

*Betreff:***Anmietung Business Center III - Nutzerspezifische zusätzliche Ausbauten***Organisationseinheit:*

Dezernat VIII

65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

13.07.2020

Beratungsfolge

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.07.2020

14.07.2020

Status

N

Ö

Beschluss:

Den in Ziffer 2 der Vorlage genannten und in der Anlage näher beschriebenen zusätzlichen Ausbauten im Gebäudekomplex Berliner Platz – Business Center III (BC III; Stand der Kostenschätzung: rd. 2,06 Mio. €) wird zugestimmt. Die Finanzierung der von der Vermieterin nachgewiesenen Kosten erfolgt über einen verlorenen Baukostenzuschuss der Stadt. Die notwendigen Mittel werden im Haushalt für das Jahr 2022 bereitgestellt. Den in der Vorlage genannten zusätzlichen Ausbauten wird zugestimmt.

Sachverhalt:**1. Hintergrund**

Mit den Vorlagen 19-11958 und 19-11959 hat der Rat der Stadt am 17.12.2019 dem Abschluss eines Mietvertrages über die Anmietung von Büroräumen im Gebäudekomplex Berliner Platz – Business Center III (BC III) zugestimmt.

In der Vorlage hatte die Verwaltung darauf hingewiesen, dass über die seinerzeit vorliegende Mietbaubeschreibung hinausgehende nutzerspezifische Ausbauten notwendig werden, welche zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses vom 17.12.2019 noch nicht vollständig geklärt bzw. zu beziffern waren.

Zwischenzeitlich ist die Planung und weitere Abstimmung über die erforderlichen nutzerspezifischen Ausbauten sowohl in der Verwaltung als auch gemeinsam mit der Bauherrin fortgesetzt worden. Für die Umsetzung ist ein weiterer Ratsbeschluss erforderlich

2. Nutzerspezifische zusätzliche Ausbauten

Die Anmietung des BC III eröffnet die Möglichkeit, öffentliche Bedarfe, die unabhängig von der Nutzung des neuen Bürogebäudes durch die Stadt bestehen, wirtschaftlich mit diesem Projekt zu koppeln und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bau des Gebäudes zu verwirklichen. Hierzu zählen insbesondere der aus gesamtstädtischer Sicht dringend erforderliche redundante Zentralserver, die im Zuge der Umsetzung des E-Mobilitätskonzepts projektunabhängig gewünschten Ladestationen sowie ein behindertengerechtes „WC für alle“. Diese Maßnahmen wären auch ohne Anmietung des BC III an anderer Stelle, dann zu ggf. deutlich höheren Kosten, umzusetzen. Die voraussichtlichen Baukosten für diese Maßnahmen summieren sich auf rd. 1,06 Mio. €.

Daneben sind nach fachlicher Einschätzung der Verwaltung zusätzliche Ausbauten und Installationen aufgrund der nutzerspezifischen Bedarfe der Verwaltung erforderlich, die über die von der Vermieterin des Objektes vorgesehene Ausstattung des Gebäudes hinausgehen. Hierzu gehören insbesondere eine spezifische IT-Verkabelung, Türantriebe für Barrierefreiheit, eine Einbruchmeldeanlage sowie weitere bauliche Details. Die voraussichtlichen Kosten für diese zusätzlichen Bedarfe werden rd. 1,0 Mio. € betragen.

Eine detaillierte Darstellung der zusätzlichen Ausbauten sowie der entsprechenden Kostenhöhe ist aus der Anlage ersichtlich.

Die zusätzlichen Ausbauten sollen im Rahmen der Errichtung des BC III durch die Bauherrin erfolgen, da diese nachträglich nicht oder nur mit erheblich höherem Aufwand zu realisieren wären. Da im Grundmietzins ausschließlich die in der seinerzeit vorliegenden marktüblichen Mietbaubeschreibung vorgesehene Ausstattung enthalten ist, sind die zusätzlichen Ausbauten gesondert zu finanzieren.

Die für die Maßnahmen dargestellten Kosten beruhen bisher auf Kostenschätzungen. Die tatsächliche Kostenbelastung ergibt sich erst durch die seitens der Vermieterin nachzuweisenden tatsächlich angefallenen Kosten. Vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen ist eine Freigabe durch die Stadt erforderlich, die erst erfolgen wird, wenn die konkreten Kosten bekannt sind.

Die beschriebenen zusätzlichen Ausbauten und die entsprechenden geschätzten Kosten werden als Anlage in den Mietvertrag aufgenommen.

3. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahmen soll durch einen verlorenen Baukostenzuschuss der Stadt erfolgen, der Mietvertrag sieht diese Möglichkeit ausdrücklich vor. Danach wird die Vermieterin die Maßnahmen beauftragen und diese inkl. 20 % Regiezuschlag für die anfallenden Planungs-, Steuerungs- und Finanzierungsleistungen mit der Stadt abrechnen.

Die notwendigen Mittel in Höhe von insgesamt 2,06 Mio. € (inkl. Regiezuschlag) werden im Haushalt für das Jahr 2022 bereitgestellt.

4. Aufwendungen für Erstausrüstung

Rein informatorisch weist die Verwaltung darauf hin, dass neben den unter Ziffer 2 genannten Mehrkosten für zusätzliche Ausbauten weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Beginn der Nutzung des BC III durch die Stadtverwaltung zu erwarten sind. Auf diesen Umstand wurde bereits in der Vorlage 19-11959 hingewiesen. Es geht um die durch die Stadt einzubringende Ausstattung der Büroräume, insbesondere für zu beschaffende IT-Komponenten, Arbeitsplatzbeleuchtung über Stehlampen, Teeküchen sowie Ausstattung der Besprechungs- und Konferenzräumen mit aktuell erwarteten Kosten von ca. 1,9 Mio. €. Diese Ausstattung wird nicht über die Vermieterin eingebracht und muss somit von der Stadt beschafft werden. Inwieweit vorhandenes Arbeitsplatzmobiliar weitergenutzt bzw. ersetzt werden muss, wird im Einzelnen zu prüfen sein, sodass dafür ggf. weitere Investitionen notwendig werden. Des Weiteren werden Umzugskosten in Höhe von ca. 250 T€ erwartet.

Die nach Einschätzung der Verwaltung notwendigen Mittel werden in die Haushaltsplanungen für das Jahr 2022 aufgenommen. Im Zuge dieser Haushaltsberatungen wird vom Rat entschieden, welche Mittel bereitgestellt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Die Kommunalaufsicht im Nds. Ministerium für Inneres und Sport hat auf die Eingabe der Fraktion DIE LINKE vor kurzem schriftlich mitgeteilt, dass sie die Entscheidung des Rates vom 17. Dezember 2019 für die Anmietung des BC III unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit für vertretbar hält und keine Maßnahmen ergreifen wird.

Folgt der Rat also nun dem vorliegenden Beschlussvorschlag der Verwaltung, sind keine weiteren Verzögerungen im Verfahren zu erwarten. Die Bauherrin wird nach Unterzeichnung des Mietvertrages zeitnah das Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung des BC III einleiten.

Herlitschke

Anlage:

Aufstellung zusätzlicher Ausbauten