



21.09.2023

Seite 1 von 8

Aktenzeichen
B 1402 - P H5

Helena Becker
Telefon 0211 4972-2188

Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss
des Landtags Nordrhein-Westfalen

Erläuterung zur Verpflichtungsermächtigung im Haushaltsplanentwurf 2024, Einzelplan 20, zur Finanzierung des Neubauvorhabens Verwaltungszentrum Haroldstraße 5 in Düsseldorf

Anlage: Zusätzliche Informationen zum Neubauprojekt Verwaltungszentrum Haroldstraße 5 in Düsseldorf

Mit der Neubebauung der Liegenschaft Haroldstraße 5 soll die Ausgestaltung eines neuen identitätsstiftenden Stadtbausteins an dieser stadträumlich prominenten Stelle der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Realisierung eines ersten Bausteins aus den prämierten Ideen des städtischen Wettbewerbs „Blaugrüner Ring“ umgesetzt werden. Das Neubauvorhaben Verwaltungszentrum Haroldstraße 5 ist ein zentrales Projekt, um im Rahmen der Quartiersentwicklung in der Landeshauptstadt Düsseldorf den Autoverkehr von der bisherigen Haroldstraße zu verlagern und stattdessen eine „Grüne Haroldbucht“ sowie den Ausbau von Fahrradwegen zu realisieren.

Die Quartiersentwicklung und die Verwirklichung städtebaulicher Ziele wird bereits seit den 1990er Jahren immer wieder in der Landeshauptstadt und auch durch die vormaligen Landesregierungen diskutiert. Schon bei dem aktuellen Bebauungsplan von 1999 wurde als Planungsziel die bauliche und stadtgestalterische Komplettierung des Regierungsviertels und des „Grünen Kranzes“ um die Düsseldorfer Altstadt entsprechend eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 1995 verfolgt. Konkret sieht dieser Bebauungsplan neben dem aktuellen Baukörper Baurecht für weitere Ministerien in einem runden Hochhaus und einem Atriumgebäude vor. Die Art der Nutzung wird als Fläche für den Gemeinbedarf,

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-1217
Fehler! Unbekannter Name für Dokument-Eigenschaft.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle
Heinrich Heine Allee

Verwaltungsgebäude der Landesregierung Nordrhein-Westfalen festgesetzt.

Die Realisierung eines Regierungsviertels in Landtagsnähe ist immer wieder vielfältig thematisiert worden. In Folge der jahrzehntelangen Diskussionen hat am 26. Februar 2019 die vorherige Landesregierung Leitentscheidungen hinsichtlich zentraler Unterbringungsfragen in Düsseldorf getroffen und in diesem Zusammenhang auch einen Beschluss zur Nachnutzung der Landesliegenschaft „Haroldstraße 5“ gefasst. Demnach sollten zunächst auf dieser Liegenschaft künftig das Ministerium der Finanzen und die NRW.BANK untergebracht werden. Ferner wurde das Ziel formuliert, das Grundstück für Zwecke der Landesregierung optimal auszunutzen. Nach Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in 2020 und eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbes in 2021, hat die vorherige Landesregierung am 15. Februar 2022 einen weiteren Kabinettsbeschluss zum Neubauprojekt Verwaltungszentrum „Haroldstraße 5“ gefasst. Demnach sollen in dem neu zu errichtenden Verwaltungszentrum für die Landesregierung Nordrhein-Westfalen künftig das Ministerium der Finanzen und weitere Ministerien, die in den angemieteten Liegenschaften „Stadtter 1“ und „Emilie-Preyer-Platz 1“ untergebracht sind, einziehen. Der Neubau Verwaltungszentrum H5 für die Landesregierung ist daher aktuell geplant als Ersatz für drei Liegenschaften von Ministerien sowie zusätzlich auch als Ersatz für das Parkhaus Moselstraße. Das primäre Ziel ist die Errichtung eines modernen, flexibel nutzbaren Verwaltungsgebäudes für die Landesregierung, welches sich zur Unterbringung mehrerer Ministerien eignet.

