



Vorlage Nr.: V2850/14
Datum: 10. Juni 2014

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaf- ten	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Prüfung der Ausübung des Optionsrechts zur Mietvertragsverlängerung um weitere fünf Jahre bis März 2021 im WTC im Vergleich zur alternativen Unterbringung der Beschäftigten im Mietobjekt Lingnerallee 3 durch Abschluss eines Mietvertrages über zehn Jahre

Beschlussvorschlag:

1. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, das Optionsrecht zur Mietvertragsverlängerung im WTC nicht auszuüben.
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, das Angebot der Polares Real Estate Management GmbH vom 4. Juni 2014 (Anlage 6) anzunehmen und einen Mietvertrag über fünf Jahre und sechs Monate für das Objekt WTC abzuschließen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V0437/10 (SR/009/2010)

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

1

10.100.11.1.6.02, Bereitstellung von Raum- und Flächenressourcen für städt. Einrichtungen

Kostenart:

42310000 Mieten und Pachten

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr 2016:

1.287.100 EUR

(WTC für 9 Monate)

159.800 EUR

(Bestandsflächen Lingnerallee 9 Monate)

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/Jahr 2017:

1.824.100 EUR

(WTC für 12 Monate)

213.100 EUR

(Bestandsflächen Lingnerallee 12 Monate)

213.100 EUR

(Bestandsflächen Lingnerallee 12 Monate)

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Begründung:

Mit der Vorlage V0437/10 wurde das Mietangebot zum WTC angenommen und die Aufnahme von Standortuntersuchungen für ein neues Verwaltungszentrum beschlossen. Die Anmietung der Flächen im WTC war dabei als Zwischenlösung zur Unterbringung von 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Standortes Hamburger Straße 19 bis zur Herstellung eines Verwaltungszentrums geplant.

Entsprechend des Beschlusses V0437/10 wurde im Mietvertrag ein 5-jähriger Nutzungszeitraum mit einer Sonderkündigungsmöglichkeit nach drei Jahren vereinbart. Des Weiteren wurde in den Vertragsverhandlungen eine einmalige Verlängerungsoption um fünf Jahre (bis zum 31. März 2021) ausgehandelt. Die Inanspruchnahme muss bis spätestens zum 30. September 2014 gegenüber dem Vermieter erklärt werden, anderenfalls läuft der Vertrag zum 31. März 2016 aus.

In der Dienstberatung der Oberbürgermeisterin am 6. Juli 2010 wurde die Unterbringung des Dienstleistungszentrums Wirtschaft sowie des Amtes für Wirtschaftsförderung im WTC beschlossen. Entsprechend dieses Beschlusses wurde ein Nachtrag zum Mietvertrag für die erforderlichen Flächen geschlossen. Darin wurde ein 5-jähriger Nutzungszeitraum ohne Sonderkündigungsmöglichkeit nach drei Jahren vereinbart, ansonsten gelten die Regelungen des ursprünglichen Mietvertrages fort, wie z. B. das Mietende (31. März 2016) sowie das Optionsrecht.

Um eine Wettbewerbskonstellation herzustellen wurde in Bezug auf die Ausübung der Option, von der Lingner Stadt Immobilienmanagement GmbH ein Mietangebot eingeholt (Anlage 4) und mit den Rahmenbedingungen des WTC sowie mit den Mietangeboten des Vermieters des WTC vom 28. April 2014, ergänzt mit Schreiben vom 08. Mai 2014 (10-jährige Nutzung) bzw. 4. Juni 2014 (5,5-jährige Nutzung) verglichen. Beim Angebot von Lingner Stadt muss beachtet werden, dass es sich sowohl auf die zusätzlich anzumietenden Flächen (als Ersatz für die WTC-Flächen) bezieht, als auch auf die bereits angemietete Flächen in der Lingnerallee 3. Vergleichsrelevant sind nur die zusätzlich anzumietenden Flächen. Gleichwohl wird der Vollständigkeit halber auch das Angebot für die bereits angemieteten Flächen mit aufgeführt (dort kommt es zwangsläufig zu einer Heraufsetzung der Miete). Ein Vergleich beider Objekte bzw. der Angebote ist in den Anlagen 1-3 dargestellt. Die Angebote sind in den Anlagen 4, 5, 5a und 6 der Vorlage beigefügt und bezogen auf die finanziellen Aspekte in folgender Übersicht zusammengefasst.

