



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 8 - V - 5 0 - 0 0 0 3**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VII i. V. m. IV

Anmietung von Flächen in der Hagenauer Str. 44 zur Auslagerung einer Organisationseinheit des Amtes für Grundsicherung und Flüchtlinge aus der Glarusstr. 9 wegen Flächenmangel

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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

Manjura
Stadtrat

Kessler
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.: - 3.787.385,15
 in %: - 1,20

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	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X	2018	Miete inkl. Stellplätze	16.732,94	16.732,94		15000xxx	670000	Kostenstelle wird angelegt, 64/Hagenauer Str. 44
	X	2018	Nebenkosten	4.617,24	4.617,24		15000xxx	670900	Kostenstelle wird angelegt, 64/Hagenauer Str. 44
	X	2018	Anmietung von Räumen EDV-Kosten	10.198,40	10.198,40	10.198,40	1100196	670100	Einmalkosten für Anbindung an städt. Netz + Umzug luK
	X	2018	Anmietung von Räumen Sachkosten/CO	9.374,82	9.374,82	9.374,82	1100196	680000	Kosten Arbeitsplatz- und Standortausstattung/CO
	X	2018	Umzugskosten Akten	851,45	851,45	851,45	1100196	679000	Umzugskosten Akten
X		2018	Anmietung von Räumen Sachkosten/INV	12.650,75	12.650,75		I.0072	842120	Kosten Arbeitsplatz- und Standortausstattung/INV
X		2018	Anmietung von Räumen Sachkosten/GWG	30.962,54	30.962,54		I.03892	606350	Kosten Arbeitsplatz- und Standortausstattung/GWG
X		2018	Anmietung von Räumen Sachkosten/INV + GWG			43.613,29	I.00305	616100	Kosten Arbeitsplatz- und Standortausstattung/INV + GWG
Summe einmalige Kosten:				85.388,14	85.388,14	64.037,96			
	X	2019	Miete inkl. Stellplätze	100.397,64	100.397,64		15000xxx	670000	Kostenstelle wird angelegt, 64/Hagenauer Str. 44
	X	2019	Nebenkosten	27.703,44	27.703,44		15000xxx	670900	Kostenstelle wird angelegt, 64/Hagenauer Str. 44
Summe Folgekosten:				128.101,08	128.101,08	0,00			

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**.

Im Standort Süd in der Glarusstraße 9 sind die räumlichen Kapazitäten erschöpft. Um freie Flächen in diesem Standort für empfangsabhängige Arbeitsplätze zu schaffen, soll die regionale Arbeitsgruppe 6/8 des Sachgebietes 500110 Sozialhilfe/AsylbLG innerhalb der zuständigen Bezirksgrenzen (Biebrich und AKK) ausgelagert werden. Hierzu sollen Flächen in der Hagenauer Str. 44 angemietet werden.

Anlagen:

1. Raumprogramm für die Organisationseinheit 500114
2. Ampelbericht

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1. Die räumlichen Kapazitäten im Standort Süd, Glarusstraße 9, des Amtes für soziale Arbeit und des Amtes für Grundsicherung und Flüchtlinge sind erschöpft. Um die aktuellen empfangsgebundenen Raumbedarfe dort verorten zu können, soll die Organisationseinheit 500114 (16 Arbeitsplätze) in neu anzumietenden Flächen in der Hagenauer Straße 44 ausgelagert werden.
- 1.2. Das Mietmanagement des Hochbauamtes hat in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe „Optimierung der Mieten und neues Konzept Büroflächenoptimierung“ das folgende Mietangebot mit den nachfolgenden Konditionen und Rahmenbedingungen für einen Mietvertrag verhandelt:

Übergabe Mietfläche:	bezugsfertig renovierte Bürofläche	
Mietlaufzeit:	4 Jahre	
Mietbeginn:	01.11.2018	
Mietende:	31.10.2022	
Option:	2 x 1 Jahr	
Miete:	11,50 €/m ² x 699,58 m ² =	8.045,17 €/Monat
	53,55 € x 6 =	321,30 €/Monat
Summe Miete		8.366,47 €/Monat
Betriebskostenvorausz.:	3,30 €/m ² x 699,58 m ² =	2.308,62 €/Monat
Gesamt		10.675,09 €/Monat

