

**Tischvorlage in der Sitzung des
Ausschusses für Integration und
Chancengleichheit am 29.11.2011
zu TOP 1.1 ö
sowie
in der Sitzung des
Haupt- und Finanzausschusses
am 30.11.2011 zu TOP 11.1 ö**

Anlage 09 zur Drucksache: 0026/2011/BV_AMR

**1. Ergänzung zur Drucksache: 0026/2011/BV_AMR
Heidelberg, den 29.11.2011**

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat IV, Amt für Chancengleichheit

Beteiligung:

Betreff:

**Fachberatungsstelle für
Migrantenselbstorganisationen und
Interkulturelles Zentrum in Gründung;
hier: Standortauswahl**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen	Handzeichen:
Ausschuss für Integration und Chancengleichheit	29.11.2011	Ö	() ja () nein	
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2011	Ö	() ja () nein	
Gemeinderat	15.12.2011	Ö	() ja () nein	

Zusammenfassung der Information:

Der Ausschuss für Integration und Chancengleichheit, der Haupt- und Finanzausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die Information der Verwaltung zum Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Ausländerrates/Migrationsrates vom 27.10.2011 zur Drucksache 0026/2011/BV_AMR zur Kenntnis.

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 3	+	Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung und Dialogkultur fördern
QU 4	+	Gleichstellung von Männern und Frauen
QU 5	+	Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen
QU 6	+	Integration und Interkulturelles Leben konstruktiv gestalten, ausländische Einwohnerinnen und Einwohner als gleichberechtigte Bürgerinnen und Bürger anerkennen, ethnische und religiöse Heterogenität berücksichtigen

Begründung:
Mit der Schaffung eines Interkulturellen Zentrums werden Forderungen aus dem kommunalen Integrationsplan Heidelberg umgesetzt. Es wird das Zusammenleben zwischen Menschen mit und ohne Migrationshintergrund gefördert und damit ein weiterer Baustein für die qualifizierte interkulturelle Ausrichtung der Stadt Heidelberg gelegt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangspunkt

In der Sitzung des Ausländerrats/Migrationsrats vom 27.10.2011 wurde der Sachantrag der SPD-Fraktion von 24.10.2011 (Anlage 07 zur Drucksache 0026/2011/BV_AMR) sowie der Sachantrag der Fraktionsgemeinschaft Grüne/gen.hd vom 27.10.2011 (Anlage 08 zu o.g. Drucksache) als Tischvorlage zur Kenntnis gegeben. Der einstimmige Beschluss über die beiden Sachanträge war der Arbeitsauftrag an die Verwaltung, weitere geeignete Räume für die Fachberatungsstelle bevorzugt im Stadtteil Bergheim beziehungsweise im angrenzenden Innenstadtbereich zu suchen und ferner mit der Vermieterin der Räumlichkeiten des Landfriedkomplexes zu verhandeln, ob eine Senkung der veranschlagten Raummiete möglich sei.

2. Standortrecherche

Die Verwaltung hat – wie bereits in der Drucksache 0026/2011/BV_AMR genannt – schon seit Jahren auf der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten verschiedene Standorte geprüft (unter anderem auch den Standort Studentenwohnheim in der Bahnstadt), mit dem Ergebnis einer Empfehlung der beiden bereits bekannten Standorte Emmertsgrund beziehungsweise Landfriedkomplex.

Auf Grund des Arbeitsauftrages vom 27.10.2011 hat die Verwaltung erneut unter Einbeziehung des Amtes für Liegenschaften und des Amtes für Wirtschaftsförderung sowie auf Anregung des Ausländerrats/Migrationsrats und der SPD-Fraktion eine neue Liste von Mietobjekten, die auch teilweise im Immobilienportal des Amtes für Wirtschaftsförderung zu finden sind, zusammengestellt und dem Ausländerrat/Migrationsrat zu einer Einschätzung zur Kenntnis gegeben. Als Filtergröße wurde zunächst der Mietpreis zu Grunde gelegt. Dabei wurde herausgefunden, dass die meisten Objekte, die unter 10,00 Euro/qm zu finden sind, nicht das Kriterium der zentralen Lage erfüllen. Da die zentrale Lage aber als ein wesentliches Kriterium für ein Interkulturelles Zentrum in Gründung mit einer Fachberatungsstelle für Migrantenselbstorganisationen zu sehen ist, hat sich die Verwaltung in Abstimmung und nach erfolgter Objektbesichtigung mit dem Vorstand des Ausländerrats/Migrationsrats am 21.11.2011 auf folgende Standorte fokussiert:

