

Betreff Umzug Volkshochschule Wiesbaden e.V.

Dezernat/e III

☐ Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| ☐ Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | ☐ Rechtsamt |
| ☒ Kämmerei | ☐ Umweltamt: Umweltprüfung |
| ☐ Frauenbeauftragte nach HGIG | ☐ Straßenverkehrsbehörde |
| ☐ Frauenbeauftragte nach HGO | |
| ☐ Sonstiges | |

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Kommission | ☒ nicht erforderlich | erforderlich ☐ |
| Ausländerbeirat | ☒ nicht erforderlich | erforderlich ☐ |
| Kulturbeirat | ☐ nicht erforderlich | erforderlich ☒ |
| Ortsbeirat | ☒ nicht erforderlich | erforderlich ☐ |
| Seniorenbeirat | ☒ nicht erforderlich | erforderlich ☐ |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Stadtverordnetenversammlung

☒ Tagesordnung A Tagesordnung B ☐

☐ Umdruck nur für Magistratsmitglieder

☐ nicht erforderlich erforderlich ☒

☒ öffentlich nicht öffentlich ☐

☒ wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

1. Entwurf des Mietvertrages

A Finanzielle Auswirkungen

25-V-41-0014

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)
IM	2025	Investzuschuss neuer Standort vhs	550.000	550.000		
IM	2025	Gebäudeerweiterung kuenstlerhaus43			550.000	PRO 5.41.0002
CO	2026	Kassenkredit	100.000			
CO	26-32	Rückzahlung Kassenkredit			100.000	
Summe einmalige Kosten:			650.000	550.000	650.000	
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

--

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)

Die Volkshochschule Wiesbaden plant, ihren Standort in 2026 vom Europaviertel in die zentrale Innenstadt zu verlagern. Hierfür wird auch ein einmaliger Sonderzuschuss von der Landeshauptstadt Wiesbaden beantragt.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 der Vorstand der Volkshochschule Wiesbaden e.V. den Beschluss gefasst hat, den Standort der vhs Wiesbaden in 2026 vom Europaviertel in die Luisenstraße 4-6/ Wilhelmstraße 10 zu verlegen,
 - 1.2 diese Räume u.a. die Vorteile haben, dass sie in zentraler Innenstadt liegen, hervorragenden ÖPNV-Anschluss haben, Laufpublikum vorhanden ist und die dortigen Räume eine deutlich höhere Wirtschaftlichkeit für die vhs bieten,
 - 1.3 die Brutto-Kaltniete dieser Flächen bei jährlich 749.314,92 € liegt; hinzukommen jährliche Bruttokosten von 171.176,44 € für die Nebenkostenvorauszahlung sowie jährliche Kosten für Reinigung in Höhe von 190.224 €,
 - 1.4 die hieraus resultierenden jährlichen Gesamtraumkosten (Miete+NK+Reinigung) von 1.110.715,30 € fast den bisherigen Gesamtraumkosten im Europaviertel (1.089.708 €/p.a.) entsprechen,
 - 1.5 darüber hinaus in 2026 einmalige Kosten für den Umzug und etwaige Doppelmieten Kosten in Höhe von ca. 100.000 € entstehen. Für den Einbau von Küchen und Beschaffung von Möblierung etc. entstehen Kosten in Höhe von 550.000 €. Die Finanzierung dieser einmaligen Beträge aus dem Etat der vhs ist nicht möglich. Hierfür beantragt die Volkshochschule Wiesbaden bei der Landeshauptstadt Wiesbaden einen Sonderzuschuss für die Einrichtung in Höhe von 550.000 € bzw. ein Kassenkredit für die Umzugskosten von bis zu 100.000 €,
 - 1.6 die Volkshochschule Wiesbaden zur Vermeidung von Kautionszahlungen bei Abschluss des Mietvertrages darum bittet, dass analog zu den Festlegungen bei Anmietung der Gebäude im Europaviertel die Landeshauptstadt Wiesbaden gegenüber der Volkshochschule Wiesbaden eine Schuldbeitrittserklärung für die Mietkosten leistet,
 - 1.7 in dem Fall, dass die Stadtverordnetenversammlung nicht der vorgeschlagenen Anmietung zustimmt und somit die Anmietung nicht zustande kommt, der Vermieter, aufgrund bereits erfolgter Planungsleistungen und Einreichung des Bauantrages, einen Kostenerstattungsanspruch von bis zu 45.000 € gegenüber der Volkshochschule Wiesbaden geltend machen kann. Sollte dieser Fall eintreten, ist der anfallende Betrag von der Volkshochschule Wiesbaden zu finanzieren.
2. Die Verlagerung des zentralen Standortes der Volkshochschule und die Anmietung der Räume in der Luisenstraße/ Wilhelmstraße durch die Volkshochschule Wiesbaden wird begrüßt. Die Volkshochschule Wiesbaden erhält in diesem Zusammenhang Ende 2025 einen investiven Sonderzuschuss in Höhe von 550.000 € für notwendige Einrichtungen und Beschaffungen. Die Deckung erfolgt aus den übergeleiteten investiven Restmitteln des Projekts „kuenstlerhaus43 Gebäudeerweiterung“ (PRO 5.41.0002).

