



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 0 6 - 0 0 0 3**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI

WJW g GmbH, Machbarkeitsstudie zur Standortverlagerung Hasengartenstraße auf die Domäne Mechtildshausen

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 Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht			

Bestätigung Dezernent/in

Manjura
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	Gesamtkosten 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**.

Eine Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass eine Verlagerung des Betriebssitzes Hasengartenstraße 12 der WJW gGmbH auf die Domäne Mechtildshausen realisierbar ist. Die Geschäftsführung der WJW soll beauftragt werden, eine detaillierte Entwurfsplanung erarbeiten zu lassen.

Anlagen:

Machbarkeitsstudie Rittmannsperger Architekten, Darmstadt

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine von der Wiesbadener Jugendwerkstatt gGmbH (WJW) in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsdezernat (Dez. IV) beauftragte Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verlagerung des WJW-Standortes Hasengartenstraße auf die Domäne Mechtildshausen genehmigungsfähig wäre.
2. Auf Basis dieser Machbarkeitsstudie wird eine Standortverlagerung der WJW aus der Hasengartenstraße zur Domäne Mechtildshausen begrüßt.
3. Die Kosten der Machbarkeitsstudie in Höhe von 34.188 Euro werden aus dem Budget der WJW gedeckt.
4. Dez. VI wird gemeinsam mit der Geschäftsführung der WJW beauftragt, auf der Basis dieser Machbarkeitsstudie die erforderlichen Baumaßnahmen konkreter zu planen (Entwurfsplanung), die damit verbundenen Kosten detailliert zu ermitteln und eine Zeitschiene für einen schrittweisen Umzug vorzulegen.
5. Dez. VI wird gemeinsam mit der Geschäftsführung der WJW beauftragt, die Verhandlungen mit dem Land Hessen für den Abschluss eines Erbpachtvertrages oder alternativ für die Modalitäten eines Ankaufs der bebauten Grundstücke der Domäne Mechtildshausen möglichst zeitnah zum Abschluss zu bringen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Der Standort Hasengartenstraße 12 der WJW liegt zwischen den beiden wichtigsten Betriebsstandorten der Vitronic Dr.-Ing. Stein Bildverarbeitungssysteme GmbH. Im Rahmen der Expansionsstrategie des Unternehmens besteht seit Jahren der ausdrückliche Wunsch gegenüber der Stadt, das von der WJW genutzte Grundstück erwerben zu wollen.

Vor diesem Hintergrund ist die Geschäftsführung beauftragt worden, in enger Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsdezernat im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu untersuchen, ob eine Verlagerung der in der Hasengartenstraße ansässigen Geschäftsbereiche auf die Domäne Mechtildshausen grundsätzlich realisierbar sei.

Die vom Büro Rittmannsperger Architekten aus Darmstadt in enger Zusammenarbeit mit Dez. VI erstellte Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass eine solche Umsiedlung grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Zur Realisierung des ungefähren zusätzlichen Flächenbedarfs auf der Domäne wären an diversen vorhandenen Gebäuden der Domäne Nutzungsänderungen und Umbauten erforderlich. Ferner wäre der Neubau von Werkstattgebäuden für die handwerkliche Ausbildung sowie eines Gebäudes mit Büro, Sozial- und Schulungsräumen nötig.

Eine erste, grobe Kostenschätzung geht davon aus, dass die Um- und Neubauten etwa 16,6 Mio. € Kosten verursachen werden. Diese Kostenschätzung berücksichtigt nicht, dass durch Eigenlei-

stungen der WJW (Handwerkerteams inklusive Auszubildenden) vor allem bei den Umbauten eine deutliche Kostenreduktion möglich ist. Ferner bildet diese Zahl nicht ab, dass auch ohne die Standortverlagerung an einigen der zum Umbau vorgesehenen Gebäude Instandhaltungs- und Sanierungsinvestitionen zu tätigen wären (Heizungsanlagen, Elektro- und Sanitärinstallationen etc.). Auch der bisher nicht detailliert bezifferte Investitionsstau in den Gebäuden der Hasengartenstraße ist nicht gegengerechnet.

Der Aufsichtsrat der WJW hat in seiner Sitzung am 18. Februar 2021 mit anschließendem Umlaufbeschlussverfahren die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen. Die Geschäftsführung wurde beauftragt, bei dem Gesellschafter eine Beschlussvorlage mit der Zielsetzung einzubringen, eine Grundsatzentscheidung zur Standortverlagerung zu erzielen.

