

Betreff Anmietung von Verwaltungsflächen für Dez. VI / Amt 50 und 51 und eines Bürgersaales für Dez. I / Amt 10 im noch durch die SEG zu errichtendem Neubau als Nachnutzung des Geländes Freiherr-vom-Stein-Schule, Straße der Republik 2b

Dezernat/e VI/50/51 + Dez. I/10 + Dez. V/64

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats 21. Feb. 2023

- Tagesordnung A Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich erforderlich
- öffentlich nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

Anlage 1:
Beschluss Nr. 0187 v. 23.05.2019

Anlage 2:
Planunterlagen

Anlage 3:
Kostenberechnung

Anlage 4:
Plausibilitätsprüfung

Anlagen nichtöffentlich

[Empty box for non-public attachments]

A Finanzielle Auswirkungen

23-V-51-0009

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

- keine finanziellen Auswirkungen verbunden
 finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf

HMS-Ampel rot grün abs.:
in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung abs.:
in %:

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	..davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperre, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
CO	2026	Miete Verw.fläch.+25 Stellplätze 2026	915.348,69	915.348,69		15000xxx/Str.d.R. 2b
CO	2026	Einsp. Miete Verw.fläch.+Stellpl 2026			182.879,46	15000510/Glarusstr. 9
CO	2026	Einsp. Miete Verw.flächen 2026			16.504,20	15000513/Rheingastr.
CO	2026	Einsp. Miete Verw.fläch.+Stellpl 2026			78.473,34	15000564/Hagenauer Str.
CO	2026	NK-VZ Verwaltungsflächen 2026	130.974,75	130.974,75		15000xxx/Str.d.R. 2b
CO	2026	Einsp. NK-VZ Verw.flächen 2026			36.008,55	15000510/Glarusstr. 9
CO	2026	Einsp. NK-VZ Verw.flächen 2026			3.707,46	15000513/Rheingastr.
CO	2026	Einsp. NK-VZ Verw.flächen 2026			20.777,49	15000564/Hagenauer Str.
CO	2026	Miete Bürgersaal + NK + 5 Stellpl. 2026	554.955,72	554.955,72		15000xxx/Str.d.R. 2b
CO	2026	Einsp. Miete + NK Verw.flächen 2026			32.300,01	15000570/BGH Biebrich
Summe einmalige Kosten:			1.601.279,16	1.601.279,16	370.650,51	
CO	2027 ff	Miete Verw.flächen + Stellplätze p.a.	1.220.464,92	1.220.464,92		15000xxx/Str.d.R. 2b
CO	2027 ff	Einsp. Miete Verw.flä. + Stellplätze p.a.			243.839,28	15000510/Glarusstr. 9
CO	2027 ff	Einsp. Miete Verw.flä. + Stellplätze p.a.			22.005,60	15000513/Rheingastr.
CO	2027 ff	Einsp. Miete Verw.flä. + Stellplätze p.a.			104.631,12	15000564/Hagenauer Str.
CO	2027 ff	VZ Nebenkosten Verw.flächen p.a.	174.633,00	174.633,00		15000xxx/Str.d.R. 2b
CO	2027 ff	Einsp. VZ Nebenb. Verw.flächen p.a.			48.011,40	15000510/Glarusstr. 9
CO	2027 ff	Einsp- VZ Nebenb. Verw.flächen p.a.			4.943,28	15000513/Rheingastr.
CO	2027 ff	Einsp. VZ Nebenb. Verw.flächen p.a.			27.703,32	15000564/Hagenauer Str.
CO	2027 ff	Miete Bürgersaal + NK + Stellplätze p.a.	739.940,40	739.940,40		15000xxx/Str.d.R. 2b
CO	2027 ff	Einsp. Miete + NK Verw.flächen p. a.			129.200,04	15000570/BGH Biebrich
Summe Folgekosten:			2.135.038,32	2.135.038,32	580.334,04	

