

Öffentlich rechtlicher Vertrag

Zwischen der

Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für Wirtschaft und Häfen,
im Folgenden „Bremen“ genannt

und der

CS City-Service GmbH
Im Folgenden Aufgabenträger genannt

Gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED) vom 18. Juli 2006 (BremGBI. S. 350), geändert durch Gesetz vom 02. Juni 2009 (BremGBI. S. 181).

§ 1 Grundsatz

Die Vertragsbeteiligten verfolgen gemeinschaftlich das Ziel, den Innovationsbereich „Ansgarikirchhof“ zu stärken und zu entwickeln. Sie beabsichtigen, für die Dauer von drei Jahren einen Innovationsbereich in den in der Anlage 1 dieses Vertrages dargestellten Grenzen einzurichten und verständigen sich hierzu auf das nachstehend beschriebene Vorgehen.

§ 2 Maßnahmen

1. Der Aufgabenträger wird die in Anlage 2 dieses Vertrages dargestellten Maßnahmen zur Stärkung des Innovationsbereiches als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum ergreifen. Sofern der Aufgabenträger Aufträge an Dritte vergibt, beachtet er das Vergaberecht.
2. Der Aufgabenträger tritt , sofern der Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Dauer nach § 6 Abs. 3 BGSED beendet wird, alle Forderungen gegenüber Dritten, die er in seiner Funktion als Aufgabenträger erworben hat bzw. noch erwirbt, sowie die dazugehörigen selbstständigen Gestaltungsrechte an die Handelskammer Bremen ab. Sofern der Vertrag aus anderen Gründen vor Ablauf der vereinbarten Dauer beendet wird, tritt der Aufgabenträger alle Forderungen, die er in seiner Funktion als Aufgabenträger erworben hat bzw. noch erwirbt, sowie die dazugehörigen selbstständigen Gestaltungsrechte an Bremen ab.
3. Sollte Bremen in der in § 1 genannten Zeitdauer innerhalb der in § 1 bezeichneten Grenzen bauliche Maßnahmen durchführen, so wird Bremen zuvor den Aufgabenträger anhören.

4. Der Aufgabenträger ist in den den Innovationsbereich betreffenden Verfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

§ 3 Finanzierung

1. Bremen erhebt bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsbereich belegenen Grundstücke Abgaben nach § 7 BGSED.
2. Das Abgabenaufkommen wird mit Ausnahme eines Pauschalbetrages, der durch Ortsgesetz festgelegt wird, nach Zahlungseingang dem Aufgabenträger ausgezahlt. Hierüber wird dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid nach § 8 Abs. 2 BGSED erteilt werden. Darüber hinaus bestehen keine Ansprüche des Aufgabenträgers gegen Bremen.
3. Der Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand wird gleichmäßig auf die drei Jahre verteilt abgezogen. Bremen wird gegen den Anspruch auf Auszahlung der Abgaben keine Forderungen aufrechnen, die nicht auf diesem Vertrag beruhen.
4. Der Aufgabenträger und Bremen legen fest, dass 1 % des Zahlungsbetrages, über den dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid nach § 8 Abs. 2 BGSED erteilt wird, als angemessener Gewinn zusteht.
5. Der Aufgabenträger verpflichtet sich, die eingenommenen Mittel treuhänderisch gemäß § 8 Abs. 3 BGSED nur für die im Finanzierungskonzept (Anlage 2) genannten Zwecke zu verwenden. Im Zuge dessen verpflichtet er sich, einen von seiner sonstigen Geschäftstätigkeit getrennten Buchungskreislauf einzurichten, die Einnahmen / Ausgaben über ein separates Konto abzuwickeln und ein Steuerberatungsbüro mit der Erstellung des Jahresabschlusses zu beauftragen.
6. Verwendet der Aufgabenträger Mittel für andere als die nach Abs. 5 zulässigen Zwecke, ist er zur Rückzahlung der entsprechenden Beträge an Bremen verpflichtet. Bremen ist berechtigt, eventuelle Rückzahlungsforderungen mit dem Anspruch auf Auszahlung des Abgabenaufkommens aufzurechnen. Eine Aufrechnung soll drei Monate vor Erhebung angekündigt werden.

