

Antrag

Auf Einrichtung des Innovationsbereichs Sachsentor III

– vom Mohnhof bis zum Serrahn –





Bergedorf Projekt GmbH
c/o Michael Solscher, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 21029 Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Herrn Bezirksamtsleiter
Arne Dornquast
Wentorfer Straße 38
21029 Hamburg

Hamburg, den 25. Januar 2016

Sehr geehrter Herr Dornquast,

der Antrag zur Einrichtung des Innovationsbereichs BID Sachsentor III ist von der Bergedorf Projekt GmbH am 10. Juli 2014 eingereicht worden und hat im Bezirksamt Bergedorf vom 3. November bis 3. Dezember 2014 öffentlich ausgelegen. Es wurden von weniger als einem Drittel der Grundstücke, die zugleich auch weniger als ein Drittel der Grundstücksflächen repräsentieren, Nichtzustimmungserklärungen abgegeben. Das BID Sachsentor III hätte somit eingerichtet werden können.

Da es den Initiatoren jedoch sehr wichtig war, ein von möglichst allen getragenes Konzept umzusetzen, hat es ein Jahr lang klärende Gespräche und Kompromissverhandlungen gegeben. Die Ergebnisse der Verhandlungen haben zu einer Änderung des Konzepts geführt. Dies macht ein Verfahren gemäß § 5 (7) des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) erforderlich.

Aus diesem Grund reichen wir, die Bergedorf Projekt GmbH, hiermit den geänderten Antrag zur Einrichtung des Innovationsbereichs BID Sachsentor III ein und bitten Sie, den Antrag zu prüfen und nach § 5 (6) GSED die Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Gesellschafter:

Michael Solscher

ICE Immobilien Consulting und Entwicklung GmbH
(Karl-Dieter Broks)

Für die Geschäftsführung:

Stefan Orth

Anne-Catherine Caesar

Inhalt

1. Ausgangslage	4
2. Ziele	4
3. BID-Initiative	5
4. Aufgabenträger	7
5. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept	7
5.1. Aufenthaltsqualität / Quartierspflege / Winterreinigung	7
5.2. Weihnachtsbeleuchtung	10
5.3. Aufgabenträgerschaft / Quartiersmanagement	10
5.4. Allgemeine Verwaltung / Miete / Recht	11
5.5. Vorfinanzierung	12
5.6. Verwaltungspauschale FHH / 1% des Gesamt-Budgets	12
5.7. Reservebildung gemäß GSED / 10% der Maßnahmenplanung	12
5.8. Finanzierungskonzept	13
6. Formelle Anforderungen	13
7. BID-Abgabe	17
8. Vertragliche Regelungen	18

1. Ausgangslage

Bergedorf ist einer der sieben Hamburger Bezirke und eine gewachsene Stadt mit Ausstrahlung auf das zugehörige Landgebiet und Umland in Schleswig-Holstein.

Das Zentrum von Bergedorf reiht sich um den historischen Stadtkern mit Kirche und Schloss und umfasst die traditionelle Einkaufsmeile von Sachsentor und Alter Holstenstraße, „vom Mohnhof bis zum Serrahn“.

Bereits 2005 schlossen sich Grundeigentümer, Einzelhändler, Gewerbetreibende und Dienstleister zu dem ersten BID in Deutschland zusammen, um die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Einkaufsmeile zu steigern.

2009 wurde die erfolgreiche Arbeit des ersten deutschen BID fortgesetzt. Die Akteure beschlossen, das BID in erweiterem Umfang und gestärkt fortzusetzen: weitere Anlieger des Zentrums schlossen sich an, das Gesamtbudget wurde aufgestockt und ein professionelles Management wurde eingerichtet.

Weil der Begriff „Sachsentor“ aus Sicht der Besucher Synonym für das gesamte Quartier ist, wurde entschieden, das BID auch so zu nennen. Diese Entscheidung ist zugleich Programm dafür, die Teile des Quartiers, die sich nicht unmittelbar in der bevorzugten Lage befinden, gleichberechtigt in die Entwicklung einzubeziehen.

2. Ziele

Wichtigstes Ziel für das dritte BID ist die Stärkung und Weiterentwicklung dieses Zentrumsbereichs.

Es gilt, die Attraktivität dieses Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrums weiterhin für Kunden, Besucher und Bewohner zu erhöhen. Gleichzeitig sollen die Rahmenbedingungen für die in diesem Quartier niedergelassenen Betriebe verbessert werden, um den Standort zu stärken und damit auch die Immobilienwerte langfristig zu sichern.

Konkret sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Quartierspflege
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Bergedorfer Innenstadt
- Finanzierung der Weihnachtsbeleuchtung
- Sicherung der Immobilienwerte
- Organisation des Quartiers, Vernetzung, Kommunikation mit und Information an Händler, Grundeigentümer und Öffentlichkeit durch Einrichtung eines Quartiersmanagements

3. BID-Initiative

Die Initiative zum dritten BID im Sachsentor geht zurück auf zwei zuvor erfolgreich abgeschlossene BIDs (Laufzeit BID Sachsentor I 2005 bis 2008 und Laufzeit BID Sachsentor II 2009 bis 2014).

