

E 010400
17. Juni 2021

E: 15.06.2021

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende *80c**16.6.*über
Magistratund
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayran die Fraktion Bürgerliste Wiesbaden
BLW/ULW/BIG

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

M. Juni 2021

Anfrage der BLW/ULW/BIG-Fraktion vom 11. Mai 2021, Nr. 3/2021 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung (SV 21-V-51-0043)

Kita Helmundstrasse 13 - 15

Frau Sabine Hohenner, Ehefrau von Herrn Roland Stöcklin, hat das Grundstück Helmundstrasse 13-15 im Westend, ein Vorderhaus und die Hinterhäuser, vom Vater von Frau Hohenner erworben, um es selbst zu bebauen. Die beiden planen eine 5-gruppige Kindertagesstätte für 80 Kinder. Ihre Intention war der Stadt etwas „Gutes“ zu tun. Die Realisierung des Projektes sollte mit Hilfe des Investors Fröbel gGmbH erfolgen.

Dieses Vorgehen scheiterte jedoch wegen der von den finanzierenden Kreditinstituten geforderten Garantieerklärungen, d.h. nach zwei Jahren vergeblicher Mühe das Vorhaben zu realisieren, hat der Investor Fröbel sein Angebot zurückgezogen.

Daraufhin wurde beschlossen, dass die Stadt Wiesbaden die Aufgabe des Investors übernimmt und in die Planungsphase bis zur Fertigstellung eintritt. Die Stadt ist somit für das Projekt verantwortlich und trägt auch die gesamten Kosten.

Nach Fertigstellung wird dann die Stadt Mieter in der Helmundstrasse 13-15, für die Eigentümerin, Frau Hohenner, fallen keine Kosten an.

Alleine die Planungskosten zur Herstellung der Baugenehmigungsfähigkeit kosten die Stadt ca. 280.000 Euro. Ist dann das Planungskonzept genehmigungsfähig wird es vom Dezernat I auf die Plausibilität geprüft und es fallen weitere Kosten in Höhe von ca. 20.000 Euro an. Die Stadt prüft zunächst, ob eine Bebauung auf dem Grundstück möglich ist. Weitere Kosten fallen dann für die Schaffung von Baurecht auf einem Grundstück an, welches nicht im Eigentum der Stadt Wiesbaden steht und auch nie stehen wird.

Prüfung und Planung kosten Zeit, aus diesem Grunde hat die Stadt Wiesbaden als Bauherrin und zukünftige Mieterin der Eigentümerin, Frau Hohenner, eine Reservierungsgebühr (für entgangene Miete) für die Zeit 01.01.2021 bis 31.12.2021 in Höhe von jährlich rund 102.000 sichergestellt. Der Zuschussvertrag wird anschließend in einen Mietvertrag umgewandelt, wobei es sich, wie man hier anmerken muss, immer noch um ein Abrissgebäude in einem Hinterhof handelt. Dieser Zuschuss endet dann spätestens mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Umsetzung des Projektes.

Anschließend stellt die Stadt den Bauantrag, übernimmt die Kosten für Statik und Planung, erstellt Ausschreibungen, vergibt die Bauleistung, betreut, erfüllt alle Auflagen, schafft das erforderliche Baurecht und wird dann vom 01.01.2022 an für Planung, Antrag, Bauzeit weiterhin monatlich 8.500 Euro als Gegenleistung für entgangene Miete über die Planungsphase an die Eigentümerin des Grundstückes Frau Hohenner zahlen.

Hinzu kommen zu den bereits aufgeführten Ausgaben 4,2 Millionen Euro für den Abriss des bestehenden Gebäudes, Neubau sowie den Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes. Nach Übergabe des Gebäudes im Hof zahlt die Stadt Wiesbaden für 30 Jahre monatlich 8.500 Euro Miete, die durch einen Index angepasst werden kann. Nach 30 Jahren geht das Gebäude dann an die Eigentümerin Frau Hohenner nahtlos über. Anfallende Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten trägt wohl auch die Stadt Wiesbaden.

Anzumerken ist, dass in der Regel die Stadt für 10 Jahre mietet und sich die Option offenhält, für weitere 4 mal 5 Jahren zu verlängern. Warum dieses Verfahren nicht auch bei dem Projekt Hohenner/Stöcklin erfolgt, ist nicht nachzuvollziehen.

