

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



Anmutung „BID Quartier Colonnaden“

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 27.05.2024

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

Sehr geehrte Frau Metz,

hiermit stellen wir, die Firma Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH, auf Grundlage des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI), den Antrag zur Einrichtung des Innovationsbereichs BID Quartier Colonnaden in Hamburg-Mitte und bitten Sie, den Antrag zu prüfen und nach § 5 (6) GSPI die Antragsunterlagen zeitnah für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH  
vertreten durch den Geschäftsführer /Prokuristin



Herr Justin Fischer



Frau Mareike Menzel

## **Inhaltsverzeichnis**

Einleitung: Das Quartier Colonnaden	4
<b>1.</b> Ausgangslage	5
<b>2.</b> Ziele	6
<b>3.</b> BID-Initiative „Colonnaden“	7
<b>4.</b> Aufgabenträger	8
<b>5.</b> Maßnahmen- und Finanzierungskonzept	10
5.1 Vorkosten und Konzeption	11
5.2 Ideenfindungsverfahren, Honorar Architekten, Nebenkosten	12
5.3 Konzeption Beleuchtung	13
5.4 Quartiersmanagement	14
5.5 Belebung und Öffentlichkeitsarbeit	14
5.6 Rechtliche Beratung	16
5.7 Koordination, allgemeine Geschäftskosten Aufgabenträger	16
5.8. Reserve	17
5.9 Finanzierungskosten	18
5.10 Verwaltungspauschale Freie- und Hansestadt Hamburg	19
<b>6.</b> Finanzierung	20
<b>7.</b> Formelle Anforderungen nach § 5 des GSPI	21
7.1. Antragsquorum, § 5 Absatz 1 GSPI	21
7.2. Informationstermin für die Öffentlichkeit	21
7.3. Laufzeit, § 3 Absatz 3 GSPI	21
7.4. Gebietsabgrenzung, § 5 Absatz 3 Nr. 1 GSPI	21
7.5. Begrenzung des Gesamtaufwands, § 5 Absatz 5 Ziffer 4 GSPI	24
<b>8.</b> BID-Abgabe, § 9 GSPI	24
8.1. Gesetzliche Grundlagen der Berechnung	25
8.2 Grundstücke ohne wirtschaftliche Nutzung, § 9 Absatz 5 Satz 5 GSPI	26
8.3. Belastbarkeit der zugrunde gelegten Daten	27
<b>9.</b> Vertragliche Regelungen	28
9.1 Öffentlich-rechtlicher Vertrag, § 4 Absatz 2 GSPI	28
<b>10.</b> Anlagen	28

## Einleitung: Das Quartier Colonnaden

Das Quartier Colonnaden umfasst die Straße *Colonnaden*, die vom *Neuen Jungfernstieg* über den *Gustav-Mahler-Platz* bis zur *Esplanade* führt sowie die Seitenstraßen, die vom Gustav-Mahler-Platz fast sternförmig abgehen: *Fehlandtstraße* bis zum Neuen Jungfernstieg, *Büschstraße* bis zum Gänsemarkt und *Große Theaterstraße*, die vom Neuen Jungfernstieg über den Gustav-Mahler-Platz bis hin zur *Dammtorstraße* führt.

Im südlichen Teil der Colonnaden, vom Neuen Jungfernstieg bis zum Gustav-Mahler-Platz, verläuft der denkmalgeschützte Säulengang auf der östlichen Straßenseite. Zu beiden Straßenseiten befinden sich mehrstöckige, denkmalgeschützte Neorenaissance-Häuser, die bis 1879 errichtet wurden. Der Straßenraum ist unterteilt in eine einspurige Fahrbahn, die als Einbahnstraße ausschließlich für den Anlieferverkehr am Vormittag genutzt wird sowie einen großzügigen Boulevard, der 1974 als Fußgängerzone eingerichtet wurde. Unterhalb der Rundbögen des Säulengangs verläuft ein Gehweg entlang der Erdgeschoss-Flächen und Schaufenster.

Im nördlichen Teil der Colonnaden blickt man vom Gustav-Mahler-Platz bis zur Esplanade, an deren Ende der Betrachter das 1907 erbaute Pracht-Gebäude erblickt, das heute die Spielbank Hamburg beherbergt. Der nördliche Bereich der Colonnaden wird als reine Fußgängerzone genutzt. In der Mitte des nördlichen Straßenteils befinden sich großzügige Bereiche für die Außengastronomie. Auch dieser Straßenbereich verfügt über zahlreiche denkmalgeschützte Häuser aus der Gründerzeit. In den nördlichen Colonnaden ist der Abriss und Neubau des Gebäudes Nr. 72 ab 2024/2025 geplant. Der geplante Neubau wird neben modernen Geschäftsflächen im Erdgeschoss für Gastronomie und/oder Einzelhandel auch privaten Wohnraum vorhalten und sich optisch den umliegenden Häusern anpassen.

Neben den Häusern und dem Arkadengang „Colonnaden“ steht auch ein Großteil des öffentlichen Raums der Straße unter Denkmalschutz. Dieser Fakt sowie die Tatsache, dass drei Ausgänge des Quartiers zur Binnenalster am Neuen Jungfernstieg führen, zeigen die Bedeutsamkeit und die Einzigartigkeit dieses Standorts auf.

Im Quartier sind mindestens 80 Wohnungen privat vermietet. In den Erdgeschossen befinden sich größtenteils Gastronomien und Einzelhandelsgeschäfte mit individuellem Angebot auf jeweils eher kleinen Flächen, die sich für Filialisten und Flagship Stores wirtschaftlich nicht rentabel nutzen lassen. In den oberen Stockwerken befinden sich unter anderem zahlreiche Dienstleister, verschiedene Praxen und Galerien.

Insbesondere in den Colonnaden werden die Immobilien von ihren Grundeigentümern sehr konsequent und nach Denkmalschutz- und Umweltschutzkriterien gepflegt, saniert, modernisiert und ausgebaut. Hierbei entstehen die Voraussetzungen für die Schaffung von weiterem innerstädtischen Wohnraum und für eine zeitgemäße Optimierung für privatwirtschaftlich genutzte Flächen gleichermaßen.

Die ehemalige Gänsemarktpassage hat bisher einen Durchgang durch dieses Objekt und verband das Quartier und den Gänsemarkt. Dieses Objekt wurde mittlerweile teil-abgerissen. Der Bereich, der den Colonnaden zugewandt ist, wurde aus Denkmalschutzgründen erhalten. In den kommenden Jahren ist der Neubau des Gebäudeteils in Richtung Gänsemarkt geplant.

In der Büschstraße entsteht zur Zeit ein moderner Hotelkomplex.

Im Frühsommer 2023 hat der zukünftige Aufgabenträger gemeinsam mit Grundeigentümern sowie mit dem Quartiersmanagement Colonnaden und dem Trägerverbund Colonnaden e. V. vor Ort mit der Akquise des zukünftigen BID Quartiers begonnen. Im November 2023 konnte ein positiver Beschluss zur Gründung einer BID-Initiative mit der Firma Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH, als zukünftiger Aufgabenträger, erzielt werden.

## 1. Ausgangslage

Der geplante Innovationsbereich liegt zwischen dem BID Quartier Gänsemarkt, BID Dammtorstraße sowie dem in Gründung befindlichen BID Neuer Jungfernstieg und dem Jungfernstieg mit Alsterpavillon, touristischen Schiffsanlegern und großzügigen Treppensitzplätzen mit Blick auf die Binnenalster.

Das Colonnaden-Quartier verfügt über ein großes Potenzial in einer hervorragenden Innenstadtlage mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Radwegenetz.

Die historische Architektur und die daraus resultierende, außergewöhnliche Atmosphäre an diesem Standort werden von Maßnahmen im öffentlichen Raum eines zukünftigen BIDs erheblich profitieren und eine enorme Attraktivität mit Magnetwirkung als innerstädtischen Tourismus-Hotspot entfalten. Für hier ansässige Privatmieter und für in der Innenstadt Beschäftigte kann außerdem durch Schaffung von kulturellen Angeboten mit kreativem Freiraum sowie durch Strukturierung bzw. Optimierung des Straßenraums und den darin befindlichen gastronomischen Außenflächen eine neuzeitliche Grundlage für ein lebendiges Quartier gelegt werden.

