DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 16.05.2025

Dezernat: VIII - Soziales und Gesundheit

- Vertraulich -

Eingang Amt 01: 19.05.25,10:25 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 83

SG
PW
H

Anhörung Ortsbeirat 1

Betreff

Ausstellung von Mietübernahmegarantien an die Konversions- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) i.H.v. bis zu 24.386.811,30 Euro mit einer Laufzeit von 30 Jahren für den Betrieb eines Suchthilfezentrums in der Niddastraße 76

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom § (M)

Vertraulich: ja nein

Anlage(n): - nur digital verfügbar -

Anlage 1 - Beschreibung Umbaumaßnahmen; Anlage 2 - Grundrisse Niddastraße 76; Anlage 3 - Muster einer möglichen Mietübernahmegarantie KEG

Begründung der Vertraulichkeit: Die genauen Modalitäten des Kaufvertrags und die damit einhergehenden Geschäftsinteressen und sensiblen Geschäftsprozesse der beteiligten Parteien bedürfen der Vertraulichkeit.

Vortrag

- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:
- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

1. Es dient zur Kenntnis, dass seit einigen Jahren Crack als vorherrschende Droge die Szene im Frankfurter Bahnhofsviertel dominiert. Die bestehenden Hilfsstrukturen und Einrichtungen können die adäquate Versorgung der Crack-Konsumierenden nicht im notwendigen Umfang erbringen. Dies zeigt sich bei der offenen Szene im Frankfurter Bahnhofsviertel deutlich, die große Verelendungserscheinungen aufweist und den öffentlichen Raum spürbar belastet.
2. Aus diesem Grund wird die Einrichtung eines trägerübergreifenden Suchthilfezentrums im Bahnhofsviertel in der Niddastraße 76 beschlossen. Hier finden Frankfurter Crack-Konsumierende einen geschützten Raum für den Konsum und einen niedrighwelligen Zugang zu Beratung, medizinischer, pflegerischer und psychiatrischer Versorgung sowie Begleitung in weiterführende Hilfen. Auswärtige Konsumierende werden in der Einrichtung einmalig im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen notversorgt und werden aktiv in die Hilfsangebote ihrer Heimatregion vermittelt.

3. Es dient zur Kenntnis, dass die Konversions- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) plant, das Gebäude zu erwerben, umzubauen und den von der Stadt Frankfurt am Main benannten Trägern zum Betrieb eines Suchthilfezentrums zur Verfügung zu stellen.
4. Es dient weiterhin zur Kenntnis, dass sich die geschätzten Gesamtkosten für den Erwerb und die Herrichtung durch die KEG auf 11,74 Mio. € belaufen sollen.
5. Zur Erlangung eines Kredites stellt die Stadt Frankfurt am Main mit der KEG mbH eine Garantie (Anlage 3) über Mietzahlungen i.H.v. bis zu 24,39 Mio. € für eine Gesamtlaufzeit von 30 Jahren aus. Die Garantie soll nur in der Höhe ausgestellt werden, die erforderlich ist, um die Liquidität zu sichern.
6. Das Dezernat VIII wird beauftragt, die Voraussetzungen des § 104 HGO zu erfüllen und vor Ausfertigung eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde zur Vergabe einer Bürgschaft an die KEG mbH einzuholen. Die weitere Realisierung der Maßnahme steht insofern noch unter einem entsprechenden Genehmigungsvorbehalt. In diesem Zusammenhang sind auch beihilfe-rechtliche Belange zu prüfen und einzuhalten. Auf die zeitlichen Erfordernisse vor Umsetzung der Maßnahme wird verwiesen.
7. Es dient zur Kenntnis, dass die Refinanzierung des Immobiliengeschäftes darauf aufbaut, dass die KEG Mietverträge inklusive einer vereinbarten indexierten Mietpreisanpassung mit zu bestimmenden Trägern der Frankfurter Drogenhilfe und dem Frankfurter Drogenreferat abschließt. Die Träger wiederum erhalten einen Zuschuss aus dem städtischen Etat.
8. Die benötigten Zuwendungen für laufende Miet- und Mietnebenkosten sowie Personal- und Sachmittel sind für die Dauer des Betriebes als Suchthilfezentrum für die beauftragten Träger in der PG 19.05 im Rahmen künftiger Haushaltsplanaufstellungsverfahren entsprechend im Rahmen der Eckwerte zu berücksichtigen.
9. Es wird beschlossen, dass sich die Stadt vertraglich das Recht sichert, bei veränderter Bedarfslage das Objekt einer anderen sozialen Nutzung zuzuführen.