Mit Vorlage 18/598 vom 14. Dezember 2022 wurde der Haushalts- und Finanzausschuss und der Hauptausschuss über das Neubauvorhaben Haroldstraße 5 in Düsseldorf (Projekt Neubau H5) informiert. Der dieser Vorlage beigefügten Anlage können zusätzliche Informationen zum bisherigen Planungsprozess und der geplanten Projektumsetzung entnommen werden.

Das Neubauprojekt Verwaltungszentrum H5 befindet sich aktuell in Leistungsphase 3 (LPH 3, Entwurfsplanung) nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Nach dem Terminplan ist ein Baubeginn in 2025 und ein Bezug des Neubaus in 2029 vorgesehen. Für die Umsetzung dieses Terminplans ist es erforderlich eine Verpflichtungsermächtigung (VE) für die perspektivisch nach Fertigstellung benötigte Gesamtmiete H5 im Haushalt 2024 zu veranschlagen, damit in 2024 gegenüber dem Bauherrn BLB NRW eine Refinanzierungszusage für die Bauausführung erteilt werden kann.

Auf Basis der Ende LPH 2 (Vorplanung) nach der HOAI ermittelten Investitionskosten hat der BLB NRW Ende März 2023 ein unverbindliches Mietangebot für das Gesamtprojekt vorgelegt, wonach sich eine Jahreskaltmiete i.H.v. ca. 50 Mio. Euro für das gesamte Gebäude inklusive aller Stellplätze in 2029 ergibt.

Dieser Mietkalkulation liegen folgende Gesamtkosten zugrunde:

Kosten	Stand LPH 2	Risikozuschlag	Gesamt
Herstellung Neubau Landesregierung	598,6 Mio. Euro	190,5 Mio. Euro	789,1 Mio. Euro
Abriss Bestand ¹	18,5 Mio. Euro	5,5 Mio. Euro	24 Mio. Euro
Standortentwicklung ¹	19 Mio. Euro	6,1 Mio. Euro	25,1 Mio. Euro

¹ ohne Anteil NRW.BANK

838,2 Mio. Euro

Aufwandsanteile der Gesamtmaßnahme, die anteilig für das künftige Teilgrundstück der NRW.BANK anfallen (z.B. Kosten aus dem Bebauungsplanverfahren, Abrisskosten) werden hier nicht berücksichtigt, da diese dem BLB NRW von der NRW.BANK gesondert erstattet werden. Die neuen Gebäude der NRW.BANK und der Landesregierung sollen jeweils separat und von den Bauherren NRW.BANK und BLB NRW eigenständig geplant und errichtet werden.

Das kalkulatorische Risiko entspricht in etwa 30 Prozent der kalkulierten Herstellungskosten und wird nach den einschlägigen Vorschriften grundsätzlich in einer Kalkulation zu einer so frühen Planungsphase berücksichtigt und ist daher in den oben aufgeführten Kosten enthalten. Das kalkulatorische Risiko setzt sich aus Planungs- und Bauausführungsrisiken zusammen. Die unverbindliche Miete wird wie üblich im weiteren Projektverlauf konkretisiert. Auf Grundlage einer abgeschlossenen Planung der LPH 5/6 (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) nach der HOAI wird der BLB NRW ein verbindliches Mietangebot mit einer bis dahin weiter konkretisierten Jahresmiete unterbreiten. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die eingetretenen Planungsrisiken bereits in der verbindlichen Miete weitestgehend berücksichtigt und der prozentuelle Zuschlag für das kalkulatorische Risiko insgesamt reduziert sein.

Unter der Position Standortentwicklung werden alle Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens und der hier von der Landeshauptstadt Düsseldorf geforderten Umfeldmaßnahmen wie zum Beispiel die

Herstellung der grünen Haroldbucht, Rückbau der Haroldstraße, die Errichtung einer neuen Planstraße sowie der Ausbau von Fahrradwegen zusammengefasst.