Bereits im Frühjahr 2013 wurde mit Unterstützung der Handelskammer Hamburg und Beteiligung des Bezirksamtes Bergedorf ein Grundeigentümer-Workshop von der BID-Lenkungsgruppe durchgeführt. Eingeladen waren alle Grundeigentümer und ein Beratungsunternehmen. Gemeinsam erfolgte ein Rückblick auf die BID-Arbeit und die Beschreibung von Stärken und Potentialen des Standortes. Erste mögliche Maßnahmen für ein drittes BID wurden erarbeitet. Diese Ergebnisse waren die Grundlage für eine Grundeigentümersammlung im Mai 2013. Mit großer Mehrheit stimmten die anwesenden Grundeigentümer auf dieser Veranstaltung den vorgeschlagenen Maßnahmen zu und erteilten dem Lenkungsausschuss den Auftrag, die notwendigen vorbereitenden Arbeiten für ein drittes BID in diesem Quartier durchzuführen.

Das daraufhin erarbeitete Maßnahmen- und Finanzierungskonzept wurde den Grundeigentümern nach Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), dem Bezirksamt Bergedorf und der Handelskammer Hamburg auf einer Versammlung am 20.05.2014 vorgestellt und diskutiert. Die dem Aufgabenträger im Nachgang zugesandten Zustimmungserklärungen liegen deutlich über dem erforderlichen Quorum.

Im BID Sachsentor III wird wieder ein Lenkungsausschuss gebildet, der den Aufgabenträger bei der Umsetzung der BID-Maßnahmen berät. Mitglieder des Lenkungsausschusses können neben den Grundeigentümern des Quartiers auch Gewerbetreibende, Dienstleister und Freiberufler sein. Zudem werden Vertreter des Bezirksamtes, der BSW und der Handelskammer eingeladen. Die Geschäftsführung des Lenkungsausschusses übernimmt der Aufgabenträger.

Der Lenkungsausschuss wird sich eine Geschäftsordnung geben und je nach Bedarf ca. alle acht Wochen tagen. Er steht grundsätzlich allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des BID Sachsentor III, die an einer Mitarbeit interessiert sind, offen. Zu Beginn des BID werden die Eigentümer ein weiteres Mal angeschrieben und ihnen das Angebot zur Mitarbeit unterbreitet.

Darüber hinaus sollen Arbeitsgruppen gebildet werden, die einzelne Themenblöcke gezielt bearbeiten und die sich in kürzeren Abständen als der Lenkungsausschuss treffen. Dazu gehört in jedem Fall ein AK Finanzen, in dem die jährlichen Wirtschaftspläne aufgestellt und die BID-Geschäftsjahre abgerechnet werden.

Hinweis zur zweiten Auslegung:

Die öffentliche Auslegung des Antrags für das BID Sachsentor III ist im Dezember 2014 erfolgreich ausgegangen. Ca. 24% der Grundeigentümerschaft hatte ihre Nichtzustimmung zum Antrag erklärt. Damit hätte einer Einrichtung des BID nichts im Wege gestanden, da das Widerspruchsquorum von einem Drittel nicht erreicht wurde. Den BID-Initiatoren ist jedoch eine konstruktive Zusammenarbeit mit allen Quartiersakteuren während der Laufzeit wichtig, daher hat es von Januar bis November 2015 unter Leitung des Bezirksamtes Bergedorf und unter Beteiligung der BSW zahlreiche klärende Gespräche und Kompromissverhandlungen

mit den Kritikern des BID gegeben. Moderiert wurden die Gespräche von Herrn Stefan Orth, ehemaliger Präsident des FC St. Pauli und Unternehmer aus Bergedorf. Ziel war es, einen Konsens zur Umsetzung der Maßnahmen des BID Sachsentor III zu finden, der von möglichst allen getragen werden kann. Dies ist schließlich gelungen. Das neue Konzept und die neuen Gesellschafter der Bergedorf Projekt GmbH (vgl. Punkt 4. Aufgabenträger) wurden den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf einer Versammlung am 25. November 2015 präsentiert und dort beschlossen.

Das neue Konzept beinhaltet folgende Punkte:

- Die BID-Laufzeit wird von 5 auf 3 Jahre verkürzt
- Die Quartierspflege ist allen Grundeigentümern im Sachsentor ein wichtiges Anliegen. Die sogenannten SOS-Maßnahmen (Sauberkeit, Ordnung, Sicherheit) nehmen daher im neuen Konzept einen höheren Stellenwert ein. Dies drückt sich in der Budgeterhöhung für den Budgetposten Reinigung, Grünpflege und Schmiererei-Entfernung aus. Eine der ersten umzusetzenden Maßnahmen des neuen BID soll eine Grundreinigung des Standorts sein.
- Der Winterdienst soll künftig durch das BID für das Sachsentor organisiert und finanziert werden. Hierfür wurden zusätzliche Gelder eingestellt.
- Die Weihnachtsbeleuchtung wird künftig nicht mehr nur zu einem Teil, sondern komplett durch das BID finanziert.
- Der WSB verkauft sämtliche Anteile an der Aufgabenträgerfirma, der Bergedorf Projekt GmbH, an Grundeigentümer aus dem Sachsentor. Da sich hierdurch nur die Gesellschafter, nicht aber die GmbH als juristische Person ändert, stellt dieser Verkauf keinen Aufgabenträgerwechsel dar. Dieses Vorgehen ist durch das Rechtsamt der BSW geprüft worden.
- Die Reserve wird von knapp 5 auf 10% erhöht, um etwaige Einnahmeausfälle abfedern zu können. Diese Erhöhung ist auch von den Aufsichtsbehörden ausdrücklich empfohlen worden.
- Gemäß des BSW-Merkblatts „Aufgabenträgertätigkeit“, das auch eine Anlage des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Bergedorf Projekt GmbH und dem Bezirksamt Bergedorf ist, muss im Budget ein angemessenes Aufgabenträgerhonorar aufgenommen werden.