3. Für etwaige Doppelmieten sowie die entstehenden Umzugskosten erhält die Volkshochschule Wiesbaden e.V. ein Darlehen in Höhe von bis zu 100.000 € mit der aktuell marktüblichen Verzinsung gewährt. Die Rückzahlung des Kassenkredits erfolgt in monatlichen Beträgen in Höhe von 1.500 €. Dezernat III/20 wird in Zusammenarbeit mit Dezernat III/41 beauftragt, eine entsprechende Vereinbarung mit der Volkshochschule Wiesbaden e.V. abzuschließen.
4. Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass, sofern keine antragsgemäße Beschlussfassung zu den Punkten 2. und 3. dieser Vorlage erfolgt, die Kündigung der bestehenden Räume sowie die Anmietung des neuen Standorts aufgrund fehlender finanzieller Ressourcen der Volkshochschule Wiesbaden nicht erfolgt.
5. Der sich aus dieser Anmietung ergebende Finanzbedarf ist im Wirtschaftsplan 2026 für die Volkshochschule Wiesbaden zu berücksichtigen. Der Wirtschaftsplan 2026 ist den städtischen Gremien vorzulegen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Die Volkshochschule Wiesbaden e.V. ist seit 1997 in Gebäuden im Europaviertel (Alcide-de-Gasperi-Straße) untergebracht. Die zentrale Unterbringung war seinerzeit ein großer Entwicklungsschritt für die Volkshochschule, die zu einer nachhaltigen und positiven Entwicklung dieser Bildungseinrichtung beitrug.

Gleichwohl haben die letzten Jahre gezeigt, dass der Standort feststehende Defizite hat, die bei Leitung und Vorstand der Volkshochschule zu Überlegungen führten, im Sinne der zukunftsfähigen und langfristigen Entwicklung der Einrichtung, den Standort der Volkshochschule möglichst in die Innenstadt zu verlagern. Folgende Nachteile hat der Standort Europaviertel u.a.:

- abseitige Lage von der Innenstadt
- fehlendes Laufpublikum
- Lärmeinschränkungen bei den Räumen zur Schiersteiner Straße
- extrem hoher Anteil an Verkehrs- und Nebenflächen bei der angemieteten Fläche
- fehlende Räume für Vorträge und keine Lehrküche.

Hinzu kommt, dass die Räume dringend eine Renovierung erfahren müssten und das vom Vermieter der Standort Haus K, die von der Wirtschaftlichkeit der attraktivste Teilstandort sind, gekündigt wurde.

Infolgedessen gab es Recherchen und Überlegungen nach möglichen und geeigneten Standortoptionen. Hierbei wurde auch geprüft, inwieweit das Gebäude der ehemaligen Galeria Kaufhof genutzt werden könnte. Diese Option birgt aber im Vergleich zur jetzt bestehenden Möglichkeit zu viele Nachteile.

Im Rahmen dieser Recherchen ergaben sich die Kontakte zum Vermieter des Objekts Luisenstraße/ Wilhelmstraße, der die Räume möglichst bedarfsgerecht für den zukünftigen Mieter umbauen würde. Dieser Gebäudekomplex bietet die einmalige Möglichkeit, den aktuell bestehenden Standort der vhs komplett in die Innenstadt zu verlagern und gleichzeitig die oben genannten Nachteile des Standorts Europaviertel zu negieren.

Dieser potenzielle Standort brächte folgende Vorteile mit sich:

- zentrale Lage in der Innenstadt; hierdurch auch eine zusätzliche Belebung der Innenstadt
- bedarfsgerechter Umbau bzw. Renovierung der Räume durch den Vermieter
- hervorragende ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle Luisenstraße-/ Wilhelmstraße)
- geringere Flächenzahl als bisher, die zu geringeren Reinigungskosten führt
- barrierefreier Zugang zu den Räumlichkeiten
- höhere Wirtschaftlichkeit aufgrund eines deutlich höheren prozentualen Anteils von Seminarflächen/ Büros an der Gesamtfläche (70,2%) gegenüber dem bisherigen Standort (56%)
- Schaffung einer Lehr- / Seminarküche, durch die sich zusätzliche Einnahmen generieren lassen
- Schaffung eines Vortragssaales, der zusätzliche Kooperationsmöglichkeiten mit sich bringt
- Nutzung eines ehemaligen Einzelhandelsgeschäfts im Erdgeschoss als Anmeldung, Info- und Anlaufstelle; hierdurch niedrigschwelliger Zugang für Interessierte.

