



Vorlage Nr.: V1006/11  
Datum:

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

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

**Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Standortuntersuchung für ein neues Verwaltungszentrum in Dresden

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt den Abschlussbericht zur Standortuntersuchung für eine neues Verwaltungszentrum in Dresden zur Kenntnis (Anlage 1a - c).
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, Vertragsverhandlungen mit den Vermietern der Objekte WTC und St. Petersburger Str. 15 mit dem Ziel eines langfristigen Mietvertrages für 1.300 Beschäftigte über einen Zeitraum von 20 Jahren aufzunehmen.
3. Die Oberbürgermeisterin informiert den Stadtrat bis zum 15.06.2011 über den Sachstand der Mietvertragsverhandlungen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V0437/10 vom 25.02.2010  
 A0067/09 vom 06.05.2010  
 V0729/10 vom 28.10.2010

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:  
 Projekt/PSP-Element:  
 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:  
 Einmaliger Ertrag/Jahr:  
 Einmaliger Aufwand/Jahr:  
 Laufender Ertrag/Jährlich:  
 Laufender Aufwand/Jährlich:  
 Außerordentlicher Ertrag/Jahr:  
 Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Begründung:**

Gemäß der Beschlüsse des Stadtrates zum Antrag A0067/09 vom 06.05.2010 und V0437/10 vom 25.02.2010 wurde die Oberbürgermeisterin beauftragt, eine Standortuntersuchung für ein neues Verwaltungszentrum nach den Prämissen des Stadtrates durchführen zu lassen. Dazu war es erforderlich, den Flächenbedarf zu bestimmen. Gemäß Beschluss V0437/10 sollen die Beschäftigten aus dem ehemaligen Technischen Rathaus in einem endgültigen Standort untergebracht werden und entsprechend dem Beschluss des Stadtrates zum Antrag A 0067/09 ist eine Neuordnung der Verwaltungsstandorte vorzunehmen. Zielsetzung ist die Reduzierung der bestehenden Mietverhältnisse. Entsprechend den auslaufenden Verträgen ist von einem Flächenbedarf für 1 300 Beschäftigte auszugehen (vgl. Anlage 1 a, Punkt 5.1, Seite 16 f).

Die Verwaltung beauftragte nach einer Ausschreibung die Firma ARCADIS Deutschland GmbH diese Untersuchung durchzuführen und erweiterte den Auftrag um den Standort World Trade Center. Der Vermieter des WTC legte dazu am 21.07.2010 ein entsprechendes Mietangebot vor. Dadurch entsteht eine direkte Konkurrenzsituation bei den Vertragsverhandlungen zwischen den Standorten St. Petersburger Str. 15 und World Trade Center.

Im ersten Prüfungsschritt wurden die Standorte aus der Vorlage V0437/10 hinsichtlich ihrer Flächenkapazität untersucht.






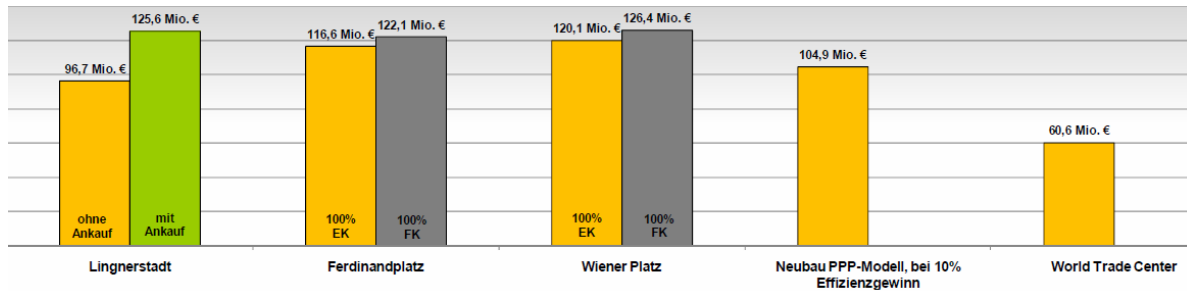
	Vorgabe LHD	Bürohaus Brüderstraße	Dachgeschoss Dr.-Külz-Ring 19	Neubau Theaterstr./Schweriner Str.	Lingnerstadt	Neubau Ferdinandplatz
<b>FLÄCHEN</b>						
BGF			4.000,00 m <sup>2</sup>	19.000,00 m <sup>2</sup>	37.617,00 m <sup>2</sup>	46.255,00 m <sup>2</sup>
Netto-Fläche			-	16.200,00 m <sup>2</sup>	31.975,00 m <sup>2</sup>	39.317,00 m <sup>2</sup>
Mietfläche		14.300,00 m <sup>2</sup>	3.100,00 m <sup>2</sup>	14.600,00 m <sup>2</sup>	28.777,00 m <sup>2</sup>	35.385,00 m <sup>2</sup>
Maximale Anzahl MA	1.300	650	141 (90)	664	1.308	1.608
Eignung		nein	nein	nein	ja	ja
						

