

Betreff:

Anpassung Budget für Mieterausbauten in der Anmietung Business Center III (BC III)

Organisationseinheit:

Dezernat VIII
65 Fachbereich Gebäudemanagement

Datum:

16.05.2022

Beratungsfolge

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

17.05.2022
24.05.2022

Status

N
Ö

Beschluss:

„Den in der Vorlage genannten zusätzlichen Ausbauten im Gebäudekomplex Berliner Platz – Business Center III (BC III) wird, unter den in der Begründung genannten Rahmenbedingungen in einem Kostenvolumen von bis zu 750 TEUR, zugestimmt. Die Finanzierung der von der Vermieterin nachgewiesenen Kosten erfolgt über einen verlorenen Baukostenzuschuss der Stadt.“

Sachverhalt:

Für die angemietete und derzeit im Bau befindliche Liegenschaft BC III am Willy-Brandt-Platz wurde mit Ratsbeschluss vom 14.07.2020, Ds. 20-13800, ein Kostenrahmen für mieterseitige Ausbauwünsche in Höhe 2,06 Mio. Euro beschlossen, welche als verlorener Baukostenzuschuss von Seiten der Stadt ins Projekt eingebracht werden sollen. Dabei handelte es sich um geschätzte Kosten für zusätzliche Leistungen, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses bereits bekannt waren und somit als Teil des Mietvertrages integriert werden konnten. Darüber hinaus wurden 1,9 Mio. Euro für weitere nutzerspezifische Ausstattungen der Mieträume, wie die Teeküchen inkl. technischen Geräten sowie Möblierung und Beleuchtung der Besprechungs- und Konferenzbereiche, beschlossen.

Zusätzliche Leistungen gemäß Mietvertrag

Die gemäß Mietvertrag vereinbarten zusätzlichen Ausbauten sind bis auf die E-Ladepunkte freigegeben. Es ist ein Restbudget von ca. 378 TEUR vorhanden. Die Ersparnis in den einzelnen Positionen resultiert insbesondere aus einem niedrigeren GU-Zuschlag als ursprünglich prognostiziert, welcher der Stadt zu Gute kommt. Lediglich das Schließkonzept fällt aufwändiger aus als ursprünglich vorgesehen. Die Mehrkosten in dieser Position sind im Wesentlichen auf zusätzlich notwendige Drehtürantriebe zur Herstellung von Barrierefreiheit sowie die Integration eines Zutrittskontrollsystems begründet. So war es zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses noch nicht möglich, die vollständige Türliste auf Notwendigkeit von Drehtürantrieben zu prüfen, da ein dementsprechend weit vorangeschrittener Planungsstand noch nicht verfügbar war. Ebenso gab es auf Seiten der Stadt noch keine konkreten Vorgaben, wie der Zutritt zum Gebäude ausgestaltet werden kann. Diese Punkte konnten erst nach Verfügung der verwaltungsinternen Projektgruppe mit den Fachabteilungen weiter konkretisiert und finalisiert werden, so dass im Ergebnis u. a. ein mit dem Behindertenbeirat und der Stadt abgestimmtes Konzept zur Barrierefreiheit und für die Zutrittskontrolle installiert wird. Da insbesondere die Drehtürantriebe hohe Kosten verursachen, wurde darauf

geachtet nur an zwingend erforderlichen Türen derartige Antriebe vorzusehen. Gegenüber dem ersten Planungsansatz konnte in diesem Punkt durch Optimierung und Priorisierung der benötigten Funktionalitäten die Steigerung der Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Prognose erheblich gedämpft werden.

Das übrige Restbudget ist für die Installation von E-Ladepunkten für die Elektromobilität städtischer Dienstfahrzeuge vorgesehen. Mietvertraglich kalkuliert sind 10 Ladesäulen in der Tiefgarage für insgesamt 329 TEUR. Angeboten wurden nun 15 Ladepunkte für insgesamt 152 TEUR und damit deutlich unter den kalkulierten 329 TEUR. Von den kalkulierten 2,06 Mio. Euro verbleiben mit Beauftragung der Ladepunkte der Tiefgarage ca. 226 TEUR als Restbudget.