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

Str.d.R. 2b: 04-12/2026 - Miete = 888.573,69 € + Miete 25 Stellplätze 26.775,00 € = 915.348,69 €
 Glarusstr. 9: 04-12/2026 - Miete = 180.306,54 € + Miete Stellplätze 2.572,92 € = 182.879,46 €
 Rheingastr. 190-196: 04-12/2026 - Miete = 16.504,20 € (keine Stellplätze)
 Hagenauer Str. 44: 04-12/2026 - Miete = 75.554,64 € + Miete Stellplätze = 2.918,70 € = 78.473,34 €
 Str.d.R. 2b: Miete p.a. 1.184.593,68 € + Miete 25 Stellplätze p.a. 35.700,00 € = 1.220.464,92 €
 Glarusstr. 9: Miete p.a. 240.408,72 € + Miete Stellplätze p.a. 3.430,56 € = 243.839,28 €
 Rheingastr. 190-196: Miete p.a. 22.005,60 € = 22.005,60 € (keine Stellplätze)
 Hagenauer Str. 44: Miete Verw.flä. p.a. 100.739,52 € + Miete Stellplätze p.a. 3.891,60 € = 104.631,12 €

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Anmietung von Verwaltungsflächen für Dez. VI / Amt für Soziale Arbeit (Amt 51) und Sozialleistungs- und Jobcenter (Amt 50) und eines Bürgersaales mit Nebenflächen für Dez. I / Hauptamt (Amt 10) in einem noch durch die SEG zu errichtenden Neubau als Nachnutzung des Geländes Freiherr-vom-Stein-Schule, Straße der Republik 2b, in Wiesbaden-Biebrich

C Beschlussvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1 Am 23.05.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Entwicklung des Grundstückes der ehemaligen Freiherr-vom-Stein Schule für die Nutzungen Bürgersaal und Standort Süd/Amt für Soziale Arbeit und Sozialleistungs- und Jobcenter voranzutreiben (Anlage 1, Beschluss Nr. 0187 v. 23.05.2019).
- 1.2 Auf Grundlage der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wurde der SEG im November 2019 ein Planungs- und Projektsteuerungsauftrag für die Leistungsphasen 1-4 HOAI erteilt. Nach Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung wurde die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung erarbeitet. Die Nettoraumflächen für die Verwaltung belaufen sich einschließlich aller Nebenflächen auf 4.076,40 qm. Die Nettoraumflächen für den Bürgersaal belaufen sich einschließlich aller Nebenflächen auf 1.425,46 qm. Die Gesamtfläche beläuft sich auf 5.501,86 qm. Die für die Verwaltung vorgesehenen Flächen stellen den Bedarf der zuständigen Ämter 51 und 50 dar. Die für den Bürgersaal vorgesehenen Flächen entsprechen dem seitens Dez. I angegebenen Bedarf für einen zukunftsfähigen und der Größe des Stadtteils angemessenen Bürgersaal und beinhalten Flächen für die Vereine. Die Fläche wird im Vergleich zu der in der Galatea Anlage derzeit angemieteten Fläche verdoppelt.
- 1.3 Besondere Beachtung kam dem Bereich Umweltverträglichkeit im innerörtlichen Kontext zu: Die von der Straße der Republik abgewandten Dächer erhalten durchgängig Photovoltaikflächen und eine extensive Dachbegrünung, die Flachdächer eine intensive Begrünung. Alle Flächen sind mit Regenrückhaltespeichern versehen, die einen Beitrag gegen die innerörtliche Überwärmung leisten, gleiches gilt für die - in Wiesbaden bisher noch einzigartige - intensiv begrünte Wand gegenüber dem Gebäude Straße der Republik 2a. Die Energieversorgung erfolgt über eine Wärmepumpenanlage im Dachgeschoss. Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard kfw 55. Für die Planung der Platzfläche wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse - zusätzliche Bäume und Grün auf dem Platz, Integration von Sitzmöglichkeiten und Wasser - in die Planungen aufgenommen wurden.
- 1.4 Der Bauantrag wurde am 27.09.2021 eingereicht. Parallel zur Bauantragsplanung wurde die Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Die Chancen und Risiken bewegen sich in einem für die Größe und Komplexität des Bauvorhabens üblichen Bereich zwischen Unterschreitung bis 12% und Überschreitung bis 20 %. Die Kostenansätze, die Tiefe der Planung und der Entwurf als solcher werden als plausibel eingestuft. Eine Weiterverfolgung der vorgelegten Planung wird empfohlen. Ein Hinweis zur Barrierefreiheit (Siehe D, II) wurde in der Planung bereits korrigierend aufgenommen.