Im Neubau Verwaltungszentrum H5 werden insgesamt ca. 70.000 m² Mietfläche inkl. der Flächen für 700 PKW-Stellplätze und 300 Fahrradstellplätze realisiert. Das gesamte Bauvolumen liegt bei ca. 87.000 m² Bruttogrundfläche (BGF).

Vor dem Hintergrund der mit Kabinettsbeschluss vom 15. Februar 2022 festgelegten Federführung des Ministers für Finanzen bei der Umsetzung dieses Projektes und der erst perspektivisch vorzunehmenden Festlegung der weiteren Nutzer vom Verwaltungszentrum H5 wurde die benötigte Gesamt-VE i.H.v. 870 Mio. Euro zunächst im Einzelplan 20 veranschlagt. Grundlage für die Berechnung der VE ist die vom BLB NRW mit dem unverbindlichen Mietangebot kalkulierte Jahreskaltmiete i.H.v. ca. 50 Mio. Euro und einer Mietvertragslaufzeit von 25 Jahren (insgesamt 1,25 Mrd. Euro) abzüglich der bereits im Haushalt aktuell veranschlagten Mieten i.H.v. insgesamt ca. 380 Mio. Euro.

Die der Mietkalkulation zugrundeliegende Kostenschätzung erfüllt nach Angaben des BLB NRW die Anforderungen an eine Kostenschätzung nach Abschluss der LPH 2. Die Aufteilung der Kosten für den Rückbau, die Standortentwicklung und den Neubau erfolgte im Sinne einer transparenten Darstellung. Die prognostizierten Kosten von 3.405 Euro/m² BGF netto für die Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) wurden vom BLB NRW mit Vergleichsprojekten ins Verhältnis gesetzt und liegen auf dem Niveau vergleichbarer Neubauprojekte. Bei einem entsprechenden Kostenvergleich sind zudem die bau fachlichen und lagebedingten Sondertatbestände des Neubaus Verwaltungszentrum H5 zu berücksichtigen, insbesondere der Aspekt der Nachhaltigkeit und die besondere städtebauliche Situation. Insgesamt konnte aus den durchgeführten Vergleichen abgeleitet werden, dass sich die prognostizierten Herstellungskosten in einem realistischen, angemessenen und marktüblichen Rahmen bewegen.

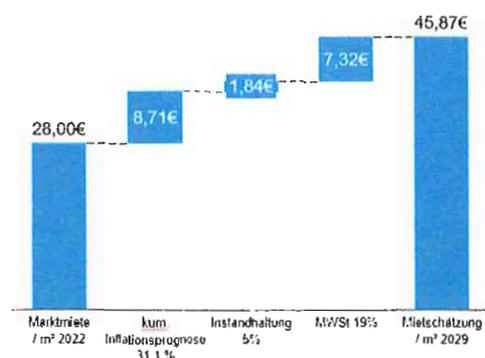
Berechnet man die vom BLB NRW kalkulierte Jahreskaltmiete auf den Quadratmeter Mietfläche, ergibt sich aktuell ein perspektivischer Mietzins für das Jahr 2029 von 58,84 Euro/m². Bei der Mietkalkulation wurde der Baupreisindex des 3. Quartals 2022 (15 %) berücksichtigt und gemäß den zentralen Vorgaben des BLB NRW in der Kalkulation bis zur Mitte der Bauzeit indexiert (2023: 6 %, 2024: 4,8 %; 2025 ff: 3,5 %). Bei einem Vergleich mit aktuellen Marktmieten sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Mietkalkulation des BLB NRW bezieht sich auf einen angemessenen Neubau mit voraussichtlichem Bezug im Jahr 2029. Für einen Vergleich muss eine Prognose hinsichtlich mietrelevanter Preissteigerungen bis 2029 bei den Marktmieten berücksichtigt werden. Auf Basis der Preissteigerungsprognosen der Bundesbank kann eine kumulierte Erhöhung von 31,1 Prozent bis zum Jahr 2028 angenommen werden.¹
- Der BLB NRW berechnet Vollkostenmieten. Konkret ist bei der vorliegenden Mietkalkulation eine Refinanzierung der gesamten Herstellungskosten über 40 Jahre vorgesehen, da von einer Drittverwendungsfähigkeit ausgegangen werden kann. Über den ersten Mietvertrag mit der Laufzeit von 25 Jahren werden 75 Prozent der Kosten refinanziert und die verbleibenden 25 Prozent über den folgenden Mietvertrag mit einer maximalen Laufzeit von 15 Jahren. Nach Aussage des BLB NRW kann nach heutigen Erkenntnissen der Anschlussmietvertrag zu einer geringeren Miete führen – sofern keine größeren baulichen Änderungen und zusätzliche Bedarfe nutzerseitig angemeldet werden – da zu diesem Zeitpunkt die Herstellungskosten für das Gebäude bereits zu 75 Prozent refinanziert wurden.
- Das Mietangebot des BLB NRW umfasst eine Komplettmiete für das gesamte Gebäude mit Stellplätzen, Grundstück sowie zusätzlich den Instandsetzungsaufwand für das Mietobjekt während der Mietdauer. Mietangebote des freien Marktes unterstellen hierfür zumeist eine Kostenbeteiligung des Mieters in Höhe von ca. 3 bis 6 Prozent der jeweils gültigen Jahresmiete. Mietangebote des freien Marktes sind zumeist Nettomieten. Die zu zahlende Miete erhöht sich daher um den jeweils gültigen Mehrwertsteuersatz bzw. um einen entsprechenden Ausgleichsbetrag des Entwicklers für Neubauprojekte. Auch ist von Zusatzmieten für Stellplätze auszugehen.

