

E 010400 06. Juni 2024

LANDESHAUPTSTADT



EG: 04.06.2024

über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

be für S.B.

Der Magistrat

Dezernat für
Bauen und Verkehr

Stadtrat Andreas Kowol

über
Magistrat

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an die Stadtverordnetenversammlung

S . Mai 2024

Verwaltungsstandort Weidenbornstraße

- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 10.11.2023 -
Beschluss-Nr. 0446 vom 20.12.2023 Vorlagen Nr. 23-F-63-0121

Der Magistrat wird gebeten,

1. die Wirtschaftlichkeitsrechnung des in SV 21-V-23-0002 im Grundsatz beschlossenen Neubaus des Verwaltungsstandortes Weidenbornstraße zu aktualisieren und dabei konkrete Business Cases zu erstellen,
2. angesichts steigender Homeofficequoten und New Work den Flächenbedarf zu aktualisieren sowie,
3. die Weiterplanung des Neubaus auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse für den Haushalt 2025 vorzusehen.

Bericht des Dezernats V:

Zu 1. teilen Amt 23 sowie Amt 64 mit:

Auf Basis eines Planungswettbewerbs 2021 wurde für den Neubau eines städtischen Verwaltungsgebäudes in der Weidenbornstraße ein umzusetzender Entwurf ermittelt. Dieser wurde bereits bis zur Genehmigungsreife beauftragt. Aktuell befindet sich das Projekt am Ende der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) laut HOAI.

Im Folgenden wird über den aktuellen Planungsstand sowie die Kostenentwicklung berichtet, um für die Beratungen des Haushalts 2025 eine Entscheidungsgrundlage bereitzustellen:

1. Allgemeines

1. Allgemeines

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0637 vom 16.12.2021 wurde die Umsetzung des Neubaus eines selbstgenutzten Verwaltungsstandortes in der Weidenbornstraße gefasst.

Dezernat V / Amt 23 wurde zusammen mit Dezernat V / Amt 64 sowie Dezernat I / Amt 15 mit der Umsetzung beauftragt.

Gemäß Wettbewerbsergebnis hat Dezernat V / Amt 64 die Planung bis zur Genehmigungsreife auf der Grundlage des Siegerentwurfes an Dietrich Untertrifaller Architekten GmbH aus München und die entsprechenden Fachplaner vergeben (Leistungsphase 1 - 4 gemäß HOAI). Hierfür wurden vorab 1,5 Mio. € Planungskosten für das Jahr 2022 sowie 5 Mio. € für das Jahr 2023, gemäß Beschluss Nr. 0637 vom 16.12.2021, zur Verfügung gestellt.

Derzeit wird die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) fertiggestellt und eine aktuelle Kostenberechnung liegt vor. Anschließend würde die bereits beauftragte Leistungsphase 4 (Bauantrag) bearbeitet und der Bauantrag beschieden werden. Somit würden die im obigen Beschluss geforderten Planungsleistungen komplett erbracht sein.

2. Kostenentwicklung

Die prognostizierten Kosten des Neubaus im Rahmen des Wettbewerbs im Jahr 2021 beliefen sich auf ca. 41,5 Mio. € brutto. Mit Abschluss der Leistungsphase 3 (Stand 22.05.2024) beträgt die Kostenberechnung für den ausgewählten Entwurf des Neubaus 82,41 Mio. € brutto. Mit einer 10 % Sicherheit seitens Dez V / 64 für Unvorhergesehenes sind dies 90,65 Mio. € brutto.

Die Kosten für eine Indexsteigerung bei der Vergabe der Bauleistungen sind hierbei als weiteres Projektrisiko einzustufen, da gegenwärtig keine stabile Baukostenentwicklung prognostiziert werden kann.

Das aktuell bereits beauftragte Volumen (Architekten, Fachingenieure und Sachverständige, interne Personalkosten) beträgt ca. 4,2 Mio. € (für die Planungsleistung der Leistungsphasen 1-4), verausgabt wurden davon bis 15. Mai 2024 ca. 2 Mio. €, weitere 1,8 Mio. € für die LPH 1-4 wurden noch nicht abgerechnet.

Die beauftragten, jedoch noch nicht abgerufenen, geschätzten Planungskosten der LPH 4 liegen bei rund 400.000 €. Sollte die LHW / 64 als Auftraggeber die zugehörige Leistung nicht abrufen, können die Auftragnehmer ggfls. Schadensersatz bis maximal zur Auftragssumme geltend machen.

Mögliche Fördermittel könnten die Gesamtbaukosten um ca. 2,6 Mio. € verringern (abhängig von aktuellen Fördertöpfen).

Weitere Möglichkeiten zur Verringerung der Baukosten werden in Punkt 3. dargestellt.

