



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB

zu dem **Grundstück Silbersackstraße 27, Balduinstraße 28**
(Flurstück 815, Gemarkung St. Pauli Süd)

-nachfolgend „Grundstück“ genannt-

zwischen der **1. Freien und Hansestadt Hamburg**
vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte
dieses vertreten durch

[REDACTED]
[REDACTED]

-nachfolgend „Hamburg“ genannt-

und **2. Tyskland 1 Aps**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-nachfolgend „Eigentümerin“ genannt-

und **3. The Rock LMC GmbH**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-nachfolgend „Betreiberin“ genannt-

-2. und 3. nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt-

Präambel

1. Mit diesem Vertrag soll die den städtebaulichen Zielen von Hamburg entsprechende Realisierung des Bauvorhabens auf dem Grundstück „Silbersackstraße 27, Balduinstraße 28“ (Flurstück 815, Gemarkung St. Pauli Süd) gemäß den in **Anlage 1** enthaltenen Bauantragsunterlagen sowie die anschließende Nutzung des Grundstücks gemäß dem in **Anlage 2** enthaltenen Nutzungskonzept sichergestellt werden. Die städtebaulichen Ziele Hamburgs unter diesem Vertrag sind definiert als Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil St. Pauli sowie Erhalt und Weiterentwicklung des Standorts St. Pauli für Clubs, die öffentliche Aufführungen von Künstlern im Rahmen ihres Programms anbieten.
2. Das bestehende Angebot für Livemusik und/oder sonstige öffentliche Aufführungen von Künstlern auf dem Grundstück soll langfristig gesichert und um eine Beherbergungsstätte für Kunst- und Kulturschaffende sowie deren Begleiter, Dienstleister und Besucher von Kunst- und Kulturveranstaltungen (nachfolgend „Zielpublikum“ genannt) erweitert werden.
3. Die Betreiberin beabsichtigt auf dem Grundstück langfristig und nachhaltig einen Club zu betreiben, derzeit der Club für Livemusik [REDACTED] der regelmäßig öffentliche Aufführungen von Künstlern veranstaltet (nachfolgend auch "Club" genannt) sowie am gleichen Ort und im gleichen Gebäude eine Beherbergungsstätte, die insbesondere für das Zielpublikum Räume und Übernachtungsmöglichkeiten bereitstellen soll.
4. Die Eigentümerin beabsichtigt, in Kooperation mit dem Betreiber des auf dem Grundstück bestehenden Clubs für Livemusik „[REDACTED] [REDACTED]“ die bestehende eingeschossige Bebauung Silbersackstraße 27 abzubrechen und durch einen 6-geschossigen Neubau zu ersetzen. Bei dem bestehenden 4-geschossigen Gebäude Balduinstraße 28 mit 1 Gewerbeeinheit und 16 Wohneinheiten soll das bestehende Dachgeschoss abgebrochen und um 2 Geschosse aufgestockt werden. (Nachfolgend „Bauvorhaben“ genannt)
5. In dem Neubau soll in den beiden Untergeschossen ein Club für regelmäßig stattfindende Aufführungen von Künstlern mit entsprechenden Nebenräumen (u.a. Backstagebereich, Lager) entstehen. Im Erdgeschoss und den Obergeschossen sowie in der Aufstockung des Bestandsgebäudes soll eine Beherbergungsstätte für das Zielpublikum mit insgesamt rund 57 Betten, Büro- und Personalräumen, einem Bereich im Erdgeschoss für Foyer, Service und Rezeption sowie im Dachgeschoss einen Aufenthaltsraum für das Zielpublikum einschließlich einer Dachterrasse entstehen und durch die Betreiberin geführt werden (nachfolgend „Nutzungskonzept“ genannt). Im Bestandsgebäude bleiben die bestehenden Wohnungen sowie die Schankwirtschaft im Erdgeschoss erhalten.
6. Für den Bereich des Bauvorhabens gilt der Baustufenplan St. Pauli mit den Festsetzungen W3g vom 20.02.1951, erneut festgestellt am 14.01.1955 (Amtl.

Anzeiger S. 61), i. V. m. Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung.

7. Des Weiteren liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli vom 06.02.2012 (HmbGVBl. S. 41, 42) gemäß § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB. Ziel der Verordnung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Es soll sichergestellt werden, dass keine bestehenden Mieter gemäß **Anlage 3** durch das Bauvorhaben verdrängt werden und bestehender Wohnraum erhalten bleibt.
8. Das Bauvorhaben liegt zudem im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in St. Pauli-Süd vom 20.02.2008 (HmbGVBl. 2008, S. 113). Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Es soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die geplante bauliche Anlage nicht beeinträchtigt wird.
9. Für das Bauvorhaben liegt beim Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte ein Bauantrag im konzentrierten Verfahren nach § 62 HBauO unter dem Gz.: M/BP/00106/2015 vor. Der Antrag umfasst u.a. die Entscheidung über die erhaltungsrechtlichen Genehmigungen nach § 172 (1) S. 1 Nr. 1 BauGB (Städtebauliche Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd) und Nr. 2 BauGB (Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli).
10. Voraussetzung für die im Rahmen des o.g. Genehmigungsverfahrens erforderlichen Befreiungsentscheidungen gemäß § 31 (2) BauGB sowie Grundlage und Voraussetzung für die Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungen nach § 173 (1) BauGB ist der Abschluss dieses öffentlich-rechtlichen Vertrags, mit dem die Umsetzung des Bauvorhabens und die anschließende Nutzung des Gebäudes in einem zeitlich festgelegten Rahmen und im Interesse der städtebaulichen Zielsetzungen von Hamburg sichergestellt werden sollen.

§ 1 Geltungsbereich und Vertragsgegenstand

- (1) Der Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages umfasst das Grundstück Silbersackstraße 27, Balduinstraße 28 (Flurstück 815, Gemarkung St. Pauli Süd). Der Geltungsbereich ist in **Anlage 4** rot umrandet dargestellt.
- (2) Gegenstand dieses Vertrages ist, auf der Grundlage der in der Präambel genannten Ziele,
 - die Regelung einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens durch die Eigentümerin nach Erteilung der Baugenehmigung nach § 62 HBauO,
 - die Sicherstellung der langfristigen Nutzung des Neubaus entsprechend des Nutzungskonzepts in **Anlage 2** und einer Regelung zur Nutzung des Gebäudes bei vorzeitiger Aufgabe des Nutzungskonzepts,

- die Sicherung sozialer Belange (Schutz vor Verdrängung) im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens und der Ausschluss der Begründung von Wohnungseigentum für sämtliche Wohnungen auf dem Grundstück.

§ 2 Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind nachfolgende Anlagen:

1. Antragsunterlagen für das Bauvorhaben (Bauantrag nach § 62 HBauO, geführt beim Fachamt Bauprüfung unter dem Gz. M/BP/00106/2015, **Anlagen 1.1 bis 1.5**)
 - 1.1 Lageplan mit Abstandsflächen, M 1:200
 - 1.2 Grundrisse UG 2 bis 5. OG je für Neubau Silbersackstraße 27 und Bestandsgebäude Balduinstraße 28, M 1:100, Dachaufsicht M 1:125
 - 1.3 Schnitte, M 1:100
 - 1.4 Ansichten, M 1:100, Renderings
 - 1.5 Flächenberechnungen
2. Baubeschreibung und Nutzungskonzept (**Anlage 2**)
3. Übersicht über die vorhandenen Wohnungsmieter (**Anlage 3**)
4. Lageplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs (**Anlage 4**)

§ 3 Herstellungsfrist für das Bauvorhaben, Vorbehalt notwendiger baurechtlicher Genehmigungen

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich,
 - 1) spätestens 12 Monate nach Bekanntgabe der Baugenehmigung gem. **Anlage 1.1 bis 1.5** mit der Umsetzung des Bauvorhabens zu beginnen und
 - 2) innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn bezugsfertig fertigzustellen,
 - 3) die Fassadenmaterialien und -farben im Rahmen einer Bemusterung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung frühzeitig abzustimmen und
 - 4) alles Erforderliche zu tun, um die Realisierung des Bauvorhabens zu fördern, dabei insbesondere alle im Baugenehmigungsverfahren und nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge zu stellen und die dafür erforderlichen Unterlagen bei der jeweils zuständigen Dienststelle einzureichen sowie ggf. erforderliche Nachbarzustimmungen beizubringen.
- (2) Für die Bekanntgabe der Baugenehmigung gilt § 41 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz. Die in Absatz 1 genannten Fristen beginnen auch zu laufen, wenn die Baufreigabewirkung wegen in der Baugenehmigung

enthaltener Regelungen (z.B. Genehmigungseinschränkungen oder Teilbaugenehmigung) noch nicht in vollem Umfang eintritt.

- (3) Für die in Absatz 1 genannten Fristen tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, in denen die sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern:
- 1) Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für die Eigentümerin unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost, Streik, baubehindernde Bürgerproteste sowie sämtliche Umstände, die nicht in der Sphäre der Eigentümerin liegen und nicht von ihr zu verantworten sind und daher von der Eigentümerin weder abgewendet noch beseitigt werden können.
 - 2) Solange die baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsbehelfen angegriffen haben.
 - 3) Solange und soweit der Beginn der Baumaßnahme durch die Wahrnehmung von Mieterrechten unmöglich ist.
- (4) Die Eigentümerin hat fristhemmende Umstände unverzüglich Hamburg über das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Klosterwall 8, 20095 Hamburg unter Bezugnahme auf die unter Absatz 3 genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und eine substantiierte Begründung vorzulegen.
- (5) Änderungen an den Planungen gemäß Anlagen 1.1 bis 1.5 sind nach der schriftlichen Zustimmung des Bezirksamts Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zulässig, wenn sie für eine Anpassung an die zur Realisierung des Bauvorhabens zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich sind. Maßgeblich für die Erfüllung der Bau- und Durchführungsverpflichtung nach diesem Vertrag sind die unter dem Gz. M/BP/00106/2015 genehmigten Bauvorlagen.
- (6) Dieser Vertrag sowie insbesondere auch die angehängten Planunterlagen (Anlagen 1.1 bis 1.5) ersetzen oder präjudizieren nicht die baurechtlich für das Vorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse oder Genehmigungen. Er wird unbeschadet der Rechte Dritter geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insbesondere darüber einig, dass über die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Rahmen des durch das Fachamt Bauprüfung unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zu entscheiden ist.

§ 4 Nutzungskonzept für das vertragsgegenständliche Zielpublikum

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens die für das Nutzungskonzept vorgesehenen Flächen gemäß

Anlage 1 (nachfolgend „Flächen“ genannt) an die Betreiberin oder einen Dritten zur Nutzung gemäß **Anlage 2** für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu überlassen. Sollte die Überlassung der Räume gemäß Satz 1 an die Betreiberin oder einen Dritten nicht zustande kommen oder endgültig aufgegeben werden, gilt Absatz 2 entsprechend. Zur Klarstellung halten die Parteien fest, die Eigentümerin kann während der 20 Jahre das Nutzungskonzept gem. **Anlage 2** selbst oder von einer anderen Betreiberin für die Restlaufzeit umsetzen lassen, d.h. die Betreiberin im Rahmen des hier Vereinbarten wechseln, der die Bedingungen nach diesem Vertrag erfüllt. Nach Ablauf dieser 20 Jahre, beginnend mit der Fertigstellung des Bauvorhabens, werden Eigentümerin und Betreiberin frei von den Pflichten unter § 4 dieses Vertrages, d.h. die Eigentümerin ist dann berechtigt auf dem Grundstück Silbersackstraße 27, Balduinstraße 28 z. B. ein Hotel zu betreiben.

- (2) Sollte weder die Betreiberin noch ein Dritter bis Ablauf des Zeitraums nach Absatz 1 Club und Beherbergungsstätte gemäß des Nutzungskonzepts (**Anlage 2**) betreiben, verpflichtet sich die Eigentümerin,
 - 1) für die Flächen ab dem 2. Obergeschoss spätestens 6 Monate nach Rückgabe der Flächen durch die Betreiberin einen Antrag auf Umnutzung zu Wohnungen/Wohnheim einschließlich der hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen beim Fachamt Bauprüfung einzureichen und im Falle einer Baugenehmigung entsprechend der Fristen und Regelungen nach § 3 dieses Vertrages fertigzustellen, zu einem Mietzins nicht oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß des jeweils gültigen Mietenspiegels (Mittelwert, sofern ausgewiesen) für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren ab Erstvermietung zu vermieten und entsprechend § 5 (2) dieses Vertrages nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufzuteilen oder
 - 2) einen Ergänzungsvertrag mit Hamburg zur Weiterführung der gewerblichen Nutzung der Beherbergungsstätte mit einem angepassten Nutzungskonzept für die Restlaufzeit des Zeitraums nach Absatz 1 zu schließen, das den städtebaulichen Zielen Hamburgs entspricht. Sollte innerhalb von 12 Monaten nach Rückgabe der Flächen durch die Betreiberin oder dem Dritten kein Abschluss eines Ergänzungsvertrages zustande kommen, verpflichtet sich die Eigentümerin zur Umsetzung der in Ziffer 1 genannten Regelungen.
- (3) Die Betreiberin verpflichtet sich, die Flächen gemäß den Beschreibungen im Nutzungskonzept in **Anlage 2** für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu nutzen und zu betreiben. Wesentliche Änderungen am Nutzungskonzept bedürfen der schriftlichen Zustimmung Hamburgs. Als wesentliche Änderungen gelten
 - 1) Vermietung von mehr als 50% der Betten (bezogen auf Anzahl der Übernachtungen pro Jahr) an Personen, die nicht zum Zielpublikum gehören,
 - 2) Bereitstellung von weniger als 15 Betten täglich (bezogen auf Anzahl der Übernachtungen pro Jahr) zu Übernachtungspreisen von maximal 30 €

netto, d.h. abzüglich Umsatzsteuer, pro Nacht und Bett (Erhöhung der netto Übernachtungspreise von 5% jährlich zulässig),

Als Übernachtung gilt bereits die entgeltliche Erlangung der Beherbergungsmöglichkeit unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme (§ 1 Abs. 1 Hamburgisches Kultur- und Tourismustaxengesetz).

- (4) Erfolgt eine Zustimmung Hamburgs nach Absatz 3 Satz 2 nicht, verpflichtet sich die Betreiberin, die Flächen innerhalb einer Frist von maximal 12 Monaten an die Eigentümerin zurückzugeben, die diese Rückgabe annehmen wird. Nach Rückgabe der Flächen treten die Verpflichtungen der Eigentümerin nach Absatz 2 ein.
- (5) Die Betreiberin verpflichtet sich, Hamburg für die Dauer der Verpflichtungen nach Absatz 3 Satz 1 spätestens 1 Monat nach schriftlicher Aufforderung Nachweise über die Einhaltung der Verpflichtungen nach Absatz 3 vorzulegen. Hierzu kann die Betreiberin Nachweise nach § 7 Hamburgisches Kultur- und Tourismustaxengesetz (Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. Nr. 49/2012, S. 503) vorlegen. Ist ein Gast, der sich als Teil des Zielpublikums in Hamburg aufhält, gem. § 1 (1) S. 4 Hamburgisches Kultur- und Tourismustaxengesetz nicht von der Steuer ausgenommen oder nicht bereit, einen Nachweis nach § 1 (1) S. 5 Hamburgisches Kultur- und Tourismustaxengesetz zu erbringen, so ist der Nachweis entsprechend durch Angabe des Grundes des Aufenthaltes zu erbringen.
- (6) Sofern die Flächen durch einen Dritten betrieben werden, verpflichtet sich die Eigentümerin, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf den neuen Betreiber mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.
- (7) Die Genehmigung für die Nutzung der Flächen als Beherbergungsstätte ist an das Nutzungskonzept gemäß **Anlage 2** oder ein anderes den Zielen Hamburgs entsprechendes Nutzungskonzept gebunden.