- 1.5 Die aktuell geschätzten Gesamtprojektkosten für den Neubau betragen 27,4 Mio. €. Davon entfallen anteilig auf die Verwaltungsflächen 17,7 Mio. € und auf den neuen Bürgersaal 9,7 Mio. €.

In den Projektkosten sind 10% Projektsicherheit enthalten. Der Bericht der Plausibilitätsprüfung weist eine 32%ige Schwankungsbreite aus Chancen und Risiken auf. Die Risiken liegen dabei mit 20 % für ein Projekt dieser Größenordnung und Komplexität eher im niedrigen Bereich. Die aktuelle Krisensituation in der Bauwirtschaft aus Nachwirkungen der Pandemie und direkt folgenden erheblich gestörten Lieferketten aufgrund der Ukraine-Krise lassen derzeit eine valide Bewertung der Gesamtkosten und damit die finale Berechnung von Mietkosten nicht zu. Diese werden nach Abschluss der Baumaßnahmen und Kenntnis aller Fördermaßnahmen final festgelegt. Somit können nach aktuellen Erkenntnissen - vgl. Anmietung Neubau Stielstraße - Mietsteigerungen einhergehen.

- 1.6 In der Tiefgarage sind gemäß Stellplatzsatzung 53 Stellplätze geplant und beantragt. Die Tiefgarage ist ausschließlich für die vorgesehenen Nutzer von Verwaltung und Bürgersaal konzipiert. Es ist keine öffentliche Tiefgarage mit einer Bewirtschaftung für Besucher vorgesehen. Aus Sicht der Nutzer sind faktisch weniger Stellplätze als rechnerisch erforderlich notwendig. Die Tiefgarage soll daher im Zuge der weiteren Planungen auf das faktisch notwendige Maß von ca. 30 Stellplätzen reduziert werden.
- 1.7 Das Grundstück soll gem. Beschlusslage kostenneutral zur Verfügung gestellt werden. Das Grundstück wird zum Verkehrswert an die SEG verkauft. Es soll zur Stärkung der Eigenkapitalausstattung der SEG eine Einlage in die SEG durch die LHW erfolgen.
- 1.8 Für die Flächen Verwaltung und den Bürgersaal wurden auf Grundlage der aktuell geschätzten und plausibilisierten Gesamtprojektkosten einschließlich Finanzierung und Instandhaltung die monatlichen Mietkosten durch die SEG vorläufig kalkuliert

Die Mietkosten für die Verwaltungsflächen und die Bürgersaalflächen unterscheiden sich aufgrund der abweichenden Ausstattung in Bezug auf Haustechnik und Brandschutz, u.a. Lüftungstechnik für die Versammlungsstätte, die sich aus den vollkommen unterschiedlichen Nutzungen und den hierfür entstehenden Herstellkosten ergeben.

	Miete in €/m ² /Stück inkl. Umsatzsteuer	Fläche m ² NRF	Kaltmiete monatlich	Betriebskostenvorauszahlung monatlich	Gesamt
Miete Verwaltungsflächen	24,22	4.076,40	98.730,41 €	14.552,75 €	113.283,16 €
Miete Stellplätze Verwaltung	119	25	2.975,00 €		2.975,00 €
Miete Bürgersaal	39,27	1.425,46	55.977,81 €	5.088,89 €	61.066,70 €
Miete Stellplätze Bürgersaal	119	5	595,00 €		595,00 €
Kaltmiete			158.278,22 €	19.641,64 €	177.919,86 €
Gesamt p.a.					2.135.038,32 €
Gesamt Laufzeit 30 Jahre					64.051.149,60 €

<i>Nachrichtlich: Miete Stellplätze Fremdvermietung</i>	119	23	2.737,00 €		2.737,00 €
---	-----	----	------------	--	------------

Von den 53 baurechtlich notwendigen Stellplätzen mieten Amt 50/51 lediglich 25 Stellplätze a' 119,- € = 2.975,00 €/mtl. und Amt 10 fünf Stellplätze a' 119,- € = 595,00 €/mtl. an.