Die Colonnaden wirken aktuell sowohl in den Eingangsbereichen als auch im Straßenverlauf sehr unaufgeräumt und unstrukturiert. So wurden über Jahrzehnte hinweg vielzählige Objekte platziert, die weder der Straßen- und Häuserarchitektur noch untereinander optisch und strukturell angepasst wurden und darüber hinaus zusätzlich Beschädigungen oder starke Altersabnutzungen aufweisen. Hierzu zählen u. a. unterschiedliche Radständer, Abfallbehälter, Gastronomieschirme und Abgrenzungselemente, Fahnenmast, Kunstskulpturen, Absperr-Betonsteine und Sitzbänke. Das Pflaster der Gehwege ist uneben und teilweise brüchig. Neben der Wirkung der Ungepflegtheit kommt hier ein erhöhtes Stolperrisiko zum Tragen.

Die Wurzeln der Bäume auf dem Gustav-Mahler-Platz drücken das Pflaster hoch. Hier wurde außerdem eine Fahrrad-Leihstation eingerichtet, die den Platz einerseits schwerer zugänglich macht und andererseits durch deren Anordnung vermittelt, dass der angrenzende Freiraum auf dem Platz ein wildes Abstellen von Motorrädern und Fahrrädern erlaubt.

Bis auf ungepflegte Bäume auf dem Gustav-Mahler-Platz fehlt eine Begrünung im Quartier vollständig, um der zunehmenden, innerstädtischen Sommerhitze entgegenzuwirken.

Die dem Innovationsbereich angehörenden Seitenstraßen Fehlandtstraße, Büschstraße und Große Theaterstraße sind ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand und geprägt von defekten bzw. beengten Gehwegen, schlechter Ausleuchtung und einem insgesamt ungepflegten Straßenbild.

Sondernutzungsflächen für die Außengastronomie werden aktuell nach einem veralteten Standard für die nördlichen Colonnaden vergeben, der den heutigen Bedarf in keiner Weise widerspiegelt. So werden Flächengrößen nicht nach fairen Kriterien anhand von neuzeitlichen Bedarfsanalysen und Kapazitäten des öffentlichen Raums errechnet. Stattdessen können Gastronomen nur weitestgehend identisch große Flächen

im Rahmen des Sondernutzungs-Genehmigungsverfahren beantragen. Aufgrund der räumlichen Ballung erhalten einige Restaurants Flächen in größerer Entfernung zu ihren Räumlichkeiten zugeordnet, mit dem Nachteil der erschwerten Bewirtschaftung der Fläche. Aufgrund der festen Montage von defekten Sitzbänken sowie Fahrradbügeln wird eine faire, flexible und sinnvolle Aufteilung der Flächen zusätzlich erschwert und das Potential für gastronomisch genutzte Flächen insgesamt nicht ausgeschöpft. Weiterhin wird die sinnvolle Sichtachse vom Gustav-Mahler-Platz bis zur Esplanade stark durch unterschiedlichste Höhen von Windfängen und Sonnenschirmen beeinträchtigt. Zusätzlich ist die Fläche mit uneinheitlichem Mobiliar aus unterschiedlichen Materialien besetzt.

Ein ausgeprägter und irritierender Schilderwald an beiden Hauptzugängen, im Süden und im Norden, ist nicht nur sehr störend, sondern verleitet Radfahrer die hier jeweils geltenden Verkehrsregeln zur Einbahnstraßenregelung bzw. Fahrverbot zu verletzen. Ein dadurch resultierendes, gravierendes Unfallrisiko belastet Passanten sowie die ansässigen Einzelhändler und Gastronomen außerordentlich stark.

Die denkmalgeschützten Laternen, die sich durch den gesamten Straßenzug der Colonnaden ziehen, bieten keine ausreichende Ausleuchtung. Insbesondere in der dunklen Jahreszeit wirkt das Quartier wenig einladend zu Lasten der Frequenz.

Der gesamte öffentliche Bereich im Innovationsgebiet ist hinsichtlich der Optik, der Aufenthaltsqualität und der Nutzbarkeit als mangelhaft zu bewerten und entspricht nicht im Geringsten den Anforderungen der hier ansässigen Nutzer.

## 2. Ziele

Die Lenkungsgruppe des BID Quartiers Colonnaden möchte zunächst ein erstes BID zur Planung und anschließend ein zweites BID zur Realisierung einrichten und hat sich dazu mit dem Aufgabenträger *Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH* hierzu abgestimmt und das Gründungsvorhaben für die erste BID-Laufzeit vorbereitet. Die erste BID-Laufzeit umfasst drei Jahre.

Die im Planungs-BID (BID 1) generierten Plandaten sollen die Basis für die Realisierung zur städtebaulichen Gestaltung im Rahmen einer Neuordnung des öffentlichen Raums mit grundlegender Aufwertung des Quartiers durch Bau- und Umbaumaßnahmen im nachfolgend geplanten Realisierungs-BID (BID 2) stellen. Hierbei soll der Fokus auf zeitgemäße und rentable Nutzungsstrukturen gelegt werden.

Hauptziel des BID Quartiers Colonnaden ist die Entwicklung und Wiederherstellung eines attraktiven Erscheinungsbildes, welches dem Potenzial, der herausragenden City-Lage und der architektonischen Historie des Colonnaden-Quartiers gerecht wird. Weiterhin soll gewährleistet werden, dass private Investitionen von Grundeigentümern diesem Ziel in jedem Fall dienen.

Für die Grundeigentümer ist die langfristig positive Entwicklung der Immobilienwerte von erheblicher Bedeutung. Eine dauerhaft rentable Vermietbarkeit ist über den Zustand der Immobilie und vielfältigen sowie zeitgemäßen Nutzungskonzepten hinaus stark von der zukünftigen Nutzungsstruktur des Quartiers abhängig. Insbesondere zur Ansiedlung weiterer Unternehmen mit hochwertigen Individualangeboten und Services sowie für Angebote des täglichen Bedarfs, bedarf es einer deutlichen Aufwertung des BID Quartiers Colonnaden.



Mit der Einrichtung eines Innovationsbereichs für die Jahre 2024 bis 2026 und dem damit verbundenen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sollen folgende Einzelmaßnahmen zur strukturellen Neuordnung des öffentlichen Raums im BID 1 geplant werden:

- Planungsleistungen zur Gestaltung und zur Aufwertung des gesamten Innovationsbereichs mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums und damit verbunden, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Erhöhung der Verweildauer und Frequenz
- Erarbeitung eines vielseitigen Nutzungskonzepts im öffentlichen Raum mit hohem Erlebniswert
- Koordination und Förderung von Zusammenarbeit und Kommunikation unterschiedlicher Nutzungsgruppen und Prozessbeteiligter
- Positionierung und Stärkung des BID Quartiers Colonnaden im Wettbewerb der umliegenden BID Quartiere
- Vertretung des BID Quartiers Colonnaden als Träger öffentlicher Belange in der Innenstadtentwicklung (Handlungskonzept für die Innenstadt, u. a. Baustellen, Veranstaltungen)
- Kommunikation: Öffentlichkeitsarbeit, kulturelle Angebote und Events sowie Onlinemarketing mit dem Ziel der Vermittlung des unverwechselbaren Profils des Colonnaden-Quartiers
- Professionelles Quartiersmanagement: Koordination und Überwachung der Maßnahmenumsetzung sowie Interessenvertretung u. a. in Planungsgremien für das Handlungskonzept für die Innenstadt.

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 Planung der zukünftigen baulichen Umgestaltung des öffentlichen Raums sowie ein erforderliches Mindestmaß an Kommunikations- und Managementleistungen.

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

Der Innovationsbereich des BID Quartiers Colonnaden umfasst rund 40 Grundeigentümer mit 48 Liegenschaften in den Straßen Colonnaden, Büschstraße, Fehlandtstraße und Große Theaterstraße.

Durch das starke Interesse, die Colonnaden erfolgreich im Wettbewerb zu den innerstädtischen Nachbarquartieren aufzustellen, insbesondere vor dem Hintergrund der anrainenden BIDs, die bereits erfolgreich die angrenzenden Quartiere zugunsten Aufenthaltsqualität, Frequenzsteigerung und optimierten Branchenmix entwickeln konnten oder sich zumindest bereits in der Planungsphase befinden, soll das BID Quartier Colonnaden schnellstmöglich eingerichtet werden.

