



RATHAUS QUARTIER

BID Rathausquartier

Erläuterung zum Wirtschaftsplan 3. BID Jahr

Datum der BID Einrichtung: 29.12.2021

Laufzeit für das BID Jahr 1: 29.12.2021 bis 28.12.2022

Laufzeit für das BID Jahr 2: 29.12.2022 bis 28.12.2023

Laufzeit für das BID Jahr 3: 29.12.2023 bis 28.12.2024

1. Vorkosten und Konzeption

Budget BID Jahr 3: 0,00 €

Wirtschaftsplan BID Jahr 3: 0,00 €

Keine Ausgaben vorgesehen.

2. Honorar Architekten, Nebenkosten

Budget BID Jahr 3: 80.000,00 €

Überschuss/ Defizit: - 5.611,49 €

Wirtschaftsplan BID Jahr 3: 80.000,00 €

Der Aufgabenträger hat im Beisein der Vorsitzenden des Lenkungsausschusses am 13.11.2018 mit Bruun & Möllers Landschaften GmbH Co. KG die Honorare verhandelt. Das dem BID- Antrag zu Grunde gelegte Honorarangebot ist vom 06.05.2021 und wurde an entsprechend der Zielvorgabe stetig überarbeitet. Weitere, notwendige Leistungen von Architekten und Planern fallen ebenfalls unter diesen Budgetpunkt.

Die Planung für die qualitätssteigernden durch die FHH finanzierten Baumaßnahmen umfasst die Leistungsphasen 1- 8 nach HOAI §39 Freianlagen.

Die Summe für den Wirtschaftsplan des dritten BID Jahres wird nicht um die Mehrausgaben aus zweiten BID Jahr reduziert. Die Mehrausgaben in Höhe von 5.611,49 € werden von der Reserve im dritten BID Jahr abgezogen.

Hintergrund: Die Baumaßnahme geht deutlich zügiger voran als in der BID Planung und in den entsprechenden BID Jahren vorausgeplant. Somit wird es im dritten BID Jahr ebenfalls zu deutlichen



RATHAUS QUARTIER

Mehrausgaben kommen. Der Planer, Herr Möllers, prognostiziert eine Abrechnungssumme in Höhe von rund 140.000 € netto, laut Mail vom 17.04.2024, vgl. Anhang. Dafür werden sich die Ausgaben im Jahr 4 deutlich reduzieren, sodass sich das Budget bis zum Ablauf der BID Laufzeit ausgleichen wird.

3. Materiallieferung

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Budget BID Jahr 3: | 413.333,13 € |
| Defizit: | - 422.683,40 € |
| <i>Wirtschaftsplan BID Jahr 3:</i> | <i>413.333,13 €</i> |
| Abzgl. | 150.000,00 € |

→ Verschiebung in die Reserve, um das Minus auszugleichen und da im zweiten BID Jahr bereits ein großer Teil an Material bestellt/bezahlt wurde, welches für das dritte Jahr geplant war.

= Wirtschaftsplan BID Jahr 3: 263.333,33 €

Durch die eingesetzten Mittel des BID Rathausquartier kann ein im Vergleich zum städtischen Standard höherwertiges Erscheinungsbild umgesetzt werden und ein dem Standort angemessener Boulevard mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der sich in das Gesamtbild der übrigen Innenstadt BIDs einfügt und sich nahtlos an das neue Nachbar BID Nikolaiquartier anschließt. Die Materiallieferung ist ab BID Jahr zwei vorgesehen und wurde auch entsprechend umgesetzt.

Es sind erhebliche Mehrausgaben in Höhe von 422.683,40 € angefallen.

Hintergrund: Der Aufgabenträger hat gemeinsam mit dem Lieferanten Metten Stein & Design entschieden, die komplette Bestellung für alle ausstehenden Bauphasen im Jahr 2023 auszulösen.

Die Energiekosten für die Produktion steigen im Jahr 2024 immens, hinzukommen die gestiegenen Transportkosten. Der Produzent Metten Stein & Design hat zugesagt, dass für das BID alle vorproduzierten bzw. bestellten Materialien kostenneutral gelagert werden, bis der Abruf in 2024 erfolgt.

Abweichungen oder Mehrkosten sind im Hinblick auf die weiterhin benötigten Materialien für das Rathausquartier derzeit nicht bekannt, können jedoch auch weiterhin durch die steigenden Energie- und Logistikkosten nicht ausgeschlossen werden.

