



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung II Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 14. März 2023

Vorlagen-Nr. 22-V-51-0022

Neubau Stadtteilzentrum (STZ) Pörschacher Straße und Neubau Eltern-Kind-Wohngemeinschaft (EKWG) mit Kinder-Eltern-Zentrum (KIEZ)

Beschluss Nr. 0026

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1 Entsprechend Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0415 vom 31.10.2019 (Anlage 1 zur Vorlage) wurden die Leistungsphasen 1-3 HOAI für die beiden Neubauten Stadtteilzentrum und Diakonie-Gebäude mit Eltern-Kinder-Wohngemeinschaften und Kinder-Eltern-Zentrum (nachfolgend „Diakonie-Gebäude“) an der Pörschacher Straße durch die SEG im Auftrag des Amtes für Soziale Arbeit abgeschlossen.
- 1.2 Die beiden Gebäude sind baulich und planerisch wie folgt verbunden:
 - gemeinsamer Elektro-Hausanschluss im Untergeschoss vom Diakonie-Gebäude,
 - gemeinsam genutzter Gaskessel zur gemeinsamen Spitzenlast-Beheizung der Gebäude und Sicherstellung der erforderlichen Temperaturen zur Trinkwarmwasserbereitung,
 - gemeinsame Trinkwasser-Hauseinführung im Bereich des Diakonie-Gebäudes,
 - barrierefreie Erschließung beider Haupteingänge über die gemeinsam genutzte Treppe und Rampe,
 - gemeinsam genutzte Rigolen zur Oberflächenentwässerung.
- 1.3 Die Kostenberechnung gemäß Leistungsphase 3, inkl. der direkt zugehörigen Freiflächen, beläuft sich auf Gesamtkosten (brutto):
 - 12.265.000 € für den Neubau Stadtteilzentrum
 - 11.283.000 € für den Neubau Diakonie-Gebäude (s. Anlage 2 zur Vorlage).
- 1.4 Für den Neubau Stadtteilzentrum und den Teil des Kinder-Eltern-Zentrums im Diakonie-Gebäude ist die Förderung aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt (vorher Soziale Stadt) beantragt. Die Fördermittel betragen bis zu 2/3 der förderfähigen Kosten der Bauvorhaben.
Mit der baufachlichen Prüfung sind förderfähige Kosten in Höhe von 10,2 Mio. € für das Stadtteilzentrum und 1,6 Mio. € für das Kinder-Eltern-Zentrum bis zum Ende der

Programmlaufzeit 2024 beantragt und grundsätzlich bewilligt worden. Ein mögliches Förder-Delta ist kommunal auszugleichen, wenn tatsächlich die Fördermittel nicht in voller Höhe bis zum Ende der Laufzeit bereitstehen und sofern entsprechende Förderbescheide nicht ergangen sind.

1.5 Hinzu kommen für das Stadtteilzentrum kalkulierte Kosten in Höhe 330.000 € für die Planung und Realisierung der Innenausstattung/Möblierung, die rein kommunal zu finanzieren sind und in Höhe von 10.000 € für Umzugskosten, die gefördert werden (kommunaler Anteil 3.400 €, Bund/Land Fördermittel 6.600 €).

1.6 Der Bereich der Eltern-Kind-Wohngemeinschaft im Diakonie-Gebäude ist nicht förderfähig, da dieser an das Diakonische Werk vermietet wird und somit rentierlich ist.

Die Kosten für die Planung und Realisierung der Innenausstattung/Möblierung des Diakonie-Gebäudes sowie die Umzugskosten der Eltern-Kinder-Wohngemeinschaften trägt das Diakonische Werk.

1.7 Auf dem verbleibenden Teil des Grundstücks Pörschacher Straße ist die Herrichtung einer öffentlichen Grün- und Freifläche seitens Amt 67 vorgesehen, für die ebenfalls Fördermittel aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt beantragt sind. Hierzu folgt zu gegebener Zeit eine gesonderte Sitzungsvorlage.

1.8 Ebenso sind für die Gestaltung des Weges von der Quartiersmitte zum Stadtteilzentrum Fördermittel beantragt und zu gegebener Zeit erfolgt eine gesonderte Sitzungsvorlage.