§ 5 Regelungen zu den Bestandswohnungen und den vorhandenen Wohnungsmietern

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, über einen Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens, längstens aber bis zum Erlass der Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli in ihrer jeweiligen Fassung, bauliche Änderungen an den Bestandswohnungen zu unterlassen, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durchschnittlicher Wohnungen im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehen und Anträge auf Abbruch, Umnutzung oder Zusammenlegung von Bestandswohnungen zu unterlassen. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Einbau von Fenstern an der Straßenfassade Balduinstraße gemäß Anlage 1 und

der Einbau einer Zentralheizung einschließlich zentraler Warmwasserversorgung der Wohnungen.

- (2) Die Begründung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz für die Bestandswohnungen darf über einen Zeitraum von 15 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens, längstens aber bis zum Erlass der Aufhebung der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli in ihrer jeweiligen Fassung, nicht erfolgen. Die Eigentümerin verpflichtet sich darüber hinaus, Anträge auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung insoweit zu unterlassen. Im Anschluss an diesen Zeitraum gelten die öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, keine Kündigungen für vorhandene Wohnungsmieter gemäß **Anlage 3** im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens auszusprechen. Mieterhöhungen für Modernisierungsmaßnahmen für vorhandene Wohnungsmieter dürfen nur für solche Maßnahmen erhoben werden, für die nach der Sozialen Erhaltungsverordnung ein Genehmigungsanspruch nach § 172 (4) Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB besteht. Die vorhandenen Mieter sind spätestens 3 Monate vor Baubeginn über den Beginn, die Dauer und den Umfang der Maßnahmen umfassend zu informieren.

§ 6 Grundstücksveräußerung oder Einräumung von Erbbaurechten, Vorkaufsrecht

- (1) Bis zur Erfüllung der Bau- und Durchführungsverpflichtung dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages ist die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag und die vollständige oder teilweise Grundstücksveräußerung durch die Eigentümerin ausgeschlossen.
- (2) Im Übrigen verpflichtet sich die Eigentümerin, die Rechte und Pflichten aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag bei einer Veräußerung ihres Grundstücks nach Erfüllung der Bau- und Durchführungsverpflichtung mit Weitergabeverpflichtung auf den oder die neuen Eigentümer zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Die Veräußerung ist Hamburg (Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) in schriftlicher Form unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Hamburg ist für den Zeitraum der Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Falle einer Veräußerung des Grundstücks durch die Eigentümerin zum Vorkauf berechtigt, sobald die Eigentümerin mit einem Dritten einen Kaufvertrag über das Grundstück geschlossen hat. Die Eigentümerin hat Hamburg den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen. Hamburg wird das Vorkaufsrecht nach Satz 1 nur ausüben, wenn Tatsachen vorliegen, die eine Beeinträchtigung der Ziele Hamburgs nach diesem Vertrag befürchten lassen. Die Regelungen zum Vorkauf nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 463 bis 473 BGB) in ihrer jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden. Abweichend hierzu ist Hamburg berechtigt, § 28 (3) BauGB entsprechend anzuwenden. Der Käufer hat die Möglichkeit, die Ausübung des Vorkaufsrechts entsprechend § 27 BauGB abzuwenden.

§ 7 Vertragsstrafe

- (1) Verletzt die Eigentümerin oder die Betreiberin schuldhaft eine der ihnen nach §§ 3 bis 6 obliegenden Verpflichtungen, kann Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes, nach folgenden Maßgaben fordern:
- 1) Bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 3 (1):
 - 1.1 Verspäteter Baubeginn durch die Eigentümerin (§ 3 (1) Ziff. 1): 500 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB),
 - 1.2 verspätete Fertigstellung durch die Eigentümerin (§ 3 (1) Ziff. 2): 500 € je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB),
 - 2) bei Missachtung der Verpflichtung zur Fassadenbemusterung nach § 3 (1) Ziff. 3 durch die Eigentümerin bis zu 50.000 €,
 - 3) bei Missachtung der Verpflichtung der Eigentümerin zur Überlassung der Flächen an die Betreiberin nach § 4 (1) bis zu 100.000 €,
 - 4) bei Missachtung der Umnutzungs- und Umbauverpflichtung zu Wohnraum bzw. der Verpflichtung zum Abschluss eines Ergänzungsvertrages durch die Eigentümerin nach § 4 (2) Ziff. 1 und 2 bis zu 300.000 €,
 - 5) bei Missachtung der Zustimmungsverpflichtungen bei wesentlichen Änderungen des Nutzungskonzepts durch die Betreiberin nach § 4 (3) und bei Missachtung der Rückgabeverpflichtung durch die Betreiberin nach § 4 (4) bis zu 300.000 €,
 - 6) bei einem Verstoß gegen die Verpflichtung der Eigentümerin zur Einhaltung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands und zum Erhalt der Bestandswohnungen nach § 5 (1) bis zu 180.000 € (15.000 € je Bestandswohnung),
 - 7) bei einem Verstoß gegen die Verpflichtungen nach § 5 (2) (Umwandlungsverbot) durch die Eigentümerin bis zu 300.000 € (25.000 € je Bestandswohnung),
 - 8) bei Missachtung des Kündigungsschutzes und der Beschränkung von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durch die Eigentümerin nach § 5 (3) bis zu 60.000 € (5.000 € je Bestandswohnung),
 - 9) bei Missachtung der Verpflichtung nach § 6 dieses Vertrages (Grundstücksveräußerung, Weitergabeverpflichtung, Vorkaufsrecht) bis zu 150.000 €.

- (2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal 500.000 €. Im Übrigen bestimmt Hamburg die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe nach der Schwere des Verstoßes sowie nach Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen.
- (3) Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe durch Hamburg erfolgt in schriftlicher Form gegenüber der Vorhabenträgerin.
- (4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 setzt voraus, dass Hamburg der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Frist zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann Hamburg jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe bis zu den unter Absatz 1 und 2 genannten Höchstbeträgen von den Vorhabenträgern verlangen.

§ 8 Erstattung des Verwaltungsaufwandes

- (1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand zahlt die Eigentümerin einen einmaligen Betrag in Höhe von

[REDACTED]

an Hamburg. Dieser Betrag ist mit Eintritt der Wirksamkeit nach § 9 (1) und Erteilung der Baugenehmigung nach § 62 HBauO fällig.

- (2) Die Eigentümerin wird den Betrag gemäß Absatz 1 an die Kasse Hamburg

[REDACTED]

[REDACTED]

überweisen. Die hierfür notwendige Referenznummer und die sich ergebende Zahlungsfrist wird der Eigentümerin von Hamburg zeitnah nach Vertragsunterzeichnung mitgeteilt.

- (3) Bei verspäteter Zahlung des gemäß Absatz 1 genannten Betrages wird ein Säumniszuschlag in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz erhoben.

§ 9 Veröffentlichungsklausel

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

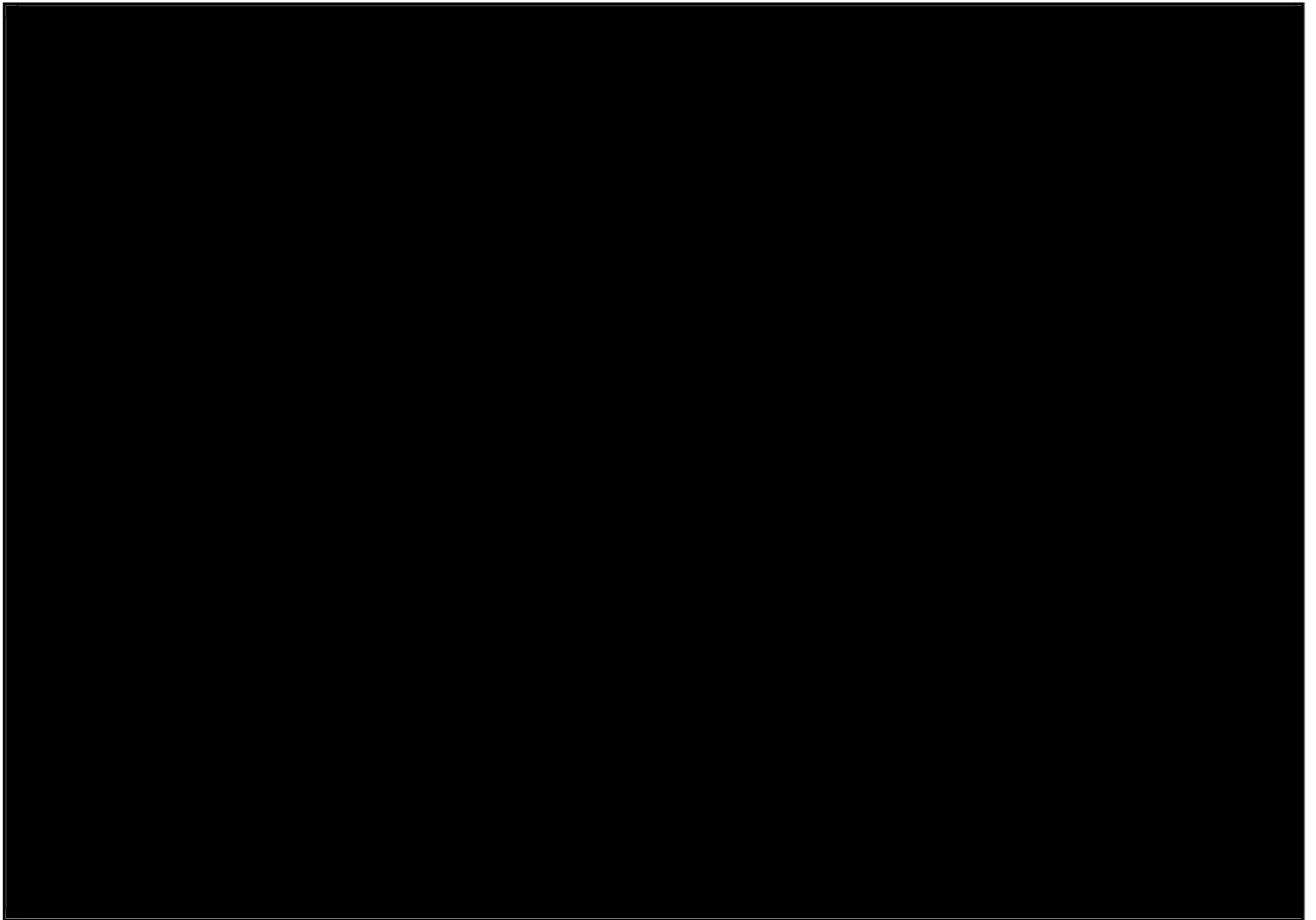
Im Hinblick auf § 10 (2) HmbTG vereinbaren die Parteien: Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam.

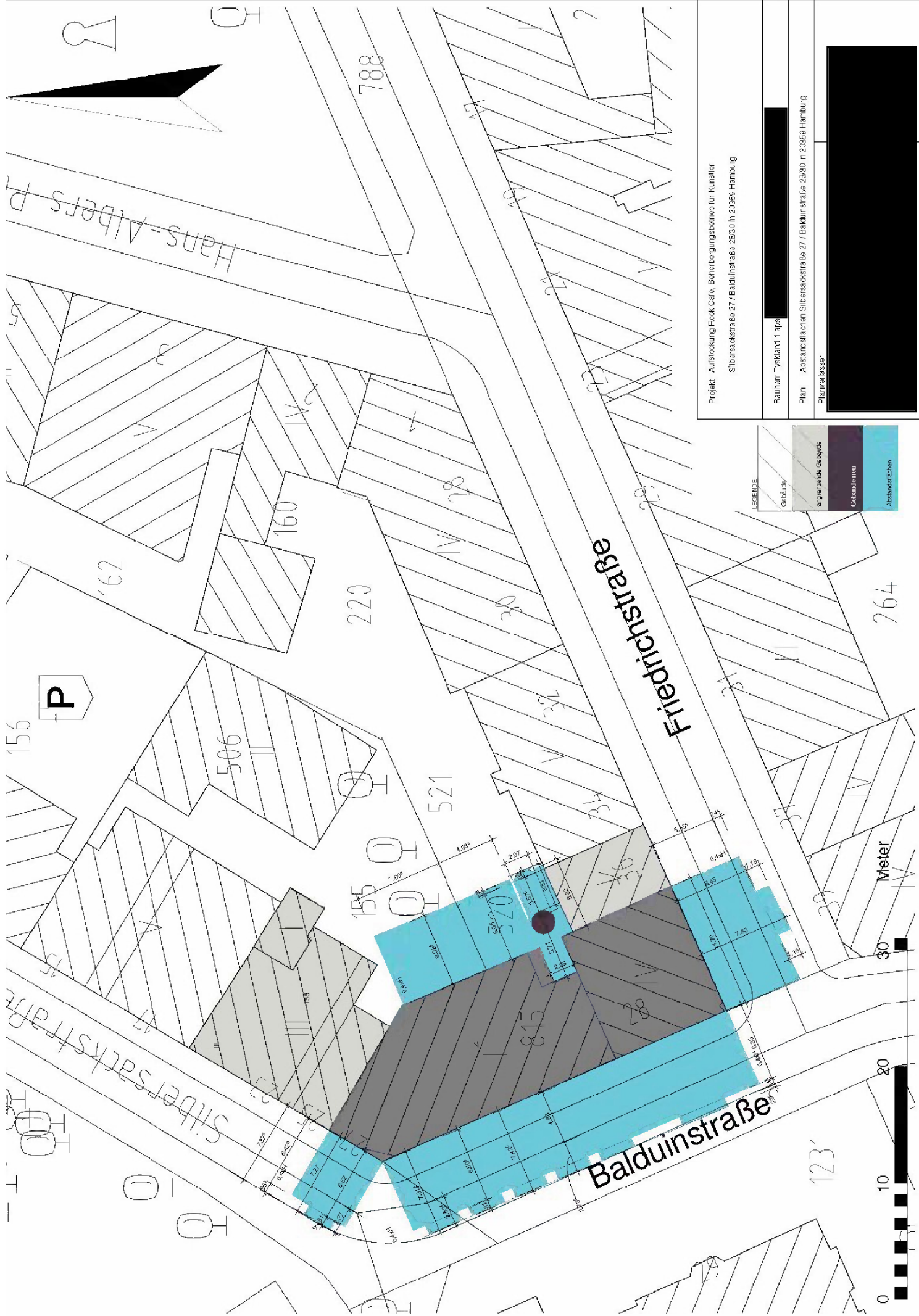
Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für Hamburg unzumutbar ist.

