

Kleine Anfrage

des Abg. Bernd Gögel AfD

und

Antwort

des Ministeriums für Finanzen

**Umzug des Ministeriums für Verkehr
in das Dorotheen Quartier**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie hoch sind die Gesamtkosten des Umzugs des Verkehrsministeriums vom Dienstsitz in der Hauptstätter Straße in die neue Immobilie Dorotheen Quartier am Karlsplatz?
2. Wie groß ist die für den Bedarf des Verkehrsministeriums angemietete Bürofläche im Dorotheen Quartier?
3. Wie hoch sind die jährlichen Gesamtkosten für die Nutzung der für den Bedarf des Verkehrsministeriums angemieteten Bürofläche, z. B. Mietkosten einschließlich aller Nebenkosten und sonstiger anfallender Gebühren (Miete bitte in Euro/Quadratmeter angeben; zusätzliche Ausgaben bitte aufschlüsseln)?
4. Wie schätzt sie den Standard der angemieteten Bürofläche nach Lage und Ausstattung ein?
5. Wie schätzt sie die Nutzungskosten für die angemietete Bürofläche gemessen an durchschnittlichen Kosten für Büroflächen in Stuttgart ein?
6. Falls die Nutzungskosten für die angemietete Bürofläche infolge zentraler Lage oder gehobener Ausstattung über den durchschnittlichen Kosten für Bürofläche in Stuttgart liegen sollten, wie begründet sie solche besonderen Qualitätsanforderungen an die vom Verkehrsministerium genutzten Büroräume?
7. Wurden von ihr, als die Entscheidung über neue Diensträume für das Verkehrsministerium anstand, Alternativen geprüft, welche statt der Zahlung laufender Mietkosten an Dritte die Schaffung von Immobilien in Landeseigentum erwogen (bitte ggf. Beispiele nennen)?

8. Falls die Schaffung von Landeseigentum (Neubau, Erwerb, Umnutzung vorhandener Immobilien) zur Deckung des Raumbedarfs des Verkehrsministeriums als Alternative zur Anmietung von Büroräumen geprüft wurde – wie war deren Kosten-Nutzen-Verhältnis im Vergleich zur langfristigen Anmietung (bitte ggf. Beispiele nennen)?
9. Für welchen verbindlichen Nutzungszeitraum werden die Büroräume im Dorotheen Quartier angemietet?
10. Welche Rolle spielte nach ihrer Kenntnis ihre eigene Zusage, in größerem Umfang Büroräume im Dorotheen Quartier für ihren Bedarf anzumieten, für die Entscheidung des Bauträgers bzw. der Investoren, dieses Immobilienprojekt in der Stuttgarter Innenstadt zu realisieren?

23.01.2017

Gögel AfD

Begründung

Angesichts eines offensichtlichen Sanierungsbedarfs an Landesstraßen und Brücken in Baden-Württemberg stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der für die Unterbringung des Ministeriums in einem von einem Großinvestor neu errichteten neuen Immobilienkomplex gefundenen Lösung. Es stellt sich die Frage, ob langfristig die Umnutzung ggf. vorhandener, dem Land gehörender Immobilien oder ein eigener Neubau wirtschaftlicher gewesen wären. Die hier angefragte Information ist nicht in der öffentlich zugänglichen Presse veröffentlicht. Sie wird unverständlicherweise auch nicht im Internetauftritt des Ministeriums für Verkehr genannt.

Antwort

Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 Nr.4-33ST/869 beantwortet das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Verkehrsministerium die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie hoch sind die Gesamtkosten des Umzugs des Verkehrsministeriums vom Dienstsitz in der Hauptstätter Straße in die neue Immobilie Dorotheen Quartier am Karlsplatz?*

Zu 1.:

Um die Gesamtkosten des Umzugs zu ermitteln, wird derzeit ein Ausschreibungsverfahren vorbereitet. Wenn dieses Verfahren abgeschlossen ist, können die Gesamtkosten benannt werden.

2. *Wie groß ist die für den Bedarf des Verkehrsministeriums angemietete Bürofläche im Dorotheen Quartier?*

Zu 2.:

Das Ministerium für Verkehr wird im Dorotheen Quartier den Bau B mit rd. 9.400 qm Mietfläche inkl. anteiliger Allgemeinflächen belegen, davon rd. 1.200 qm UG-Flächen. Hinzu kommen rd. 300 qm für den Konferenzbereich, der sich im Bau A befindet. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich Flächenaufmaß

nach Fertigstellung der Flächen. Die bisherigen Mietflächen des Ministeriums werden mit Bezug der Flächen im Dorotheen Quartier aufgegeben.

3. Wie hoch sind die jährlichen Gesamtkosten für die Nutzung der für den Bedarf des Verkehrsministeriums angemieteten Bürofläche, z. B. Mietkosten einschließlich aller Nebenkosten und sonstiger anfallender Gebühren (Miete bitte in Euro/Quadratmeter angeben; zusätzliche Ausgaben bitte aufschlüsseln)?

Zu 3.:

Der abgeschlossene Mietvertrag enthält eine Verschwiegenheitsklausel, nach der über die Konditionen der Anmietung Stillschweigen zu wahren ist. Es kann jedoch gesagt werden, dass die zu zahlenden Mieten und Mietnebenkosten in marktüblicher Höhe für vergleichbare Flächen liegen.

Für besondere nutzerspezifische bauliche Anpassungen und Ausstattungen (bspw. Sicherheitstechnik, IT-Verkabelung, Zugangskontrolle, Registratursysteme, Medien- und Konferenztechnik etc.) wird das Land selbst noch knapp 6,0 Mio. Euro in die Flächen des Verkehrsministeriums investieren.