1. Vorschlag SPD-Fraktion:

Stadtteil	Bergheim
Lage	Marienhause direkt am Bismarckplatz (350 qm) <ul style="list-style-type: none"> • 350 qm Bürofläche, diese kann in 2 Büroeinheiten geteilt werden (127 qm und 223 qm)
Miete (insgesamt)	350 qm
monatliche Miete	• 13,14 Euro/qm
Jahresmiete	• 4.599,-Euro/350qm
Jahresmiete incl. Nebenkosten	• 55.188,-Euro/350qm • 64.680,-Euro
monatliche Miete	223 qm
Jahresmiete	• 2.930,22 Euro/223qm
Jahresmiete incl. Nebenkosten	• 35.162,64 Euro/223qm • 41.210,40 Euro
Monatliche Miete	127 qm
Jahresmiete	• 1.668,78Euro/127qm
Jahresmiete incl. Nebenkosten	• 20.025,36 Euro/127qm • 23.469,60 Euro
Nebenkosten	2,26 Euro/qm
Provision	2 Monatsmieten zzgl. 19 % MwSt. für Nachweis u/o Vermittlung der Büroflächen mit TG-Plätzen
Verfügbarkeit	Verfügbar: ab Juni 2011
Mietdauer	Keine Aussage
Lage im Hinblick auf Zentralität	Direkt am Bismarckplatz zwischen Atos-Klinik und Woolworth
ÖPNV	Sehr gute Anbindung
Stellplätze	3 Stellplätze können direkt im Marienhause bzw. 5 in einem Neubau in der Nähe angemietet werden; Zusätzliche Stellplatzkosten

Barrierefreiheit/Zugang	<ul style="list-style-type: none"> • 127 qm Bürofläche mit eigenem Treppenhaus und Aufzug – Zugang Bismarckstraße über EG/Hochparterre angrenzend an Woolworth • 223 qm-Bürofläche mit eigenem Treppenhaus und ebenerdigen Aufzug – Zugang Luisenstraße/gegenüber Haupteingang zur Atos-Klinik
Sanierung des Objekts / Merkmale / Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • 1998 saniert • Hohe Ausstattungsqualität, sehr repräsentativ
Umfeld	Arzt – und Physiotherapiepraxen
Ansprechpartner	Hugo Klemm Immobilien Tel. 06221 401713

2. Vorschlag: Immobilienportal Region Rhein-Neckar kommunale Immobilienbörse (mit Ortsbesichtigung)

Stadtteil	Bergheim
Lage	Darmstädter Hof Zentrum Sofienstraße 7a (1. OG: ca. 224,4 qm)
Miete	<ul style="list-style-type: none"> • 12,00 Euro/qm (netto) (normalerweise zuzüglich 19 % MwSt auf Miete und NK, Stadt ist nicht vorsteuerabzugsberechtigt, daher keine MwSt gem. § 4 Nr. 12a UStG)
Monatliche Miete	<ul style="list-style-type: none"> • 2.692,80 Euro
Jahresmiete	<ul style="list-style-type: none"> • 32.313,60 Euro
Jahresmiete incl. Nebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> • 39.314,88 Euro
Nebenkosten	<ul style="list-style-type: none"> • 2,60 Euro/qm
Provision	<ul style="list-style-type: none"> • Nein
Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Kurzfristig verfügbar • renovierungs- und umbauabhängig, es können keine Wände versetzt werden; Denkmalschutz
Mietdauer	<ul style="list-style-type: none"> • 5 Jahre
Lage im Hinblick auf Zentralität	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute ÖPNV-Anbindung
Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze können in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden • Zusätzliche Stellplatzkosten
Barrierefreiheit/Zugang	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Behinderten-WC • Aufzug vorhanden, aber die ersten 5 Stufen sind nicht barrierefrei
Merkmale / Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Repräsentative Altbauetage (teilweise mit Stuckelementen, Kassetten- und Flügeltüren, Jugendstilfenster) • Büro- und Allgemeinbereiche überwiegend stilgerecht modernisiert • Großer Empfangsraum • 9 Räume (zwischen ca. 12 und 25 qm) • Teeküche, Flur • Personenaufzug
Ansprechpartner	<ul style="list-style-type: none"> • RICH Immobilien GmbH & Co. KG Herr Michael Christ Telefon: 06221 7504245

3. Vorschlag Ausländerrat/Migrationsrat:

Stadtteil	Bergheim
Lage	Thibautstraße; alte HNO-Klinik jetzt gyn. Onkologie der Frauenklinik (1. OG)
Verfügbarkeit	Ende 2012/Anfang 2013
Lage im Hinblick auf Zentralität	Sehr zentrale Lage
ÖPNV	Sehr gute Anbindung
Stellplätze	Parkhaus; Zusätzliche Stellplatzkosten
Barrierefreiheit	bedingt, Investitionen nötig
Merkmale/Ausstattung	Keine Aussage
Sonstiges	Die zunächst angedachten Räumlichkeiten sind bereits klinikintern wieder belegt. Mit den Umzügen von Haut- und Frauenklinik in das NHF ist erst Ende 2012/Anfang 2013 zu rechnen. Dann könnten Räume wieder frei werden, die zwar zunächst an das Land zurückgegeben werden müssten. Bei entsprechender Nachfrage könnte hier die Stadt in Verhandlung mit der Planungsgruppe Medizin treten. Da diese Alternative schon aus Zeitgründen nicht in Frage kommt, wurden auch keine weitergehenden Recherchen hierzu gemacht.
Ansprechpartnerin/Ansprechpartner	Simone Tanger, kaufmännische Leitung Universitätsklinik, Tel. 5636696 Frau Herold, dito, Tel. 5639736 Planungsgruppe Medizin: Dr. Zilow (Sekr. Frau Diehl, Tel. 568226)

