

OTTO WULFF Placemaking GmbH c/o Facility Manager Hamburg GmbH
Marschnerstieg 7 | 22081 Hamburg

**Grundeigentümerschaft
BID Nikolai Quartier III**

Geschäftssitz

(Rechnungsanschrift)
Archenholzstraße 42
22117 Hamburg

Postfach 740 809
22098 Hamburg

(Tel) +49 40 736 24-0
(Fax) +49 40 733 12 31
info@otto-wulff.de
otto-wulff.de

Büro Hamburg

Marschnerstieg 7
22081 Hamburg

(Tel) +49 40 22 637 10-0
(Fax) +49 40 22 637 10-99
info@otto-wulff.de

Amelie Radwe
aradwe@otto-wulff.de

Telefon: +49 40 2263710-14

5. Februar 2026

BID Nikolai Quartier III - Wirtschaftsplan 2. BID-Jahr

Sehr geehrte Damen und Herren

das erste Wirtschaftsjahr des BID Nikolai Quartier III endete am 15. Oktober 2025. Als Aufgabenträger sind wir gemäß § 7 Abs. 1 GSPI zur Vorlage eines Wirtschaftsplans für das jeweils folgende BID-Jahr verpflichtet. Dieser Verpflichtung kommen wir gerne nach.

- Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept des BID Nikolai Quartier III sieht die Budgetposition *Reserve* vor. Das *Reservebudget* dient der Deckung nicht vorgesehener Risiken während der gesamten BID-Laufzeit. Dazu zählen unter anderem die Deckung von Einnahmeausfällen und nicht vorhersehbare Mehrkosten für Leistungen bei der Umsetzung von Maßnahmen aus allen Budgetpunkten. Des Weiteren kann das BID die Nutzung des Reservebudgets auf Beschluss des Lenkungsausschusses für bisher nicht bekannte bzw. berücksichtigte Maßnahmen zum Zeitpunkt der Antragstellung verwenden. Der Lenkungsausschuss hat am 09.10.2025 beschlossen, dass für die Entwicklung und Umsetzung einer Begründung einschließlich begleitender Gestaltungselemente (z. B. Sitzelemente) im BID Nikolai Quartier III Mittel aus dem Reservebudget in Höhe von bis zu rd. 220.000 EUR brutto über die gesamte BID-Laufzeit eingesetzt werden können. Dieser Beschluss sieht aufgrund § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) eine Beteiligung der Abgabepflichtigen vor.

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Es handelt sich bei der Entwicklung und Umsetzung einer Begrünung inkl. Begleitgestaltung z. B. Sitzelemente, um eine Maßnahme, die bisher noch nicht im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehen war. Dafür soll die *Reserve* (mehr als 10 % der Budgetposition) verwendet werden. Somit handelt es sich hierbei um eine erhebliche Abweichung der Planzahlen, welche eine Beteiligung der Abgabepflichtigen nach § 7 Abs. 2 GSPI erforderlich macht. Der Wirtschaftsplan für das 2. BID-Jahr des BID Nikolai Quartiers III wird in der Zeit vom **16.02.2026 bis einschließlich 16.03.2026** bei der