- (2) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 6-fach ausgefertigt. Die Eigentümerin, die Betreiberin und Hamburg erhalten jeweils zwei Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind.
- (3) Sollten bei der Durchführung der Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.
- (4) Die Eigentümerin unterwirft sich zur Durchsetzung der ihm nach diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012, Seite 510) in der jeweils geltenden Fassung.
- (5) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (6) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens und der Umsetzung des Nutzungskonzeptes dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (7) Dieser Vertrag tritt außer Kraft, wenn die Baugenehmigung für das Bauvorhaben durch Hamburg versagt oder der Bauantrag zurückgenommen wird.
- (8) Gerichtsstand beider Parteien für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.





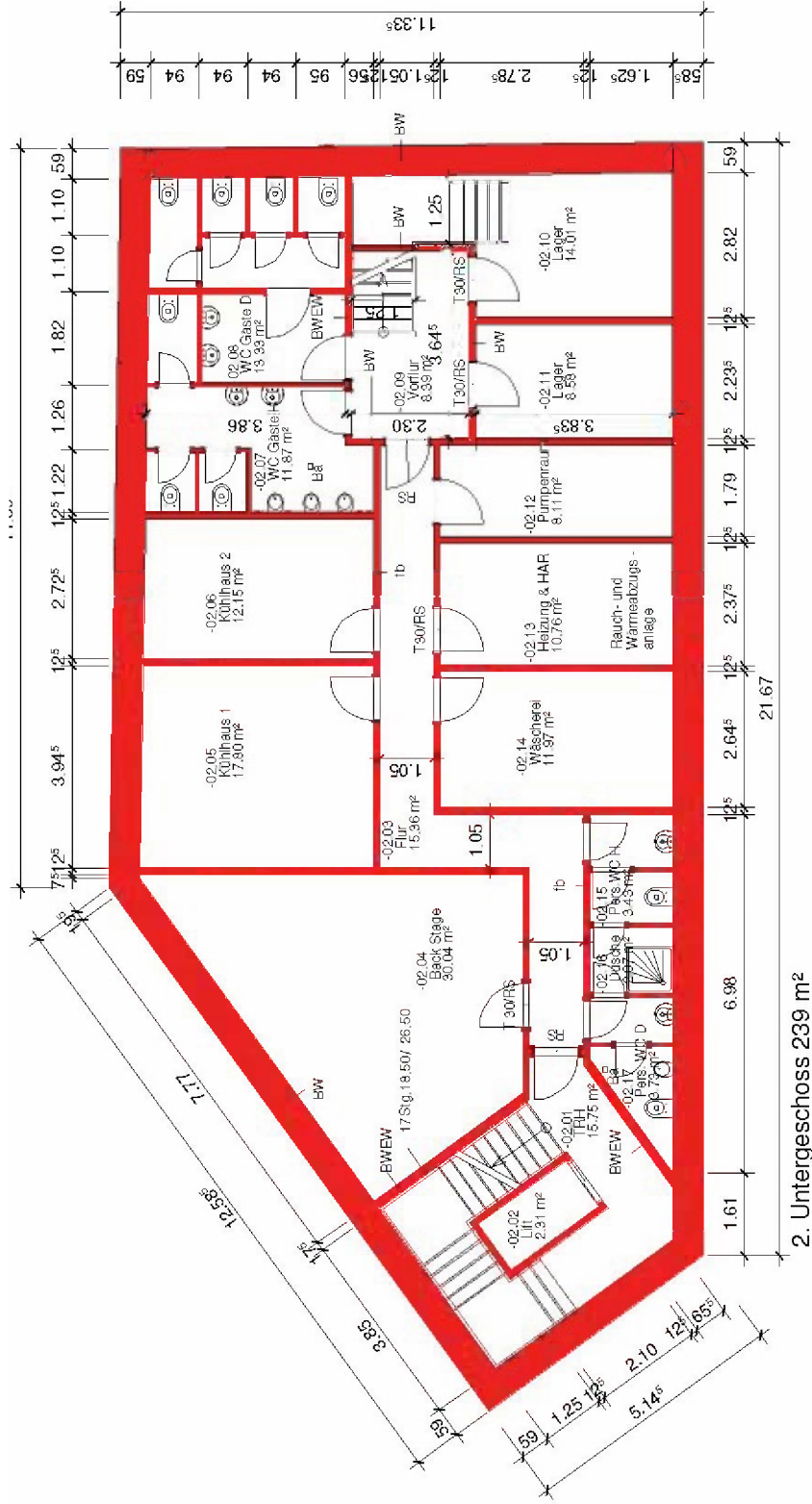
Projekt: Aufstockung Rock Café, Bahnbereichsbetrieb für Kunstler

Silberstraße 27 / Balduinstraße 2830 In 20859 Hamburg

Bauherr: Tyskland 1 apc

Plan: Abstandslächen Silberstraße 27 / Balduinstraße 2830 in 20859 Hamburg

Planverfasser:

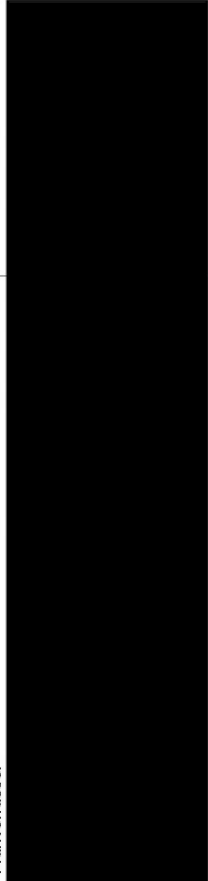


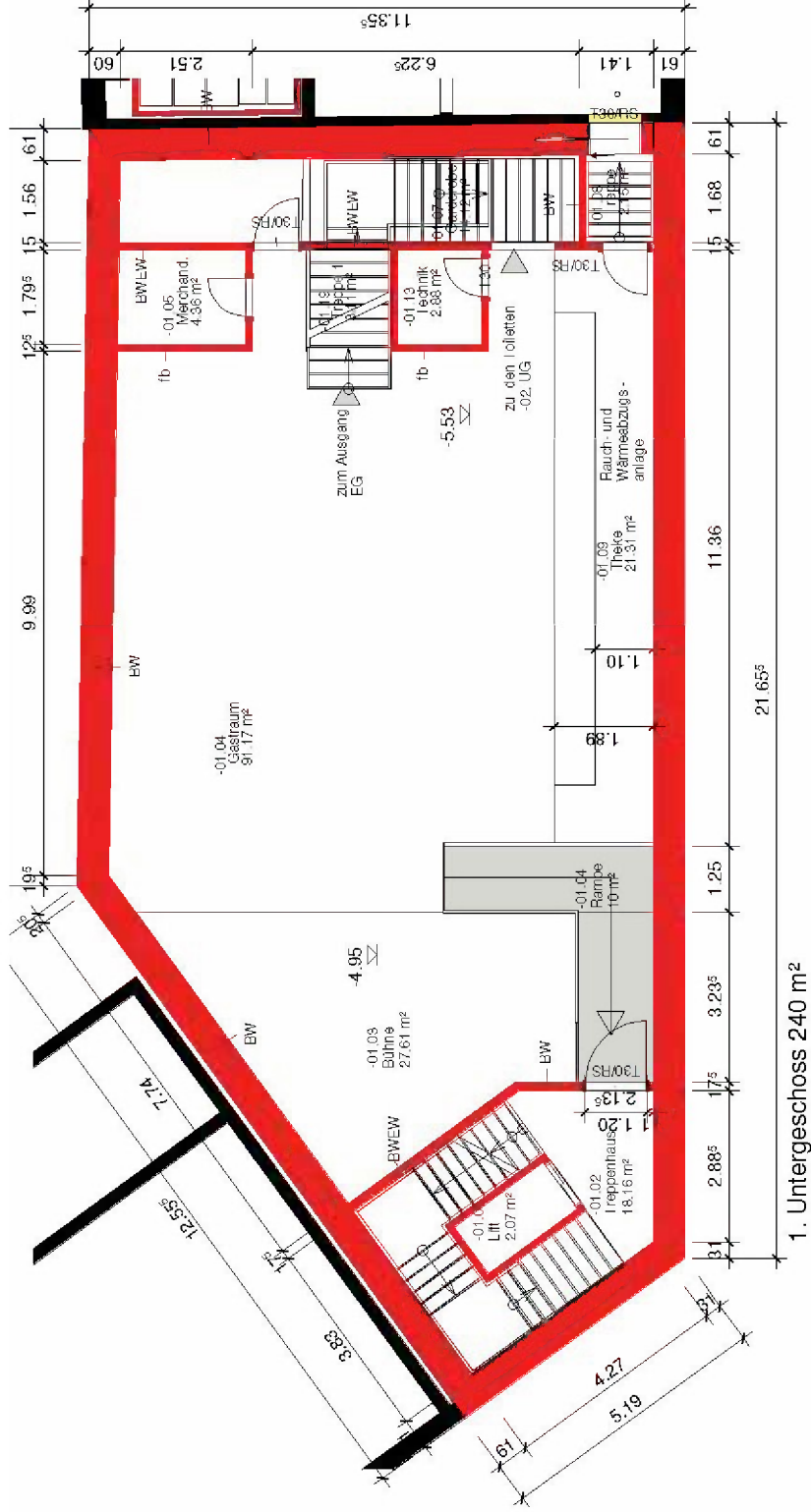
Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
 Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Lyskland 1 aps.

Plan Bestand Abbruch Neu 02 UG, Balduinstraße 27

Planverfasser





1. Untergeschoss 240 m²

Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Lyskland 1 aps.

Plan Bestand - Abbruch - Neu 01 UG, Balduinstraße 27

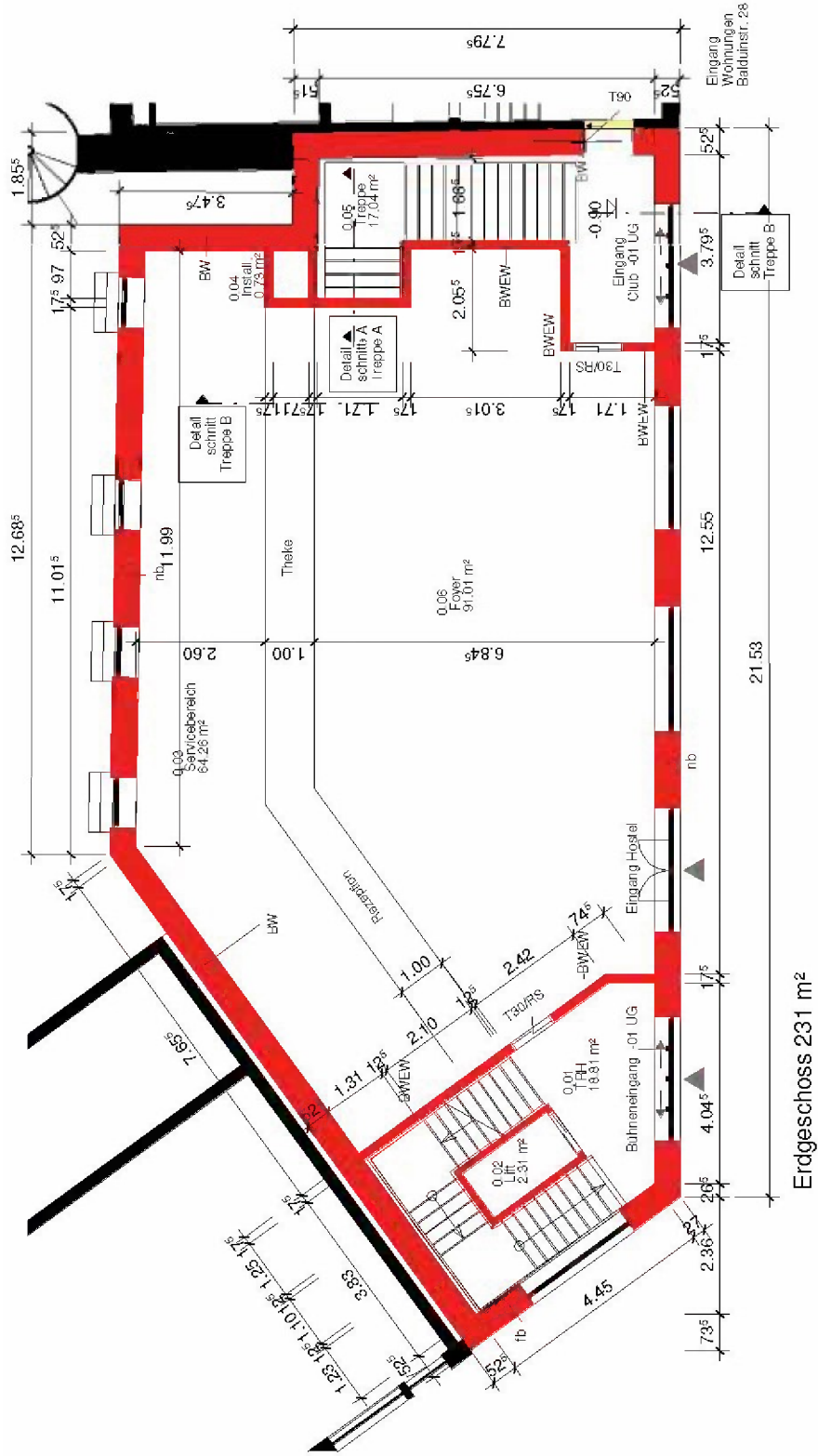
Planverfasser



Detail
Treppe A



Planverfasser



Erdgeschoss 231 m²

Legende 1

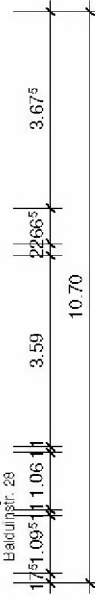
- Neu
- Bestand
- Abbruch
- Gelände

Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersacksstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg





Bauherr Iyskland 1 aps,

Plan Bestand - Abbruch - Neu EG Balduinstraße 27

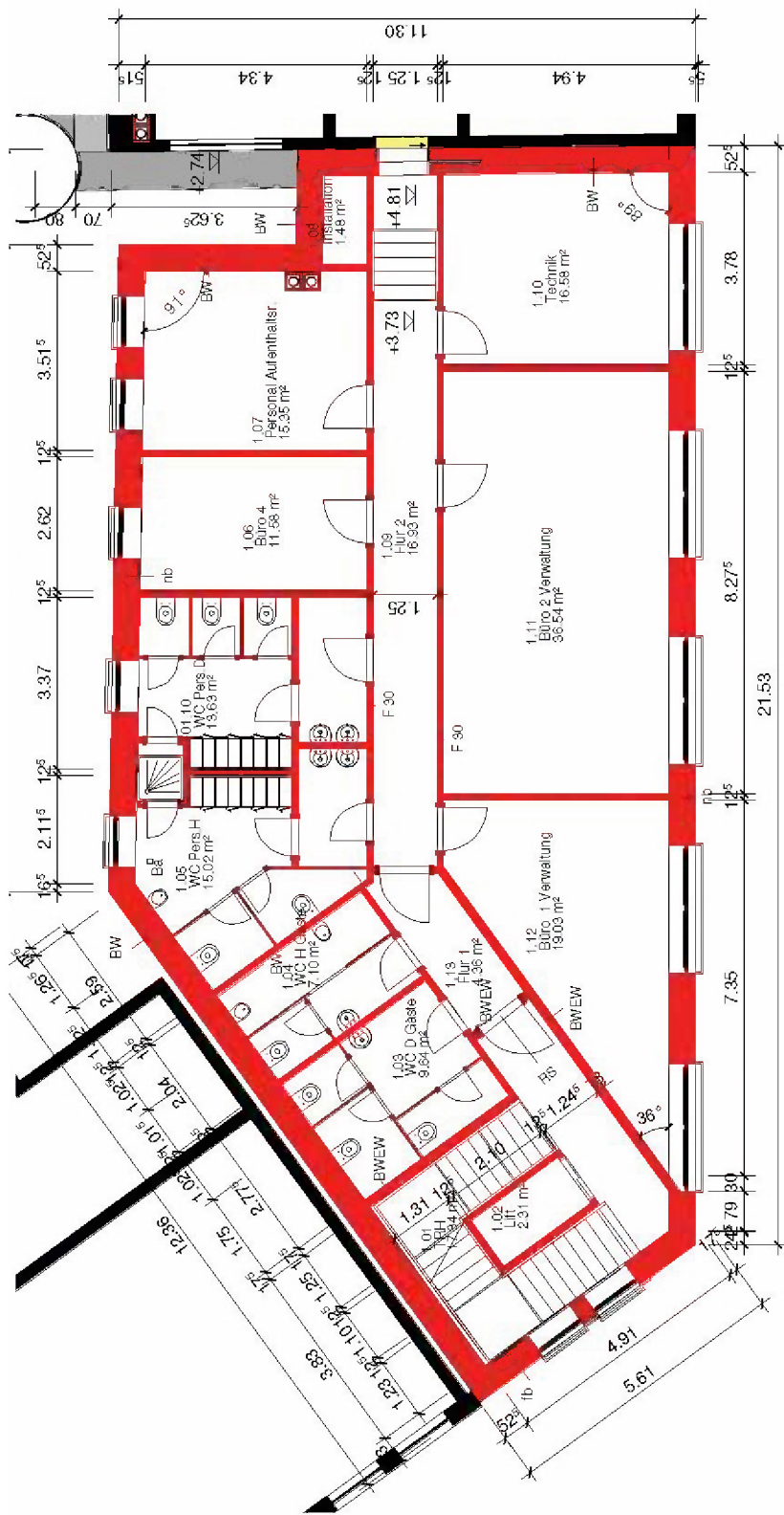
Planverfasser







Legende 1

- | Neu | Bestand | Abbruch | Gelände |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |

1000



Legende 1

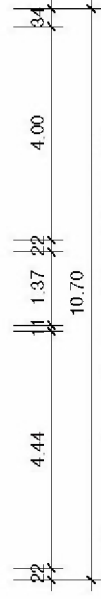
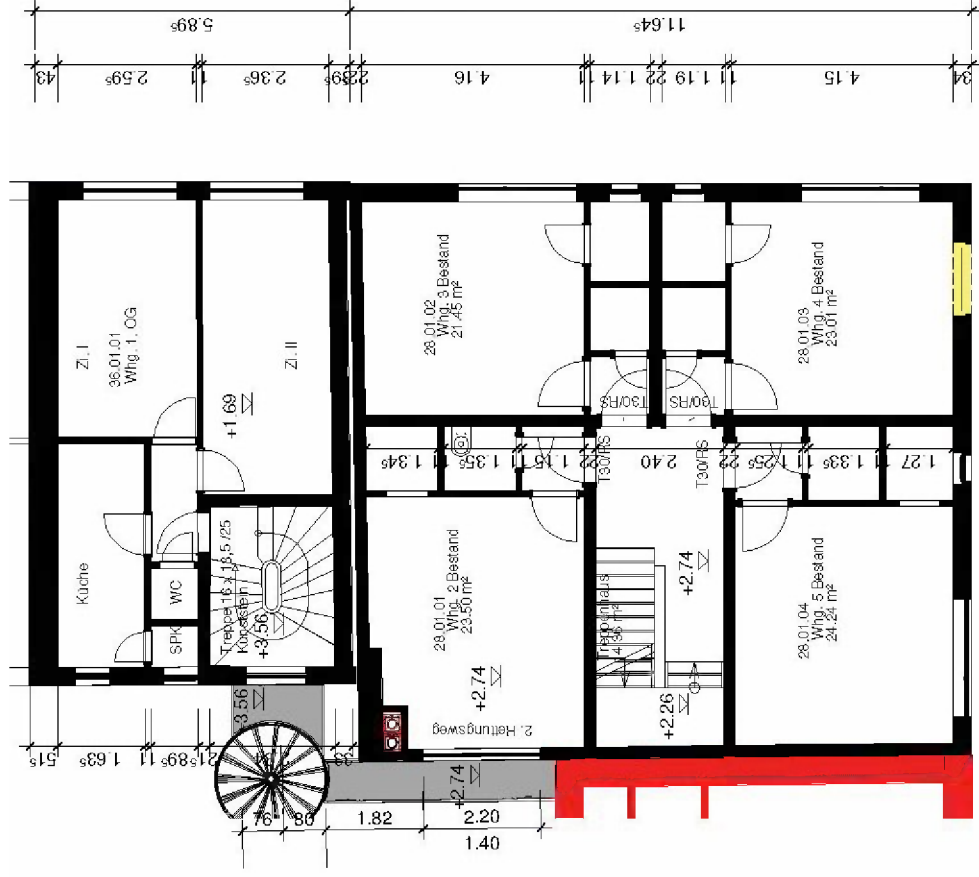
- | Neu | Bestand | Abbruch | Gelände |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |


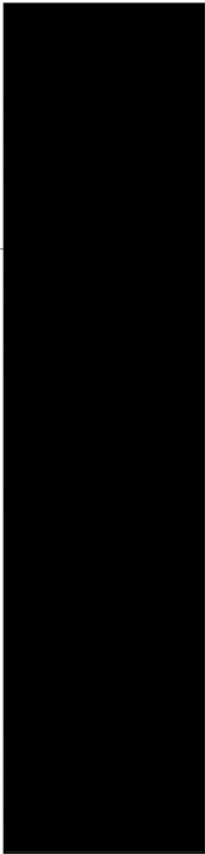
Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

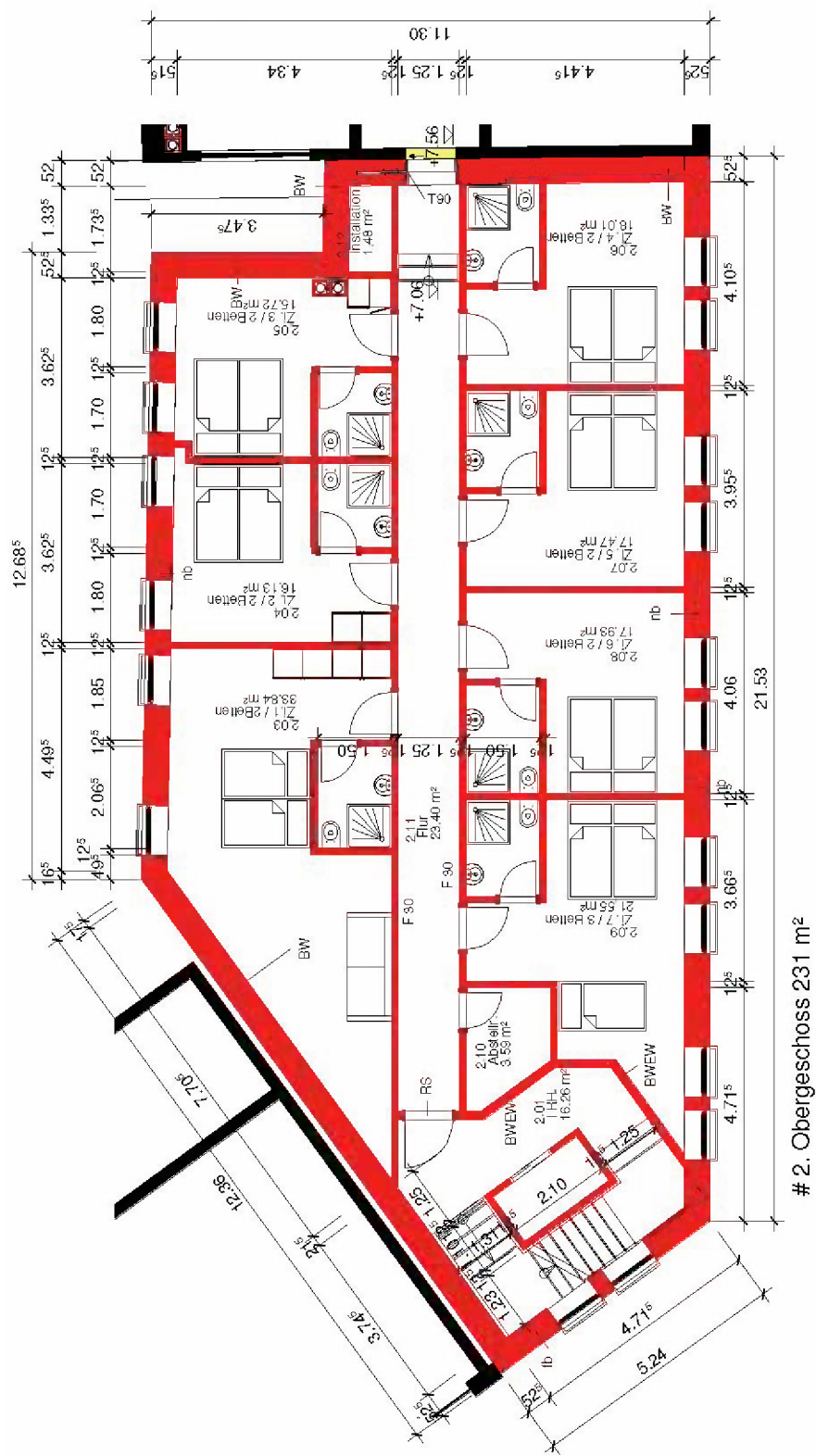
Bauherr Lyskland 1 appt

Plan Bestand - Abbruch - Neu, 1.OG, Balduinstraße 27

Planverfasser



Projekt	Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg
Bauherr	lysland 1 aps, 
Plan	Bestand - Abbruch - Neu, 1. OG Balduinstraße 28
Planverfasser	



Legende 1



Neu

Best and

Abbruch

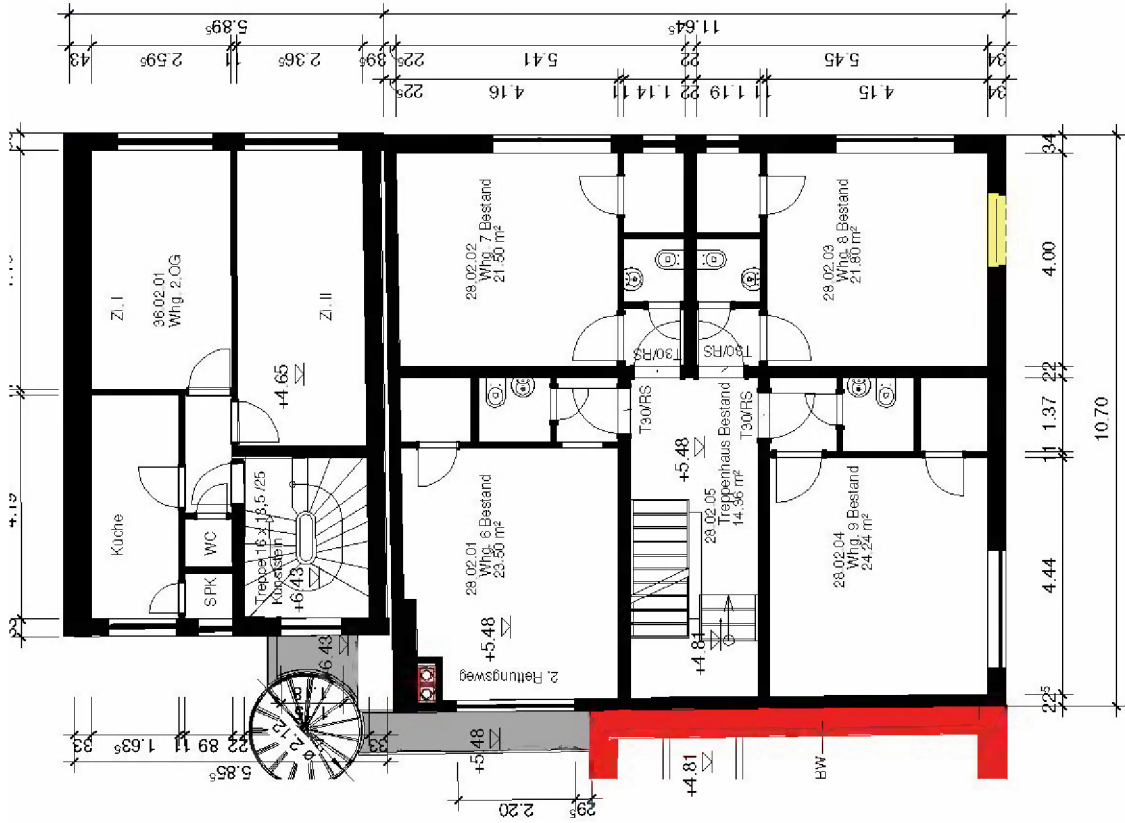
Gelände

Projekt Aufstockung Rock Cafe, Behälterbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Lyskland 1 aps,

Plan Bestand - Abbruch - Neu, 2.OG, Balduinstraße 27

Planverfasser



2. Obergeschoss Bestand Balduinstr. 28

Legende 1

- Neu
- Bestand
- Abbruch
- Gelände

Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Lyskland 1 aps.

