

Tagesordnung II Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 24. Juni 2010

Vorlagen-Nr. 09-V-51-0089

Abschluss der Mietverträge für die Standorte Soziale Dienste NORD in der Luisenstraße 23 und WEST in der Dotzheimer Straße 97-99

Beschluss Nr. 0253

Es wird zur Kenntnis genommen:

1. Der Mietvertrag für den Standort NORD (Luisenstraße 23) beläuft sich nach dem Mietvertragsentwurf auf eine Gesamtfläche von ca. 2.514,47 m² Nettogrundfläche.
2. Im neuen Standort NORD werden für derzeit vorgesehene 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 69 Einzelzimmer (Räume kleiner als 20 m², zum Teil auch kleiner als 13,5 m²) und 25 Doppelzimmer (Räume ab 20 m²) vorhanden sein. Darin enthalten sind entsprechende amtsspezifische Nutzungen und Funktionsräume analog den beiden Standorten SÜD und OST.
Die Bürozuordnung der Arbeitsplätze (Einzel- und Doppelbelegung) entspricht der Raumzuordnung des Standortes OST in der Konradinallee 11 für die verschiedenen Arbeitsbereiche der Sozialen Dienste, die als Vorgabe für alle weiteren Standorte dient.

Die Raumgrößen können nicht denen des Gebäudes in der Konradinallee 11 entsprechen, da es sich bei dem Gebäude Luisenstraße 23 um keinen Neubau sondern Gebäudebestand handelt.

3. Die Kosten für den neuen Standort NORD betragen nach dem Mietvertragsentwurf

	Monat	Jahr
Miete	29.509 € (11,74 €/m ²)	354.112 €
Nebenkosten	5.640 €	67.684 €
15 Parkplätze (Verhandlungsstand Januar 2010)	750 €	9.000 €
gesamt	35.899 €	430.796 €

In der Miete sind 1,00 €/pro m² Sanierungs- und Umbaukosten enthalten, die nach Ablauf der 15-jährigen Vertragslaufzeit wieder entfallen, d. h. der Quadratmeterpreis fällt dann auf 10,74 €/Monat.

4. Die Kosten der diversen bisherigen Vorläuferstandorte des neuen Standortes NORD betragen sowohl real als auch fiktiv (bezogen auf die stadteigenen Immobilien) 25.452,08 €/Monat (305.425 € p. a./s. Anlage zur Vorlage).

5. Wegen der erforderlichen Umbauarbeiten ist für das Jahr 2010 mit einer anteiligen Jahresmiete (6 Monate) zu rechnen, zuzüglich der Projektkosten für Wivertis zur Installation einer zeitgemäß erforderlichen IT-Ausstattung (nur aktive Komponenten und Umzüge) in Höhe von bis zu 164.800 € (einmalige Kosten laut Angebot Wivertis vom 04.02.2010).
6. Die Inhouse-Verkabelung wird seitens des Vermieters gestellt und ist folglich in den in Ziffer 3 des Beschlusses genannten Sanierungs- und Umbaukosten enthalten.
7. Die Arbeitsplatzausstattungen sind die bisherigen und deshalb nicht eigens darzustellen.
8. Der Mietvertrag für den Standort WEST (Dotzheimer Straße 97-99) beläuft sich nach dem Mietvertragsentwurf auf insgesamt ca. 4.730 m² Nettogrundfläche. Hiervon werden rund 240 m² als zentraler Besprechungs- und Gruppenraum für Schulungsmaßnahmen der Abteilungen Kindertagesstätten genutzt. Rund 197 m² entfallen auf die sog. „Info-Box“ (Laden), die im Rahmen der Aktivitäten der Jugendarbeit genutzt wird.
9. Im neuen Standort WEST werden für derzeit vorgesehene 126 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 96 Einzelzimmer (Räume kleiner als 20 m², zum Teil auch kleiner als 13,5 m²) und 45 Doppelzimmer (Räume ab 20 m²) vorhanden sein. Darin enthalten sind entsprechende amtspezifische Nutzungen und Funktionsräume analog den beiden Standorten SÜD und OST sowie geringfügige Raumreserven im Hinblick auf zusätzliche Bedarfe SGB II. Die Bürozuordnung der Arbeitsplätze (Einzel- und Doppelbelegung) entspricht der Raumzuordnung des Standortes OST in der Konradinerallee 11 für die verschiedenen Arbeitsbereiche der Sozialen Dienste, die als Vorgabe für alle weiteren Standorte dient. Die Raumgrößen können nicht denen des Gebäudes in der Konradinerallee 11 entsprechen, da es sich bei dem Gebäude Dotzheimer Straße 97-99 um keinen Neubau sondern Gebäudebestand handelt.
10. Die Kosten für den neuen Standort WEST betragen nach dem Mietvertragsentwurf

	Monat	Jahr
Miete (9,00 €/m ²)	42.697 €	512.364 €
Nebenkosten	6.846 €	82.152 €
23 Parkplätze (Verhandlungsstand Januar 2010)	1.150 €	13.800 €
Aktenlager/zentrales Archiv Amt 51	5.580 €	66.960 €
Nebenkosten Archiv	1.674 €	20.088 €
gesamt	57.947 €	695.364 €

Hierbei sind 1,00 €/pro m² Sanierungs- und Umbaukosten enthalten, die nach Ablauf der 15-jährigen Vertragslaufzeit wieder entfallen, d. h. der Quadratmeterpreis fällt dann auf 8,00 €/Monat.

