

Betreff:

Anmietung von Büroraum im Business Center III im BraWoPark

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

15.11.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	28.11.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.12.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.12.2019	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Mietvertrages über die Anmietung von Flächen im Gebäudekomplex Berliner Platz – Business Center III wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

1. Hintergrund

Die Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg (nachfolgend Volksbank) beabsichtigt, auf dem BraWoPark Gelände einen dritten Bürokomplex zu errichten. Der Stadtverwaltung wurde die Anmietung von Büroräumen in dem sogenannten Business Center III (BC III) angeboten. Die angebotene Mietfläche umfasst rd. 12.700 m². Die Räumlichkeiten sollen voraussichtlich im Jahre 2022 bezugsfertig sein. In ersten Gesprächen wurde ein grundsätzliches Interesse der Stadt an dem Objekt signalisiert.

2. Bedarf an zusätzlichen Büroflächen

Der Bedarf für eine Anmietung von Büroflächen im angebotenen Umfang ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen.

2.1 Sanierungsbedarf Rathaus-Neubau

Die Sanierung des Rathaus-Neubaus ist dringend notwendig. Mit der Realisierung sollte aus Sicht der Verwaltung spätestens im Jahr 2023 begonnen werden. Der Ende der 60iger Jahre errichtete Bau befindet sich, abgesehen von einigen unabdingbaren Sanierungen (u.a. Aufzug, Dach) noch im fast 50 Jahre alten Originalzustand. Es sind erhebliche Mängel u.a. in den Bereichen Heizung, Lüftung, Elektro und Baukonstruktion bekannt. So wurde in einem im Jahr 2018 erstellten Schadstoffgutachten festgestellt, dass die asbesthaltigen Baustoffe der Fassade zunehmend Schadstellen und Undichtigkeiten durch Alterung aufweisen und nur zum Zwecke der Gefahrenabwehr provisorisch gesichert werden können. Der vollständige Ausbau kann jedoch erst im Rahmen einer ganzheitlichen Sanierung erfolgen. Aufgrund des Provisoriums mussten einige Fenster komplett verschraubt werden und sind nicht mehr zu öffnen.

Darüber hinaus ist der Brandschutz des Rathaus-Neubaus zwingend zu ertüchtigen (u.a. unzureichende Rettungswege, fehlende Brandabschnitte, fehlender Schutz vor Brandüberschlag). Die notwendigen Maßnahmen sind jedoch so umfassend, dass diese nur innerhalb einer vollständigen Sanierung des Gebäudes umgesetzt werden können. Durch weiteren Aufschub der Sanierung würde daher die erforderliche Ertüchtigung des Brandschutzes ebenfalls aufgeschoben.

Des Weiteren wird durch eine Sanierung des Rathaus-Neubaus die Energiebilanz des Gebäudes verbessert und insoweit auch der Vorbildfunktion der Stadtverwaltung in Sachen Klimaschutz Sorge getragen.

Die Sanierungsbedarfe sind so weitreichend, dass diese nur bei vollständigen Leerzug des Gebäudes realisiert werden können. Durch die im BC III anzumietenden zusätzlichen Büroflächen wäre es möglich, den Rathaus-Neubau, in dem derzeit ca. 338 Arbeitsplätze untergebracht sind, leerzuziehen und einer Sanierung zuzuführen.

Eine Sanierung des Rathaus-Neubaus könnte nach Abschluss des Umzugs der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen voraussichtlich in 2023 beginnen. Sollte kein Büroraum im BC III angemietet werden, müssten die notwendigen Flächen anderweitig beschafft werden. Die aktuelle Lage auf dem Mietmarkt für Büroflächen zeigt jedoch, dass es derzeit unwahrscheinlich erscheint, passende Flächen in notwendiger Größe und Lage anmieten zu können, da insbesondere größere zusammenhängende Flächen kaum verfügbar sind bzw. solche Flächen nur langfristig vermietet werden.

