

*Betreff:***Aufhebung Mietvertrag im Gebäudekomplex Wendenstr.
69/Fallersleber Str. 1***Organisationseinheit:*

Dezernat VIII

65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

05.05.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	11.05.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	17.05.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	24.05.2022	Ö

Beschluss:

„1. Der beabsichtigten einvernehmlichen Aufhebung des zwischen der Stadt Braunschweig und dem Niedersächsischen Studieninstitut für kommunale Verwaltung e. V. (NSI) im Jahre 2018 abgeschlossenen Mietvertrages über eine Fläche von rd. 2000 m² im Gebäudekomplex Wendenstraße 69/ Fallersleber Straße 1 wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Aufhebung erforderliche gegenseitige Abwicklungsvereinbarung mit dem NSI zu verhandeln und abzuschließen. In diesem Rahmen ist insbesondere eine Regelung über die Zahlung der aus dem seinerzeitigen Veräußerungs-geschäft entstandenen Kaufpreisforderung der Stadt zu treffen.“

Sachverhalt:

Der Gebäudekomplex Wendenstraße 69/Fallersleber Straße 1 stand bis 2017/2018 im gemeinsamen Eigentum der Stadt Braunschweig (zu 1/3) und des Niedersächsischen Studieninstituts für kommunale Verwaltung e.V. (NSI) (zu 2/3). In dem städtischen Teil des Gebäudes war die Abteilung Bürgerangelegenheiten untergebracht, in dem Teil des NSI das Bildungs-zentrum am Standort Braunschweig.

Aufgrund des seinerzeit festgestellten erheblichen Sanierungsbedarfs an dem gesamten Gebäude kamen die Stadt und das NSI überein, den städtischen Miteigentumsanteil an das NSI zu veräußern, um eine Sanierung des Gebäudes aus einer Hand zu ermöglichen. Zur Durchführung der Sanierung hatte sich das NSI bereit erklärt, das nach der Veräußerung im Jahr 2018 nunmehr Alleineigentümer des Gebäudes ist.

Im Gegenzug sollte die Abteilung Bürgerangelegenheiten nach erfolgter Sanierung wieder in das Gebäude einziehen, um den Bürgerinnen und Bürgern weiter innenstadtnahe Dienstleistungen anbieten zu können. Zu diesem Zweck wurde seinerzeit neben der Veräußerung des Miteigentumsanteils zugleich ein Mietvertrag über 20 Jahre zwischen der Stadt und dem NSI geschlossen. Der für den Miteigentumsanteil vereinbarte Kaufpreis sollte nicht an die Stadt ausgezahlt, sondern über die Laufzeit mit dem Mietzins verrechnet werden. Die weiteren Einzelheiten zu den abgeschlossenen Verträgen können den Vorlagen 17-05858 (öffentlich) so wie 17-05861 (nicht-öffentlich) entnommen werden.

Zu einer Sanierung des Gebäudes ist es bisher nicht gekommen.

Neben einer erheblichen Steigerung der Kostenschätzung für die ursprüngliche Planung gab es beim NSI Erkenntnisse über weitere zeitliche und finanzielle Risiken, die aus der geplanten Sanierung des Bestandsgebäudes herrührten. Zudem war durch den zwischenzeitlich erreichten Umfang der Sanierungsmaßnahme im zweistelligen Millionenbereich nicht mehr gewährleistet, dass die Kapazitäten des NSI für die operative Steuerung eines Projekts dieser Größenordnung ausreichen.

Anschließend wurden andere Alternativen umfangreich geprüft, wie z. B. ein Verkauf des Gebäudes an einen Investor mit anschließender Anmietung oder die gemeinsame Anmietung eines anderen innenstadtnahen Gebäudes, jeweils durch NSI und Stadt. Für den großen Flächenbedarf von NSI und Stadt gab es allerdings kein wirtschaftlich vertretbares Mietobjekt.

Im Zuge der Fortschritte bei den Vorbereitungen für die Sanierung des Rathaus-Neubaus am Bohlweg ist zwischenzeitlich seitens der Stadt die feste Planung entstanden, die gesamte Abteilung Bürgerangelegenheiten nach der Fertigstellung im Rathaus-Neubau unterzubringen ("Bürger-Rathaus"). Für die Übergangszeit bis zum möglichen Wiederbezug des Rathaus-Neubaus ist zuletzt der Mietvertrag für den aktuellen Standort Friedrich-Seele-Straße 7 ausreichend verlängert worden (Ds. 22-18249 und 22-18233).

Die Notwendigkeit, eine gemeinsame Alternative für die Räumlichkeiten von NSI und Stadt zu suchen, ist somit entfallen. Die Flächen im Gebäudekomplex Wendenstraße 69/Fallersleber Straße 1 müssen daher nicht länger für die Stadt vorgehalten werden.

Das NSI hat inzwischen für seinen Raumbedarf am Standort Braunschweig eine Liegenschaft in einem Gebäude der Stadt Braunschweig Beteiligungs- Gesellschaft mbH in der Taubenstraße gefunden.

Daher besteht beim NSI die Absicht, der dortigen Mitgliederversammlung vorzuschlagen, der ausgehandelten Mietslösung in der Taubenstraßen zuzustimmen, die zugleich die Veräußerung des Gebäudekomplexes Wendenstraße 69/Fallersleber Straße 1 umfasst. In diesem Zusammenhang wird es als auch wirtschaftlich vorteilhaft eingeschätzt, wenn vor dem Start des Verkaufsprozesses der mit der Stadt abgeschlossene Mietvertrag aus dem Jahre 2018 einvernehmlich aufgehoben werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher, bereits jetzt im Grundsatz einer einvernehmlichen Aufhebung des Mietvertrages zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, eine detaillierte Aufhebungs- und Abwicklungsvereinbarung mit den Verantwortlichen des NSI zu verhandeln. Hierbei wird es insbesondere um die Modalitäten des Ausgleichs der noch offenen Forderung aus der Veräußerung des Miteigentumsanteils aus dem Jahre 2018 gehen.

Herlitschke

Anlagen:
keine