

Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs



Inhalt

1. Vorüberlegungen

Ausgangslage im Neuen Wall

2. Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs

BID als Rahmen

3. Ziele der Initiative

4. Umsetzung der geplanten Maßnahmen

Gestaltung der vertraglichen Regelungen

Zeitplan

5. Gebietsgrenzen

6. Maßnahmen und Finanzierungskonzept

Laufzeit und Verteilung des finanziellen Aufwandes

Anlagen:

- Einverständniserklärungen der Grundeigentümer zur Antragstellung
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Betriebsstättenfinanzamtes des Aufgabenträgers

1. Vorüberlegungen

Ausgangslage am Neuen Wall

Der Neue Wall ist die Top-Adresse Hamburgs und damit attraktiv sowohl für den Einzelhandel und seine Kunden als auch für Mieter von anspruchsvollen und hochwertigen Büroflächen. Der Neue Wall hat ein exklusives Image über Hamburg hinaus. Dennoch herrscht derzeit eine große Diskrepanz zwischen der Qualität des Ladenbesatzes und der Immobilien auf der einen und dem öffentlichen Raum auf der anderen Seite.

Insbesondere das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes erfüllt die Ansprüche der Grundeigentümer, Geschäftsleute und Kunden nicht. Auch der Service ist bislang in den Geschäften zwar herausragend, auf der Straße jedoch nicht vorhanden. Der Neue Wall wird vielfach als Durchgangsstraße genutzt. Darunter leiden die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsempfinden der potentiellen Kunden des Neuen Wall. Vom Grundeigentümerverschein Neuer Wall durchgeführte Befragungen haben ergeben, dass der Neue Wall zwar als exklusiv und hochwertig aber auch als dunkel, grau und hektisch wahrgenommen wird.

Es besteht also ein großes Potenzial die Aufenthaltsqualität für die Kunden im Neuen Wall zu steigern und damit die langfristige Wertigkeit der Objekte zu sichern. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Service und die Sicherheit für Kunden sowie die Verkehrssituation können verbessert werden. Damit besteht die Chance, die langfristige Wertigkeit der Grundstücke und der im Neuen Wall auch durch die Mieter getätigten Investitionen zu sichern.

Ausgangslage am Neuen Wall

Beispiele für die derzeitige Situation im Einzelnen:

- **Gestaltung des öffentlichen Raumes u. a.:**
 - Die Bürgersteige auf beiden Straßenseiten sind schmal und verhindern das Flanieren.
 - Die Straßenbeläge sind einfach mit starken Abnutzungserscheinungen..
 - Die Straßenmöblierung wird einem exklusivem Anspruch nicht gerecht.
 - Die Bordsteine sind unterschiedlich hoch und schlecht zu begehen.
 - Die Beschilderung ist minderwertig.
 - Die Straße bietet keine Plätze zum verweilen.
 - Die Straßenbeleuchtung ist einfach und teilweise abgenutzt..
- **Service u. a.:**
 - Internationale Kunden finden im öffentlichen Raum keinen Ansprechpartner.
 - Die Sauberkeit der Straße kann erheblich verbessert werden.
 - Schäden an der öffentlichen Infrastruktur werden nur mit großer Verzögerungen behoben.
 - Das subjektive Sicherheitsempfinden sollte gesteigert werden.
 - Es gibt kein einheitliches Marketing-Konzept.
- **Verkehrssituation u. a.:**
 - Die Breite der Fahrbahn erlaubt das Parken in der zweiten Reihe, dadurch wird die Straße vom motorisierten Verkehr dominiert.
 - Regelungen zum Parken und zur Anlieferung werden nicht eingehalten, es stehen keine Kurzzeitparkplätze für Kunden zur Verfügung.
 - Die Geschwindigkeit der hindurch fahrenden PKW und LKW ist zu hoch.

2. Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs

Hiermit stellen wir, die Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Archenholzstraße 42 in 22117 Hamburg, auf der Grundlage des **Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren** (GSED) vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl. Nr. 57, 31. Dezember 2004, S. 525-527) den **Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs für den Neuen Wall** (Geltungsbereich des Innovationsbereiches siehe Seite 10 ff.) und bitten Sie den Antrag zu prüfen und nach §5(6)GSED die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Zur Entwicklung des Maßnahmenpaketes hat sich der BID-Lenkungsausschuss bestehend aus Grundeigentümern des Neuen Wall, dem Vorstand des Grundeigentümergebietes Neuer Wall, dem Vorstand der IG-Neuer Wall, Vertretern der Freien und Hansestadt Hamburg (BSU und Bezirk Mitte), Vertretern der Handelskammer Hamburg, dem Trägerverbund Projekt Innenstadt und der Helmut Schmidt Universität, Universität der Bundeswehr Hamburg gegründet. Der Lenkungsausschuss tagt seit Anfang 2004.

Das vom Lenkungsausschuss entwickelte und von uns übernommene Maßnahmen- und Finanzierungskonzept bezieht sich auf eine Laufzeit des Innovationsbereichs von **5 Jahren**.

BID als Rahmen

Mit dem **Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren** (GSED) vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl. Nr. 57, 31. Dezember 2004, S. 525-527) besteht für Grundeigentümer die Möglichkeit, sich selbstständig im öffentlichen Raum zu engagieren. Die folgenden gesetzlich geforderten Voraussetzungen für die Einrichtung eines Innovationsbereiches wurden erfüllt:

- Es wird ein **Antrag** zur Errichtung eines Innovationsbereichs gestellt, über 15% der Grundeigentümer (Anzahl) und des Grundeigentums (Fläche) im Geltungsbereich haben dem Konzept zugestimmt. Die entsprechenden Erklärungen der Grundeigentümer des Neuen Wall sind dem Antrag beigelegt.
- Die Gesamtsumme der geplanten Investitionen übersteigt nicht **10% der Einheitswerte** im Geltungsbereich.
- Die Maßnahmen werden von einem von den Initiatoren bestimmten **Aufgabenträger** (Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG) im Sinne des Gesetzes umgesetzt, das heißt:
 - Der Aufgabenträger unterwirft sich der Aufsicht der Handelskammer im Sinne des § 4 Abs. 1 GSED,
 - Der Aufgabenträger ist finanziell in der Lage die Maßnahmen durchzuführen. Die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Betriebsstättenfinanzamtes im Sinne des § 4 Abs. 2 des GSED liegt dem Antrag bei.
- Eine Gebietsabgrenzung mit Erläuterung ist dem Antrag beigelegt.
- Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist dem Antrag beigelegt.

3. Ziele der Initiative

Die folgenden Ziele werden am Neuen Wall mit der Einrichtung eines Innovationsbereichs verfolgt:

- Das **Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes** soll durch umfangreiche Umbaumaßnahmen den exklusiven Läden und den hohen Ansprüchen der Lage angepasst werden.
- Es soll ein großzügiger und barrierefreier **Flaniererraum** geschaffen werden.
- **Parkmöglichkeiten** sollen den **Kunden** zur Verfügung stehen.
- Es soll ein **umfassender Service** in Bezug auf Sauberkeit, Sicherheit und Parkraum geboten werden.
- Die **Aufenthaltsqualität** und das **Wohlbefinden der Kunden** sollen gesteigert werden.
- Von der Betonung der fußläufigen Wegebeziehungen soll der gesamte Neue Wall profitieren.
- Ein einheitliches und wirksames **Marketingkonzept** soll entwickelt werden.

4. Umsetzung der geplanten Maßnahmen

Die beschriebenen Ziele sollen durch die folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Umfangreiche Umgestaltung des öffentlichen Raumes im Neuen Wall
- Einsatz einer Servicegesellschaft
- Marketing- und Kommunikationsmaßnahmen zur Ausgestaltung der Marke Neuer Wall

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt durch die Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG als Aufgabenträger. Als Aufgabenträger sind wir verantwortlich für die Baumaßnahmen im öffentlichen Raum, die Maßnahmen der Servicegesellschaft sowie das Marketing und die Administration.