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Raum E.01.274**

öffentlich ausgelegt und kann dort an den Werktagen (außer sonnabends, an Feiertagen) während der Dienststunden eingesehen werden. Der Zeitraum berücksichtigt etwaige Feiertage in Hamburg die möglicherweise eine eingeschränkte Zugänglichkeit des Dienstgebäudes. Alternativ können Sie den angepassten Wirtschaftsplan ab dem 16.02.2026 unter <https://www.nikolai-quartier.de/download-presse> herunterladen. Sollten Sie keinen Zugang zum Internet haben, kontaktieren Sie uns hierfür unter den im Briefkopf angegebenen Kontaktdaten.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Erbbauberechtigten der im Innovationsbereich belegenden Grundstücke haben während der Auslegungszeit das Recht zu erklären, dass sie dem Wirtschaftsplan für das 2. BID-Jahr nicht zustimmen. Erklären die Abgabepflichtigen von mehr als 33 Prozent der im Bereich des Innovationsbereichs belegenden Grundstücke oder Grundstücksteile oder von solchen Grundstücken oder Grundstücksteilen, die sich auf mehr als 33 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche erstrecken, ihre Nichtzustimmung, ist der Wirtschaftsplan von der Aufsichtsbehörde abzulehnen. Während der Auslegungszeit können neben dieser Nichtzustimmung auch Stellungnahmen zu dem Wirtschaftsplan vorgebracht werden. Nicht fristgerecht eingelegte Einwände können nicht berücksichtigt werden. Nichtzustimmungserklärungen und Anregungen sind zu richten an:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
BID-Beauftragte
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
E-Mail: bid@bsw.hamburg.de
Auskünfte werden unter der Telefonnummer 040/42840-2255 erteilt.

In diesem Schreiben möchten wir Ihnen sowohl einen Überblick über die Budgetverwendung im ersten BID-Jahr geben als auch die Budgetplanung für das zweite BID-Jahr erläutern. Als Unterlagen dienen der Wirtschaftsplan für das zweite BID-Jahr und der Forecast für die gesamte BID-Laufzeit, die Sie der Anlage zu diesem Schreiben entnehmen können.

Der Wirtschaftsplan basiert auf der Unterlage Forecast. Die Spalte „Plan“ unter „BID-Jahr 2“ in der Unterlage „Forecast“ entspricht dem Wirtschaftsplan für das zweite BID-Jahr. Sollten die geplanten Ausgaben die Einnahmen im Wirtschaftsplan über- oder unterschreiten, so ist dieser Umstand unter Berücksichtigung der Unterlage „Forecast“ zu bewerten. Über die

gesamte BID-Laufzeit erwarten wir eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der geplanten Budgets.

Der Forecast stellt das geplante Budget für das zweite BID-Jahr im Zusammenhang mit der gesamten BID-Laufzeit dar. Er zeigt die Entwicklung der lt. BID-Antrag ursprünglich geplanten Budgets in den jeweiligen BID-Jahren, die fortgeschriebene Planung sowie die tatsächlich im abgelaufenen BID-Jahr entstandenen Kosten. Die rechte Spalte zeigt Abweichungen vom beantragten Budget über die gesamte BID-Laufzeit unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Planung. Da das erste BID-Jahr noch nicht schlussgerechnet ist, enthält die Spalte „Ist“ unter BID-Jahr 2 auch die noch erwarteten Kosten für das erste BID-Jahr.

Fragen zum Verständnis der Unterlagen beantworten wir gern.

Einnahmen

Die Einnahmen eines BID resultieren aus der BID-Abgabe, die Sie als Grundeigentümer an die Stadt Hamburg leisten. Die Abgaben werden von der Abgabenstelle (Finanzbehörde) erhoben, eingegangene Beträge werden an uns als Aufgabenträgerin ausgeschüttet und für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen verwendet. Die kalkulierten Einnahmen für das erste BID-Jahr belaufen sich auf EUR 1.027.128 brutto. Tatsächlich erhalten haben wir EUR 1.059.673,89 brutto. Das könnte darauf zurückzuführen sein, dass im ersten BID-Jahr ein oder mehrere Eigentümer:innen alle vier BID-Abgaben-Zahlungen getätigt haben und sich die Zahlungseingänge deshalb anders auf die vier BID-Jahre aufteilen als ursprünglich angenommen.

Übersicht der Ausgaben

Die Abgaben werden für die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts gemäß dem Antrag auf Einrichtung des Innovationsbereichs Nikolai Quartier III vom 26.04.2024 verwendet. Wie die Mittel in den einzelnen Budgets im ersten BID-Jahr verwendet wurden und im zweiten BID-Jahr verwendet werden sollen, wird im Folgenden erläutert.