Folgen dieser Konzeptänderung:

- 1) Der Hebesatz sinkt durch die gekürzten Maßnahmen und die verkürzte Laufzeit auf rund 2,2%.
- 2) Durch die komplette Finanzierung der Weihnachtsbeleuchtung, die Neuaufnahme des Winterdienstes, die Erhöhung der Reserve und der Aufnahme eines Aufgabenträgerhonorars, erhöht sich das Budget in diesen Punkten. Daher mussten im Hinblick auf das Gesamtbudget Marketingmaßnahmen gestrichen werden.
- 3) Das geänderte Konzept wird erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

4. Aufgabenträger

Der Aufgabenträger des BID Sachsentor III ist die Bergedorf Projekt GmbH mit Sitz in Hamburg. Die GmbH ist als Tochtergesellschaft des Wirtschaftsverbands „Wirtschaft und Stadtmarketing für die Region Bergedorf e.V.“ (WSB) gegründet worden. Im Zuge der Kompromissgespräche wurde diese im Dezember 2015 zu 100% an zwei neue Gesellschafter, die ICE Immobilien Consulting und Entwicklung GmbH (Karl-Dieter Broks) und Michael Solscher, Grundeigentümer aus dem Sachsentor, verkauft.

Die Geschäftsführung der Bergedorf Projekt GmbH wird von Frau Anne-Catherine Caesar (Hamburg) und Herrn Stefan Orth (Hamburg-Bergedorf) übernommen.

Mit diesem Team verfügt der Aufgabenträger über ein hohes Maß an Erfahrung zur Durchführung der BID-Maßnahmen.

5. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

Das folgende Maßnahmen- und Finanzierungskonzept resultiert aus den Erfahrungen der Vergangenheit. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in einer fortlaufenden Entwicklungsarbeit und Prozessinnovation. Diese ist maßgeblicher Teil der konstruktiven täglichen Arbeit. Die Budgets sind als Bruttowerte angezeigt.

Die Kosten für die Gesamtlaufzeit betragen brutto € 433.290

Soweit nicht anders beschrieben, werden Aufträge an Dritte ab einem Auftragswert von 5.000€ netto erst nach vorheriger Einholung von mindestens zwei Vergleichsangeboten vergeben. Es muss nicht zwangsläufig das günstigste Angebot ausgewählt werden. Die Entscheidung für die Auftragsvergabe trifft der Lenkungsausschuss unter den Gesichtspunkten der wirtschaftlichen und sparsamen Mittelverwendung und Transparenz.

Am Ende der Gesamtlaufzeit nicht verwendete Mittel fließen in die Reserve und werden den Abgabepflichtigen zurückerstattet (s. Punkt 5.6).

5.1. Aufenthaltsqualität / Quartierspflege / Winterreinigung

Das Erscheinungsbild eines florierenden Innenstadtquartiers wird nur dann positiv von seinen Besuchern wahrgenommen, wenn an Reinigung und Pflege des öffentlichen Raumes kontinuierlich gearbeitet wird. Das BID-Quartier mit seiner gewachsenen und in den letzten Jahren mit umfangreichen Investitionen aufgewerteten Struktur bietet nach zwei erfolgreichen BID-Laufzeiten ideale Voraussetzungen, an die Arbeit der Vorjahre anzuknüpfen.

a. Quartiersreinigung – Hausmeisterdienst

Im BID Sachsentor III soll in wöchentlichen Intervallen eine zusätzliche Reinigung vorgenommen werden, die über die Leistungen der Stadtreinigung hinausgeht. So werden die Möblierungen im öffentlichen Raum, z.B. Bänke und Papierkörbe, gereinigt. Es erfolgt das Absammeln von Unrat; Aufkleber und Verschmutzungen von Leuchtmasten werden entfernt.

Mit der Umsetzung dieser Aufgaben wird ein professioneller Dienstleister, vergleichbar mit einem Hausmeisterservice, betraut. Zu Beginn des BID werden für diese Dienstleistung Angebote eingeholt und dem Lenkungsausschuss zur Abstimmung vorgelegt. Dabei soll auch die Firma Raabe, die diese Leistungen im BID Sachsentor II sehr gut ausgeführt hat, ein Angebot abgeben dürfen.