1.9 Das Stadtteilzentrum und das Diakonie Gebäude sind mit dem Standard KfW Effizienzhaus Gebäude-Stufe 40 EE (Erneuerbare Energien Klasse) geplant. In der weiteren Planung werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit möglichst hohe Standards angestrebt, dies auch im Hinblick auf die Nutzung möglicher Förderprogramme.

1.10 Stadtteilzentrum

1.10.1 Zur Finanzierung des Stadtteilzentrums

a) stehen bei I.05053 (5.51.0068) „51 Soz. Stadt STZ Gräselberg Neubau“ im Haushalt 2022 insgesamt 5.950.000 € zur Verfügung (kommunaler Anteil 2.174.000 €, Bund/Land Fördermittel 3.776.000 €).

b) Die Kosten ab 2024 in Höhe von 6.315.000 € (kommunaler Anteil 3.391.000 €, Bund/Land Fördermittel 2.924.000 €) werden im Haushalt 2024 ff. bei I.05053 (5.51.0068) „51 Soz. Stadt STZ Gräselberg Neubau“ durch Dez. VI/51 zum Haushalt angemeldet. Die Eingabevorgaben sind entsprechend zu erhöhen.

c) Zur Refinanzierung des Anteils von Dezernat VI/51

- werden anteilige Baukosten für den Neubau in Höhe von 453.910 € aus dem Klimabudget Modul 2 der Landeshauptstadt Wiesbaden Projekt I.05711 (5.36.0009) Klimaschutz- und -anpassung oder 3.36.0101 Klimaschutz/Klimaanpassung finanziert.
- Die Photovoltaikanlage wird aus dem Modul 1 des Klimabudgets mit ca. 58,5 kWp Leistung geplant und finanziert. Die Errichtungskosten der PV-Anlagen belaufen sich auf geplant ca. 138.000 €. Die Umsetzung und Finanzierung erfolgt über den BGA des Umweltamtes IM-Projekt I.04921 (5.36.0008) 36 Solaranlagen Bau (gemäß STVV Beschluss Nr. 0511 vom 13.12.2018).

Diese Beträge werden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur SV 22-V-36-2022 (siehe Magistratsbeschluss Nr.0954 vom 22.11.2022) entsprechend der dazugehörigen Anlage zur Verfügung gestellt.

- d) Der noch zu finanzierende Anteil von Dezernat VI/51 reduziert sich damit auf 2.799.090 €.
- e) Der Mittelbedarf für Umzugskosten in Höhe von 10.000 € wird bei I.04414 (5.51.0071) „51 Soz. Stadt Gräselberg“ zur Verfügung gestellt (kommunaler Anteil 3.400 €, Bund/Land Fördermittel 6.600 €).
- f) Der Mittelbedarf für die Planung und Realisierung der Innenausstattung/Möblierung in Höhe von insgesamt 330.000 € wird bei I.00084.211(5.51.0034) „510434 Beschaffung STZ Gräselberg“ zur Verfügung gestellt bzw. zum Haushalt 2024 angemeldet.

1.11 Diakonie-Gebäude

1.11.1 Das Diakonie-Gebäude ist zur Vermietung an das Diakonische Werk vorgesehen. Über eine Mietlaufzeit von 30 Jahren sollen sich die kommunalen Kosten über Mieteinnahmen refinanzieren.