Quellenangabe: Kostenberechnung vom 22.05.2024 (Anlage 1/1- 3/1))

3. Einsparpotentiale

Aufgrund der enormen Kostensteigerung des Projekts wurde das Architekturbüro Dietrich Untertrifaller mit der Untersuchung diverser Einsparpotentiale beauftragt. Hierbei wurden bereits Einsparpotentiale in Höhe von ca. 3 Mio. € brutto in der Planung berücksichtigt.

Weitere Einsparmöglichkeiten werden aktuell geprüft und könnten eine Einsparsumme in Höhe von ca. 5 Mio. € brutto ergeben. Es muss zudem vorab geprüft werden, ob die Einsparmöglichkeiten mit dem geforderten Leitbild für nachhaltiges Bauen (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0368 vom 28.09.2023) zu vereinbaren sind.

4. Refinanzierungsmöglichkeiten:

Die Stadtverwaltung kann mit dem Bau des Verwaltungsstandortes Einsparungen durch die Aufgabe bzw. Abmietung von Bestandsflächen erreichen. Dieser Entfall von Mietzahlungen kann, bezogen auf die Nutzungsdauer des Gebäudes über 30 Jahre, als Reduzierung der finanziellen Aufwendungen für die erzielten Flächen in die Projektkalkulation aufgenommen werden.

Die Ausnutzung der Flächen im neuen Verwaltungsstandort wird in zwei Szenarien dargestellt. Szenario 1 bildet die bisherige konservative Standortnutzung an, Szenario 2 stellt die Flächenbelegung unter Berücksichtigung einer optimalen Umsetzung von Desksharing und Homeoffice dar, wodurch eine entsprechend höhere Belegungsquote (+30% gemäß aktueller Annahmen innerhalb der LHW) erreicht werden soll.

Szenario 1	
Konservativer Ansatz	
Kostenberechnung inkl. Planungskosten	90.650.346 €
Gesamtzins 30 Jahre	52.212.843 €
Fördermittel (KFW+LEA)	2.675.000 €
Ansatz Refinanzierung	44.951.760 €
Kosten brutto / Finanzierungsbeitrag 30 Jahre	95.236.428 €
Zinssatz	3,50%
Gesamtlaufzeit in Jahren	30
Mietfläche - Ansatz in m ²	8.919
monatliche Kosten/m ²	29,66 €

Szenario 2	
Annahme Sharing-Quote von ca.	0,7
Kostenberechnung inkl. Planungskosten	90.650.346 €
Gesamtzins 30 Jahre	52.212.843 €
Fördermittel (KFW+LEA)	2.675.000 €
Ansatz Refinanzierung	64.216.000 €
Kosten brutto / Finanzierungsbeitrag 30 Jahre	75.971.388 €
Zinssatz	3,50%
Gesamtlaufzeit in Jahren	30
Mietfläche - Ansatz in m ²	8.919
monatliche Kosten/m ²	23,66 €

Zu Szenario 1.: Konservativer Ansatz mit ca. 8.919 m², durchschnittlicher Mietansatz 14 €/m² x 30 Jahre

Zu Szenario 2.: Annahme einer Sharing-Quote von ca. 0,7 für geeignete Nutzungseinheiten (Ämter ohne Publikum) - ca. 12.741 m² x 14 €/m² x 30 Jahre

Nicht berücksichtigte Kosten: laufende Bewirtschaftung, laufende Instandhaltung, Abschreibung, Grundstückskosten (Eigentum LHW)

Quellenangabe: Berechnung Amt 64

5. Abmietung von Altstandorten (Hypothese)

Durch die Nutzung des Neubaus Weidenborn können hypothetisch 500 Arbeitsplätze (Homeofficequote von 0,75%) in Altstandorten abgemietet werden und hypothetisch die dortige Miete gegen die Kosten der Investitionen des Neubaus Weidenborn gegengerechnet werden.

Der im Wettbewerb vorgesehene, aufzugebende Standort Europaviertel würde zum Beispiel mit seinen 210 Mitarbeitern ca. 850.000 € jährliche Miete einsparen, wobei nicht alle dort angesiedelten Ämter für den Neubau Weidenborn vorgesehen waren.

Wenn man an anderen Standorten von ähnlichen Mietbedingungen ausginge, könnte eine Einsparung bei 500 Mitarbeitern mindestens jährlich ca. 1,5 - 2 Mio. € betragen.

Wenn diese 1,5 - 2 Mio. € auf die Refinanzierungszeit von 30 Jahren gerechnet würden (siehe Punkt 4), könnte eine Einsparung von 45 - 64 Mio. € über die Refinanzierungszeit erzielt werden.

