



LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN

Volkmar Klein MdL

Vorsitzender
des Haushalts- und Finanzausschusses

Düsseldorf, den 14. März 2001

An die
Mitglieder des Haushalts- und Finanzausschusses
im Hause

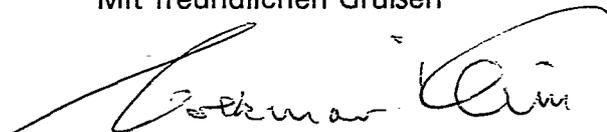


**15. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 8. Februar 2001;
hier: TOP 1 "Beratungen zum Haushaltsplanentwurf 2001"; Einzelplan 02**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in der o.g. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses vereinbart, übersende ich Ihnen die im Rahmen der Behandlung des Einzelplans 02 - Ministerpräsident und Staatskanzlei - angesprochene Vorlage 12/2386 aus der 12. Wahlperiode erneut.

Mit freundlichen Grüßen

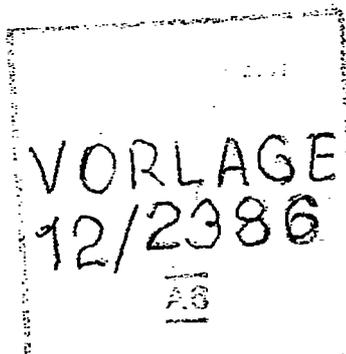

Volkmar Klein



Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Minister

VVG 2001 - III C 1
VVG 2002 - 2 - III C 1



Jägerhofstraße 6
40479 Düsseldorf
Telefon
(0211) 4972-0
Durchwahl
4972-

Datum
19.11.1998

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

Umzug des Ministerpräsidenten in das Düsseldorfer Stadttor/ Unterbringungskonzept

1. Vorbemerkung

Der Umzug des Ministerpräsidenten und der Staatskanzlei in das Gebäude Düsseldorfer Stadttor ist ein weiterer Schritt zur Verwirklichung der seit langem verfolgten Konzeption einer geschlossenen Unterbringung der Landesregierung.

Diese Konzeption ist in den vergangenen 25 Jahren fortgeschrieben und auch in Teilschritten verwirklicht worden.

1973 hat das Kabinett den Neubau des Dienstgebäudes für das Innenministerium an der Haroldstraße beschlossen. Gleichzeitig hat der Finanzminister den Auftrag erhalten, sich um weitere Unterbringungsmöglichkeiten gemäß dem Grundsatz, alle obersten Landesbehörden in räumlicher Einheit unterzubringen, zu bemühen.

In den 80er Jahren haben das Finanzministerium und das damalige Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr anlässlich des Umzugs des Landtages die Konzeption zur Unterbringung des Ministerpräsidenten im Ständehaus und ein entsprechendes Unterbringungskonzept für freierwerdende Räume entwickelt.

1989 wurde beschlossen, das Gebäude Elisabethstr. 5 - 11 für Zwecke der Landesregierung herzurichten und zu nutzen. Dort ist z.Zt. das Ministerium für Bauen und Wohnen untergebracht.

In den 90er Jahren fiel die Entscheidung zur Errichtung des Dienstgebäudes am Fürstenwall im Rahmen eines Investorenmodells zur Unterbringung des MAGS. Der Ankauf erfolgte Ende 1996.

In der Folge der Entscheidung des Ministerpräsidenten mit seinem Büro und der Staatskanzlei in das Gebäude Düsseldorfer Stadttor umzuziehen, wurde das Finanzministerium damit beauftragt,

- für die Landesregierung federführend die entsprechenden Vertragsverhandlungen zu führen,
- die sich durch den Umzug ergebenden Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Optimierung zu nutzen,
- und ein Unterbringungskonzept zur weiteren Konzentration der obersten Landesbehörden im Regierungsviertel zu erarbeiten.

Es konnten die nachstehenden Ergebnisse erzielt werden.

2. Mietvertrag Düsseldorfer Stadttor

Der Mietvertrag wurde abschließend am 29. Oktober abgeschlossen.

Der Mietvertrag steht mit allen seinen Regelungen unter Haushaltsvorbehalt: Er wird erst wirksam, d.h. das Land wird erst zu Zahlungen verpflichtet, wenn der Haushalt 1999 durch Landtagsbeschluß in Kraft ist.