Weitere Rahmenbedingungen für den Mietvertrag:

- Mietlaufzeit: 30 Jahre
- Mietanpassung Indexanpassungen gem. VPI
- Mietvertragspartner: SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
- Die Rahmendaten und Konditionen des Mietvertrages werden sich auf der Grundlage des Mustermietvertrages der Landeshauptstadt Wiesbaden und an den bisher mit der SEG verhandelten Mietverträgen orientieren
- Vereinbarung eines Instandhaltungsbudgets mit Übertragung nicht verbrauchter Mittel eines Jahres auf Folgejahre
- Die Möblierung von Bürgersaal und Verwaltungsflächen ist mit Ausnahme der Teeküchen und der Küche im Bürgersaal nicht in den Kosten enthalten, sondern müssen von den nutzenden Ämtern finanziert werden.

Sobald die endgültigen Kosten der vorgenannten Rahmenbedingungen feststehen, werden diese mit einer gesonderten Sitzungsvorlage verifiziert bzw. nachgereicht.

Die SEG nimmt für die Finanzierung der Planungs- und Neubaumaßnahmen Fremdkapital auf.

Sofern durch die LHW eine Einlage von zusätzlichem Eigenkapital erfolgt würde, könnte die Miete reduziert werden. Beispielsweise würde eine zusätzliche Eigenkapitaleinlage von 20% der Projektkosten durch die LHW, ca. 5,5 Mio. €, zu einer Reduzierung der Miete um ca. 300.000€ p.a. führen.

Die Kosten für Umzüge und Möblierung sind abhängig davon, welche Möblierung umgezogen werden kann und welche neu beschafft werden müssen. Die Kosten für Umzüge und Möblierung werden mit gesonderter Sitzungsvorlage zum gegebenen Zeitpunkt thematisiert.

- 1.9 Die ausgewiesenen vorläufig kalkulierten Mieten verstehen sich noch ohne Berücksichtigung von Fördermitteln.

Aus der Städtebauförderung sind Mittel von 100.000,- € für vorbereitende Maßnahmen bewilligt, wovon noch 80.000,- € zur Verfügung stehen, für den Abbruch der Turnhalle wurden insgesamt 340.000,- € beantragt, wovon 250.000,- € bereits bewilligt sind, für die Gestaltung des Außengeländes wurden insgesamt 575.000,- € beantragt, davon sind bereits 390.000,- € bewilligt. Zusätzlich kann im Rahmen der Städtebauförderung die Planung der Platzgestaltung in der Ausführungsphase mit 32.633,- € gefördert werden.

Die Beantragung weiterer Fördermittel in Höhe von 100.000,- € aus dem Klimabudget der Landeshauptstadt Wiesbaden ist erfolgt.

Ein Zuschuss der KFW in Höhe von 1.725.600,- € ist bewilligt. Dieser ist zeitlich begrenzt, die diesbezüglichen Arbeiten müssen bis zum 09.09.2024 abgeschlossen und abgerechnet sowie im KFW Zuschussportal eingereicht worden sein. In begründeten Fällen kann hier eine Verlängerung beantragt werden.

Eine Bewilligung vorausgesetzt, können insgesamt Fördermittel in einer Höhe von 2.853.233 € berücksichtigt werden. Die Fördermittel würden bei der finalen Berechnung der Miete mietsmindernd

angesetzt werden. Zuschüsse in der vorgenannten Größenordnung von ca. 2,8 Mio. € führen zu einer 10%igen Mietminderung.

- 1.10 Der Neubau wird mit folgenden Klimaanpassungsmaßnahmen errichtet: Dachbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung, Fassadenbegrünung und Außenbeschattung.

Die anteiligen Baukosten für den Neubau dieser Maßnahmen werden aus dem Klimabudget Modul 2 der Landeshauptstadt Wiesbaden Projekt I.05711 (5.36.0009) Klimaschutz- und -anpassung finanziert.

Die Kostenbeteiligung in Höhe von 102.137 Euro aus dem Klimabudget Modul 2 wurde per Beschluss 0531 der STVV vom 15. Dezember 2022 genehmigt.

- 1.11 Das Gesamtvolumen der bereits bewilligten und beantragten Mittel entspricht ca. 10,5% des Projektvolumens und damit ca. 2/3 des Mittelwerts aus der Chancen- / Risiken Betrachtung der Plausibilitätsprüfung. Die Nicht-Anrechnung der Fördermittel zum derzeitigen Zeitpunkt dient somit der Abdeckung der Chancen- / Risiken Betrachtung über die eingerechnete Projektsicherheit von 10% hinaus.

- 1.12 Die Entwurfsplanung und Kostenberechnung der SEG wurden durch Amt 14 plausibilisiert.

