



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Finanzen und
Beteiligungen -

Tagesordnung II Punkt 16 der öffentlichen Sitzung am 15. März 2023

Vorlagen-Nr. 23-V-51-0009

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

Beschluss Nr. 0048

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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 zur Vorlage, 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.

Darüber hinaus gehende rechnerische Stellplatzbedarfe nach Stellplatzsatzung sollten aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses - soweit rechtlich zulässig- zu einem um mind.50% ermäßigten Betrag abgelöst werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, inwiefern die Ablösesumme auf das Mindestmaß von 3.000€ pro Stellplatz reduziert werden könnte.

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	Betriebskosten vorauszahlung 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 €

Nachrichtlich: Miete Stellplätze Fremdvermietung	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 mietmindernd 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 Rheingastr. 196 ergeben sich unter Beachtung der Kündigungsfristen folgende jährliche Refinanzierungsbeiträge (Mieten inkl. Nebenkosten):

Glarusstraße 9	291.850,68 €
Hagenauer Straße 44	132.334,44 €
Rheingastr. 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.
- 2.2 Dezernat 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.
Dezernat V / 64 wird ebenfalls beauftragt, den Mietvertrag abweichend von Punkt 1.7 in einem Sinne zu verhandeln, der einerseits Mietsteigerungen in einer Höhe ermöglicht, die eine verdeckte Gewinnausschüttung verhindern, andererseits jedoch Automatismen ausschließt, die zu unkalkulierbaren Kostenrisiken für die LH-Wiesbaden führen.
- 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. Die LHW ihrerseits leistet eine Kapitaleinlage in Höhe des Grundstücksverkaufserlöses zur Eigenkapitalstärkung. 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 Nebenkostenkosten 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 2026/2027 sind die finalen Mietkosten von Dezernat I/10 für den Bürgersaal und von Dezernat VI 50/51 für die Verwaltungsflächen anzumelden. Dies gilt auch für die angestrebte Anmietung von Stellplätzen.
- 2.11 Die Umlage sämtlicher Kosten erfolgt im Rahmen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Mietkostenverrechnungssystematik.

(antragsgemäß Magistrat 07.03.2023 BP 0171)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .03.2023

Dr. Reinhard Völker
Vorsitzender