1.11.2 Zur Finanzierung des Diakonie-Gebäudes

- a) stehen bei PSP I.05701 (5.51.0070) „51 Pörschacher Straße-EKWG+KiEZ“ 522.000 € kommunale Mittel für die Planungskosten zur Verfügung.
- b) Bei PSP I.04414 (5.51.0071) „51 Soz. Stadt Gräselberg“ stehen in 2022 200.000 € für das Kinder-Eltern-Zentrum zur Verfügung (kommunaler Anteil 66.660 €, Bund/Land Fördermittel 133.340 €).
- c) Bei PSP stehen I.05701 (5.51.0070) „51 Pörschacher Straße-EKWG+KiEZ“ 2.198.000 €
- vorausgesetzt der Genehmigung des Haushaltes 2023 - für den Neubau zur Verfügung.
- d) Die Kosten ab 2024 in Höhe von 8.363.000 € (kommunaler Anteil 7.496.340 €, Bund/Land Fördermittel 866.660 €) werden im Haushalt 2024 ff. bei I.05701 (5.51.0070) „51 Pörschacher Straße-EKWG+KiEZ“ durch Dezernat VI/51 zum Haushalt angemeldet. Die Eingabevorgaben sind entsprechend zu erhöhen.
- e) Zur Refinanzierung des Anteils von Dezernat VI/51
 - werden 443.610 € aus dem Klimabudget Modul 2 der Landeshauptstadt Wiesbaden Projekt I.05711 (5.36.0009) Klimaschutz- und -anpassung oder 3.36.0101 Klimaschutz/Klimaanpassung finanziert.
 - Die Photovoltaikanlage wird aus dem Modul 1 des Klimabudgets mit ca. 38,5 kWp Leistung geplant und finanziert. Die Errichtungskosten der PV-Anlagen belaufen sich auf geplant ca. 84.000 €. Die Umsetzung und Finanzierung erfolgt über den BGA des Umweltamtes IM-Projekt I.04921 (5.36.0008) 36 Solaranlagen Bau (gemäß STVV Beschluss Nr. 0511 vom 13.12.2018).Diese Beträge werden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur SV 22-V-36-2022 (siehe Magistratsbeschluss Nr.0954 vom 22.11.2022) entsprechend der dazugehörigen Anlage zur Verfügung gestellt.
- f) Der noch zu finanzierende Anteil von Dez.VI/51 reduziert sich damit auf 6.968.730 €.

1.11.3 Zur Finanzierung des Bereichs des Kinder-Eltern-Zentrums wird eine entsprechende Erhöhung des Zuschusses der Landeshauptstadt Wiesbaden an das Diakonische Werk für dessen Betrieb erforderlich. Dieser Bedarf ist gesondert bei zukünftigen Haushaltsanmeldungen zu berücksichtigen. Zu gegebener Zeit erfolgt eine gesonderte Sitzungsvorlage von der Abteilung Sozialdienst im Amt für Soziale Arbeit (VI/5103).

- 1.11.4 Den Bereich der Eltern-Kind-Wohngemeinschaften betreffend, in dem das Diakonische Werk Jugendhilfemaßnahmen durchführt, soll sich die vom Diakonischen Werk zu zahlende Miete dort durch die entsprechenden Entgelte der Träger der Jugendämter refinanzieren.
- 1.12 Mit dem Grundsatzbeschluss zum Vorhaben war vorgesehen, dass der für die Bauvorhaben erforderliche Grundstücksanteil Gemarkung Biebrich, Flur 11, Flurstück 153/3 stadintern gegen Verrechnung von V/23 (vormals Dezernat IV) auf VI/51 übertragen wird. Dies war auf Basis von zwei Dritteln des gültigen Bodenrichtwerts angedacht. Inzwischen ist ein neues Konzept für derartige Transaktionen in Entwicklung, das zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht beschlossen ist, aber im Einvernehmen mit Dezernat V bereits im Vorgriff der Übertragung des - inzwischen geteilten - Grundstücks zugrunde gelegt werden soll. Soweit dies nicht herstellbar ist, müssen zu erwartende Verkaufserlöse aus dem Verkauf des Grundstücks Kapellenstraße 82 nach Auszug der Eltern-Kind-Wohngemeinschaften dem Amt für Soziale Arbeit (VI/51) zur Verfügung gestellt und zu gegebener Zeit zur Verrechnung herangezogen werden.