Im Vordergrund des Interesses steht, den öffentlichen Raum zukünftig hochwertig zu gestalten und dabei den gewachsenen Ansprüchen aller Nutzergruppen im innerstädtischen Raum gerecht zu werden.

Zu den Nutzergruppen zählen die Grundeigentümer, Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister sowie sonstige Kleinunternehmen, private Mieter, in der Innenstadt Beschäftigte sowie Besucher der naheliegenden Messe und des CCHs, Shopping-Kunden aus den Hamburger Stadtteilen und der Metropolregion sowie Tages- und Urlaubstouristen. Die Grundeigentümer haben eine Lenkungsgruppe bestimmt: Die eingerichtete und aktive Lenkungsgruppe des BID Quartiers Colonnaden umfasst aktuell zwölf Grundeigentümer sowie bevollmächtigte Vertreter der Grundeigentümerschaft, die stellvertretend für alle

Grundeigentümer an den Sitzungen des Lenkungsausschusses teilnehmen und den notwendigen Input für das Vorhaben liefern. Weiterhin sitzen der Lenkungsgruppe Vertreter der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, des Denkmalschutzamtes, des Aufgabenträgers und des Trägerverbunds Colonnaden e. V. bei. Alle Grundeigentümer und deren Vertreter dürfen sich jederzeit der Lenkungsgruppe anschließen. Zu den regelmäßig stattfindenden Sitzungen der Lenkungsgruppe werden alle Beteiligten eingeladen. Diese Sitzungen werden vom Aufgabenträger, Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH, vorbereitet, moderiert und protokolliert. Immobilienverwalter werden außerdem bei Abstimmungsbedarf zusätzlich in die Lenkungsgruppe eingeladen.

Bei Bedarf an zusätzlichen Detailinformationen wird die Expertise von jeweiligen fachlich versierten Experten eingeholt. Die Lenkungsgruppe stimmt sich in enger Zusammenarbeit mit dem Aufgabenträger und den Fachbehörden bei der Planung und Ausführung des gesamten Maßnahmenkatalogs ab, überwacht alle Prozesse und informiert transparent alle Beteiligten. Hierzu zählen insbesondere die Einhaltung festgelegter Termine, die qualitative und quantitative Einhaltung aller Leistungskataloge sowie das ordnungsgemäße Führen des Budgets und die finanzielle Abwicklung sämtlicher Maßnahmen.

Das hier vorliegende Maßnahmen- und Finanzierungskonzept wurde in den vergangenen Sitzungen der Lenkungsgruppe aufgestellt. Nutzer des Innovationsbereichs wurden durch Aushänge in den Einzelhandelsgeschäften und in den Eingängen zu den Privatwohnungen zu einer Online-Beteiligung eingeladen. Zusätzlich werden alle Beteiligte und die Öffentlichkeit über eine Website, die auch mit der etablierten Webseite des Quartiers verknüpft sein wird, informiert. Die Webseiten erhalten sämtliche, gesetzlich vorgeschriebenen Informationen. Link: <https://www.colonnaden-hh.de/>.

#### **4. Aufgabenträger**

Der Aufgabenträger ist die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH.

Der Lenkungsausschuss hat dies im Nachgang des durchgeführten Pitches, der am 27.02.2023 stattfand, mehrheitlich beschlossen und den Aufgabenträger darüber informiert.

Die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH ist eine 100-prozentige Tochter der Zum Felde GmbH und wurde für die Aufgabenträgerschaft zur 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 der Stadt 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 Absatz 2 GSED und legte der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vor Antragstellung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ihres Betriebsstätten-Finanzamtes vor.



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

- Nachweis über die erforderliche finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen
- Mitgliedschaft in der Handelskammer Hamburg
- Schriftliche Zustimmung zur Antragstellung von mehr als 33 % der im BID-Gebiet gelegenen Grundstücke, deren erfasste Fläche zugleich mindestens 33 % der Gesamtgrundstücksfläche beträgt.

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.

### **BID Passagenviertel III (Aufgabenträger)**

- Projektgegenstand: Serviceleistungen, Beleuchtung, Quartiersmarketing, Kooperationsleistungen
- Projektvolumen: 3.992.933,32 €
- Laufzeit: 2021 - 2026.

### **BID Rathausquartier (Aufgabenträger)**

- Projektgegenstand: Planung, Vorbereitung und Durchführung von Planungsleistungen, Materiallieferung, Bau-/Umbauleistungen
- Projektvolumen: 3.500.000,00 €
- Laufzeit: 2022 - 2027.

### **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 €/ Jahr
- Laufzeit: Vorbereitung ab 2018, Umsetzung 2019 - 2023, fortlaufend.

### **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), Fortsetzung in den Jahren 2022 - 2023.

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

Die jeweiligen Budgetangaben beziehen sich auf die gesamte BID-Laufzeit von drei Jahren und stellen Bruttowerte (inkl. MwSt.) dar. Die Budgetierung der einzelnen Positionen erfolgt nach Ermittlung der voraussichtlichen Kosten, durch die Einholung von Angeboten und eigener Kalkulationen aufgrund von Erfahrungswerten unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Preissteigerung. Über die Verwendung des Budgets wird jährlich Bericht erstattet. Die während der Maßnahmenumsetzung nicht verwendeten 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 BIDs 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 Einzelauftrages 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 worden 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.

## **5.1 Vorkosten und Konzeption**

Die inhaltliche Vorbereitung der ersten BID-Laufzeit hat die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH in enger Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss im Jahr 2023 ausgeführt. Im Detail sind es Projektstunden für die Kalkulation, das Verfahrensmanagement und die Erstellung der BID-Antragsunterlagen sowie die Abstimmung der erforderlichen vertraglichen Dokumente. Der Aufgabenträger geht in Vorleistung und rechnet die Vorbereitungskosten nach erfolgreicher BID-Einrichtung transparent ab. Die BID-Vorbereitung, das Verfahren sowie die Anfrage an potentielle Projektpartner im laufenden BID wurden mit dem Lenkungsausschuss abgestimmt.

Die Vorkosten werden über ein Budget gedeckt, welches die Projektinitiatoren sowie die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH 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 ersten Visualisierungen zur Entwicklung gemeinsamer Zielvorstellungen, Gestaltungsvorschläge des Planungsbüros sowie dafür notwendige Anfragen an Vermessungs- und Ingenieursleistungen sowie Musterbeschaffungen. Geeignete Firmen und Dienstleister werden in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss angefragt und auf Grundlage einer Beschlussfassung mit der BID-Einrichtung beauftragt.

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

Weitere Ausgaben sind für die Grundeigentümerakquise und die Kommunikation des BID-Vorhabens in der Öffentlichkeit vorgesehen: Es wurde eine Informationsbroschüre erstellt, des Weiteren wird der Webauftritt frühzeitig installiert.

**Kosten für die Budgetposition 5.1:**

**30.000,00 €**

## 5.2 Ideenfindungsverfahren, Honorar Architekten, Nebenkosten

Die Colonnaden stellen einen der besonderen Orte der Hamburger Innenstadt dar: Die Geradlinigkeit des Stadtraums, gleichzeitig die Zweiteilung in den markanten südlichen Abschnitt mit den Arkaden sowie den nördlichen Abschnitt mit den besonderen Fassaden und der vermutlich dichtesten Nutzung durch Außengastronomie in der Hamburger Innenstadt. Die Colonnaden sollen durch das BID zukunftsfähig gemacht werden, aber auch ihre Geschichte spielt bei der Findung der richtigen Gestaltung eine nicht unbedeutende Rolle. Gastronomie, Aufenthalt, Strahlkraft und Identität sind zentrale Stichworte, die bei der Planung eine Rolle spielen werden.

Um unter Berücksichtigung dieser vielfältigen Ansprüche an den Stadtraum die richtige gestalterische und funktionale Antwort zu finden, soll ein Ideenfindungsverfahren der eigentlichen Planung vorauslaufen. In diesem Verfahren soll die bestmögliche Lösung für zukünftige Nutzungen durch alle Zielgruppen herausgearbeitet werden.