Zusätzliche Leistungen nach Abschluss des Mietvertrags

Neben den bereits bekannten, mieterseitig zu beschaffenden Ausstattungen und Beleuchtungselementen wurden im Projektverlauf weitere zusätzliche Leistungen notwendig. So wurde insbesondere von den im Mietvertrag vereinbarten Grundrissen abgewichen, um die gemäß Belegungsplanung idealen Raumstrukturen abzubilden. So wurden insbesondere vier offene Etagen geplant, die eine deutlich von der typischen Zellenstruktur abweichende Grundrissgestaltung aufweisen. Diese dienen im Wesentlichen dazu, im BC III auf einigen Etagen neue Arbeitsplatzkonzepte zu ermöglichen und darüber hinaus die notwendigen baulichen Rahmenbedingungen für eine in Zukunft erforderliche Mehrfachbelegung von Arbeitsplätzen zu schaffen. Ebenso sind auch die zwingend erforderlichen nutzerspezifischen Anpassungserfordernisse in den einzelnen Etagen enthalten, welche erst im Rahmen der konkreten Belegungsplanung durch die nutzenden Fachbereiche und Referate benannt werden konnten. Darüber hinaus wurden zusätzliche behindertengerechte WC-Anlagen in zwei Etagen und ein kontrastreicher Anstrich in den Flurbereichen integriert, um den Ansprüchen der Barrierefreiheit gerecht zu werden. Ebenso wurde ein Empfangstresen integriert. Die Mehrkosten für alle diese Änderungen liegen bei ca. 969 TEUR.

Darüber hinaus wird mit Kosten für die Beleuchtung von Konferenz- und Besprechungsbereich sowie Vorrüstung der Medienversorgung für erforderliche Teeküchen von ca. 557 TEUR gerechnet. So konnte die Beleuchtung im Vorfeld des Mietvertrages nur überschlägig über die Anzahl der Räume geschätzt werden. Ein konkretes Lichtkonzept und insbesondere die im Konferenzbereich notwendige Flexibilität der Beleuchtung, um verschiedene Nutzungsszenarien zu ermöglichen, konnte zum damaligen Zeitpunkt noch nicht präziser abgeschätzt werden. Ebenso war die Ausgestaltung der Besprechungs- und Konferenzbereiche entsprechend der Anforderungen der jeweiligen nutzenden Verwaltungseinheiten noch nicht bekannt, so dass eine darauf abgestimmte Lichtplanung, welche für eine Arbeitsstättenrichtlinien-konforme Beleuchtung notwendig ist, nicht möglich war. Die Kostenposition Beleuchtung enthält hierbei neben der konzeptionellen Planung auch die notwendige Vorrüstung und Installation der Beleuchtungstechnik. Da der Punkt Beleuchtung intensive Schnittstellen zum Bau aufweist, soll die Leistung durch die Bauherrin erbracht werden und entfällt damit aus dem Bereich der Ausstattung in Eigenleistung.

In den Positionen wurden Sicherheiten zwischen 5 % und 25 % aufgrund derzeit stark steigender Preise im Baubereich (u. a. durch die Corona-Krise und den Ukraine-Krieg) abhängig von der Genauigkeit der derzeit vorliegenden Kosten eingepreist.

Finanzierung

Für die genannten zusätzlichen Leistungen wird mit einem Baukostenzuschuss von insgesamt 1.526 TEUR gerechnet. Davon können 226 TEUR aus dem bisherigen Restbudget des Baukostenzuschusses sowie ca. 550 TEUR aus dem bisherigen Ausstattungsbudget zur Deckung herangezogen werden. Das Budget für die Mehrkosten in Höhe von 750 TEUR wird im Rahmen der Haushaltsberatungen 2023 ff haushaltsneutral eingebracht.

Herlitschke

Anlagen:
keine