein 4,63 m breiter Kleinpflasterstreifen. Zu den Knotenpunkten/ Einmündungen hin wird die Kleinpflasterbefestigung abgerundet. Eingerahmt wird die Kleinpflasterfläche von einem 30 cm breiten Band aus einreihigen Natursteinplatten 30/100 cm. Innerhalb des Kleinpflasterstreifens befinden sich zukünftig drei 2,00 m breite Grünflächen, in denen sich die Bestandsbäume befinden. Im Bereich Brodscrangen, Ecke Dornbusch, muss ein Baum aus Krankheitsgründen gefällt werden.

An den Rahmen des Kleinpflasterstreifens schließt westlich ein rund 3,70 m und östlich ein von 2,90 m bis 2,10 m breiter mit beigefarbenen Betonsteinplatten 60/30 cm befestigter Gehwegbereich an.

### Pelzerstraße

Zwischen der Rathausstraße und der Schauenburgerstraße wird die Fahrbahn der Pelzerstraße in einer Breite von 3,80 m mit beigefarbenen Betonsteinpflaster 30/15 cm befestigt. Der Einmündungsbereich Pelzerstraße/ Rathausstraße wird als Gehwegüberfahrt ausgebildet und ebenfalls mit beigefarbenen Betonsteinpflaster 30/15 cm befestigt. Die Einbahnstraßenführung von Norden nach Süden bleibt bestehen. Der Fahrradverkehr wird zusätzlich entgegen der Einbahnstraße freigegeben.

Südlich der Schauenburgerstraße wird die Fahrbahn der Pelzerstraße in einer Breite von 4,75 m mit beigefarbenen Betonsteinpflaster 30/15 cm befestigt und für den gegenläufigen Verkehr freigegeben. Die Fahrbahn der gesamten Pelzerstraße wird beidseitig durch Hamburger Kanten aus Granit zu den Nebenflächen abgegrenzt. Die alten Bestandsborde werden dabei wiederverwendet. Die Borde sollen auf Grund der geringen Verkehrsstärke durchgängig eine Ansichtshöhe von 3 cm erhalten.

Im Süden mündet die Pelzerstraße in einen mit Betonsteinpflaster befestigten Wendekreis. Der Wendekreis hat einen Radius von 6,00 m und ist mit Betontiefbordsteinen zu den Nebenflächen abgegrenzt. Der Wendekreis ist über eine abgesenkte Hamburger Kante an die Fahrbahn der Pelzerstraße angeschlossen.

Beidseitig der Fahrbahn befinden sich Gehwege in den Nebenflächen. Die westlichen Gehwege werden in einer Breite von 2,00 m bis 5,00 m und die östlichen in der Breite von 2,30 m bis 2,50 m mit beigefarbenen Betonplatten 60/30 cm befestigt. Zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn befinden sich abschnittsweise Längsparkstreifen in den westlichen Nebenflächen der Pelzerstraße. Die Längsparkstreifen sind in einer Breite von 2,10 m mit Kleinpflaster befestigt und mit 12 cm breiten Basalttiefborden zu den anschließenden Gehwegen abgegrenzt.

### Bergstraße/ Schmiedestraße

Im Zuge der Maßnahme wird in der Schmiedestraße und der Bergstraße nur die Oberflächenbefestigung der westlichen Nebenflächen erneuert. Die Gehwege werden dabei in der Schmiedestraße in einer Breite von rund 6,80 m und in der Bergstraße in einer Breite von rund 3,60 m mit rötlichen Betonplatten (25x25 cm), die bereits im Bereich Mönckebergstraße verwendet wurden, befestigt. Die östlichen Nebenflächen, die Fahrbahn und die Bordkantenverläufe bleiben unverändert.

### Domstraße

In der Domstraße werden im Zuge der Maßnahme nur die Oberflächenbefestigungen der nordwestlichen Nebenflächen zwischen Schauenburgerstraße und Großer Johannisstraße erneuert. Der Radweg wird in einer Breite von 1,25 m mit anthrazitfarbenen Betonpflastersteinen 25/25 cm befestigt. An den Radweg schließt ein mit beigefarbenen Betonplatten 60/30 cm befestigter von 1,50 bis 2,20 m breiter Gehweg an.

Die Umgestaltung des Rathausquartiers wird in Zusammenarbeit von BID und der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt. Dabei trägt das BID im Rahmen der Gesamtmaßnahme die Kosten für die Planung und Bauleitung (Leistungsphasen 1-8 nach HOAI, Verkehrs- und Freianlagenplanung), sowie stellt der FHH einige Materialien bei. Hierdurch ist einerseits sichergestellt, dass bei der Umsetzung der Stadt die vom BID initiierte Planung durch die vom BID beauftragten Büros umgesetzt wird, andererseits, dass die gewünschten Materialqualitäten über den städtischen Standards liegen

### **5.1 Vorkosten und Konzeption**

Die Vorbereitung der BID- Laufzeit ist aufgrund der anteiligen Finanzierung der FHH sowie der umfangreichen Bau- und Umbaumaßnahmen zeitaufwendig.

Die Vorkosten werden über ein Budget gedeckt, welches die Projektinitiatoren aufbringen. Die Verwaltung und ordnungsgemäße Abrechnung übernimmt der Aufgabenträger.

Nach Einrichtung des BID erfolgt eine transparente Abrechnung der Vorkosten. Die Vorauszahlungen der Projektinitiatoren werden aus diesem Budget erstattet.

Nicht benötigte Mittel der Vorkosten werden nach erfolgter Abrechnung dem Budget „Reserve“ zugeführt und dienen fortlaufend den entsprechenden Maßnahmen während der BID Laufzeit.

Das Vorkostenbudget dient vor allem für erste Gestaltungsvorschläge des Planungsbüros, dafür notwendige Vermessungs- und Ingenieursleistungen, verkehrsplanerische Untersuchungen sowie Musterbeschaffungen. Geeignete Firmen und Dienstleister werden in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss angefragt und auf Grundlage einer Beschlussfassung beauftragt.

Um die BID- Initiative Rathausquartier im Innenstadtgespräch wie auch in der Presse publik zu machen, werden finanzielle Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit notwendig. Die Wahl einer geeigneten Agentur oder eines Fotografen wird ebenfalls mit dem Lenkungsausschuss eruiert und im Anschluss abgestimmt.

Gemäß § 5 Absatz 3 des GSED hat der Aufgabenträger mit der Antragsstellung u.a. amtliche Liegenschaftsinformationen in Form einer Aufstellung der betroffenen Grundstücke einschließlich ihrer Flurstücksbezeichnung, der Grundstücksflächen, der Bodenrichtwerte sowie der Zahl der Vollgeschosse und der öffentlich zugänglichen Kellergeschosse vorzulegen. Diese Daten werden beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung beauftragt. Für die amtliche Auskunft wird durch den Landesbetrieb eine einmalige Gebühr erhoben.