4. Vorschlag Rich Immobilien GmbH & Co. KG (mit Ortsbesichtigung):

Stadtteil	Bergheim/angrenzend Weststadt
Straße	Kurfürsten-Anlage 3, 4. OG (248,07qm)
Miete	12,00 Euro/qm
Monatliche Miete	2.976,84 Euro
Jahresmiete	35.722,08 Euro
Jahresmiete incl. Nebenkosten	41.675,76 Euro
Nebenkosten	2,00 Euro
Provision	keine
Verfügbarkeit	sofort
Mietdauer	Ca. 5 Jahre oder bis 2014
Lage im Hinblick auf Zentralität	Sehr zentrale Lage
ÖPNV	Sehr gute Anbindung
Stellplätze	Tiefgarage Crowne Plaza oder Parkhaus Bauhaus; Zusätzliche Stellplatzkosten
Barrierefreiheit/Zugang	Barrierefreier Zugang; Aufzug Behinderten-WC
Merkmale/Ausstattung	Moderne Büroausstattung mit 7 Büroräumen, davon 2 Großraumbüros ohne Türen; Teeküche (gegen Ablöse)
Sonstiges	Derzeitige Mieterin (bis 2014) ist die BARMER GEK
Ansprechpartner	<ul style="list-style-type: none"> • RICH Immobilien GmbH & Co. KG Herr Michael Christ; Telefon: 06221 7504245

Der Ausländerrat/Migrationsrat hat zusammen mit dem Amt für Chancengleichheit die beiden Mietobjekte im Darmstädter Hof Zentrum und in der Kurfürsten-Anlage 3 besichtigt. Alle vier neu hinzugekommenen und geprüften Mietobjekte sind – was die Lage angeht – interessant, da sie alle im Stadtteil Bergheim liegen. Vergleicht man die monatlichen Mietkosten, liegen sie alle über dem Limit von 10,00 Euro/qm. Damit sind diese Angebote vor dem Hintergrund der in der Sitzung des Ausländerrats/Migrationsrats am 27.10.2011 geführten Diskussion um weitere günstigere und gleichzeitig zentrale Räume obsolet.

Im Übrigen verweisen wir auf den Immobilienmarktbericht 2011, Seite 8, der eine City-Durchschnittsmiete zwischen 11,00 und 13,00 Euro aufzeigt. Damit lägen wir bei den neuen Objekten teilweise in der Mitte, aber nach der Maßgabe des Amtes für Liegenschaften und auch vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation sowie der Forderung der SPD-Fraktion ist die Grenze von 10,00 Euro nach wie vor ausschlaggebend. Daher ist das Angebot im Landfriedkomplex unter Abwägung aller Kriterien immer noch das wirtschaftlich günstigste.

Die Nachverhandlungen des Amtes für Chancengleichheit mit der Vermieterin der Räumlichkeiten im Landfriedkomplex haben am 08.11.2011 stattgefunden und folgendes Ergebnis gebracht:

Der Mietpreis wird von 10,00 Euro/qm auf **9,80 Euro/qm** reduziert. Das entspricht einer Monatsmiete von 1.656,20 Euro und einer Jahresmiete von 19.874,40 Euro sowie einer Jahresmiete incl. Nebenkosten in Höhe von 22.916,40 Euro im Vergleich zum ursprünglichen Angebot von 23.322,00 Euro. Wie außerdem im Angebot vom 22.08.2011 genannt wird auf Rechnung von Landfried zwischen den Räumen 438 und 439 eine (schallisolierte) Schiebetür sowie in allen Räumen Laminatboden verlegt. Die von der Verwaltung gewünschten Umbauten werden zu 100 Prozent von Landfried übernommen und betragen ca. 6.000,00 bis 8.000,00 Euro. Das entspricht einem bereinigten Mietzins zwischen ca. 9,00 Euro/qm und ca. 9,20 Euro/qm.

Fazit:

Um die Standortsuche für das Projekt Interkulturelles Zentrum in Gründung ohne zeitliche Verzögerung beschließen zu können, empfiehlt die Verwaltung, sich für das Mietobjekt im Landfriedkomplex zu entscheiden und nicht auf ein anderes eventuell günstigeres Angebot zu hoffen.

gezeichnet

Wolfgang Erichson