Die Mietzeit beginnt am 1. Februar 1999. Der Umzug ist für den Februar 1999 geplant.

Die Laufzeit des Mietvertrages ist 30 Jahre. Darüber hinaus hat das Land eine zweimalige Option auf Verlängerung um 10 Jahre. Diese Option ist grundbuchlich gesichert.

Der Mietvertrag erlaubt nicht nur die Nutzung durch den Ministerpräsidenten und die Staatskanzlei, sondern auch durch andere Ministerien und vergleichbare Behörden, sowie die Untervermietung. Es ist vertraglich sichergestellt, daß die Nutzung des Gebäudes durch den Ministerpräsidenten nicht gestört wird:

- Unzutragliche andere Nutzungen (z.B: Vermietung an extreme Parteien) sind durch ein Zustimmungsrecht zu zukünftigen Mietverträgen ausgeschlossen.
- Die Nutzung der offenen Räume (Atrium) für Veranstaltungen des Ministerpräsidenten ist möglich.

Fläche:

Angemietet sind 12.354 qm im Stadttor sowie 155 Parkplätze

Davon: rd. 11.530 qm in Bürogeschossen (14 Vollgeschosse und 1 sog. Split-Level-Geschoß); 825 qm Technik- und Lagerfläche zu einem geringeren Mietpreis.

3. Kosten der Anmietung Stadttor

3.1 Laufende Kosten

3.1.1 Netto-Kaltmiete

Die Netto-Kaltmiete beträgt 1999 und 2000 32,26 DM je qm und Monat.

Im einzelnen:

- Bürofläche: 33,50 DM
- Technik- und Lagerfläche: 15,-- DM
- Durchschnittliche Miete: 32,26 DM
- Miete je Parkplatz: 135,-- DM

Die Netto-Kaltmiete beträgt ab 01.01.2001 34,60 DM je qm und Monat.

Im einzelnen:

- Bürofläche: 36,-- DM
- Technik- und Lagerfläche: 15,-- DM
- Durchschnittliche Miete: 34,60 DM
- Miete je Parkplatz: 135,-- DM

Weitere Mietsteigerungen:

Weitere Mietsteigerungen ergeben sich entsprechend der vertraglich vereinbarten Indexklausel, wie bei gewerblichen Anmietungen marktüblich.

Die Indexklausel für das Stadttor lautet:

Bei einer Änderung des Lebenshaltungskostenindex um mehr als 10 Punkte nach oben oder unten ändert sich die Miete entsprechend zum nachfolgenden 1. Januar. Maßgeblich ist der Stand des Preisindex zum 01.01.2001.

Bei der gegenwärtigen Preissteigerungsrate von 0,7 % würde die erste Mietanpassung nach oben um 8-9 % nach 2010 erfolgen.

Die Miete ist vergleichsweise günstig: Den Marktübersichten großer Maklerfirmen zufolge wird in guten Citylagen und Hafenzonen im Durchschnitt eine Miete von 31 - 34 DM erzielt, in Toplagen eine Miete von 37 - 40 DM.

3.1.2. Bewirtschaftungskosten

Die vertragliche Nebenkostenumlage beträgt 6,80 DM je qm und Monat einschließlich der Nebenkosten des Parkhauses und inclusive Umsatzsteuer.

Die Nebenkostenumlage ist günstig: In der Immobilienwirtschaft wird bei nichtklimatisierten Gebäuden mit rd. 7,50 DM gerechnet, bei klimatisierten Gebäuden mit 8,70 DM bis 10,40 DM (incl. MWSt).

Das Gebäude ist teilklimatisiert.

Einschließlich der vom Mieter selbst zu tragenden Kosten für Reinigung und Strom ist mit einem Gesamtbetrag der Bewirtschaftungskosten von rd. 11 DM je qm und Monat bzw mit einem Jahresbetrag von rd. 1,6 Mio DM zu rechnen.

Aus Nettokaltmiete, Nebenkostenumlage und eigenen Bewirtschaftungskosten ist langfristig mit Jahreskosten für die Anmietung von rd. 7 Mio DM zu rechnen.