Die Kosten für den Punkt Quartiersreinigung – Hausmeisterdienst werden durchschnittlich 11.900€ p.a. betragen.

b. Grünpflege

Im BID Sachsentor II wurde die Zahl der Pflanzkübel zur repräsentativen Begrünung des Quartiers aufgestockt und alle Kübel mit einer dauerhaften Bepflanzung durch Buchsbaumkugeln ausgestattet. Die Pflanzen sollen durch das BID Sachsentor III regelmäßig gewässert, gedüngt und von Unrat befreit werden. Auch die Rosen im Quartier sollen regelmäßig gewässert, gedüngt und die Beete gereinigt werden. Die durch das zweite BID initiierten, zusätzlichen Beete in der Bergedorfer Schloßstraße und der Alten Holstenstraße wurden vom Bezirk ausgestaltet. Die Pflege wird wie oben erläutert auch hier vom BID Sachsentor III übernommen und soll durch einen Gärtnereibetrieb ausgeführt werden, der außerdem in großem Umfang die Entfernung von Unkraut und Wildkräutern entlang der Hausfassaden, in Beeten im öffentlichen Bereich, in Unterpflanzungen und unter Bäumen übernimmt. Für die Vergabe der Grünpflege werden Angebote eingeholt und vom Lenkungsausschuss ein geeigneter Dienstleister ausgewählt.

Die Kosten für den Punkt Grünpflege werden durchschnittlich 7.700€ p.a. betragen.

c. Ersatzbepflanzungen – Winterlager

Zur Vermeidung von Frost- und Bruchschäden soll für die Wintermonate die Auslagerung der Pflanzkübel erfolgen. Sie werden im Winterlager gepflegt und im Frühjahr wieder in das Quartier transportiert sowie an den vorgesehenen Stellen platziert. Darüber hinaus werden unterjährig erforderliche Ersatzbepflanzungen finanziert. Dies betrifft sowohl Buchsbaumkugeln als auch Rosenpflanzen. Die Leistungen soll möglichst derselbe Betrieb wie die Grünpflege ausführen.

Die Kosten für den Punkt Ersatzbepflanzungen - Winterlager werden durchschnittlich 5.000€ p.a. betragen.

d. Schmiererei-Entfernung

Bei der Beantragung des vorangegangenen BID musste die Entfernung von Schmierereien in großem Umfang budgetiert werden. Durch konsequente und zeitnahe Entfernung der Schmierereien und den Einsatz des Sicherheitsdienstes (s.u.) konnte die Anzahl der Verunreinigungen massiv eingedämmt werden. Die regelmäßige Entfernung von Schmierereien unter Berücksichtigung der individuellen Fassadengestaltung der jeweiligen Immobile soll im BID Sachsentor III fortgesetzt werden. Die zu erbringenden Leistungen werden ausgeschrie-

ben und nach Einholung von Vergleichsangeboten in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss an einen geeigneten Dienstleister vergeben.

Die Kosten für den Punkt Schmiererei-Entfernung werden durchschnittlich 7.000€ p.a. betragen.

e. Sicherheit

Es erfolgen Kontrollgänge durch das gesamte Quartier an Wochenenden und zu hochfrequentierten Veranstaltungen, schwerpunktmäßig in den Sommermonaten. Die Erfahrungen des BID Sachsentor II zeigen, dass Vandalismus und Verschmutzung von Fassaden durch diese Maßnahme deutlich eingedämmt werden. Der Sicherheitsdienst übernimmt keine hoheitlichen Aufgaben und ist daher kein Ersatz der Polizei. Der Eindruck eines sicheren und sauberen Umfeldes ist für Besucher des Quartiers und die Gewerbetreibenden von großer Bedeutung. Dieser Eindruck wird durch den Sicherheitsdienst gewährleistet. Der Sicherheitsdienst wird ausgeschrieben und nach Einholung von Vergleichsangeboten in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss an einen Dienstleister vergeben.

Die Kosten für den Punkt Sicherheit werden durchschnittlich 4.600€ p.a. betragen.

f. Winterdienst

In der Vergangenheit wurde der für die Grundeigentümer obligatorische Winterdienst bzw. die Gehwegräumung durch das BID Sachsentor II organisiert, die jeweils individuell Aufträge an die Reinigungsfirmen vergeben haben. Im dritten BID soll durch ein entsprechend leistungsfähiges Unternehmen ein sicheres und angenehmes Passieren und Einkaufen im Gesamtbereich des BID Sachsentor bei Schnee und Eis ermöglicht werden. Dabei zu berücksichtigen sind die gesetzlichen Vorgaben sowie Haftungspflichten und der Finanzrahmen des BID. Auch diese Maßnahme dient in den umsatzstärksten Monaten des Jahres der Aufenthaltsqualität sowie der Akzeptanz des BID Sachsentor als Einkaufszone. Art und Umfang der Reinigungsleistungen werden ausgeschrieben und in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss an einen Dienstleister vergeben.

Die Kosten für den Punkt Winterdienst werden durchschnittlich 15.000€ p.a. betragen.

Für den Punkt Aufenthaltsqualität und Quartierspflege entstehen im 1. Jahr Gesamtkosten i.H.v. 47.650 €, im 2. und 3. Jahr von je 52.000 €.