Das eingestellte Budget basiert dabei auf folgenden Ansätzen:

Es ist ein konkurrierendes, anonymes Verfahren mit maximal sechs teilnehmenden Büros vorgesehen. Die Büros werden durch das BID in Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewählt. Die teilnehmenden Büros sollten eine hohe gestalterische Qualität erwarten lassen, über erhebliche Erfahrungen in der Gestaltung von innerstädtischen Geschäftsstraßen bzw. Fußgängerzonen sowie über ein hohes Bewusstsein für die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen von festen Budgets verfügen.

Das Ideenfindungsverfahren soll durch einen erfahrenen Dienstleister für Verfahrensmanagement betreut werden. Hier wurden im Vorwege drei geeignete Anbieter angefragt und von diesen Angebote eingeholt. Eine Auswahlentscheidung wird auf Grundlage des Preises, Erfahrung in vergleichbaren Aufgaben sowie der zu erwartenden Qualität nach Einreichung des BID-Antrags erfolgen. Eine Beauftragung für das Verfahrensmanagement ist allerdings erst nach Einrichtung des BIDs vorgesehen. Zu den Aufgaben zählen im Wesentlichen die Beratung zum Verfahren, Terminplanung, Erstellen der Auslobung, Organisation und Koordination des Preisgerichts, Durchführen eines Rückfragenkolloquiums, Preisrichtervorbesprechung sowie Preisgerichtssitzung sowie Vorprüfung und Ergebnisdokumentation. Neben dem Aufwand für das Verfahrensmanagement beinhaltet das Budget auch die Aufwendungen für eine Baukostenprüfung der Wettbewerbsbeiträge, Honorare für Preisrichter, Druck- und Nebenkosten sowie Preisgelder für die am Ideenfindungsverfahren teilnehmenden Büros.

Das Verfahren soll nach erfolgreicher BID-Einrichtung unmittelbar starten und ist für den Zeitraum von einem Jahr angelegt.

### Planungsleistungen: Architektenhonorar und Nebenkosten

Auf der Basis des Gewinnerentwurfs aus dem Ideenfindungsverfahren in Verbindung mit der hier aufgezeigten Maßnahmenplanung und -budgetierung soll eine genehmigungsfähige und weitestgehend abgestimmte, kostensichere Planung als Grundlage für die später folgende technische Ausarbeitung, Ausschreibung und Umsetzung erarbeitet werden.

Hierzu zählen an erster Stelle die wesentlichen Grundlagen der Planung. Diese werden bereits als Vorgabe und Grundlage in das Ideenfindungsverfahren eingebracht. Für die folgenden Leistungen liegen bereits mehrere Angebote vor, die Entscheidung und Beauftragung erfolgt im weiteren Verfahren:

- Baugrunduntersuchungen mit Altlastenuntersuchung und Gründungsempfehlung für den Wege- und Straßenbau
- Vermessungsleistungen nach Hamburger Normierungskatalog
- Trummenuntersuchung inkl. Anschlussleitungen und Sanierungsvorschlag
- Leitungsabfrage mit Bestandsplan und Leitungsplanung.

Die eigentliche Planung des BID Quartiers Colonnaden umfasst vor allem die Planung der Freianlagen nach §39 HOAI für die Leistungsphasen 1-3 sowie Teilen der Leistungsphase 4 gemäß dem Standard-Leistungsbild der HOAI. Ergänzt werden diese Leistungen durch begleitende sowie beratende Leistungen der Verkehrsanlagenplaner, die separat bei einem in Hamburg ansässigen Büro beauftragt werden sollen. Dieses sollte über umfangreiche Erfahrung in der Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und den örtlichen Behörden, sowie mit dem Hamburger Verschickungsverfahren verfügen. Neben den genannten Leistungen ist eine Begleitung und Beratung des Lenkungsausschusses durch das Büro *Bruun & Möllers Landschaften* budgetiert.

**Kosten für die Budgetposition 5.2:**

**680.000,00 €**

**5.3 Konzeption Beleuchtung**

Die Colonnaden werden ausschließlich durch denkmalgeschützte Laternen beleuchtet. Diese sind im südlichen Bereich jeweils neben dem Fahrstreifen, auf dem Boulevard, platziert. Die Laternen werden im nördlichen Bereich, einer reinen Fußgängerzone, bis zur Esplanade fortgeführt. Die Ausleuchtung des öffentlichen Raums ist nach Beurteilung der Grundeigentümer überarbeitungswürdig. Insbesondere in der dunklen Jahreszeit werden die Colonnaden im Umfeld der hell erleuchteten Anrainerquartiere überhaupt nicht als Einkaufsstraße bzw. Wegeverbindung zwischen Neuer Jungfernstieg/Jungfernstieg bis Esplanade in Richtung Dammtorbahnhof wahrgenommen. In Kombination mit unebenen Gehwegen ist auch die Gefahr des Stolperns erheblich. Die heutige Beleuchtung entspricht keineswegs den Anforderungen der Nutzergruppen. Sie ist weder der notwendigen Steigerung der Passantenfrequenz noch der Aufenthalts- und Verweilqualität, insbesondere in der dunklen Jahreshälfte, dienlich. Ein optimiertes Beleuchtungskonzept ist daher dringend notwendig. Daher hat sich die Lenkungsgruppe entschieden, die öffentliche Beleuchtung konzeptionell zu überarbeiten. Das Planungsbudget beinhaltet die Ideenfindung zur Optimierung des existierenden Beleuchtungssystems in Zusammenarbeit mit dem städtischen Unternehmen Hamburger Verkehrsanlagen, Lichtplanern und dem Denkmalschutzamt. Durch Lichttests soll ermittelt werden, welche Art von zusätzlichen Lichtquellen zur idealen Beleuchtung notwendig und sinnvoll sind. Hierzu gehört auch die Suche nach geeigneten Platzierungen aller Lichtquellen im Innovationsbereich, um einerseits eine einladende Helligkeit dort zu erzielen und andererseits auch die optische Einheit des gesamten Innovationsbereichs bzw. aller Wegführungen durch das Quartier zu betonen.

Darüber hinaus ist die Planung einer neuen Weihnachtsbeleuchtung vorgesehen. Die bisher genutzten, veralteten Elemente der Colonnaden-Weihnachtsbeleuchtung sind zu großen Teilen defekt. Eine vollständige und ausreichende Leuchtkraft kann nicht mehr erzielt werden. Weiterhin genügt die Energieeffizienz nicht den heutigen Ansprüchen. Eine vollständige Reparatur würde die Anschaffungskosten einer neuen Beleuchtung weit übersteigen. Es sind insbesondere Alternativen für eine Weihnachtsbeleuchtung

vorstellbar, die keine Halterungs-/Befestigungspunkte in denkmalgeschützten Fassaden benötigen, um diese dauerhaft zu schonen.

Im Budget sind die oben genannten Tests und Prüfaufträge, die Erstellung eines Leistungskatalogs, die Planung und Realisierung eines Ideenfindungsverfahrens, Aufwendungen für die professionelle Expertise von Fachleuten und etwaige Visualisierungs- und Bemusterungskosten eingestellt.

**Kosten für die Budgetposition 5.3:** **50.000,00 €**

#### **5.4 Quartiersmanagement**

Das Quartiersmanagement hält Kontakt zu den Anrainern, Mietern und Grundeigentümern und kooperiert mit dem Aufgabenträger. Es fungiert als Informationsschnittstelle, das heißt, es initiiert, koordiniert, begleitet und kontrolliert Arbeitsvorgänge oder Aktionen, die im Quartier vorgenommen werden. Der „Kümmerer“ ist Ansprechpartner für Grundeigentümer und Mieter. Er bildet ebenfalls die Schnittstelle zum Aufgabenträger, dem Citymanagement und den Hamburger Behörden. Ein reger Informationsfluss, z. B. über Baumaßnahmen oder geplante Veranstaltungen, soll Aufklärung leisten und Missverständnissen entgegenwirken. Initiativen der Grundeigentümer und Mieter sollen mithilfe des Quartiersmanagements unterstützt und gefördert werden. Fehlnutzungen im Quartier werden durch Einflussnahme in Zusammenarbeit mit den genehmigenden Behörden vermieden.