Im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist das Budget für die Materiallieferungen für die BID Jahre zwei, drei, vier zu gleichen Teilen eingestellt. Das Budget wurde vor BID Antragsstellung in den Jahren 2020 und 2021 kalkuliert und entsprechend eingeplant.



RATHAUS QUARTIER

Die Erfahrung im Bauablauf zeigt, dass die Baustelle in den BID Jahren zwei und drei begonnen bzw. beendet wird. Der Bauzeitenplan der bauausführenden Firma wurde nach BID Einrichtung im ersten BID Jahr in Abstimmung mit dem Auftraggeber der Stadt Hamburg abgestimmt und aufgelegt.

Den Zuschlag erhielt die Zum Felde Gruppe am 30.11.2022. Somit war es dem BID vor Antragsstellung und bei der Konzeption des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts sowie während der Einrichtungsphase nicht möglich, konkret mit Lieferanten oder einer potentiellen, bauausführenden Firma abzustimmen, wie sich der endgültige Bauablauf gestaltet und wann welches Material zu welchen Massen benötigt wird.

Des Weiteren hat das BID das Budget auf drei Jahre verteilt, damit die Ausgaben die Einnahmen nicht übermäßig übersteigen und wohlmöglich hohe Finanzierungskosten anfallen.

Im Nachhinein wäre es sicherlich besser gewesen, wenn das Budget für Materiallieferung in den Jahren zwei und drei zu den größten Teilen und im BID Jahr vier nur geringfügig berücksichtigt wird.

Die Mehrausgaben im zweiten Jahr werden durch die Reserve aufgefangen.

Im dritten BID Jahr wird die Summe für Ausgaben „Materiallieferung“ reduziert, da ein großer Teil der Materialausgaben für das dritte Jahr, bereits im zweiten Jahr finanziert wurde.

Im Wirtschaftsplan für das dritte BID Jahr stehen $413.333,33 \text{ €} - 150.000,00 \text{ €} = 263.333,33 \text{ €}$ zur Verfügung. Die Summe von 150.000 € wird der Reserve zugeführt, um ein Minus zu vermeiden.

4. Konzeption, Beleuchtung

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Budget BID Jahr 3: | 0,00 € |
| Restbudget: | 30.000,00 € |
| Wirtschaftsplan BID Jahr 3: | 30.000,00 € |

Das Nachbarquartier BID Nikolaiquartier wird in der zweiten BID- Laufzeit, welche parallel zur BID-Laufzeit des Rathausquartiers verläuft, die konzeptionelle Überarbeitung der öffentlichen Beleuchtung vornehmen. Aus diesem Grund hat sich der Lenkungsausschuss dazu entschieden, ebenfalls Planungsbudget für die Ideenfindung bzw. konzeptionelle Erarbeitung eines einheitlichen Beleuchtungskonzepts einzustellen

Im Budgetpunkt ist ebenfalls die konzeptionelle Vorbereitung einer weihnachtlichen Illumination des Rathausquartiers, insbesondere der Kleinen Johannisstraße, berücksichtigt. Eine weihnachtliche Beleuchtung trägt erheblich zur Einkaufs- und Verweilatmosphäre bei und steigert die Attraktivität des öffentlichen Raums in der dunklen Jahreszeit.



RATHAUS QUARTIER

Der Aufgabenträger hat sich beim Planungsbüro erkundigt, wie mit dem Restbudget sowie mit dem geplanten Budget in BID Jahr 2 verfahren werden sollte, vgl. hierzu Email von Bruun & Möllers Landschaften vom 05.01.2023.

Der Lenkungsausschuss hat im ersten BID Jahr die Überarbeitung der öffentlichen Beleuchtung mit der BSW und Hamburg Verkehrsanlagen diskutiert. Die Spannseilbeleuchtung wird im Quartier erhalten bleiben. Eine Überarbeitung zu den LED Leuchten wird von der FHH vorangetrieben, das BID muss jedoch den Prozess begleiten, damit es zeitnah zu einer Umsetzung kommt. Finanzielle BID Mittel sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Das Thema der Konzeption einer möglichen weihnachtlichen Illumination wird in den Folge BID Jahren drei bis fünf zum Thema werden. Aus diesem Grund wird das Budget aus dem BID Jahr eins und BID Jahr zwei zusammengeführt und in der Budgetposition belassen.