Quellenangabe: Auflistung Altstandorte von Amt 64 (Anlage 2)

6. Einbindung Revisionsamt & Plausibilitätsprüfung

Durch die veränderten Rahmenbedingungen und die hohen Kosten ist nicht absehbar, ob dieses Vorhaben in dieser Form aktiv weiterverfolgt, pausiert oder eingestellt werden soll.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage muss in den laufenden Haushaltsberatungen entschieden werden, ob oder wie die weitere Umsetzung des Projekts erfolgt. Deshalb empfiehlt das Revisionsamt den Ausgang der Haushaltsberatungen abzuwarten und die Plausibilitätsprüfung erst im Rahmen einer anstehenden Ausführungsvorlage für die Leistungsphasen 5-9 durchzuführen. Eine Plausibilitätsprüfung würde für dieses Projekt geschätzt 50.000 € in Anspruch nehmen, die bei Nichtverfolgung eingespart werden könnten.

7. Weiteres Vorgehen

Die Leistungsphase 4 wird geschoben, bis das Ergebnis der Haushaltsberatungen vorliegt. Wenn das Ergebnis der Haushaltsberatungen zeigt, dass das Projekt zu diesem Zeitpunkt nicht weiterverfolgt wird, wird geprüft, inwiefern Kosten innerhalb der bereits beauftragten Leistungsphase 4 eingespart werden können.

Wenn keine Einsparungen vereinbart werden können, wird die Leistungsphase 4 gemäß Auftragsstand bis zum Abschluss eines positiv beschiedenen Bauantrages vollendet. Somit wären die auf Basis des Beschlusses Nr. 0637 vom 16.12.2021 beauftragten Leistungsphasen zum Abschluss gebracht. Der Bauantrag ist anschließend 3 Jahre gültig. Folglich wären dann alle derzeit eingegangenen Vertragsbestandteile der LHW erfüllt.

Über den Bau des Neubaus (LPH 5-9) wäre dann zu einem späteren Zeitpunkt endgültig zu entscheiden.

Zu 2. teilt Dezernat II / Amt 15 mit:

Bedarf des Neubaus innerhalb der Stadtverwaltung / Strategie der Flächenausnutzung

Die Mietfläche beläuft sich laut aktuellem Planungsstand auf ca. 8.919 m². Auf dieser Fläche sind 369 Arbeitsplätze vorgesehen (ca. 24m² Fläche pro Arbeitsplatz).

Da die Landeshauptstadt Wiesbaden zeitnah Büroflächen einsparen soll und hierbei unter anderem Homeoffice als Aspekt herangezogen wird, kann bei dem Neubau Weidenbornstraße bei Fertigstellung mit mindestens 500 Arbeitsplätzen gerechnet werden (Homeoffice-Quote von 0,75).

Weitere, hypothetische Steigerungen der Flächenausnutzung könnten mit Buchungssystemen, Desksharing, stärkerer Homeofficequote usw. erreicht werden. Bei unter 50 % Anwesenheit vom Personal könnten bei einem Konzept mit 15m² Fläche pro Arbeitsplatz knapp 600 Arbeitsplätze verortet werden. Besprechungsflächen müssten noch berücksichtigt werden.

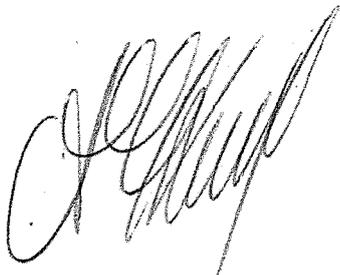
Im Wettbewerb wurden Amt 14, Amt 33 sowie Teile des Amtes 51 für den Standort vorgesehen. Im Laufe der Planung und durch externe Einflüsse wie Corona, Fachkräftemangel, Generationenwechsel, digitale Transformation, Klimakrise, technologischen Fortschritt etc. ändern sich der Büroraumbedarf, die technischen Möglichkeiten als auch das Nutzungsverhalten in zunehmender Geschwindigkeit. Dies sollte für weitere Planungen und Entscheidungen berücksichtigt werden.

Eine aktuelle, ausführliche Einschätzung von Amt 15 / Standortplanung zum Projekt Neubau Weidenborn und der allgemeinen Büroflächenentwicklung liegt als Anlage bei (Anlage 3).

Im Kern ist derzeit eine belastbare Planung seitens der Standortplanung, welche Ämter in vier Jahren welchen Raumbedarf haben, im Vergleich zum Wettbewerbsstand nicht mehr seriös möglich. Die Belegungsplanung des Neubaus Weidenborn von 2021 ist heute bereits zu > 50% nicht mehr passend.