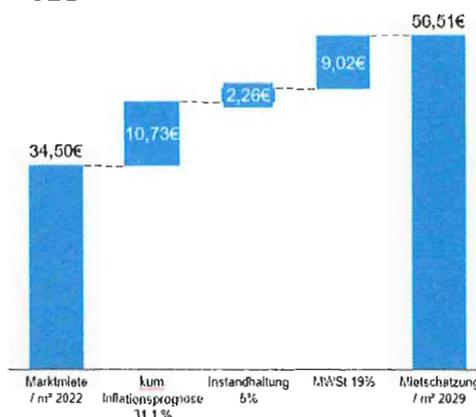
In 2022 sind in der Innenstadtlage in Düsseldorf Durchschnittsmieten i.H.v. 28 Euro/m² und in „Central Business District“ (CBD) i.H.v. 34,50 Euro/m² für Büroimmobilien angefallen. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Aspekte hat der BLB NRW folgende Gegenüberstellung für eine Vergleichbarkeit zwischen der nach heutigem Stand für 2029 prognostizierten Marktmiete und der von ihm vorgelegten Mietkalkulation vorgenommen:

¹ Annahme Prognose 2025 für 2026, 2027, 2028, Quelle: Deutsche Bundesbank, Perspektiven der deutschen Wirtschaft für die Jahre 2023 bis 2025, Monatsbericht, Dez. 2022, S. 18, abrufbar unter: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/892964/bbd7cfff91f93da1255b118db7bf6da5/mL/2022-12-prognose-data.pdf>

Innenstadt



CBD



Die tatsächliche Entwicklung der prognostizierten Marktmieten unter Berücksichtigung der fortschreitenden Digitalisierung kann nicht belastbar eingeschätzt werden.

Die bereits im Planungsprozess angefallenen Kosten bzw. Kosten für beauftragte Planungsleistungen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Der Schadstoffrückbau und der Abriss der Bestandsbebauung der Liegenschaft ist bereits beauftragt und Anfang 2023 gestartet worden.