- 1.13 Das Mietmanagement des Hochbauamtes hat in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe „Optimierung der Mieten und neues Konzept Büroflächenoptimierung“ das Mietangebot immobilienfachlich und wirtschaftlich im Rahmen der aktuellen Gegebenheiten geprüft. Die Miete für die Verwaltungsflächen und den Bürgersaal beinhaltet einen individuell abgestimmten und nutzerspezifischen Ausbau einer Neubaufäche. Die Miete ist insgesamt wirtschaftlich nachvollziehbar.

Gemäß Pkt. 1.7 des Grundsatzbeschlusses ist das Gebäude der alten Schule und der Feuerwehr nicht Bestandteil der Planung. Das bestehende Gebäude der ehemaligen Freiherr-vom-Stein Schule stellt einen flexiblen Nutzungsbaustein auf dem Areal dar, der zunächst als Bauzeit-Ausweichquartier für die Sanierung und Erweiterung der KiTa Betty Coridass vorgesehen ist. Die zukünftige öffentliche Nachnutzung des Bestandsgebäudes soll im Rahmen einer weiteren Bürgerbeteiligung nach Auszug der Kindertagesstätte diskutiert werden und wird Gegenstand einer gesonderten Sitzungsvorlage. Die seitens SEG erstellte Genehmigungsplanung für das Projekt Neubau Bürgersaal und Verwaltung wurde mit einer offen gestalteten Nutzungsbezeichnung eingereicht, da das Gebäude Teil des Baugrundstückes für den Neubau ist und insofern in den Bauantrag zu integrieren war. In den Projektkosten sind die Kosten für bauliche Maßnahmen in den Gebäuden Alte Schule und Feuerwehr, die über die für die Errichtung des Neubaus erforderlichen Maßnahmen (technische Erschließung durch das UG des Altbaus zur Vermeidung eines neuen Hausanschlusses an der Straße der Republik / Verlegung der Abgasabsaugung und Wiederherrichten nach Teilabbruch Feuerwehrgebäude) hinausgehen, demnach nicht enthalten.

- 1.14 Durch die Abmietung der von Amt 50 und 51 genutzten Verwaltungsflächen an den Standorten Glarusstraße 9, Hagenauer Straße 44 und Rheingaustr. 196 ergeben sich unter Beachtung der Kündigungsfristen folgende jährliche Refinanzierungsbeiträge (Mieten inkl. Nebenkosten):

Glarusstraße 9	291.850,68 €
Hagenauer Straße 44	132.334,44 €
Rheingaustraße 196	26.948,88 €
Gesamt p.a.	451.134,00 € p.a.

- 1.15 Die Refinanzierung durch die unter Beachtung der Kündigungsfrist vorgesehene Abmietung der Galatea-Anlagen (Bürgersaal) bei Dez. I/10 beträgt 129.200 € p.a.

Es wird beschlossen:

- 2.1 Die Ausführung des Neubaus zu den genannten Kosten wird beschlossen. Der Neubau einer Tiefgarage ist auf das für die Nutzungen tatsächlich notwendige Maß von ca. 30 Stellplätzen zu begrenzen. Darüberhinausgehende rechnerische Stellplatzbedarfe nach Stellplatzsatzung werden aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses zu einem um mind. 50% ermäßigten Betrag abgelöst. Es ist zu prüfen, inwiefern die Ablösesumme auf das Mindestmaß von 3.000€ pro Stellplatz reduziert werden kann.
- 2.2 Dez. V/64 wird ermächtigt einen Mietvertrag mit der SEG gemäß dem Punkt 1.7 genannten Bedingungen als Grundlage für die weitere Planung und Errichtung abzuschließen.
- 2.3 Im Mietvertrag wird vereinbart, dass mit Fertigstellung des Neubaus die Miete an die tatsächlichen Kosten und Fördermittel auf Grundlage der geprüften und abgestimmten Berechnungssystematik angepasst wird.
- 2.4 Der Eintragung von Grundschulden auf den Flurstücken 21/11 und 19/3 in einer Gesamthöhe von bis zu 100% der Investitionskosten für den Neubau, aktuell 27,4 Mio. €, zzgl. der Grundstückskosten und einmaliger Nebenkosten in Höhe von 10% der Grundstückskosten und zzgl. der banküblichen Zinsen wird zugestimmt.
- 2.5 Das Grundstück wird zum Verkehrswert an die SEG veräußert. Zur Stärkung der Eigenkapitalausstattung erfolgt eine Einlage in Höhe des Verkehrswertes durch die LHW. Die Deckung erfolgt aus dem Grundstückserlös. Dez. V/23 übernimmt die vertrags- und haushaltstechnische Umsetzung.
- 2.6 Die SEG plant und realisiert die Baumaßnahme in enger Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Dezernaten. Auswirkungen etwaiger Baukostenveränderungen auf die Miethöhe werden in regelmäßigen Abständen an V/64 berichtet.
- 2.7 Die ab Mietbeginn, voraussichtlich ab dem 1. April 2026, anfallenden nach derzeitigem Kenntnisstand berechneten Miet- und Nebenkosten in Höhe von voraussichtlich **177.919,86 € brutto** monatlich bei der neu anzulegenden Anlagenkostenstelle „15000xxx 64/Straße der Republik 2b“ bei Dezernat V/64, werden anteilig durch die Budgets von Dezernat I für den Bürgersaal und Dezernat VI für die Verwaltungsflächen wie folgt gedeckt.
- 2.8 Für die Ämter 50/51 sind deren Gesamtkosten in Höhe von mtl. 116.258,16 € brutto (Miete Verwaltungsflächen + Miete 25 Stellplätze + Nebenkostenvorauszahlung) z. T. refinanziert durch Einsparungen von mtl. 37.594,50 € brutto (s. Punkt 1.14).
- 2.9 Für Amt 10 sind die Gesamtkosten in Höhe von mtl. 61.661,70 € brutto (Miete Bürgersaal + Miete 5 Stellplätze + Nebenkostenvorauszahlung) z. T. refinanziert durch Einsparungen von mtl. 10.766,67 € brutto (s. Punkt 1.15).
- 2.10 Zum Haushalt 2026/27 sind die finalen Mietkosten von Dezernat I/10 für den Bürgersaal und von Dezernat VI 50/51 für die Verwaltungsflächen anzumelden. Die Eingabevorgaben sind entsprechend zu erhöhen.
- 2.11 Die Umlage sämtlicher Kosten erfolgt im Rahmen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Mietkostenrechnungssystematik.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Auf Grundlage der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wurde der SEG im November 2019 ein entsprechender Planungs- und Projektsteuerungsauftrag erteilt. Im Zuge der Abstimmung entsprechend des Beschlusses hat die SEG zunächst gemeinsam mit den Nutzern, den zuständigen Fachämtern sowie unter Berücksichtigung der Ziele des ISEK für Biebrich Mitte eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, deren Ergebnis im August 2020 vorlag und dem Ortsbeirat Biebrich am 08.10.2020 vorgestellt wurde.

Im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung hat die SEG die konkrete Gebäudeplanung gestartet. Es fand eine fortlaufende Abstimmung über die Planungsinhalte mit den künftigen Nutzern statt, hier konnte die Planung für die Verwaltungsflächen optimiert und die Organisation der Flächen des Bürgersaals sehr detailliert auf die Nutzerbedürfnisse eingestellt werden. Für die Planung der Platzfläche wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse - mehr Bäume und Grün auf dem Platz, Integration von Sitzmöglichkeiten und Wasser - in die Planungen aufgenommen wurden. Besondere Beachtung kam dem Bereich Umweltverträglichkeit im innerörtlichen Kontext zu: Die von der Straße der Republik abgewandten Dächer erhalten durchgängig Photovoltaikflächen und eine extensive Dachbegrünung, die Flachdächer sogar eine intensive Begrünung. Alle Flächen sind mit Regenrückhaltespeichern versehen, die einen Beitrag gegen die innerörtliche Überwärmung leisten, gleiches gilt für die - in Wiesbaden bisher noch einzigartige - intensiv begrünte Wand gegenüber dem Gebäude Straße der Republik 2a. Die Energieversorgung erfolgt über eine Wärmepumpenanlage, die im Dachgeschoss (unter Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen und mit ausreichendem Abstand zur Nachbarbebauung) untergebracht ist. Die Abdeckung von Spitzenlasten erfolgt über ein Gasbrennwertgerät, dessen Versorgung über den vorhandenen Gasanschluss im Gebäude der Alten Schule erfolgt. Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard kfw 55. Die Bauantragsplanung ist mit den zuständigen Ämtern vorabgestimmt und im September 2021 zur Genehmigung eingereicht worden. Die Adresse der Liegenschaft wurde zwischenzeitlich seitens Bauaufsicht mit „Straße der Republik 2b“ mitgeteilt.