5. Dienstleistungen

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Budget BID Jahr 3: | 49.000,00 € |
| Überschuss: | 32.700,44 € |
| Wirtschaftsplan BID Jahr 3: | 49.000,00 € |

Im ersten BID Jahr wurden keine Ausgaben im Budgetpunkt „Dienstleistungen“ getätigt. Alle Ausgaben, die Dienstleistungen betrafen, wurden unter Nr. 1 „Vorkosten“ abgerechnet, da diese vor der offiziellen BID Einrichtung getätigt worden sind.

Im BID Jahr zwei ist das vorgesehene Budget ebenfalls im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Ab 01.03.2023 hat das Districtmanagement mit seiner Arbeit im Quartier begonnen. Der Aufgabenträger hat über die Vergütung und Leistungen einen Vertrag geschlossen. Während der Bauphase geht es vor allem darum, die Mieter und Anrainer umfassen zu informieren und eine Gemeinschaft aufzubauen. Das Districtmanagement fungiert als Ansprechpartner und Informationsschnittstelle zum Aufgabenträger, zu den Grundeigentümern und zur bauausführenden Firma. Das Leistungsverzeichnis sowie die dafür vorgesehenen Stunden sind entsprechend der Bedürfnisse vor Ort anpassbar. Der Zahlungsplan ist der Erläuterung des Wirtschaftsplans als Anlage beigefügt. Die Abrechnung erfolgt im Drei - Monatsrhythmus zur Mitte. Reinigungsleistungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans noch nicht inbegriffen. Hintergrund: Die Bau- und Umbaumaßnahmen haben im Februar 2023 begonnen. Es müssen erst einige Flächen hergestellt werden und von den Bauarbeiten freigelegt werden, um die neu geschaffenen Flächen zukünftig von Grobmüll und Verunreinigungen zu reinigen.



RATHAUS QUARTIER

Im Januar 2024 hat der Aufgabenträger gemeinsam mit dem Dienstleister Schultz die vergangenen Tätigkeitsmonate resümiert. Die Wochenberichte und Nachweise haben ergeben, dass die kalkulierten sechs Wochenstunden nicht ausreichend sind. Es wird vereinbart, die Stundenzahl auf neun zu erhöhen. Hintergrund der Steigerung ist der gestiegene Abstimmungsbedarf mit den Anrainern im Quartier. Die Straßenzüge Dornbusch, Große Bäckerstraße, Rathausstraße sind inzwischen fertiggestellt. Die Herstellung der Kleinen Johannisstraße und der Schauenburgerstraße stellt alle Anrainer vor große Herausforderungen im täglichen Betrieb und auch in der Logistik, sprich Belieferung, Entsorgung etc.

Aufgrund der bereits fertig gestellten Flächen gibt es bereits Bedarf die Reinigungskraft zum nächstmöglichen Zeitpunkt einzustellen. Die Kraft wird in den bereits neu hergestellten Flächen Grobmüll, Unrat, Aufkleber und sonstige Verschmutzungen in der Zeit von Montag bis Freitag entfernen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplans wird davon ausgegangen, dass das eingestellte Budget in Höhe von 49.000 € brutto für das BID Jahr insgesamt ausreicht. Derzeit wird eine passende Kraft vom Dienstleister akquiriert. Geplant sind ca. 25 Wochenstunden zwischen Montag und Freitag. Nach einer Anlaufphase der Leistung, wird in Rücksprache mit dem Aufgabenträger und dem Lenkungsausschuss über die Qualität, Bedarf und Stunden diskutiert.

Der Budgetüberschuss aus BID Jahr 2 wird in die Reserve verschoben.

6. Rechtliche Beratung

| | |
|-----------------------------|--------|
| Budget BID Jahr 3: | 0,00 € |
| Überschuss/Defizit: | 0,00 € |
| Wirtschaftsplan BID Jahr 3: | 0,00 € |

Das einmalig eingestellte Reservebudget in Höhe von 20.000,00 € wurde im ersten BID Jahr nicht benötigt und ist der Reserve zugefügt worden. Ab dem zweiten BID Jahr werden eventuell anfallende rechtlich erforderliche Beratungsleistungen über die Reserve abgerechnet.

7. Aufgabenträger

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Budget BID Jahr 3: | 120.000,00 € |
| Überschuss/Defizit: | 0,00 € |
| Wirtschaftsplan BID Jahr 3: | 120.000,00 € |



RATHAUS QUARTIER

Die Tätigkeiten werden gemäß Maßnahmen- und Finanzierungskonzept durch die Zum Felde BID Projektgesellschaft mbH ausgeführt. Die Abrechnung erfolgt gemäß Maßnahmen- und Finanzierungskonzept.