**Kosten für die Budgetpositionen 5.1:**

**92.140,00 €**

### **5.2 Honorar Architekten, Nebenkosten**

Der Aufgabenträger hat im Beisein der Vorsitzenden des Lenkungsausschusses am 13.11.2018 mit Bruun & Möllers Landschaften GmbH Co. KG die Honorare verhandelt. Das dem BID- Antrag zu Grunde gelegte Honorarangebot ist vom 06.05.2021 und wurde an entsprechend der Zielvorgabe stetig überarbeitet. Weitere, notwendige Leistungen von Architekten und Planern fallen ebenfalls unter diesen Budgetpunkt.

Die Planung für die qualitätssteigernden durch die FHH finanzierten Baumaßnahmen umfasst die Leistungsphasen 1- 8 nach HOAI §39 Freianlagen.

**Kosten für die Budgetpositionen 5.2:**

**1.080.000,00 €**

### **5.3 Materiallieferung**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden sämtliche Straßen und Straßennebenflächen gemäß der vorliegenden Planung und den Hamburger Regelwerken ausgebaut. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte wird die Umsetzung für die Stadt Hamburg betreuen.

Durch die eingesetzten Mittel des BID Rathausquartier kann ein im Vergleich zum städtischen Standard höherwertiges Erscheinungsbild umgesetzt werden und ein dem Standort angemessener Boulevard mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der sich in das Gesamtbild der übrigen Innenstadt BIDs einfügt und sich nahtlos an das neue Nachbar BID Nikolaiquartier anschließt. Der sandbeige Belag, der teilweise als Natur- oder Betonstein in den in der jüngeren Vergangenheit gestalteten Quartieren in der Innenstadt verbaut wurde, dient als Vorbild. Über den bezirklichen Standard hinaus soll die Qualität maßgeblich in den Oberflächen sowie deren Unterhalt und Pflege gesteigert werden.

Das BID stellt die Materialien für die Maßnahme zur Verfügung, die nicht der Standardbauweise durch die Stadt entsprechen und deren Einbau vollständig durch die Stadt erfolgt. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte baut die Nebenflächen zudem nach den Gestaltungsplänen des BID mit den höherwertigen Materialien. So ist eine klare Trennung der Leistungen gegeben. Das BID trägt in diesem Fall kein Risiko der Bauausführung und ist nicht mit der Komplexität der Verkehrsführung während der Ausführung befasst. Ferner ist es für die Eigentümer möglich, die in den BID-Abgaben enthaltene Mehrwertsteuer auf der Grundlage einer vom Aufgabenträger zu erstellenden Jahresabrechnung geltend zu machen. Dieses Verfahren wird nach der Einrichtung des Projektes umfassend erläutert. Ferner bleibt es möglich, dass der Aufgabenträger Vergabegewinne erzielt, die dem Projekt anteilig zugutekommen.

Zur Umsetzung des oben beschriebenen Verfahrens ist eine Materialliste erarbeitet worden, die sich am Gesamtwert der Summe nach Bauleistung orientiert. Die Materialliste dient als Anlage für den öffentlich-rechtlichen Vertrag und ist inhaltlich deckungsgleich mit dem vorliegenden Kapitel 5.3 Materiallieferung. Gelingt es dem Aufgabenträger, bei gleichbleibenden Massen und Qualitäten die Mittelpreise der Ausschreibung bei der Vergabe zu unterbieten, stehen ihm 30 % der daraus resultierenden Vergabegewinne zu. Die restlichen Einsparungen werden der Reserve zugeführt und den Eigentümern am Ende der BID-Laufzeit ausgezahlt. Das BID stellt der Baumaßnahme folgende hochwertige Materialien und Elemente im angegebenen Kostenumfang bei.

#### **Oberflächen: Betonsteinpflaster Gehwege, Fußgängerzone, Überfahrten**

Pflastersteine aus Beton DIN EN 1338, KDI bzw. aus Beton DIN EN 1339 PKDUI,

Model La Linia der Fa. METTEN Stein+Design GmbH & Co.KG., Oberfläche fein gestrahlt, ohne Fase, Rutschhemmung mindestens 55 SRT - Einheiten, hohe Farbbeständigkeit und Optimierung

der Widerstandsfähigkeit gegen Frost-/Tauwechsel mit Tausalz, Massenverlust < 250 gr/m<sup>2</sup> (Prüfung gem. DIN EN 1338/1339 Anhang D), Farbe: sandbeige

Maß: 596 x 296 mm, Materialstärke: 8 cm für Gehwege

Maß: 596 x 296 mm, Materialstärke: 12 cm für Fußgängerzone

Maß: 294,5 x 144,5 mm, Materialstärke: 12 cm für Überfahrten und Fahrbahnen

#### Oberflächen: Natursteinplatten als Eingangsplatte

Spanischer Granit, Farbe: grau gelb, allseits gesägt, Oberseite fein gestockt

Maß: 90,00 x 90,00 x 8,00 cm.

#### Oberflächen: Natursteinpflaster für Gehwegbereiche

Kleinsteine, bzw. Mosaikpflaster, spanischer Granit, gelb, Oberseite gesägt und gestockt im Bereich des Mittelstreifens der Fußgängerzone, sonst spaltgrau, alle anderen Kanten spaltgrau

#### Oberflächen Borde zur Einfassung der Parkstände

Kantenstein als Trennbord zwischen begehbaren und befahrbaren Pflasterbereichen

Material: Basalt, anthrazit, alle sichtbaren Oberflächen geflammt, alle nicht sichtbaren Oberflächen gesägt, inkl. Ecken und Sonderlängen.

Maße ca.: Breite: 12,00 cm, Höhe: 25,00 cm, Länge: 100,00 cm

#### Oberflächen Markierungsstreifen der Park und Ladezonen

Befahrbare Markierungsstreifen der Park- und Ladezonen (Querstreifen),

Material: basalt –anthrazit, Verlegung: als Reihen, 15 cm breit, Qualität wie Basalt - Kantensteine

Maße ca.: 30 x 15 x 12 cm

#### Mobiliar Sitzbänke

Sitzbank Stahl oder Stahl mit Sitzfläche aus Holz. Konstruktion Stahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet in RAL o. DB. anthrazit.