Es wird beschlossen

- 2.1 Dezernat VI/51 wird ermächtigt, über die im Haushalt 2022 und die nach Genehmigung des Haushalts 2023 zur Verfügung stehenden Mittel zu verfügen und die SEG mit der weiteren Planung und Realisierung der beiden Hochbaumaßnahmen Neubau Stadtteilzentrum und Neubau Diakonie-Gebäude (Leistungsphase 4-9) zu beauftragen.
- 2.2 Für den Neubau des Stadtteilzentrums entstehen Kosten i. H. v. 12.265.000 €. Im Haushalt 2022 stehen 5.950.000 € Mittel bei I.05053 zur Verfügung. Im Haushaltjahr 2024 stehen weitere 2.924.000 € Fördermittel vom Bund / Land bei I.05053 zur Verfügung. Weiterhin werden im Haushaltsjahr 2024 453.910 € bei I.05711 und 138.000 € bei I.04921 von Seiten des Umweltamtes (IV/36) aus dem Klimabudget bereitgestellt. Im Haushaltsjahr 2024 entstehen Umzugskosten i. H. v. 10.000 € und werden aus I.04414 voll finanziert. Die verbleibenden Kosten für den Neubau i. H. v. 2.799.090 € werden durch Dezernat VI/51 zum Haushalt 2024/25 angemeldet.
- Die Kosten für die Planung und Anschaffung der Innenausstattung / Möblierung i. H. v. 330.000 € werden durch die Abteilung Jugendarbeit im Amt für Soziale Arbeit (VI/5104) zum Haushalt 2024/25 angemeldet.
- 2.3 Für den Neubau des Diakonie-Gebäude entstehen Kosten i.H. v. 11.283.000 €. Im Haushalt 2022 stehen 522.000 € bei I.05701 und 200.000 € bei I.04414 zur Verfügung. Weitere 2.198.000 € wurden zum Haushalt 2023 angemeldet und stehen nach Freigabe des Haushaltes 2023 bei I.05701 zur Verfügung. Zum Haushalt 2024 stehen weitere 866.660 € Fördermittel vom Bund/Land bei I. 05701 zur Verfügung. Weiterhin werden im Haushaltsjahr 2024 443.610 € bei I.05711 und 84.000 € bei I.04921 von Seiten des Umweltamtes (IV/36) aus dem Klimabudget bereitgestellt. Die verbleibenden Kosten i. H. v. 6.968.730 € werden durch Dezernat VI/51 zum Haushalt 2024/25 angemeldet.
- 2.4 Für den Neubau des Stadtteilzentrums und den Teil des Kinder-Eltern-Zentrums im Diakonie-Gebäude ist die Förderung aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt (vorher Soziale Stadt) beantragt. Die Fördermittel betragen bis zu 2/3 der förderfähigen Kosten der Bauvorhaben.
- Mit der baufachlichen Prüfung sind förderfähige Kosten in Höhe von 10,2 Mio. € für das Stadtteilzentrum und 1,6 Mio. € für das Kinder-Eltern-Zentrum bis zum Ende der Programmlaufzeit 2024 beantragt und grundsätzlich bewilligt worden.

- 2.5 Die Übertragung des - inzwischen geteilten - Grundstücks wird vorbehaltlich anderer späterer grundsätzlicher Festlegungen zunächst ohne Wertausgleich in SAP vorgenommen. Die Transaktionen werden in die Buchführung zum Grundstücksfonds aufgenommen. Nach Verabschiedung des neuen Konzepts werden die Transaktionen in die neue bzw. die dann geltende Budgetlogik integriert.
- 2.6 Die Amt 51 zustehenden Verkaufserlöse der Liegenschaft Kapellenstraße 82 sind zur Refinanzierung einzusetzen. Sollte der Erlös die zu deckende Summe übersteigen, ist der entsprechende Anteil heranzuziehen. Etwaig entstehende Reste sind für die Finanzierung der Außenanlage zu verwenden. Sämtliche entstehenden Unterdeckungen sind aus dem laufenden Budget von Dezernat VI/51 zu decken. Im Gegenzug fließen die Mieterträge über die Laufzeit dem Budget von Dezernat VI/51 zu.
- 2.7 Dezernat VI/51 wird beauftragt, die Finanzierung nach dem Prinzip der Kassenwirksamkeit zur Haushaltsanmeldung 2024 / 2025 aufzustellen. Darin sind auch die noch fehlenden Kosten zur Herstellung der Wege und Grünflächen zu berücksichtigen.

(antragsgemäß Magistrat 07.03.2023 BP 0170)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .03.2023

Christa Gabriel
Vorsitzende