Die Umsetzung des Neubauprojektes Verwaltungszentrum H5 hat folgende weitere Auswirkungen, die nicht Gegenstand der zuvor dargestellten Kosten- und Mietberechnung sind:

- Die geplanten Bauvorhaben führen zu einer erheblichen Aufwertung des Standortes. Während sowohl das auf dem Grundstück überwiegend leerstehende ehemalige Gebäude des Ministeriums des Innern (einige Etagen werden im Rahmen einer interimistischen Unterbringung durch die Polizei genutzt) als auch das Grundstück selbst ohne städtebauliche Entwicklung keinen nennenswerten Wert darstellt – entstehen hier für das Landesvermögen nachhaltig zu nutzende Immobilien, die neben dem gesteigerten Grundstückwert auch einen deutlichen Wertzuwachs für das Landesportfolio darstellen. Das neue Planungsrecht wird eine Erhöhung der Bebaubarkeit ermöglichen und zudem eine qualitative Quartiersentwicklung sicherstellen. Nach einem Gutachten von NRW.URBAN wird der Grundstückswert des beim BLB NRW verbleibenden Grundstücksteils nach Änderung des Bebauungsplanes auf 116,6 Mio. Euro taxiert (der derzeitige Buchwert der Immobilie beträgt 12,4 Mio. Euro).

- Gemäß Kabinettsbeschluss vom 26. Februar 2019 soll der aktuelle Standort des FM (BLB-Liegenschaft „Jägerhofstraße“), der unmittelbar an den Hofgarten angrenzt, nach Auszug veräußert werden. Die Aufgabe des Standorts Jägerhofstraße wird eine städtebauliche Entwicklung des Areals eröffnen, die auch im Interesse der Landeshauptstadt Düsseldorf liegt.
- Nach einer in 2019 abgeschlossenen Rahmenvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf, dem Landtag und der Landesregierung besteht Einigkeit, die Voraussetzungen für den Abriss des Parkhauses an der Moselstraße zu schaffen. Vor dem Abriss müssen die wegfällenden Stellplätze in ausreichender Anzahl an anderer Stelle realisiert werden. Die im Parkhaus Moselstraße zur Verfügung stehenden 500 Stellplätze werden aktuell von den Beschäftigten verschiedener Ministerien genutzt, da die im unmittelbaren Umfeld gelegenen Liegenschaften der Ministerien im Bestand nur über wenige Stellplätze vor Ort verfügen. Bereits zu Beginn des städtebaulichen Wettbewerbs wurde mit der Landeshauptstadt Düsseldorf vereinbart, dass im Neubau Verwaltungszentrum H5 ca. 300 Stellplätze als Ersatz für das Parkhaus Moselstraße vorgesehen werden sollen (unter Berücksichtigung einer Reduzierung i.H.v. 200 Stellplätzen mit dem Ziel, nachhaltige Mobilität zu fördern). Ohne den Neubau Verwaltungszentrum H5 gibt es nach aktuellem Stand keine Alternative für die Ersatzstellplätze und das Parkhaus Moselstraße müsste bis auf Weiteres erhalten werden.
- Mit dem Neubau Verwaltungszentrum H5 werden die Ziele der klimaneutralen Landesverwaltung (EH/EG 40, BNB Silber Zertifizierung, Flächenreduktion, Nutzung nachwachsender Rohstoffe, Regenwassernutzung, Photovoltaik, Geothermie, etc.) sowie aktuelle Sicherheitsanforderungen (Hochwasserschutz, BSI-Grundschutz, KRITIS, Netzersatzanlage, etc.) erfüllt. Damit wird der strategischen Portfolioentwicklung des Landes Rechnung getragen, zukunftsfähige Immobilien im Portfolio zu haben und weniger Zukunftsfähige aufzugeben – wie z.B. die derzeit genutzten Bestandsimmobilien. Darüber hinaus würde eine Erfüllung der Anforderungen der Klimaneutralen Landesverwaltung in den Bestandsanmietungen eine zusätzliche Finanzierung neben der Bestandsmiete erforderlich machen und wäre aus baulichen und technischen Gründen nicht vollumfänglich möglich.

Der bauliche Zustand der Liegenschaft des Ministeriums der Finanzen „Jägerhofstraße“ liegt mindestens 30 Jahre hinter einem aktuellen Neubauzustand (Baujahr 1953 mit Teilsanierungen). Der BLB NRW hat bereits in 2018 mitgeteilt, dass diese Liegenschaft aus baulichen Gründen

mittelfristig nicht ohne Durchführung einer Kernsanierung weiter genutzt werden kann.

