



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Finanzen und
Beteiligungen -

Tagesordnung II Punkt 15 der öffentlichen Sitzung am 15. März 2023

Vorlagen-Nr. 23-V-41-0001

Längerfristiger Mietvertrag für das Marleen im Lili am Hauptbahnhof ab voraussichtlich 01.09.2023

Beschluss Nr. 0047

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. das Marleen im Lili am Hauptbahnhof einen wichtigen Beitrag zur Wiesbadener Kulturszene leistet, insbesondere angesichts der Raumnot, in der sich viele Kulturschaffende nach wie vor befinden. Alternative Flächen für eine vergleichbare Nutzung zu ähnlichen Konditionen stehen in Wiesbaden derzeit nicht zur Verfügung.
 - 1.2. das Marleen als Spielstätte und Kulturort eine Lücke füllt, die für die Wiesbadener Kulturlandschaft spürbar würde, wenn es den Raum nicht mehr gäbe.
 - 1.3. Vorteile eines Kulturorts im Lili Einkaufszentrums sind:
 - sehr zentrale Lage am Wiesbadener Hauptbahnhof mit Tiefgarage
 - viel Laufpublikum (auch von bisher nicht Kulturinteressierten), sodass die kulturelle Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen ausgebaut werden kann
 - große Veranstaltungsfläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
 - gastronomisches Angebot vor Ort
 - 1.4. das Marleen im Lili am Hauptbahnhof seit dem 17.6.21 als Pop-Up-Spielstätte gut genutzt wird und es den Wiesbadener Kulturschaffenden auch weiterhin kostenfrei zur Verfügung gestellt werden soll.
 - 1.5. die Landeshauptstadt Wiesbaden damit ihren Kulturschaffenden ein Angebot zur kostenfreien Nutzung einer gut ausgestatteten kulturellen Spielstätte macht, das in seiner Form in der Region einmalig ist.
 - 1.6. das Management, die Verwaltung und die Öffentlichkeitsarbeit des Marleen beim Kulturamt, Abteilung Stadtteilkultur - Darstellende Kunst - Musik - Artistik, liegen.
 - 1.7. eine längerfristige Nutzbarkeit des Marleen als Proben- und Veranstaltungsort durch einen entsprechenden Mietvertrag und eine Verbesserung der Ausstattung und baulichen Situation sichergestellt werden kann.
 - 1.8. auf der Fläche der Filiale von „Olymp & Hades“ bisherige Nachteile der Marleen-Fläche nicht mehr bestehen und daher ein Umzug des Marleen bei Abschluss eines längerfristigen Mietvertrags geboten wäre.

- 1.9. die Nutzung der bisherigen Fläche unter den gegebenen Konditionen bis zur Übergabe der neuen Fläche möglich ist. Der Vermieter drängt allerdings auf einen Umzug und möchte die bisherige Nutzung nicht dauerhaft fortsetzen.
- 1.10. der Umbau der neuen Fläche ca. drei Monate in Anspruch nehmen würde.
- 1.11. für die längerfristige Anmietung von Seiten des Vermieters Orion IV European 22 S.à r.l. folgendes Angebot vorliegt:

Konditionen:

- Fläche: 1.056 qm (siehe Anlage 1 *zur Sitzungsvorlage*)
 - Miete pauschal inkl. anteilige Nebenkosten für den Allgemeinbetrieb des Einkaufszentrums: 12 TEUR pro Monat zzgl. Umsatzsteuer auf den Nebenkostenanteil
 - zzgl. Betriebskosten für die anzumietende Fläche (Wärme + Kälte, Strom, Wartungen, Centermanagement-Pauschale, Abfallentsorgung)
 - Der Mietzins soll wertgesichert/indexiert sein mit der folgenden Formulierung:
„Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (derzeit Basis 2020=100) nach Ablauf von 12 Monaten seit Mietbeginn gegenüber dem Stand zu Mietbeginn nach oben, so erfolgt eine automatische Anpassung der geschuldeten Beträge mit Wirkung zu Beginn des folgenden (13.) Monats nach Mietbeginn, ohne dass es einer Änderungserklärung bedarf, jeweils im gleichen prozentualen Verhältnis.“
 - Dauer: Übergabe zwischen 01.09.2023 und 01.01.2024 und Laufzeit von 5 Jahren
 - Mieterseitiges Sonderkündigungsrecht zum 31.12.2026 (Mitteilung bis spätestens 30.06.2026), Pönale iHv 6 Monatsmieten bei Ausübung
- 1.12. von jährlichen Gesamtausgaben für Miete und Betrieb des Marleen von kalkulierten 260.180 Euro auszugehen ist.
 - 1.13. Investitionen von kalkulierten 70.000 Euro zur zusätzlichen Einrichtung des Marleen durch das Kulturamt notwendig werden. Die bisherigen Ausstattung (Bühnentechnik, Bühne, Bestuhlung, Tresen etc.) kann als Grundausstattung übernommen werden. Der Vermieter übernimmt nach eigenen Angaben Um- und Ausbauten im Wert von kalkulierten 500.000 Euro.

2. Es wird beschlossen, dass

- 2.1. die Landeshauptstadt Wiesbaden einen Mietvertrag für das Marleen im Lili am Hauptbahnhof voraussichtlich ab 01.09.2023 mit einer fünfjährigen Laufzeit zur Nutzung einer Fläche von 1.056 m² (siehe Anlage 1 *zur Sitzungsvorlage*) im Lili Einkaufszentrum abschließt. Zum 31.12.2026 wird ein Sonderkündigungsrecht für die Landeshauptstadt Wiesbaden eingeräumt, das die Verpflichtung zur Zahlung von 6 Monatsmieten Vertragsstrafe beinhaltet.
- 2.2. in 2023 die Ausgaben für Miete und Nebenkosten von 48.000 Euro zzgl. 19 % Umsatzsteuer auf den Nebenkostenanteil (allgemeine Nebenkosten Einkaufszentrum) in Höhe von 4.560 Euro, die kalkulierten Betriebskosten in Höhe von 16.000 Euro und kalkulierten laufenden Kosten für Dienstleistungen und Werbung in Höhe von 18.160 Euro aus Mitteln des Kulturentwicklungsplans zu decken sind. Gleiches gilt für die anfallenden Investitionskosten von 70.000 Euro.
- 2.3. ab 2024 die jährlichen Ausgaben für Miete und Nebenkosten von 144.000 Euro zzgl. 19 % Umsatzsteuer auf den Nebenkostenanteil (allgemeine Nebenkosten Einkaufszentrum) in Höhe von 13.680 Euro, die kalkulierten Ausgaben für Betriebskosten in Höhe von

48.000 Euro sowie die Ausgaben für Dienstleistungen, Werbung und weitere laufende Kosten von kalkulierten 54.500 Euro im Rahmen des Kulturetats zu berücksichtigen sind.

- 2.4. das Marleen weiterhin im Zuständigkeitsbereich des Kulturamts - Abteilung 4106 Stadtteilkultur, Darstellende Kunst, Musik, Artistik - liegt.

(antragsgemäß Magistrat 14.02.2023 BP 0105)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .03.2023

Dr. Reinhard Völker
Vorsitzender