Übersicht über die Kosten für Aufenthaltsqualität:

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3
Quartiersreinigung	11.670	12.000	12.000
Grünpflege	7.000	8.000	8.000
Ersatzbepflanzung - Winterlager	4.000	5.000	5.000
Schmiererei-Entfernung	6.000	7.000	7.000
Sicherheit	4.000	5.000	5.000
Winterdienst	15.000	15.000	15.000
Summe Aufenthaltsqualität / Quartiers- pflege / Winterreinigung	47.670	52.000	52.000

Verschiebungen innerhalb des Budgets für Aufenthaltsqualität (z.B. zusätzliche Reinigungsleistungen statt Winterdienst) sind möglich und werden mit dem Lenkungsausschuss und dem AK Finanzen abgestimmt. Die am Ende des jeweiligen BID-Jahres nicht verwendeten Mittel werden der Reserve zugeführt.

5.2. Weihnachtsbeleuchtung

In der Vergangenheit beteiligte sich das BID Sachsentor finanziell in einem überschaubaren Rahmen an der Weihnachtsbeleuchtung des Sachsentors, die vom WSB e.V. betrieben wurde. Die übrigen Kosten wurden durch Spenden hauptsächlich der Gewerbetreibenden des Quartiers finanziert. Ob das Aufhängen der Weihnachtsbeleuchtung möglich ist, war hierdurch stets unsicher. Die stimmungsvolle Beleuchtung eines Einkaufsquartiers ist allerdings gerade in der einzelhandelsrelevanten Weihnachtszeit von großer Bedeutung. Sie hat eine erhebliche Ausstrahlungswirkung auch auf diejenigen Lagen im BID-Gebiet, die selbst keine Weihnachtsbeleuchtung haben. Das BID Sachsentor III übernimmt daher alle funktionsfähigen Bestandteile der zentralen, durch das Grundeigentum initiierten attraktiven neuen Weihnachtsbeleuchtung vom bisherigen Eigentümer WSB e.V. für einen symbolischen Kaufpreis. Die entstehenden jährliche Betriebs-, Wartungs- und werden durch das BID Sachsentor III finanziert.

Die Kosten für die Weihnachtsbeleuchtung betragen jährlich 27.000 €

Nicht verwendete Mittel werden am Ende des jeweiligen BID-Jahres der Reserve zugeführt.

5.3. Aufgabenträgerschaft / Quartiersmanagement

a. Aufgabenträger

Die Aufgabenträgerschaft wird durch die Bergedorf Projekt GmbH übernommen. Diese ist zuständig für die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts und übernimmt die Geschäftsführung des BID Sachsentor III in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss. Der Aufgabenträger hat u.a. folgende Aufgaben (s. auch Merkblatt Aufgabenträgertätigkeit der BSW):

- Jährliche Abstimmung des Maßnahmen- und Wirtschaftsplans mit dem Lenkungsausschuss

- Umsetzung des jährlichen Wirtschaftsplans im Rahmen der Budgetvorgaben
- Laufende Umsetzung der Maßnahmen
- Laufende Kontrolle der weiteren Maßnahmen und des Budgets auf Zieltauglichkeit und Kosteneffizienz
- Regelmäßiger Bericht zu Plan und Umsetzung an den Lenkungsausschuss
- Periodische Berichterstattung an den Lenkungsausschuss
- Vorbereitung der jährlichen Rechnungsprüfung
- Erstellung der laufenden Buchführung
- Koordinierung, Beauftragung und Kontrollierung der Umsetzung der Maßnahmen durch die kooperierenden Dienstleister
- Das BID-Quartier betreffende Verträge mit Dritten vorverhandeln
- Interessenvertretung des Grundeigentums in verschiedenen Gremien

b. Quartiersmanagement

Das Quartiersmanagement wird durch den Aufgabenträger ausgeführt. Es soll für die Umsetzung der BID-Maßnahmen vor Ort sorgen und den Kontakt zu den Grundeigentümern, Gewerbetreibenden des BID und der Politik sowie der Verwaltung halten und pflegen. Art und Umfang des Einsatzes erfolgt in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss. Es ergeben sich u.a. folgende Aufgabenfelder:

- Periodische Inspektion des Quartiers
- Kontaktpflege und Kommunikation
- Einwerbung öffentlicher Gelder für das Quartier
- Mitwirkung bei Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Initiierung von öffentlichen Investitionen im Quartier
- Anschub von Entwicklungsprojekten für das Quartier

Die Leistungen des Quartiersmanagements werden in geeigneter Form im Rahmen der jährlichen Prüfung des AK Finanzen nachgewiesen. Hierbei wird zwischen Aufgabenträgertätigkeiten und Quartiersmanagement genau differenziert und transparent abgerechnet.

Die Gesellschaft verfolgt keine Gewinnerzielungsabsicht. Nicht verwendete Mittel werden am Ende des jeweiligen BID-Jahres der Reserve zugeführt, die bei Nichtinanspruchnahme am Ende der BID-Laufzeit an die Stadt Hamburg zurückerstattet wird. Diese leitet sie an die Grundeigentümer weiter.