2.2 Konzentration auf wenige Verwaltungsstandorte

Als Folge von Aufgabenzuwächsen und daraufhin erfolgten Personaleinstellungen der letzten Jahre sind die stadteigenen Verwaltungsflächen durch Nachverdichtung vollständig ausgelastet und durch eine Vielzahl teils kleinteiliger Anmietungen ergänzt worden. In der Folge sind viele kleine Verwaltungsstandorte, die unübersichtlich im gesamten Stadtgebiet verteilt sind, entstanden. Dies ist zum einen für die Bürger und Kunden der Stadtverwaltung nachteilig und hat zudem auch negative Auswirkungen auf die Effizienz der Arbeit der Verwaltung. Beispielsweise ist derzeit der Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement an vier unterschiedlichen Standorten untergebracht, was fachbereichsinterne Abstimmungen deutlich erschwert und zu vermeidbaren Wegzeiten zwischen den einzelnen Standorten führt.

Mit Schaffung neuer Büroflächen wird eine grundsätzliche Neuordnung und Konzentration auf wenige Liegenschaften angestrebt. In diesem Zusammenhang könnten dann kleinteilige Anmietungen beendet werden und durch die Bündelung von Mitarbeitern und Aufgaben an wenigen Standorten die Leistungsfähigkeit und Bürgerfreundlichkeit der Verwaltung gesteigert werden. Dadurch entfielen auch die aufwendige IT-Anbindung vieler kleiner Standorte.

3. Vergleich der Anmietung zu einem eigenen Neubau

Auf Grundlage der geplanten Flächen des BC III wurde eine Gegenüberstellung der Varianten Anmietung BC III und Neubau in Eigenrealisierung vorgenommen.

3.1 Anmietung

Grundlage für den Vergleich ist der Abschluss eines Mietvertrages über einen Zeitraum von 30 Jahren.

Die Mietfläche des BC III beträgt voraussichtlich ca. 12.731 m². In diesem Mietbereich könnten nach aktueller Einschätzung etwa 525 Arbeitsplätze untergebracht werden. Neben den ca. 338 Arbeitsplätzen, die während der Sanierung des Rathaus Neubaus verlagert werden müssten, können durch Abmietungen von derzeit dezentral verteilten Liegenschaften insgesamt etwa 560 Arbeitsplätze für eine Verlagerung in das BC III in Betracht gezogen werden.

Die neuen Mietflächen im BC III könnten demnach auch nach Abschluss der Sanierung des Rathauses durch die Neuordnung der städtischen Bürostandorte und Fokussierung auf den BraWoPark ausgelastet werden.

3.2 Neubau

Alternativ zur Anmietung des BC III käme auch ein Neubau von Büroflächen durch die Stadt in Betracht. Hierfür wäre zunächst ein geeigneter Standort ausfindig zu machen. In Betracht käme beispielsweise eine Teilfläche des städtischen Messegeländes an der Eisenbütteler Straße, welches im Rahmen der nachfolgend dargestellten Wirtschaftlichkeitsstudie als fiktiver Standort angenommen wurde. Bei einer Entscheidung zum Neubau müsste jedoch eine sorgfältige Standortanalyse durchgeführt werden, welche mögliche Grundstücke mit ihren Vor- und Nachteilen gegeneinander abwägt. Nach einem Standortbeschluss wäre für den Neubau voraussichtlich noch Bauplanungsrecht zu schaffen. Für Raumprogramm-beschluss, Standortanalyse und Schaffung des Planungsrechts sind ca. 2 - 3 Jahre (je nach Aufwand des zu erstellenden Bebauungsplans) anzusetzen.

Die Realisierung als städtischer Neubau müsste unter Betrachtung der Personalkapazitäten des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement voraussichtlich in alternativer Beschaffung (keine klassische Eigenrealisierung in gewerkeweiser Vergabe) erfolgen. Dies setzt eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung voraus, die ca. 6 Monate in Anspruch nimmt. Die eigentliche Durchführung von Planung, Vergabe und Bau ist in alternativer Beschaffung für einen Bau dieser Größe mit mindestens 4 Jahren anzusetzen. Es wäre daher im Falle einer Eigenrealisierung mit mindestens 6,5 Jahren bis zur bezugsfertigen Fertigstellung zu rechnen. Die Flächen stünden somit frühestens 2026/2027 zur Verfügung. Für eine Sanierung des Rathaus-Neubaus ab dem Jahr 2023 müssten demnach zusätzliche Flächen für den Zeitraum bis Fertigstellung des Neubaus angemietet werden, was angesichts der bereits unter Punkt 2 erwähnten schwierigen Lage auf dem Mietmarkt für große Büroimmobilien problematisch erscheint. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Mitarbeiterzufriedenheit bei Unterbringung der Dienstkräfte in einer Interimslösung beeinträchtigt wird. Die Sanierung des Rathaus-Neubaus müsste daher voraussichtlich in das Jahr 2027 verschoben werden, was in Anbetracht der erheblichen Gebäudemängel problematisch wäre.

