

Vorlage Nr.: V1287/21
Datum: 14.04.2022

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	21.12.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	24.01.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Allgemeine Verwaltung, Ordnung und Sicherheit (Eigenbetrieb IT-Dienstleistungen)	25.04.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	27.04.2022	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	02.05.2022	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	12.05.2022	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Anmietung von Räumlichkeiten zur Unterbringung des Schulverwaltungsamtes

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Mietangebot des unter der Anlage 1 genannten Eigentümers anzunehmen und einen Mietvertrag samt Optionsrecht am Standort Schweriner Straße 3 bis 5 für zehn Jahre abzuschließen.
2. Die entsprechenden Finanzmittel zur Anmietung, Ausstattung, Reinigung und anderweitigen Dienstleistungen gemäß Anlage 2 sind in den jeweiligen zuständigen Ämtern ab dem Haushaltsjahr 2023 ff. zu planen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V0745/20 vom 29. Januar 2021 (Beschluss der DB OB)

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis: siehe Anlage 2

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 (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

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:

in der Haushaltsplanung 2023/2024 ff. vorzusehen

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Klimacheck

Klimacheck Treibhausgasemissionen

Keine THG-Relevanz /	Erhebliche Verschlechterung --	Geringfügige Verschlechterung -	Neutral 0	Geringfügige Verbesserung +	Erhebliche Verbesserung ++
-------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	--------------	--------------------------------	-------------------------------

Hinweise zum Ergebnis „Klimacheck THG“ nicht notwendig	Optimierungspotenzial „THG“ nicht notwendig
---	--

Klimacheck Stadtklima

Keine Stadtklima-Relevanz /	Erhebliche Verschlechterung --	Geringfügige Verschlechterung -	Neutral 0	Geringfügige Verbesserung +	Erhebliche Verbesserung ++
--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	--------------	--------------------------------	-------------------------------

Hinweise zum Ergebnis „Klimacheck Stadtklima“ nicht notwendig	Optimierungspotenzial „Stadtklima“ nicht notwendig
--	---

Begründung:

Hintergrund

Das jetzige Schulverwaltungsamt mit 123 Mitarbeiter*innen ist an mehreren Standorten in der Landeshauptstadt Dresden verteilt untergebracht:

<u>Standort</u>	<u>Anzahl MA</u>
Fiedlerstraße 30	91 Mitarbeiter*innen
Hoyerswerdaer Straße 3	26 Mitarbeiter*innen
Grundstraße 3	3 Mitarbeiter*innen
Marienberger Straße 5	2 Mitarbeiter*innen
Messering 2a	eine Mitarbeiter*in

Das Objekt Fiedlerstraße 30 befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden, die übrigen Gebäude sind Miet-/Leasingobjekte beziehungsweise werden durch das Schulverwaltungsamt verwaltet. Durch die voraussichtliche Aufgaben- und Strukturveränderung des Schulverwaltungsamtes, das Aufgaben aus dem Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung sowie dem Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen übernehmen soll, wird es zu einem Aufwuchs um 53 Mitarbeiter*innen auf voraussichtlich 176 Mitarbeiter*innen kommen.

Der bisherige Hauptstandort Fiedlerstraße 30 ist als Unterbringungsstandort für das neue Schulverwaltungsamt aufgrund der begrenzten Kapazitäten nicht geeignet.

Ziel ist es, das Amt an einem neuen gemeinsamen Standort (exklusive der Schulhausmeister und Schulsekretariate) zu konzentrieren. Dafür werden die entsprechenden Organisationseinheiten aus den oben genannten Objekten (außer Messering 2a) herausgelöst. Die dann in den Objekten

entstehenden freien Kapazitäten werden durch andere Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Dresden nachgenutzt. Für das Objekt Fiedlerstraße 30 gibt es einen gesonderten Nachnutzungsvorschlag (siehe unten).

Notwendigkeit der Neuanmietung

Für die zusammenhängende Unterbringung einer so großen Organisationseinheit stehen keine anderen im Eigentum oder in bereits angemieteten Objekten befindlichen Räume der Landeshauptstadt Dresden zur Verfügung. Daher hat das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung ein neues Objekt für das Schulverwaltungsamt gesucht, sobald die Anzahl der Mitarbeiter*innen und die zukünftige Struktur abschätzbar waren (Mindestanforderungen an eine Unterbringung bezogen auf die Anzahl der Mitarbeiter*innen entsprechend einer klassischen Unterbringung in Ein- und Zwei-Personen-Büros). Auch die Bewertungskriterien für die Auswahl eines Mietobjektes wurden fixiert.

Entscheidung zum Standort der Neuanmietung

Auf die Angebotsaufforderung des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung im Frühjahr 2021 sind insgesamt 23 Angebote eingegangen. Im ersten Schritt wurden die eingegangenen Angebote auf Vollständigkeit, zeitliche und organisatorische Realisierbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit geprüft.