Maße ca: Innenradius 560 cm, Abwicklung ca. 2100 cm für Rundbank mit Lehne

Länge 180 cm, Tiefe ca. 600 mm für Hockerbank

#### Mobiliar Poller aus Naturstein

Steinquader in Anthrazit, ggf. aus Basalt

Maß: 90 x 50 x 60 cm

**Kosten für die Budgetposition 5.3:****1.240.000,00 €****5.4 Konzeption Beleuchtung**

Das Nachbarquartier BID Nikolaiquartier wird in der zweiten BID- Laufzeit, welche parallel zur BID- Laufzeit des Rathausquartiers verläuft, die konzeptionelle Überarbeitung der öffentlichen Beleuchtung vornehmen. Aus diesem Grund hat sich der Lenkungsausschuss dazu entschieden, ebenfalls Planungsbudget für die Ideenfindung bzw. konzeptionelle Erarbeitung eines einheitlichen Beleuchtungskonzepts einzustellen. Eine Umsetzung der Planung der Straßenbeleuchtung soll in einer zweiten möglichen BID- Laufzeit erfolgen. Vorgesehen ist eine enge Zusammenarbeit und Kooperation mit dem BID Nikolaiquartier, um einen einheitlichen Entwurf für beide Quartiere zu entwickeln. Das städtische Unternehmen Hamburg Verkehrsanlagen wird eng in den Planungsprozess mit eingebunden. Dieses Vorgehen wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen begrüßt. Weiterhin können so Synergieeffekte erzielt und genutzt werden. Ziel ist die Formulierung eines Planungsauftrags und die Konkretisierung der Umsetzung. Im Budgetpunkt ist ebenfalls die konzeptionelle Vorbereitung einer weihnachtlichen Illumination des Rathausquartiers, insbesondere der Kleinen Johannisstraße, berücksichtigt. Eine weihnachtliche Beleuchtung trägt erheblich zur Einkaufs- und Verweilatmosphäre bei und steigert die Attraktivität des öffentlichen Raums in der dunklen Jahreszeit. Eine wertige Beleuchtung soll zukünftig eine optische Verbindung im Quartier schaffen, die Fußgängerzone betonen und einen Wiedererkennungswert schaffen. Die Vorbereitung soll in Form eines Ideenfindungsverfahrens durchgeführt werden. Hierfür können finanzielle Aufwendungen für die Vorbereitung, Ausschreibung, Durchführung, professionelle Begleitung durch Experten und Bemusterungskosten entstehen.

**Kosten für die Budgetposition 5.4:****30.000,00 €****5.5 Dienstleistungen****5.5.1 Öffentlichkeitsarbeit**

Das BID Rathausquartier wird online eine Plattform erhalten, um über das BID- Projekt zu informieren. Gemäß GSED ist es gesetzlich verankert, eine „Visitenkarte“ im Web erstellen zu lassen, auf der die wesentlichen Inhalte des jeweiligen BID wie der Antrag, der öffentlich-rechtliche Vertrag und Wirtschaftspläne einzusehen sind. Des Weiteren erfolgt eine Projektbeschreibung zu den angestrebten Bau- und Umbaumaßnahmen sowie zu den Baufortschritten. In der Budgetposition sind ebenfalls die Entwicklung einer Bildsprache und einem Logo für das Rathausquartier im Rahmen einer Agenturarbeit enthalten. Ebenfalls werden professionelle

Visualisierungen und Fotoaufnahmen, die Erstellung und Produktion von Anrainerinformationen, mediale Unterstützung, klassische Printmedien sowie die langfristige und professionelle redaktionelle Begleitung erforderlich, die den Standort sowie die Anrainer im Innenstadtgefüge positionieren und vermarkten. Neben den Bereitstellungskosten des Internetauftritts (Webhosting), fallen für die Webseite weitere Kosten für Wartung und Programmierung, beispielsweise in Belangen der DSGVO-Konformität oder technischen sowie gestalterischen Optimierungen an. Um die Webseite technisch aktuell zu halten und den gesetzlichen Anforderungen (z.B. im Zusammenhang mit der DSGVO) aber auch den Anforderungen von Nutzern gerecht werden zu können, wird das reine Webhosting daher um eine regelmäßige Wartung mit Puffer für Programmierungsarbeiten ergänzt. Die Webseite wird Smartphone gerecht angeboten. Für die webseitenspezifischen Themen arbeitet der Aufgabenträger bereits mit einem Dienstleister zusammen, der die Domain [www.bid-rathausquartier.de](http://www.bid-rathausquartier.de) innehat. Der Aufgabenträger strebt eine weitere Zusammenarbeit mit dem Anbieter an, da sich die Zusammenarbeit bereits in anderen BID Quartieren bewährt hat und eine „Umsiedlung“ aufgrund einer erforderlichen Einarbeitung höhere Kosten verursacht.

Die Firma digitalnoise GmbH mit Sitz in Hamburg wurde am 04.08.2021 auf Grundlage des gleichdatierten Angebots vom Aufgabenträger mit der Umsetzung der Webseiten – Erstellung mit Zustimmung des Lenkungsausschusses beauftragt. Mit der grafischen Erarbeitung eines Logos für das BID Rathausquartier wurde am 18.08.2021, auf Grundlage des Angebots vom 23.07.2021, die Agentur Schaper Design beauftragt. Bei der Wahl der Agentur konnten im Vorfeld Synergieeffekte genutzt werden. Beide Agenturen sind sich gegenseitig bekannt, weiterhin arbeitet das Planungsbüro Bruun & Möllers Landschaftsarchitekten eng mit Schaper Design zusammen. Durch die Vermittlung konnte das Briefing zum Vorhaben bzw. zur Gestaltung gekürzt werden, die Aufgabenstellung wurde direkt kommuniziert.

**Kosten für die Budgetposition 5.5.1 „Öffentlichkeitsarbeit“: 50.000,00 €**

### **5.5.2 Serviceleistungen**

Kontinuierliche Pflege- und Servicemaßnahmen sollen zukünftig zum Erhalt eines sauberen und intakten Erscheinungsbildes des Rathausquartiers beitragen. Mittels eines Districtmanagements werden die Pflege- und Servicemaßnahmen koordiniert und ein Ansprechpartner für Mieter und Anrainer im Quartier wird geschaffen.

