

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

Anlage - Finanzielle Auswirkungen

Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung

Pos.	Amt	PSP-Element	Sachkonto	Bestandsvertrag			Ausübung Optionsrecht					
				Prognose 2019 in EUR	Prognose 2020 in EUR	01.01.-30.09.2021 in EUR	01.10.- 31.12.2021 in EUR	2022 in EUR	2023 in EUR	2024 in EUR	2025 in EUR	2026 in EUR
1	65	10.100.11.1.6.02	4231 0000	1.229.300	1.253.850	951.550	323.000	1.297.950	1.321.750	1.345.900	1.370.500	1.041.950
			4231 1000	486.650	496.400	379.750	126.600	508.850	519.050	529.450	540.000	411.050
			Summe	1.715.950	1.750.250	1.331.300	449.600	1.806.800	1.840.800	1.875.350	1.910.500	1.453.000
2	geplante Finanzmittel (in der HHPL 2019/2020 berücksichtigt)			1.715.950	1.750.250	0	0	0	0	0	0	0
3	Mittelfristige Finanzplanung (bis zum Haushaltsjahr 2023)			0	0	1.331.300	418.950	1.750.250	1.750.250	0	0	0
3.1	zusätzlicher Mittelbedarf gegenüber dem Bestandsvertrag ab 2021			0	0		30.650	56.550	90.550	0	0	0
4	Mittelbedarf ab dem Haushaltsjahr 2024			0	0	0	0	0	0	1.875.350	1.910.500	1.453.000
5	Gesamtvolumen Mietaufwand			4.797.500			9.336.050					

Legende	
10.100.11.1.6.02	Bereitstellung von Raum- und Flächenressourcen für städtische Einrichtungen
4231 0000	Mieten und Pachten
4231 1000	Betriebskosten Miet- und Pachtverträge

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/049/2018)

Sitzung am: 22.03.2018

Beschluss zu: V1940/17

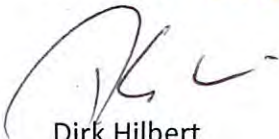
Gegenstand:

Verwaltungsunterbringung 2030 - Ziele und Standortkonzept für das Stadtzentrum

Beschluss:

1. Der Stadtrat bestätigt die Ziele und das vorliegende Standortkonzept für die Verwaltungsunterbringung 2030 im Stadtzentrum.
2. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister mit der weiteren Vorbereitung der im Konzept dargestellten Maßnahmen.

Dresden, 27. MRZ. 2018



Dirk Hilbert
Vorsitzender

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/049/2018)

Sitzung am: 22.03.2018

Beschluss zu: V1941/17

Gegenstand:

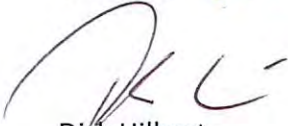
Neues Verwaltungszentrum am Standort Ferdinandplatz - Projektentwicklung

Beschluss:

1. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, am Standort Ferdinandplatz ein Neues Verwaltungszentrum zu entwickeln, welches den Anforderungen an eine moderne bürger-, zukunfts- und dienstleistungsorientierte Verwaltungsorganisation Rechnung trägt.
2. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, die grundstücksseitigen Voraussetzungen für den Bau des Neuen Verwaltungszentrums zu sichern.
3. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, die Voraussetzungen für das Vergabeverfahren an einen Totalunternehmer für Planung und Bau vorzubereiten, sofern ein Vergabefehler wegen eines Verstoßes gegen die Bedingungen gemäß § 3a EU Abs. 4 i. V. m. Abs. 2 VOB/A sicher ausgeschlossen ist, alternativ sind die Planungs- und Bauleistungen losweise auszuschreiben.
4. Der Stadtrat beschließt die außerplanmäßige Mittelbereitstellung im Projekt HI.6510022 – Verwaltungszentrum im Haushaltsjahr 2017 i. H. v. 50.000 Euro, im Haushaltsjahr 2018 i. H. v. 475.000 Euro und 2019 i. H. v. 125.000 Euro zulasten des Projektes HI.2710018 – Dr.-Külz-Ring 19, Neues Rathaus, 2. RA in den jeweiligen Haushaltsjahren 2017, 2018, 2019 und 2020.
5. Der Stadtrat beschließt im Projekt HI. 6510022 – Verwaltungszentrum eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 125.000 Euro im Haushaltjahr 2018 für 2019, zulasten des HI.2710018 – Dr.-Külz-Ring 19, Neues Rathaus, 2. RA.
6. Bei der weiteren Entwicklung des Verwaltungsstandortes Ferdinandplatz ist auf Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu achten und in Folgevorlagen hinsichtlich der Kostenentwicklung anhand von Vergleichskennzahlen (z. B. vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) zu berichten.

7. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten soll der Totalunternehmer dazu verpflichtet werden die Lose zur Vergabe an Nachunternehmer so zu teilen, dass sich die kleine und mittelständische Wirtschaft, auch die regionale Wirtschaft beteiligen kann.

Dresden, 27. MRZ. 2018



Dirk Hilbert
Vorsitzender

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Stadtrat (SR/052/2018)

Sitzung am: 07.06.2018

Beschluss zu: V2093/17

Gegenstand:

Interimsunterbringung der Organisationseinheiten aus dem Objekt Grunaer Str. 2/St. Petersburger Str. 9

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt das Konzept zur Interimsunterbringung der Organisationseinheiten aus der Grunaer/St. Petersburger Straße zur Kenntnis. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dieses bis 31. Juli 2019 umzusetzen. Für den Fall, dass in der weiteren Untersuchung ein Kauf des Objektes vom derzeitigen Eigentümer oder die Anmietung weiterer externer Büroflächen am Markt sich als nicht möglich, geeignet oder wirtschaftlich als nicht vorteilhafter erweisen, ist der Oberbürgermeister ermächtigt, die für die Umsetzung des Konzeptes erforderlichen Kauf- und Mietverträge abzuschließen.
2. Der Finanzbedarf für das Haushaltsjahr 2018 i. H. v. 818.050 EUR wird gemäß der Anlage 1_Neu (Anlage zur Beschlussausfertigung) den Ämtern zur Verfügung gestellt. Die konsumtiven Mehrausgaben in Höhe von 818.050 EUR werden aus Mehreinnahmen aus der Gewerbesteuer 2017 gedeckt.
3. Der Finanzbedarf gemäß der Anlage 1_Neu (Anlage zur Beschlussausfertigung) für die Haushaltsjahre 2019 bis 2025 ist bei der Haushalts- und Finanzplanung zu berücksichtigen.

Dresden, 11. JUNI 2018



Dirk Hilbert
Vorsitzender

Darstellung Finanzielle Auswirkung für die Ämter

Anlage 1_Neu
Interimsunterbringung der Organisationseinheiten aus dem Objekt
Grunaer Str. 2/St. Petersburger Str. 9