Ferner hält das Quartiersmanagement regelmäßigen Kontakt zur Polizei, zu öffentlichen Unternehmen wie dem Landesbetrieb Straßen Brücken und Gewässer, der Stadtreinigung Hamburg sowie zu den in der Innenstadt tätigen Vereinen und Initiativen.

Für das Quartiersmanagement soll, in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe, Frau Claudia Kramer, eingesetzt werden. Frau Kramer betreut seit vielen Jahren den Trägerverbund Colonnaden e. V., verfügt über langjährige Ortskenntnisse und ist namentlich und persönlich im Quartier bekannt sowie gut vernetzt. Die Mitglieder des Trägerverbunds befürworten eine Vernetzung mit dem BID, um eine personelle Doppelbesetzung zu vermeiden und um Reibungsverlusten entgegenzuwirken. Frau Kramer wird einen monatlichen Tätigkeitsbericht anfertigen und dem Aufgabenträger zur Verfügung stellen. Es sind ca. 8 Wochenstunden für die Ausführung des Quartiersmanagements im BID vorgesehen.

**Kosten für die Budgetposition 5.4:** **50.000,00 €**

#### **5.5 Belebung und Öffentlichkeitsarbeit**

Das BID Quartier Colonnaden soll als charmante Einkaufsstraße in der Hamburger Innenstadt zu einem festen Bestandteil neben den bereits bestehenden BID Quartieren entwickelt werden. Die folgenden Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sollen in enger Zusammenarbeit mit dem Trägerverbund Colonnaden e. V. realisiert werden. Zielsetzungen aller Maßnahmen sollen die Neuprägung des Images, die Steigerung der Bekanntheit, die erhöhte Wahrnehmung des individuellen und geschärften Profils und die Positionierung des Standortes im innerstädtischen Wettbewerb der Quartiere sein. Dabei sollen alle Nutzergruppen gleichermaßen erreicht werden.

- a. Für das BID Quartier Colonnaden wird das etablierte Logo des Trägerverbunds Colonnaden e. V. genutzt. Die notwendigen Nutzungsrechte wurden vom Verein an die BID-Initiative bereits



- übertragen. Das übertragene Nutzungsrecht beinhaltet ebenfalls zur Verfügung gestelltes Bildmaterial wie Fotos, Videos und Zeichnungen des Vereins. Zusätzlich sollen Kampagnen-Slogans gemeinsam mit dem Trägerverbund und seinen Mitgliedern entwickelt werden, mit denen der Wiedererkennungswert für die Colonnaden bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit durch konsequenten Einsatz erhöht wird.
- b. Es wird eine BID-Webseite erstellt, zu der auch vom etablierten Onlineangebot des Trägerverbunds Colonnaden e. V. verlinkt wird. Auf der BID-Webseite werden u. a. der BID-Antrag, der öffentlich-rechtliche Vertrag, die Wirtschaftspläne sowie detaillierte Projektinformationen mit Zielsetzungen, Zeitplanungen und Ansprechpartner veröffentlicht. Die Pflege und Wartung der Webseiten wird zur Schonung des Budgets vom Quartiersmanagement durchgeführt. Im Budget berücksichtigt sind Aufwendungen für Webseiten-Hosting, ggfs. für anfallende Rechtsberatung zur Sicherstellung der jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich DSGVO und ggfs. technischer Support zur Optimierung der Webseiten.
  - c. Im Rahmen des im Quartier etablierten Formats wird eine Anrainerinformationsbroschüre quartalsweise als Print-Zeitung produziert und in den Geschäften und Restaurants des Quartiers kostenfrei ausgelegt. Aufwendungen für Druck und ggfs. Layoutarbeiten sind im Budget berücksichtigt. Ob diese Arbeiten eigenständig, durch den Aufgabenträger auf Stundenbasis oder mit der Zuhilfenahme einer Agentur ausgeführt werden, wird individuell abgewogen und mit dem Lenkungsausschuss abgestimmt. Als Partneragenturen stehen u. a. "Alsterleben Media Service GmbH" sowie "Kommunikationshafen Hamburg GmbH" zur Verfügung. Entsprechende Angebote und Honorarvereinbarungen werden vorab jeweils eingeholt. Die Printleistungen werden bei innenstadtnahen Druckereien oder bei kostengünstigen Onlindruckereien wie Flyeralarm ausgeführt.
  - d. Nach der BID-Einrichtung sind Maßnahmen geplant, um alle Nutzergruppen anzusprechen, mit dem Zweck der Information sowie dem Angebot der freiwilligen Mitwirkung bei der Identifizierung unterschiedlicher Nutzeransprüche für das neu zu gestaltende Quartier. Der Schwerpunkt soll hier auf Ideengenerierung für kulturelle und gemeinschaftsfördernde Maßnahmen liegen, die im Falle einer Realisierung die Entwicklung eines lebendigen Quartiers zur Zielsetzung haben. Hierfür sind im Budget Mittel berücksichtigt worden, insbesondere für die Bewerbung solcher Veranstaltungen durch Plakate, Anzeigen und entsprechende Layout- und Druckkosten.
  - e. Die Inhalte des BID-Vorhabens soll über die gesamte Laufzeit redaktionell begleitet werden, um exemplarisch am Beispiel des BID Quartiers Colonnaden das Wesen, die Funktion und die Abläufe eines innerstädtischen BIDs in Hamburg der Öffentlichkeit zu vermitteln. Für die redaktionelle Aufbereitung der Prozesse und für möglicherweise zusätzlich benötigtes Bildmaterial bzw. Visualisierungen wurden Mittel eingeplant. Bei der Umsetzung wird sich das BID bei geeigneten Agenturen für Foto- und Videoproduktionen, Erstellung von Digital- und Printerzeugnissen sowie Pressekommunikation entsprechende Angebote und Kostenschätzungen einholen. Als Partneragenturen stehen u. a. „Alsterleben Media Service GmbH“ und „Kommunikationshafen Hamburg GmbH“ zur Verfügung. Beide Agenturen verfügen über jahrelange Erfahrung in Bezug auf BID Themen, wie Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungen.

**Kosten für die Budgetposition 5.5:**

**75.000,00 €**

## 5.6 Rechtliche Beratung

Die Einrichtung des BIDs 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 dreijährigen 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 Rechtsberatung eingestellten Kosten umfassen dabei die Honorarkosten bis zur Antragstellung (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 BIDs). Falls die Beratungskosten nicht abgerufen werden, wird das Budget der Reserveposition zugeführt.

**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 als Aufgabenträger 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 BIDs und den betroffenen Hamburger Behörden erfolgen. Der Aufgabenträger übernimmt für alle 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 liegt auch die finanzielle Abwicklung des BIDs 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 „Colonnaden“ in zahlreichen übergeordneten Netzwerken:

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

Sämtliche, die Belange der Freien und Hansestadt Hamburg (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:** **180.000,00 €**

## **5.8. Reserve**

Um jederzeit auf Ereignisse, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht vorhersehbar waren, reagieren zu können, stellt das BID ein Reservebudget ein. Die Einrichtung einer auskömmlichen Reserveposition wird daher ebenfalls von der FHH gefordert. Das Budget dient der Deckung nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen in den oben genannten Budgetpositionen sowie nicht vorhersehbarer Risiken wie zum Beispiel:

- der Deckung von etwaigen Einnahmeausfällen aufgrund nicht geleisteter oder von der FHH zurückgehaltener BID-Abgaben
- eine etwaige Erhöhung der Mehrwertsteuer, für das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept wurde ein Mehrwertsteuersatz von 19 % angenommen
- steigende Zinsen, die die Finanzierungskosten belasten
- nicht vorhersehbare Mehrkosten für das Ideenfindungsverfahren, die Planung und Konzeption (vgl. 5.2 und 5.3)
- nicht vorhersehbare Mehrkosten für Informationsmaterial, Werbekampagnen, Aktionen zur Verbesserung der Einzelhandelshandels- und Immobiliensituation, vertrauensbildende Maßnahmen während der Planungsphase

