



Lingner Stadt Bürozentrum
Grunaer Straße 2, 01069 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaften
Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen
Abteilung Immobilienverwaltung
Frau Röder, Herrn Blechschmidt
Ferdinandplatz 2
01069 Dresden

Dresden, den 17.03.2014

Objekt: Lingner Stadt Bürozentrum, Bürohaus Lingnerallee 3 in 01069 Dresden

Präzisiertes Mietangebot für Büro-, Lager und Archivflächen

Sehr geehrte Frau Röder, sehr geehrter Herr Blechschmidt,

wir freuen uns, dass Sie unser Angebot zur Anmietung weiterer Flächen im Bürohaus Lingnerallee 3 in Ihrem derzeit laufenden Entscheidungsprozess berücksichtigen.

Auf der Grundlage der zwischenzeitlich geführten Gespräche und der Ihnen am 07. und 12. Februar 2014 übergebenen Erläuterungen und zusätzlichen Informationen sowie nach Abstimmung mit dem Eigentümer möchten wir unser Angebot vom 21. Januar 2014 wie folgt präzisieren:

Die erforderlichen Flächen in einem Umfang von ca. 8.100 m² Bürofläche für mindestens 450 Mitarbeiter nebst 350 m² Lager und für ca. 1000 lfd. Meter Archiv mit Rollregalanlage (ca. 350 m² Archivfläche) bieten wir Ihnen zur Anmietung ab 2016 an.

Die Flächen werden entsprechend der uns am 25. Oktober 2013 übergebenen „Baubeschreibung für die durch die Landeshauptstadt Dresden neu anzumietenden Räume im Verwaltungsgebäude Lingnerallee 3“ vom Vermieter hergerichtet. Wie Ihnen bekannt ist, ermöglicht die flexible Bauweise des Gebäudes, die Raumstruktur an die Bedürfnisse der Nutzer weitestgehend anzupassen. Wir gehen dabei davon aus, dass die von Ihnen gewünschte Raumaufteilung in etwa auch der derzeitigen Nutzung im Hause entspricht und würden diese entsprechend der noch vorzulegenden Raumbücher realisieren.

Verwaltung:
Lingner Stadt
Immobilienmanagement GmbH
Grunaer Straße 2
01069 Dresden
Telefon:
Fax:
Internet:
E-Mail:
Amtsgericht Dresden
Steuernummer:

(0351) 487 4333
(0351) 495 1130
www.lingner-stadt.de
info@lingner-stadt.de
HRB 129/1
63470/10022

Geschäftsführer:
Winfried Daltrop

Bankverbindung:
Lingner Stadt
Immobilienmanagement GmbH
HV-Konto
Commerzbank
Konto-Nr.: 0405 364 301
Bankleitzahl: 850 800 00

Im Auftrag von:
Insolvenzverwalter
RA Dr. H. Hefermehl



Darüber hinaus werden für das neue Mietobjekt vom Vermieter folgende Um- und Ausbauten vorgenommen:

- Sanierung von Toilettenanlagen und Vorbereitung von Räumen zur Nutzung als Teeküchen
- Einbau von sechs behindertengerechten Toilettenanlagen
- Installation einer bedarfsgerechten Schließanlage
- Behindertengerechter Umbau des Einganges am Parkdeck Ost
- Erneuerung bzw. behindertengerechter Umbau des Aufzuges im zentralen Treppenhaus Nord
- Einbau eines Besucherempfanges im Erdgeschoss inkl. entsprechende Foyergestaltung
- Installation von Automatiktüranlagen, jeweils zwischen Zentraltreppenhaus Nord und den angrenzenden Fluren
- Instandsetzung der Fenster (Einbau neuer Thermoscheiben und Dichtungen, Dämmung und Abdichtung der Rahmen; Montage von Fensterfeststellern; Einbau neuer Fensterbänke)
- Fenster an der Nordseite sind nicht mit Außenjalousien ausgestattet. Sofern dies in Einzelfällen zur Abschattung gegen Sonnenlicht erforderlich sein sollte, werden dort Außenjalousien nachgerüstet.
- Bereitstellung und Herrichtung eines Fahrradabstellraumes.

Der Vermieter wird das Mietobjekt nach den „Vorschriften und Ausstattungsvorgaben für die Errichtung von Leitungsnetzen speziell für Telekommunikations- und Datennetze (anwendungsneutrale Verkabelung) in Gebäuden der Landeshauptstadt Dresden mit langfristiger Nutzung (über 10 Jahre), Stand 07.09.2010“ errichten und zur Nutzung an die Landeshauptstadt Dresden übergeben.

Die angebotenen Flächen sind i. d. R. abgeschlossene Einheiten und befinden sich vorwiegend im 2., 3. und 4. Bauabschnitt sowie im Zentralbau des Hauses und schließen teilweise an bereits von der Landeshauptstadt Dresden angemietete Bereiche an.