Zu 3. teilt Amt 23 mit:

Amt 23 hat die Kosten für den Neubau (Leistungsphasen 5-9) in Höhe von 83,2 Mio. € (Stand der Kostenschätzung Abschluss Leistungsphase 2 vom 19.06.2023) im Rahmen der Anmeldungen über das Grundbudget hinaus für den Haushalt 2025 angemeldet. Für das Jahr 2025 wurden Kosten in Höhe von 13,2 Mio. €, für das Jahr 2026 40 Mio. € und für das Jahr 2027 30 Mio. € angemeldet. Im Rahmen der Haushaltsberatungen muss die Entscheidung darüber getroffen werden, ob die Leistungsphasen 5-9 umgesetzt werden sollen und das Gebäude gebaut werden soll.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, located at the bottom left of the page.

1645 VWW Verwaltungsgebäude Weidenbornstraße

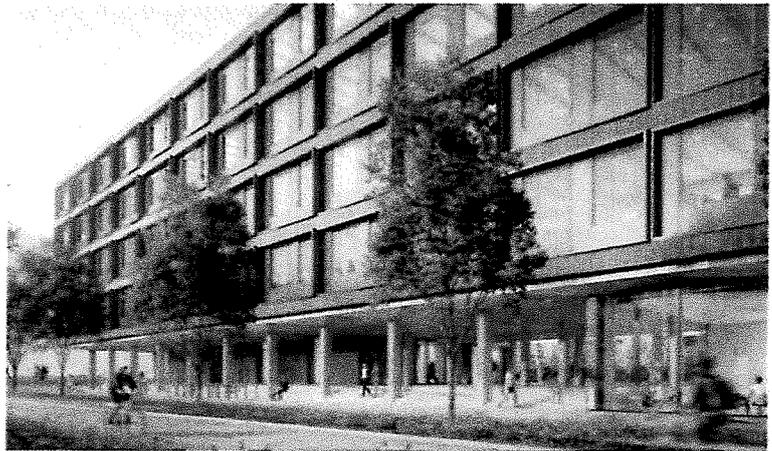
Planungsstand: Mai 2024 / Abschluss LPH 3

Kostenstand: 1. Quartal 2024

Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12 (Brutto-Kosten ausgewiesen)

Kennwerte - Planstand 22.05.2024

Grundstücksfläche	7.425,00 m ²
Verwaltungsgebäude	
BGF R	11.686,13 m ²
BGF S	1.705,89 m ²
BGF R+S	13.392,02 m²
Parkhaus	
BGF R	304,68 m ²
BGF S	4.080,40 m ²
BGF R+S	4.385,08 m ²
BGF gesamt	17.777,10 m²
Verwaltungsgebäude	
BRI R	17.260,67 m ²
BRI S	6.102,88 m ²
BRI R+S	23.363,55 m²
Parkhaus	
BRI R	982,53 m ²
BRI S	12.082,65 m ²
BRI R+S	13.065,18 m ²
BRI gesamt	36.428,73 m²



Kosten nach DIN 276-1:2018 - Gesamtkosten

KG	Kostengruppe	Verwaltungs- gebäude	Parkhaus	Summe
200	Herrichten und Erschließen	336.809,96	6.402,20	343.212,16
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	36.719.411,35	4.871.252,88	41.590.664,23
400	Bauwerk - Technische Anlagen	18.584.929,61	1.939.398,58	20.524.328,19
BWK	Bauwerkskosten (KG 300 + 400)	55.304.340,96	6.810.651,46	62.114.992,42
500	Außenanlagen	1.555.390,71	201.193,32	1.756.584,03
640	Kunstwerke (0,5% von KG 300+400)	276.521,70	34.053,26	310.574,96
700	Baunebenkosten (28% KG 300-500)	15.920.724,87	1.963.316,54	17.884.041,41
GBK	Gesamtbaukosten	73.393.788,20	9.015.616,77	82.409.404,98

Anmerkungen:

Die Schwankungsbreite der Kostenberechnung beträgt 20% (gem. DIN 276).

Aufgrund einer Beauftragungslücke sind keine Kosten der KG 200 der HLSK Gewerke enthalten. Auch von Seiten des Bauherren wurden bisher noch keine 200er Kosten angeben.

Die jährliche Baupreissteigerung betrug in den letzten 5 Jahren durchschnittlich 8%. Im Zeitraum Q4/2022 zum Q4/2023 betrug die Steigerung ca. 4,3%. Eine belastbare Prognose der künftigen Baupreisentwicklung ist nicht möglich. Siehe hierzu den geführten Schriftverkehr am 27.03.2024.

Von Seiten Vivertis liegen keine aktuellen Kosten zur Leistungsphase 3 vor. Für die vorliegende Kostenberechnung wurden die zur LP 2 übergebenen Kostenkennwerte Pauschal mit 4% indexiert.