#### **Districtmanagement (Kümmerer)**

Mit dem Districtmanagement wird ein zentraler Ansprechpartner für die Grundeigentümer, Mieter, Kunden, Ver- und Entsorger sowie Behörden geschaffen, bei dem Informationen und Wünsche

zusammenlaufen und koordiniert werden. So werden mithilfe des Districtmanagements beispielsweise Beeinträchtigungen durch u.a. Baustellen, Sanierungsarbeiten und Aufgrabungen mit im Quartier tätigen Leitungsträgern abgestimmt und auf ein vertretbares Maß reduziert. Die Einzelhändler und Gastronomen werden vorab über im Quartier anstehende Arbeiten oder quartiersnahen Veranstaltungen (z.B. Triathlon, Weihnachtsparade etc.) und Aktionen informiert und auf dem Laufenden gehalten. Damit hält das Districtmanagement sowohl Kontakt zu Eigentümern als auch zu Mietern. Mithilfe einer Servicenummer ist das Districtmanagement werktags erreichbar. Zudem steht das Districtmanagement im stetigen Austausch zu den Behörden, der Polizei und dem Citymanagement. Es fordert beispielsweise bei dem Bezirksamt Hamburg-Mitte notwendige Unterhaltungsleistungen und Reparaturen ein oder unterstützt den Aufgabenträger bei der Beantragung und Durchsetzung von Sondernutzungen. Das Districtmanagement fungiert darüber hinaus als Initiator von Servicemaßnahmen und Reparaturen. Mit werktäglichen Rundgängen bzw. Vorortpräsenz initiiert und koordiniert das Districtmanagement im Auftrag der Grundeigentümer die Servicemaßnahmen im Quartier, dokumentiert Schäden und Verunreinigungen und leitet nach Rücksprache mit dem Aufgabenträger erforderliche Maßnahmen ein. Zusätzlich stellt es die kontrollierende Instanz zur Einhaltung der BID-Merkblätter dar, sollte das BID Rathausquartier diese in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen entwickeln und einführen. Die oben beschriebenen Leistungen führt das Districtmanagement werktags (montags bis samstags) mit anteiliger Vorortpräsenz aus (Hinweis zur Vergabe vgl. Seite 25).

### **Reinigungsmaßnahmen**

Damit das BID Rathausquartier auf dem hohen Niveau der Nachbarquartiere mithalten kann, soll ergänzend zu den öffentlichen Leistungen der Stadtreinigung Hamburg der hohe Standard der Sauberkeit und Pflege im Straßenraum gewährleistet werden. Hierfür wird zukünftig werktäglich ein Servicemitarbeiter im Rathausquartier tätig sein.

Im Rahmen des Reinigungsservices werden verschiedene Leistungen, wie zum Beispiel die Entfernung von Verschmutzungen im Straßenraum und an der Stadtmöblierung unter Zuhilfenahme von geeigneten Reinigungsgeräten ausgeführt. Unter Verschmutzungen sind u.a. Graffiti, Aufkleber, Farbstempel und Ölflecken oder Kaugummi zu verstehen. Um den attraktiven Eindruck nachhaltig zu sichern, werden stark verschmutzte Gehweg- und Platzflächen umgehend gereinigt. Ebenso zählt zum Leitungsverzeichnis des Reinigungsservices das Aufsammeln und Entfernen von Grobmüll, Zigarettenkippen und Unrat sowie das Fegen der Ladezonen und Parkstreifen. Neben der Säuberung von Briefkästen, Abfallbehältern, Fahrradbügeln und Pflanzkübeln gehört auch das Kehren von Laub und Unrat zum Aufgabengebiet des Reinigungsservices.

Die Reinigungskraft wird im Quartier werktags (montags bis samstags) die oben aufgeführten Tätigkeiten ausführen. Die jeweiligen Dienstzeiten werden gemeinsam mit dem



Lenkungsausschuss festgelegt und gegebenenfalls saisonal oder bei Bedarf angepasst. Auch außerplanmäßige aber durch das BID beauftragte Einsätze (Verkaufsoffene Sonntage, Aktionseinsätze oder Anpassungen bei einem Lockdown), des Servicepersonals oder des Districtmanagements, die nicht mit Minderarbeit ausgeglichen werden können, sind bei Bedarf in der Budgetposition berücksichtigt.

Die Serviceleistungen werden, soweit möglich, durch das Unternehmen Schultz & CIE. (GmbH & Co.) KG erbracht. Das BID möchte die partnerschaftliche und zuverlässige Zusammenarbeit zwischen anderen BIDs des Aufgabenträgers und der Firma Schultz auch im BID Rathausquartier fortführen.

Die Vorbereitung der BID- Laufzeit fiel in die Zeit der Corona- Pandemie, in welcher sich gezeigt hat, dass die Abläufe der zukünftigen Tätigkeiten mehr Schnittstellen betreffen, als in den Serviceleistungen enthalten. Das BID behält sich vor, zukünftig Leistungen an den Aufgabenträger zu übergeben, um die Kommunikation bei Bedarf zu intensivieren. Der Aufgabenträger stellt dem BID Ressourcen zur Verfügung, sofern dies beschlossen wird. Aufgaben und Zuständigkeiten können dabei u.a. eine verstärkte Vorortpräsenz sein oder als direkter Ansprechpartner für Grundeigentümer z.B. in Mieterbelangen im Zuge der Baumaßnahmen.

Für die Auftragsvergabe wurden zwei Angebote eingeholt. Die Firma Schultz konnte sich mit ihrem Angebot vom 16.06.2019 und einer Nachverhandlung am 08.10.2019 gegenüber dem deutlich teureren Mitbewerber, Firma Tereg Gebäudedienste GmbH, durchsetzen. Das Vergleichsangebot ist vom 16.10.2019 und wurde im Lenkungsausschuss am 22.10.2019 präsentiert.

Zur Erbringung des oben definierten Leistungsspektrums hat sich der Lenkungsausschuss am 22.10.2019 einstimmig für die Beauftragung der Firma Schultz entschieden. Die zu erwartenden Kosten wurden inklusive einer möglichen Preiserhöhung des Stundensatzes im Laufe der BID-Laufzeit kalkuliert und ins Budget eingestellt.

**Kosten für die Budgetposition 5.5.2 „Serviceleistungen“:**

**167.000,00 €**

### **Grundreinigung**

Für das intensive Reinigen von starkverschmutzten oder vermoosten Flächen ist das Durchführen von Grundreinigungen vorgesehen. Diese dient unter anderem der Moos- oder Grauschleierbeseitigung sowie der Entfernung von Verschmutzungen in den Gastronomiebereichen auf Gehweg- und Platzflächen. Da die Grundreinigung mit erheblichem Ausspülen von Fugenmaterial einhergeht, ist im Nachgang an den Reinigungsvorgang meist eine Nachverfugung erforderlich.

Die Grundreinigung und die Nachverfugung werden im Bedarfsfall nach Beschlussfassung des Lenkungsausschusses beauftragt.

Die im Budget zu berücksichtigten Kosten für die Grundreinigung orientieren sich am Angebot der Firma HEG, Hamburger Entsorgungsgesellschaft mbH, vom 15.10.2019. Der Aufgabenträger hat zur Leistungserbringung bereits positive Erfahrungen mit HEG im BID Passagenviertel gesammelt, weswegen eine Auftragsvergabe auch im BID Rathausquartier zum derzeitigen Zeitpunkt angestrebt wird. Die anschließende Verfungung wird bei Bedarf nach dem Einholen von Angeboten an einen geeigneten Dienstleister vergeben.

