



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 8 - V - 0 1 - 0 0 0 2**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) I, III, IV

Entwicklung der Liegenschaft Frankfurter Straße, ehem. American Arms Hotel, durch die SEG
Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Gerich Bendel Kessler
Oberbürgermeister Stadtrat Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Die SEG soll die Liegenschaft „American Arms Hotel“ in der Frankfurter Straße/Viktoriastraße von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Zuge des kommunalen Erstzugriffrechts erwerben.

In dieser Sitzungsvorlage wird das veränderte Nutzungskonzept zur Kenntnis gebracht.

Anlagen:

Übersichtskarte

C Beschlussvorschlag:

1. Das fortgeschriebene Nutzungskonzept für das Gelände "American Arms Hotel" als Grundlage für den kommunalen Erstzugriff wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, zur Inanspruchnahme der Verbilligungstatbestände für den geförderten Mietwohnungsbau alle seitens der LHW ggf. notwendigen Schritte und Erklärungen abzugeben und umzusetzen und vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung die entsprechenden Erklärungen abzugeben.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Im Juli 2015 wurde ein Nutzungskonzept für das Gelände "American Arms Hotel" in verschiedenen Ausschüssen vorgestellt. Das damalige Konzept hat eine Nutzungsmischung aus ca. 240 Plätzen für studentisches Wohnen, ca. 26 geförderte Wohneinheiten in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel im Erdgeschoss sowie 72 Eigentumswohnungen in Stadtvillen vorgesehen.

Aufgrund des höheren Kaufpreises muss das Konzept nun dahingehend angepasst werden, dass in der weiteren Planung der Bau von Studentenwohnungen zunächst nachrangig betrachtet wird.

Das Konzept soll nun wie folgt angepasst werden:

- Erhöhung des Anteils der Eigentumswohnungen
- Erhöhung der geförderten Wohnungen auf ca. 35 WE

In der weiteren Planung wird sich herausstellen, ob gegebenenfalls eine größere Anzahl an geförderten Wohnungen auf dem Grundstück der SEG realisiert werden kann beziehungsweise je nach Wirtschaftlichkeit doch noch ein Anteil an studentischem Wohnen abgebildet werden kann.

Für die geförderten Mietwohnungen besteht die Möglichkeit, dass seitens der BlmA Verbilligungstatbestände von bis zu 25.000€ pro Wohnung genutzt werden können. Die konkreten Rahmenbedingungen für die Verbilligungstatbestände sind im Zuge der Ankaufsverhandlungen anhand der Planungen mit der BlmA auszuhandeln und vertraglich zu fixieren.

Im Rahmen der Ankaufsverhandlungen für das Grundstück „American Arms Hotel“ wurde aufgrund der aktuellen Marktlage für Grundstücksankäufe seitens der Verkäuferin neben den auf den Stichtag 01.01.2016 fortgeschriebenen Bodenrichtwerten eine Wertanpassung für das Grundstück vorgenommen.

Die Mehrkosten im Rahmen des Grundstücksankaufs können nur durch eine Anpassung des bisherigen Nutzungskonzeptes kompensiert werden. Um eine vergleichbare Wirtschaftlichkeit des Projektes zu erreichen, wird der bisher vorgesehene Projektteil mit studentischem Wohnen zu Gunsten des Baus zusätzlicher Eigentumswohnungen zunächst nachrangig betrachtet.

Zeichnet sich im Laufe der Projektentwicklung eine deutlich bessere Erlössituation ab, als Stand heute unter den Grundsätzen einer vorsichtigen kaufmännischen Betrachtung angeraten, wird seitens der SEG noch anteilig studentisches Wohnen realisiert.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, den 16. Januar 2018

Gerich
Oberbürgermeister

Bendel
Stadtrat

Kessler
Stadtrat