Der Firma Otto Wulff Bauunternehmung GmbH und Co. KG wird mit dem Lenkungsausschuss ein zentraler Ansprechpartner für alle Fragen bezüglich der BID Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Gestaltung der vertraglichen Regelungen

Die Vertragsbeziehungen für die Umsetzung der umfangreichen Maßnahmen werden wie folgt gestaltet:

- Die Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG wird einen **öffentlich-rechtlichen Vertrag** mit der Freien und Hansestadt Hamburg im Sinne §3 Abs. 1 des GSED abschließen. Hier sind die gegenseitigen Pflichten beschrieben und die Maßnahmen näher definiert.
- Die Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG wird mit der Freien und Hansestadt Hamburg einen **Vertrag über Wegebaumaßnahmen** bezogen auf die Baumaßnahme abschließen. In diesem Vertrag sind die sich aus dem Bauvorhaben ergebenden Verpflichtungen beschrieben.

Alle weiteren Regelungen wird die Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG in Abstimmung mit dem Lenkungsausschuss mit den Anbietern der spezifischen Leistungen direkt treffen.

Zeitplan

Die Durchführung der Maßnahmen wird sich auf die geplante **Laufzeit des BID von 5 Jahren** erstrecken.

Die Baumaßnahme selber soll, vorausgesetzt man kann im dritten Quartal 2005 beginnen, im Jahre **2006 abgeschlossen** sein. Es wird dabei in drei Abschnitten, beginnend mit dem Teilstück Stadthausbrücke bis Bleichenbrücke, gebaut. Während des Weihnachtsgeschäfts Mitte November 2005 bis Anfang Januar 2006 wird die Bautätigkeit eingestellt. Der zweite Bauabschnitt von der Bleichenbrücke bis zur Schleusenbrücke sowie der dritte Bauabschnitt von der Schleusenbrücke bis zum Jungfernstieg werden ab Januar 2006 nacheinander ausgeführt.

Die Leistungen der Servicegesellschaft werden je nach Bedarf **für den gesamten Neuen Wall** über die gesamte Laufzeit des BID in Anspruch genommen.

Begleitend hierzu wird der Aufgabenträger **koordiniert durch den Lenkungsausschuss**, Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit, zum Marketing und zur Evaluation der Zielerreichung einleiten. Der Lenkungsausschuss wird während der gesamten Laufzeit seine kontrollierende und steuernde Funktion bezogen auf den Aufgabenträger ausüben.