**Kosten für die Budgetposition 5.5.3 „Grundreinigung“: 28.000,00 €**

**Kosten für die Budgetpositionen 5.5 (5.5.1, 5.5.2, 5.5.3) 245.000,00 €**

### **5.6 Rechtliche Beratung**

Die Einrichtung des BID erfolgt durch Erlass einer Rechtsverordnung. Der Aufgabenträger verpflichtet sich, in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept umzusetzen.

Der Budgetpunkt gilt für die im Vorfeld der BID-Einrichtung erfolgte (sofern benötigt) rechtliche Beratung für die Vertragsprüfung sowie für rechtliche Fragestellungen oder Anliegen während der fünfjährigen BID-Laufzeit. Widersprüche gegen den Abgabebescheid können in einem Gerichtsverfahren münden. Zu diesen Verfahren können die Aufgabenträger ebenfalls von den Gerichten beigeladen werden, eine Begleitung des Verfahrens durch juristischen Beistand soll durch diesen Budgetpunkt abgedeckt werden. Die Rechtsberatung ist an die Kanzlei Graf von Westphalen in Hamburg vergeben, sofern kein anderer Beschluss oder Bedarf vorliegt. Die Kanzlei Graf von Westphalen hat die Entwicklung des BID-Modells rechtlich mit entwickelt und verfügt über zahlreiche Erfahrungswerte. Vor einer Inanspruchnahme werden Stundensätze und ein Leistungsverzeichnis vom Aufgabenträger abgefragt und dem Lenkungsausschuss zur Prüfung vorgelegt.

Aufgrund der bisherigen BID-Erfahrung und dem Umfang der BID- Initiative hat der Aufgabenträger die zu erwartenden Kosten geschätzt. Es werden nur die tatsächlich entstandenen Beratungskosten abgerechnet. Die für die rechtliche Beratung eingestellten Kosten umfassen dabei die Honorarkosten bis zur Antragsstellung (z.B. rechtliche Beratung, Erstellung öffentlich-rechtlicher Vertrag) sowie die Honorarkosten während der BID-Laufzeit (z.B. rechtliche Beratung, Erstellung von Gutachten, Stellungnahmen, rechtliche Vertretung des BID).

**Kosten für die Budgetposition 5.6: 20.000,00 €**

### **5.7 Koordination, allgemeine Geschäftskosten Aufgabenträger**

Die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH setzt im Rahmen der Tätigkeit des Aufgabenträgers während der BID-Laufzeit die Maßnahmen aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts wird bei größtmöglicher Transparenz und in enger Abstimmung mit den Gremien des BID und den betroffenen Hamburger Behörden erfolgen. Der Aufgabenträger übernimmt alle für die im BID-Antrag genannten Maßnahmen die notwendigen Vorbereitungen, Abstimmungen, Ausschreibungen, Beauftragungen und Überwachungen.

Damit führt der Aufgabenträger u.a. Auftragsverhandlungen und Auftragsvergaben durch und kontrolliert die an Dritte beauftragte Leistungserbringung. Hinzu kommt die Aufgabe des Beschwerdemanagements. Er ist der Ansprechpartner für die Grundeigentümer und dient als Schnittstelle zu den Behörden, u. a. im Bezirk Hamburg-Mitte. Zum Leistungsbild des Aufgabenträgers gehört ebenfalls die Koordination von Informationen innerhalb des Lenkungsausschusses und des Gremiums. Die Beteiligung sämtlicher Akteure, die Kommunikation mit Behörden und Grundeigentümern wird der Aufgabenträger moderieren und protokollieren. Bei Bedarf können zusätzliche Gremien eingeführt werden.

Neben der inhaltlichen Begleitung der Maßnahmen ist auch die finanzielle Abwicklung des BID und damit die Geschäftsführung in der Verantwortung des Aufgabenträgers. Hierzu gehört neben üblichen buchhalterischen Sorgfaltspflichten (Kontoführung, Buchhaltung) auch die Erstellung aussagefähiger und transparenter Berichtsunterlagen (z. B. Erstellung von Finanzübersichten, Wirtschaftsplänen o.ä.). Die Prüfung der ordentlichen Geschäftsführung des Aufgabenträgers erfolgt jährlich unter der Leitung der Handelskammer Hamburg. Hierzu wird ein Gremium, Arbeitskreis Finanzen, bestehend aus den Grundeigentümern, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und der Handelskammer Hamburg eingesetzt, in dem der Aufgabenträger Bericht erstattet und ein Protokoll erstellt.

Die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH setzt sich im Rahmen der Aufgabenträgerschaft ebenfalls für BID-Ziele im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ein.

Der Aufgabenträger vertritt das BID Rathausquartier in zahlreichen übergeordneten Netzwerken:

- Verein City Management e.V.
- Handelskammer Hamburg
- Runder Tisch „BID“ zu diversen Anliegen (z.B. Handlungskonzept Innenstadt)
- Arbeitskreis Innenstadt.

Sämtliche die Belange der FHH tangierenden Leistungen werden vom Aufgabenträger mit den öffentlichen Betrieben und Behörden abgestimmt und qualitätsgesichert. Der Aufgabenträger steht darüber hinaus in engem Kontakt mit den Grundeigentümern und nimmt sich derer Belange an. Der Aufgabenträger erhält für seine Leistungen ein Honorar, das pauschal abgerechnet wird. Der angemessene Gewinn ist in diesem Honorar bereits enthalten.

**Kosten für die Budgetposition 5.7:**

**600.000,00 €**

### **5.8 Reserve**

Um finanziell in der Lage zu sein, auf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht Vorhersehbares reagieren zu können, stellt das BID ein Reservebudget ein. Die Einrichtung einer auskömmlichen Reserveposition wird daher ebenfalls von der FHH gefordert (empfohlen 10 % vom Gesamtbudget). Das Budget dient der Deckung nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen in den oben genannten Budgetpositionen (Vorkosten, Konzeption, Honorar Architekten, Nebenkosten, Materialkosten, Konzeption Beleuchtung, Dienstleistungen, Rechtliche Beratung, Koordination, allg. Geschäftskosten Aufgabenträger, Gebühren Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzierung, Reserve) sowie nicht vorhersehbarer Risiken (z.B. Ausgleich von Einnahmeausfällen, Ausbruch von Pandemien) während der gesamten BID-Laufzeit. Die weltweite Ausbreitung von COVID-19 wurde am 11.03.2020 von der WHO zu einer Pandemie erklärt. Die Ausbreitung des Coronavirus sowie die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betreffen derzeit fast alle Aspekte des Lebens, insbesondere die Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte, und stellen die Gesellschaft vor große Herausforderungen, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung in deren Ausmaß nicht abschätzbar sind. Das BID Rathausquartier behält sich aus diesem Grund vor, Mittel aus der Reserve für Corona - Maßnahmen zu verwenden.