3.2 Einmalige Kosten

3.2.1 Umsatzsteuererstattung

Die Vermieter haben beim Bau des Gebäudes für eine Umsatzbesteuerung des Objekts und der Mieten optiert. Dies ist eine steuerlich zulässige Gestaltungsmöglichkeit.

Diese Gestaltungsmöglichkeit steht einem Vermieter aber nur offen, wenn der Mieter ein Unternehmen ist.

Wurde die Option ausgeübt, stellt sich aber später heraus, daß der Mieter kein Unternehmer ist, so muß die in der Bauzeit in Anspruch genommene Vorsteuererstattung an das Finanzamt zurückgezahlt werden.

Dies wirkt wirtschaftlich wie eine Erhöhung der Baukosten und damit wie eine Erhöhung der Miete.

Der Mietvertrag sieht vor, daß das Land den Vermieter die vom Finanzamt wiedereingeforderte Vorsteuer zum Zeitpunkt des Steuerbescheides und in der Höhe des Steuerbescheides erstattet.

Es ist mit einem Betrag von rd. 16 Mio DM zu rechnen.

Der Betrag fließt in voller Höhe an die Staatskasse zurück und erhöht das Umsatzsteueraufkommen.

Grundsätzlich bestand ein Wahlrecht:

- Zahlung als Aufschlag zur Miete
- Zahlung in einem Betrag

Das Land hat sich für Zahlung in einem Betrag entschieden: Bei einer Zahlung als Aufschlag zur Miete wären die Zinskosten des Vermieters mit zu bezahlen gewesen.

3.2.2 Staatskanzleigerechter Ausbau

Bei der Vermietung von Verwaltungsgebäuden ist es marktüblich, daß die Vermieter das Gebäude in einem Ausbauzustand zur Verfügung stellen, der weitere Investitionen der Mieter erfordert, z.B. für

- Telekommunikationsanlagen
- ADV-Netze
- besondere Anforderungen, wie Küchen, Sitzungsräume, Schallschutz etc.

Dies ist auch im Stadttor der Fall: Für die vom Mieter vorzunehmenden Ausbauten ist ein Betrag von 13,7 Mio DM erforderlich.

Die Investitionssumme entspricht über die Laufzeit einem Betrag von 1,85 DM je qm und Monat.

3.2.3 Sonstige einmalige Kosten

Zusammen mit dem Umzug des Ministerpräsidenten in das Stadttor verwirklicht die Landesregierung erste Schritte eines Unterbringungskonzepts auch für andere Behörden.

Hier fallen naturgemäß Kosten an für Umzüge, ergänzende Möblierung etc.

Hierfür ist in 1999 von einem Gesamtkostenrahmen von rd. 2,6 Mio DM auszugehen.

Zusammensetzung dieser Kosten:

- | | |
|---|----------------|
| - Umzugskosten Staatskanzlei: | 350.000,- DM |
| - Möblierungskosten Staatskanzlei: | 1.310.000,- DM |
| - Pauschalansatz für Umzüge anderer Dienststellen | 1.000.000,- DM |

4. Kostendeckung durch Umsetzung des Unterbringungskonzepts

4.1. Langfristige Wirtschaftlichkeit

4.1.1. Anschlußnutzung des Landeshauses durch MASSKS

Neuer Nutzer des Landeshauses wird gemäß Entscheidung der Landesregierung vom 10.11.1998 das Ministerium für Arbeit und Soziales, Stadtentwicklung, Kultur und Sport. Damit können die beiden Anmietungen Bastionstr./Breite Strasse aufgegeben werden; die Mieten und Bewirtschaftungskosten der beiden Anmietungen von zusammen jährlich rd. 6 Mio DM entfallen.

Eine Abteilung des MASSKS mit ca. 60 Personen kann nicht im Landeshaus untergebracht werden. Im Dienstgebäude Fürstenwall (früheres MAGS) verbleiben bei einer Belegung durch MFJFG, Staatliches Bauamt und ein-

zelne Dienststellen der Staatskanzlei ausreichende Flächen zur Unterbringung dieser Abteilung. Zusätzliche Kosten entstehen hierdurch nicht.

Es ist zweckmäßig, die bereits laufende Grundsanierung des Landeshauses vor dem Einzug des MASSKS abzuschließen. Mit dem Umzug ist im Laufe des Jahres 2000 zu rechnen.