Tabelle zur Flächenkapazität aus Anlage 1a Punkt 7.7, Seite 42

Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Standorte Dr.-Külz-Ring 19, Brüdergasse und Neubau Theaterstr./Schweriner Str. nicht die Mindestanforderungen erfüllen. Eine Unterbringung der Beschäftigten an mehreren Standorten widerspricht dem Zentralisierungsgedanken der Landeshauptstadt Dresden. Darüber hinaus ergibt sich eine unverhältnismäßig hohe Relation zwischen Kosten und Nutzen beim Ausbau des Dachgeschosses Dr.-Külz-Ring 19 (vgl. Anlage 1 a, Punkt 7.2, Seite 33). Im Objekt WTC stehen 30 000 qm zur Verfügung. Diese Fläche wäre für die Unterbringung von 1.300 Beschäftigten ausreichend.

Aus diesem Grund wurden die weiteren Untersuchungen nunmehr zu den Standorten St. Petersburger Str. 15, World Trade Center sowie Neubau Ferdinandplatz fortgeführt. Dazu wurden das Angebot der TLG für den Standort St.-Petersburger Str. 15 vom 03.02.2010 und das Angebot vom Vermieter des WTC vom 21.07.2010 zugrunde gelegt. Beide Angebote stellen noch keine hinreichende Entscheidungsgrundlage dar. Dementsprechend sind vertiefende Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Um auch bei der Variante Neubau eine Vergleichssituation herzustellen, wurde seitens der Verwaltung der Wiener Platz mit in die Untersuchung aufgenommen (vgl. Anlage 1 b). Dieser Standort wurde gewählt, da lt. Beschluss des Stadtrates V0729/10 der Operettenbau am Wiener Platz nicht mehr realisiert wird.

Im Ergebnis können alle Varianten umgesetzt werden, jedoch zu verschiedenen Zeitpunkten und Kosten (vgl. Anlage 1a, Pkt. 15.1 und Anlage 1 b, Pkt. 4). Besonderheiten ergeben sich am Standort Wiener Platz, da unter Einhaltung des vorliegenden B-Planes bei voller Nutzung aller Geschosse inklusive EG nur 1.100 Mitarbeiter untergebracht werden können. Bei einer Erhöhung der Kapazität auf 1.300 muss das Baurecht am Wiener Platz MK 5 im Bebauungsplan Nr. 123 Wiener Platz/Prager Straße neu geregelt werden. Um die finanziellen Auswirkungen aller 4 Varianten (Miete und Kauf) miteinander vergleichen zu können, kommt nur ein Barwertvergleich in Betracht. Dabei werden alle Zahlungen (Investitionskosten, Mietausgaben, ...) auf einen bestimmten Zeitpunkt abgezinst und miteinander verglichen.



Übersicht der Barwerte bei einem 20-jährigen Betrachtungszeitraum aus Anlage 1 b Punkt 9, Seite 16

Die Mietlösung im WTC erscheint für den Moment zwar die wirtschaftlichste Variante zu sein, sie ist aber ohne eine vertragliche Konkretisierung nicht abschließend zu beurteilen und zwar vor allem aus folgenden Gründen:

- Zwar ist die angebotene Netto-Kaltniete mit 7,75 – 9,50 EUR/m<sup>2</sup> (und bei 24monatiger Netto-Kaltniet-Freiheit zu Mietvertragsbeginn) auf den ersten Blick attraktiver als die 8,90 EUR/m<sup>2</sup> in der Lingner-Stadt, da allerdings nicht klar ist, welche Räumlichkeiten tatsächlich im WTC frei sein werden und damit vermietbar sind (im Turm z. B. kommen deutlich teurere Mieten zum Tragen) gilt es, das Vertragsangebot zunächst konkret zu verhandeln.
- Die angebotenen bzw. geschätzten Nebenkosten im WTC unterscheiden sich deutlich von den Annahmen bezogen auf die Lingner-Stadt. Diese niedrige Nebenkostenschätzung des Vermieters des WTC (welche in der obigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit ein wesentlicher Faktor für den niedrigen Barwert ist) muss noch eingehend plausibilisiert werden, bevor er wirklich entscheidungsrelevant werden kann.

Da auch die Ausbaustandards zu konkretisieren sind, wird empfohlen, für beide Standorte jeweils konkrete Mietverträge vollständig auszuverhandeln.