11. Die Kosten der diversen bisherigen Vorläuferstandorte des neuen Standortes WEST betragen sowohl real als auch fiktiv (bezogen auf die stadteigenen Immobilien) 32.550,17 €/Monat (390.602 € p. a./s. Anlage zur Vorlage).
12. Wegen der erforderlichen Umbauarbeiten ist für das Jahr 2010 mit einer anteiligen Jahresmiete (6 Monate) zu rechnen, zuzüglich der Projektkosten für Wivertis zur Installation einer zeitgemäß erforderlichen IT-Ausstattung (nur aktive Komponenten und Umzüge) in Höhe von bis zu 199.750 € (einmalige Kosten laut Angebot Wivertis vom 04.02.2010).

13. Die Inhouse-Verkabelung wird seitens des Vermieters gestellt und ist folglich in den in Ziffer 10 *des Beschlusses* genannten Sanierungs- und Umbaukosten enthalten.
14. Die Arbeitsplatzausstattungen sind die bisherigen und deshalb nicht eigens darzustellen.
15. Für die Zeit ab Dezember 2009 bis zum Abschluss von Sanierung und Umbau war/ist für den Standort WEST für Büro- und Nebenflächen mit ca. 4.730 m² Kurt-Schumacher-Ring 2-4 einen Interims-Mietvertrag zu folgenden Konditionen abzuschließen:
- | | |
|--------------------------|--------------------|
| Miete | 24.000 € monatlich |
| Nebenkosten | 10.400 € monatlich |
| 10 Parkplätze Tiefgarage | 500 € monatlich |
| gesamt monatlich | 34.900 € monatlich |
16. Für Abbau und Entsorgung von Telefonen und aktiven Netzkomponenten sowie weitere Rückbauarbeiten in Alt-Liegenschaften entstehen Projektkosten für Wivertis in Höhe von bis zu rd. 25.160 € (einmalige Kosten laut Angebot Wivertis vom 04.02.2010).
17. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die dem Bereich SGB II angehören, werden rd. 75 % der anfallenden Raumkosten über die Kostenerstattung des Bundes finanziert. Für Dotzheimer Straße 99 und Luisenstraße 23 sind hierfür Erstattungen in Höhe von 319.119 € p. a. anzusetzen (2010 anteilig 6 Monate: 159.560 €).
18. Zur Vollständigkeit wird darauf hingewiesen, dass geplant ist, für den Treffpunkt Tagesmütter und die Schwangerenkonfliktberatung im Standort Bahnhofstraße 55 künftig 2 Etagen anzumieten. Kosten hierzu können derzeit noch nicht quantifiziert benannt werden.

Es wird beschlossen:

19. Der weiteren Verlängerung des Interimsmietvertrages für den Standort WEST zu den genannten Konditionen (Ziffer 15 *des Beschlusses*) bis zum Beginn der Laufzeit des Mietvertrages nach Sanierung wird zugestimmt.
20. Dem Abschluss der Mietverträge für die Objekte Luisenstraße 23 (Standort Soziale Dienste NORD) und Dotzheimer Straße 97-99 (Standort Soziale Dienste WEST) wird unter den in Ziffern 1 bis 18 *des Beschlusses* beschriebenen Bedingungen zugestimmt.
21. Die Finanzierung der Kosten erfolgt gemäß Stellungnahme des Finanzdezernates. Der Magistrat (Dezernat I/20) wird mit der haushaltsrechtlichen Umsetzung beauftragt. Dazu gehört auch die Verteilung der Mittel zwischen den Dezernaten VI (Amt 51) und V (Amt 64). Mit dieser Beschlussfassung sind alle Kosten der Standortplanung des Magistrats (Dezernat VI/ 51) für die Jahre 2010/2011 abgegolten. Sollte weiterer Aufwand entstehen, ist er aus dem Budget Dezernat VI zu finanzieren.
22. Der Magistrat (Dezernat V/64) wird ermächtigt, die unter Ziffer 3, 10 und 15 des Beschlusses genannten Verträge abzuschließen bzw. weiter laufen zu lassen.
23. Der Magistrat (Dezernat V/64) wird ermächtigt, die Mietverhältnisse Dörrgasse 4 zum 31.10.2010 und Taunusstraße 46-48 zum 30.11.2010 zu kündigen.
24. Der Magistrat (Dezernat VI/51) wird beauftragt, unverzüglich eine Projektgruppe einzurichten. Die Projektgruppe hat kurzfristig alle erforderlichen Unterlagen für eine Anmietung zu erstellen. Diese sind für den Magistrat (Dezernat V/64) die Grundlage für den Abschluss der unter Ziffer 22 des Beschlusses aufgeführten Verträge.

(antragsgemäß Magistrat 11.05.2010 BP 0341)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .06.2010
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .06.2010
im Auftrag

1. Dezernat VI i. V. m. Dezernat V
mit der Bitte um weitere Veranlassung
2. Abdruck:
Dezernat I/20
Dezernat V
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Bock