Im ersten Jahr entstehen geringere Aufgabenträgerkosten, da Vorleistungen vor Einrichtung des BID durch den Aufgabenträger erbracht werden (vgl. 5.5 Vorfinanzierung).

Die Gesamtkosten für den Punkt Aufgabenträgerschaft / Quartiersmanagement betragen im 1. Jahr 30.000 €, im 2. und 3. Jahr je 35.000 €

5.4. Allgemeine Verwaltung / Miete / Recht

Da die Bergedorf Projekt GmbH eigens für die Aufgabenträgerschaft des BID Sachsentor III gegründet wurde, verfügt sie über keine eigenen Büroräume. Es wird daher eine BID-Anlaufstelle bereitgehalten, die unter anderem als Arbeitsplatz für Aufgabenträger/Quartiersmanagement und Arbeitsgruppen sowie für Besprechungen und Verhandlungen

gen zur Verfügung steht. Weiter fallen eine Reihe von notwendigen Kosten für Telefon, Porto, Internet-Kommunikation, Steuerberatung/Jahresabschlüsse und sonstige Materialkosten an, die abgedeckt werden müssen.

Nicht verwendete Mittel fließen am Ende des jeweiligen BID-Jahres der Reserve zu.

Die jährlichen Kosten für die allgemeine Verwaltung betragen € 12.300 €

5.5. Vorfinanzierung

Weihnachtsbeleuchtung

Für den Betrieb der Weihnachtsbeleuchtung im Winter 2015/2016 sind Kosten in Höhe von 15.000 € brutto entstanden. Diese werden in drei gleichen Raten während der BID-Laufzeit zurückgezahlt.

Vorbereitung BID Sachsmentor III

Weiterhin werden Kosten von 5.000€ für die Vorbereitung des BID Sachsmentor III und die Änderung des BID-Antrags durch den Aufgabenträger entstehen (u.a. Einholung von Angeboten, Einrichtung der Lenkungs- und Arbeitsgruppen, Aktualisierung des Adressbestandes, Aktualisierung der Website, Vorbereitung einer Auftaktveranstaltung zu Beginn des BID). Dadurch soll ein zügiger Umsetzungsbeginn nach Einrichtung des BID ermöglicht werden. Die Kosten werden aus dem Aufgabenträgerbudget finanziert und nach Einrichtung des BID und Eingang der ersten BID-Abgaben an den Aufgabenträger ausgezahlt. Hierbei handelt es sich um eine Aufwandsentschädigung. Die Aufgabenträgerkosten sind deshalb im ersten BID-Jahr um 5.000€ gekürzt.

Die Gesamtkosten für die Vorfinanzierung betragen im 1. Jahr 10.000 €, im 2. und 3. Jahr je 5.000 €

5.6. Verwaltungspauschale FHH / 1% des Gesamt-Budgets

Der Freien und Hansestadt Hamburg steht nach § 8 Abs. 1 GSED eine einmalige Verwaltungspauschale zu. Die Festlegung der Pauschale erfolgt durch die FHH in der Rechtsverordnung des BID Sachsmentor III.

Einmalige Kosten im 1. Jahr für die Verwaltungspauschale 4.330 €

5.7. Reservebildung gemäß GSED / 10% der Maßnahmenplanung

Gemäß § 7 Abs. 2 GSED muss im BID-Budget eine Reserve vorgesehen werden. Die Reserve soll der Deckung von eventuellen Einnahmeausfällen oder dem Ausgleich nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen für die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen dienen. Dabei wird der Aufgabenträger vertraglich vereinbarte Kosten vorrangig berücksichtigen. Am Ende des jeweiligen BID-Jahres fließen der Reserve die nicht verwendeten Mittel der einzelnen Maßnahmenpositionen zu. Diese können im folgenden Jahr für die im Maßnahmenkonzept beschriebenen Handlungsfelder verwendet werden. Des

Weiteren ist es möglich, neue Maßnahmen zur Stärkung von Bergedorf mit diesen Mitteln zu finanzieren. Dies können nur Aktivitäten in den Bereichen Branchenmix, Leerstandsmanagement und gezielte Standortwerbung und –vermarktung sein. Die konkreten Projekte werden der Grundeigentümerschaft auf einer jährlichen Versammlung vorgestellt und von ihr beschlossen.

Die am Ende der BID-Laufzeit nicht verwendeten Mittel werden durch die Stadt Hamburg an die Abgabepflichtigen zurückgezahlt.

Die jährliche Reserve beträgt 13.130 €

5.8. Finanzierungskonzept

Die nachstehende Tabelle enthält das Finanzierungskonzept für das BID Sachsentor III:

Maßnahme	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Gesamt
5.1 Aufenthaltsqualität / Quartierspflege / Winterreinigung	47.670	52.000	52.000	151.670
5.2 Weihnachtsbeleuchtung	27.000	27.000	27.000	81.000
5.3 Aufgabenträgerschaft / Quartiersmanagement	30.000	35.000	35.000	100.000
5.4 Allgemeine Verwaltung / Miete / Recht	12.300	12.300	12.300	36.900
5.5 Vorfinanzierung	10.000	5.000	5.000	20.000
5.6 Verwaltungspauschale FHH	4.330			4.330
Summe Gesamtmaßnahme	131.300	131.300	131.300	393.900
5.7 Reserve 10%	13.130	13.130	13.130	39.390
Gesamtsumme	144.430	144.430	144.430	433.290

6. Formelle Anforderungen

a. Antragsquorum § 5 Abs. 1 GSED:

Zum Zeitpunkt der ersten Antragsstellung hatten bereits 40 Grundeigentümer mit insgesamt 51 Grundstücken im BID-Gebiet zugestimmt. Diese Zahl hat sich bis Oktober 2014 auf über 50% erhöht.