ANLAGE
2/1

Der Magistrat Hochbauamt
Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden



Hochbauamt

<input type="checkbox"/>	Kostenrahmen	<input type="checkbox"/>	Investition
<input type="checkbox"/>	Kostenschätzung	<input type="checkbox"/>	Instandhaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Kostenberechnung		
<input type="checkbox"/>	Kostenanschlag		
<input type="checkbox"/>	Kostenfeststellung		

Projektleiter: R. Heuß
Architekt: Dietrich
Untertrifaller

IM-Projektnr. 1.05548
Budget: 83,2 Mio. Euro

Projekt: Verwaltungsgebäude Weidenbornstraße - GB01 Verwaltungsgebäude

Adresse: Weidenbornstraße, Wiesbaden

Bauherr: Liegenschaftsamt

Objektnummer:

PLANUNGSDATEN (von KG 300-400 netto)

	DIN 277 Grundflächen	Menge	Einheit		
01	BRI Bruttorauminhalt	53.364,00	m³		
02	BGF Bruttogrundfläche	13.393,00	qm		
03	NE Zahl der Nuteinheiten	369	NE		
04	NF Nutzfläche	8919	qm		
05	NGF Nettogrundfläche	10636	qm		
06	KGF Konstruktionsgrundfläche	2.757,00	qm		
07	TF Technische Funktionsfläche		qm		
08	VF Verkehrsfläche		qm		
09	A Aussenhülle		qm		
10	V Volumen (BRI)		m³		
11				Bautyp: Verwaltungsgebäude	Aufgabe: Neubau
12				Bauweise: Mischbauweise	Bauart: Sonstiges
13	Bemerkungen: NE: Arbeitsplätze nach aktueller Planung				

KOSTENDATEN

	DIN 276 Kostengruppen	TEILBETRAG (netto) €	GESAMTBETRAG (netto) €
14	100 Grundstück		
15	110 Grundstückswert		
16	120 Grundstücksnebenkosten		
17	130 Freimachen		
18	200 Herrichten und Erschließen		
19	210 Herrichten	180.813,58 €	
20	220 Öffentliche Erschließung	102.220,00 €	
21	230 Nichtöffentliche Erschließung		
22	240 Ausgleichsabgaben		
23	250 Übergangsmaßnahmen		283.033,58 €
24	300 Bauwerk + Baukonstruktion		
25	310-360 Baukonstruktion	28.803.263,35 €	
26	370-390 sonstige Maßnahmen	2.053.384,84 €	30.856.648,19 €
27	400 Technischen Anlagen		
28	410 Abwasser, Wasser, Gasanlagen	923.133,26 €	
29	420 Wärmeversorg.	2.709.647,23 €	
30	430 Lüftung	2.693.411,41 €	
31	440 Starkstromanlagen	5.208.405,00 €	
32	450 Fernmeide- + Informationsanlagen	2.787.910,20 €	
33	460 Förderanlagen	361.454,00 €	
34	470 Nutzerspez. Anlagen	260.831,20 €	
35	480-490 Gebäudeautomation + sonst.	672.795,61 €	15.617.587,91 €
36	500 Außenanlagen	1.307.051,02 €	1.307.051,02 €
37	600 Ausstattung + Kunstwerke	232.371,18 €	232.371,18 €
38	700 Baunebenkosten		
39	710-770 Fremdleistungen	13.378.760,39 €	
40	790 Sonstige Baunebenkosten		13.378.760,39 €
	41 Aufrundung für Unvorhergesehenes ca. 10,0 %		6.167.404,87 €
	42 GESAMTKOSTEN (netto)		67.842.857,14 €
	43 Mehrwertsteuer 19%		12.890.142,86 €
	44 GESAMTKOSTEN (brutto)		80.733.000,00 €
	45 Steuerungs- u. Planungsleistung des Hochbauamtes nachrichtlich		4.013.628,00 €

Aufgestellt: Wiesbaden, den

Gesehen:

Amtsleitung
Digital
von Wiesbaden
Architekt
Datum:
2024.05.24
11:28:08 +02:00

Ableitungsleitung

Gebietsleitung

Projektleitung

Datum

Datum

Datum

24.05.2024

Verteiler:

Formular Nr. 2.1, Blatt 1, Kostenermittlung Deckblatt

Erstellt: 10.07.2013 mü-mwja

<input type="checkbox"/>	Kostenrahmen	<input type="checkbox"/>	Investition
<input type="checkbox"/>	Kostenschätzung	<input type="checkbox"/>	Instandhaltung
<input checked="" type="checkbox"/>	Kostenberechnung		
<input type="checkbox"/>	Kostenanschlag		
<input type="checkbox"/>	Kostenfeststellung		

Projektleiter: R. Heuß
Architekt: Dietrich
Untertrifaller
IM-Projektnr. I.05548
Budget: 83,2 Mio. Euro
Objektnummer:

Projekt: Verwaltungsgebäude Weidenbornstraße - GB02 Parkhaus
Adresse: Weidenbornstraße, Wiesbaden
Bauherr: Liegenschaftsamt