- 1.3. Die ab Vertragsbeginn anfallenden Miet- und Nebenkosten sind dem Budget des Dezernates VII zuzusetzen. Für die Mieten und Nebenkosten sind keine Mittel im Budget vorhanden, da keine Einsparung durch Wegfall vorhandener Räume besteht.
- 1.4. Die Projektkosten für Wivertis belaufen sich lt. Angebot auf 3.376,17 € für die Anbindung an das städtische Netz. Die mtl. Kosten für die Nutzungsüberlassung belaufen sich auf 951,83 €. Die laufenden Leistungen bleiben unverändert, da die Informations- und Kommunikationskomponenten an den neuen Standort umgezogen werden. Die Kosten für den Umzug der IuK-Komponenten belaufen sich auf 4.918,57 €. Die Inhouse-Verkabelung wird vermietetseitig gestellt. Zur Finanzierung dieser Kosten in Höhe von insgesamt 10.198,40 € in 2018 und lfd. mtl. 951,83 € ab 2019 stehen bei Kostenstelle 1100196 (SK 670100) Mittel zur Verfügung.

- 1.5 Die Arbeitsplätze in der Glarusstraße 9 werden kurzfristig wieder belegt, da empfangsabhängige Arbeitsplätze, welche dem Standort Süd zuzuordnen sind aufgrund des Flächenmangels derzeit an anderen regionalen Standorten untergebracht werden mussten. Daher ist es wirtschaftlich, die vorhandene Arbeitsplatzausstattung in der Glarusstraße 9 zu belassen.
- 1.6. Für die Neubeschaffung der Arbeitsplatzausstattung (16 Arbeitsplätze) fallen Kosten in Höhe von insgesamt 52.988,11 € an. Die erforderlichen Mittel stehen im Budget des Dezernates VII in CO und IM zur Verfügung.
- 1.7. Für den Umzug der Aktenbestände fallen Kosten in Höhe von 851,45 € an. Hierfür stehen ausreichend Mittel bei Kostenstelle 1100196 (SK 679000 zur Verfügung
2. Es wird beschlossen:
 - 2.1 Dez. IV/64 wird ermächtigt vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung den genannten Mietvertrag mit dem Vermieter gemäß den in Punkt 1.2. genannten Bedingungen abzuschließen.
 - 2.2 Die ab Mietbeginn, voraussichtlich ab dem 1. November 2018, anfallenden Miet- und Nebenkosten in Höhe von 10.675,09 € monatlich bzw. 128.101,08 € jährlich sowie sämtliche weiteren Kosten für Reinigung und Energie bei der neu anzulegenden Anlagenkostenstelle „15000xxx 64/Hagenauer Str. 44“ bei Dezernat IV/64 werden durch das Budget von Dezernat VII gedeckt. Die Umlage sämtlicher Kosten erfolgt im Rahmen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Mietkostenverrechnungssystematik. Für diese Kosten erfolgt eine Zusetzung zum Budget des Dezernates VII.
 - 2.3 Dez. VII/51 wird ermächtigt, vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung die Aufträge an Wivertis sowie die Bestellung des neuen Büromobiliars und des Umzuges gem. der Punkte 1.4, 1.6 und 1.7 vorzunehmen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Der Standort Glarusstraße 9 wurde 2007 mit 88 Mitarbeitenden bezogen. Mittlerweile sind in dem Gebäude 99 Mitarbeitende untergebracht. Es mussten bereits Besprechungsräume und Azubi-Plätze in Büroarbeitsplätze umgewandelt sowie in 2013 die Beratungsstelle für selbständiges Leben im Alter ausgelagert werden, um dringend benötigte Arbeitsplätze an diesem Standort zu realisieren. Dadurch wurden die üblichen Standards zur Raumbelagung drastisch auf ein absolutes Minimum reduziert, was zum Teil Einschränkungen in den Arbeitsabläufen verursacht. Es bestehen weiterhin Arbeitsplatzbedarfe aufgrund von Stellenneuschaffungen wegen Fallzahlsteigerungen und Ausweitung von Gewährungszeiträumen, was die derzeitige Situation noch weiter verschärft. Durch die Anmietung von Flächen in der Hagenauer Str. 44 besteht die Möglichkeit, dringend benötigte, empfangsabhängige Arbeitsplatzbedarfe in der Glarusstr. 9 zu realisieren bzw. im regionalen Standort Süd richtig zuzuordnen (derzeit wg. fehlender Flächen in der Glarusstraße 9 vorübergehend an anderen regionalen Standorten untergebracht).