Der Aufgabenträger ist somit zur Antragsstellung berechtigt, da er der Aufsichtsbehörde die Zustimmung von mehr als 15% der Grundeigentümer der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke nachweisen kann, deren vom Innovationsbereich erfasste Fläche zugleich mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche beträgt. Die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümer liegt dem Bezirksamt Bergedorf vor.

b. Öffentliche Anhörung:

Im Innovationsbereich wohnen nach Angaben des Statistikamts Nord weniger als 1.000 Anwohner. Es wurde deshalb kein Informationstermin gem. §5 Abs. 1 GSED durchgeführt, wohl aber zwei Informationsveranstaltungen auf freiwilliger Basis. Diese richteten sich an die Grundstückseigentümer. Die erste Versammlung fand am 20. Mai 2014 statt. Hier wurde sowohl über die vergangenen Aktivitäten des auslaufenden BID Sachsentor II berichtet als auch über die zukünftig geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung informiert. Eine zweite Versammlung hat am 25. November 2015 stattgefunden, bei der über das Ergebnis der Kompromissgespräche und das neue Konzept informiert wurde.

c. Laufzeit § 9 (1) GSED:

Die Laufzeit des Innovationsbereichs beträgt drei Jahre.

d. Gebietsabgrenzung § 5 (3) GSED:

Die Gebietsabgrenzung des Innovationsbereichs umfasst insgesamt 102 Grundstücke.



Abgrenzung Innovationsbereich —
Sachsentor - vom Mohnhof bis zum Serrahn III

Grundstückliste:

Der Innovationsbereich Sachsentor III umfasst folgende Grundstücke:

Lfd. Nr.	Belegenheit/Straße	Flurstücke
1	Alte Holstenstraße 65, 67, Ernst-Mantius-Str. 2	224
2	Alte Holstenstraße 69, Ernst-Mantius-Str. 4	225
3	Alte Holstenstraße 75	1690
4	Sachsentor 1	517
5	Bergedorfer Schloßstraße 3, 3a, 5, 7	516
6	Sachsentor 3	518
7	Sachsentor 5	519
8	Sachsentor 7	520
9	Sachsentor 9	521
10	Sachsentor 11, Bergedorfer Schloßstraße 9	522
11	Sachsentor 13, Kaiser-Wilhelm-Platz	523
12	Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Bergedorfer Schloßstr.	2266
13	Sachsentor 15	558
14	Sachsentor 17	2836
15	Sachsentor 19, Bergedorfer Schloßstr.	561
16	Sachsentor 21, Bergedorfer Schloßstr. 15	563
17	Bergedorfer Schloßstraße 13, Kaiser-Wilhelm-Platz	559
18	Sachsentor 23, 25, Bergedorfer Schloßstraße	565
19	Sachsentor 27, Bergedorfer Schloßstr.	567
20	Sachsentor 29, 31, Bergedorfer Schloßstr. 17	569
21	Sachsentor 33, Bergedorfer Schloß Str.	572
22	Sachsentor ne.Nr. 33	576
23	Sachsentor o.Nr., Bergedorfer Schloß Str. o.N.	580
24	Sachsentor 33, Bergedorfer Schloß Str.	581
25	Sachsentor 47, Bergedorfer Schloß Str.	5232
26	Sachsentor 49, Bergedorfer Schloß Str.	584
27	Sachsentor 53, Bergedorfer Schloßstr. 27	541
28	Bergedorfer Schloßstraße 29, 31, Sachsentor 55, 57	4535
29	Sachsentor 61, süd.westl. Bergedorfer Schloß Str. 31 a	7323
		7322
30	Sachsentor 63, Berged.Schloßstr. 31a	7321
31	nordöstl. Sachsentor 61	7324
32	Sachsentor 65	547
33	Sachsentor 67	5156
34	Sachsentor 69	5153
35	nördl. Sachsentor 69	5722
	Bergedorfer Schloß Str. 33, Chrysenderstraße 15	6804
36	Sachsentor 71	6790
37	Sachsentor 73	550