Finanzielle Mittel können zum Beispiel für

- die Aufstockung der Serviceleistungen oder Dienstleistungspersonal zur Unterstützung des Quartiers bei der Kundenabwicklung (z.B. Koordination, Einlasskontrollen in Geschäfte, Belieferung, valet parking usw.)
- die Finanzierung von Hygieneartikeln oder Ähnliches
- die Anschaffung von Absperrmaterial
- Informationsmaterial, Werbekampagnen, Aktionen zur Verbesserung der Einzelhandels- und Immobiliensituation, vertrauensbildende Maßnahmen usw.
- eine etwaige Erhöhung der Mehrwertsteuer in Verbindung von Pandemien

- etwaige, zum Zeitpunkt der Antragsstellung nicht bereits einkalkulierte Preissteigerungen in Verbindung von Pandemien und deren wirtschaftlichen Auswirkungen

verwendet werden.

Während der BID- Laufzeit nicht verwendete Mittel, aus den verschiedenen Budgetpositionen, fließen der Reserve zu, sollen jedoch im Laufe der BID- Laufzeit soweit wie möglich gemäß den jeweiligen Budgetpositionen verwendet werden bzw. werden bei Bedarf für o.g. Zwecke eingesetzt. Sollten mit den Mitteln der Reserveposition zusätzliche, bislang nicht geplante Maßnahmen umgesetzt werden, fallen anteilig 10 % der Kosten für die zusätzlichen Maßnahmen für den Aufgabenträger an, da diese zusätzlich konzeptioniert, abgestimmt und umgesetzt werden müssen. Zusätzliche Aufgabenträgerhonorare fallen nicht für Maßnahmen an, die aus Mitteln finanziert werden, die im Projektverlauf in anderen Budgetpositionen eingespart wurden. Nach Abschluss der BID-Laufzeit übrig gebliebene Reservemittel werden gemäß GSED an die Stadt Hamburg zurückgezahlt. Diese zahlt die nicht verwendeten Mittel anschließend an die Grundeigentümer zurück.

**Kosten für die Budgetposition 5.8:** **300.000,00 €**

#### **5.9 Gebühren Freie und Hansestadt Hamburg**

Die FHH behält gemäß § 8 GSED einmalig einen Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand in Höhe von 1 % des Budgets, maximal 20.000 € von den Abgaben ein.

**Kosten für die Budgetposition 5.9:** **20.000,00 €**

#### **5.10 Finanzierung**

Der Überblick der Finanzierung ist in der beigefügten Budgetverteilung (vgl. Seite 30) zu entnehmen. Da die Ausgaben in den BID- Jahren eins bis vier die durch die BID-Abgaben zu erwartenden jährlichen Einnahmen übersteigen, haben sich die Grundeigentümer für eine Vorfinanzierung der Maßnahmen entschieden. Für diese Finanzierung wird ein Zinssatz in Höhe von 3 % per anno berechnet.

**Kosten für die Budgetposition 5.10:** **45.950,00 €**

**Summe der Gesamtkosten:** **3.673.090,00 €**

## 6. Finanzierung

Der Überblick über die Finanzierung ist dem abgebildeten Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zu entnehmen.

Kostenpositionen / Maßnahme	1. BID-Jahr 2022/2023	2. BID-Jahr 2023 / 2024	3. BID-Jahr 2024 / 2025	4. BID-Jahr 2025 / 2026	5. BID-Jahr 2026 / 2027	gesamt brutto
1. Vorkosten und Konzeption	92.140,00 €	- €	- €	- €	- €	92.140,00 €
2. Honorar Architekten, Nebenkosten	720.000,00 €	120.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	1.080.000,00 €
3. Materiallieferung	- €	413.333,33 €	413.333,33 €	413.333,33 €		1.240.000,00 €
4. Konzeption Beleuchtung	15.000,00 €	15.000,00 €	- €	- €	- €	30.000,00 €
5. Dienstleistungen	49.000,00 €	49.000,00 €	49.000,00 €	49.000,00 €	49.000,00 €	245.000,00 €
6. Rechtliche Beratung	20.000,00 €	- €	- €	- €	- €	20.000,00 €
7. Koordination, allg. Geschäftskosten Aufgabenträger	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	600.000,00 €
8. Reserve	60.000,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €	300.000,00 €
<b>Summe der Kosten</b>	<b>1.076.140,00 €</b>	<b>777.333,33 €</b>	<b>722.333,33 €</b>	<b>722.333,33 €</b>	<b>309.000,00 €</b>	<b>3.607.140,00 €</b>
Abgaben gem. GSED / Gebührenbescheid der FHH	734.618,00 €	734.618,00 €	734.618,00 €	734.618,00 €	734.618,00 €	
Die Ausgaben übersteigen die Einnahmen um	<b>-341.522,00 €</b>	<b>-384.238,00 €</b>	<b>-371.953,00 €</b>	<b>-359.668,00 €</b>	<b>425.618,00 €</b>	
9. Gebühren Freie- und Hansestadt Harburg	20.000,00 €	- €	- €	- €	- €	20.000,00 €
10. Finanzierung	10.500,00 €	12.000,00 €	11.800,00 €	11.650,00 €	- €	45.950,00 €
Die Freie und Hansestadt Harburg wird zusätzlich eine Bearbeitungsgebühr von 20.000 € erheben.						
Insgesamt betragen die Projektkosten 3.673.090,00 €.						<b>3.673.090,00 €</b>

## 7. Formelle Anforderungen

### 7.1. Antragsquorum § 5 (1) GSED

Die schriftlichen Zustimmungen der Grundeigentümer zur Einreichung der Antragsunterlagen liegen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vor. Das Zustimmungsquorum von 15% wird erreicht und beträgt nach Anzahl der Grundstücke 30,23 % und nach Grundstücksfläche 25,41%.

### 7.2. Öffentliche Anhörung (Öffentlicher Informationstermin gemäß § 5 (1) GSED)

Im Innovationsbereich wohnen nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen unter 1.000 Einwohner. Es wurde deshalb kein Informationstermin gemäß § 5 Abs. 1 GSED durchgeführt.

### 7.3. Laufzeit § 9 (1) GSED

Die Laufzeit des Innovationsbereichs „Rathausquartier“ soll fünf Jahre betragen.

### 7.4. Gebietsabgrenzung § 5 (3) GSED

Die folgenden Grundstücke sind Teil des BID-Gebietes (vgl. Anlage).