§ 4 Dauerhafte Unterhaltung

1. Wenn geplante Einrichtungen aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept über die in § 1 genannte Dauer hinaus bestehen sollen, so ist vor deren Errichtung mit Bremen eine Vereinbarung über die Folgekosten zu schließen, die als Nebenbestimmung in die erforderliche Genehmigung aufzunehmen ist.
2. Fünf Jahre nach Beendigung des Innovationsbereiches ist Bremen berechtigt, die in Abs. 1 bezeichneten Einrichtungen zu beseitigen.

3. Bremen weist darauf hin, dass Sicherheitsleistungen des Aufgabenträgers für den Fall erforderlich werden können, dass er aufgelöst wird oder sich auflöst. Die Sicherheiten sollen dem Zweck dienen, die vom Aufgabenträger übernommenen Betriebs-, Instandhaltungs-, und sonstigen in die Zukunft wirkenden Pflichten zu übernehmen.

§ 5 Datenschutz

Der Aufgabenträger verpflichtet sich, bei der Verarbeitung personenbezogener Daten das Bremische Datenschutzgesetz zu beachten. Der Aufgabenträger bestätigt, dass er die Vorgaben zum Datenschutz nach § 5 Abs. 3, Abs.4 und Abs. 6 BGSED eingehalten hat.

§ 6 Umsetzung und Aufsicht

1. Der Aufgabenträger wird die aus dem BGSED sowie dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (Anlage 2) folgenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umsetzen und erfüllen.
2. Der Aufgabenträger unterwirft sich der Aufsicht der Handelskammer Bremen, die diese nach § 6 Abs. 3 BGSED im Benehmen mit dem Standortausschuss ausübt. Das Recht zur Überprüfung gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Aufgabenträgers gemäß § 3 Abs. 2 BGSED.

§ 7 Vertragsbeendigung

Bremen ist berechtigt, den Vertrag nach § 6 Abs. 3 BGSED ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Ein Kündigungsrecht besteht auch, wenn der Aufgabenträger die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BGSED nicht mehr erfüllt. Bremen kann den Vertrag ferner kündigen, wenn die Unwirksamkeit des BGSED oder des Ortsgesetzes nach § 4 BGSED rechtskräftig festgestellt werden sollte; in diesem Fall hat der Aufgabenträger die erhaltenen Abgabebeträge zurückzuerstatten, soweit sie noch nicht für die Durchführung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes verbraucht sind oder entsprechende Verpflichtungen eingegangen sind und nicht mehr rückgängig gemacht werden können.

§ 8 Wirksamkeit

Der Vertrag wird mit dem Inkrafttreten des Ortsgesetzes nach § 4 Abs. 1 BGSED wirksam.

§ 9
Ungültige Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen gleichwohl gültig. Bremen und der Aufgabenträger sind jedoch verpflichtet, die ungültigen Bestimmungen so umzudeuten, zu ergänzen und zu ersetzen, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte Zweck weitgehend erreicht wird.

Bremen, den 30.9.2009



Stadtgemeinde Bremen
Senator für Wirtschaft und Häfen
Im Auftrag
Dr. Kühling

Bremen, den 2.10.2009



CS City-Service GmbH
(Aufgabenträger)

Anlage 1 (zu § 1)

Der Innovationsbereich Ansgari umfasst folgende Flurstücke

lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstückskennzeichen	Straße	Hausnummer	Teilung
1	Altstadt 3	133/5	Ansgaritorstraße Bürgermeister-Smid-Straße Wandschneiderstraße	16, 17, 18, 19, 20 94, 96	50%
2	Altstadt 3	134/1	Ansgaritorstraße	21	
3	Altstadt 3	134/6	Ansgaritorstraße	21	
4	Altstadt 3	136/8	Ansgaritorstraße	22	
5	Altstadt 3	137/9	Ansgaritorstraße	24	
6	Altstadt 3	137/11	Ansgaritorstraße	24	
7	Altstadt 3	137/12	Ansgaritorstraße	24	
8	Altstadt 3	137/13	Ansgaritorstraße	24	
9	Altstadt 3	137/14	Ansgaritorstraße	24	
10	Altstadt 3	138/3	Hutfilterstraße	1, 3, 5	
11	Altstadt 3	297/12 297/13	Ansgarikirchhof Hanseatenhof Obernstraße Papenstr.	14, 16, 18 2, 4, 6, 8, 10, 12 55, 57, 61, 63, 65, 67, 69, 71 14, 16, 18, 20	50%
12	Altstadt 3	315/1	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
13	Altstadt 3	315/2	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
14	Altstadt 3	315/3	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
15	Altstadt 3	315/5	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
16	Altstadt 3	115/23	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
17	Altstadt 3	317/14	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
18	Altstadt 3	317/12	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
19	Altstadt 3	401/10	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
20	Altstadt 3	401/11	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	
21	Altstadt 3	401/12	Ansgarikirchhof Ansgaritorstraße Hanseatenhof Wegesende	19, 21 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11 3, 5, 7, 9 21, 22, 23, 24, 25	

lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstückskennzeichen	Straße	Hausnummer	Teilung
22	Altstadt 3	401/13	Ansgarikirchhof	19, 21	
			Ansgaritorstraße	1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11	
			Hanseatenhof	3, 5, 7, 9	
			Wegesende	21, 22, 23, 24, 25	
23	Altstadt 3	401/14	Ansgarikirchhof	19, 21	
			Ansgaritorstraße	1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11	
			Hanseatenhof	3, 5, 7, 9	
			Wegesende	21, 22, 23, 24, 25	
24	Altstadt 3	401/15	Ansgarikirchhof	19, 21	
			Ansgaritorstraße	1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11	
			Hanseatenhof	3, 5, 7, 9	
			Wegesende	21, 22, 23, 24, 25	
25	Altstadt 3	401/28	Ansgarikirchhof	19, 21	
			Ansgaritorstraße	1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11	
			Hanseatenhof	3, 5, 7, 9	
			Wegesende	21, 22, 23, 24, 25	



3. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

Die folgenden Maßnahmen sind vorgesehen:

3.1. Imageprägende Veranstaltungen

Dem Ansgarikirchhof fehlt ein grundlegendes und in die Zukunft gerichtetes Veranstaltungskonzept. Innerhalb des Innovationsbereiches sind über die Gemeinschaft zunächst zwei Veranstaltungen vorgesehen:

1. Eine Berücksichtigung bei den Aktivitäten im Rahmen der Eröffnungsveranstaltung Musikfest Bremen mit kleiner Bühne, Programm und Beleuchtung,
2. Eine deutliche Beteiligung an einer temporären Begrünung.

Weihnachtsbeleuchtung

Das Thema Weihnachtsbeleuchtung ist insbesondere für den Einzelhandel von großer Wichtigkeit, trägt eine attraktive Beleuchtung zur Weihnachtszeit doch erheblich zur Attraktivität des Platzes in der Weihnachtszeit bei. So muss z.B. die Wegführung von der Hutfilterstraße über den Ansgarikirchhof in Richtung Lloydhof und Hanseatenplatz verbessert werden.

3.2. Marketing für den Ansgarikirchhof

Aktive Pressearbeit und Werbung

Eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des Ansgarikirchhofes ist auch die positive Berichterstattung in der lokalen Presse und anderen Medien. Hier soll über regelmäßige Pressegespräche mit lokalen Medien, den Aufbau von Pressekontakten, die Nutzung bestehender Kontakte zu den Medien sowie die Bereitstellung von Informationsmaterialien für die Presse intensiv für den Ansgarikirchhof geworben werden.

In Kooperation mit einer regionalen Zeitung könnte ein Wettbewerb zur Namensfindung angestoßen werden, dieser Name sollte in den Bezeichnungen und Werbemitteln der Anlieger stark aufgegriffen werden. Daneben ist die Sicherstellung einer Grundwerbung für die Platzanlieger über Gemeinschaftsanzeigen notwendig, um das Quartier nachhaltig im Bewusstsein der Besucher zu verankern.

Um der geforderten Informationspflicht des Gesetzes zu genügen und um gleichzeitig die Werbemaßnahmen für das Quartier zu unterstützen wird ein Internetauftritt aufgebaut. Der Internetauftritt muss beständig erneuert und mit allen wichtigen Terminen und Ereignissen aktualisiert werden.

3.3. Entwicklung eines abgestimmten Gestaltungskonzeptes und zeitnahe Umsetzung des Konzeptes

Eine abgestimmte Gestaltungsplanung mit dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (SUBVE), dem Senator für Wirtschaft und Häfen (SWH), Stadtamt und Ortsamt ist vorgesehen, folgende Punkte sollten in dieser Planung verbindlich festgeschrieben werden:

- Standorte Fahrradständer, Plakatierung, Aufsteller, Werbefahnen
- Öffentliche Bänke
- Öffentliche Beleuchtung unter Einschluss der Handwerkskammer
- Beschilderung auf dem Platz



Bereits im ersten Jahr des Innovationsbereiches sollen möglichst alle Baumaßnahmen aus dem abgestimmten Planungskonzept umgesetzt werden.