38	Sachsantor 75, Chrysenderstr. 1, 11	6721
	Chrysenderstraße 3, 5	555
39	Mohnhof 4	600
40	Mohnhof 6	1912
41	Mohnhof 8	440
42	Mohnhof 10	1995
43	Mohnhof 12, Reeperstieg	1994
44	Bergedorfer Schloßstraße 18	5562
	Bergedorfer Schloßstraße 16	5993
	Bergedorfer Schloßstraße zwischen 16, 18	6711
	vor Bergedorfer Schloßstr. 16	6939
45	Bergedorfer Schloßstraße 12	5992
46	Bergedorfer Schloßstraße 10, Vinhagenweg	4936
47	hinter Bergedorfer Schloßstraße 10/Virnhagenweg	4937
48	Alte Holstenstraße 62, Weidenbaumsweg	218
49	Alte Holstenstraße 64, Serrahnstraße	478
		7092
50	Alte Holstenstraße neben HsNr. 64	830
51	Alte Holstenstraße 66, 68	4495
52	Alte Holstenstraße neben HsNr. 66	4494
53	Alte Holstenstraße 70	480
54	Alte Holstenstraße 72, 74	5781
55	Alte Holstenstraße 76	5860
56	Alte Holstenstraße 78	485
57	Alte Holstenstraße 80	487
	Alte Holstenstraße 82	488
58	Alte Holstenstraße 84, 84 a+b	489
59	Johann-Adolf-Hasse-Platz 2, Kupferhof	490
60	Vierlandenstraße 2, 4, 6	632
61	Kupferhof 1	4548
62	Kupferhof, westl. Kupferhof 1	4547
63	Sachsantor 2	639
64	westl. Sachsantor 2, Vierlandenstraße	7185
65	Sachsantor 6	5055
66	Sachsantor 8	5007
67	Sachsantor 10	642
68	Sachsantor 12, 14	643
69	Sachsantor 16/Berged. Markt 1	645
70	Bergedorfer Markt 2	646
71	Bergedorfer Markt 3, Wiebekingsweg 9	647
72	Bergedorfer Markt 4, Wiebekingsweg	648
73	Bergedorfer Markt 5, Hinterm Graben 9, Wiebekingsweg	4073
74	Sachsantor 22, Bergedorfer Markt, Hinterm Graben	664
75	Sachsantor 24	665

76	Sachsentor 26	666
77	Sachsentor 28, Hinterm Graben	667
78	Sachsentor 30	668
79	Sachsentor 32/Hinterm Graben 15	4490
	Hinterm Graben 21	2510
80	Sachsentor 34, Hinterm Graben	670
81	Sachsentor 36, Hinterm Graben	4391
82	Hinterm Graben 27	4244
83	Hinterm Graben 29	4365
84	Hinterm Graben 31, 33	4330
85	Hinterm Graben 35, Hude	4358
86	Sachsentor 38	4382
87	Hinterm Graben	4247
88	Sachsentor 40	4329
89	Sachsentor	4257
	Sachsentor 42	766
90	Hude 2	4390
91	Hude 4	4359
92	Hude 1	848
93	Sachsentor 44, Hude	2434
94	Sachsentor 46	850
95	Sachsentor 48	851
96	Sachsentor 50	852
97	Sachsentor 52, 52 a+b	4949
98	Sachsentor 54, 54 a	928
99	Sachsentor 58, Hinterm Graben 37, Bergedorfer Straße, Mohnhof	4428
	Bergedorfer Straße, Hinterm Graben	6770
100	Mohnhof 3, Bergedorfer Straße	4493
101	Mohnhof 5	2180
102	nordwestl. Hude 2	4263

Gemarkung: Bergedorf

7. BID-Abgabe

Zur Realisierung der geplanten Maßnahmen wird von den Grundeigentümern eine Abgabe entrichtet. Der voraussichtliche **Hebesatz** beträgt

2,2084%

des individuellen Einheitswerts eines Grundstücks (Berechnung auf den Stichtag 01.01.2014), d.h. **0,7361% pro Jahr**.

Die jährliche Abgabe für einen Grundeigentümer errechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Hebesatz} \times \text{Einheitswert des Grundstücks}}{\text{Laufzeit}} = \text{jährliche BID-Abgabe}$$

Der Mittelwert der Einheitswerte liegt nach Angabe der Freien und Hansestadt Hamburg bei 224.037 €. In den Fällen, in denen der Einheitswert eines Grundstücks das Zweifache des Mittelwerts der im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerte übersteigt, greift die Kapfungsgrenze des § 7 Absatz 4 GSED. Dabei geht der das Zweifache des Mittelwerts übersteigende Teil des Einheitswerts nicht in voller Höhe ein, sondern bezüglich seines

- das Zweifache bis zum das Vierfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 60 %;
- das Vierfache bis zum das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 40 %;
- das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 20 %.

Zu Beginn der Laufzeit erhalten alle Grundeigentümer einen entsprechenden Abgabenbescheid mit jährlichen Zahlungsterminen.

Die BID-Abgabe kann unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich geltend gemacht werden. Informationen hierüber können die Eigentümer vom Aufgabenträger erhalten. Auf Wunsch unterstützt er bei der Ermittlung der individuellen BID-Abgabe und erstellt die erforderlichen Gutschriften für den Vorsteuerabzug. Bitte wenden Sie sich bei Interesse an die Bergedorf Projekt GmbH.

8. Vertragliche Regelungen

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Der Aufgabenträger schließt mit dem Bezirksamt Bergedorf einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Durchführung des BID Sachsentor III. Ein vom Aufgabenträger unterschriebener Entwurf liegt dem Antrag bei.