Mit der Sitzungsvorlage sollen die Ergebnisse der plausibilisierten Genehmigungsplanung für die Nachnutzung des ehemaligen Schulgrundstücks in Form einer Neubebauung mit Verwaltungsflächen und einem Bürgersaal zur Kenntnis genommen und als Grundlage der weiteren Ausführungsplanung und Realisierung durch die SEG beschlossen werden. Die zuständigen Dezernate und Ämter sollen zum Abschluss eines Mietvertrages als Grundlage für die Finanzierung der Ausführung des Bauvorhabens durch die SEG mbH ermächtigt werden. Mit der vorgelegten Planung werden nachhaltig geplante und funktionale Flächen für die Verwaltung und den Bürgersaal bereitgestellt und damit die soziale Infrastruktur Biebrichs für alle BürgerInnen deutlich verbessert. Die bis dato für die Flächen entrichteten Mietzahlungen an Dritte fließen zukünftig in die Finanzierung des Gebäudekomplexes, welcher nach Ablauf des Vertrages in das Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden übergeht.

Am Standort Süd werden die vielfältigen Aufgaben des Amtes für Soziale Arbeit und des Sozialleistungs- und Jobcenters wahrgenommen. Außer der Bearbeitung von Anträgen auf SGB II Hilfe umfassen diese Beratungsaufgaben der Bezirkssozialarbeit (Teilhabe, Jugendhilfe, Vormundschaft, Behindertenarbeit) und der kommunalen Arbeitsvermittlung. Bisher sind diese Aufgaben auf drei z.T. weit auseinanderliegende Standorte verteilt, deren weitaus größter sich momentan in der am östlichen Rand von Biebrich gelegenen Glarusstraße befindet. Die Zusammenlegung an einem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln besser erreichbaren Standort in Biebrich Mitte bietet die Chance für viele Synergieeffekte bei der Wahrnehmung der Aufgaben des Amtes für Soziale Arbeit und des Sozialleistungs- und Jobcenters.

Die bestehenden Defizite im Bereich der Verwaltungsflächen - Verteilung auf mehrere Standorte, schlechte Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, wenig einladender Zustand der Flächen - werden durch die zentrale Zusammenlegung in der Biebricher Ortsmitte geheilt.

Der neue Bürgersaal ist ein Ersatz für den in die Jahre gekommenen und in der Größe unzureichenden Saal in der „Galatea-Anlage“ an der Robert-Krekel-Anlage. Die Nutzungen des Bürgersaals führen oft zu Konflikten (Lärmbelastung für die Nachbarschaft). Eine Nutzung des vorgelagerten, wenig attraktiven Freibereiches ist aufgrund der engen Nutzungsverzahnung mit der Wohnnutzung kaum möglich. Der Zugang ist vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar. Am neuen Standort wird eine klare Orientierung zum öffentlichen Raum und das Vermeiden von Lärmbelastungen des Blockinnenbereiches aufgrund der Saalnutzung umgesetzt.

Bezüglich der bestehenden Defizite des derzeit genutzten Bürgersaales - zu geringe Größe, schlechte Auffindbarkeit, Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung, fehlendes Raumangebot für Vereine - wird durch die Errichtung eines neuen Bürgersaales in zentraler Lage Abhilfe geschaffen. Dem Lärmschutz der Anwohner wird durch die ausschließlich straßenseitige Ausrichtung des Vorplatzes Rechnung getragen. Die Verwaltungsflächen in den Obergeschossen fungieren als Lärmschutzbebauung zum Blockinnenbereich mit bestehender Wohnnutzung.

