

La^{9/10}

Herrn Oberbürgermeister L 212.10.
Sven Gerich

über
Magistrat

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christa Gabriel

an
Herrn Robert Lambrou
Vorsitzender des Revisionsausschusses

Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

04. Oktober 2018

Vorlagen-Nr. 18-F-08-0044

Mietmanagement der Landeshauptstadt Wiesbaden - Antrag von L&P vom 15.08.2018 -
Beschluss-Nr. 0080 des Revisionsausschusses vom 22.08.2018

Der Wiesbadener Kurier berichtet im August 2018 über einen sich abzeichnenden Engpass bei Büroflächen in Wiesbaden. Danach betrage die Leerstandsquote nur mehr 2,6 Prozent - Tendenz weiter abnehmend. Vor diesem Hintergrund kommt dem Mietmanagement der LHW die Aufgabe zu, die Flächennutzung und -anmietung der Ämter zu optimieren.

Der Revisionsausschuss wolle beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

1. welche Hinderungsgründe für eine Zusammenführung der Organisationseinheiten Fundbüro, Gewerbemeldestelle und Bürgerbüro am Standort Bleichstr. 1-3 substantiiert vorgelegen haben.
2. welche Leerstandsquote (qm / qm gesamt) bei Gewerbeflächen im Eigentum der LHW besteht.
3. wie die Ämter im Zusammenwirken mit dem Dezernat IV/64 Mietmanagement eigene Flächenbedarfe decken und Leerstände minimieren. Leerstände sind in diesem Kontext auch vertraglich gebundene aber ungenutzte Flächen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie die Antworten meines Dezernates auf die Fragen 1 und 3 sowie die im Rahmen der Federführung zusammengeführten Antworten aus den Dezernaten I, II und der GWI.

Zu den konkreten Fragen des Revisionsausschusses:

1. welche Hinderungsgründe für eine Zusammenführung der Organisationseinheiten Fundbüro, Gewerbemeldestelle und Bürgerbüro am Standort Bleichstr. 1-3 substantiiert vorgelegen haben.

Die zuletzt von Dezernat II priorisierte Unterbringung des Zentralen Bürgerbüros mit einem sehr hohem Publikumsaufkommen in den Flächen Erdgeschoss, 1., 2. und 4.OG in der Bleichstraße 1 konnte insbesondere aufgrund der Gebäudestruktur und der nicht herstellbaren Barrierefreiheit nicht empfohlen werden.

Dez. IV/64 Mietmanagement hatte aufgrund der schwierigen Mietvertragsverhandlungen eine Stellungnahme des Rechtsamtes zur Prüfung der mietvertraglichen Sachverhalte angefordert. Folgende Empfehlung wurde seitens des Rechtsamtes zusammenfassend abgegeben: „Insgesamt kann ich den Abschluss des Mietvertrages nach dem Entwurf des Vermieters aber nicht empfehlen. Die Gesamtheit der Änderungen im Entwurf des Vermieters stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung der berechtigten Interessen der LHW und eine nicht akzeptable Risikoverlagerung dar. Dies betrifft insbesondere den vom Vermieter geforderten Wegfall bzw. die Einschränkung der Garantiehafung für anfängliche Mängel.“

Parallel mit dem Eingang der Stellungnahme des Rechtsamtes wurde im April 2018 vom Vermieter mitgeteilt, dass bei einer Gefahrenverhütungsschau der Feuerwehr Wiesbaden und dem Bauaufsichtsamt festgestellt wurde, dass ein Brandschutzgutachten zu erstellen sei und außerdem die Büroflächen mit einem Bauantrag in Büroflächen mit Publikumsverkehr zu ändern wären. Im Ergebnis hätte der Vermieter Flächen ohne die notwendige Nutzungsgenehmigung vermietet.

Zusammengefasst liegen erhebliche baurechtliche und mietrechtliche Hinderungsgründe für eine mögliche Anmietung der Flächen vor. Eine Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 für öffentlich zugängliche Gebäude kann in dem Objekt nicht wirtschaftlich tragfähig hergestellt werden.

2. welche Leerstandsquote (qm / qm gesamt) bei Gewerbeflächen im Eigentum der LHW besteht.