3.3 Wirtschaftlicher Vergleich

Zur Gegenüberstellung der Variante Neubau in Eigenrealisierung und der Variante Anmietung BC III wurde eine wirtschaftliche Analyse unter Einbindung der Partnerschaft Deutschland GmbH (PD) durchgeführt. Anhand der Analyse wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Varianten aufgezeigt. Im Ergebnis wurden die Barwerte (heutiger Wert der zukünftigen Zahlungen unter Berücksichtigung von Abzinsungen) der Varianten miteinander verglichen.

Als Grundlage für die Variante Eigenrealisierung wurde ein fiktiver Neubau auf dem städtischen Messegelände an der Eisenbütteler Straße genommen. Die Kosten des Neubaus wurden sowohl über öffentliche Vergleichskennzahlen als auch über Erfahrungswerte der PD abgeleitet. Zur Vergleichbarkeit der Varianten wurde von einem Nutzungsbeginn beider Varianten im Jahr 2024 ausgegangen. Die Nutzungsdauer wurde mit 30 Jahren angenommen. Für beide Varianten wurde von einer identischen Miet- bzw. Nutzfläche von 12.731 m² ausgegangen.

Für die Mietvariante wurden die Kosten über die Laufzeit entsprechend der voraussichtlichen vertraglichen Regelungen hochgerechnet.

Für die Neubauvariante wurden die Erstellungskosten, Transaktionskosten, Risikokosten, Finanzierungskosten als auch ein Restwert des städtischen Gebäudes nach 30 Jahren berücksichtigt.

Betriebskosten wurden bei der Gegenüberstellung zwecks Vereinfachung des Vergleichsmodells nicht berücksichtigt.

Das Ergebnis der wirtschaftlichen Analyse:

Barwert der Variante Anmietung: ca. 64 Mio. €

Barwert der Variante Neubau: ca. 53 Mio. €

Dies ergibt unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen einen wirtschaftlichen Vorteil des Neubaus von ca. 21 %.

4. Bewertung des Wirtschaftlichkeitsvergleichs

4.1 Kostenrisiko

Die Ermittlung der vorteilhaften Wirtschaftlichkeit des Neubaus gegenüber der Anmietung basiert auf einer Reihe von Annahmen. Die PD hat festgestellt, dass bei einer Erhöhung der Investitionskosten für den Neubau um ein Viertel, die Anmietung wirtschaftlicher sein würde. Die Erfahrung bei derzeitigen Bauprojekten zeigt, dass eine Kostensteigerung um ein Viertel, nicht generell ausgeschlossen werden kann, u.a. da die Bauwirtschaft nach wie vor sehr angespannt ist und der Bezug des Gebäudes gegenüber der Anmietungsvariante voraussichtlich erst 4 Jahre später erfolgen würde.

Demgegenüber stehen die erheblich konkreteren und damit belastbareren Kosten, die bei Anmietung des BC III anfallen. Dies führt zu einer deutlich besseren Kalkulierbarkeit und einem geringeren Kostenrisiko. Das Planungs- und Baupreisrisiko gerade auch angesichts der aktuellen Marktsituation liegt allein beim Vermieter, bei der Neubauvariante dagegen komplett bei der Stadt Braunschweig.

4.2 Qualitative Faktoren

Die Kosten stellen einen wichtigen, aber nicht alleinigen Faktor bei der Beurteilung der Varianten dar. Die nichtmonetären Faktoren sollten aus Sicht der Verwaltung mindestens gleichrangig in die Bewertung einfließen.

- **Zeitschiene**
Das Gebäude BC III wird nach Einschätzung der Volksbank voraussichtlich im Jahr 2022 bezugsfertig sein. Eine Sanierung des Rathaus-Neubaus könnte so nach Abschluss des Umzugs der Mitarbeiter im Jahr 2023 beginnen. Damit könnten relativ kurzfristig auch im Rathaus zeitgerechte Arbeitsbedingungen geschaffen werden, was sich wiederum positiv auf die Personalgewinnung und den Personalerhalt auswirken wird.