- Mehrkosten aufgrund nicht absehbarer Aufwendungen für Beratungs- und Rechtsberatungsleistungen (z. B. externe Beratung oder Aneignung von Fachwissen zur Abgabe einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange).
- etwaige, im Antrag unberücksichtigte Preissteigerungen, z. B. in Verbindung von Pandemien, Kriegen, Wirtschaftskrisen und deren wirtschaftlichen Auswirkungen
- die Erweiterung von Maßnahmen während der BID Laufzeit, die zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht vorhersehbar sind
- Ausgaben für Raummieten und Bewirtungen für BID Meetings (u.a. Grundeigentümerversammlungen, Mitgliederversammlungen, Wettbewerbs – Gremien), sofern keine kostenlose Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Während der BID-Laufzeit nicht verwendete Mittel aus den verschiedenen Budgetpositionen fließen der Reserve zu. Im Vordergrund steht jedoch grundsätzlich, dass im Laufe der BID-Laufzeit alle Mittel, soweit wie möglich, gemäß der jeweiligen Budgetpositionen verwendet bzw. bei Bedarf für o. g. Zwecke eingesetzt werden. Sollten mit den Mitteln der Reserveposition zusätzliche, bislang nicht geplante Maßnahmen umgesetzt werden, fallen anteilige Kosten in Höhe von 13,5 % für die zusätzlichen Maßnahmen zugunsten des Aufgabenträgers an, da diese von ihm zusätzlich konzeptioniert, abgestimmt und umgesetzt werden müssen.

Darunter fallen u. a. vorbereitende Maßnahmen für die Entwicklung eines Folge BIDs, wie z. B. Datenbeschaffungen, Akquise, vorbereitende Sitzungen, Verhandlungen etc.

Grundlage ist die Beschlussfassung des Lenkungsausschusses, der Aufgabenträger erbringt entsprechende Nachweise.

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 verbliebene Reservemittel werden gemäß GSPI an die Stadt Hamburg zurückgezahlt. Diese zahlt die nicht verwendeten Mittel anschließend an die Grundeigentümer zurück.

**Kosten für die Budgetposition 5.8:** **122.458,00 €**

## **5.9 Finanzierungskosten**

Der Überblick der Finanzierung ist der beigefügten Budgetverteilung zu entnehmen. Da die Ausgaben in den ersten beiden BID-Jahren die zu erwartenden jährlichen Einnahmen durch die BID-Abgaben übersteigen, haben sich die Grundeigentümer für eine Vorfinanzierung der Maßnahmen entschieden. Ggf. anfallende Finanzierungskosten zur Vorfinanzierung von Leistungen werden durch den Aufgabenträger temporär mit eigenen Mitteln gedeckt. Die Kosten werden entsprechend der tatsächlich in Anspruch genommenen Darlehenshöhe berechnet. Es erfolgt eine Verzinsung mit 5 % zzgl. Euribor. Die Erfahrung aus anderen BID Quartieren zeigt, dass auch in den laufenden BID-Jahren die Abgabenzahlung und die anschließende Übermittlung an den Aufgabenträger nicht immer fristgerecht erfolgt, sodass finanzielle Überbrückungen durch den Aufgabenträger erfolgen mussten. Eine Anpassung des Zinssatzes erfolgt quartalsweise. Sofern die Zinssätze weiter steigen, wird das Reservebudget (vgl. 5.8) hinzugezogen, um die Mehrkosten zu zahlen.

---

<b><u>Kosten für die Budgetposition 5.9:</u></b>	<b>5.000,00 €</b>
--	-------------------

**5.10                    Verwaltungspauschale Freie- und Hansestadt Hamburg**

Die gemäß § 10 GSPI von der Freien und Hansestadt Hamburg erhobene Verwaltungspauschale beträgt 1 Prozent des Gesamtbudgets, maximal 20.000 Euro.

Der Überschuss aus der Verwaltungspauschale wird nach Ende des ersten BID Jahres dem Reservebudget zugeführt.

<b><u>Kosten für die Budgetposition 5.10:</u></b>	<b>12.125,00 €</b>
---	--------------------

<b><u>Summe der Gesamtkosten:</u></b>	<b><u>1.224.583,00 €</u></b>
---------------------------------------	------------------------------

## 6. Finanzierung

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

Kostenpositionen / Maßnahme	1. BID - Jahr 2024	2. BID - Jahr 2025	3. BID - Jahr 2026	Gesamtsummen
1. Vorkosten und Konzeption	30.000,00 €	- €	- €	30.000,00 €
2. Ideenfindungsverfahren, Honorar Architekten, Nebenkosten	200.000,00 €	350.000,00 €	130.000,00 €	680.000,00 €
3. Machbarkeitsprüfung & Konzeption Beleuchtung	20.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €	50.000,00 €
4. Quartiersmanagement	16.666,67 €	16.666,67 €	16.666,67 €	50.000,00 €
5. Belebung, Öffentlichkeitsarbeit	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	75.000,00 €
6. Rechtliche Beratung	20.000,00 €	- €	- €	20.000,00 €
7. Koordination, allg. Geschäftskosten Aufgabenträger	60.000,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €	180.000,00 €
8. Reserve	40.819,33 €	40.819,33 €	40.819,33 €	122.458,00 €
9. Finanzierungskosten	5.000,00 €	- €	- €	5.000,00 €
10. Verwaltungspauschale Freie- und Hansestadt Hamburg	12.125,00 €	- €	- €	12.125,00 €
<b>Summe der Kosten</b>	<b>429.611,00 €</b>	<b>512.486,00 €</b>	<b>282.486,00 €</b>	<b>1.224.583,00 €</b>
Abgaben gem. GSED / Gebührenbescheid der FHH	408.194,33 €	408.194,33 €	408.194,33 €	1.224.583,00 €
Die Ausgaben übersteigen die Einnahmen um	-21.416,67 €	- 104.291,67 €	125.708,33 €	



## **7. Formelle Anforderungen nach § 5 des GSPI**

### **7.1. Antragsquorum, § 5 Absatz 1 GSPI**

Voraussetzung für eine Antragstellung ist die Zustimmung der Abgabepflichtigen in Höhe von mindestens 33 %. Das heißt, dass für mindestens 1/3 der Grundeigentümer oder Erbauberechtigten sowie mindestens für 1/3 der Gesamtgrundstücksfläche der im Bereich der Standortinitiative gelegenen Grundstücke eine Zustimmung zur Errichtung eines BIDs vorliegt.

Des Weiteren muss zuvor ein ortsüblich bekannt gemachter Informationstermin vor Ort oder digital stattgefunden haben. Der Bericht über den Informationstermin muss bei der Aufsichtsbehörde vorgelegt und zugleich im Internet veröffentlicht werden.

Eine besondere Begründung muss für Grundstücke erfolgen, die nur zu einem Teil in den Bereich der Standortinitiative einbezogen werden (Absatz 2 Satz 2 GSPI). Das Gleiche gilt für ein Grundstück, das nach § 9 Absatz 7 GSPI mit einem Anpassungsfaktor versehen werden soll.

Die schriftlichen Nachweise der Grundeigentümer liegen der Aufgabenträgerin vor und werden mit dieser Antragstellung zur Prüfung an die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen übergeben.

### **7.2. Informationstermin für die Öffentlichkeit**

Gemäß § 5 Absatz 1 GSPI sind Aufgabenträgerinnen und Aufgabenträger erst dann zur Antragstellung berechtigt, wenn sie unter anderem einen zuvor ortsüblich bekannt gemachten Informationstermin vor Ort oder digital durchgeführt haben.

Der Informationstermin für das geplante BID Quartier Colonnaden hat am 12.12.2023 via Teams stattgefunden. Die Einladung und Bekanntmachung zum Informationstermin erfolgte über den E-Mailverteiler der Grundeigentümer, Mitglieder des Trägerverbunds Colonnaden e. V., Plakataushänge im Quartier Colonnaden und über persönliche Ansprachen von Passanten im Quartier. Bei diesem Termin waren zahlreiche Interessierte anwesend. Die schriftliche Zusammenfassung ist dem BID-Antrag beigefügt. Des Weiteren ist die Unterlage auf der Website einzusehen. Link: <https://www.colonnaden-hh.de/>.

### **7.3. Laufzeit, § 3 Absatz 3 GSPI**

Die geplante Laufzeit des Projektes beträgt drei Jahre.