Dez II (bis 30.09.2018 Dez III)/Amt für Wirtschaft und Liegenschaften hat hierzu folgende Informationen übermittelt:

„Nahezu sämtliche, auch die gewerblich nutzbaren Immobilien wurden in den vergangenen Jahren zu den städtischen Gesellschaften ausgegliedert, zuletzt an die WIM Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG. Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften hat aktuell nur eine Liegenschaft, in der Büronutzung zulässig ist, im Bestand. Es handelt sich um das Bürogebäude Weidenbornstr. 8a, ein im Rahmen des Vorkaufsrechts erworbenes Objekt (festgesetzte Grünfläche im Planungsbereich Mainzer Straße). Die Gesamtfläche für eine mögliche Büronutzung beträgt ca. 1.336 m², wovon aktuell ca. 216 m² bereits durch das Amt 51 genutzt werden. Die aktuelle Leerstandsquote beläuft sich auf ca. 6 %. Hierbei handelt es sich um 4 Einzelbüros mit einer Größe von je ca. 20 m².“

Die GWI Gewerbeimmobilien GmbH hat folgende Informationen weitergeleitet, welche bei den Immobiliengesellschaften aktuell abgefragt wurden:

„Zusammengefasst stellen wir fest, dass bei den Gewerbeimmobilien der Immobiliengesellschaften die Leerstandsquote per 31.08.2018 zum Teil weit unter dem im Bericht des Wiesbadener Kuriers zu entnehmenden Prozentsatz liegt. Der Schwankungsbereich liegt zwischen 0,2 bis 2,5 % und beinhaltet neben reinen Büroflächen auch Gastronomie und Arztpraxen. Die aktuell leer stehenden Büroflächen sind durch eine geringe Größe je Einheit gekennzeichnet (z.B. 69 qm). Die freien Einzelflächen werden regelmäßig angeboten und zeitnah vermietet.“

Die WVV Wiesbaden Holding GmbH hat explizit mitgeteilt, dass zum Stand 30.06.2018 eine Leerstandsquote von 0% ausgewiesen wird. Nach der finalen Beendigung der Sanierungs-

maßnahmen in dem Ärztehaus/Parkhaus City II wird dort eine Fläche von rd. 196 m² zur Verfügung stehen, was eine Leerstandsquote von rd. 0,3% ausmacht.

3. wie die Ämter im Zusammenwirken mit dem Dezernat IV/64 Mietmanagement eigene Flächenbedarfe decken und Leerstände minimieren. Leerstände sind in diesem Kontext auch vertraglich gebundene aber ungenutzte Flächen.

Bestehen in den Ämtern z.B. aufgrund von Stellenzuwächsen Flächenbedarfe, wird dies im Rahmen des beschlossenen Prozesses „Verbindliche Vorgehensweise bei Anmietungen“ (vgl. Anlage) dem Dez. I/11 gemeldet und im Anschluss an eine Bedarfsprüfung dem Mietmanagement und der Arbeitsgruppe „Optimierung der Mieten und neues Konzept Büroflächenoptimierung“ zur Flächensuche vorgelegt. Im Rahmen der Suche nach geeigneten Flächen durch das Mietmanagement werden zunächst die Immobilien der städtischen Gesellschaften aber auch der freie Immobilienmarkt Wiesbaden einbezogen. Externe und interne Büroflächen werden im Rahmen eines „Mietflächenpools Wiesbaden“ durch Dez. IV/64 regelmäßig erfasst und können zügig in einen Standortvorschlag münden.

Von Dez I/11 wurden folgenden Informationen ergänzend übermittelt:

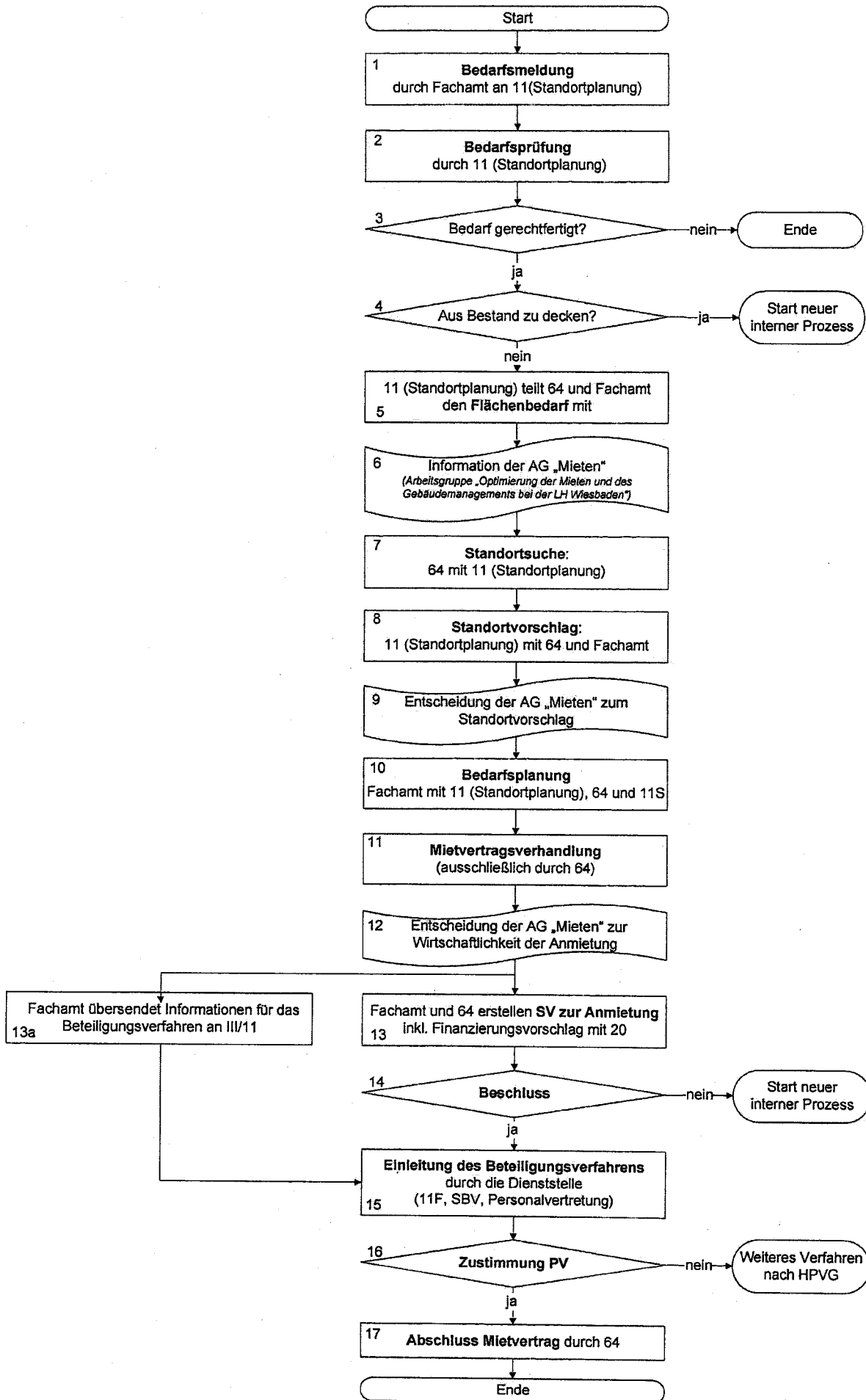
„Im Rahmen des Berichtswesens zu den Büroarbeitsplätzen in den relevanten Verwaltungsstandorten werden durch das Personal- und Organisationsamt (110320 Standortplanung) bei den Dezernaten und Ämtern für die jeweiligen angemieteten oder im Eigentum befindlichen Standorte halbjährlich Informationen zum Personalbestand und zum aktuellen und zukünftigen Büroflächenbedarf erhoben. Danach gibt es in den sechs Verwaltungsstandorten im Eigentum der Stadt Wiesbaden (mit ca. 11.800 qm Nettogeschossfläche) keine freien Arbeitsplätze bzw. Leerstände. Unabhängig davon ist festzustellen, dass auch in den vergangenen Jahren kein nennenswerter Leerstand in den (überwiegend angemieteten) Verwaltungsgebäuden insgesamt zu verzeichnen war. Geringfügige Leerstände einzelner Arbeitsplätze entstehen z.B. bei personellen Veränderungen oder Nachbesetzungen. Ebenso entstehen kurzfristige Leerstände anlässlich erforderlicher Umbauten/Renovierungen oder bei Umzügen und Nutzerwechsel bis zur Wiederbelegung. Vielmehr gab und gibt es verschiedene Mehrbedarfe - unter anderem aus den Bereichen der Bau- und Sozialverwaltung, bei denen das Verfahren zur Bedarfsdeckung und Flächensuche bzw. -auswahl noch nicht abgeschlossen ist.“

Schlussendlich führt die vorgenannte geringe Leerstandsquote (intern und extern) bereits zu Problemen bei der Deckung von eigenen Flächenbedarfen auf dem Immobilienmarkt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:
Prozess „Verbindliche Vorgehensweise bei Anmietungen“



* Hinweis:

Sollte es in Einzelfällen zu Abweichungen kommen (z.B. aufgrund enger zeitlicher Vorgaben) entscheidet die Leitung der AG Mieten über Änderungen im Ablauf.