



HESSISCHER LANDTAG

21. 07. 2021

Kleine Anfrage

Marion Schardt-Sauer (Freie Demokraten) vom 20.05.2021

Behördenzentrum Schiersteiner Berg

und

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragestellerin:

Die Landesregierung hat im Haushaltsausschuss über den Abschluss eines (neuen) Mietvertrages über ein Bürogebäude auf dem Areal des Behördenzentrums Schiersteiner Berg in Wiesbaden berichtet. Das Behördenzentrum war 2005 im Rahmen der LEO I Transaktion verkauft und zugleich für 30 Jahre (also bis Ende 2035) zurückgemietet worden. Die OFB Projektentwicklung GmbH (OFB) ist mittlerweile Eigentümer des Areals geworden und plant umfangreiche Bau- und Sanierungsarbeiten auf dem Areal. Der neue Mietvertrag hat eine Laufzeit von 29,5 Jahre ab Bezugsfertigstellung.

Diese Vorbemerkung der Fragestellerin vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Von wem ist die Initiative zum Abschluss des neuen Mietvertrages ausgegangen und wie ist dies vergaberechtlich möglich gewesen (bitte Vergabeverfahren ausführlich erläutern)?

Die Initiative ist von der OFB ausgegangen. Für den Abschluss des Mietvertrags mit einer Projektgesellschaft der OFB war ein Vergabeverfahren nicht notwendig, wie in der Vorabkennzeichnung des geplanten Vertragsschlusses (Vorabkennzeichnung vom 22. Januar 2021, Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union – 2021/S 015-034151) dargestellt (inhaltsgleich auch in der Vorabkennzeichnung in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank – HAD-Referenz-Nr. 4901/221).

Frage 2. Welche Überlegungen hatte die Landesregierung zur weiteren Nutzung der Gebäude bis zum Ende des ursprünglichen Mietvertrages?

Ursprünglich gab es verschiedene Überlegungen zur Sanierung der Gebäude G und L, welche u.a. in den Haushaltsplänen für die Jahre 2017 und 2018/2019 Ausdruck gefunden haben. Diese Überlegungen wurden jedoch zugunsten des wirtschaftlicheren Angebots der OFB verworfen.

Frage 3. Wie viele Gesprächsrunden gab es zwischen der OFB und Vertretern des Finanzministeriums bzw. des LBIHs?

Ab deren Angebot bis zum Mietvertragsschluss gab es mit der OFB Gespräche über einen Zeitraum von ca. eineinhalb Jahren, was dem erheblichen Umfang der Anmietung Rechnung getragen hat.

Frage 4. Hat die OFB den Abschluss eines neuen Mietvertrages mit einer langen Laufzeit zur Bedingung für Investitionen auf dem Areal gemacht?

Frage 5. Hat die OFB weitere Forderungen erhoben?

Die Fragen 4 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Angebot der OFB zur teilweisen Aufhebung des bestehenden Mietvertrags am Schiersteiner Berg und zum Abschluss eines neuen Mietvertrags über den Neubau war auf Basis einer langen Laufzeit kalkuliert. Die abgeschlossenen Verträge, über die in der Anlage zum Schreiben an den Vorsitzenden des Haushaltsausschusses vom 20. Januar 2021 (nicht öffentliche Ausschussvorlage HHA 20/23) umfangreich berichtet wurde, enthalten sämtliche Verpflichtungen der Parteien, diese können aufgrund berechtigter Geschäftsinteressen Dritter jedoch nicht veröffentlicht werden.

Frage 6. Hat die Landesregierung der OFB Vorgaben zur energetischen Sanierung bzw. Neubau unter energetischen Gesichtspunkten gemacht?

Seitens der OFB wurde dem Land ein Gebäude angeboten, welches energetisch dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Laut Mietvertrag strebt die OFB eine Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) in Gold an, wird jedoch voraussichtlich sogar die Zertifizierung „Platin“ erreichen. Das Land ist zudem berechtigt, Photovoltaik-Anlagen zu installieren.

Frage 7. Hat die Landesregierung vor Abschluss des neuen Mietvertrages der OFB Fördermittel für das Bauvorhaben in Aussicht gestellt?

Nein.

Frage 8. Wenn ja, in welcher Höhe?

Entfällt.

Frage 9. Wann hat die Landesregierung vom Kauf des Areals durch die OFB erfahren?

Die Landesregierung wurde Ende Juni/Anfang Juli 2019 über den Kauf informiert; in einer Pressemeldung vom 29. Juli 2019 wurde vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) über den Kauf unterrichtet.

Frage 10. Gab es vor dem Kauf des Areals durch die OFB bereits Gespräche mit bzw. Zusagen der Landesregierung über die weitere Nutzung?

Die Helaba-Tochter OFB ist dem Land aus einer ganzen Reihe von Projekten gut bekannt. Sowohl die ehemalige Vermieterin als auch die OFB haben das Land im Vorfeld des Ankaufs über die Erwerbsabsichten der OFB informiert; Zusagen der Landesregierung über die weitere Nutzung gab es nicht.

Wiesbaden, 19. Juli 2021

Michael Boddenberg