Wir bitten den Magistrat folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Warum treten Frau Hohenner und Herr Stöcklin nicht selbst als Investor ein oder suchen sich einen neuen Investor?*
- 2. Warum hat die Stadt das Grundstück nicht von Frau Hohenner gekauft?*
- 3. Warum ist die Stadt in den Investorenvertrag zu diesen Bedingungen eingestiegen?*
- 4. Wurde seitens der Stadt geprüft, ob es nicht weitere möglicherweise günstigere Möglichkeiten in der Umgebung für eine Kita gibt? Wenn ja, wo? Wenn nein, warum nicht?*
- 5. In welcher Höhe sind bis heute bereits Kosten für die Stadt angefallen?*
- 6. Wer hat das jetzige Verfahren in dieser Form und mit diesen Kosten genehmigt?*
- 7. Liegt bereits ein schriftlicher Mietvertrag vor?*

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Der Ortsbezirk Westend gehört zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen in Deutschland. Im Westend fehlen rechnerisch rund 600 Betreuungsplätze für Kinder. Kindertagesstätten leisten mit ihrer Arbeit einen herausragenden Beitrag für Chancengleichheit, Bildungsgerechtigkeit und Partizipation durch die Ermöglichung der Berufsausübung der Eltern. Wenn wir diese Zielsetzungen ernst nehmen, müssen alle Möglichkeiten von zusätzlichen Plätzen insbesondere in Stadtteilen mit besonderen Bedarfslagen wie dem Westend ausgeschöpft werden. Dabei kann die Landeshauptstadt Wiesbaden nur dort Projekte umsetzen, wo eigene Grundstücke und/oder Gebäude dies ermöglichen oder wo Möglichkeiten von privaten Eigentümern bereitgestellt werden. Die Eigentümer haben den bekannten Vorschlag eingebracht. Das Amt für Soziale Arbeit hat diesen aufgegriffen und nach sorgfältiger Prüfung in Abstimmung mit anderen Fachämtern in den Gremienlauf eingebracht.

2. Die Eigentümer haben die Liegenschaft nicht zum Verkauf angeboten.
3. Wie unter 1. ausgeführt, werden im Westend dringend zusätzliche Betreuungsangebote benötigt. Zur Erfüllung des Rechtsanspruchs muss hier aus fachlicher Sicht jedes Angebot unter diesem Aspekt geprüft werden. In der Abwägung - auch mit anderen Fachämtern - hat die Fachabteilung das Projekt als fachlich erforderlich und sinnvoll eingeschätzt. Selbstverständlich muss neben die fachliche Einschätzung auch die Entscheidung der städtischen Gremien treten. Die Einschätzung des Ortsbeirates war bekanntermaßen mit über das Fachliche hinausgehenden Bedenken behaftet.
4. Die Fachabteilung prüft jede bekanntwerdende Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze im Westend und stadtweit. Alle Möglichkeiten die uns bekannt werden, werden eingehend bewertet und auf Umsetzbarkeit und Kosten geprüft. Zum Zeitpunkt des Einbringens des Projekts Hellmundstraße lagen im Ortsbezirk keine alternativen Projekte vor. Dies hat sich zwischenzeitlich geändert. Hierüber wird der Ortsbeirat des Ortsbezirks Wiesbaden-Westend in Kürze ausführlich informiert. Bereits jetzt wird jedoch deutlich, dass auch andere Projekte voraussichtlich nicht kostengünstiger und auch nicht ausreichen werden, um die vorhandenen Bedarfe zu decken.
5. Bisher wurden beschlussgemäß 51.050,50 EUR Reservierungsgebühr für den Zeitraum bis zum 30. Juni 2021 finanziert. Weiterhin wurden die durch die Eigentümer geleisteten Vorplanungen im Wert von 29.155 EUR für die Landeshauptstadt Wiesbaden erworben. Dies diente dazu, die Kitaplanungen sowohl in zeitlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht verantwortungsvoll weiterzuführen, um das Projekt voranzubringen.
6. Mit Beschluss der StVV Nr. 0271 vom 27. Juni 2019 wurde der Magistrat ermächtigt, den Eigentümern, die gemäß des o.g. Beschlusses auch Vorhabenträger waren, im Falle eines Nichtzustandekommens der Maßnahme Planungsleistungen bis zu einem Umfang von 50.000 EUR zu finanzieren. Die Finanzierung der Reservierungsgebühr ergibt sich aus dem Beschluss des Magistrates Nr. 0307 vom 13. April 2021
7. Ein Mietvertrag wurde durch die Einstellung des Projekts nicht mehr abgeschlossen. Alle vertraglichen Beziehungen mit den Eigentümern sind zum 30. Juni 2021 beendet worden.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die kritische Haltung des Ortsbeirates des Ortsbezirks Wiesbaden-Westend selbstverständlich zu respektieren ist. Das war auch der Grund, weshalb das Projekt nicht weiterverfolgt und die Sitzungsvorlage zurückgezogen wurde. Fest steht aber auch, dass aus fachplanerischer und sozialpolitischer Sicht im Westend dringen zusätzliche Plätze geschaffen werden müssen. Es muss uns daher gemeinsam gelingen, vorbehaltlos auch vermeintlich unkonventionelle und kreative Wege auszuloten, um das individuelle Recht auf Kinderbetreuung auch in dicht bebauten Innenstadtbereichen mit hoher sozialer Bedarfslage realisieren zu können.