Darüber hinaus wird in der abschließenden Standortentscheidung nicht nur die Variable „Mietlasten“ eingehen. Vielmehr sind verkehrliche, städtebauliche sowie Zentralitätsaspekte Gegenstand weiterer Diskussionen. Auch muss der Faktor „Wirtschaftlichkeit“ der reinen Miete um den Aspekt der optimierten innerbetrieblichen Abläufe Berücksichtigung ergänzt werden. Hierbei unterscheiden sich die Standorte Lingner-Stadt und WTC aber nicht signifikant. Die heutigen Nachteile der dezentralen Verwaltungsunterbringung werden durch das Prinzip der Zentralisierung beseitigt, wenn die wesentlichen an einem Aufgabenkomplex gemeinsam arbeitenden Ämter räumlich zusammengeführt wären (siehe hierzu auch weiter unten), unabhängig vom konkreten Standort. Die räumliche Nähe dieses neuen Verwaltungszentrums führt wiederum zu eigenen Effekten, die dann aber nicht mehr so signifikant wären.

Der Abschluss eines Mietvertrages für eine bereits vorhandene, heute aber leerstehende bzw. zum Teil leerstehende Immobilie ist wirtschaftlicher als der Neubau eines neuen Verwaltungszentrums. Da in Dresden nach wie vor ein Überhang im Gewerbebüromarkt herrscht und auf absehbare Zeit weiter herrschen wird, müssen sich die Vermieter mit ihren Mietangeboten diesen Marktbedingungen und den damit einhergehenden niedrigen Mieten anpassen.

Ein Neubau, der heute zu den aktuellen Baupreisen und Finanzierungskonditionen zu kalkulieren ist, rechnet sich dem gegenüber aber erst dann, wenn über einen Mietvertrag die Neubaukosten tatsächlich über eine echte Kostenmiete refinanzierbar sind. Für einen Neubau, sei es in eigener Regie der Stadt oder als PPP-Modell oder auch als Mietmodell muss daher für den Betrachtungszeitraum in den nächsten 2 Jahrzehnten mit höheren Kosten gerechnet werden.

Bei längeren Betrachtungshorizonten kann sich unter bestimmten Rahmenbedingungen die Eigenrealisierung unter Umständen als wirtschaftlichere Lösung darstellen (siehe hierzu auch Anlage 1c). Wegen der sich bei derart langen Betrachtungszeiträumen ergebenden Unsicherheit (z. B. zur Baukostenentwicklung, zu den Zinsen, zur Inflation, aber auch zur eigenen Organisationsentwicklung und Ansprüchen der Verwaltung und nicht zuletzt zu der Frage, welchen konkreten Zustand man in 20 Jahren konkret im stark zyklischen Immobiliengeschäft antreffen wird) wird in der Regel wegen der grundlegenden methodischen Schwierigkeiten von solchen langfristigen Betrachtungen Abstand genommen.

In den Untersuchungen wurden ferner vergaberechtliche Aspekte durch die Firma Luther Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (Anlage 2a) und das Rechtsamt (Anlage 2b) geprüft. Dabei kommen beide zu dem Ergebnis, dass bei einer Mietvariante eine Ausschreibung entbehrlich ist und die Verhandlungen direkt erfolgen können. Dadurch ergibt sich ein zeitlicher Vorteil gegenüber der Neubauvariante. Wenn bei der Mietvertragsvariante eine Kaufoption aufgenommen wird, handelt es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft, welche durch die Landesdirektion bestätigt werden muss. Gleiches gilt bei der Realisierung eines Neubaus durch einen Dritten.

Für den möglichen Bezugszeitpunkt ist außer dem Fertigstellungstermin die bereits bestehende mietvertragliche Konstellation zu beachten. So wurde der Mietvertrag zu Räumen im WTC über einen Zeitraum von 67 Monaten (davon 7 Monate mietfrei) abgeschlossen. Er beinhaltet ein Sonderkündigungsrecht nach 41 Monaten zum 31.01.2014. Dieses muss bis spätestens 31.07.2012 ausgesprochen werden.

Wird dieses Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen, muss garantiert werden, dass das Verwaltungszentrum spätestens am 01.01.2014 bezugsfertig ist. Voraussetzung hierbei ist der Abschluss eines entsprechenden Vertrages und ausreichend Zeit für den Investor bzw. Eigentümer die Baumaßnahmen durchzuführen. Deshalb ist der Beschluss über die Anmietung zum 01.01.2014 für das neue Verwaltungszentrum bis spätestens 30.06.2011 zu fassen. Liegt der Beschluss des Stadtrates nicht fristgerecht vor, kann der Einzug in das neue Verwaltungszentrum frühestens im März 2016 erfolgen. Die Ausübung des Sonderkündigungsrechtes scheidet beim Neubau eines Verwaltungszentrums aus (vgl. Anlage 1 c, Pkt. 4).