BEGRÜNDUNG

A Zielsetzung

Strategisches Gesamtziel ist die Einrichtung eines trägerübergreifenden Suchthilfezentrums im Bahnhofsviertel, in dem crackkonsumierende Menschen aus Frankfurt einen geschützten Raum zum Konsum sowie niedrigschwelligen Zugang zu Beratung, medizinischer, pflegerischer und psychiatrischer Versorgung sowie Begleitung in weiterführende Hilfen *vornehmlich in Einrichtungen außerhalb des Bahnhofsviertels* haben. Im Eingangsbereich des Zentrums wird eine sogenannte „Clearingstelle“ eingerichtet, um den Versorgungsbedarf zu ermitteln und die Personalien zu prüfen. Hilfesuchende, die ihren Wohnsitz außerhalb des Stadtgebiets haben, werden nach einer Notversorgung im Zentrum in ihre Heimatorte zurückvermittelt.

Das Zentrum soll insbesondere geeignete, bislang nicht vorhandene Lösungen für crackkonsumierende Menschen schaffen und trägt so der Notwendigkeit Rechnung, den „Frankfurter Weg“ weiterzuentwickeln und den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen veränderter Konsummuster und konsumierter Substanzen anzupassen.

Die bestehenden Hilfseinrichtungen, die seit den 1990er Jahren im Zuge des „Frankfurter Wegs“ in der Drogenpolitik geschaffen wurden, richten sich in erster Linie an Konsument:innen von Opioiden und bieten diesen passgenaue Hilfsangebote. Die Droge Crack ist vergleichsweise einfach zu konsumieren, sie wird in deutlich kürzeren Intervallen geraucht und unterscheidet sich auch in der Wirkung sehr deutlich von dem Opioid Heroin. Um auch Crack-Konsumierende von der Straße in die Drogenhilfeeinrichtungen zu holen, sind passende Suchthilfe-Angebote notwendig, die im geplanten Zentrum zur Verfügung gestellt werden sollen. Es erfolgt kein Handel mit Drogen in der Einrichtung. Neben dem Schwerpunkt Schaden für die Menschen abzuwenden ist das Ziel, drogenkranken Menschen einen Ausstieg aus der Sucht und einen Einstieg in die Hilfestrukturen außerhalb des Bahnhofsviertels zu vermitteln.

Zum Hintergrund: Seit einigen Jahren dominiert Crack als vorherrschende Droge die Szene im Frankfurter Bahnhofsviertel. Von den Menschen, die der Frankfurter Drogenszene angehören und Hilfseinrichtungen (wie die Drogenkonsumräume der Stadt) nutzen, konsumieren nach eigenen Angaben mehr als drei Viertel mehrmals täglich Crack, meist auf offener Straße. Durch die mit der Droge einhergehende hohe Konsumdynamik geraten die Konsumierenden schnell in einen psychisch und körperlich schlechten Zustand und sind oft nicht in der Lage, sich um ihre eigene Daseinsfürsorge zu kümmern. Sie verhalten sich aggressiver untereinander, aber auch gegenüber Anwohner:innen, Gewerbetreibenden und Personal der Hilfseinrichtungen. Das Konfliktpotential im öffentlichen Raum ist deutlich erhöht, auch nehmen die Verschmutzung und (Beschaffungs-)Kriminalität im Bahnhofsviertel zu. Dies stellt insbesondere die kommunale Drogenpolitik, Ordnungsbehörden und die Öffentlichkeit im Allgemeinen vor große Herausforderungen.

Eine Trendwende in der Verbreitung und dem Konsum von Crack ist derzeit nicht absehbar, daher fokussiert sich die geplante Einrichtung auf diese Zielgruppe. Gleichzeitig beobachten die Frankfurter Hilfseinrichtungen mit Sorge den steigenden Anteil synthetischer Opiode als Streckmittel im Straßenheroin in Frankfurt. So wurden zu Jahresbeginn 2025 bei 37 Schnelltests in den Konsumräumen in mehr als der Hälfte der getesteten Heroinproben Beimischungen von Fentanyl festgestellt. Das künstlich hergestellte Opioid wirkt rund 50-mal stärker als Heroin und führt daher deutlich häufiger zu gefährlichen Überdosierungen. Inwieweit sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen wird oder welche anderen Substanzen und Konsummuster sich zukünftig in der offenen Drogenszene etablieren werden, lässt sich nicht vorhersehen. Die Frankfurter Drogenpolitik wie auch die Hilfseinrichtungen haben in den 1990er Jahren mit dem „Frankfurter Weg“ bewiesen, dass sie sich schnell an veränderte Gegebenheiten anpassen können. Eine solche Anpassung und Weiterentwicklung des „Frankfurter Wegs“ ist nun im Umgang mit Crack durch die Schaffung des Suchthilfezentrums notwendig. Falls es zukünftige Entwicklungen erforderlich machen, kann das einmal etablierte Zentrum kurzfristig auch um Angebote für Konsumierende anderer Substanzen angepasst werden. Der bewährte Ansatz einer akzeptierenden Drogenhilfe wird fortgesetzt.