Die Anmietung der Liegenschaft Luisenstraße 6-8 bzw. Wilhelmstraße 10 erfolgt unter folgenden Konditionen:

- Gesamtfläche: 4.457,72 m², hiervon 3.130 m² Schulungsräume und Büros
 - Hinzu kommen Flächen von 364,07 m² für Dachboden, Balkone/Terrassen und Treppenhäuser die in 2026/27 kostenfrei genutzt werden können. Ab 2028 fallen für diese Fläche Mietkosten von 5,69 €/m² = 2.011,55 €/Monat = 24.858,70 € p.a und Mietnebenkosten von 3,20 €/m²= 1.165,02 €/Monat = 13.980,29 € p.a..
- Kaltmiete: 62.442,91 €/Monat = 749.314,92 € p.a. (=14,01 €/m²)
- Nebenkosten: 3,20 €/m² = 14.264,70 €/ Monat = 171.176,44 €/p.a.
- Reinigungskosten: voraussichtlich 15.852,- €/ Monat = 190.224 €/p.a.
- Gesamtraumkosten (Miete + NK + Reinigung): 1.110.715,30 €/p.a. [bisherige Gesamtraumkosten im Europaviertel = 1.089.708 €/p.a.]
- Vorgesehener Mietbeginn: Januar 2026 für das Ladenlokal Luisenstraße, April 2026 für Teil 1 der Kursräume und Büros, September 2026 für Teil 2 der Kursräume und Büros.
- Die Laufzeit des Mietvertrages soll auf 16 Jahre fest vereinbart werden, mit nachfolgender Verlängerung um jeweils zweimal 4 Jahre (s. Anlage 1, §5.1f).
- Hinsichtlich der Mietzinsanpassung soll eine Staffelmiete vereinbart werden, die - gemäß Vorschlag - eine Erhöhung der Kaltmiete von 3,5% alle zwei Jahre beinhaltet, erstmals ab dem 01.01.2028. Eine Orientierung am VPI wird als nachteilig erachtet und sollte daher möglichst nicht erfolgen.

Das vorliegende Angebot bietet die einmalige Möglichkeit der Verlagerung des Standorts in die Innenstadt, verbunden mit den vorstehend genannten Verbesserungen. Aufgrund dessen wird von Seiten des Kulturdezernats diese Standortverlagerung empfohlen. Dies impliziert auch die Gewährung eines Sonderzuschusses für die notwendigen Einrichtungsmaßnahmen am neuen Standort. Dieser Sonderzuschuss kann aus den Resten des IM-Projekts „kuenstlerhaus43 Gebäudeerweiterung“ finanziert werden. Diese Mittel wurden aus den Vorjahren übertragen und werden aktuell für den ursprünglich vorgesehenen Zweck nicht benötigt. Dies bedeutet aber nicht, dass das Projekt „zukünftiger Standort kuenstlerhaus43“ nicht weiterverfolgt wird. Sobald sich geklärt hat, wo und unter welchen Rahmenbedingungen der zukünftige und dauerhafte Standort für das kuenstlerhaus43 sein wird, werden die angemessenen Mittel hierfür beantragt werden.

Für die einmaligen Mehrausgaben für den Umzug der vhs sowie etwaig entstehende Doppelmieten soll der vhs ein Kassenkredit von bis zu 100.000 € in 2026 zu marktüblichen Konditionen gewährt werden. Die Rückzahlung würde in monatlichen Raten in Höhe von 1.500 € erfolgen.

Die bisherigen Räume im Europaviertel könnten zum 30.04. bzw. 30.09.2026 gekündigt werden; die Kündigungen müssten spätestens zum 31.10. bzw. 31.12.2025 ausgesprochen werden. Der Bezug des neuen Standorts sollte möglichst passgenau mit dem Auszug aus den Räumen im Europaviertel, somit in zwei Blöcken, erfolgen. Dies wäre auch gemäß der bestehenden Bauplanung des Vermieters möglich. Unabhängig hiervon, könnte das ehemalige Ladenlokal in der Luisenstraße bereits ab Januar 2026 bezogen werden.

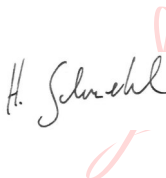
Der Vorstandsbeschluss zur Verlagerung des Standorts der vhs steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadtverordnetenversammlung Wiesbaden die erforderlichen Mittel für die einmaligen Investitionen zusätzlich und für den Umzug als Darlehen zur Verfügung stellt. Dies betrifft auch die Kündigung der Räume im Europaviertel. Sollte dies nicht erfolgen, wird der Beschluss nicht umgesetzt.

In dem Fall, dass die Stadtverordnetenversammlung der vorgeschlagenen Anmietung nicht zustimmt und somit die Anmietung nicht zustande kommt, hat der Vermieter, aufgrund bereits erfolgter Planungsleistungen und Einreichung des Bauantrages, einen Kostenerstattungsanspruch von bis zu 45.000 € gegenüber der Volkshochschule Wiesbaden, den er geltend machen kann. Sollte dieser Fall eintreten, ist der anfallende Betrag von der Volkshochschule Wiesbaden zu finanzieren

III. Geprüfte Alternativen

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

Bestätigung der Dezernent*innen

 Digital
unterscriben
von Hendrik
Schmehl
Datum: 2025.07.15
12:14:52 +02'00'

Dr. Schmehl
Stadtrat