Nach Auswertung aller übergebenen Unterlagen sowie Besichtigung der insgesamt vier in Frage kommenden Objekte kristallisierten sich zwei grundsätzlich realisierbare Anmietobjekte heraus. Für die letztendliche Entscheidungsfindung wurde eine Bewertungsmatrix mit folgenden Faktoren (Auszug der Bewertungskriterien) erstellt:

- Entfernung zum Neuen Rathaus Dresden
- zur Verfügung stehende Gesamtfläche am Standort
- Flächeneffizienz
- potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten
- Anbindung an den ÖPNV (Anzahl der Linien sowie Entfernung der Haltstellen)
- Barrierefreiheit
- Fertigstellungstermin
- Standort- und Gebäudequalitäten
- Flexibilität hinsichtlich der noch zu erarbeitenden Ausgestaltung für die Unterbringung in modernen Arbeitswelten (hierzu wurde der Prozess mit dem Schulverwaltungsamt gemeinsam mit dem Haupt und Personalamt sowie dem Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung im August 2021 begonnen)

Nach Bewertung dieser Faktoren wurde die Bewertungsmatrix um den Faktor finanzieller Aufwand (Kosten der Anmietung über die Gesamtlaufzeit) ergänzt. Diese setzten sich zusammen aus einerseits der bekannten Miete und Betriebskosten sowie den prognostizierten nutzerspezifischen Anforderungen der Landeshauptstadt Dresden. Dabei erfolgte die Orientierung aus den Erfahrungen der letzten großflächigen Anmietungen. Weiterhin flossen in die Ermittlung Erfahrungen zu Vergleichsobjekten (Baukostenindex 2020) sowie die Berücksichtigung des Baupreises zum Fertigstellungstermin mit ein. In dem zur Unterbringung vorgesehenen Objekt besteht bis zum Abschluss des Mietvertrages die Möglichkeit, den Anteil an offenen oder klassischen Arbeitswelten in Abhängigkeit der Struktur und Arbeitsweise des künftigen Schulverwal-

tungsamtes mitzugestalten. Gegenwärtig befinden sich die zu beteiligenden Ämter im engen Austausch zur Gestaltung der räumlichen Anforderung und den damit verbundenen Anpassungen der Arbeitsweisen des künftigen Schulverwaltungsamtes, welche gegebenenfalls finanzielle Aufwendungen im Rahmen der Objektherrichtung bedeuten könnten.

Rahmenbedingungen zum Mietangebot

Da der Mietmarkt (Angebotsmarkt) in der Landeshauptstadt Dresden weiterhin als sehr angespannt beschrieben werden muss und dies unter anderem ablesbar ist in der geringen Leerstandsquote von 4,2 Prozent als auch den relativ geringen Fertigstellungszahlen von 19.000 m² Mietfläche für die zweite Jahreshälfte, existiert keine große Auswahl an potenziellen Unterbringungsobjekten¹.

Das vorliegende Mietangebot erfüllt unter den gegebenen Voraussetzungen die Anforderungen der Landeshauptstadt Dresden:

Entfernung zum Neuen Rathaus Dresden:	1,0 km
Bürgerfreundlichkeit:	hoch
Attraktivität für die Mitarbeiter*innen:	hoch
Gebäudequalität:	hoch – Neubau
angebotene Fläche:	3.552,69 m ² (eine vollständige Etage im Objekt)
NUF pro Mitarbeiter*in:	circa 20 m ² (inklusive aller Umlageflächen)
Mietzins:	16,50 Euro/m ² - Wertsicherung im Zuge der jährlichen Anpassung der Nettokaltmiete und der Verwaltungskosten erfolgt über den Verbraucherpreisindex 100/100
Betriebskosten:	5,12 Euro/m ² (Vorauszahlung zur Betriebskostenabrechnung)
Incentives:	Erlass von drei Monatskaltmieten ab Nutzungsaufnahme
Umbauaufwand:	gering – nach den Anforderungen der Landeshauptstadt Dresden – die finalen Umbaukosten lassen sich erst beziffern, wenn die Anforderungen des neuen Nutzers feststehen
Mietvertragslaufzeit:	120 Monate, 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption
avisierter Umzugstermin:	in Abhängigkeit der Unterschriften zum Mietvertrag (voraussichtlich ab 03/2023)

Weiterhin besteht bei diesem Angebot des Eigentümers aktuell noch die Möglichkeit zusätzliche Flächen im Objekt bei Bedarf anzumieten. Die erforderlichen finanziellen Mittel (gemäß Anlage 2) sind im Ergebnis- und Finanzhaushalt in den jeweiligen Ämtern ab dem Haushaltsjahr 2023 zu planen.

Nachnutzung Fiedlerstraße 30

Das Grundstück Fiedlerstraße 30 soll zukünftig durch die TechnologieZentrumDresden GmbH (TZD GmbH) genutzt werden. Eine schriftliche Interessensbekundung gegenüber der Landes-

¹ Aengevelt Immobilien GmbH & Co, KG – Aengevelt Quartely Juli 2021

hauptstadt Dresden liegt bereits vor. Zukünftig soll der Standort in Erweiterung des vollständig vermieteten BioInnovationszentrums am Tatzberg ein Technologie- und Gründerzentrum entstehen und durch die TZD GmbH betrieben werden. Aus- und Neugründungen im Bereich der Biotechnologie, aber auch verwandter Technologiezweige wie LifeScience oder eHealth suchen gezielt die Nähe zum Campus des Universitätsklinikums Dresden und profitieren dabei von kurzen Wegen und einem wissenschaftlich geprägten Umfeld.

Die hohe Auslastung bestehender Angebote im Umkreis sowie die prädestinierte Lage des Grundstücks Fiedlerstraße 30 sind geeignet, mit der TZD GmbH einen wichtigen Beitrag zur Stärkung Dresdens als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort zu leisten. Hierzu wird in Kürze eine separate Beschlussvorlage erstellt.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Eigentümerinformation
- Anlage 2 Finanzielle Auswirkungen ab dem Haushaltsjahr 2023

Dirk Hilbert