1. Vorkosten

Für das erste BID-Jahr waren im Budget EUR 131.500 brutto für die *Vorkosten* vorgesehen. Im ersten BID-Jahr sind Kosten i. H. v. rd. EUR 128.581 brutto angefallen. Damit wurde das geplante Budget leicht unterschritten. Die Differenz zwischen Plan- und Ist-Kosten aus dem ersten BID-Jahr wird der *Reserve* zugeführt.

Für das zweite BID-Jahr sind im Budget *Vorkosten* keine Kosten vorgesehen.

2. Service

Für das erste BID-Jahr waren im Budget EUR 275.000 brutto für *Service* vorgesehen. Im ersten BID-Jahr sind Kosten i. H. v. rd. EUR 278.424,82 brutto angefallen. Damit wurde das geplante Budget geringfügig überschritten. Die Überschreitung ist damit zu begründen, dass zum Zeitpunkt der Budgetbildung mit weniger Kosten für die Nassreinigung, durchgeführt durch die HEG gerechnet wurde, ergänzend sind mehr Sonderreinigungseinsätze notwendig gewesen. Für die kommenden Jahre wird nicht zwangsläufig wieder mit einer Budgetüberschreitung gerechnet. Die Maßnahme *Service*

umfasst die Leistungspositionen werktägliche Reinigung und Service, das Districtmanagement, die jährliche Intensivreinigung und monatliche Sonderreinigungseinsätze. Die unvorhergesehenen Mehrkosten i. H. v. 3.424,82 brutto werden über das Reservebudget gedeckt (siehe 8. Reserve).

Für das zweite BID-Jahr sind im Budget Service Kosten i. H. v. EUR 286.000 brutto vorgesehen.

3. Marketing

Für das erste BID-Jahr waren im Budget EUR 192.800 brutto für *Marketing* vorgesehen. Im ersten BID-Jahr sind Kosten i. H. v. rd. EUR 134.727 brutto angefallen. Damit wurde das geplante Budget unterschritten. Die Unterschreitung ist vor allem auf drei Maßnahmen zurückzuführen. Einerseits wurden Mittel i. H. v. rd. EUR 20.000 brutto für die Anliegerveranstaltung/-förderung nicht abgerufen und andererseits wurden durch den anhaltenden Entscheidungsprozess für eine Social Media Agentur Mittel i. H. v. rd. EUR 18.000 brutto für das erste halbe Jahr eingespart. Ferner gestaltet sich die Ausführungsplanung zur Installation der Geräte zur Zählung der Passantenfrequenzen an den Hausfassaden als schwierig. Es handelt sich somit um eine zeitliche Verschiebung der Budgetverwendung i. H. v. rd. EUR 15.000 brutto. Die im ersten BID-Jahr nicht verwendeten Mittel i. H. v. rd. EUR 58.073 werden in das zweite BID-Jahr überführt, da sich die Erstinvestition in die Passantenfrequenzzähler in das zweite BID-Jahr verschoben haben, die Mittel für die Anliegerförderung bei nicht Verwendung lt. Förderrichtlinien im Folgejahr ergänzend beantragt und genutzt werden können.

Für das zweite BID-Jahr sind im Budget Marketing Kosten i. H. v. EUR 253.873 brutto vorgesehen.

4. Weihnachtsbeleuchtung

Für das erste BID-Jahr waren im Budget EUR 241.00 brutto für *Weihnachtsbeleuchtung* vorgesehen. Im ersten BID-Jahr sind Kosten i. H. v. rd. EUR 236.661 brutto angefallen. Damit wurde das geplante Budget geringfügig unterschritten. Die im ersten BID-Jahr nicht verwendeten Mittel i. H. v. rd. EUR 4.339 brutto werden in das zweite BID-Jahr überführt.

Für das zweite BID-Jahr sind im Budget Weihnachtsbeleuchtung Kosten i. H. v. EUR 257.539 brutto vorgesehen.

