



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 0 - V - 4 0 - 0 0 1 9**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e)

III

Mietmodell - Darstellung der Umsetzungshindernisse

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

Imholz

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 16.11.2020

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

gez. 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**.

Mit der Beschlussfassung über den Haushaltsplan 2020/2021 wurden für eine hohe Anzahl von Baumaßnahmen Zuschüsse für die WiBau zur Umsetzung im Mietmodell eingestellt. Insgesamt ist die Zahl der Projekte im Mietmodell auf 22 angestiegen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen zeigen sich immer wieder Probleme, die aufgrund der Rahmenbedingungen nicht gelöst werden können und dazu führen, dass die Finanzierung über das Mietmodell nicht umgesetzt werden kann.

Anlagen:

1. Maßnahmen im Mietmodell

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. die Umsetzung von Baumaßnahmen im Mietmodell bei Neubauten bzw. eigenständigen Erweiterungsbauten möglich ist.
 - 1.2. bei Anbauten oder Erweiterungsbauten Baumaßnahmen im Bestand erforderlich sind (z. B. Brandschutz), deren Kosten nicht in das Mietmodell einfließen und die daher als Instandhaltungen oder Investitionen aus dem Ergebnis- oder der Finanzplanung zu finanzieren sind.
 - 1.3. erforderliche Mittel für die Arbeiten im Bestand bisher nicht eingeplant wurden. Diese sind in den kommenden Haushalten aufzunehmen.
 - 1.4. mit der jeweiligen Ausführungsvorlage neben den Mietkosten auch die finanziellen Auswirkungen der Arbeiten im Bestand dargestellt wird.
 - 1.5. bei direkten Anbauten an bestehenden Gebäuden sowie Sanierungen von vorhandenen Schulen eine Umsetzung im Mietmodell nicht möglich ist.
 - 1.6. es auch bei der Bewirtschaftung der Anbauten bzw. Erweiterungen zu Abgrenzungsproblemen kommt.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 2.1. für die ab dem Haushaltsplan 2018/2019 eingestellten Zuschüsse an die WiBau das Prinzip der Kassenwirksamkeit eingeführt wird.
 - 2.2. mit der WiBau ein Zuschussvertrag über die gesamte Zuschusssumme abgeschlossen wird. Die bereits abgeschlossenen Verträge gehen in den neu abzuschließenden Zuschussvertrag auf.
 - 2.3. seitens der WiBau ein Abruf der Zuschüsse nach Vorlage des Ist-Nachweises für sämtliche beschlossenen Projekte im Mietmodell erfolgen kann.
 - 2.4. die Maßnahme „Sanierung und Erweiterung GS Schelmengraben“ an das Hochbauamt übergeht.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Unter bestimmten Bedingungen ist eine Finanzierung von Baumaßnahmen im Schulbereich mit dem Mietmodell nicht möglich. Hierfür müssen andere Finanzierungen vorgesehen und in die Finanzplanung eingestellt 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)

/

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Mit dem Haushaltsplan 2020/2021 wurden durch die Stadtverordnetenversammlung Schulbaumaßnahmen aufgenommen, die mit dem sog. Mietmodell finanziert werden sollen.

In der Abwicklung der Maßnahmen führt dies zu Problemen, die teilweise gelöst werden konnten. Diese und die ungelösten Probleme werden im Folgenden dargestellt:

1. Übertragung der Maßnahmen von 64 an WiBau (gelöst)

In den Projekten Gymnasium am Mosbacher Berg, Johannes-Maaß-Schule sowie Martin-Niemöller-Schule wurden die Planungsleistungen vom Hochbauamt erbracht. Der Übergang auf die WiBau erfolgt mit der Ausführungsvorlage. Sämtliche bis dahin erbrachten Leistungen werden vom Hochbauamt begleitet und finanziell abgewickelt.

Die bisher angefallenen Planungsleistungen müssen wie ein Investitionszuschuss behandelt werden, damit diese weiterhin Investiv gebucht werden können. Eine Änderung der Buchungen in der Buchhaltung ist erforderlich. Zwischen der Anlagenbuchhaltung, der WiBau, Kämmerei und dem Schulamt ist der Prozess noch abzustimmen. Die Umbuchung ist möglich und somit können die bisherigen Zahlungen investiv dargestellt werden.

2. Investitionszuschüsse (gelöst)

Über die Haushaltsjahre 2018 – 2021 wurden insgesamt 7,830 Mio. € an Investitionszuschüssen eingeplant. Aufgrund unterschiedlichster Gründe konnte bisher nur ein Betrag von 217.741 € seitens der WiBau abgerufen werden. Ein Hauptgrund sind erhebliche Verzögerungen in den Planungen der Projekte.

Um einen besseren Mittelabfluss zu erhalten, werden die Budgets in einem Projekt dargestellt. Mit der WiBau wird ein Zuschussvertrag abgeschlossen. Die bisher abgeschlossenen Verträge (Hebbelschule/Mittelstufenschule und Hafenschule/E. Kästner-Schule) gehen in dem neuen Vertrag auf. Je nach Ist-Abfluss bei den einzelnen Schulbaumaßnahmen, können Abrufe des Zuschusses durch die WiBau erfolgen. Die Zuschüsse decken einen Teil der Kosten für die Maßnahmen ab und mindern daher die Miete.