- Durch die Zielsetzung mit dem Neubau Verwaltungszentrum H5 ein modernes, flexibel nutzbares Verwaltungsgebäude für die Landesregierung zu errichten, ermöglichen die in der Planung berücksichtigte einheitliche Bürokonzeption und die zentralen Shared-Service-Flächen eine flächeneffiziente und flexible Nutzung des Gebäudes über die gesamte Lebensdauer. Die flexible Planung ermöglicht perspektivisch eine Unterbringung weiterer Beschäftigter/ Ministerien durch Anpassung der Desk-Sharing-Quote. In den nächsten Jahrzehnten werden weitere Liegenschaften der Ministerien saniert werden müssen. Der Neubau Verwaltungszentrum H5 stellt eine flexibel nutzbare Unterbringungsoption für die Landesregierung für die nächsten Jahrzehnte dar und wird mit Blick auf mögliche Flächeneinsparungen auch insgesamt eine Optimierung der Unterbringungssituation bei den Ministerien ermöglichen. Die zentrale Lage der Landesliegenschaft im Regierungsviertel bietet zudem einen Mehrwert für die gesamte Landesregierung unter anderem durch ein Konferenzzentrum und die Ermöglichung effizienten Arbeitens durch sehr kurze Entfernungen zu anderen Ministerien, Staatskanzlei und Landtag.



Dr. Marcus Optendörfer



Zusätzliche Informationen zum Neubauprojekt Verwaltungszentrum Haroldstraße 5 in Düsseldorf

Historie / Meilensteine / Zeitplan



angestrebte Fertigstellung

2029

angestrebter Baubeginn

2025

angestrebter Satzungsbeschluss der LHD zum neuen Bebauungsplan

2024

Anfang 2023: Beginn Abrissarbeiten am Bestand, geplante Fertigstellung bis Ende 2024

Kabinettschluss vom 15.02.22: Ziel: Errichtung H5 als flexibel nutzbares Verwaltungsgebäude für die LR (Unterbringung FM und weiterer Ministerien, Abmietung „Stadtter“ und „Emilie-Preyer-Platz“)

2021: Durchführung hochbaulicher Realisierungswettbewerbe

2020: Durchführung städtebaulicher Wettbewerb, Start Bebauungsplanverfahren

Kabinettschluss vom 31.03.2020: Entscheidung Realisierung weiterer Flächen für LR in H5 + Berücksichtigung reduzierte Flächenanforderungen wg. Arbeitswelt 2.0

Kabinettschluss vom 26.02.19: Unterbringung FM und NRW.BANK + optimale Ausnutzung für Landesregierung (LR)

Projektziel



Neubau Verwaltungszentrum Haroldstraße 5 für die Landesregierung, aktuell geplant als Ersatz für:

- BLB Liegenschaft „Jägerhofstr.“ (FM)
- Fremdanmietung „Stadttor“ (MLV, z.T. StK)
- Fremdanmietung „Emilie-Preyer-Platz“ (MUNV)
- Parkhaus Moselstraße

