



vertraulich

SPD-Fraktion  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Mitglied des Stadtrates  
Richard Kaniewski

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Finanzen,  
Personal und Recht  
GZ: GB 1

Datum: 01. JUNI 2021

**Verwaltungsunterbringung: Gestiegene Bau- und Mietkosten**  
mAF0112/21

Sehr geehrter Herr Stadtrat Kaniewski,

Ihre oben genannte Anfrage aus der Stadtratssitzung vom 12. Mai 2021 beantwortete ich wie folgt:

**Fragen:**

„Die Dresdner Stadtverwaltung ist heute über das gesamte Stadtgebiet verteilt, oft in teuren Mietobjekten oder dringend sanierungsbedürftigen Gebäuden. Das Rathaus am Dr.-Külz-Ring ist schwer sanierungsbedürftig und teilweise bereits gesperrt. Und wer schon einmal das Schulverwaltungsamt in der Fiedlerstraße besucht hat, einen schadstoffbelasteten unsanierten Plattenbau, kann kaum mehr über eine unfreundliche Verwaltung schimpfen. Zudem ist der Personalbestand in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen, um die vielfältigen Aufgaben der wachsenden Landeshauptstadt zu bewältigen. Daher ist es dringend notwendig, die Unterbringung der Verwaltungsmitarbeiter:innen neu zu organisieren, vor allem weil die Stadt als Arbeitgeberin eine große Verantwortung ihren Beschäftigten gegenüber hat. Dieser Verpflichtung kommt sie nun mit dem Bau eines neuen Verwaltungszentrums für etwa 1.300 städtische Beschäftigte im Herzen unserer Stadt nach.

Mein Dank gilt an dieser Stelle den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung für die intensive Befassung und Vorbereitung sowie den jeweiligen Fachbeigeordneten, die in den letzten Jahren das Projekt forciert und gemeinsam auf den Weg gebracht haben.

Doch nicht erst mit der Corona-Pandemie wird der geplante Verwaltungsneubau im Stadtrat und der Öffentlichkeit immer wieder diskutiert. Die Konsequenzen für den z.T. geforderten Stopp der Arbeiten wäre nicht nur ein finanzieller Schaden für die Sächsische Landeshauptstadt. Zudem müssten laufende Mietverträge für die verschiedenen Verwaltungsstandorte weitergeführt werden und zwar in Abhängigkeit von der Entwicklung des Mietmarktes. Von Sparsamkeit in der Krise kann somit nicht die Rede sein. Vor diesem Hintergrund ergeben sich die folgenden Fragen:

- 1. Aktuell ist überall zu lesen, dass die Baukosten im 1. Quartal 2021 in fast allen Bereichen um 30 – 40 Prozent gestiegen sind. War der im April geschlossene Projektvertrag zum Neubau des Verwaltungszentrums oder das Angebot des Totalübernehmers diesbezüglich betroffen?“**

Das Angebot des Totalübernehmers war inhaltlich und preislich verbindlich und zeitlich gebunden bis Ende April 2021. Eine verspätete Beauftragung hätte hier, wie mit Ihrem Verweis auf die Kostensteigerungen angedeutet, erhebliche Auswirkungen gehabt.

- 2. „Zahlreiche bestehende Mietverträge laufen in den kommenden Jahren aus. Angenommen die Stadtverwaltung könnte nach dem Auszug der DREWAG an der Freiburger Straße auch deren Räume nutzen: Wie viele Mitarbeitende könnten infolge maximal untergebracht werden und besteht die Möglichkeit, ein anderes Gebäude in der benötigten Größenordnung zu günstigeren Konditionen als beim Neubau des Verwaltungszentrums anzumieten?“**

Der Mietvertrag der DREWAG im World Trade Center (WTC) läuft bis 2030. Es wären nach Auszug der DREWAG ab etwa 2023/2024 weitere 520 Mitarbeiter/-innen am Standort WTC in klassischen Bürostrukturen unterzubringen. Da gegenwärtig im Objekt bereits etwa 460 Mitarbeiter/-innen der Landeshauptstadt Dresden arbeiten, entspräche dies einer Gesamtkapazität von 980 Personen. Im entstehenden Neubau Verwaltungszentrum wird voraussichtlich eine Mitarbeiter/-innenanzahl von aktuell 1.300 in modernen Arbeitswelten untergebracht werden.

Der Mietmarkt ist momentan und auch schon über einen langen Zeitraum andauernd sehr angespannt. Es gibt in Dresden aktuell keine freien Bürogebäude dieser Größenordnung, die zu den Anforderungen der Landeshauptstadt Dresden (LHD) passen. Notwendige bauliche Veränderungen in Mietobjekten erhöhen die Kosten. Die LHD macht sich zudem abhängig von privaten Vermietern und deren Umgang mit Instandhaltungen, vertraglichen Ausgestaltungen, fehlender Flexibilität und weiteren Faktoren.

In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit, den damit verbundenen Gesamtkosten und einem Betrachtungszeitraum von 60 Jahren (betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von Verwaltungsgebäuden) ist eine Unterbringung in Eigentumsobjekten/Neubauobjekten gegenüber einer potenziellen großvolumigen und langfristigen Anmietung vorzuziehen. Diese Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde dem Stadtrat zugestellt.

- 3. „Die Landeshauptstadt zahlt nach Aussage der Stadtverwaltung für die aktuelle Nutzung der Räume im World Trade Center jährlich rund 1,5 Mio. Euro - ohne Betriebskosten. Das wären bis zum Ende der jetzigen Vertragslaufzeit Ende 2030 bereits 16 Mio. Euro an Mietkosten. Wie viele Mitarbeitende sind aktuell bei diesem Mietpreis an diesem Standort untergebracht?“**

Die Vertragslaufzeit für das WTC ist derzeit bis 30. September 2026 befristet. Ab dem Jahr 2021 bis 2026 sind dies Mietkosten (ohne Betriebskosten) in Höhe von rund neun Millionen Euro. Aktuell sind am Standort 460 Mitarbeiter/-innen untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass bei neuen Mietvertragsverhandlungen mit dem WTC für eine weitere Verlängerung höhere Mietkosten aufgerufen werden.

Die letzten Anmietungen im vergangenen Jahr für kleinere Büroeinheiten haben dies bereits gezeigt. Das WTC ist baulich dringend Instandsetzungsbedürftig, um den modernen Anforderungen zu entsprechen (sommerlicher Wärmeschutz, Klimatisierung, Datenleitungen). Diese Kosten werden letztendlich auf den Mieter umgelegt

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Lames  
Beigeordneter für Finanzen, Personal und Recht

Kenntnisnahme:



Dirk Hilbert  
Oberbürgermeister