### **7.4. Gebietsabgrenzung, § 5 Absatz 3 Nr. 1 GSPI**

Die Gebietsabgrenzung ist als Anlage dieses Antrags enthalten. Insgesamt setzt sich das BID-Gebiet aus 48 Grundstücken zusammen. Das Grundstück mit den Flurstücknummern 2428 und 2427 (ehemalige Gänsemarktpassage) grenzt künftig an zwei BID-Gebiete. Rückwärtig vom zukünftigen BID Quartier Colonnaden grenzt das Grundstück an das BID Quartier Gänsemarkt.

Das gesamte Grundstück der ehemaligen Gänsemarktpassage ist abgerissen. Tatsächlich ist der Gebäudeteil, der sich direkt an den Colonnaden befindet, noch existent. Dieses Gebäudeteil mit der Belegenheit Colonnaden 19 soll nach der Baumaßnahme autark bestehen bleiben. Die Grundstücksteilung

direkt am Gebäude ist ohne Probleme möglich, da das Gebäude klar zu den Colonnaden ausgerichtet ist und keine unmittelbare Erschließung vom Gänsemarkt aus besteht. Mit der tatsächlichen Baugrenze gibt es eine gut identifizierbare Abgrenzung.

Die Flurstücke 2080, 836, 1052, 2417, 2419, 2421 bilden ein Grundstück. Im BID Quartier Colonnaden liegt nur ein Teilstück vom Flurstück 2080 im Innovations-Gebiet. Das Grundstück ist dem BID Gebiet „Dammtorstraße“ angegliedert. Der Zugang zu dem Grundstück erfolgt über die Belegenheit „Dammtorstraße Nr. 28“.

Die Hamburger Staatsoper wird in den genannten Flurstücksnummern beherbergt. Im hinteren Bereich des Gebäudeensembles, welches an das BID Quartier Colonnaden angrenzt, befinden sich die nicht öffentlich zugänglichen Nutzungen. Der Besucherfluss der Staatsoper führt nicht in das BID Gebiet der Colonnaden.

Das Flurstück 1008 wird an der eingezogenen Brandschutzmauer in Richtung Fehlandtstraße geteilt und wird daher nur teilweise im Innovationsbereich berücksichtigt.

Es besteht kein Durchgang bzw. keine Verbindung im Gebäudeinneren, der die beiden Belegenheiten „Esplanade Nr. 11“ und „Fehlandtstraße Nr. 26“ miteinander verbindet. Die Belegenheit „Esplanade Nr. 11“ liegt durch den rückwärtigen Innovationsbereich nicht mit im Vorteil.

Das Flurstück 1806 wird nur teilweise im Innovationsbereich berücksichtigt. Die Belegenheit „Neuer Jungfernstieg Nr. 19“ ist dem BID Neuer Jungfernstieg zugehörig. Die Grenze verläuft senkrecht der hinteren (westlichen) Gebäudengrenze des Gebäudes "Neuer Jungfernstieg Nr. 19" bis zur Fehlandtstraße.

Der rückwärtige Gebäudeteil ist Bestandteil der Innenhofbebauung zwischen der Fehlandtstraße und der Großen Theaterstraße.

Der Zugang zu diesem Gebäudeteil erfolgt über die beiden genannten Straßen, sodass eine anteilige Berücksichtigung nachvollziehbar ist.

Die Belegenheit „Neuer Jungfernstieg Nr. 19“ verfügt über einen Zugang über den Neuen Jungfernstieg. Eine Teilung des Gebäudekomplexes ist daher sinnvoll.

### Liste der Grundstücke, § 5 Absatz 3 Ziffer 3 GSPI

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

Lfd. Nr.	Belegenheit	Flurstück
1	Colonnaden 1; Jungfernstieg 51; Neuer Jungfernstieg ohne Nummer	899
2	Colonnaden 3	898
3	Colonnaden 5	896
4	Colonnaden 9	895
5	Colonnaden 13	894
6	Colonnaden 15; westlich Colonnaden 15	2426, 2429
7	Colonnaden 19; Büschstraße 2; Gänsemarkt 50; westlich Colonnaden 15 (teilweise)	2428, 2427
8	Colonnaden 21	28
9	Colonnaden 25	880
10	Colonnaden 29; Büschstraße 12; Gustav-Mahler-Platz ohne Nummer	1656
11	Büschstraße 9	857
12	Büschstraße ohne Nummer; Kalkhof ohne Nummer	858
13	nördlich Büschstraße 9; Büschstraße ohne Nummer; Gustav - Mahler Platz 1; Große Theaterstraße ohne Nummer; Große Theaterstraße 25	2420, 2418, 2416
14	Kleine Theaterstraße ohne Nummer; Große Theaterstraße 25, 27; Gustav-Mahler-Platz 1; Kalkhof ohne Nummer; Dammtorstraße 28; südlich Große Theaterstraße 25; westlich Gustav-Mahler-Platz 1; nordöstlich Büschstraße 9 (teilweise)	2080, 836, 1052, 2417, 2419, 2421
15	Große Theaterstraße 31, 35	1047
16	Große Theaterstraße 31, 35	1048
17	Große Theaterstraße 31, 35	1049
18	Große Theaterstraße 31, 35	1050
19	Große Theaterstraße 37; Colonnaden 37	1
20	Colonnaden 39	3
21	Colonnaden 41	5
22	Colonnaden 43	1098
23	Colonnaden 45	9
24	Colonnaden 47	11
25	Colonnaden 49	13
26	Colonnaden 51; Esplanade ohne Nummer	1034
27	Colonnaden 108; Esplanade 23	996

28	Colonnaden 104	12
29	Colonnaden 96	10
30	Colonnaden 72	995
31	Colonnaden 70; Fehlandtstraße ohne Nummer	4
32	Colonnaden 68; Fehlandtstraße ohne Nummer	2
33	Fehlandtstraße 50	994
34	Fehlandtstraße 42, 46	991
35	Fehlandtstraße 40; Esplanade 12	1007
36	Fehlandtstraße 26; Esplanade 11 (teilweise)	1008
37	Fehlandstraße 41	1074
38	Fehlandtstraße 43; Große Theaterstraße 39	1053
39	Große Theaterstraße 40, 41	1054
40	Große Theaterstraße 42; Fehlandtstraße ohne Nummer	1853
41	Große Theaterstraße 43, 44, 45; Fehlandtstraße 3; Neuer Jungfernstieg 18, 19, 20 (teilweise)	1806
42	Große Theaterstraße 14; Colonnaden 60, 62, 64	926
43	Große Theaterstraße 5, 7, 9	929
44	Große Theaterstraße 1, 4	939
45	östlich Colonnaden 52; nördliche Colonnaden 58; Colonnaden 50, 52, 54, 56, 58	1684, 1677, 925
46	Colonnaden 36, 40, 46, 48	35
47	Colonnaden 24, 26, 28	924
48	Colonnaden 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	923

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung hat die angeforderten Daten mit der Auskunft „Antragsunterlage gemäß § 5 Absatz 3 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSPI)“ vom 01.06.2023 dem Aufgabenträger übergeben.

#### **7.5. Begrenzung des Gesamtaufwands, § 5 Absatz 5 Ziffer 4 GSPI**

Der Gesamtaufwand beträgt 1,94 % des Bezugsbodenwerts und liegt somit unter der in § 5 Absatz 5 Ziffer 4 GSPI genannten Grenze von 12 %.

#### **8. BID-Abgabe, § 9 GSPI**

Im Innovationsbereich entfällt grundsätzlich auf jedes Grundstück eine Abgabe zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen einer Standortinitiative entsteht. Die Berechnung der konkreten Abgabenhöhe wird im Folgenden dargelegt.

### 8.1. Gesetzliche Grundlagen der Berechnung

Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus der modifizierten Fläche des betreffenden Grundstücks oder Grundstücksteils und dem Abgabensatz gem. § 9 Absatz 4 GSPI. Der Abgabensatz ergibt sich aus dem Gesamtaufwand für das BID, der durch die Summe der modifizierten Flächen aller betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile geteilt wird. Die modifizierte Fläche eines jeden Grundstücks errechnet sich gem. § 9 Absatz 4 Satz 2 GSPI zunächst aus der Fläche des jeweiligen Grundstücks oder Grundstücksteils in Quadratmetern, multipliziert mit dem Geschossfaktor. Gegebenenfalls wird dieser Flächenbetrag noch mit einem Anpassungsfaktor nach § 9 Absatz 7 GSPI multipliziert.