3. Schulbau – Erweiterungsmaßnahmen

Am Beispiel der Kohlheckschule kann diese Problematik gut aufgezeigt werden.

Die Kohlheckschule muss aufgrund neuer Baugebiete und Verdichtungen im Schulbezirk erweitert werden. Eine erste Machbarkeitsstudie hat unterschiedliche Varianten zur Umsetzung aufgezeigt. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort wurde die Erweiterung durch Anbauten am bestehenden Gebäude betrachtet.

Bei einer Grundstücksüberlassung mit bestehenden Gebäuden, die nicht abgerissen werden, muss der Wert der Gebäude ermittelt und von der WiBau übernommen werden. Dies führt zu übermäßigen Kosten und ist daher nicht darstellbar.

Aus diesem Grund kann das Mietmodell regelmäßig nur bei Neubauten und bei abgängigen Bestandsgebäuden bzw. solchen, deren Wert = 0 ist, angewandt werden. Eine Sanierung von bestehenden Gebäuden ist damit nicht möglich.

Das Gleiche gilt auch bei einer Überlassung im Erbbaurecht. Auch hier muss der Wertausgleich des Gebäudes von der WiBau an die Stadt erfolgen. Gem. §109 HGO darf die Gemeinde ihre Vermögensgegenstände nur zum vollen Wert Dritten überlassen. Hinzu kommt der Anfall von Grunderwerbssteuer. Dies führt insbesondere bei hoch anzusetzenden Werten von Bestandsgebäuden zu erheblichen Kosten bei der Wibau, die über die Miete an das Schulamt weitergereicht werden.

Eine Umsetzung im Mietmodell ist deshalb in diesen Fallkonstellationen nicht möglich.

4. Bestandsgebäude – Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Mietmodells

An der Martin-Niemöller-Schule wird ein Erweiterungsbau geplant. Dieser beinhaltet die notwendigen Flächen für den Ausbau zum 5-zügigen Vollgymnasium. Um eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten zu erreichen, sollen im Hauptgebäude Umbauten vorgenommen werden. Diese sind im Mietmodell nicht darstellbar, da eine Grundstücksübertragung ausgeschlossen und hier ein bereits bestehendes Gebäude tangiert ist.

Diese Konstellation trifft auch auf Turnhalle der Adalbert-Stifter-Schule zu. Im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020/21 wurde an der Adalbert-Stifter-Schule der Neubau einer 2-Feld-Halle präferiert. Im laufenden Planungsprozess hat sich ergeben, dass die bestehende Halle sanierungsfähig ist und daher nicht niedergelegt wird und der Neubau einer 1-Feld-Halle erfolgt. Der Neubau kann über das Mietmodell abgewickelt werden, die Sanierung leider nicht.

Auch an anderen Schulen sind Arbeiten in Bestandsgebäuden erforderlich. Dies kann in einzelnen Projekten zu erheblichen finanziellen Belastungen führen, die bisher noch nicht beziffert und auch noch nicht im Haushalt verankert sind.

Diese Umbaumaßnahmen sind aber notwendig, um den schulischen Ablauf zu gewährleisten und auch um brandschutzrechtliche Vorgaben zu erfüllen.

Hinzu kommt, dass diese Arbeiten in Teilen nicht als investive Maßnahme abbildbar sind, sondern aus den Instandhaltungsmitteln finanziert werden müssen.

5. Abgrenzungsprobleme in der Bewirtschaftung

Mit dem Mietmodell wird die Bewirtschaftung der Gebäude in die Hand der WiBau gegeben. Neben der Bewirtschaftung sind auch die Kosten für den Werterhalt (Instandhaltung) enthalten. Der Werterhalt orientiert sich an den Baukosten.

Die Bewirtschaftung kann grundsätzlich auch für bestehende Gebäude erfolgen. Allerdings ist hier die Frage zu stellen, nach welchen Kriterien sich der Werterhalt für die bestehenden Gebäude bemisst.

Bei Bestandsgebäuden, die maximal vor 10 Jahren errichtet wurden, kann eine Übernahme in das Mietmodell inklusive Werterhalt erfolgen. Dies ist bei Bestandsgebäuden, die bereits vor Jahrzehnten errichtet wurden nicht möglich. Die Bewirtschaftung kann an die WiBau übergehen, allerdings nicht mit einer regelmäßigen Instandhaltung (Walterhalt). In diesen Fällen muss auch in den zukünftigen Haushalten Mittel im Ergebnisplan für die Instandhaltung vorgesehen werden.

Im Extrem kann es bedeuten, dass ein Teil der Schule immer auf dem neuesten Stand ist und ein anderer Teil langsam aber sicher abgewohnt wird.

Gegenüber der Schulgemeinde ist es kaum vermittelbar, dass nur der neugebaute Teil regelmäßig instand gehalten wird und im vorhandenen nur die notwendigsten Instandhaltungen umgesetzt werden.

V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden, 16.11.2020

Imholz
Stadtrat