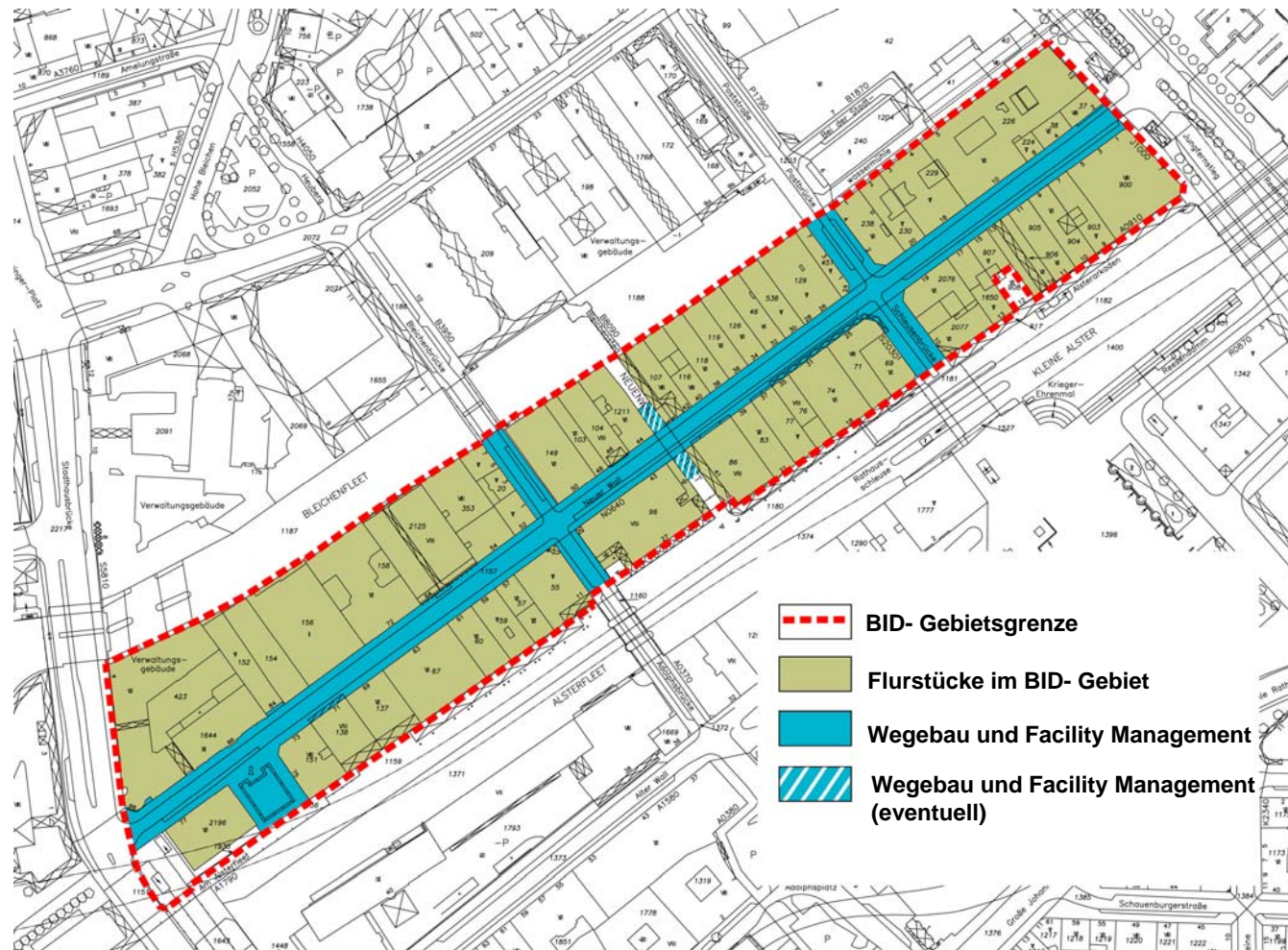
5. Gebietsgrenzen Erläuterungen

Der Geltungsbereich des BID Neuer Wall bezieht sich auf den gesamten von Fleeten eingefassten Bereich vom Jungfernstieg bis zur Schleusenbrücke, ausgenommen ist lediglich das Grundstück mit der Flurstücksnummer 908 an den Alsterarkaden, ohne direkten Zugang zum Neuen Wall.

Die Abgrenzung des BID-Gebietes kann der Karte auf Seite 12 entnommen werden.

Die geplanten Maßnahmen zum Wegebau und zum Facility Management beziehen sich ausschließlich auf die in der Grafik auf Seite 12 blau eingefärbten Bereiche.

Darstellung der Gebietsgrenzen des BID Neuer Wall



Liste der im Planungsbereich befindlichen Flurstücke

Straße/Hausnummer	Flurstücksnummer
Neuer Wall 1, 3, 5:	900
Neuer Wall 7:	903
Neuer Wall 9:	904
Neuer Wall 11:	905
Neuer Wall 13:	906
Neuer Wall 15:	907
Neuer Wall 17:	1650
Neuer Wall 19:	2076
Schleusenbrücke 10:	2077
Schleusenbrücke 1:	69
Neuer Wall 25:	71
Neuer Wall 31:	74
Neuer Wall 35:	76
Neuer Wall 37:	77
Neuer Wall 39:	83
Neuer Wall 41:	86
Neuer Wall 43:	96
Adolfsbrücke 11/Neuer Wall 55:	55