Die Stadt sichert sich vertraglich das Recht, bei veränderter Bedarfslage das Objekt einer anderen sozialen Nutzung zuzuführen.

B. Alternativen

Keine Erschließung einer zusätzlichen Liegenschaft. Die bestehenden Hilfsstrukturen und Einrichtungen können die adäquate Versorgung der Crack-Konsumierenden nicht im notwendigen Umfang erbringen. Dies zeigt sich bei der offenen Szene im Frankfurter Bahnhofsviertel deutlich, die große Verelendungserscheinungen aufweist und den öffentlichen Raum spürbar belastet. Aufgrund der seit 2017 jährlich stark steigenden Verfügbarkeit von Kokain in Europa und damit einhergehend sinkenden Preisen ist mit einem Rückgang des Crack-Konsums in den nächsten Jahren nicht zu rechnen. Aus diesem Grund braucht es langfristig Einrichtungen in Frankfurt, die die Konsumierenden mit zielgenauen Angeboten erreichen können und gleichzeitig eine Entlastung des öffentlichen Raums bewirken.

C. Lösung

Um auf die oben beschriebenen Probleme zu reagieren, plant die Stadt Frankfurt am Main die Einrichtung eines trägerübergreifenden Suchthilfezentrums im Bahnhofsviertel, in dem Konsumierende unbürokratischen und unmittelbaren Zugang zu medizinischen, sozialarbeiterischen und Angeboten der Suchthilfe erhalten. Diese umfassen:

- Geschütztes, leicht zugängliches Konsumareal für Crackkonsumierende im abgeschirmten Innenhof
- Drogenkonsum- und Nikotin-Rauchräume im Inneren
- Schadensmindernde Angebote und Ausgabe von Konsumutensilien
- Frauenbereich mit Tagesruhe- und Notschlafbetten, Duschen, frauenspezifische Beratungsangebote
- Rückzugs- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Kontaktcafé mit Verpflegungsangebot

- Tagesruhebetten
- Hygieneangebote
- Medizinische und psychiatrische Behandlungsmöglichkeiten
- Substitution
- Psychosoziale Beratung und weiterführende Hilfen
- Angebote für Beschäftigung und Tagesstruktur
- Notschlafbetten.

Ziel ist es, Crackkonsumierende von der Straße in den geschützten Raum der Einrichtung zu lenken und ihre Aufenthaltsdauer dort zu verlängern. Dies soll durch die unmittelbare, niedrighschwellige Möglichkeit des sicheren Konsums, die Bereitstellung von Beratung, medizinischer, pflegerischer und psychiatrischer Versorgung sowie Begleitung in weiterführende Hilfen an einem einzigen Ort gewährleistet werden. Die kurzen Wege zwischen den Angeboten sind der Schlüssel, um die Konsumierenden in dem kurzen Zeitfenster, in dem sie zugänglich für Unterstützungs- und Beratungsangebote sind, passgenau zu erreichen und so aus dem unmittelbaren Szenegeschehen herauszulösen. Statt einer Versäulung von Hilfen und der örtlichen und sachlichen Abgrenzung zu ständiger Institutionen braucht es für die Umsetzung dieser Vision die Zusammenarbeit verschiedener Akteure und die Integration ihrer Angebote an einem Standort. Nur auf diese Weise kann die Stadt Frankfurt den Menschen im Bahnhofsviertel einen lebensweltnahen und unbürokratischen Zugang zu multidisziplinären Hilfsangeboten ermöglichen. Darüber hinaus ist das Ziel, Menschen mit diesem niedrighschwelligem Angebot zu erreichen und in höherschwellige Hilfsangebote außerhalb des Bahnhofsviertels zu vermitteln.