Durch diese Anmietung der Flächen in der Hagenauer Str. 44 soll ein weiterer Teil der aktuell in der Glarusstraße 9 untergebrachten Mitarbeitenden aufgrund der Arbeitsplatzbedarfe vorübergehend ausgelagert werden. Nach der Realisierung eines Neustandortes für den Regionalen Standort Süd werden die durch die Auslagerung vorübergehend getrennten Einheiten wieder zusammengeführt.

Es ist vorgesehen, für die derzeit 14 Mitarbeitenden sowie eine/n Auszubildende/n-Platz insgesamt 5 Doppelzimmer, 8 Einzelzimmer sowie einen Besprechungs-, einen Funktions-, einen Warte- und einen Sozialraum in der Hagenauer Str. 44 anzumieten. Die Flächen befinden sich im Erdgeschoss, der barrierefreie Zugang ist sichergestellt. Innerhalb des Umbaus der Sanitärbereiche durch den

Vermieter erfolgt der Einbau einer behindertengerechten Toilette.

Informationen zum Mietvertrag

Mietvertragspartner:

Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH & Co. Objekt Hagenauer Straße 44 AG

Innere Wiener Straße 17

81667 München

Die Miete für die Büroflächen in der Hagenauer Straße beträgt 11,50 €/m² und beinhaltet folgende Umbauten/Renovierungen:

- Herstellung eines barrierefreien WCs
- Anstrich der Decken und Wände (partiell)
- Austausch des Teppichbodens (partiell) gegen Laminat
- Installation einer eigenen Schließung für den Mietbereich
- Installation von zwei Zwischentüren
- Installation von einer Tür zum Flur
- Installation von zwei Zwischenwänden

Im Hinblick auf die kurze Vertragslaufzeit und die vorzunehmenden Umbaumaßnahmen ist das Angebot insgesamt positiv und marktgerecht.

Der Abschluss des Mietvertrages durch IV/64 vorab der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ist notwendig, da eine Entscheidung durch dieses Gremium erst in deren Sitzung am 06.09.2018 erfolgen kann und der Vermieter ohne Planungssicherheit die Flächen nicht frei hält und in der Zwischenzeit unter Umständen an einen anderen Mietinteressenten vergibt.

Eine Abstimmung mit dem Fachbereich einschließlich der Erstellung der Sitzungsvorlage durch das zuständige Dezernat ist erfolgt.

In den Orientierungsrahmendaten mit Basisjahr 2016 sind die Kosten nicht enthalten. Bei der Bereitstellung von zusätzlichem Personal für Standort Süd (z.B. SV 17-V-51-0026 „Weiterentwicklung der Beratungsstellen für selbstständiges Leben im Alter“) wurden die Arbeitsplatzkosten bei der Beschlussfassung nicht berücksichtigt.

Auch in den Haushaltsberatungen wurden keine zusätzlichen Mittel dafür bereitgestellt, sodass diese im Budget 2018/19 nicht enthalten sind.

Für die Finanzierung können nur die Einmalkosten im Rahmen des Budgets des Dezernates VII sichergestellt werden.

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)

Das Gebäude Hagenauer Straße 44 ist ein Bestandsgebäude. Der Eingang ist ebenerdig. Die Räume befinden sich im Erdgeschoss. Eine behindertengerechte Toilette wird vom Vermieter durch Umbau der Sanitäranlagen vor Bezug der Flächen eingerichtet. Alle Besucherinnen und Besucher werden am Bereichseingang von der zuständigen Sachbearbeitung abgeholt.

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Sowohl die Auswahl des Standortes, als auch die erforderlichen Planungen sowie die Erstellung der Sitzungsvorlage sind in Abstimmung mit Amt 11/Standortplanung erfolgt.

Diese Sitzungsvorlage wurde durch die AG „Optimierung der Mieten und neues Konzept Büroflächenoptimierung“ für den Geschäftsgang gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Dezember 2012 freigegeben.

V. Geprüfte Alternativen

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

Seit Ende 2014 werden geeignete Flächen gesucht, bisher zahlreich erfolglos. In den vergangenen Monaten wurden Flächen besichtigt, die aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden konnten, z. B. aufgrund ungünstigem Flächenzuschnitt, fehlender Besuchersteuerung im Gebäude, zu hoher Mietkosten, fehlenden Einrichtung für Behinderte sowie mangelhafte Wegzugänge. An diesem Standort können alle Standards für Büroarbeitsplätze umgesetzt werden.

Wiesbaden, 13.07.2018

51.25

Hannemann (3297/ph)

51.4 dezentrale
Steuerungsunterstützung
(4261/bu)

Manjura
Stadtrat

Kessler
Stadtrat