Die Variante Neubau wäre voraussichtlich erst in 2027 bezugsfertig und da keine Ersatzflächen absehbar zur Verfügung stehen, müsste die Sanierung des Rathaus-Neubaus aufgeschoben werden.
- **Standort/Lage/Personalgewinnung**
Vorteil des BC III ist die direkte Nähe zum Bahnhof und ZOB. Die hervorragende Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel kann für zukünftige Personalgewinnung ein entscheidender Faktor sein. So wird die Stadtverwaltung für Pendler durch die gute Anbindung attraktiver. Gleiches gilt auch für den Personalerhalt. Eine ähnlich vorteilhafte Lage für einen Neubau wird trotz sorgfältiger Standortanalyse voraussichtlich nicht gefunden werden können.

Diesem Faktor ist aus Sicht der Verwaltung ein hohes Maß an Bedeutung zuzuweisen, da die Personalgewinnung zunehmend schwerer wird. Attraktive Standorte und moderne Arbeitsumgebungen spielen bei der Wahl des Arbeitgebers eine zunehmend wichtige Rolle. Die Stadt könnte mit der Anmietung des BC III einen entscheidenden Vorteil bei der Personalgewinnung generieren.

- **Flexible Raumnutzung und Zukunftsfähigkeit**
Die heutige Arbeitswelt erfordert z. B. auch durch neue Arbeitszeitmodelle (Home-Office, Sabbatical, Job Sharing, Weiterarbeiten nach Renteneintritt etc.) Räumlichkeiten, die sich an diese Veränderungen anpassen können. Sofern sich während der Laufzeit des Mietverhältnisses der Büroraumbedarf der Stadt deutlich ändern sollte, besteht für die Stadt im Rahmen des Mietvertrages die Möglichkeit, ggf. nicht benötigte Räumlichkeiten unterzuvermieten.

Die anzumietenden Räumlichkeiten verfügen über eine zeitgemäße technische und infrastrukturelle Ausstattung, um zukunftsfähige Arbeitsplatzbedingungen vorhalten zu können, was letztlich auch im Hinblick auf die Zufriedenheit der Beschäftigten mit den Arbeitsbedingungen als sehr wichtig anzusehen ist.

- **Personalkapazitäten**
Der Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement hat mit dem aktuellen Investitionsprogramm die Umsatzgrenze erreicht. Ein weiteres Großprojekt hätte Einfluss auf die Machbarkeit anderer Hochbauprojekte, von denen auch Pflichtaufgaben und Ratsaufträge betroffen wären.

In Anbetracht der vorbenannten Faktoren befürwortet die Verwaltung die Anmietung des BC III, auch wenn die Anmietung im Wirtschaftlichkeitsvergleich schlechter ausfällt als ein Neubau in Eigenrealisierung.

4. Finanzielle Auswirkungen/Finanzierung

Es ergeben sich neben den erforderlichen Umzugskosten und Investitionen für Erstausrüstung jährliche Mietkosten inkl. Betriebskosten für eine Laufzeit von 30 Jahren ab dem tatsächlichen Beginn des Mietverhältnisses, die derzeit noch nicht im Haushalt eingeplant sind und bei entsprechender Beschlussfassung des Rates zu den Ansatzveränderungen ergebnisbelastend berücksichtigt werden müssten. Durch die geplanten Abmietungen anderer Liegenschaften werden zwar diese Mieten eingespart, jedoch fallen die Einsparungen wegen der unterschiedlichen Mieten geringer aus als die jährlichen Mietkosten für das BC III.

Die mit der Anmietung mögliche Sanierung des Rathaus-Neubaus ist derzeit mit Projektkosten von rd. 14,6 Mio. € mit folgenden Raten im IP eingeplant:

2020	–	300.000 €
2021	–	300.000 €
2022	–	1.000.000 €
2023	–	3.000.000 €
2024 ff	–	10.000.000 €

Die Verwaltung empfiehlt, der Anmietung des BC III zuzustimmen.

Geiger

Anlage/n:
Keine