

Tagesordnung II Punkt 32 der öffentlichen Sitzung am 16. Juli 2015

Vorlagen-Nr. 15-V-51-0030

Realisierung des Standortes Nord der Sozialen Dienste - Schwalbacher Straße 26-28

---

**Beschluss Nr. 0214**

1. Es wird zur Kenntnis genommen,
    - 1.1 dass mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0253 vom 24.06.2010 die Anmietung des Objektes Luisenstraße 23 zur Realisierung des regionalen Standortes Nord „Haus der Sozialen Dienste“ beschlossen wurde.
    - 1.2 dass mit Beschluss Nr. 0101 des Revisionsausschusses vom 22.08.2012 auf die Anmietung dieses Objektes verzichtet wurde.
    - 1.3 dass geplant ist, als Ersatzstandort Büroflächen in dem am Platz der Deutschen Einheit, Schwalbacher Straße 26-28 befindlichen Büroobjekt vom Generalmieter des Objektes Max Bögl anzumieten.
    - 1.4 dass das Mietmanagement des Hochbauamtes das folgende Mietangebot mit den nachfolgenden Konditionen und Rahmenbedingungen für einen Mietvertrag verbindlich verhandelt hat:

Übergabe Mietfläche:	nutzerspezifisch und bezugsfertig ausgebaute Bürofläche
Mietlaufzeit:	20 Jahre
Miete:	13,05 €/m <sup>2</sup> x 3.550m <sup>2</sup> = 46.327,50 €/Monat
Betriebskostenvorauszahl.:	3,30 €/m <sup>2</sup> x 3.550m <sup>2</sup> = 11.715,00 €/Monat
  - 1.5 Details gehen aus dem beigefügten Ampelbericht hervor.  
dass ein Angebot für die erforderliche technische Ausstattung von Wivertis (techn. Konzept analog Standort West - Dotzheimer Str. 99) noch nicht vorliegt.
  - 1.6 dass das Raumprogramm von Amt 51 mit Stand November 2014 als Grundlage für die Raumbedarfsermittlung herangezogen wurde.
  - 1.7 dass die Unterbringung der Beschäftigten im Bestand teilweise nicht mehr den allgemein gültigen Vorgaben entspricht. Die Bestandsobjekte sind derzeit Dotzheimer Str. 99 (Mietobjekt), Taunusstraße 46-48 (Mietobjekt), Wellritzstr. 38 (Eigentum) und OV Kostheim (Eigentum).
2. Der Magistrat (Dezernat IV/64) wird beauftragt, einen Mietvertrag zur Realisierung des regionalen Standortes Nord des Amtes für Soziale Arbeit und des Amtes für Grundsicherung und Flüchtlinge zu den unter Ziffer 1.4 genannten Rahmenbedingungen und Mietkonditionen abzuschließen.
  3. Die ab Mietbeginn, voraussichtlich ab dem 01.03.2016 anfallenden Miet- und Nebenkosten in Höhe von 58.042,50 € monatlich bzw. 696.510,00 € jährlich bei der neu anzulegenden Kostenstelle „Schwalbacher Straße“ bei Dezernat IV/64 werden gemäß Ziffer 4.1 bis 4.3

---

finanziert. Für den Haushalt 2016/2017 ist der Mehrbedarf bei der Festlegung der Eckdaten für Amt 51 entsprechend zu berücksichtigen. Im Rahmen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Mietkostenverrechnungssystematik wird die Anmeldung der Miet- und Nebenkosten zum nächstmöglichen Haushalt durch Dezernat IV/64 erfolgen. Gleiches gilt für noch nicht bezifferte anfallende Reinigungs- und Energiekosten.

4. Zur Refinanzierung wird vorgeschlagen, analog der Beschlussfassung zur SV Nr. 09-V-51-0089 „Abschluss der Mietverträge für die Standorte Soziale Dienste Nord in der Luisenstraße 23 und West in der Dotzheimer Straße 97-99“ aus 2010 (Beschluss Nr. 0253 der STVV vom 24.06.2010), Ziff. 21: „Die Finanzierung der Kosten erfolgt gemäß Stellungnahme des Finanzdezernates...“, wie unter 4.1 - 4.3 beschrieben, vorzugehen.

4.1 Folgende Eigenanteile des Dezernates II werden zur Refinanzierung herangezogen:

- Die Abmietung der Standorte Taunusstraße 46-48 und Dörrgasse 4 wird Seitens des Amtes für Soziale Arbeit beim Hochbauamt zum frühestmöglichen Zeitpunkt veranlasst. Die frei werdenden Mittel werden zur Refinanzierung eingesetzt. Für das Jahr 2016 wurde zunächst nur von 3 Monaten Mieteinsparung ausgegangen, da eine Abmietung vertraglich erst zum Ende des 3. Quartals 2016 möglich ist. Aktuell betragen die Miet- und Nebenkosten für beide Standorte:

18.878,00 € monatlich bzw.  
226.536,00 € jährlich

- Aus Mitteln der Bundeserstattung SGB II analog der von den entsprechenden Organisationseinheiten genutzten Flächenanteilen in Höhe von 55,2 % an der Gesamtfläche p. a.:

220.00,00 €

Für 2016 wurde der Refinanzierungsbetrag anteilig ab dem voraussichtlichen Bezugszeitpunkt 01.03. berechnet.

4.2 Für Synergieeffekte wird eine grundsätzliche Beteiligung der Ämter 50 und 51 von p. a. 5 % unterstellt:

12.500,00 €

4.3 Die restlichen Mehrkosten werden vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verwertung der freiwerdenden Flächen im Georg-Buch-Haus und des vom Vermieter an die LHW zu bezahlenden Anteils an der 8,00 €/m<sup>2</sup> übersteigenden Miete (s. Begründung, IV ergänzende Erläuterungen, S. 6 und 7) akzeptiert und sind für die Ämter 50 und 51 budgetneutral. Sollte weiterer Aufwand entstehen, ist er aus dem Budget Dezernat II zu finanzieren.

(antragsgemäß Magistrat 23.06.2015 BP 0423)

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .07.2015  
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, .07.2015  
im Auftrag

Dezernat II  
in Verbindung mit  
Dezernat IV  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Dezernat VI  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Bock