Die nutzbare Fläche der Liegenschaft beträgt 2.352,94 m². Nachfolgend wird die geplante Aufteilung der Flächen für die jeweiligen Nutzungszwecke dargestellt:

Hof und Souterrain (624,36 m²):

- Crack-Konsumbereich außen, teils überdacht
- Mitarbeiterbüro in einem Container außen zur Einlasssteuerung und Monitoring des Außenbereichs
- Empfang und Clearing im Souterrain, Zugang zu den Konsumräumen
- Wartebereich für die Klient:innen
- Ein Konsumraum inhalativ für ca. 16 Personen
- Ein Konsumraum intravenös für ca. 16 Personen
- Drei Räume für Lagerung und Ausgabe des Materials, Monitoring der Konsumvorgänge sowie Beratung von Klient:innen
- Putzraum
- WCs für Klient:innen und Mitarbeitende

Hochparterre (323,91 m²):

- Kontaktcafé auf 160m² für ca. 60 Personen, inkl. abgetrenntem Nikotin-Rauchbereich
- Empfangsbereich
- Ruhebereich mit bequemer Möblierung als Rückzugs- und Entspannungsraum
- Küche zur Zubereitung einfacher warmer Speisen, Ausgabe von Essen und Getränken, sowie Kühl- und Lagerräume
- Putzraum
- Zwei Beratungsräume
- WCs für Klient:innen und Mitarbeitende

1. OG (367,92 m²):

- Empfangsbereich
- Wartebereich für Hygiene und Medizin
- Hygienecenter mit Duschen und Umkleidekabinen
- Kleiderkammer
- Psychiatrische Ambulanz
- Humanitäre Sprechstunde
- Ärztliche Behandlungszimmer
- Substitutionsambulanz für die Methadon-Vergabe

- Beobachtungszimmer
- Lagerräume
- Putzraum
- WCs für Klient:innen und Mitarbeitende

2. OG (376,79 m²):

- Empfangsbereich
- 10 Zimmer für Notübernachtung und Tagesruhe für 26 Personen
- 1 Krankenzimmer
- Aufenthaltsräume für Nichtraucher:innen und Raucher:innen
- Duschen und WCs für Klient:innen
- Lagerräume
- Putzraum
- Waschmaschinenraum
- Büro / Beratungsraum
- WC für Mitarbeitende

3. OG (375,22 m²):

- Empfangsbereich
- 4 Doppelzimmer für Notübernachtung und Tagesruhe für 8 Frauen
- 2 Bäder mit Duschen und WCs für Klientinnen
- Putz- und Waschmaschinenraum
- 3 Zimmer für versch. Beratungsangebote (z.B. Schuldnerberatung, Drogenberatung, Rechtsberatung, frauenspezifische Beratung)
- Raum für tagesstrukturierende Beschäftigungsangebote
- Begegnungs- und Aufenthaltsraum für alle Mitarbeitenden im Zentrum
- WCs für Klient:innen und Mitarbeitende

Dachgeschoss (284,74 m²):

- Büros für Verwaltung, Leitung, Sozialarbeit (inkl. Beratung), Drogenreferat
- Teeküche
- Konferenzraum zur Nutzung durch alle Träger des Zentrums
- WCs für Klient:innen und Mitarbeitende

(Durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.06.2025 wird der hier vorher aufgeführte Satz im Internet nicht öffentlich dargestellt. Er ist als vertrauliche Anlage angefügt.)

Die Konversions- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) soll von der Stadt beauftragt werden, das Gebäude zu erwerben, es umzubauen und von der Stadt Frankfurt am Main benannten Trägern für den Betrieb eines Suchthilfezentrums zur Verfügung zu stellen. Für die KEG sind mit dem Kauf der Liegenschaft lt. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom 21.03.2025 folgende Kosten verbunden:

Grundstückserwerbskosten in Höhe von 6.050.000,00 Euro, geschätzte Umbaukosten von 4.254.000,00 Euro sowie geschätzte Planungs- und Finanzierungskosten von 1.433.000,00 Euro. Dies ergibt Gesamtinvestitionskosten, die nach derzeitiger Schätzung rund 11.737.000,00 Euro betragen.

Zur Finanzierung dieser Investition hat die KEG ebenfalls eine Schätzung vorgelegt. Aufgrund der aktuellen Volatilität des Zinsmarktes wurde kalkulatorisch ein Zinssatz von 4,4% angesetzt. Dieser enthält zum aktuellen Marktniveau einen Puffer. Die Kalkulation kann erst nach Abschluss des Kaufvertrages und mit Vorlage der städtischen Mietzusage fixiert werden. In dieser Finanzierungskalkulation liegt die Annuität bei 5,90% (bestehend aus einem Zinssatz von 4,4% und einer Tilgung von 1,5%).