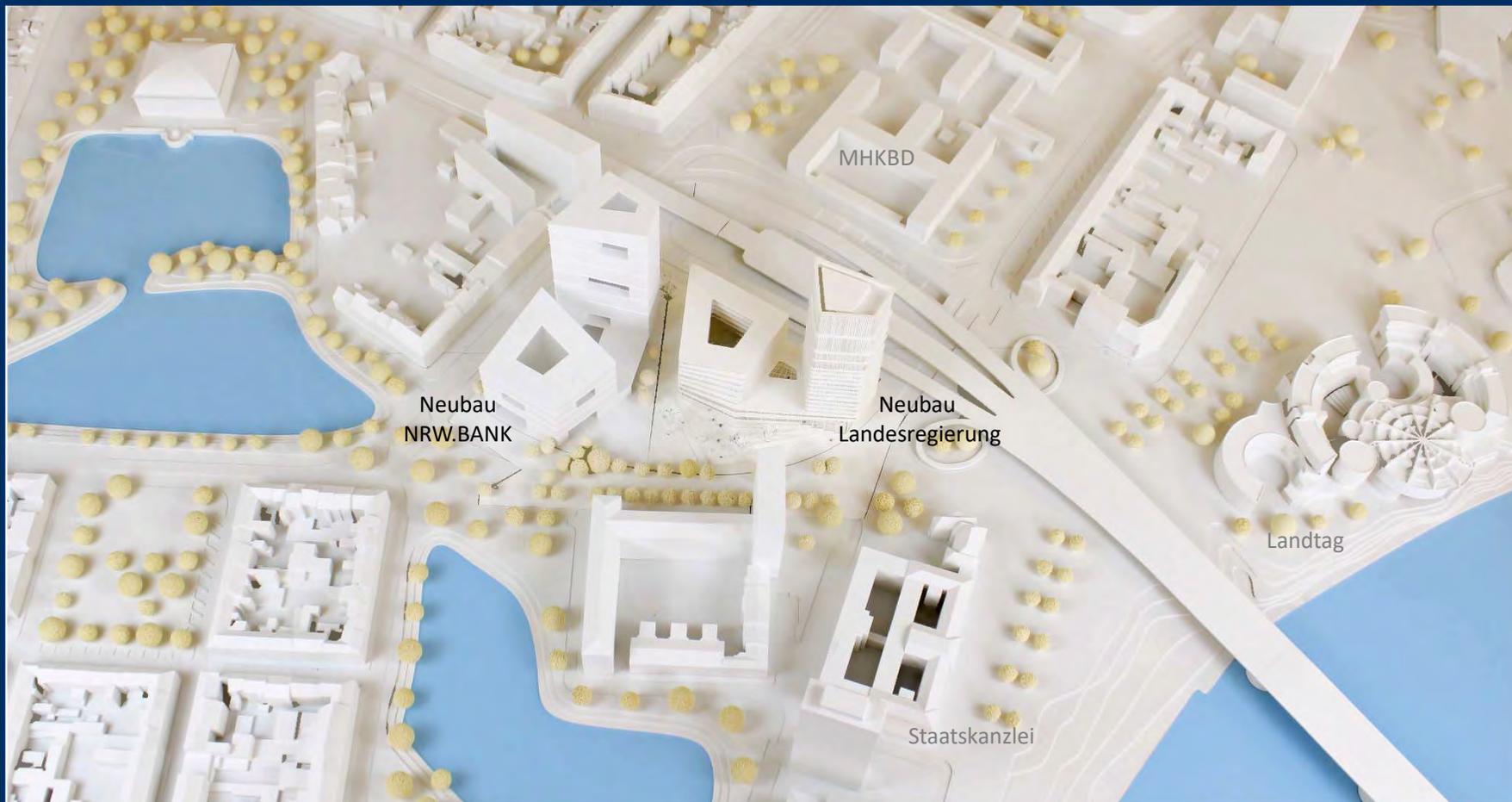


Quelle: JSWD + GINA

Aktuelle städtebauliche Situation



Ergebnis Planungswettbewerbe



Lageplan – Grundlage neues Planungsrecht



Projektziele:

- Quartiersentwicklung
 - Rückbau Haroldstraße
 - Realisierung grüne Haroldbucht
 - Ausbau Fahrradwege
 - Bau einer neue Planstraße parallel zur Rheinufertunnelabfahrt
- Optimale Ausnutzung aus Landessicht
 - Errichtung eines zeitgemäßen, flächeneffizienten, flexibel nutzbaren Verwaltungsgebäudes
 - Umsetzung eines Regierungsviertels mit Infrastruktur für die gesamte Landesregierung



Planungsansichten Neubau Landesregierung



Ansicht vom
Spee'schen Graben,
Blickrichtung Süd-West



Ansicht von
Rheinkniebrücke,
Blickrichtung Osten