Die Mietverträge für die beiden Anmietungen haben eine vertragliche Laufzeit bis 31.12.2001.

4.1.2. Aufgabe der Anmietung Nördlicher Zubringer (Staatliches Bauamt)

Bedingt durch den Umzug des MASSKS in das Landeshaus werden am Fürstenwall Flächen frei, die dieses Ministerium bisher mitgenutzt hat. Hier kann das Staatliche Bauamt Düsseldorf I untergebracht werden. Dadurch werden ab 2001 Mieten und Bewirtschaftungskosten in der bisherigen Unterbringung des Staatlichen Bauamts Düsseldorf I am Nördlichen Zubringer i.H.v. rd. 3,5 Mio DM eingespart.

Mit dem Umzug ist im Laufe des Jahres 2000 zu rechnen.

Der Mietvertrag hat eine vertragliche Laufzeit bis 30.11.2000.

4.1.3. Personalkosteneinsparungen

Im großen Dienstgebäude am Fürstenwall, früheres MAGS, werden das MFJFG, das Staatliche Bauamt Düsseldorf I, eine Abteilung des MASSKS und einige technische Dienststellen der Staatskanzlei untergebracht. Als Ergebnis der zusammengefaßten Unterbringung können in der zusammengefaßten Druckerei 3 Stellen eingespart werden.

Im übrigen ermöglicht der Umzug in das Stadttor bei der Staatskanzlei die Absetzung von 5 Stellen in den Bereichen Hausverwaltung/Haustechnik.

Die durch Absetzung der 8 Stellen erzielten Personalkosteneinsparungen sind mit mindestens 500.000 DM pro Jahr anzusetzen.

4.1.4. Ergebnis

Nach Wirksamwerden aller Effekte ergibt sich folgende jährliche Bilanz:

Kosten	
Stadttor:	7,0 Mio DM
Deckung:	
Aufgabe Bastionstr./Breite Strasse	6,0 Mio DM
Aufgabe Nördlicher Zubringer	3,5 Mio DM
Personalkosteneinsparung	0,5 Mio DM
Haushaltsverbesserung pro Jahr:	3,0 Mio DM

4.2. Teildeckung der Vorlaufkosten durch Kosteneinsparungen im Bestand

Wie oben ausgeführt entstehen die laufenden Kosten aus der Neuannmietung Stadttor ab 01.02.1999, während die auf Dauer zur Deckung mehr als ausreichenden Entlastungen mit zeitlicher Verzögerung einsetzen. Zudem entstehen einmalige Kosten von 16,3 Mio DM (13,7 Mio Investitionen, 2,6 Mio sonstige Vorlaufkosten).

Eine teilweise Deckung dieses anfänglich entstehenden Kostenüberhangs wird durch Einsparungen im Bestand erzielt.

So hat der Umzug des Ministerpräsidenten und der Staatskanzlei es ermöglicht, mit den Vermietern der Bastionstr./Breite Strasse auf der einen und den Vermietern des Gebäudes Schwannstr. 3 (MURL) auf der anderen Seite Nachverhandlungen zu den bestehenden Mietverträgen zu führen, da sowohl die Aufgabe der einen wie der anderen Anmietung und der Umzug des betreffenden Ministeriums in das Landeshaus denkbar waren.

Die Vermieter der Schwannstr. 3 haben einer Änderung des bestehenden Mietvertrages zu verbesserten Bedingungen für das Land unter der Bedingung zugestimmt, daß das Mietverhältnis bis zum 31.12.2003 bestehen bleibt (mit einer Verlängerungsoption für das Land).

Der wirtschaftliche Wert dieser Vertragsänderung beläuft sich auf 4,7 Mio DM, davon 970.000 DM in 1999.

Des weiteren ergibt sich im Landeshaus durch den Auszug der Staatskanzlei und die beschleunigt fortgesetzte Grundsanierung vor Einzug des MASSKS eine Reduzierung der Bewirtschaftungskosten von rd. 1 Mio DM in 1999.