Plan Bestand - Abbruch - Neu, 2.OG, Balduinstraße 28

Planverfasser



3. Obergeschoss 231 m²

Legende 1

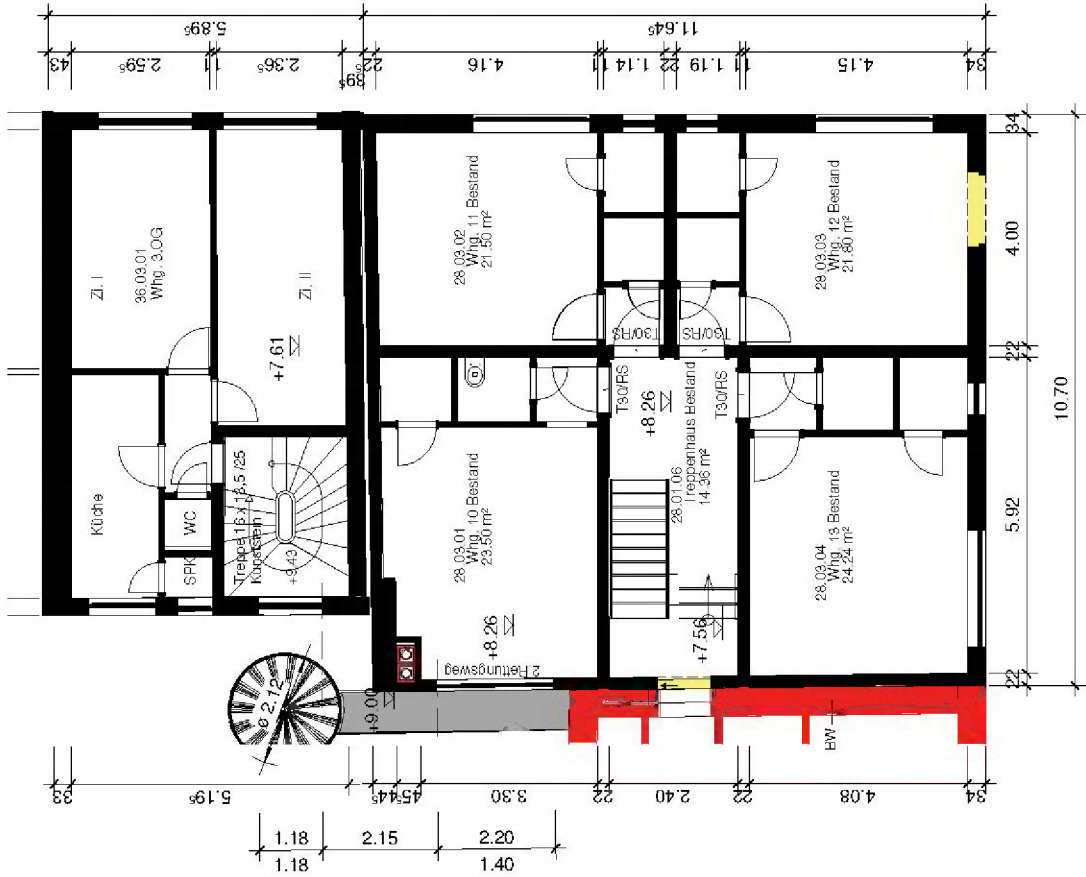
- Neu
- Bestand
- Abbruch
- Gelände

Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Baldunstraße 28/30 in 20359 Hamburg

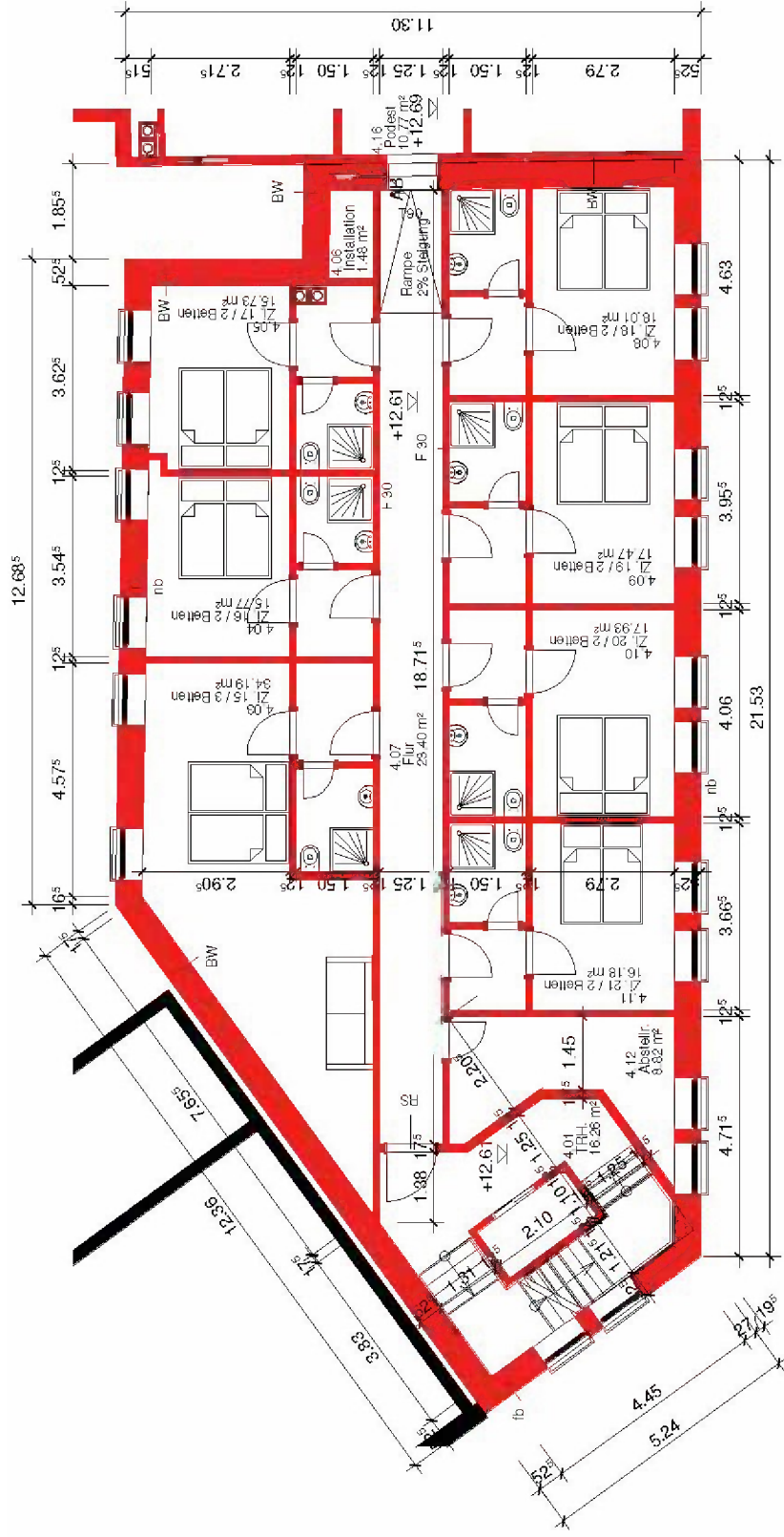
Bauherr Lyskland 1 aps.

Plan Bestand - Abbruch - Neu, 3.OG, Baldunstraße 27





Planverfasser



Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg	
Bauherr	Lyskland 1 aps.
Plan	Bestand - Abbruch - Neu, 3.OG, Balduinstraße 28
Planverfasser	



Legende 1

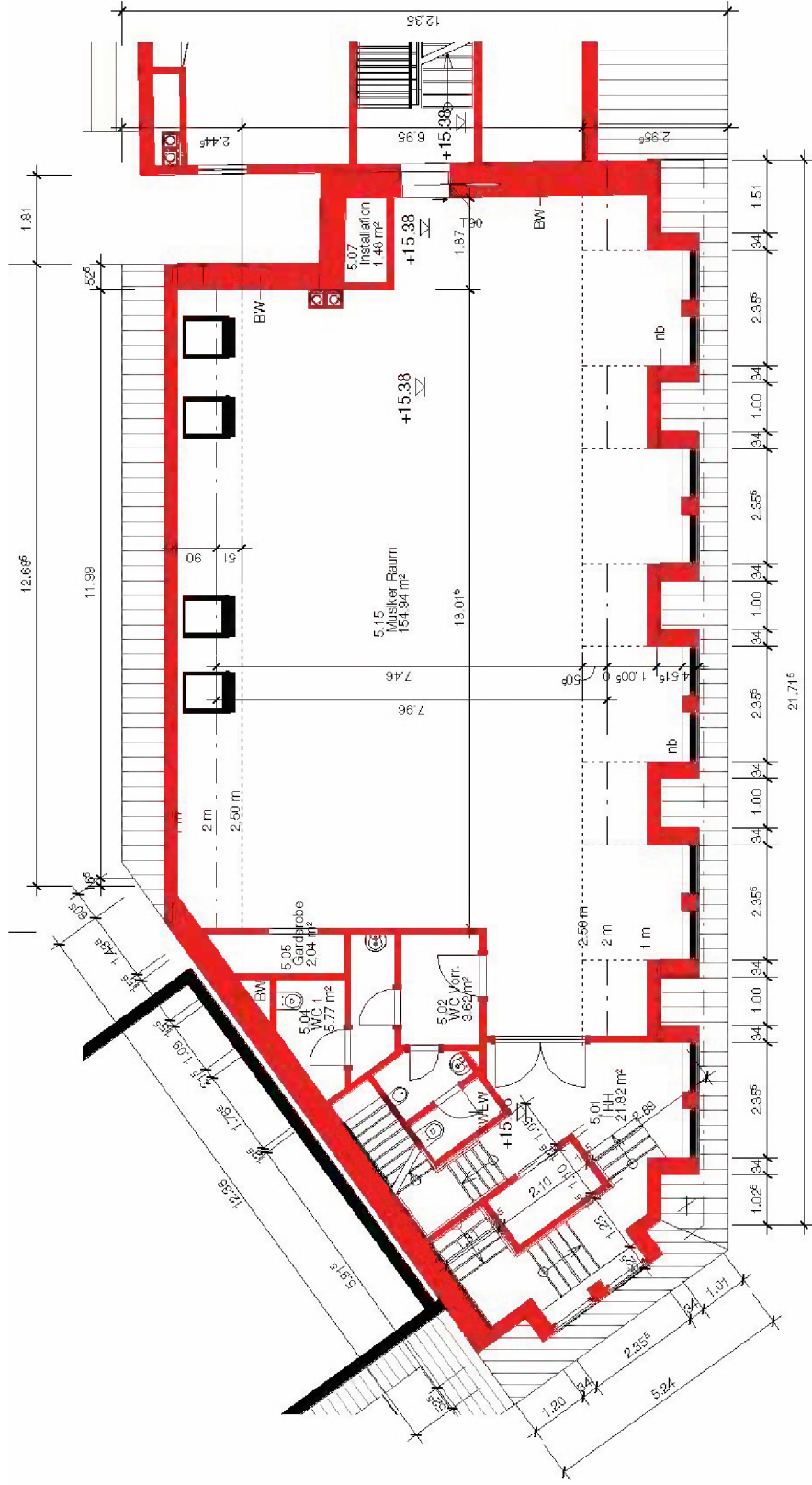
- | Neu | Bestand | Abbruch | Gelände |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |

Projekt Aufstockung Rock Cafe; Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Lyskland 1 aps,

Plan	Bestand - Abbruch - Neu, 4. OG, Balduinstraße 27
------	--------------------------------------------------

Planverfasser



5. Obergeschoss 207 m² mit R.H. mind. 1m

Legende 1

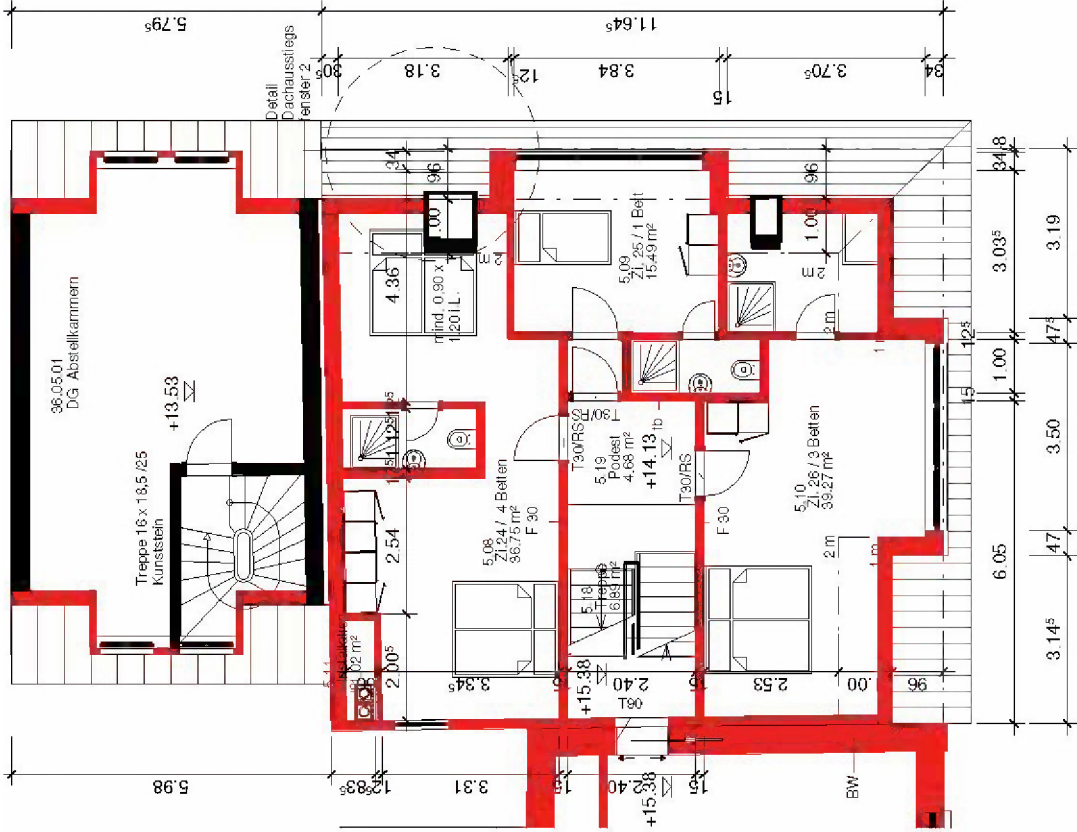
- Neu
- Bestand
- Abbruch
- Gelände

Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersacksstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Lyskland 1 aps.