Der Geschossfaktor beträgt für Innovationsbereiche gemäß § 9 Absatz 5 GSPI:

- bei unbebauten Grundstücken	1,0
- bei bebauten Grundstücken	
mit einem Vollgeschoss	2,0 (+1,0)
mit zwei Vollgeschossen	2,8 (+0,8)
mit drei Vollgeschossen	3,4 (+0,6)
mit vier Vollgeschossen	3,8 (+0,4)
mit fünf Vollgeschossen	4,0 (+0,2)

Für jedes über fünf Vollgeschosse hinausgehende Vollgeschoss erhöht sich der Geschossfaktor um jeweils 0,1. Kellergeschosse bleiben nach dem neuen GSPI insgesamt unberücksichtigt.

#### Berechnung für das BID Quartier Colonnaden

Die Summe aller modifizierten Flächen im BID Quartier beträgt gemäß oben genannten Quellen 100.441,20 m<sup>2</sup>. Das Budget des BID Quartiers Colonnaden beträgt inklusive des bei der Stadt verbleibenden Pauschalbetrags für den Verwaltungsaufwand 1.224.583,00 EUR brutto.

Hieraus ergibt sich der voraussichtliche Abgabensatz in Höhe von rd. 12,19 €/m<sup>2</sup> (tatsächlicher Wert mit lt. Excel 13 Nachkommastellen: EUR 12,1920387251447). Dies lässt sich anhand einer Beispielrechnung wie folgt veranschaulichen:

#### Erforderliche Daten für die Ermittlung der BID-Abgabe

BID-Budget:	1.224.583,00 €
Fläche Grundstück A:	386 m <sup>2</sup>
Geschossfaktor für sechs Vollgeschosse:	4,1
Anpassungsfaktor:	1,0
Summe aller modifizierten Flächen:	100.441,20 m <sup>2</sup>

### **Berechnung:**

1. Modifizierte Fläche des Grundstücks A  $386 \text{ m}^2 \times \text{Geschossfaktor } 4,1 \times \text{Anpassungsfaktor } 1,0 = 1.582,60 \text{ m}^2$
2. Summe aller modifizierten Flächen der Grundstücke A-Z  $100.441,20 \text{ m}^2$
3. Abgabensatz pro  $\text{m}^2$   $1.224.583,00 \text{ € (BID-Budget)} / 100.441,20 \text{ m}^2 \text{ (Summe der modifizierten Flächen)} = 12,19 \text{ €/m}^2$
4. Abgabe Grundstück A für die gesamte BID-Laufzeit (3 Jahre)  $12,19 \text{ €/m}^2 \text{ (Abgabensatz lt. Excel 13 Nachkommastellen)} \times 1.582,60 \text{ m}^2 \text{ (modifizierte Fläche Grundstück A)} = 19.291,89 \text{ €}$
5. Abgabe Grundstück A p. a.  $= 19.293,89 \text{ €} / 3 \text{ Jahre} = 6.430,63 \text{ €}$

### **8.2 Grundstücke ohne wirtschaftliche Nutzung, § 9 Absatz 5 Satz 5 GSPI**

Werden bebaute und wirtschaftlich nutzbare Grundstücke im Zeitpunkt der Antragsstellung wirtschaftlich nicht genutzt, können sie mit einem unbebauten Grundstück gleichgestellt werden. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn im Rahmen einer Projektentwicklung umfassende Umbaumaßnahmen im Bestand erfolgen oder das Gebäude generell abgerissen werden soll und auf Grund noch vorhandener Vollgeschosse eigentlich eine vollständige Abgabepflicht gegeben wäre. Als wirtschaftliche Nutzung gilt dabei regelmäßig eine nicht nur unerhebliche Vermietung mit Gewinnerzielungsabsicht. Diese fehlt im Regelfall, wenn die Zwischennutzung nicht der ursprünglichen Verwendung des Gebäudes entspricht, insbesondere, wenn sie nur der reinen Abdeckung der Betriebskosten der Immobilie oder vorrangig der Belebung des Gebiets dient.

Zur Begründung des Geschossfaktors von 1,0 genügt jedoch das Fehlen der wirtschaftlichen Nutzung zum Zeitpunkt der Antragsstellung nicht allein. Vielmehr muss mit der Antragsstellung belastbar dargelegt werden, dass während eines erheblichen Teils der Laufzeit Standortinitiative (in der Regel mehr als 50 Prozent) nicht mit einer Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist.

Für ein bebautes, jedoch wirtschaftlich ungenutztes Grundstück ist der Geschossfaktor von 1,0 anzuwenden. Zum Zeitpunkt der Antragstellung für die erste BID-Laufzeit Quartier Colonnaden stellt sich die Situation so dar, dass dieser Fall auf die folgenden Grundstücke zutrifft:

- Colonnaden 19 (Flurstücke 2428, 2427) - ehemalige Gänsemarktpassage.

Das Gebäude wird einer Projektentwicklung unterzogen. Die ehemalige Gänsemarktpassage ist bereits abgerissen.

- Büschstraße ohne Nummer; Kalkhof ohne Nummer (Flurstück 858). Dieses Grundstück befindet sich in einer Projektentwicklung.

Die Aufgabenträgerin hat der Aufsichtsbehörde nachgewiesen, dass zum einen das Fehlen der wirtschaftlichen Nutzung zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht gegeben ist. Zum anderen ist nicht mit einer Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Nutzung vor 2026 zu rechnen (mehr als 50 % der Laufzeit). Die Belege liegen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vor.



### **8.3. Belastbarkeit der zugrunde gelegten Daten**

Um die Grundstücksgröße und die dem anzuwendenden Geschossfaktor zugrundeliegende Anzahl der Vollgeschosse zu ermitteln, wird auf die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters (kurz LGV) zurückgegriffen. Bei der im BID-Antrag angegebenen Summe aller modifizierten Flächen und dem Abgabensatz handelt es sich um voraussichtliche Werte, denen sich mithilfe der Liegenschaftskatasterdaten bestmöglich angenähert wurde. Die Überprüfung der oben genannten – insbesondere der nicht amtlich hinterlegten – Daten ist Gegenstand der behördlichen Antragsprüfung. Der tatsächliche Wert wird von städtischen Stellen ermittelt und über den Abgabenbescheid 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 Immobilien ein Geschoss mehr als die in den Katasterdaten ausgewiesene Anzahl aufweist, sich deren Geschossfaktor ab dem 6. Vollgeschoss um 0,1 erhöht. Die Abgabenhöhe der übrigen Immobilien würde sich dadurch marginal reduzieren. Werden die Unrichtigkeiten von Angaben zu Fläche und Geschossanzahl der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile während der öffentlichen Auslegung gegenüber der Aufsichtsbehörde nicht berichtigt, sind diese nach der neuen Regelung des § 5 Absatz 9 Satz 2 GSPI insbesondere in einem gerichtlichen Verfahren unbeachtlich. 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.

### **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 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zum Umgang mit der Umsatzsteuer im BID-Verfahren entnehmen:

<https://www.hamburg.de/contentblob/16998840/2d0ac52a44d7612ddfcc61c09ad756eb/data/gspi-merkblatt-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 BIDs 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 Absatz 2 GSPI

Der Aufgabenträger schließt über die Durchführung des BIDs 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 27.05.2024



Justin Fischer  
Zum Felde BID  
Projektgesellschaft mbH



Mareike Menzel  
Zum Felde BID  
Projektgesellschaft mbH

#### Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Antrag die maskuline Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

## 10. Anlagen

- Anlage: Zustimmungserklärungen  
(liegen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen vor)
- Anlage: Darstellung der Gebietsabgrenzung
- Anlage: Grundstücksrelevante Daten gemäß GSED für Beitragsermittlung
- Anlage: Grundstücksrelevante Daten gemäß GSED für Ermittlung des Maximalbudgets
- Anlage: Entwurf: Öffentlich-rechtlicher Vertrag
- Anlage: Mitschrift der Informationsveranstaltung

#### 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)