PLANUNGSDATEN (von KG 300-400 netto)

DIN 277 Grundflächen	Menge	Einheit		
01 BRI Bruttorauminhalt	13.065,00	m³		
02 BGF Bruttogrundfläche	4.385,00	qm		
03 NE Zahl der Nuteinheiten	120+182	NE		
04 NF Nutzfläche		qm		
05 NGF Nettogrundfläche		qm		
06 KGF Konstruktionsgrundfläche		qm		
07 TF Technische Funktionsfläche		qm		
08 VF Verkehrsfläche		qm		
09 A Aussenhülle		qm		
10 V Volumen (BRI)		m³		
11			Bautyp: Sonstiges	Aufgabe: Neubau
12			Bauweise: Fertigteilm Bauweise	Bauart: Stahlskelettbau
13	Bemerkungen: NE: Stellplätze PKW + Fahrrad			

KOSTENDATEN

DIN 276 Kostengruppen	TEILBETRAG (netto) €	GESAMTBETRAG (netto) €
14 100 Grundstück		
15 110 Grundstückswert		
16 120 Grundstücksnebenkosten		
17 130 Freimachen		
18 200 Herrichten und Erschließen		
19 210 Herrichten		
20 220 Öffentliche Erschließung	5.380,00 €	
21 230 Nichtöffentliche Erschließung		
22 240 Ausgleichsabgaben		
23 250 Übergangsmaßnahmen		5.380,00 €
24 300 Bauwerk + Baukonstruktion		
25 310-360 Baukonstruktion	3.771.767,47 €	
26 370-390 sonstige Maßnahmen		4.093.489,81 €
27 400 Technischen Anlagen	321.722,34 €	
28 410 Abwasser, Wasser, Gasanlagen		
29 420 Wärmeversorg.		
30 430 Lüftung		
31 440 Starkstromanlagen	1.272.795,00 €	
32 450 Fernmelde- + Informationsanlagen	220.965,00 €	
33 460 Förderanlagen	91.246,00 €	
34 470 Nutzerspez. Anlagen	44.740,71 €	
35 480-490 Gebäudeautomation + sonst.		1.629.746,71 €
36 500 Außenanlagen	169.070,02 €	169.070,02 €
37 600 Ausstattung + Kunstwerke	28.616,18 €	28.616,18 €
38 700 Baunebenkosten		
39 710-770 Fremdleistungen	1.649.845,83 €	
40 790 Sonstige Baunebenkosten		1.649.845,83 €
41	Aufrundung für Unvorhergesehenes ca. 1,83 %	757.464,89 €
42	GESAMTKOSTEN (netto)	8.333.613,45 €
43	Mehrwertssteuer 19%	1.583.386,55 €
44	GESAMTKOSTEN (brutto)	9.917.000,00 €
45	Steuerungs- u. Planungsleistung des Hochbauamtes nachrichtlich	494.954,00 €

Aufgestellt: Wiesbaden, den

Gesehen:

Amtsleitung
Digital
am 11.07.2013
von R. Heuß
Anschrez
Datum: 11.07.2013
11:27:2207

Abschließungsleitung
Digital
am 11.07.2013
von R. Heuß
Anschrez
Datum: 11.07.2013
11:27:2207

Gebietsleitung
Digital
am 11.07.2013
von R. Heuß
Anschrez
Datum: 11.07.2013
11:27:2207

Projektleitung
Roland Heuß
Digital
am 11.07.2013
von R. Heuß
Anschrez
Datum: 11.07.2013
11:27:2207

Verteiler:

Formular Nr. 2.1, Blatt 1, Kostenermittlung Deckblatt

Erstellt: 10.07.2013 mü-meja

Auszug Übersicht angemietete Verwaltungsstandorte

Stand: 15.05.2024

Laufzeit	Anschrift		Nutzer/Anbieter	Planungen	geplante Umsetzung	Details	Mietfläche (gesamt) m²	Mietfläche (Büro) m²	Anzahl Arbeitsplätze von 150/120	Bürofläche pro Arbeitsplatz	Miete (gesamt) €	Miete (Büro) €	Miete (gesamt) €/m²	Miete (Büro) €/m²	BK-VZ (gesamt) €
unbefristet	Weidenbornstr. 8a		50/51	aktuell vorgesehen für Neubau Weidenborn	frühestens 2027		216	216	10	21,6	1.995,81 €	1.995,81 €	9,26 €	9,26 €	650,29 €
30.06.2026	Europaviertel (SEG) - Alcide-Gasperi-Str. 1		3103 (1.+2. OG)	vorgesehen für Neubau Sibelstraße (Wibau), ILBA	ab 2025	}	7.247	6.126	210	29,2	70.830,67 €	65.608,92 €	9,77 €	10,71 €	7.026,00 €
30.06.2026	Europaviertel (SEG) - Alcide-Gasperi-Str. 2		3107, 33, 34	Amt 33 - aktuell vorgesehen für Neubau Weidenborn, Amt 31 vorgesehen für Sibelstraße, ILBA	ab 2025										
30.06.2026	Europaviertel (SEG) - Alcide-Gasperi-Str. 3		33	aktuell vorgesehen für Neubau Weidenborn	frühestens 2027										
30.09.2039	Konradinerälee 11		1104, 14, 50/51 (Reg-Standort), 53	PPP Projekt 2009			16.721	16.721	680	25	206.469,76 €	202.647,76 €	12,35	12,12	78.214,91 €