Plan Bestand - Abbruch - Neu, 5.OG, Balduinstraße 27

Planverfasser



5. Obergeschoss Balduinstr. 28, 125 m²

Legende 1

- Neu
- Bestand
- Abbruch
- Gelände

Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

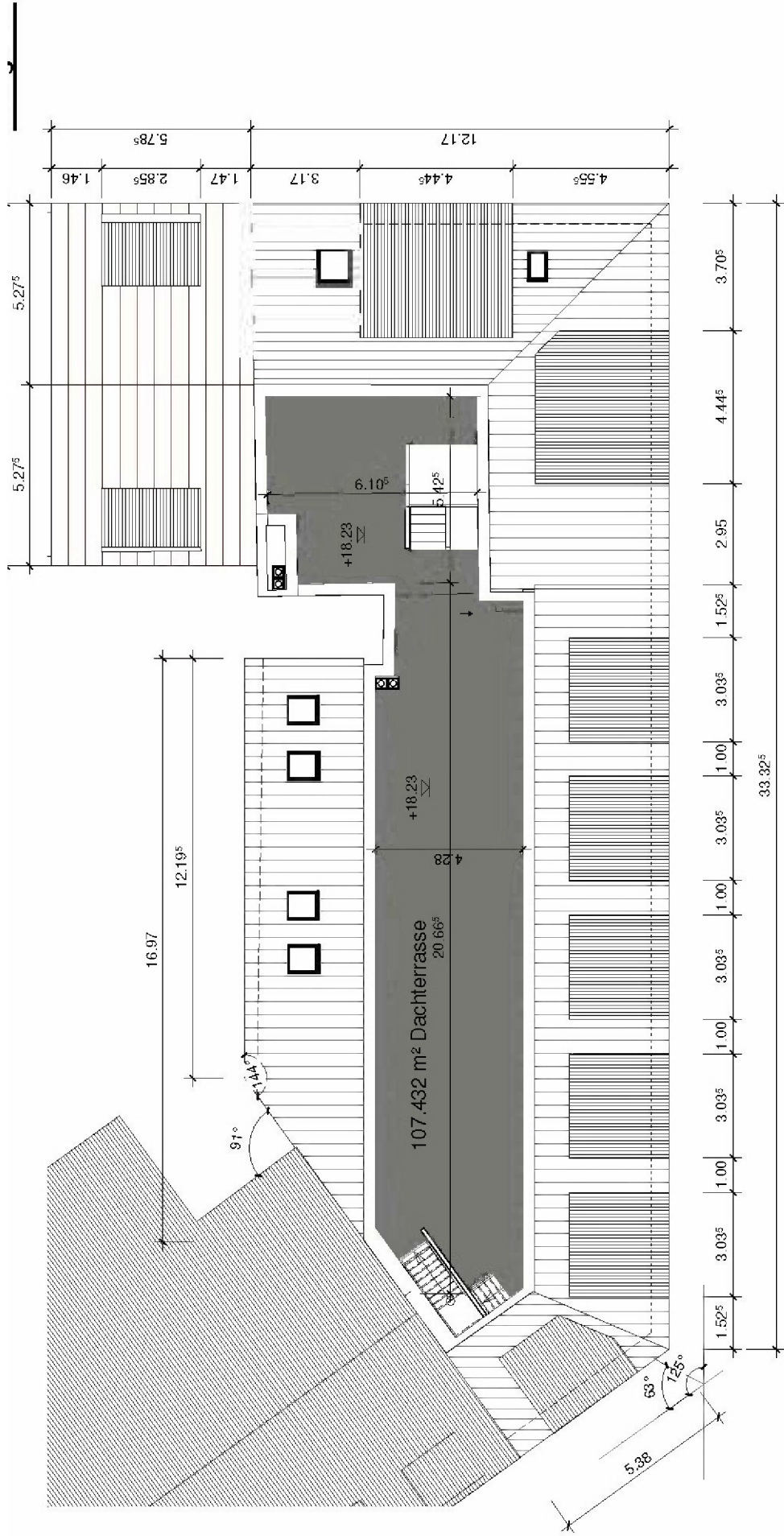
Bauherr Lyskland 1 aps

Plan Bestand - Abbruch - Neu, 5.OG, Balduinstraße 28

Planverfasser

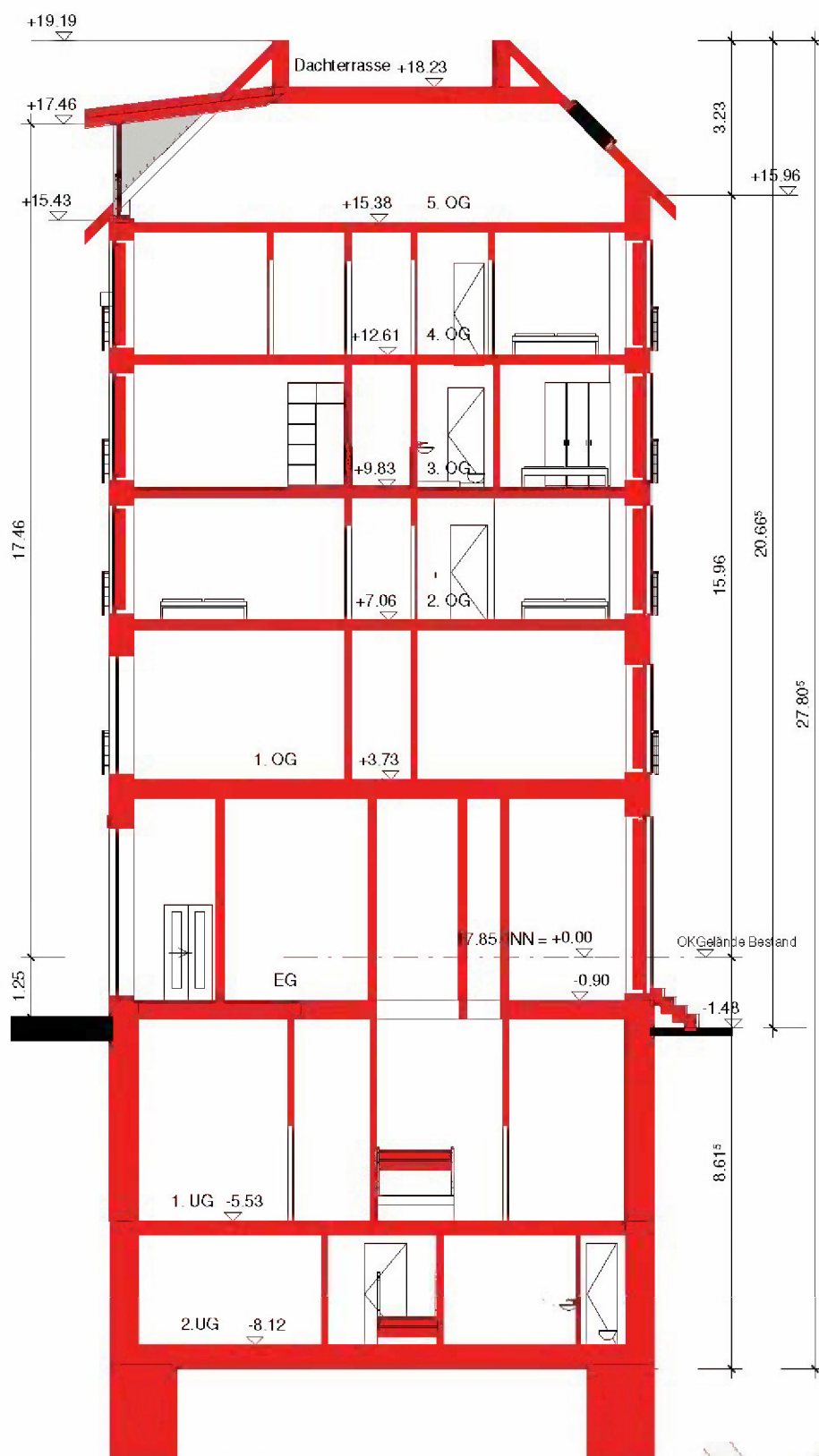
Projektnummer
201404

Plannummer
C+05-28-110 A30 b

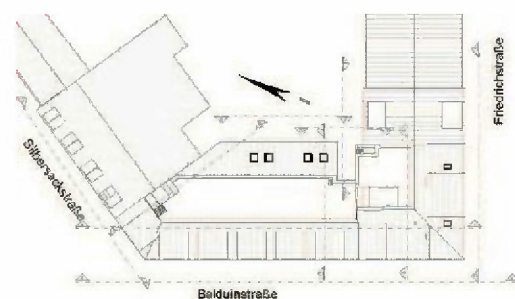


Dachterrasse 107.432 m²

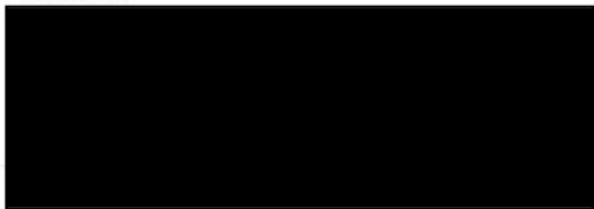
Projekt	Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler Silbersacksstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg		
Bauherr	Lyskland 1 aps.		
Plan	Bestand - Abbruch - Neu, Dachterrasse, Balduinstraße 27 und 28		
Planverfasser			



2.) Querschnitt



Planverfasser



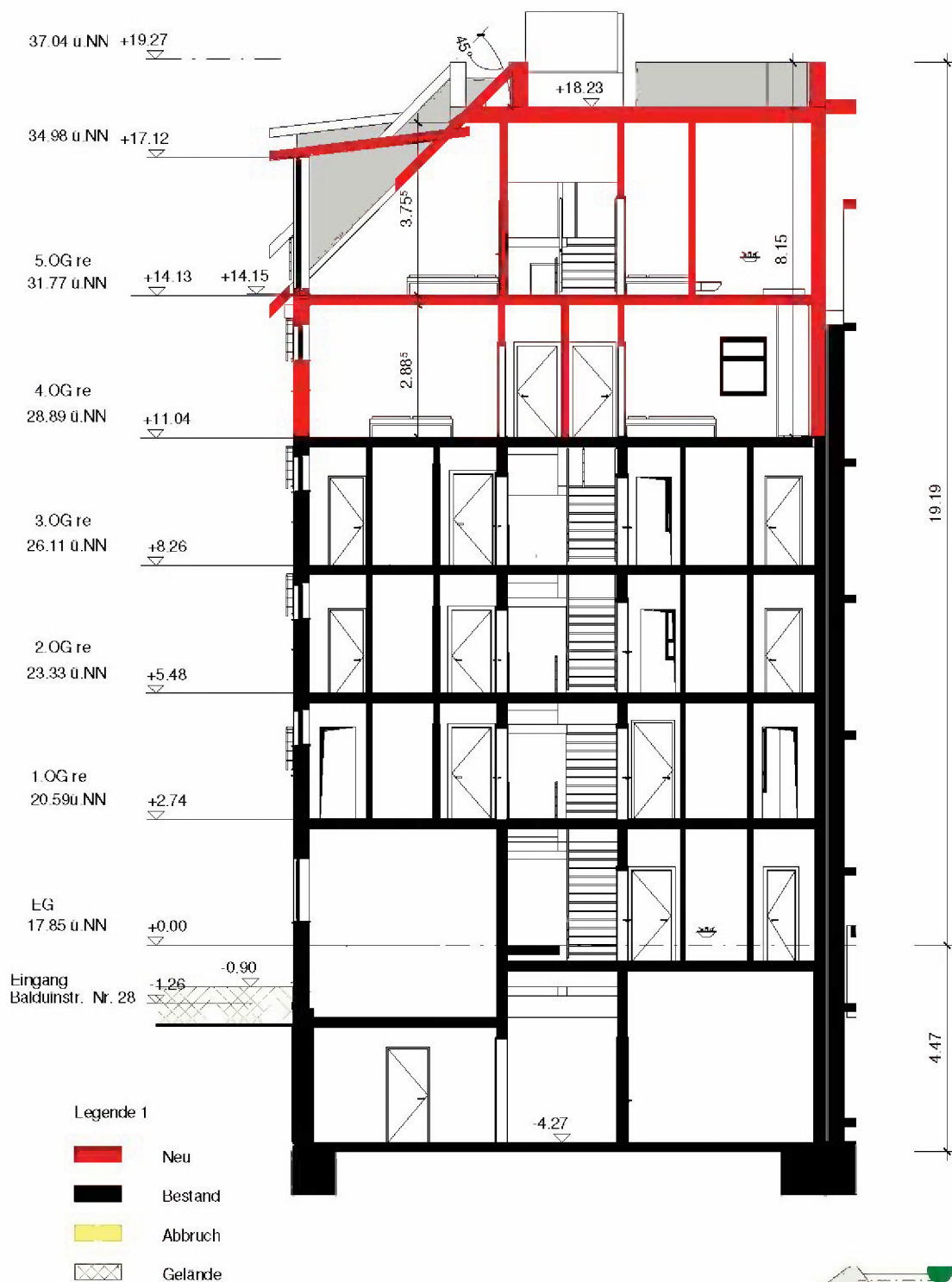
Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Tyskland 1 aps.

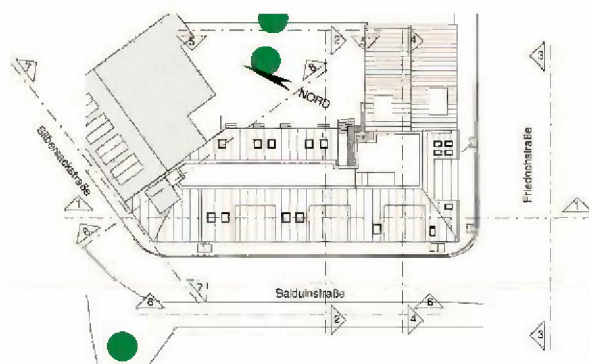


Plan 2.) Querschnitt





4.) Schnitt Fiedrichstraße

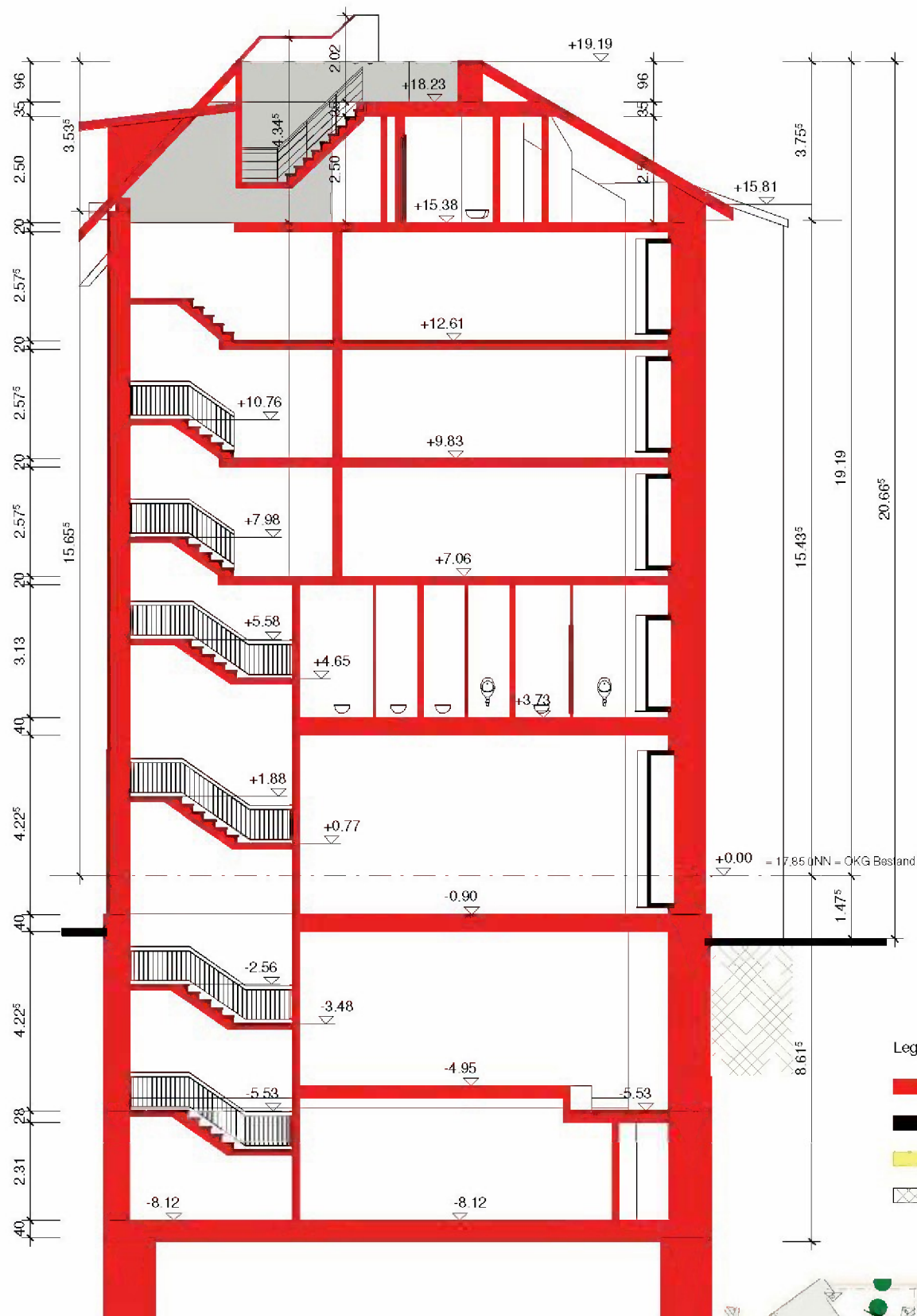


Planverfasser

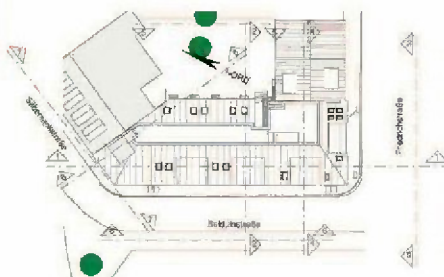
Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Lyskland 1 aps, [REDACTED]