		WTC Bestandmietver- trag Verlängerung um 5 Jahre (Option)	WTC Bestandmiet- vertrag Nach- tragsangebot Verlängerung um 5 1/2 Jahre	WTC Angebot über 10 Jahre Vertrags- laufzeit	Lingnerallee 3 Angebot über 10 Jahre Ver- tragslaufzeit	
					zusätzliche Flächen als Ersatz für das WTC	vom Ange- bot betrof- ene Be- stands- flächen
Gesamtmietfläche	m²	12.525,94	12.525,94	12.525,94	11.765,14	6.375,72
		Gemäß bestehenden Mietvertrag unter Berücksichtigung der Wertsicherungsklau- sel	Gemäß Angebot Polares Real Estate Mana- gement GmbH vom 04.06.14	Angebot Polares Real Estate Management GmbH vom 28.04.14, ergänzt mit Schreiben vom 08.05.14	Angebot Lingner Stadt Immobilienmanagement GmbH vom 17.03.14	
Gesamtgrundmiete pro Monat (2016)	EUR	105.848,52	96.850,43	96.850,43	86.083,92	17.750,27
Gesamtbetriebskos- ten pro Monat (2016)	EUR	46.151,70	46.151,70	46.151,70	42.310,06	0,00
Gesamtmieste pro Monat (2016)	EUR	152.000,22	143.002,13	143.002,13	128.393,98	

Mehrkosten für Bestandsflächen	EUR					17.750,27
Gesamtmietkosten indexiert, inkl. Mietfreiheit						
Einsparung wg. Mietfreiheit	EUR	0,00	-631.061,64	-1.041.790,46	0,00	0,00
bei 5 Jahren	EUR	9.400.115,06	8.717.909,57	8.890.930,09	7.729.582,81	1.065.016,20
bei 5 1/2 Jahren	EUR	10.368.937,30*	8.994.819,78	9.811.524,09	8.551.835,03	1.171.517,82
bei 10 Jahren	EUR			17.318.204,23	15.952.105,03	2.218.189,28

*fiktive Miete, da Vertrag zu diesem Zeitpunkt bereits beendet

Da das Angebot zur Anmietung von Räumen im Objekt Lingnerallee 3 gegenüber dem Angebot der Polares Real Estate Management GmbH vom 4. Juni 2014 eine um 4,5 Jahre längere Nutzungszeit vorsieht, verschlechtern sich die Optionen hinsichtlich einer mittelfristigen Lösung für ein Verwaltungszentrum in der Landeshauptstadt. Obgleich die Finanzierung eines Verwaltungszentrums derzeit nicht im Haushalt dargestellt und unter finanziellen Aspekten eine Anmietung über zehn Jahre im Objekt Lingnerallee 3 vorteilhafter ist, wird empfohlen an der Fortsetzung der Nutzung der Räume im WTC aufgrund der größeren Flexibilität im Hinblick auf die Entscheidungslage zum Verwaltungszentrum festzuhalten.

Derzeitiger Vertragsstand:

Mietvertrag WTC

Der Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der EPF Arena Verwaltungs S.à r.l. & Co. KG zum Objekt Ammonstraße / Freiburger Str. 33 (Mietvertrag WTC) wurde am 4. Mai 2010/19. Mai 2010 abgeschlossen. Die Mietzeit begann am 1. September 2010 und endet nach Ablauf von fünf Jahren und sieben Monaten, d. h. am 31. März 2016.

Folgende Ämter sind im WTC untergebracht:

- Geschäftsbereichsleitung Stadtentwicklung und Bau
- Stadtplanungsamt
- Städtisches Vermessungsamt
- Bauaufsichtsamt
- Amt für Wirtschaftsförderung

Mietvertrag Lingnerallee 3

Die Festmietzeit des bestehenden Mietverhältnisses zum Objekt Lingnerallee 3 zwischen Herrn Rechtsanwalt Dr. Hefermehl als Insolvenzverwalter über das Vermögen der GSB Gesellschaft für Stadtentwicklung und Bauplanung Stadterneuerung Dresden GmbH & Co. und der Landeshauptstadt Dresden endet am 31. Dezember 2015 und läuft anschließend auf unbestimmte Zeit weiter, sofern nicht eine von beiden Vertragsparteien fristgemäß kündigt. Der Gesamtmietzins beträgt derzeit monatlich 39.168,63 EUR (16.695,73 EUR Grundmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung: 22.472,90 EUR).

In der Lingnerallee 3 sind folgende Ämter untergebracht:

- Haupt- und Personalamt, SG Personalentwicklung / Fortbildung, Teile des SG Personalrecht/Ausbildung
- Sozialamt, SG Betreuungsbehörde
- Eigenbetrieb Kindertagesstätten, Bau- und Liegenschaftsverwaltung

- Hochbauamt
- Straßen- und Tiefbauamt, Abteilung Straßenverkehrsbehörde

Vergleich der Objekte / Angebote

Mietvertrag WTC

Die derzeitigen Vertragsbedingungen des Mietvertrages zum WTC gelten bei Inanspruchnahme der Option fort. Insbesondere durch die ab dem Jahr 2014 jährlich greifende Wertsicherungsklausel werden die Mietausgaben für das Objekt weiter steigen (entsprechend der Inflationsrate). Der vorhandene Ausstattungsstandard ist nur bedingt für eine langjährige Fortführung des Mietverhältnisses geeignet, z. B. ist ein weiterer Ausbau des IT-/ TK-Netzes nicht mehr möglich.