Auch im zweiten und dritten Betriebsjahr ist eine Sondergrundreinigung durch den Innovationsbereiches eingeplant.

3.4. Administration für den Ansgarikirchhof

Die Belange des Ansgarikirchhofes können durch den Aufgabenträger gezielt bei den zentralen Akteuren kommuniziert werden (u.a. Politik, Verwaltung). Das Quartier spricht dann mit einer Stimme. So können im Rahmen einer gezielten Lobbyarbeit auch langfristige und komplexe Anliegen gezielt verfolgt werden.

In der konkreten Zusammenarbeit mit der öffentlichen Verwaltung wird es um folgende Aspekte gehen:

- Erstellung eines abgestimmten Platzkonzeptes unter enger Einbindung des SUBVE, SWH, des Ortsamtes und des Stadtamtes und ggfs. weiterer öffentlicher Stellen.
- Optimierung der Wegeführung in der Bremer Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung des Lloydhofes und des Bremer Carreés
- Reinigung von Schildern und Laternen, Pflege/Rückschnitt/Austausch von Grünpflanzen, Überprüfung der Standorte und ggfs. Entfernen bzw. Versetzen von Schildern und Stadtmöblierung in Absprache mit den entsprechenden Behörden
- Sondernutzungen (Veranstaltungen, Auslagen, Markisen, Schirme etc.)
- Terminkoordination (Verkaufsoffene Sonntage, sonstige Veranstaltungen)

3.5. Finanzierungskonzept

Im Folgenden sind die einzelnen Maßnahmen und das kalkulierte Budget aufgeführt. Sämtliche Kostenangaben verstehen sich als Brutto-Preise und sind für drei Jahre berechnet. Das Gesamtbudget für den Innovationsbereich beträgt 150.000 EURO. Damit müssen jährlich 50.000 EURO durch die Immobilienbesitzer aufgebracht werden. Das BGSED sieht hierfür eine für alle Eigentümer verbindliche Abgabe vor, deren Höhe sich nach dem steuerlichen Einheitswert der jeweiligen Grundstücke bemisst. Diese Abgabe wird jährlich erhoben. Überschreiten Aufwendungen in einem einzelnen Haushaltsjahr das jährlich zur Verfügung stehende Budget von 50.000 EURO, so werden diese durch den Aufgabenträger vorfinanziert.



Tabelle: Kostenübersicht

Aktionen / alle Werte in EURO		2009	2010	2011	Gesamt	Anteil in %
Administration	Vorlauf- und Konzeptkosten	6000			6000	4,0
Imageprägende Veranstaltungen	Eventkosten	15000	15200	15400	45600	30,4
3.1.	Temporäre Begrünung Musikfesteröffnung Aktionen zur Weihnachtszeit					
Marketing	Werbung	12500	11250	11250	35000	23,3
3.2.	Agenturauswahl und Briefing Internet, Grundaufbau, Hosting Pressearbeit Anzeigenschaltung					
Abgestimmtes Gestaltungskonzept	Entwicklung eines Konzeptes für die Platzgestaltung und Umsetzung	22000	2800	2800	27600	18,4
3.3.	Planungsbürokosten einheitliche Schirme, Schirmhülsen, Pflanzen, Bänke Umsetzung Sofortmaßnahmen* Reserve/Unvorgesehenes	1000	1000	1000	3000	2,0
Administration für den Ansgarikirchhof	Gebühren und Rechtsberatung, Verwaltungsgebühr an die Stadt, Finanzierungskosten	5500	1800	1500	8800	5,9
3.4.						
Administration für den Ansgarikirchhof	Aufgabenträger	8000	8000	8000	24000	16,0
3.4.	Vorbereitung der Sitzungen Finanzcontrolling					
Gesamtkosten	Jährliche Kosten	70000	40050	39950	150000	100,0

* Der Innovationsbereich übernimmt nur Kosten die von der Stadtgemeinde nicht im Umfang der Regelaufgaben übernommen werden.

Pro 100.000 EURO Einheitswert ist mit einer jährlichen Umlage von rund 400 EURO zu rechnen.