Schließlich werden die Einsparungen bei den aufzugebenden Anmietungen nach dem Auszug der Landesdienststellen unabhängig von den Restlaufzeiten der Verträge realisiert werden können, da die Vermieter ein Interesse daran haben, zügig mit Umbauten zur Steigerung der Vermietbarkeit der Objekte beginnen zu können. Dies ist aber nur nach Beendigung des Mietverhältnisses denkbar.

5. Kennziffern zur Flächenökonomie

5.1. Anmietung Nördlicher Zubringer

Mietfläche	7889 qm
Jahreskosten	rd. 3,5 Mio DM
Kosten je qm/Monat	rd. 37 DM

Die Anmietung erfolgte 1990 zur Unterbringung des neu gebildeten MBW mit rd. 250 Bediensteten.

Daraus ergeben sich folgende Kennziffern (berechnet mit heutigen Kosten):

Fläche je Bediensteten (FB):	rd. 32 qm
Kosten je Bediensteten/Monat (KB)	rd. 1184 DM

Nach Unterbringung des MBW im landeseigenen Gebäude Elisabethstrasse im Regierungsviertel wurde die Anmietung zur Unterbringung des durch die Neuordnung der staatlichen Bauverwaltung erheblich vergrößerten Staatlichen Bauamts Düsseldorf I genutzt; Teilflächen nutzen die OFD Düsseldorf und das RZF. Das bis dahin von der Bauverwaltung genutzte landeseigene Gebäude Hans-Böckler-Strasse wurde für 17,25 Mio DM veräußert. Aufgrund des Stellenabbaus in der staatlichen Bauverwaltung hat der Hauptnutzer SBA heute nur noch 134 Bedienstete. Daraus ergeben sich die Kennziffern:

FB:	rd. 59 qm
KB:	rd. 2183 DM

Durch den Stellenabbau ist die Anmietung unwirtschaftlich geworden. Durch die Anmietung des Düsseldorfer Stadttors wird jetzt eine anderweitige Unterbringung des SBA und somit die Aufgabe der Anmietung Nördlicher Zubringer möglich.

5.2. Anmietung Bastionstr./Breite Strasse

Mietfläche:	14162 qm
Jahreskosten:	rd. 6 Mio DM
Kosten je qm/Monat	rd. 35 DM
Netto-Kaltniete je qm/Monat aktuell:	22,77 DM
Bewirtschaftungskosten je qm/Monat aktuell:	rd. 12,20 DM

In der Anmietung waren bis 1995 das MSV und das MGFM mit zusammen rd. 310 Bediensteten untergebracht. Die Anmietung wird derzeit von Teilen des MASSKS und des MFJFG (den früheren Ministerien MSKS und MGFM) sowie - als vorübergehendes Ausweichquartier wegen Umbauarbeiten - von einer Abteilung des MSWWF genutzt.

Die beiden Hauptnutzer haben in der Anmietung derzeit rd. 280 Bedienstete untergebracht

Daraus ergeben sich die Kennziffern:

FB:	rd. 51 qm
KB:	rd. 1785 DM

5.3. Anmietung Stadttor.

Mietfläche:	12354 qm
Jahreskosten (langfristig):	rd. 7 Mio DM
Kosten je qm/Monat (langfristig):	rd. 47 DM
Netto-Kaltniete je qm/Monat aktuell:	32,26 DM
Bewirtschaftungskosten je qm/Monat geschätzt:	rd. 11 DM

Im Stadttor werden rd. 290 Bedienstete der Staatskanzlei und des Büros des Ministerpräsidenten untergebracht. Daraus ergeben sich die folgenden Kennziffern:

FB:	rd. 43 qm
KB:	rd. 2021 DM

Diese Kennziffern sind nicht mit den unter 5.1. und 5.2. errechneten vergleichbar, da die besonderen Anforderungen der Unterbringung des Ministerpräsidenten (Flächen für Repräsentation, Sitzungsräume etc.) zu einer systematischen Erhöhung/Verzerrung der - statistischen - Kennziffern führen.

5.4. Landeshaus/Villa Horion/Horionplatz 10

Die Angabe von Kosten der Unterbringung macht für diese Gebäude keinen Sinn, da eine der Netto-Kaltmiete einer Anmietung vergleichbare Kostengröße für landeseigene Gebäude nicht vorliegt.