Nachtragsangebot WTC vom 4. Juni 2014

Der Vermieter legte auf der Grundlage des bestehenden Mietvertrages ein Nachtragsangebot über fünf Jahre und sechs Monate vor (Anlage 6). Hierbei wurde eine Mietfreiheit von sechs Monaten am Ende der Laufzeit gewährt. Gleichzeitig wurde der Beginn der Indexierung der Miete vom 1. September 2010 auf den 1. April 2016 verlegt. Das Stadtmodell kann grundmietfrei in den derzeitigen Ladenflächen verbleiben. Weiterhin erklärte der Vermieter ein Vorzugsrecht bei der Anmietung von Flächen nach dem Auszug der DREWAG und der Städtischen Bibliotheken. Der vorhandene Ausstattungsstandard bleibt unverändert.

Angebot WTC vom 28. April 2014, ergänzt mit Schreiben vom 8. Mai 2014

Seitens des Vermieters des WTC liegt weiterhin ein Angebot über eine 10jährige Nutzungszeit mit einer Verlängerungsoption von weiteren zehn Jahren vor (Anlage 5). In diesem Angebot wird eine Mietfreiheit von neun Monatsgrundmieten gewährt. Ferner wird die Indexierung der Miete in der Form geändert, dass auf der Basis September 2014 die Miete erst ab März 2017 indexiert wird. Der Vermieter bietet weiterhin die Anmietung weiterer Flächen zu gleichen Konditionen an und erklärt sich bereit, die Vorschriften und Ausstattungsvorgaben für die Errichtung von Leitungsnetzen speziell für Telekommunikations- und Datennetze (anwendungsneutrale Verkabelung) in Gebäuden der Landeshauptstadt Dresden mit langfristiger Nutzung (über zehn Jahre) umzusetzen (Anlage 5a). Für die Unterbringung des Stadtmodells stellt er eine Ladenfläche bis Ende März 2026 grundmietfrei zur Verfügung.

Angebot Lingner Stadt 17. März 2014

Das Angebot der Lingner Stadt Immobilienmanagement GmbH beinhaltet für die Räume im Objekt Lingnerallee 3 eine Mietdauer von zehn Jahren. Seitens des Vermieters ist eine Mietvertragsdauer von fünf Jahren nicht darstellbar. Ein Sonderkündigungsrecht ist frühestens nach sieben Jahren mit einer Abstandsanzahlung in Höhe einer Jahresbruttokaltmiete denkbar. Der Ausstattungsstandard der Räume ist im Gegensatz zum WTC aufgrund der vermierterseits zugesicherten Umsetzung der Baubeschreibung für eine langjährige Fortführung des Mietverhältnisses geeignet (Anlage 4a). Das Daten- und Telefonnetz entspricht den städteigenen Vorschriften und Ausstattungsvorgaben für die Errichtung von Leitungsnetzen speziell für Telekommunikations- und Datennetze (anwendungsneutrale Verkabelung) in Gebäuden der Landeshauptstadt Dresden mit langfristiger Nutzung (über zehn Jahre) und wird seitens des Vermieters bereitgestellt. Darüber hinaus stehen bei zusätzlichem Bedarf auch weitere Flächen zur Verfügung.

Kosten

Bei Betrachtung des 10-Jahresangebotes der Lingner Stadt Immobilienmanagement GmbH reduzieren sich die Mietausgaben im Vergleich zum Angebot von POLARES Real Estate Asset Management GmbH um ca. 1.366.100EUR. Darüber hinaus wurde im Kostenvergleich (Anlage 1) alle Angebote bewertet und dargestellt. Beide Angebote liegen in Bezug auf die Optionsausübung des derzeitigen Mietvertrages unter diesen Ausgaben. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Ausgaben für die derzeit im Objekt Lingnerallee 3 genutzten Flächen um jährlich ca. 213.000 EUR (17.750,27 EUR pro Monat) erhöhen. Für die bereits angemieteten Büroflächen werden 6,00 EUR und für die Lager-/ Registraturflächen 3,00 EUR/m² als Grundmiete fällig. Die Mietdauer wird um zehn Jahre ab 2016 verlängert. Die Erhöhung der Bestandsmieten ist grundsätzlich angemessen, da die bisherige Durchschnittsgrundmiete von 2,62 EUR/m² deutlich unter dem marktüblichen Mietzins liegt. Seitens des Vermieters wurde mitgeteilt, dass sich deshalb auch bei Nichtannahme des Angebotes der Mietzins für die Bestandsflächen nach dem Ende der Festmietzeit des bestehenden Mietvertrages zum 1. Januar 2016 voraussichtlich erhöhen wird.