Grd.St.	Grundstück	Nr.	Gemarkung	Flurstücke	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1	Börsenbrücke ohne Nummer, Gr. Bäckerstr. 4	4	Altstadt Nord	1854	367,00
2	Gr. Bäckerstr. 6	6	Altstadt Nord	1855	83,00
3	Gr. Bäckerstr. 8	8	Altstadt Nord	1241	125,00
4	Gr. Bäckerstr. 10	10	Altstadt Nord	1856	200,00
5	Brodstrangen 1, 3, 5, Dornbusch ohne Nummer, Rolandsbrücke 2	1, 3, 5 / 2	Altstadt Nord	1268	342,00
6	Gr. Bäckerstr. 3	3	Altstadt Nord	1212	238,00
7	Gr. Bäckerstr. ohne Nummer, Gr. Bäckerstr. 7	7	Altstadt Nord	1210 1209	755,00
8	Gr. Bäckerstr. 9	9	Altstadt Nord	1208	510,00
9	Gr. Bäckerstr. 11	11	Altstadt Nord	1206	542,00
10	Gr. Bäckerstr. 13 Kl. Johannisstraße 22	13 / 22	Altstadt Nord	1205	319,00
11	Dornbusch 2 Kl. Johannisstraße 17	2 / 17	Altstadt Nord	1198	608,00
12	Dornbusch 4	4 / 14	Altstadt Nord	336	451,00

	Pelzerstr. 14				
13	Domstraße 18, Dornbusch ohne Nummer, Pelzerstraße ohne Nummer, Rolandsbrücke ohne Nummer	18	Altstadt Nord	1625	1.225,00
14	Kl. Johannisstraße 20	20	Altstadt Nord	1224	155,00
15	Schauenburgerstr. 55	55	Altstadt Nord	1219	213,00
16	Schauenburgerstr. 49	49	Altstadt Nord	1220	341,00
17	Schauenburgerstr. 47	47	Altstadt Nord	1221	170,00
18	Kl. Johannisstraße 10 Schauenburgerstr. 45	10 / 45	Altstadt Nord	1222	470,00
19	Kl. Johannisstraße 15 Schauenburgerstr. 37	15 / 37	Altstadt Nord	1199	134,00
20	Schauenburgerstr. 35	35	Altstadt Nord	1200	144,00
21	Schauenburgerstr. 27	27	Altstadt Nord	1203	725,00
22	Pelzerstr. 9, 11 Schauenburgerstr.23 Domstr. 14 Pelzerstr. 13	9, 11 / 23 14/13	Altstadt Nord	1636 1663	1.197,00
23	Domstraße 10, Schauenburgerstr. 15 - 21	10 / 15, 21	Altstadt Nord	1788	1.039,00
24	Rathausstraße ohne Nummer, Schauenburgerstr. 2, Schmiedestraße 2	2 / 2	Altstadt Nord	1128	738,00
25	Schauenburgerstr. 6, Schauenburgerstr. ohne Nummer, Schauenburgerstr. ohne Nummer	6	Altstadt Nord	980 979 1195	662,00
26	Pelzerstr. ohne Nummer, Schauenburgerstr. 10	10	Altstadt Nord	898	335,00
27	Pelzerstr. 5	5	Altstadt Nord	1135	218,00
28	Pelzerstr. 4, Schauenbrugerstr. ohne Nummer	4	Altstadt Nord	1180	386,00
29	Schauenburgerstr. 32	32	Altstadt Nord	1168	189,00



30	Rathausstr. 4, Schauenburgerstr. 34	4 / 34	Altstadt Nord	291	827,00
31	Kl. Johannisstraße 5, 7, 9, 11 Schauenburgerstr. 40	5, 7, 9, 11 / 40	Altstadt Nord	1173	396,00
32	Kl. Johannisstraße 6, 8, Schauenburgerstr. 44	6, 8 / 44	Altstadt Nord	1182	636,00
33	Kl. Johannisstraße 4, Rathausmarkt 17, 18	4 / 17, 18	Altstadt Nord	1191	500,00
34	Kleine Johannisstr. Ohne Nummer, Rathausstr. 2	2	Altstadt Nord	1175	313,00
35	Pelzerstr. 2, Rathausstr. 6, 6a	2 / 6, 6a	Altstadt Nord	1179	423,00
36	Rathausstr. 12	12	Altstadt Nord	1131	822,00
37	Rathausstr. 14	14	Altstadt Nord	1129	207,00
38	Knochenhauertwiete 3, 4 (teilweise); Mönckebergstraße 29, 31 (teilweise); Rathausmarkt 11; Rathausstraße 1	3, 4 / 29, 31 / 11 / 1	Altstadt Nord	1282	1.052,00
39	Rathausstr. 3	3	Altstadt Nord	1272	142,00
40	Knochenhauertwiete 5, Rathausstr. 7, Knochenhauertwiete ohne Nummer, Rathausstr. ohne Nummer	5 / 7	Altstadt Nord	1271 1147	321,00
41	Rathausstr. 13	13	Altstadt Nord	1143	838,00
42	Brodscrangen 4, Große Bäckerstr. ohne Nr., Neß ohne Nr.	4	Altstadt Nord	1823	727,00
43	Mönckebergstraße 27 /Rathausstraße 9	27 / 9	Altstadt Nord	1151	1171,00
<b>Gesamtfläche des Innovationsbereichs:</b>					<b>21.256,00</b>

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung hat die angeforderten Daten mit der Auskunft „Antragsunterlage gemäß § 5 Abs. 3 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED)“ vom 16.12.2020 dem Aufgabenträger übergeben. Eine Überarbeitung erfolgte zum 29.04.2021.

### 7.5. Begrenzung des Gesamtaufwands § 7 (2) GSED

Der Gesamtaufwand beträgt 6,48 % des Bezugsbodenrichtwerts und liegt somit unter der in § 7 (2) GSED genannten Grenze von 12%.

### 8. BID-Abgabe § 7 (1) GSED

Gemäß dem geänderten GSED (Stand 2017) sind Grundstücksflächen und Anzahl der erbauten Vollgeschosse Grundlage für die Beitragsbemessung. Hierfür wird auf die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters zurückgegriffen. Die Abgabenhöhe des jeweiligen Grundstücks errechnet sich als Produkt aus der modifizierten Fläche des betreffenden Grundstücks und dem Abgabensatz.

Die modifizierte Fläche errechnet sich aus der Fläche des Grundstücks in Quadratmetern, die mit einem Geschossfaktor multipliziert wird.

Der Abgabensatz ergibt sich aus dem Gesamtaufwand für das BID, der durch die Summe der modifizierten Flächen aller betroffenen Grundstücke geteilt wird.

Die Geschossfläche beträgt gemäß GSED

- bei unbebauten Grundstücken 1,0
- bei bebauten Grundstücken
  - mit einem Vollgeschoss 2,0
  - mit zwei Vollgeschossen 2,8
  - mit drei Vollgeschossen 3,4
  - mit vier Vollgeschossen 3,8
  - mit fünf Vollgeschossen 4,0
  - Für jedes über fünf Vollgeschosse hinausgehende Vollgeschosse erhöht sich der Geschossfaktor um 0,1.