Neben der wirtschaftspolitischen Komponente der Aufgabe des Standortes Hasengartenstraße (Erweiterungsabsicht des benachbarten Unternehmens Vitronic) hat die Verlagerung für die WJW die im Folgenden grob skizzierten Vorteile:

Die Zentralisierung auf einen Standort ist für die Hebung von Synergien in den täglichen Geschäftsprozessen von großem Vorteil:

- Die Vernetzung der einzelnen Bereiche der WJW bei Ausbildung, Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen und in den allgemeinen Arbeitsabläufen wird effektiver.
- Schulungs-, Sozial-, und Gemeinschaftsräume können besser ausgelastet werden.
- Durch die umfangreichen Umbauten werden diverse, unabhängig vom Umzug in absehbarer Zeit, erforderliche Instandhaltungsinvestitionen auf der Domäne getätigt.
- Der Investitionsstau in der Hasengartenstraße wird aufgelöst.
- Die künftigen Werkstätten werden nach zeitgemäßen Standards unter diversen Gesichtspunkten deutlich zukunftsfähiger: Arbeitssicherheit, Arbeitsplatz-Ergonomie, Energieeffizienz, Aufenthaltsqualität und damit Bindung der Auszubildenden an ihren Betrieb etc.
- Die Firma in all ihrer Komplexität wird effizienter zu steuern, eine Vielzahl von täglichen Fahrten zwischen Domäne und Hasengartenstraße entfällt.

Bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde neben dem vorläufigen Raumkonzept berücksichtigt, dass der Innenhof der Domäne mit Läden, Gastronomie und der bei Kunden und Gästen sehr beliebten Aufenthaltsqualität nicht beeinträchtigt wird. Auch künftig werden um diesen Innenhof nur nicht-störende Nutzungen angesiedelt. Die lärmemittierenden Werkstätten wie Schlosserei und Schreinerei werden außerhalb des Innenhofes ihren Standort bekommen.

Wichtig für das Selbstverständnis der WJW als Bildungsträger wird sein, dass die Ausbildungswerkstätten im Rahmen von noch detailliert auszuarbeitenden Konzepten für interessierte Besucher*innen erlebbar und sichtbar werden. Das gute Gefühl, auf der Domäne gesunde Lebensmittel erwerben und verzehren zu können, wird dann noch deutlicher mit dem sozialen Auftrag der WJW, benachteiligten Menschen eine Lebensperspektive zu bieten, verknüpft.

Derzeit verhandelt die Geschäftsführung der WJW mit dem Land Hessen intensiv die Ausgestaltung eines neuen Erbpachtvertrages für das Hofgut und die arrondierenden Grundstücke (Wohngebäude, Obst- und Gemüsebau - Gewächshäuser und Stallungen) mit insgesamt rund 142.000 m² Fläche. Im Laufe des Mai 2021 soll das seinerzeit vom Land Hessen beauftragte Wertgutachten aktualisiert werden. In 2016 kam der Gutachten zu einem Grundstückswert von knapp 5,4 Mio. €. Der aktualisierte Wert soll dann die Basis für den künftigen Erbbauzins oder einen etwaigen Erwerb durch die WJW darstellen. In den genannten Werten sind die Aufbauten, die überwiegend von der WJW erstellt bzw. in einen nutzbaren Zustand gebracht wurden, nicht berücksichtigt.

Der Erbpachtvertrag oder ein Erwerb der Grundstücke sind zu gegebener Zeit Gegenstand einer weiteren Beschlussvorlage.

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)

Bei Um- und Neubauten werden die einschlägigen Vorschriften zur Barrierefreiheit bei Bildungseinrichtungen im Rahmen der Möglichkeiten (teilweise Denkmalschutz) berücksichtigt.

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Die im Umbaukonzept der WJW aus dem Jahr 2020 vorgelegte und von Aufsichtsrat und Gesellschafter beschlossene künftige Standortzentralisierung wird mit der Zusammenführung aller Gewerke auf der Domäne Mechtildshausen realisiert. Auch alle übrigen im Umbaukonzept beschriebenen künftigen Entwicklungen der WJW können am zentralen Standort Domäne konsequent realisiert werden.

V. Geprüfte Alternativen

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

Alternativ zu einer Verlagerung des Standortes Hasengartenstraße auf die Domäne Mechtildshausen bestünde die Möglichkeit, ein geeignetes Gewerbegrundstück zu erwerben und dort die erforderlichen Gebäude zu errichten. Die Baukosten für die Gebäude wären nach Einschätzung des Büros Rittmannsperger mit den Um- und Ergänzungsbauten auf der Domäne vergleichbar. Allerdings würden dann zusätzliche Grunderwerbskosten anfallen.

Ferner gäbe es keine Synergieeffekte durch die Standortzusammenlegung.

Wiesbaden,

 . Juni 2021

Dezernat VI


Manjura
Stadtrat

51.4 dezentrale
Steuerungsunterstützung
(4261/bu)