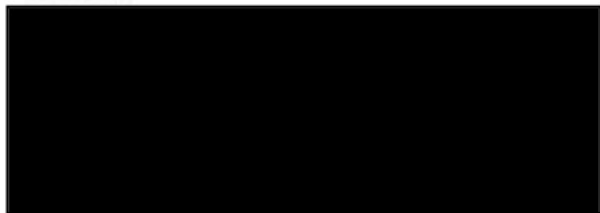
Plan 4.) Schnitt, Fiedrichstraße



8.) Schnitt Treppenhaus



Planverfasser

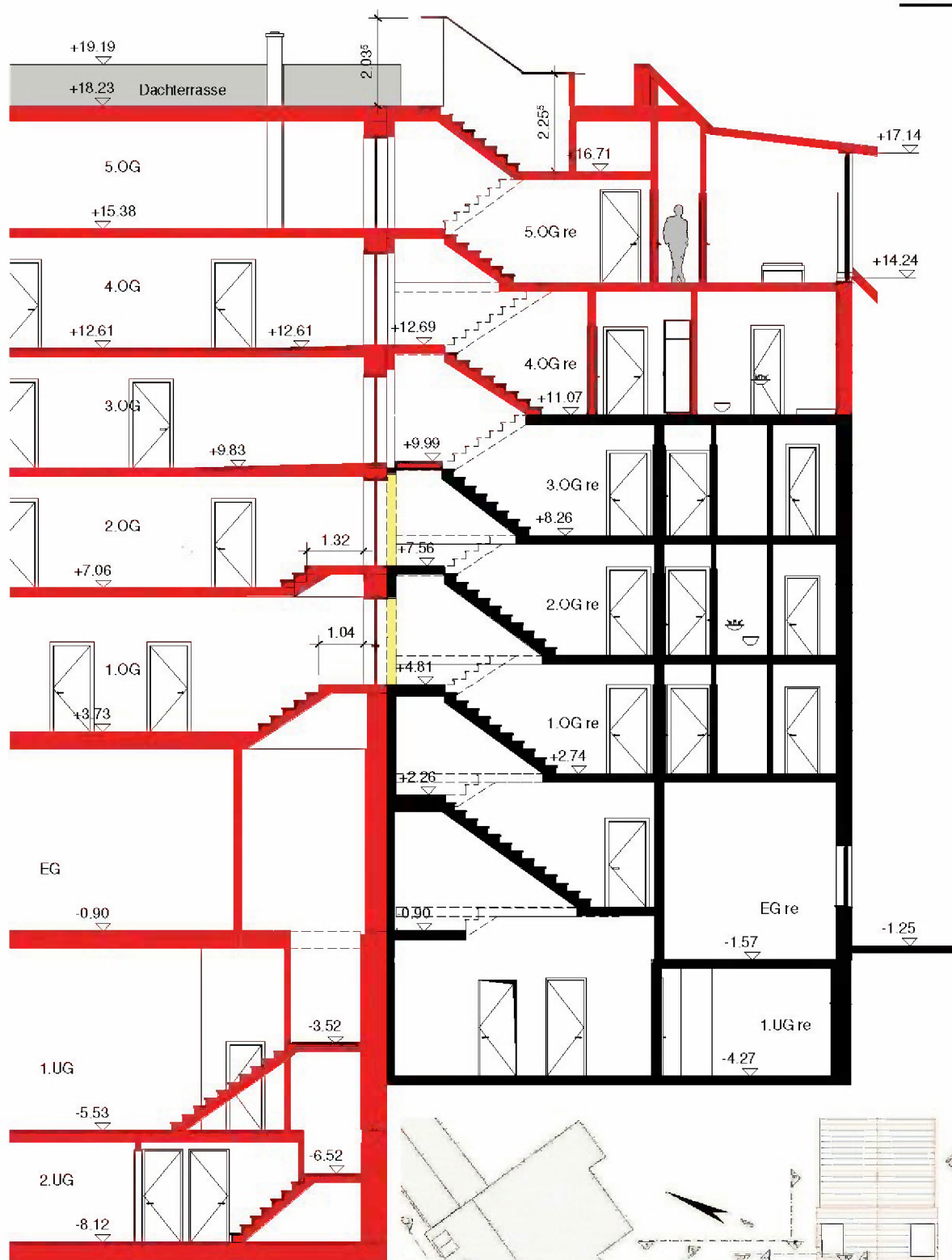


Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Tyskland 1 aps, [Redacted]

Plan 8.) Schnitt Treppenhaus





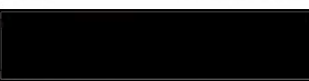
Planverfasser

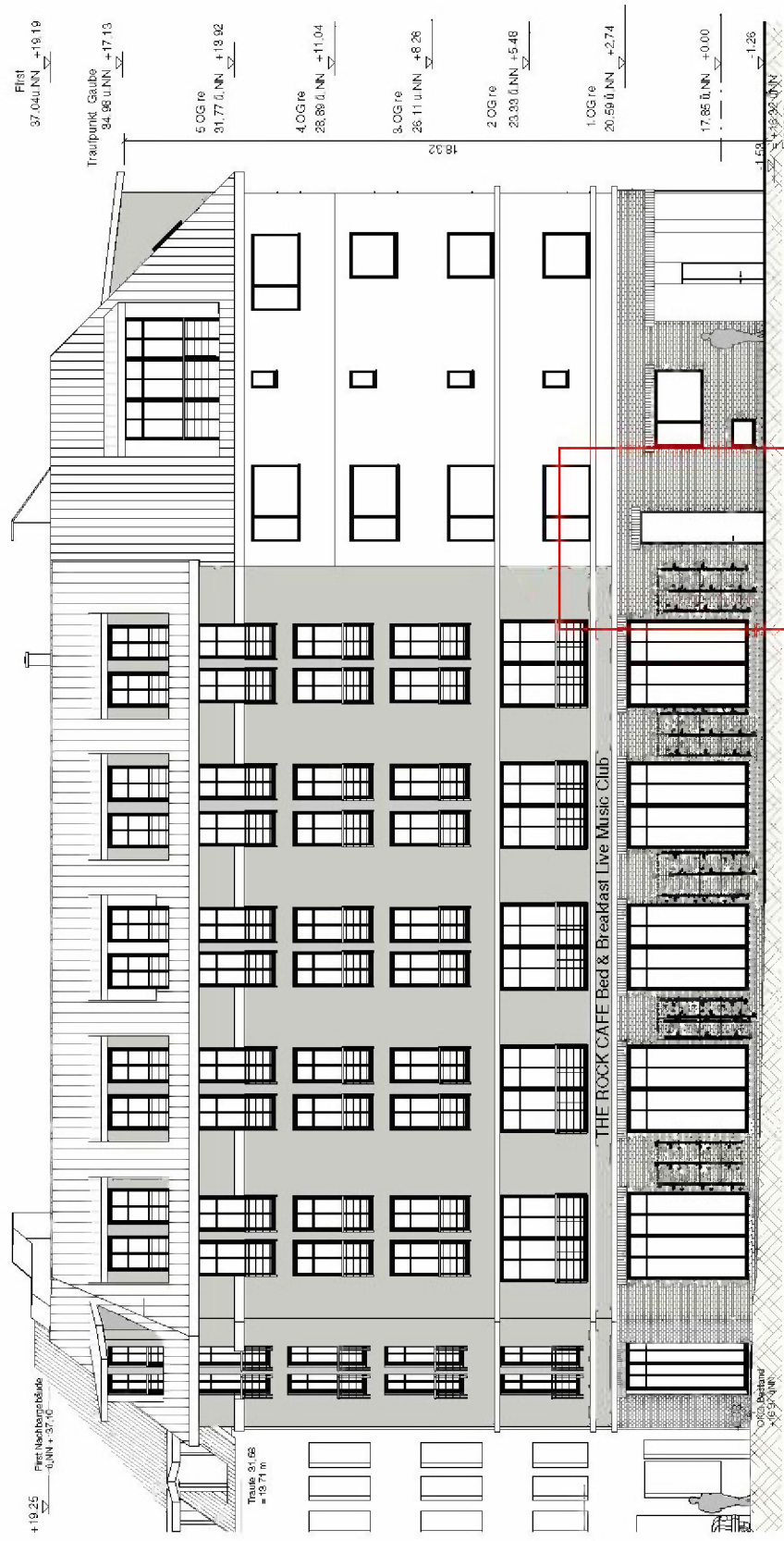


Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Lyskland 1 aps

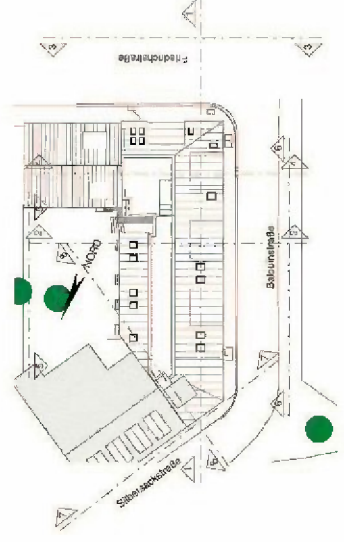
Plan # Schnitt 11 Übergänge zwischen den Gebäuden





6.) Ansicht Balduinstraße

vgl. überarbeitetes Detail in der folgenden Anlage

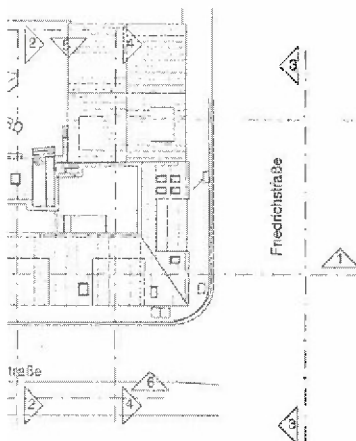


Projekt: Aufstockung Rock Cafe, Betriebsbergungsbetrieb für Kunstler
Silberbachstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20059 Hamburg

Bauherr: Tyskland 1 apf

Plan 6.) Ansicht Balduinstraße 27 und 28

Planverfasser



Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
 Silbersackstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg

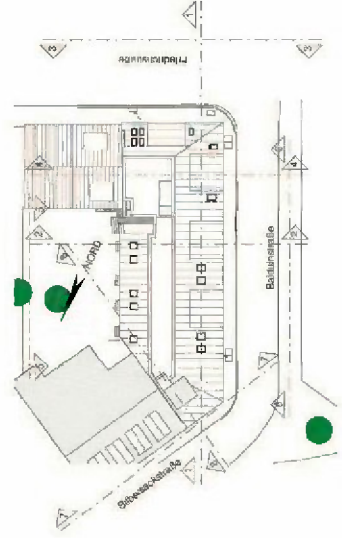
Bauherr Tyskland 1 aps

Plan 6.) Ansicht Balduinstraße 27 und 28

Planverfasser



7.) Ansicht Silbersackstraße



Projekt: Aufstockung Rock Cafe, Betriebsgebäude für Künstler
 Silbersackstraße 27 / Bachstraße 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr: Tyskland 1 aps

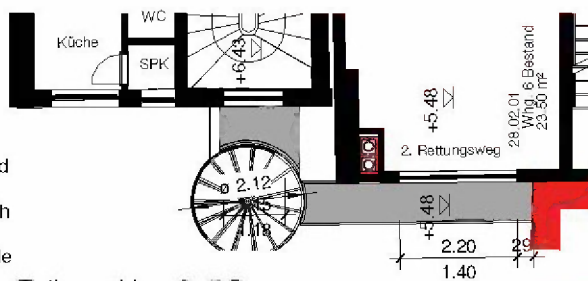
Plan: 7.) Ansicht Silbersackstraße

Blattgröße:

An architectural line drawing of a building facade. On the left, a multi-story building features a prominent, white, spiral staircase that winds around a central vertical axis. The building has several rectangular windows of varying sizes, some with small balconies. To the right, a taller, more uniform building facade is shown in a light gray tone. It has a grid of rectangular windows, some with small balconies, and three tall, narrow vertical windows at the ground level. The drawing uses black lines for outlines and shading, with a clean, minimalist style.



	Neu
	Bestand
	Abbruch
	Gelände



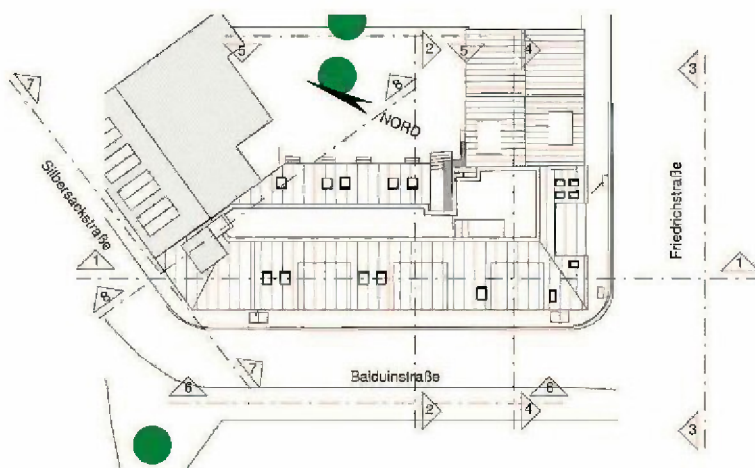
Teilgrundriss 2. OG

Planvertasser

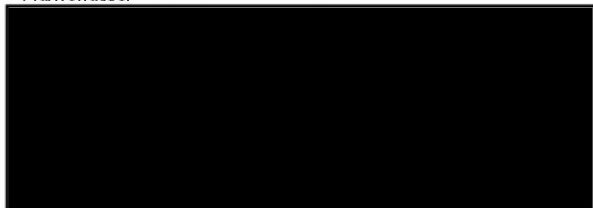
2. Rettungsweg Ansicht Hof Friedrichstraße und Schnitt