Angepasst für aktuelle Betrachtung ursprüngliche Belegung Weidenborn

Laufzeit	Anschrift		Nutzer/Anbieter	Planungen	geplante Umsetzung	Details	Mietfläche (gesamt) m²	Mietfläche (Büro) m²	Anzahl Arbeitsplätze von 150/120	Bürofläche pro Arbeitsplatz	Miete (gesamt) €	Miete (Büro) €	Miete (gesamt) €/m²	Miete (Büro) €/m²	BK-VZ (gesamt) €
unbefristet	Weidenbornstr. 8a		51 Schulsozialdienst	aktuell vorgesehen für Neubau Weidenborn	frühestens 2027		216	216	10	21,6	1.995,81 €	1.995,81 €	9,26 €	9,26 €	650,29 €
30.06.2026	Europaviertel (SEG) - Alcide-Gasperi-Str. 2		33	Amt 33 - aktuell vorgesehen für Neubau Weidenborn	frühestens 2027	}	3.624	3.063	105	29,2	35.415,34 €	32.804,46 €	9,77 €	10,71 €	3.513,00 €
30.06.2026	Europaviertel (SEG) - Alcide-Gasperi-Str. 3		33	aktuell vorgesehen für Neubau Weidenborn	frühestens 2027										
30.09.2039	Konradinerälee 11		14	PPP Projekt 2009			887	887	35	25	10.949,15 €	10.746,47 €	12,35	12,12	4.147,76 €



150130

16.05.2024

Telefon: 4121 mw

E-Mail: michael.walther@wiesbaden.de

Vermerk

Aktuelle Einschätzung von Amt 15 zum Projekt Neubau Weidenborn

Mit den Beschlüssen zur SV 21-V-23 0002 wurde in 2021 die Grundlage für die Durchführung des Projektes Neubau Weidenborn gelegt.

Durch externe Einflüsse wie Corona, Fachkräftemangel, Generationenwechsel, digitale Transformation, Klimakrise, technologischer Fortschritt etc. ändern sich der Büroraumbedarf, die technischen Möglichkeiten als auch das Nutzungsverhalten seither in zunehmender Geschwindigkeit. Diese sollten für weitere Planungen und Entscheidungen berücksichtigt werden.

1. Entwicklung von Rahmenbedingungen aus Sicht von Amt 15

Thema	Situation 2020	Situation 2024	Trend 2028
Nutzung Arbeitsplatz	Jeder Mitarbeiter hat einen eigenen Arbeitsplatz (auch Teilzeitkräfte; hohe Nichtnutzungsquote)	Desksharing (die Nutzung von Arbeitsplätzen durch mehrere Mitarbeiter) etabliert sich innerhalb einzelner Ämter	Tätigkeitsorientierte Büroraumnutzung; ämterübergreifende Nutzung von Büroräumen und Arbeitsplätzen, Desksharing akzeptiert
Nutzung Meetingräume/ Büros/Sozialräume	Pro Amt geplant, zugeteilt und verrechnet (hohe Nichtnutzungsquote)	Erste Coworking Spaces in der LHW etabliert (Sharing Idee)	Ämterübergreifende Nutzung von allgemeiner Infrastruktur (wie Coworking Spaces) fest etabliert und Verantwortung/Verrechnung geklärt
Homeoffice	Homeoffice als Einzelregelung	Bis 50% gemäß DV	Weitgehende Flexibilisierung bzw. individuelle Festlegungen nach Arbeitstyp/Berufsgruppe
Technische Standards und Tools	Mitarbeitende können die Arbeit nur an ihrem jeweiligen Arbeitsplatz durchführen	Zunehmende Standardisierung von IT-Ausstattung und Endgeräten; cloudbasierte Software	Geräte und Arbeitsplätze sind standardisiert und austauschbar, Anwendungen von überall auf allen Endgeräten nutzbar