Geschossflächen:

Villa Horion:	2109 qm
Landeshaus:	16872 qm
Horionplatz 10:	877 qm
zusammen:	19858 qm

Die Staatskanzlei und das Büro des Ministerpräsidenten sind in den genannten Gebäuden mit 312 Bediensteten untergebracht. Daraus errechnet sich eine Fläche je Bediensteten von 64 qm.

MASSKS wird auf 17749 qm - ohne Villa Horion - mit rd. 360 Bediensteten untergebracht; die Fläche je Bediensteten beträgt dann rd. 49 qm.-

5.5 Fürstenwall

Das Dienstgebäude am Fürstenwall verfügt über eine - gutachtlich ermittelte - Mietfläche von 16587 qm. Dort werden nach derzeitigem Planungsstand rd. 530 Bedienstete von MFJFG, MASSKS, Staatskanzlei und SBA Düsseldorf I untergebracht.

Danach ergibt sich eine Fläche je Bediensteten von 31 qm.

5.6. Zusammenfassende Betrachtung

Einen wesentlichen Beitrag zu der insgesamt gegebenen Wirtschaftlichkeit des Umzugs in das Düsseldorfer Stadttor leistet die Flächenökonomie:

- Die aufzugebenden Anmietungen weisen eine Kennziffer von durchschnittlich 53 qm je Bediensteten auf; bei der neuen Anmietung Stadttor sind es trotz der besonderen Flächenbedarfe des Ministerpräsidenten nur 43 qm.
- Die Bediensteten der Staatskanzlei sind - einschließlich Sonderbedarfsflächen - derzeit durchschnittlich auf 64 qm untergebracht; in Zukunft werden es 41 qm sein (Durchschnitt aus Stadttor und Fürstenwall).
- Die Nutzung des Landeshauses und des Gebäudes Horionplatz 10 wird ökonomischer: Statt eines Bediensteten auf 64 qm Geschoßfläche ergibt sich zukünftig eine Kennziffer von einem Bediensteten auf 49 qm Geschoßfläche.

- Die derzeit in der Bastionstr./Breite Strasse untergebrachten Bediensteten von MASSKS und MFJFG beanspruchen rechnerisch je 51 qm; bei MFJFG werden es zukünftig im Fürstenwall 31 qm sei, bei MASSKS im Landeshaus 49 qm.
- Das SBA Düsseldorf I weist eine Verringerung der durchschnittlich auf einen Bediensteten entfallenden Fläche von 59 qm auf 31 qm auf.

Die Differenzen in den Werten der Kennziffer beruhen zu einem Teil auf Änderungen des Personalbestandes gegenüber dem Zeitpunkt der Erstunterbringung am jeweiligen/früheren Standort, zum Teil auf dem weniger wirtschaftlichen Raumzuschnitt älterer Bürogebäude.

6. Nachrichtlich: Wirtschaftliche Bewertung der Villa Horion

Durch den Umzug des Ministerpräsidenten in das Stadttor wird die Villa Horion für Zwecke der Landesregierung entbehrlich; sie hat die Aufgabe des Gebäudes beschlossen. Ein Ertrag aus der Verwertung wäre dem Umzug wirtschaftlich zuzurechnen und würde zur weiteren Verbesserung des Gesamtergebnisses führen.

Dem Finanzministerium liegt ein schriftliches verbindliches Mietangebot vor:

Eine renommierte internationale Managementberatungsgesellschaft bietet einen Mietvertrag über 10 Jahre, Option für 5 - 10 weitere Jahre, mit einer Jahresmiete von mindestens 600.000.-DM an.

Auf der Grundlage eines solchen Mietvertrages läßt sich der Verkehrswert für die Liegenschaft mit rd. 12 Mio DM beziffern. Ein Verkauf wäre am Immobilienmarkt nach Abschluß des Mietvertrages jederzeit möglich. Wenn langfristig die Verfügbarkeit für das Land gesichert werden soll, kommt auch der Verkauf an eine landeseigene Gesellschaft in Betracht.

Zum Vergleich: Falls es bei einer Inanspruchnahme der Liegenschaft durch den Landtag zur Aufgabe des Gästehauses des Landtags käme, könnte für die Liegenschaft Wasserstrasse 6 ein Verkaufspreis von 2,5 Mio DM angesetzt werden.

