

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Anmietung von Interimsflächen für die Sanierung des Technischen Rathauses**

Bezug:

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, in der Expressguthalle am Hauptbahnhof ca. 615 m² Büroflächen ab 01.10.2014, sowie im Hauptbahnhofsgebäude ca. 130 m² Bürofläche ab 01.04.2015 anzumieten.

Finanzielle Auswirkungen	2014	2015	Folgej.:
Kleinere Baumaßnahmen und IT 1.0355.5009.000:	€	50.000 €	€
Umzugskosten 1.0355.6583.000:	€	10.000 €	10.000 €
Mieten 1.0355.5300.000	16.500 €	79.000 €	83.500 € jährlich
Aufwand/Ertrag jährlich	16.500 €	139.000 €	

Ziel:

Unterbringung der Fachabteilungen Vermessung, sowie Geoinformation und EDV während der Sanierung des Technischen Rathauses.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die ab Herbst 2015 geplante Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses kann nicht unter laufendem Betrieb erfolgen. Ausweichflächen sind deshalb anzumieten. Dabei ist ein Hauptaugenmerk darauf zu legen, dass die Interimsunterbringung auf möglichst wenige Standorte verteilt wird, um auch während der Interimszeit einen reibungslosen Verwaltungsablauf zu gewährleisten. Das Angebot an ausreichend großen Büroflächen ist in Tübingen – gerade in einigermaßen zentraler Lage – sehr knapp. Die Universität ist aufgrund der steigenden Studierendenzahlen selbst in Raumnot und auf dem freien Markt sind freie Flächen praktisch nicht verfügbar.

Durch entsprechende Marktbeobachtung wurde die Verwaltung darauf aufmerksam, dass seit Frühjahr 2014 die Büroflächen im 1. OG der Expressguthalle am Hauptbahnhof leer stehen. Daraufhin führte die Verwaltung Gespräche dem Eigentümer der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien, deren Ergebnis ein Angebot zur Anmietung der freien Flächen in der Expressguthalle ab 01.10.2014 und weitere erforderliche Büroräume im Hauptbahnhofsgebäude ab 01.04.2015 für auszulagernde Teile des Dezernats 02 während der Umbauphase ist.

2. Sachstand

Ein Teil der Verwaltungseinheiten des Technischen Rathauses kann nach Fertigstellung der Sanierung des Rathauses am Markt im Blauen Turm untergebracht werden. Die dort vorhandenen Flächen sind jedoch nicht ausreichend. Es sind insgesamt weitere rd. 2.600 m² Büroflächen zur Interimsunterbringung erforderlich. Knapp die Hälfte davon konnte durch eine Anmietung im Gebäude Derendinger Strasse 50 gedeckt werden. Ein weiteres Viertel der erforderlichen Flächen kann nun durch diese Anmietung gedeckt werden. Die vorhandenen Büroräume können ohne größere Änderungen bezogen werden. Die Ausstattung mit der Infrastruktur für schnelle IT muss bis zum Bezug geschaffen werden. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Blauem Turm und der Derendinger Str. 50 erlaubt ausreichend effektives Verzehren der Arbeiten zwischen den verschiedenen Standorten der Verwaltung.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung mit dem zuständigen Immobilienverwalter folgende Regelungen vor verhandelt:

Die Stadt mietet die freien ca. 615 m² Büroflächen in der Expressguthalle ab dem 01.10.2014 bis 31.03.2018 fest an. Die Miete beträgt monatlich 3.858,36 € zzgl. 1.500 € Nebenkostenvorauszahlung zzgl. Stromkosten (durchschnittlicher Mietpreis 6,27 €/m²).

Die Stadt mietet ab 01.04.2015 weitere ca. 130 m² Büroflächen im Hauptbahnhofsgebäude zu denselben Bedingungen an. Die Miete für diese Flächen beträgt monatlich 972,38 € zzgl. 446,00 € Nebenkostenvorauszahlung zzgl. Stromkosten (Mietpreis 7,50 €/m²).

Die Mietflächen werden von der Stadt in dem Zustand übernommen, in dem sie sich befinden. Da sich die Mietflächen insgesamt in einem guten Zustand befinden, geht die Verwaltung derzeit von maximal 15.000 €– 20.000 € Aufwand für Schönheitsreparaturen und kleinere Umbaumaßnahmen, sowie von rd. 30.000 € Aufwand für die erforderliche IT-Anbindung aus. Die Kosten für die erforderlichen Umzüge belaufen sich auf ca. 10.000 €.

Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Ende eines Kalendervierteljahres und ist erstmals zum 31.03.2018 möglich. Damit ist für die Stadt auch die notwendige Flexibilität im Falle unvorhersehbarer Bauverzögerungen gewahrt, ohne unnötig lange an ein Mietverhältnis gebunden zu sein.

Das Angebot ist aus Sicht der Verwaltung wirtschaftlich. Vergleichbare Angebote sind derzeit nicht absehbar.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung mietet die Flächen wie vor verhandelt an. Die für die Baumaßnahme Technisches Rathaus erforderliche Flexibilität wird dadurch ebenfalls erreicht. Die Verwaltung bemüht sich darüber hinaus in erreichbarer Umgebung vor Beginn der Baumaßnahme Technisches Rathaus weitere Flächen anzumieten und verfolgt damit das Ziel, die Interimsunterbringung insgesamt auf möglichst wenige Standorte zu verteilen.

4. Lösungsvarianten

Für den Beginn der Sanierung des Technischen Rathauses werden voraussichtlich ab spätestens Herbst 2015 Ausweichflächen benötigt. Der Verwaltung ist derzeit keine weitere geeignete Immobilie in dieser Größenordnung bekannt. Die Unterbringung erfolgt deshalb zu deutlich höheren Kosten und bei erheblich geringerer Raumqualität in Containern.

5. Finanzielle Auswirkung

Durch den Abschluss des Mietvertrages für die ca. 615 m² Bürofläche entstehen über die Mietzeit ab 01.10.2014 jährliche Kosten von zusätzlich 66.000 € brutto zzgl. Stromkosten. Durch den Abschluss des Mietvertrages für die ca. 130 m² Bürofläche entstehen über die Mietzeit ab 01.04.2015 jährliche Kosten von zusätzlich 17.400 € brutto zzgl. Stromkosten.

Für das Herrichten der Mieträume und die erforderlichen Umzüge entstehen einmalige Kosten in einer Größenordnung zwischen 55.000 € und 60.000 €.

Die Kosten für das Herrichten der Mieträume werden dem Sammelnachweis 2 entnommen. Die Umzugskosten sowie die Mieten werden im Verwaltungshaushalt des jeweiligen Haushaltsjahres zur Verfügung gestellt.

6. Anlagen: keine

