

*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

Zusammenstellung und Erläuterung der Zusatzkosten für nutzerspezifische Ausbauten des BC III

Folgende zusätzliche nutzerspezifische Ausbauten sind vorgesehen (alle Kostenangaben Brutto inkl. Regiezuschlag). Die Aufstellung differenziert zwischen Ausbauten, welche ohne Anmietung des BC III an anderer Stelle umzusetzen wären (Nr. 1 - 3) sowie Ausbauten, die im Projekt aufgrund der nutzerspezifischen Bedarfe der Verwaltung realisiert werden sollen (Nr. 4 – 9).

Ausbauten, welche ohne Anmietung des BC III an anderer Stelle vorzunehmen wären, jedoch die Anmietung des BC III die wirtschaftliche Möglichkeit der Einrichtung bietet (Summe ca. 1.06 Mio €):

1. Herrichtung eines Serverraums im Untergeschoss – Zusatzkosten 686 T€

Für die weitere Digitalisierung der Verwaltung ist es erforderlich die Verfügbarkeit der Datenetze, der Datenbestände und der Fachverfahren abzusichern. Um einen hinreichenden Schutz bei Feuer, Hochwasser und Leitungsunterbrechungen bieten zu können, müssen alle relevanten städtischen IT-Systeme in zwei redundanten Instanzen an zueinander entfernten, separaten Datennetzknuten im Stadtgebiet betrieben werden.

Die bereits redundant ausgelegten Systeme sollen daher auf das Rathaus und auf einen weiteren Datennetzknuten verteilt werden. Der Standort BC III bietet sich dabei aus mehreren Gründen an: Es handelt sich um eine große Liegenschaft mit vielen Arbeitsplätzen und viel Datenverkehr, die Nutzung ist langfristig vorgesehen, sie ist hochwassersicher und räumlich entfernt vom Rathaus gelegen und bietet die Option für eine externe Einspeisung von Ersatzstrom. Das Szenario eines länger andauernden großflächigen Stromausfalls stellt an die öffentliche Daseinsvorsorge und den Bevölkerungsschutz Anforderungen, die ohne Strom für die lokalen Datennetze zukünftig sehr schwer zu erfüllen wären. Unter diesen Gesichtspunkten ist der zusätzliche Serverraum ein Baustein eines notwendigen Ausbaus für eine zukunftsfähige, betriebssichere und redundante städtische Dateninfrastruktur.

2. E-Mobilität – Zusatzkosten 329 T€

Das E-Mobilitätskonzept der Stadt Braunschweig erfordert Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge. Um Ladestationen installieren zu können, müssen entsprechende Vorrichtungen vorgesehen werden. Die Hausanschlussleistung muss auf den Mehrbedarf erhöht sowie passende Ladestationen installiert werden. In der Summe werden Lademöglichkeiten für bis zu 10 PKW- und 16 Fahrradladestationen geschaffen werden.

3. „WC für Alle“ – Mehrkosten 46 T€

Der Behindertenbeirat fordert ein „WC für alle“ für das BC III, um die Versorgung in diesem, sehr hoch frequentierten Bereich der Stadt abzudecken. Die Verwaltung unterstützt aufgrund der vorteilhaften Lage des BC III und der wirtschaftlichen Realisierung im Rahmen der Gesamtmaßnahme diesen Vorschlag und möchte die Forderung entsprechend umsetzen.

Ausbauten, welche im Projekt aufgrund der nutzerspezifischen Bedarfe der Verwaltung realisiert werden sollen (Summe ca. 1.0 Mio €):

4. Kühlung für Datenräume der Etagenverteilung – Mehrkosten 244 T€

Für die Ausstattung von Büroarbeitsplätzen und WLAN Accesspoints mit Datennetzen sind aktive Netzwerkkomponenten erforderlich, welche in Technikräumen etagenweise konzentriert werden. Um eine Überhitzung der Technik zu vermeiden muss deren Abwärme abgeführt werden.

Die Technikräume werden auf den Etagen in das Gesamtkühlungskonzept des Gebäudes integriert werden. Die hier vorgesehene gemeinschaftliche Ableitung der Wärme aus allen Datenräumen ist die wirtschaftlichste Variante muss aber bereits beim Bau berücksichtigt und ausgeführt werden.

5. 2x zusätzliche IT-Anschlüsse pro Mitarbeiter – Mehrkosten 305 T€

Für Büroarbeitsplätze sind als Grundausstattung 2 IT-Anschlüsse vorgesehen. Diese werden vom Vermieter bereitgestellt. Aufgrund der weiteren Digitalisierung der Verwaltung sieht die städtische Richtlinie für Datennetze vor, im Interesse der zukunftsfähigen IT-Ausstattung von Arbeitsplätzen bereits bauseits 2 zusätzliche IT-Anschlüsse vorzusehen. Eine spätere Nachrüstung von Datenanschlüssen für zusätzliche Arbeitsplätze oder den Anschluss weiterer Geräte würde ca. das 10-fache der Erstaustattung kosten, sodass eine Installation im Rahmen der Baumaßnahme wirtschaftlicher ist.

6. Vorrichtungen für WLAN – Mehrkosten 42 T€

In den vorhandenen Verwaltungsliegenschaften soll entsprechend der IT-Strategie der Stadt nach und nach für alle Fachbereiche ein verfügbares WLAN aufgebaut werden. Die Anzahl an WLAN-fähigen Geräten nimmt stetig zu. Für eine neue Verwaltungsliegenschaft ist es daher folgerichtig, und die wirtschaftlichere Lösung, diese bereits in der Neubauphase mit einem angemessenen Netz für den Aufbau eines WLANs auszurüsten.

7. Schließanlage und Türantriebe – Mehrkosten 206 T€

Es wird eine Schließanlage entsprechend des städtischen Standards vorgesehen, welche in der Neubauphase in Abstimmung mit der Stadt eingebracht werden soll. Schließanlagen sind grundsätzlich Mieterleistung. Das Einbringen im Zuge der Baumaßnahme bringt den Vorteil, dass die baulichen Voraussetzungen des Schließsystems direkt berücksichtigt werden können. Darunter sind insbesondere auch elektrische Türantriebe für Zugangstüren zur Herstellung von Barrierefreiheit enthalten.

8. Einbruchmeldeanlage (EMA) – Mehrkosten 72 T€

Es wird eine EMA entsprechend des städtischen Standards vorgesehen. EMA sind grundsätzlich Mieterleistung. Das Einbringen im Zuge der Baumaßnahme bringt den Vorteil, dass die baulichen Voraussetzungen der EMA direkt berücksichtigt werden können. Nachträglich würden deutlich höhere Kosten anfallen.

9. Weitere bauliche Details – Mehrkosten 124 T€

Es werden weitere bauliche Details, welche entsprechend der städtischen Bedarfe erforderlich werden, im Rahmen der Baumaßnahme umgesetzt. Außenzugang Pantryküche EG, Duschen EG, Sprachverbindung für Klingelanlage, WC-Ausstattung, Datenanschlüsse für Zeiterfassung.

Zusammenfassung

In der Summe ergeben sich für alle genannten zusätzlichen Ausbauten Mehrkosten in Höhe von 2.06 Mio. €, welche von der Stadt Braunschweig als Mieterin als einmalige Kosten für zusätzliche Ausbauten zu tragen sind.

Diese Kosten sind Schätzkosten des Vermieters. Maßgeblich für die Festlegung der Kosten werden jedoch die durch den Vermieter nachzuweisenden, tatsächlich angefallenen Kosten werden.