	PSP-Element	Sachkonto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe	Nd. Nr. Tabelle Vorlage Anlage 2
<i>konsumtiv</i>												
Amt 65	IT-Erschließung Objekte Amt 51 + Amt 55 + Amt 58	10.100.11.1.6.02 4211 0000	228.000 EUR	45.600 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	273.600 EUR	10
Amt 65	zusätzliche Instandhaltungskosten Grunaer Str. 2	10.100.11.1.6.02 4211 0000	262.000 EUR	624.000 EUR	624.000 EUR	624.000 EUR	624.000 EUR	624.000 EUR	624.000 EUR	624.000 EUR	4.630.000 EUR	4
Amt 65	Mietkosten Amt 51 + Amt 55 + Amt 58	10.100.11.1.6.02 4231 0000	323.000 EUR	1.938.000 EUR	1.938.000 EUR	1.938.000 EUR	1.938.000 EUR	1.938.000 EUR	1.938.000 EUR	1.938.000 EUR	13.889.000 EUR	5
Amt 65	Betriebskosten (in vorangegangener Zeile enthalten)	10.100.11.1.6.02 4231 1000	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	
Amt 65	Miete Grunaer Str. 2	10.100.11.1.6.02 4231 0000	775.000 EUR	1.550.000 EUR	1.550.000 EUR	1.550.000 EUR	1.550.000 EUR	1.550.000 EUR	1.550.000 EUR	1.550.000 EUR	11.625.000 EUR	2
Amt 65	Betriebskosten Grunaer Str. 2	10.100.11.1.6.02 4231 1000	370.000 EUR	740.000 EUR	740.000 EUR	740.000 EUR	740.000 EUR	740.000 EUR	740.000 EUR	740.000 EUR	5.550.000 EUR	3
Amt 27	Gebäudedienstleistungen - Reinigung	10.100.11.1.6.15 4241 7100	13.100 EUR	78.600 EUR	78.600 EUR	78.600 EUR	78.600 EUR	78.600 EUR	78.600 EUR	78.600 EUR	563.300 EUR	7
Amt 27	Gebäudedienstleistungen - Hausmeister	10.100.11.1.6.15 4241 8000	6.700 EUR	40.300 EUR	40.300 EUR	40.300 EUR	40.300 EUR	40.300 EUR	40.300 EUR	40.300 EUR	288.800 EUR	7
Amt 27	Gebäudedienstleistungen - Sicherheit	10.100.11.1.6.15 4291 0000	8.700 EUR	52.100 EUR	52.100 EUR	52.100 EUR	52.100 EUR	52.100 EUR	52.100 EUR	52.100 EUR	373.400 EUR	7
Amt 65	Einrichtungskosten	10.100.11.1.6.02 4431 8000	71.050 EUR	13.775 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	84.825 EUR	19
Amt 65	Umzugskosten	10.100.11.1.6.02 4431 8000	219.800 EUR	39.900 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	259.700 EUR	15
Amt 10	Mobilien - Ersatzbeschaffung	10.100.11.1.2.08 4253 1000	- EUR	28.500 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	28.500 EUR	9
Amt 30	Mobilien - Ersatzbeschaffung	10.100.11.1.2.03 4253 1000	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	9
Amt 51	Mobilien - Ersatzbeschaffung	10.100.35.1.0.03 4253 1000	86.500 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	86.500 EUR	8
EB Kita	Mobilien - Ersatzbeschaffung	Mobilien EB-Kita	42.000 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	42.000 EUR	8
Amt 58	Mobilien - Ersatzbeschaffung	10.100.36.5.0.02 4253 1000	28.500 EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	- EUR	28.500 EUR	8
Summe			2.434.350 EUR	5.150.775 EUR	5.023.000 EUR	5.023.000 EUR	5.023.000 EUR	5.023.000 EUR	5.023.000 EUR	5.023.000 EUR	37.723.125 EUR	
Amt 65	Miete Grunaer Str. 2	10.100.11.1.6.02 4231 0000	1.616.300 EUR	1.616.300 EUR	1.616.300 EUR	1.616.300 EUR	1.616.300 EUR	1.616.300 EUR	1.616.300 EUR	1.616.300 EUR	12.930.400 EUR	
Mehraufwendungen			818.050 EUR	3.534.475 EUR	3.406.700 EUR	3.406.700 EUR	3.406.700 EUR	3.406.700 EUR	3.406.700 EUR	3.406.700 EUR	24.792.725 EUR	

Anmerkungen:

Differenz der Einsparung zur Variante MRE sinkt durch

1) die frühere Anmietung zum 01.07.18 um rd. 1.347 TEUR

2) durch die Übernahme der Instandhaltung ab 01.07.18 um rd. 4.630 TEUR