5.) Ansicht Balduinstr. Hof



Planverfasser



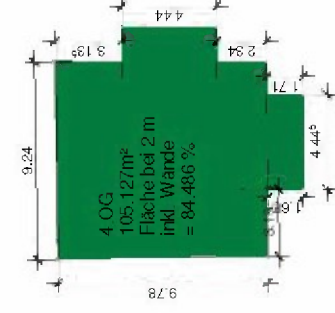
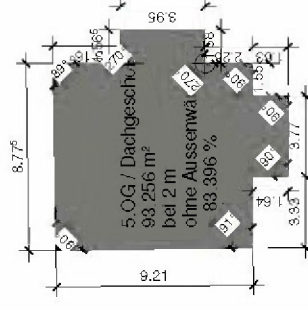
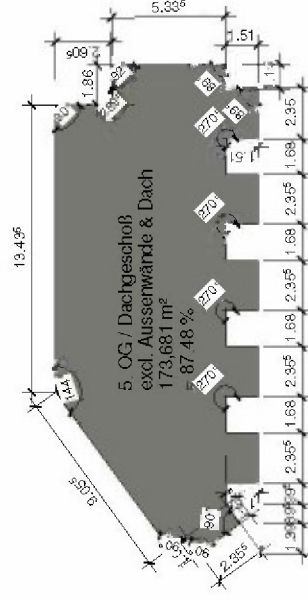
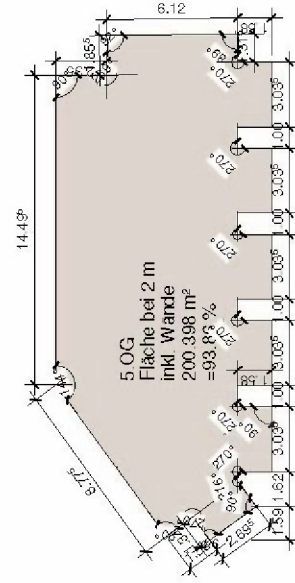
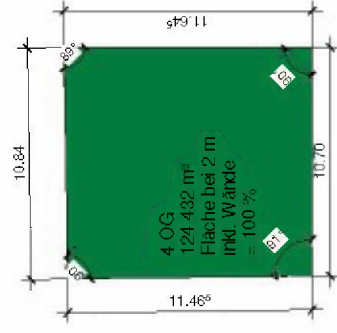
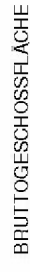
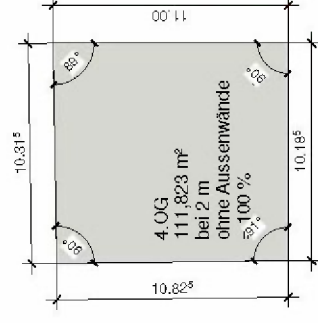
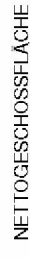
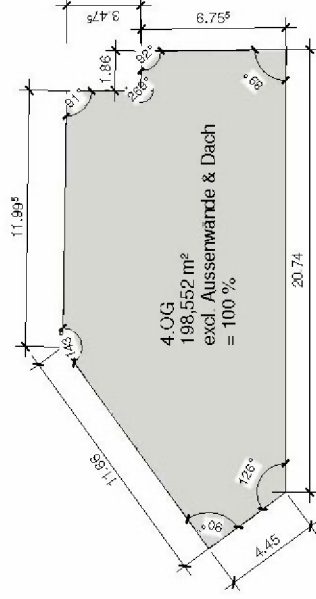
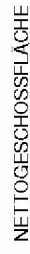
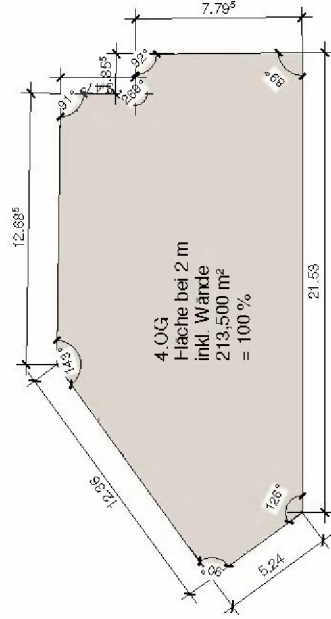
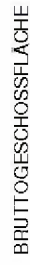
Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler
Silbersackstraße 27 / Balduinstr. 28/30 in 20359 Hamburg

Bauherr Tyskland 1 aps



Plan 5.) Ansicht Balduinstr. Hof





Das 5. OG ist ein Vollgeschoss

Projekt Aufstockung Rock Cafe, Beherbergungsbetrieb für Künstler Silberacksstraße 27 / Balduinstraße 28/30 in 20359 Hamburg	
Bauherr Lyskland 1 aps, [REDACTED]	
Plan Hächterberechnung 4. OG und 5. OG brutto und netto	
Planverfasser [REDACTED]	

Bauvorhaben Silbersackstrasse 27, 20359 Hamburg

Bauherr: Tysklandinvest 1 aps, [REDACTED]

Baublock: 112-009

Flurstück: 00815 in der Gemarkung St. Pauli Süd

Baubeschreibung zum GZ: M/BP/00106/2015

Erläuterungen zum Nutzungsvorhaben sowie erweiterte Betriebsbeschreibung

BAUBESCHREIBUNG UND NUTZUNGSKONZEPT

**Abbruch eines eingeschossigen Gebäudes und des Dachgeschosses des 4-geschossigen Wohngebäudes,
Errichtung eines 5-geschossigen Hotels mit Dachgeschoss und einem Musikclub im Kellergeschoss, Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes um 1 Voll-plus Dachgeschoss für Hotelnutzung auf insgesamt 5 Vollgeschosse plus Dachgeschoss**

Ziel ist es, eine Wiederherstellung des ehemaligen, und durch Fotos belegten, 5-geschoßigen Gebäudes in der Silbersackstrasse 27 durchzuführen. Eine den Anforderungen der Stadtplanung rechnungstragende Fassade wurde bereits mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erörtert.

In Ergänzung zu dem bereits bestehen [REDACTED]“ soll eine Beherbergungsstätte mit integrierten Apartments für Kunst-Kulturschaffende/ Kunstinteressierte in Hamburg erbaut werden.

Betreiber wird die The Rock LMC GmbH mit dem geschäftsführenden Gesellschafter [REDACTED], welcher bereits jetzt [REDACTED] ist. In Kooperation mit dem Eigentümer der Liegenschaft, [REDACTED] soll dieses Projekt verwirklicht werden.

Im Januar 2015 wurde das [REDACTED]“ durch das Clubkombinat und die Kulturbehörde zum „Besten neuen Club“ in Hamburg ausgezeichnet und prämiert. In der Urteilsbegründung heißt es unter anderem wörtlich:

„Neben der Arbeit im Club zeigt sich das [REDACTED] engagiert, die aktuellen und schwierigen Verhältnisse der offenen Drogenszene vor der Tür zu verbessern. Die Jury unterstrich in ihrer Begründung, dass sie diese Arbeit des Teams für seine Nachbarschaft und den Stadtteil bewundert.“

Diese Arbeit ist seit Einreichung des Bauantrages und dem fast zeitgleichen Beginn der sogenannten Flüchtlingswelle für uns und unsere Nachbarn noch wichtiger geworden. Eine 24 Std besetzte Lobby und eine beleuchtete Ecke Silbersackstrasse/ Balduinstrasse werden wesentlich mehr Sicherheit in diese derzeit dunkle und von Dealern geprägte Ecke bringen.

Da die Kosten für Unterbringung und Verkostung von Musikern in den letzten Jahren aufgrund der gestiegenen Hotelpreise in Hamburg geradezu explodiert sind, ist dieses Konzept für das [REDACTED]“ die einzige Möglichkeit auch weiterhin Künstler aus fernen Ländern auftreten zu lassen. Zudem ist eine Unterbringung der Künstler zu Zeiten von Großveranstaltungen (Hafengeburtstag, Harley-Days, Alstervergnügen etc.) fast

ausgeschlossen. Für die div. Live-Clubs, Theater und Musicals auf St.Pauli wird unser Hostel ganzjährig die Möglichkeit bieten, ihre Künstler kostengünstig (ab 30,- Euro/Nacht) in der Nähe der Spielstätte unterzubringen. Für längerfristige Arrangements der Spielstätten besteht die Möglichkeit Apartments für die Künstler bei uns anzumieten.

Dieses innovative Konzept, Live-Musik, Beherbergung und Restauration für Künstler und Besucher unter einem Dach zu vereinen ist deutschlandweit einmalig und unterstreicht den Innovationsstandort Hamburg, wie von der Handelskammer gewünscht.

Die im 5. OG geplante Suite ist sowohl für Künstler des [REDACTED], als auch für Künstler und Kunstinteressierte der umliegenden Live-Musik-Clubs angedacht. Diese Suite mit ca. 200 qm und zusätzlichen 5 Schlafzimmern wird das [REDACTED] für Kulturschaffende international berühmt machen und den Musikstandort Hamburg festigen. Jedes Unternehmen benötigt klare Alleinstellungsmerkmale, um am Markt bestehen zu können. Unseres wird durch unsere 26-jährige Erfahrung mit Künstlern und Kulturschaffenden klar definiert. Wir bieten allen Künstlern abgestimmt auf ihre Bedürfnisse, von Newcomern bis Megastars, die Möglichkeit einer optimalen Unterkunft im Herzen der Kulturlandschaft St.Pauli. Hierfür ist die Vielfalt auf dem doch sehr begrenzten Platzangebot der Immobilie (Grundfläche ca. 200 qm) von enormer Wichtigkeit. Wir müssen nicht zuletzt aus diesem Grund unsere Planungen auf 5 Geschosse plus Dachgeschoß durchführen.

Aufgrund der Struktur unseres Hostels ist mit keinen erhöhten Bus-Taxivorfahrten zu rechnen. Die Gäste eines Hostels in unserer Preiskategorie sind zunächst die Künstler, die mit Kleintransporter auf Tournee sind und Städtetouristen, welche in der Regel max. 3 Tage bleiben und mit wenig Gepäck oder als Backpacker unterwegs sind. Sie kommen nach Hamburg um ein Event zu sehen/ geben, oder wollen das Nachtleben und den Hafen erleben. Beides erreicht man von uns aus bequem in 2 Minuten. Bereits jetzt arbeiten wir sehr eng mit unseren unmittelbaren Nachbarn zusammen, so dass Bands problemlos ihre Fahrzeuge vor dem [REDACTED] [REDACTED] parken und deren Stromanschlüsse nutzen können. Diese Zusammenarbeit werden wir in Zukunft natürlich auch weiterhin bei behalten. Unsere freundschaftliche Verbundenheit kommt auch durch die aktive Mitarbeit im Clubkombinat Hamburg zustande. Sollten, wider Erwarten, doch ausnahmsweise Unternehmen mit Reisebussen in unserem Hostel buchen, so werden diese bereits bei der Buchung darauf hingewiesen, dass ein Befahren der Silbersackstrasse mit einem Bus nicht möglich ist. Wir werden diese Ausnahmen auf die im Verkehrswegegutachten erläuterten Möglichkeiten des Haltens in der Hafenstrasse, Davidstrasse bzw. in der Bernhard-Nocht-Strasse hinweisen. Bussen wird von unserer Seite das Befahren der Silbersackstrasse verboten!

Für dieses Projekt wird Beherbergung für Künstler/-Kunstinteressierte auf St.Pauli erschaffen, ohne Wohnraum zu vernichten! Der Bauherr wird eine gesonderte Verpflichtungserklärung abgeben, in welcher vereinbart wird, dass im Sinne der Sozialen Erhaltungsverordnung und des Wohnraumschutzes keine Wohnungen verloren gehen. Die anliegenden Mieter werden über den leider nicht vermeidbaren Baulärm nicht weiter beansprucht und nach Fertigstellung die Integration dieses Kulturtreffpunktes sicherlich garantieren.

Da der Bau zwischen 2 Gebäuden sehr zeit- und kostenintensiv ist und unsererseits keine hohen Übernachtungspreise von den Künstlern generiert werden können, ist der wirtschaftliche Betrieb eines solchen Hostels nur dann möglich, wenn auch seitens der beteiligten Behörden die entsprechenden Genehmigungen zu den von uns geplanten Zimmern und Betten erteilt werden. Nochmals, wir werden keine einzige Wohnung auf St.Pauli vernichten!

Der Club im 1 UG soll im Sinne der Kulturbehörde, welche das [REDACTED] ja bereits ausgezeichnet und prämiert hat, weiterhin als Kulturelle Einrichtung genutzt werden. Hier sollen, wie bereits jetzt im [REDACTED], mind. 24 Live –Konzerte/ jährl. durchgeführt werden, deren wesentlicher Inhalt die Aufführung von Musik durch lebende Personen auf einer Bühne ist, wie insbesondere live spielende Bands oder künstlerische DJ's, die eigene Musik kreieren. Auch sind Lesungen bei uns nicht unüblich. Die Öffnungstage richten sich nach den Buchungen der Bands, wobei eine Öffnung am Freitag und Samstag aus unserer Erfahrung regelmäßig ist. In der Woche sind Buchungen von Künstlern hier meist Mittwoch und Donnerstag, aber auch an den übrigen Wochentagen kommt es unregelmäßig vor. Die Öffnungszeiten im Club werden meist zwischen 19 Uhr und 24 Uhr liegen. An den Wochenenden gehen die Veranstaltungen je nach Art und Charakter der Veranstaltung und Anzahl der Bands auch über diese Öffnungszeiten hinaus. In der Vergangenheit kam es zu keinen Beschwerden der Nachbarn, im Gegenteil. Die Nachbarschaft ist sehr froh, dass hier (als Nachfolger eines Frühclubs mit unerträglicher Lautstärke, wie die Polizei protokollierte) endlich Ruhe eingekehrt ist. Die Geräuschkombi bessert sich durch das vorliegende Konzept weiter für die Nachbarschaft, da bei gleichzeitiger Übernachtung von Künstlern und ihren Begleitern im Hostel zwischen 22h-6h dann kein Equipment mehr Be- und Entladen werden muss.

Wir arbeiten mit unseren Nachbarn zusammen und die Polizeiwache Davidstraße vermerkt ebenfalls keine Beeinträchtigung seit unserer Eröffnung. Eine Verlegung der Kulturellen Einrichtung vom EG in das 1 UG hat sicherlich noch mehr positive Auswirkungen für unsere Nachbarn.

Der Personalbedarf im Club sieht derzeit wie folgt aus:

- Ca. 10 Festangestellte (Planung, Booking, Grafik, Bar, Reinigung, Hausmeister)
- Ca. 6 Geringfügig Beschäftigte (Bar, Service)

Unsere bereits jetzt bestehende Kooperation mit der Ganztagschule St.Pauli wird durch dieses Projekt in Form von Ausbildungs- und Praktikumsplätzen weiter wachsen können.

Abschließend sollte Erwähnt werden, dass wir unser Bauvorhaben als Energieeffizienzhaus geplant haben.

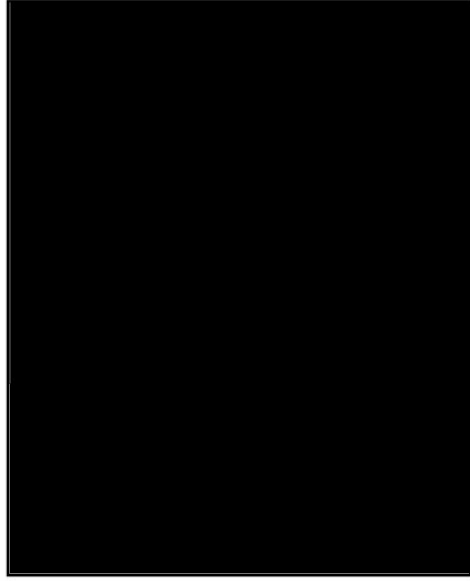
Es ist uns ein Herzensanliegen dieses Projekt für den Kulturstandort St.Pauli zu verwirklichen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Februar 2016







Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Erstellt am: 26.10.2015