Liste der im Planungsbereich befindlichen Flurstücke

Straße/Hausnummer	Flurstücksnummer
Neuer Wall 57:	57
Neuer Wall 59:	59
Neuer Wall 61:	60
Neuer Wall 63:	67
Neuer Wall 69:	137
Neuer Wall 71:	138
Neuer Wall 73/75:	151
Neuer Wall 77:	2196
Neuer Wall 2:	37
Neuer Wall 4-6:	38
Neuer Wall 8:	224
Neuer Wall 10:	226
Neuer Wall 18:	229
Neuer Wall 20:	230
Poststraße 2/4:	238
Neuer Wall 24/Postbrücke1/3/7:	451
Neuer Wall 26/28:	129

Liste der im Planungsbereich befindlichen Flurstücke

Straße/Hausnummer	Flurstücksnummer
Neuer Wall 30:	538
Neuer Wall 32:	46
Neuer Wall 34:	126
Neuer Wall 36:	119
Neuer Wall 38:	118
Neuer Wall 40:	116
Neuer Wall 42:	107
Neuer Wall 44:	1211
Neuer Wall 46:	104
Neuer Wall 48:	103
Neuer Wall 50:	149
Neuer Wall 52/ Bleichenbrücke 1/3/5/7:	20
Neuer Wall 54:	353
Neuer Wall 64:	2125
Neuer Wall 72:	158
Neuer Wall 74-82	156, 154
Neuer Wall 84:	152
Neuer Wall 86:	1644
Neuer Wall 88:	423

6. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept Maßnahmen und Budget für 5 Jahre BID-Geltungsdauer

Sämtliche Kostenangaben verstehen sich als Brutto-Preise und sind für 5 Jahre berechnet.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch eine von den Grundeigentümern zu leistende Umlage gemäß GSED. Die Umlage wird in 5 gleichen Jahresraten gezahlt.

Die folgenden Maßnahmen sind geplant:

1. Konzepterstellung, Marketing, Kommunikation und Administration u. a.:

- Weihnachtsbeleuchtung im Neuen Wall
- Öffentlichkeitsarbeit
- Evaluation der durchgeführten Maßnahmen
- Vorfinanzierung der Entwurfsplanung
- Juristische Beratung

Kosten zu 1.: 1.075 T€

Maßnahmen und Budget für 5 Jahre BID-Geltungsdauer

2. Leistungen der Servicegesellschaft u. a.:

- Professionelles District-Management
- Organisation des Parkraums
- Sicherheitsmanagement
- Maschinelle Reinigung des Aussenbereichs
- Grünanlagenpflege einschließlich Bepflanzung
- Technischer Service

Kosten zu 2.: **1.437 T€**

Maßnahmen und Budget für 5 Jahre BID-Geltungsdauer

3. Baumaßnahmen

- Honorar Architekten
- Baustelleneinrichtung und Sicherungsmaßnahmen
- Straßenbeläge und Oberbauschichten
- Gehwege und Plätze
- Straßenmöblierung
- Beleuchtung
- Anpassung der Straßenentwässerung
- Sonstige Maßnahmen
 - Pflanztröge
 - Baunebenkosten
 - Baukostenreserve
- Zwischenfinanzierungskosten

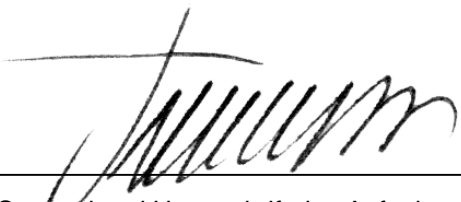
Kosten zu 3.: 3.484 T€

6. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept Maßnahmen und Budget für 5 Jahre BID-Geltungsdauer

4. Gesamtkosten

-	Konzepterstellung Marketing, Kommunikation und Administration :	1.075 T€
-	Servicegesellschaft:	1.437 T€
-	Baumaßnahmen:	3.484 T€
-	Gesamtkosten:	5.996 T€

Hamburg, den 14.07.05



Stempel und Unterschrift des Aufgabenträgers

Kontakt:

Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG
Archenholzstraße 42
22117 Hamburg
Tel.: 040/ 736 24 0
Fax: 040/ 736 24 231
E-Mail: info@otto-wulff.de
Internet: www.otto-wulff.de