In der Kostenaufstellung (Anlage 1) werden für das WTC und die Lingnerallee 3 die Betriebskosten aus der Nebenkostenabrechnung 2012 entnommen. Es muss beachtet werden, dass diese auch für das Jahr 2016 angesetzt wurden. Eine Hochrechnung auf das Jahr 2016 ist hier nicht sinnvoll, da eine konkrete Prognose insbesondere bzgl. Energiepreisentwicklungen schwierig ist. Es ist aber davon auszugehen, dass die Nebenkosten im Jahr 2016 höher liegen als im Jahr 2012.

Flächenbetrachtung

Die Flächeneffizienz ist dabei im Objekt Lingnerallee 3 besser als im WTC, so dass eine geringere Gesamtfläche angemietet werden muss, um die gleiche Anzahl an Beschäftigten unterzubringen. Grund dafür ist, dass im Vergleich zum WTC ein geringerer Umfang von Neben- bzw. Verkehrsflächen angemietet werden muss.

Baubeschreibung / Umweltfaktoren

Bei dem Objekt Lingnerallee 3 handelt es sich um ein 1970 errichtetes Gebäude. Das WTC wurde 1996 fertiggestellt. Beide Objekte erfüllen die zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt erforderlichen baulichen Anforderungen und sind für die Unterbringung der städtischen Beschäftigten geeignet. Ein Vergleich der einzelnen Aspekte ist in der Anlage 2 und 3 dargestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die bauliche Hülle im Objekt Lingnerallee 3 nicht mehr den derzeitigen Anforderungen hinsichtlich des Wärmeschutzes entspricht. In diesem Zusammenhang müsste die Fassade einschließlich der Fenster komplett erneuert werden. Dies wird jedoch seitens des Eigentümers derzeit nicht in Erwägung gezogen. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, die Instandsetzung der Fenster bis zum Einzug in das Mietobjekt zu übernehmen.

Ferner unterschreitet die Brüstungshöhe der Fenster den gesetzlich vorgeschriebenen Wert, so dass hier seitens des Vermieters eine Lösung gefunden werden muss. Nach Umbau werden jedoch alle arbeitsstättenrechtlichen Anforderungen erfüllt. Zu beachten ist, dass es bei einer Anmietung im Objekt Lingnerallee 3 zu einer zusätzlichen Konzentration der städtischen Organisationseinheiten kommt, da bereits eine Vielzahl im Areal Lingner Stadt untergebracht ist.

Im WTC bestehen baulicherseits keine Möglichkeiten die Beleuchtungssituation insbesondere bei Einzelzimmern zum überdachten Atrium zu verbessern. Das gegenwärtig vorhandene

IT-/TK-Netz wird bei Fortsetzung des derzeitigen Mietvertrages und bei Annahme des Angebotes über eine 5,5-jährige Nutzung nicht erweitert. Bei Annahme des Angebotes der POLARES Real Estate Asset Management GmbH zur Verlängerung des Mietvertrages bis 2026 werden im Rahmen eines vollständigen Umbaus der Gesamtanlage die Vorschriften und Ausstattungsvorgaben für die Errichtung von Leitungsnetzen speziell für Telekommunikations- und Datennetze (anwendungsneutrale Verkabelung) in Gebäuden der Landeshauptstadt Dresden mit langfristiger Nutzung (über zehn Jahre) eingehalten. Aufgrund des Gebäudezuschnitts ist eine direkte natürliche Belüftung einiger Räume (zum überdachten Atrium) nicht möglich. Außerdem sind die Ämter in verschiedenen Gebäudeteilen untergebracht, so dass die Wege im Gebäude länger als im Objekt Lingnerallee 3 sind.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Kostenvergleich
Anlage 2	Vergleich Baubeschreibung
Anlage 3	Vergleich der Umweltfaktoren
Anlage 4	Angebot Lingner Stadt Immobilienmanagement GmbH
Anlage 5	Angebot POLARES Real Estate ASSET Management GmbH vom 28.04.14/ 08.05.14
Anlage 5 a	Aktennotiz zum Gespräch zwischen Vermieter WTC und Vertretern der Landeshauptstadt am 20.05.14
Anlage 6	Angebot POLARES Real Estate Asset Management GmbH vom 04.06.14

Helma Orosz