4. Wie schätzt sie den Standard der angemieteten Bürofläche nach Lage und Ausstattung ein?

Zu 4.:

Es handelt sich um Büroflächen in zentraler Citylage mit einem für heutige Büroneubauten üblichen guten Standard und guter Energieeffizienz. Die zum Bauantrag gültigen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden um 30 % unterschritten. Eine LEED-Zertifizierung in Platin ist vorgesehen. Die bisherige Unterbringung des Verkehrsministeriums entspricht demgegenüber – bauzeitbedingt – nicht den heutigen hohen energetischen Anforderungen.

5. Wie schätzt sie die Nutzungskosten für die angemietete Bürofläche gemessen an durchschnittlichen Kosten für Büroflächen in Stuttgart ein?

Zu 5.:

Die durchschnittlichen Mieten für Büroflächen in Stuttgart sind mit den Mieten für die Büroflächen im Dorotheen Quartier in der gegebenen zentralen Citylage nicht vergleichbar. Gemäß den Büromarktberichten namhafter Makler lag die Durchschnittsmiete zum Ende 2016 für die Innenstadt bei ca. 13,00 Euro/qm Mietfläche und die Spitzenmiete bei ca. 23,00 Euro/qm. Innerhalb dieser Spanne bewegt sich auch die Flächenmiete für das Verkehrsministerium im Dorotheen Quartier.

Die große Spanne zwischen den Werten beruht darauf, dass bei den Durchschnittsmieten sowohl Bestands- als auch Neubaufächen, unterschiedliche Flächenqualitäten und unterschiedliche Lagen einbezogen werden, während Spitzenmieten nur für Objekte in guter Lage und guter Neubauqualität bezahlt werden.

Die hohe Energieeffizienz (vgl. Antwort zu Ziff. 4) wird während der gesamten Nutzungszeit gegenüber durchschnittlichen Werten zu einem geringeren Energieverbrauch und zu geringeren Energiekosten führen.

6. Falls die Nutzungskosten für die angemietete Bürofläche infolge zentraler Lage oder gehobener Ausstattung über den durchschnittlichen Kosten für Bürofläche in Stuttgart liegen sollten, wie begründet sie solche besonderen Qualitätsanforderungen an die vom Verkehrsministerium genutzten Büroräume?

Zu 6.:

Die Anmietung von Flächen in zentraler Innenstadtlage entspricht der Unterbringungskonzeption des Landes, seine Ministerien fußläufig in räumlicher Nähe zum

Landtag und zu den anderen innerstädtischen Ministeriumsstandorten unterzubringen. Die Miete und die Mietnebenkosten im Dorotheen Quartier liegen für diese Lage in marktüblicher Höhe. Die Qualität der Mietflächen entspricht einem für heutige Büro Neubauten üblichen guten Standard, der einerseits der Nutzung durch ein Ministerium des Landes gerecht wird, dem andererseits aber keine außergewöhnlichen Qualitätsanforderungen zugrunde liegen.

7. Wurden von ihr, als die Entscheidung über neue Diensträume für das Verkehrsministerium anstand, Alternativen geprüft, welche statt der Zahlung laufender Mietkosten an Dritte die Schaffung von Immobilien in Landeseigentum erwogen (bitte ggf. Beispiele nennen)?

Zu 7.:

Das Land verfügte nur mit dem früheren Areal des Innenministeriums in der Dorotheenstraße 6 über ein freies innerstädtisches Grundstück mit räumlicher Nähe zum Landtag. Die bauliche Neugestaltung dieses Standorts durch das Land mit dem Ziel der Bündelung von Ministeriumsstandorten hätte aus städtebaulichen Gründen die Einbeziehung von Drittgrundstücken – u. a. von Grundstücken der Firma Breuninger – erfordert, die jedoch für das Land nicht zu erwerben waren. Deshalb erfolgte im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung des Quartiers der Verkauf des Grundstücks an die Firma Breuninger. Andere Alternativstandorte für einen entsprechenden Ministeriumsneubau durch das Land waren und sind im Zentrum von Stuttgart nicht verfügbar.

8. Falls die Schaffung von Landeseigentum (Neubau, Erwerb, Umnutzung vorhandener Immobilien) zur Deckung des Raumbedarfs des Verkehrsministeriums als Alternative zur Anmietung von Büroräumen geprüft wurde – wie war deren Kosten-Nutzen-Verhältnis im Vergleich zur langfristigen Anmietung (bitte ggf. Beispiele nennen)?

Zu 8.:

Siehe Antwort zu 7.

9. Für welchen verbindlichen Nutzungszeitraum werden die Büroräume im Dorotheen Quartier angemietet?

Zu 9.:

Der Mietvertrag ermöglicht dem Land eine langfristige Nutzung für Landes-zwecke.

10. Welche Rolle spielte nach ihrer Kenntnis ihre eigene Zusage, in größerem Umfang Büroräume im Dorotheen Quartier für ihren Bedarf anzumieten, für die Entscheidung des Bauträgers bzw. der Investoren, dieses Immobilienprojekt in der Stuttgarter Innenstadt zu realisieren?

Zu 10.:

Das Land hat dazu keine Kenntnis. Nach unserer Einschätzung wäre das Projekt Dorotheen Quartier aber auch ohne die Anmietentscheidung des Landes realisiert worden.

Dr. Splett

Staatssekretärin