Verfügt das Grundstück über Kellergeschosse, in denen sich in nicht unerheblichem Umfang vom Innovationsbereich aus öffentlich zugängliche Verkaufsflächen, Gasträume von gastronomischen Betrieben sowie vergleichbare Nutzungen oder öffentlich zugängliche Stellplätze befinden, so erhöht sich der Geschossfaktor einmalig um 0,4.

### Beispielrechnung

Die Summe aller modifizierten Flächen im BID Rathausquartier beträgt gemäß der Übersicht „Antragsunterlage“ **88.912,60 m<sup>2</sup>**. Das Budget des BID Rathausquartier beträgt inklusive der öffentlichen Gebühren in Höhe von 20.000 Euro gemäß Punkt 5.9 dieses Antrages **3.673.090,00 Euro**.

Hieraus ergibt sich der Abgabensatz voraussichtlich in Höhe von rd. **41,31 €/m<sup>2</sup>**.

Dies lässt sich anhand einer Beispielrechnung wie folgt veranschaulichen:

Erforderliche Daten für die Ermittlung der BID-Abgabe:

- BID-Budget: **3.673.090,00 €**
- Fläche Grundstück A: 367,00 m<sup>2</sup>
- Geschossfaktor: 4,0
  - Vollgeschosse: 5
  - Kellergeschosse: 0
- Summe aller modifizierten Flächen: 88.912,60 m<sup>2</sup>

**Berechnung:**

1. Modifizierte Fläche des Grundstücks A

$$367,00 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 4,0 = 1.468,00 \text{ m}^2$$

2. Summe aller modifizierten Flächen der Grundstücke A-Z

$$88.912,60 \text{ m}^2$$

3. Abgabensatz pro m<sup>2</sup>

$$3.673.090,00 \text{ € (BID-Budget)} / 88.912,60 \text{ m}^2 \text{ (Summe der modifizierten Flächen)}$$

$$= 41,311242720 \text{ € / m}^2$$

1. Abgabe Grundstück A für die gesamte BID-Laufzeit (5 Jahre)

$$41,311242720 \text{ € / m}^2 \text{ (Abgabensatz lt. Excel 7 Nachkommastellen)} \times 1.468,00 \text{ m}^2 \text{ (modifizierte Fläche Grundstück A)} = 60.644,90 \text{ €}$$

5. Abgabe Grundstück A p.a. = 60.644,90 € / 5 Jahre = 12.128,98 €

Bei der hier angegebenen Summe aller modifizierten Flächen und dem Abgabensatz handelt es sich um die voraussichtlichen Werte, denen sich mithilfe der Liegenschaftskatasterdaten und der Ortsbegehung bestmöglich angenähert wurde.

Die Überprüfung der oben genannten Daten ist Gegenstand der behördlichen Antragsprüfung. Der tatsächliche Wert wird von städtischen Stellen ermittelt und über den Abgabebescheid nachzuvollziehen sein. Geringfügige Abweichungen zu den oben genannten Flächen und Geschossen sind daher möglich. Dies kann z. B. bedeuten, dass, wenn eine der im BID-Gebiet gelegenen Immobilie ein Geschoss mehr als die in den Katasterdaten ausgewiesene Anzahl aufweist, sich deren Geschossfaktor um 0,1 erhöht. Die Abgabenhöhe der übrigen Immobilien

würde sich dadurch marginal reduzieren. Der Aufgabenträger unterstützt die Eigentümer auf Wunsch bei der Ermittlung der individuellen BID-Abgabe. Bitte wenden Sie sich an die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH unter den angegebenen Kontaktmöglichkeiten.

Die grundstücksrelevanten Daten für die Ermittlung des Maximalbudgets gemäß § 5 Abs. 3 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) gehen aus Anlage 3.2 hervor.

### **Umsatzsteuer im BID-Verfahren**

Eigentümer von gewerblich genutzten Objekten können sich die in ihrer BID-Abgabe enthaltene Umsatzsteuer erstatten lassen. Hinsichtlich der Umsatzsteuer gibt es im BID-Verfahren einige Besonderheiten. Nähere Informationen dazu lassen sich dem Merkblatt der Finanzbehörde zum Umgang mit der Umsatzsteuer im BID-Verfahren entnehmen:

<http://www.hamburg.de/contentblob/129024/data/umsatzsteuer.pdf>

Hiernach kommt vorbehaltlich anderer Entscheidungen des Bundes und der Länder sowie der Gerichte zwischen dem Aufgabenträger und den Eigentümern der Grundstücke als Mitglieder des Innovationsbereiches ein umsatzsteuerlich relevanter Leistungsaustausch zustande, ohne dass zivilrechtlich zwischen beiden eine direkte Beziehung besteht.

Das bedeutet für die Eigentümer, dass es ihnen möglich ist, den in der BID-Abgabe enthaltenen Anteil der Umsatzsteuer bei ihrer Umsatzsteuererklärung geltend zu machen. Hierfür wird der Aufgabenträger nach jedem Kalenderjahr einen Nachweis über die Höhe der verwendeten Mittel und der darin enthaltenen Umsatzsteuer an die Eigentümer schicken. Nach Zustandekommen des BID wird der Aufgabenträger schriftlich ein Verfahren erläutern, wie aus der Gesamtsumme der Ausgaben der individuelle umsatzsteuerlich relevante Anteil ermittelt werden kann.

## 9. Vertragliche Regelungen

### 9.1 Öffentlich-rechtlicher Vertrag § 4 (1) GSED

Der Aufgabenträger schließt über die Durchführung des BID einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Ein unterschriebener Entwurf des Vertrages ist dem vorliegenden Antrag als Anlage beigelegt.

Hamburg, den 01.09.2021



Justin Fischer  
Zum Felde BID  
Projektgesellschaft mbH



Mareike Menzel  
Zum Felde BID  
Projektgesellschaft mbH

## **KONTAKT**

Zum Felde Projektgesellschaft mbH

Lademannbogen 132

22339 Hamburg

Tel.: 040 / 539 38 1-0

FAX: 040 / 53 87 084

E-Mail: [info@zum-felde.de](mailto:info@zum-felde.de)

**Anlagen:**

- Anlage 1: Zustimmungserklärungen  
(liegen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vor)
- Anlage 2: Darstellung der Gebietsabgrenzung
- Anlage 3.1: Grundstücksrelevante Daten gemäß GSED für Beitragsermittlung
- Anlage 3.2: Grundstücksrelevante Daten gemäß GSED für Ermittlung des  
Maximalbudgets
- Anlage 4: Entwurf: Öffentlich-rechtlicher Vertrag
- Anlage 5: Mitgliedsbescheinigung Handelskammer Hamburg
- Anlage 6: Patronatserklärung, Unbedenklichkeitsbescheinigung  
(liegt der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vor)