Die Planung sieht eine fußläufige Verbindung über den Vorplatz zu den Gebäuden der freiwilligen Feuerwehr und der Ortsverwaltung vor, die zum Zeitpunkt einer Verlegung des Standortes der Feuerwehr und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes aktiviert werden soll.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Die öffentlichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen barrierefrei nach den Vorgaben der gültigen Vorschriften und DIN-Normen geplant. Ein Hinweis im Zuge der Plausibilitätsprüfung auf fehlende Begegnungsflächen in den Fluren des Verwaltungsbereiches wurde aufgenommen und kostenneutral in der Planung umgesetzt. Die barrierefreie Zugänglichkeit zum Gebäude ist durch eine entsprechende Platzgestaltung sowohl zum Eingang Verwaltungsgebäude, als auch zum Bürgersaal gegeben. Insgesamt 3 Aufzugsanlagen in für die Benutzung mit Rollstühlen erforderlichen Abmessungen sind im Gebäude vorgesehen.

Die Neubebauung mit nahezu durchgängiger Dach- und teilweiser Fassadenbegrünungen und Ausführung eines Teiles der Dachflächen als „Blau-Grün Dach“ mit Verdunstungsflächen stellt einen Beitrag zur Verbesserung des innerörtlichen Mikroklimas dar. Dies gilt insbesondere im Vergleich zur bis dato fast voll asphaltierten Schulhoffläche und einer Schulturnhallendachfläche ohne Begrünung.

Eine im Zuge der weiteren Planungen vorgesehene Verkleinerung der Tiefgarage ermöglicht die Herstellung eines direkten Bodenschlusses des Außengeländes im Bereich des Vorplatzes (gesamt ca. 350qm). In diesen Bereichen können somit großkronige, schattenspendende Bäume mit größerem Wachstumspotential angeordnet werden, die die Baumreihe an der Straße der Republik adäquat fortsetzen. Im Blockinnenbereich im Süden entsteht erstmalig die Möglichkeit für einen großkronigeren Baum auf dem in diesem Bereich in der Vergangenheit vollständig versiegelten Areal. In der bisherigen Planung wurden bereits alle baulichen Möglichkeiten für oberirdische Retention berücksichtigt. Diese stellen aber gegenüber einer „echten Entsiegelung“ mit Bodenanschluss der Außenanlagen immer einen Kompromiss dar. Letztere bietet auch für die Regenwasserrückhaltung ein deutlich höheres Potential.

Die von der Straße der Republik abgewandten Dächer erhalten durchgängig Photovoltaikflächen und eine extensive Dachbegrünung, die Flachdächer eine intensive Begrünung. Die Energieversorgung (Grundlast) erfolgt über eine Wärmepumpenanlage, die im Dachgeschoss (unter Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen und mit ausreichendem Abstand zur Nachbarbebauung) untergebracht ist.

Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard kfw 55. Eine Ausführung im Standard kfw 40 oder besser wurde im Zuge der Entwurfsplanung detailliert geprüft, lässt sich aber nicht wirtschaftlich darstellen (AV Verhältnis des Gebäudes als längliche Platzrandbebauung)

Zeitschiene bei einer angenommenen Beschlussfassung in der STVV im März 2023:

Vergabe Ausführungsplanung (VGV) 07/2023

Baubeginn 4. Quartal 2023 (12/2023 Abbruch Turnhalle, 1. Quartal 2024 Baubeginn Neubau)

Fertigstellung 2. Quartal 2026

III. Geprüfte Alternativen

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

Die Grundstücksüberlassung als Erbbaurecht wurde geprüft. Da das Grundstück kostenneutral zur Verfügung gestellt wird, ergibt sich aus einem Erbbaurecht kein wirtschaftlicher Vorteil. Bei Realisierung eines Erbbaurechtes sind die Finanzierungsbedingungen leicht nachteilig gegenüber der Eigentumsvariante und zusätzlich müsste zur Sicherstellung der Finanzierung Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund des wirtschaftlichen Nachteils wurde die Variante des Erbbaurechtes nicht weiter verfolgt.

Bestätigung der Dezernent*innen



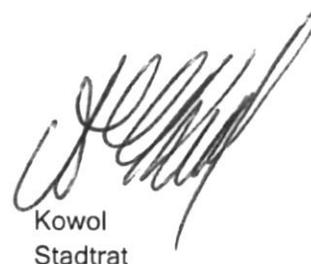
Digital unterschrieben
von Gert-Uwe Mende
Datum: 2023.02.16
08:58:42 +01'00'

Mende
Oberbürgermeister

Christoph
Manjura

Manjura
Stadtrat

Digital unterschrieben
von Christoph Manjura
Datum: 2023.02.08
12:03:20 +01'00'



Kowol
Stadtrat