Mit den Vermietern sind Verhandlungen mit folgenden Eckdaten aufzunehmen:

Die Laufzeit beträgt 20 Jahre zuzüglich Verlängerungsoption. Die Unterbringung muss für mind. 1.300 Beschäftigte gewährleistet sein. Eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung muss sichergestellt sein (Heizung, Elektrotechnik, Wartung, Bürokommunikation). Die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung sowie des Brandschutzes sind einzuhalten.

Die Verhandlungen bzw. Vorplanungen können mit der Unterstützung Dritter (ARCADIS Deutschland GmbH, Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG) durchgeführt werden.

Nach Vorgaben der LHD legte ARCADIS zur Ermittlung des Flächenbedarfs die derzeitige Mietsituation zugrunde. Eine zwischenzeitlich durchgeführte Organisationsbetrachtung kam zu dem Schluss, einen aufgabenbezogenen Ansatz zu wählen. Im Verwaltungszentrum sind grundsätzlich alle Organisationseinheiten unterzubringen, welche Flächen und Gebäude der Stadt managen sowie die Baufragen der Bürgerinnen und Bürger bzw. der Wirtschaft klären. Damit werden die engen Arbeitsbeziehungen untereinander sichergestellt und ein zentraler Anlaufpunkt für Bürgerinnen und Bürger geschaffen. Es reduzieren sich die Wegezeiten, der Service wird verbessert und es kommt zu einer qualitativen Optimierung der Arbeitsergebnisse durch persönliche Informationen untereinander. Konkret sollen die Organisationseinheiten mit den Aufgaben der städtebaulichen Planung, Stadterneuerung inkl. Förderung, Verkehrsplanung, der Vermessung und Grundstückswertermittlung sowie der Geoinformati-

on und Bodenordnung, der Bauaufsichtsbehörde, der Wirtschaftsförderung, Wirtschaftsansiedlung und Finanzierung/Förderung, der Umweltbehörden, des Denkmalschutzes, der Straßenverkehrsbehörde sowie Organisationseinheiten mit den Aufgaben der Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung inkl. der Errichtung und baulichen Unterhaltung der Anlagen einschließlich der dazugehörigen Service- und Leistungseinheiten im Verwaltungszentrum untergebracht werden. Diese Aufgabengruppen werden von ca. 1.300 Beschäftigten wahrgenommen. Dies entspricht ebenfalls dem o. g. Flächenbedarf, der sich aus den abmietbaren Objekten ergibt. Maßgebend für die Unterbringung im Verwaltungszentrum sind jedoch die vorgenannten Aufgabenschwerpunkte und nicht die bisherige Unterbringung.

Da die Beschlussfassung zum neuen Verwaltungszentrum Ausgangspunkt für die mittelfristige Standortplanung ist, kann die Konzeption zur Verwaltungsunterbringung gemäß Beschluss zum Antrag A0067/09 erst danach fortgeführt werden. Ausgenommen von der Neuorganisation der Verwaltung sind die bereits schon in den Objekten Theaterstraße 11 - 15, Dr. Külz-Ring 19 und Junghansstraße 2 untergebrachten Organisationseinheiten sowie die Ortsämter und Ortschaftsverwaltungen. Organisationseinheiten mit besonderen Tätigkeiten können auch in anderen Objekten ihre Aufgaben erfüllen.

Da zwischenzeitlich organisatorische und strukturelle Änderungen möglich sind, ist die endgültige Belegung des Verwaltungszentrums mit der für die innere Organisation verantwortlichen Stelle abzustimmen.

### **Anlagenverzeichnis:**

#### Anlage 1a

Abschlussbericht zur Standortuntersuchung für ein neues Verwaltungszentrum in Dresden

#### Anlage 1b

Erste Ergänzung Standortuntersuchung Wiener Platz/MK 5

#### Anlage 1c

Zweite Ergänzung Verlängerung Betrachtungszeitraum terminliche Randbedingungen und Handlungsempfehlung

#### Anlage 2a

Stellungnahme zur juristischen Bewertung vergaberechtlicher Aspekte Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

#### Anlage 2b

Stellungnahme zur juristischen Bewertung vergaberechtlicher Aspekte des Rechtsamtes

#### Anlage 3

Beschluss V0437/10 vom 25.02.2010

#### Anlage 4

Beschluss zum Antrag A0067/09 vom 06.05.2010

#### Anlage 5

Beschluss V0729/10 vom 28.10.2010

Helma Orosz