8. Reserve (vgl. Anlage Schriftverkehr BSW)

| | |
|--|---------------------|
| Budget BID Jahr 3 nach BID Antrag: | 60.000,00 € |
| Budget BID Jahr 3 abzgl. | 60.000,00 € |
| Zzgl. Gutschrift (Rücknahme WiSpr.) | + 56.962,01 € |
| Abzgl. Kürzung | 5.722,97 € |
| <u>Reserve Budget/ Wirtschaftsplan</u> | <u>111.239,04 €</u> |

Das Budget setzt sich zusammen aus:

Die markierten Felder (im Soll-Ist Vergleich) ergeben das Reservebudget für das dritte BID Jahr.

Zusammenstellung der Positionen aus der Bilanztabelle 2. BID Jahr

| | |
|-------------------------|--|
| Honorar Architekten, NK | - 5.611,49 € |
| Materiallieferung: | - 422.683,40 € |
| Dienstleistungen | 32.700,44 € |
| Reserve | 126.306,06 € |
| Finanzierung | 10.017,17 € |
| Zwischensumme | <u>- 259.270,68 € (... in die Reserve gehen...)</u> |

Reservebudget für das dritte BID Jahr

- 259.270,68 € + 111.239,04 € (Budget Reserve) + 150.000,00 € (Verschiebung „Material“)

= 1.968,36 €



RATHAUS QUARTIER

Um finanziell in der Lage zu sein, auf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht Vorhersehbares reagieren zu können, stellt das BID ein Reservebudget in Höhe von 60.000,00 € für das dritte BID Jahr ein.

Ab dem BID Jahr zwei werden allerdings auch die bisher ermittelten widerspruchsbefangenen Summen im Reservebudget berücksichtigt (vgl. Mail von der BSW vom 28.03.2023). Daher kommt es ab dem zweiten BID Jahr zu einer erheblichen Reduzierung des eingeplanten Reservebudgets.

Das Budget dient der Deckung nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen in den oben genannten Budgetpositionen (Vorkosten, Konzeption, Honorar Architekten, Nebenkosten, Materialkosten, Konzeption Beleuchtung, Dienstleistungen, Rechtliche Beratung, Koordination, allg. Geschäftskosten Aufgabenträger, Gebühren Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzierung, Reserve) sowie nicht vorhersehbarer Risiken (z.B. Ausgleich von Einnahmeausfällen, Ausbruch von Pandemien) während der gesamten BID-Laufzeit. Die weltweite Ausbreitung von COVID-19 wurde am 11.03.2020 von der WHO zu einer Pandemie erklärt. Die Ausbreitung des Coronavirus sowie die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betreffen derzeit fast alle Aspekte des Lebens, insbesondere die Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte, und stellen die Gesellschaft vor große Herausforderungen, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung in deren Ausmaß nicht abschätzbar sind. Das BID Rathausquartier behält sich aus diesem Grund vor, Mittel aus der Reserve für Corona - Maßnahmen oder als Eigenmittel für die Antragstellung von weiteren Corona Neustart Fonds zu verwenden.

9. Gebühren FHH

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Budget BID Jahr 2: | 20.000,00 € |
| Wirtschaftsplan BID Jahr 2: | 0,00 € |

Die FHH behält gemäß § 8 GSED einmalig einen Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand in Höhe von 1 % des Budgets, maximal 20.000 € von den Abgaben ein. Es fallen keine weiteren Gebühren an.

10. Finanzierung

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Budget BID Jahr 3: | 11.800,00 € |
| Überschuss Vorjahr: | 10.017,17 € |
| Wirtschaftsplan BID Jahr 3: | 11.800,00 € |

Da die Ausgaben in den BID- Jahren eins bis vier die durch die BID-Abgaben zu erwartenden jährlichen Einnahmen übersteigen, haben sich die Grundeigentümer für eine Vorfinanzierung der Maßnahmen entschieden. Für diese Finanzierung wird ein Zinssatz in Höhe von 3 % per anno berechnet.

Hamburg, den 21.04.2024



RATHAUS QUARTIER

Zusammenfassung

| | |
|------------------------------|--------------|
| Budget BID Jahr 3 insgesamt: | 734.133,33 € |
| Wirtschaftsplan BID Jahr 3: | 556.101,69 € |

Die Einnahmen übersteigen die Ausgaben brutto im dritten BID Jahr um 178.031,64 €.