Des Weiteren werden auf Basis geeigneter Erfahrungssätze sowie der geplanten Regelungen in den Mietverträgen Bewirtschaftungskosten von 15 % pro Jahr angesetzt. Die KEG soll die Bewirtschaftung zentral als Dienstleister für alle Träger übernehmen. Auf Grundlage dieser Kalkulation ergibt sich ein Mietzins von durchschnittlich 28,79 Euro / m² für die insgesamt genutzte Fläche der

Liegenschaft. Zur Deckung etwaiger Mehrkosten aufgrund potentiell steigender Verwaltungs- und Instandhaltungskosten soll der im Mietpreis für diese Kosten enthaltene Anteil (bei Vertragsschluss ist ein Betrag von 4,32 Euro / m² für diese Kosten kalkuliert) einer nach dem Preisklauselgesetz zulässigen indexierten Erhöhung unterliegen, nämlich dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts.

Um einen Kredit aufnehmen zu können, benötigt die KEG für die Bank eine Garantie der Stadt bzgl. der Übernahme der aus dem Kauf der Immobilie entstehenden Mietkosten.

Nach Prüfung und Genehmigung des Bauantrags kann der Umbau voraussichtlich in Q4 2025 beginnen. Die KEG schätzt die erforderliche Bauzeit auf ca. 9 Monate, sodass der Mietbeginn für die Träger bei Mitte Q3 2026 liegen wird. Die Mietzahlungen beginnen nach Übergabe der umgebauten Immobilie an die Träger.

D. Kosten

1. Mietkosten und Mietnebenkosten, zu zahlen an die KEG durch die Träger

Die Mietkosten während der Tilgungsphase von 30 Jahren betragen nach derzeitiger Schätzung insgesamt 24.386.811,30 Euro.

Zu zahlen sind diese monatlich von den zu beauftragenden Trägern, die wiederum monatliche Zahlungen der Stadt erhalten werden.

Zur o.g. Kaltmiete kommen im laufenden Betrieb die gesetzlich umlagefähigen Betriebskosten, u.a.

- Verwaltungskosten
- Steuern, Abgaben und Versicherungen
- Betriebskosten für Abwasser, Wasser, Wärme und Kälte
- Wartung und Inspektion
- lfd. Kosten für Pflege des Außenbereichs, Instandhaltung / Reparaturen, sofern nicht im Bereich Dach und Fach
- Bauunterhaltungskosten für Geräte und Außenanlagen

Insgesamt werden sich diese Nebenkosten nach aktueller Schätzung von KEG auf rund 6.800,00 Euro monatlich belaufen, abhängig vom Verbrauch der Mieter und der nötigen technischen Ausstattung des Gebäudes. Aufgrund fehlender direkter Vergleichswerte wurden als Ausgangspunkt dieser Schätzung die umlagefähigen Betriebskosten der Kieser Training GmbH zugrundegelegt, die im Jahr 2022 für deren Räumlichkeiten in der Niddastraße 76 angefallen sind. Diese Kosten wurden auf erweiterte Öffnungszeiten und höhere Verbräuche skaliert, die bei der geplanten Nutzung im Suchthilfezentrum erwartbar sind.

2. Kosten für den Betrieb des Suchthilfezentrums

Zu den Miet- und Mietnebenkosten kommen die Personal- und Sachkosten der von der Stadt für die im Suchthilfezentrum geplanten Leistungen. Diese werden separat verhandelt und abgestimmt. Im Rahmen von jährlichen Zuwendungsanträgen werden die im neuen Suchthilfezentrum tätigen Träger der Drogenhilfe die Übernahme der laufenden Betriebskosten beantragen. Hierfür werden nach Absprache mit dem Drogenreferat jährlich die notwendigen Haushaltsmittel im städtischen Haushalt vorgesehen.

3. Leistungen Dritter

Zur Teilfinanzierung des Vorhabens wird die Beantragung von Drittmitteln des Landes bzw. Bundes geprüft. Im Bereich der kommunalisierten Landesmittel setzt sich die Stadt Frankfurt gemeinsam mit anderen Kommunen im Rahmen des Hessischen Städtetags nachdrücklich für eine Dynamisierung der Mittel ein, damit diese zeitnah an reale Tarif- und Preissteigerungen angepasst wer-

den. Ebenso hat die Stadt Frankfurt im März 2025 in einem Schreiben an die hessische Gesundheitsministerin, den Hessischen Städtetag sowie die Sozial- und Gesundheitsausschüsse des Landes gefordert, dass sich alle Kommunen bis zur Schaffung eigener Hilfseinrichtungen finanziell an der Versorgung auswärtiger drogengebrauchender Menschen in Frankfurt beteiligen. Die Stadt Frankfurt am Main wird hier auf politischer Ebene weiterhin auf einen finanziellen Ausgleich drängen und prüft derzeit die Umsetzungsmodalitäten für die entsprechende Rechnungsstellung.

4. Stellenplanmäßige Auswirkungen:

Keine

gez.: Josef
begl.: Laucks