5. Bauliche Optimierungen

Für das erste BID-Jahr waren im Budget EUR 5.000 brutto für *Bauliche Optimierungen* vorgesehen. Im ersten BID-Jahr sind keine Mittel für die *Bauliche Optimierung* angefallen. Die Unterschreitung ist darauf zurückzuführen, dass es sich um ein Bedarfsbudget handelt und kein Bedarf bestand. Die im ersten BID-Jahr nicht verwendeten Mittel i. H. v. rd. EUR 5.000 brutto werden der Reserve zugeführt.

Für das zweite BID-Jahr sind im Budget *Bauliche Optimierung* Kosten i. H. v. EUR 5.000 brutto vorgesehen.

6. Beratungsleistungen

Für das erste BID-Jahr waren im Budget EUR 15.000 brutto für *Beratungsleistungen* vorgesehen. Im ersten BID-Jahr sind keine Kosten angefallen. Die Unterschreitung ist darauf zurückzuführen, dass es sich um ein Bedarfsbudget handelt und kein Bedarf bestand. Die im ersten BID-Jahr nicht verwendeten Mittel i. H. v. rd. EUR 15.000 werden der *Reserve* zugeführt.

Für das zweite BID-Jahr sind im Budget *Beratungsleistungen* Kosten i. H. v. EUR 3.000 brutto vorgesehen.

7. Aufgabenträgerhonorar

Für das erste BID-Jahr waren im Budget EUR 131.184 brutto für das Honorar Aufgabenträgerin vorgesehen. Im ersten BID-Jahr sind Kosten i. H. v. rd. EUR 131.184 brutto angefallen. Damit wurde das Budget wie geplant eingesetzt.

Für das zweite BID-Jahr sind im Budget *Aufgabenträgerhonorar* Kosten i. H. v. EUR 133.740 brutto vorgesehen.

8. Reserve

Für das erste BID-Jahr waren im Budget EUR 111.390 brutto für die *Reserve* vorgesehen. Im ersten BID-Jahr sind Kosten i. H. v. rd. EUR 5.135 brutto angefallen. Die Inanspruchnahme der *Reserve* ist darin begründet, dass im vierten Quartal 2024 offene Forderungen nicht durch das Treuhandkonto ausgeglichen werden konnten. Die OTTO WULFF Placemaking GmbH hat aus diesem Grund ein Darlehen gewährt. Die damit einhergehenden Zinsen i. H. v. EUR 1.710 brutto wurde über das *Reservebudget* gedeckt. Ferner sind unvorhergesehen Mehrkosten für die Nassreinigung und Sonderreinigungseinsätze im *Servicebudget* entstanden (siehe 2. *Service*). Die Mehrkosten i. H. v. EUR 3.424,82 brutto, die nicht über das *Servicebudget* abgedeckt werden können, wurden über die *Reserve* gedeckt. Die im ersten BID-Jahr nicht verwendeten Mittel i. H. v. rd. EUR 106.255 werden der *Reserve* zugeführt.

Für das zweite BID-Jahr sind im Budget *Reserve* abzgl. Der Widerspruchsbelegen Summe i. H. v. EUR 184,93 Kosten i. H. v. EUR 227.488 vorgesehen.

Das *Reservebudget* dient der Deckung nicht vorgesehener Risiken während der gesamten BID-Laufzeit. Dazu zählen unter anderem die Deckung von Einnahmeausfällen und nicht vorhersehbare Mehrkosten für Leistungen bei der Umsetzung von Maßnahmen aus allen Budgetpunkten. Des Weiteren kann das BID die Nutzung des Reservebudgets auf Beschluss des Lenkungsausschusses für bisher nicht bekannte bzw. berücksichtigte Maßnahmen zum Zeitpunkt der Antragstellung verwenden.

