

Vorlage Nr.: V2720/18
Datum: 27. November 2018

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	06.11.2018	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	26.11.2018	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	09.01.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Stadtbezirksbeirat Altstadt	29.01.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	04.02.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit (Eigenbetrieb IT-Dienstleistungen)	04.03.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	06.03.2019	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	21.03.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Ausübung des Optionsrechts zur Mietvertragsverlängerung um weitere 5 Jahre bis 30. September 2026 im World Trade Center Dresden

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dass Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages zum World Trade Center Dresden um weitere fünf Jahre auszuüben.
2. Die gemäß der Anlage ausgewiesenen Aufwendungen sind bei der Planung ab dem Doppelhaushalt 2021/2022 zu berücksichtigen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1940/17 vom 22. März 2018
V1941/18 vom 22. März 2018
V2093/17 vom vom 7. Juni 2018

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:

siehe Anlage

Teilergebnishaushalt/-rechnung:
Produkt:
Kostenart:
Einmaliger Ertrag/Jahr:
Einmaliger Aufwand/Jahr:
Laufender Ertrag/jährlich:
Laufender Aufwand/jährlich:
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element: 10.100.11.1.6.02
Kostenart: Mieten und Pachten (4231 0000)
Betriebskosten (4231 1000)

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:
Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Hintergrund

Der Mietvertrag über Büro- und Stellflächen im World Trade Center Dresden (WTC) wurde am 4. Mai 2010/19. Mai 2010 abgeschlossen. Die Anmietung der Flächen im WTC war seit Anfang an als Zwischenlösung zur Unterbringung von derzeit 435 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bis zur Herstellung eines Verwaltungszentrums geplant. Derzeit sind in diesem Verwaltungsgebäude das Stadtplanungsamt, das Amt für Geodaten und Kataster, das Bauaufsichtsamt, das Amt für Wirtschaftsförderung und der Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften untergebracht.

Mit dem 6. Nachtrag zum Mietvertrag wurde im Jahr 2014 die Festmietzeit des Mietvertrages im WTC bis zum 30. September 2021 vereinbart.

In dem 6. Nachtrag wurde weiterhin die Wertsicherungsklausel für den Mietzins angepasst. Ab dem Jahr 2018 erfolgt deshalb eine jährliche Anpassung des Mietzinses entsprechend der Inflationsrate. Die aktuelle monatliche Grundmiete beträgt 97.450,43 Euro zuzüglich der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 39.760,95 Euro. Vor dem Hintergrund einer Mietfläche von 12.525,94 m² wird die Miethöhe als marktüblich eingeschätzt.

Des Weiteren wurde der Landeshauptstadt Dresden über die Festmietzeit (30. September 2021) hinaus eine Verlängerungsoption von fünf Jahren (bis 30. September 2026) zu den geltenden Bedingungen des Mietvertrages eingeräumt. Das Optionsrecht ist durch die Landeshauptstadt Dresden bis zum 31. März 2019 auszuüben, andernfalls verfällt dieses.

Umsetzung/Bewertung

Mit den Beschlüssen V1940/17 „Verwaltungsunterbringung 2030 - Ziele und Standortkonzept für das Stadtzentrum“ (Beschluss vom 22. März 2018), V1941/17 „Neues Verwaltungszentrum am Standort Ferdinandplatz – Projektentwicklung“ (Beschluss vom 22. März 2018) sowie V2093/17 „Interimsunterbringung der Organisationseinheiten aus dem Objekt Grunaer Str. 2/St. Petersburger Str. 9“ (Beschluss vom 7. Juni 2018) hat sich der Stadtrat positioniert, ein Verwaltungszentrum am Ferdinandplatz bis Ende zweites Quartal 2025 nach gegenwärtigem Bauablaufplan zu errichten. Um auf eventuelle Verzögerungen aufgrund einer späteren Ausschreibung reagieren zu können und noch ausreichend Zeit für die Herstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietobjektes nach Auszug der Verwaltung zu haben, schlagen wir die Verlängerungsoption bis 30. September 2026 vor.

Eine Unterbringung bzw. Suche von alternativen Mietobjekten für die bisher im WTC unterbrachten Ämter wird auf Grund der derzeit angespannten Büromietmarktsituation, des zusätzlichen Umzugsaufwandes sowie der relativ kurzen Zeit bis zur geplanten Fertigstellung des Verwaltungszentrums als nicht sinnvoll eingeschätzt.

Kosten und Finanzierung

Die Mietaufwendungen wurden unter Berücksichtigung der geltenden Wertsicherungsklausel gemäß Mietvertrag für die Jahre 2019 und 2020 sowie für die Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre (2021 bis 2026) berechnet und sind in der Anlage dargestellt. Für die Mietzeit vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2026 betragen die Mietaufwendungen insgesamt 9.336.050 Euro.

Anlagenverzeichnis:

Anlage	Finanzielle Auswirkungen
--------	--------------------------

Dirk Hilbert