

**Betreff:****Veräußerung des städtischen Miteigentumsanteils am Grundstück  
Wendenstraße 69/Fallersleber Straße 1 und langfristige Anmietung  
von Büroflächen in dem Gebäude****Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

**Datum:**

28.11.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	30.11.2017	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Anhörung)	05.12.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	12.12.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	19.12.2017	Ö

**Beschluss:**

- „1. Der Veräußerung des städtischen Miteigentumsanteils am Grundstück Wendenstraße 69/Fallersleber Straße 1 an das Niedersächsische Studieninstitut für kommunale Verwaltung e. V. wird zugestimmt.
2. Dem Abschluss eines Mietvertrages über eine Fläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> im Gebäudekomplex Wendenstraße 69/Fallersleber Straße 1 über einen Zeitraum von 20 Jahren wird zugestimmt.“

**Sachverhalt:**

Die Stadt Braunschweig und das Niedersächsische Studieninstitut für kommunale Verwaltung (NSI) sind gemeinsam Eigentümer des Grundstücks Wendenstraße 69/Fallersleber Straße 1. Die Stadt hat 333/1000. Miteigentumsanteil an dem Grundstück, das NSI 667/1.000, jeweils verbunden mit Sondereigentumsanteilen in dem Gebäudekomplex.

In dem städtischen Teil des Gebäudes ist derzeit die Abteilung Bürgerangelegenheiten untergebracht.

Das aufstehende Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsstau auf, der beide Sondereigentumsanteile und die im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile umfasst. Es ist notwendig und beabsichtigt, dass das gesamte Gebäude umfangreich saniert wird. Das NSI hat sich bereit erklärt, die Sanierung des Gebäudes durchzuführen. Um die Bauunterhaltung des Gebäudes zukünftig effektiv gestalten zu können und klare Verantwortlichkeiten und keine Schnittstellen mehr zu haben, haben sich das NSI und die Stadt in Verhandlungen unter Leitung des städtischen Dezernenten für Organisation, Personal und Ordnung sowie Beteiligung der Liegenschaftsverwaltung geeinigt, dass die Stadt ihren Miteigentumsanteil und ihren Sondereigentumsanteil an das NSI verkauft. Dadurch werden die bislang erforderlichen Abstimmungsprozesse zwischen NSI und Stadt bezüglich der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums entbehrlich und das NSI wäre zukünftig als alleiniger Eigentümer des Gebäudes eigenverantwortlich für das gesamte Gebäude zuständig.

Da der Standort aufgrund der innenstadtnahen Lage und der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz für die Abteilung Bürgerangelegenheiten sehr gut geeignet ist, ist beabsichtigt, dass die Stadt zukünftig die für diese Zwecke benötigten Flächen vom NSI anmietet. Der Mietvertrag soll über einen festen Zeitraum von 20 Jahren abgeschlossen werden, um den Standort langfristig zu sichern. Der Kaufpreis, der vom NSI für den städtischen Miteigentumsanteil und das Sondereigentum zu zahlen wäre, soll über die feste Laufzeit des Mietvertrages mit der zu zahlenden Miete anteilig verrechnet werden.

Das NSI wird im Rahmen der Sanierung des Gebäudes die zukünftigen Mietflächen der Stadt, die rd. 2.000 m<sup>2</sup> umfassen, nach einem mit der Stadt abgestimmten Raumprogramm umbauen. Es erfolgt eine funktionale Trennung der städtischen Nutzung von den Nutzungsbereichen des NSI. Durch den geplanten Umbau sollen die Bedingungen für die publikumsintensive Nutzung durch die Stadt und für die dort tätigen Mitarbeiter/innen deutlich verbessert werden. Die Kosten für die Sanierung des bisherigen städtischen Sondereigentums, die nutzerorientierten Anpassungen der zukünftigen Mietfläche und die anteilige Sanierung (1/3) an dem bisherigen Gemeinschaftseigentum betragen nach derzeitiger Kostenschätzung rd. 2,7 Mio. €.

Da die Sanierungs- und Umbauarbeiten einen erheblichen Umfang haben werden, ist es erforderlich, die Abteilung Bürgerangelegenheiten für die Dauer der Baumaßnahmen temporär an einen anderen Standort zu verlagern. Die Verwaltung prüft derzeit verschiedene Standorte, die für eine temporäre Unterbringung der Abteilung angemietet werden müssten, da im städtischen Bestand keine geeigneten Büroflächen in diesem Umfang vorhanden sind.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Verkauf des städtischen Miteigentumsanteils nebst Sondereigentum und der Anmietung der Büroflächen zuzustimmen, um so für die Abteilung Bürgerangelegenheiten langfristig gute Arbeitsbedingungen sicherstellen zu können.

Der Abschluss des Kaufvertrages sowie der Abschluss des Mietvertrages stehen unter dem Vorbehalt einer Standortsicherung der Bildungseinrichtung in Braunschweig für 20 Jahre und Einräumung eines Vorkaufsrechtes am Grundstück Wendenstraße 69/Fallersleber Straße 1 zu Gunsten der Stadt Braunschweig.

Geiger

**Anlage/n:**

Keine