Automatisierung/ Einsatz von KI	Papierbasierte Aktenführung, erste Workflows	Einführung von Workflows und eAkten; viele Digitalisierungsprojekte, KI im Test	Weitgehende Automatisierung von administrativen Arbeiten; (Verringerung Personalbedarf),
Kundenverhalten (Bürger)	Wenig digitale Angebote und damit Notwendigkeit von Präsenzterminen	Steigende Zahl digitaler Bürgerservices, BundID und Videoident als Authentifizierungsmöglichkeit	Viele Anliegen werden digital abgewickelt („nicht mehr ins Amt“); Rückgang Front-Office Bedarf und Arbeitsanfall
Arbeitszeiten	Flexible Arbeitszeit/ hoher Anteil Teilzeitbeschäftigte; festgelegte Öffnungszeiten	Flexible Arbeitszeit/hoher Anteil Teilzeitbeschäftigte; festgelegte Öffnungszeiten	Flexibilisierung von Arbeits- und Präsenzzeiten
Ökologisches Bewusstsein	Effizienz der Büroraumnutzung nicht im Bewusstsein	Effiziente Büroraumnutzung als Beitrag zur Klimaneutralität erkannt; Sharing Modelle insgesamt akzeptiert	Effiziente Büronutzung in der Verwaltung wird seitens der Bürger erwartet werden
Fachkräftemangel/ Arbeitgeberattraktivität	Stellen können alle zeitnah besetzt werden	Stellen in bestimmten Berufsgruppen langfristig nicht besetzbar	Stellen in größerem Umfang über längeren Zeitraum vakant (Babyboomer gehen in Ruhestand)

2. Angemietete Flächen und Entwicklung des Bedarfs

Die Summe der angemieteten Verwaltungsflächen beläuft sich Stand 09/2023 auf ca. 99Tsd. qm, aufgeteilt auf ca. 30 Standorte. Dort sind 3.290 Büroarbeitsplätze zum 01.01.2023 gemeldet.

Für die weitere Bedarfsplanung hinsichtlich benötigter Flächen gehen wir davon aus, dass kein Aufbau weiteren Personals erfolgt. Wir gehen eher davon aus, dass der Fachkräftemangel die Nachbesetzung von Stellen erschwert und die Digitalisierung und Einsatz von KI administrativen Verwaltungsaufwand und damit Arbeitsplätze reduziert.

3. Chancen und Beispiele für die Etablierung von New Work Konzepten mit tätigkeitsorientierter Raumnutzung

Bei der Belegungsplanung der Mainzer Str. 101 wurden Teile des Gebäudes unter dem Aspekt tätigkeitsorientierter Raumnutzung geplant. Im Vergleich einer bestehenden klassischen Verzimmerung mit Einzelbüros mit 28 Standardarbeitsplätzen zur Planung unter New Work Aspekten konnten 74 Arbeitsmöglichkeiten (Standardarbeitsplätze inkl. Flächen für Kommunikation, Begegnung u. Besprechungen) auf identischer Fläche geschaffen werden.

Die Umsetzung von Desksharing bei Amt 15.in der Hasengartenstr. 21 zeigt, dass die politisch gewollte Flächeneinsparung von 20% (STVV Beschluss Nr. 0425 v. 20.12.2023) grundsätzlich machbar ist. Auf der ursprünglich für 60 Mitarbeitende zugewiesenen Fläche arbeiten

aktuell 82 Mitarbeitende (Sharingquote von 0,73). Nur an einzelnen Tagen wurde eine Spitzenbelegung von über 80% erreicht.

4. Fazit

Ob, wie und wie schnell sich die angenommenen Trends für 2028 bestätigen, ist derzeit nicht vorhersehbar. Eine belastbare Planung, welche Ämter in vier Jahren welchen Raumbedarf haben, ist daher nicht seriös möglich. Die Belegungsplanung des Neubaus Weidenborn von 2021 ist heute bereits zu > 50% nicht mehr passend.

Sofern sich für einen Neubau Weidenborn entschieden wird, muss dieser unter höchstmöglicher Flexibilisierung hinsichtlich der späteren Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Eine belastbare und den dann gültigen Anforderungen entsprechende Belegungsplanung für das Jahr 2028/ 2029 ist aufgrund der oben genannten Faktoren weder sinnvoll noch seriös machbar.

Mit einer jetzt startenden Ertüchtigung und einem Umbau der vorhandenen Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15 und Konradinerallee 11 könnten flexible und moderne Büroräume geschaffen werden, die eine Abmietung der kritischsten Standorte perspektivisch ermöglichen.

Bei der gesamtstädtischen Standortplanung gibt es aus Sicht des Amtes 15 Projekte mit höherer Priorität wie die Instandsetzung und Modernisierung der Feuerwache 1, die sich in einem sehr kritischen Zustand befindet (Verpflegung der Einsatzabteilung in Küchenzelt auf dem Hof u. a.).

Im Auftrag


Digital
unterschieden
von Michael
Walther
Datum: 22.11.2016
16:35:08 +02:00

Walther