Die vorgenannte Mietfläche für Büro, Archiv und Lager, deren ungefähren Umfang wir in gemeinsamen Gesprächen mit der Fachabteilung im November 2013 abgestimmt hatten, wird auf der Grundlage der Richtlinie zur Berechnung von Mietflächen für gewerblichen Raum (gif) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung ermittelt und um die anteilige gemeinschaftlich genutzte Verkehrs- und Funktionsflächen ergänzt.

Die sich somit ergebende Gesamtmietfläche (nach gif) von ca. 11.900 m² (davon etwa 10.950 m² Bürofläche und 950 m² Lager-/Archivfläche) ist Grundlage für die Ermittlung des Mietzinses und die anteilig entfallenden Betriebs- und Nebenkosten.

Die Büroflächen (inkl. anteilige gemeinschaftlich genutzte Flächen) bieten wir Ihnen zu einem Mietzins von 7,50 EUR und die Lager-/Archivflächen (inkl. anteilige gemeinschaftlich genutzte Flächen) zu einem Mietzins von 3,00 EUR, jeweils je m² und Monat (umsatzsteuerfrei) zzgl. Nebenkosten an.

Die Höhe der Nebenkostenvorauszahlung kalkulieren wir derzeit für Büroflächen mit 3,63 EUR und für Lager-/Archivflächen mit 2,80 EUR, jeweils je m² und Monat. Im Betrag der Nebenkostenvorauszahlung sind neben den Kosten für den speziellen und allgemeinen Elektroenergieverbrauch, Heizung, Wasser, Kosten der Erhaltungslast sowie Wartung der technischen Anlagen, öffentliche Abgaben, Kosten der Bewachung und des Sicherheitsdienstes, Kosten der Hausverwaltung auch alle Nebenkosten gem. Nebenkostenverordnung sowie die Umsatzsteuer enthalten. Kosten der Müllentsorgung sind in dem für Bürotätigkeit üblichen Maße enthalten. Die Reinigung der exklusiv genutzten Mietflächen obliegt dabei dem Mieter und ist in den Nebenkosten nicht enthalten.

Wir gehen von einer Mietdauer von mindestens 10 Jahren, beginnend ab 01. 04. 2016 bzw. einem zu vereinbarenden anderen Termin und der Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel aus. Ein Sonderkündigungsrecht des Mieters nach 7 Jahren Mietdauer kann dabei vereinbart werden, sofern dieser bereit ist, bei Ausübung dieses Rechtes eine Abstandszahlung in Höhe einer Jahresbruttokaltmiete zu leisten.

Sollten die von Ihnen benötigte Fläche nach oben oder nach unten abweichen oder sich hinsichtlich des Mietbeginns oder des Einzuges Verschiebungen ergeben, sind wir gern bereit, dies in dem abzuschließenden Mietvertrag zu berücksichtigen. Bitte bedenken Sie, dass wir für die Herrichtung des Mietobjektes ca. 12 Monate benötigen.

Im Gelände stehen derzeit etwa 750 PKW-Stellflächen zur Verfügung. Sofern Sie Stellplätze benötigen, können wir Ihnen diese gern im Rahmen weiterführender Verhandlungen zu attraktiven Konditionen anbieten.

Auf Grund der mit dem Ausbau des Mietobjektes verbundenen signifikanten Investitionen unterbreiten wir dieses Angebot für die zusätzlichen Flächen in dem Verständnis, dass mit Mietbeginn der hier angebotenen neuen Flächen der Mietzins für die Bestandsflächen im Bürohaus Lingnerallee 3 mit derzeit 6.376 m² nach gif auf 6,00 EUR für die Büroflächen (ca. 5.106 m²) und 3,00 EUR für die Archiv-/Lagerflächen (ca. 1.270 m²), jeweils je m² und Monat und zzgl. Nebenkosten, und deren Mietdauer auf weitere 10 Jahre, beginnend ab 01. 04. 2016, angepasst werden. Für den Verlängerungszeitraum sollte auch hier eine Wertsicherungsklausel vereinbart werden.

Sofern die Bestandsflächen im 3. OG BA 4 und 5 (ca. 1.106 m² Bürofläche nach gif - Bereich Aus- und Weiterbildung) entsprechend der Baubeschreibung modernisiert werden sollen, würden wir für diese Flächen einen Mietzins von 6,50 EUR je m² und Monat zzgl. Nebenkosten ansetzen.

Bei diesem für die Bestandsflächen angebotenen Mietzins unterstellen wir, dass etwaige Erweiterungen der dort installierten Datennetze, sofern erforderlich, auf Kosten des Mieters vorgenommen würden und die Regelung zur Laufzeit der Mietzahlung für das Datennetz im 5. OG (Hochbauamt) gemäß § 13 Abs. (1) Ziff. 4. des bestehenden Mietvertrages, d.h. über den 01. 04. 2016 hinaus, gilt.

Wir würden uns freuen, wenn vorliegendes Angebot die Basis für die Verhandlung eines Mietvertrages bilden könnte, dessen Abschluss auf unserer Seite der Genehmigung des Eigentümers und seiner Gremien bedarf.

Für Ihre Fragen und weitere Absprachen sowie für Objektbesichtigungen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Winfried Daltrop
Geschäftsführer



Dr. Matthias Opitz
Leiter Vermietung