Am 09.10.2025 hat der Lenkungsausschuss beschlossen das Reservebudget i. H. v. bis zu rd. EUR 220.000 brutto über drei Jahre (2. BID-Jahr rd. EUR 110.000 brutto, 3. BID-Jahr rd. EUR 55.000 brutto, 4. BID-Jahr rd. EUR 55.000 brutto) für eine Entwicklung und Umsetzung einer Begrünung inkl. Begleitgestaltung z. B. Sitzelemente im BID Nikolai Quartier III nutzen zu können. Dieser Beschluss sieht aufgrund § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) eine Beteiligung der Abgabepflichtigen vor. Der Wirtschaftsplan für das 2. BID-Jahr des BID Nikolai Quartiers III wird aufgrund dessen in der Zeit vom **16.02.2026 bis einschließlich 16.03.2026** öffentlich ausgelegt (siehe oben).

Bei Fragen rufen Sie uns gern an.

Freundliche Grüße

OTTO WULFF Placemaking GmbH



Dr. Sebastian Binger



Amelie Radwe

Anlage

- Wirtschaftsplan per 05.02.2026
- Forecast per 05.02.2026

Business Improvement District (BID) Nikolai Quartier III

Maßnahmen- und Wirtschaftsplan für das zweite BID-Jahr
(16.10.25 - 15.10.26)

nikolai^QUARTIER

	Budget
1. Vorbereitung/Überbrückung	- €
2. Reinigung und Service	286.000 €
3. Marketing	253.873 €
4. Weihnachtsbeleuchtung	257.539 €
5. Bauliche Optimierung	5.000 €
6. Beratungsleistungen	3.000 €
7. Aufgabenträgerin	133.740 €
8. Reserve	227.488 €
9. Verwaltungsgebühr	- €
Summe geplante Ausgaben 2. BID-Jahr	1.166.640 €
Einnahmen 2. BID-Jahr	1.047.127,75 €
Die geplanten Ausgaben übersteigen die geplanten Einnahmen um:	119.512 €

Aufgestellt am 05.02.2026

Aufgabenträgerin
OTTO WULFF Placemaking GmbH



OTTO WULFF

Forecast

BID Nikolai Quartier III

	BID-Jahr 1				BID-Jahr 2				BID-Jahr 3				BID-Jahr 4				Summe		
	Budget	Plan	Ist	Reservezufuhr	Budget	Plan	Ist	Reservezufuhr	Budget	Plan	Ist	Reservezufuhr	Budget	Plan	Ist	Reservezufuhr	Budget	Plan/Ist	Saldo
1 Vorbereitung/Überbrückung	131.500	131.500	128.581	2.919	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	131.500	128.581	2.919
2 Reinigung und Service	275.000	275.000	275.000		286.000	286.000	45.873		297.000	297.000	0		309.500	309.500	0		1.167.500	1.167.500	0
3 Marketing	192.800	192.800	134.727		195.800	253.873	9.583		203.300	203.300	0		210.800	210.800	0		802.700	744.627	58.073
4 Weihnachtsbeleuchtung	241.000	241.000	236.661		253.200	257.539	159.288		262.400	262.400	0		291.600	291.600	0		1.048.200	1.043.861	4.339
5 Bauliche Optimierung	5.000	5.000	0	5.000	5.000	5.000	0		5.000	5.000	0		5.000	5.000	0		20.000	15.000	5.000
6 Beratungsleistungen	15.000	15.000	0	15.000	3.000	3.000	0		3.000	3.000	0		5.000	5.000	0		26.000	11.000	15.000
7 Aufgabenträgerin	131.184	131.184	131.184	0	133.740	133.740	33.435		138.726	138.726	0		147.942	147.942	0		551.592	551.592	0
8 Reserve	111.390	111.390	5.135	106.255	98.499	227.488			102.171	102.171			108.959	108.959			421.019	314.764	106.255
Summe	1.102.874	1.102.874	911.288	129.174	975.239	1.166.640	248.180	0	1.011.597	1.011.597	0	0	1.078.801	1.078.801	0	0	4.168.511	3.976.925	191.586
Einnahmen aus BID Abgaben	1.027.128	1.027.128	1.059.674		1.047.128	1.047.128	24.092		1.047.128	1.047.128	0		1.047.128	1.047.128	0		4.168.511	4.201.057	32.546
Kontoführungsgebühren																		520	
Summe Rückzahlung																			224.132