

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Anmietung von Interimsflächen für die Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses - Walter-Simon-Str. 12**

**Bezug:** Vorlage 376/2014

Anlagen:

---

## Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, in der Walter-Simon-Str. 12 im Erdgeschoss ca. 736 m<sup>2</sup> Ladenflächen, im Untergeschoss ca. 260 m<sup>2</sup> Lagerflächen, sowie eine Hoffläche mit 12 Stellplätzen von ca. 250 m<sup>2</sup> ab 01.06.2015 anzumieten.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Folgej.:</b>
Baumaßnahmen und IT 1.0355.5009.000:	325.000 €		€
Umzugskosten 1.0355.6583.000:	10.000 €		
Mieten 1.0355.5300.000	62.720 €	107.520 €	107.520 € jährlich
Aufwand/Ertrag jährlich	397.720 €	107.520 €	107.520 € jährlich

## Ziel:

Unterbringung des Fachbereichs Tiefbau während der Sanierung und Erweiterung 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. Ein Angebot an ausreichend großen Büroflächen ist in Tübingen praktisch nicht vorhanden. Auch die Universität ist aufgrund der steigenden Studierendenzahlen in Raumnot.

### 2. Sachstand

Ein Teil der Verwaltungseinheiten des Technischen Rathauses kann nach Fertigstellung der Sanierung des Rathauses am Markt ab Herbst 2015 im Blauen Turm untergebracht werden. Die dort vorhandenen Flächen sind jedoch nicht ausreichend. Es sind insgesamt weitere rd. 2.600 m<sup>2</sup> Büroflächen zur Interimsunterbringung erforderlich. Ca. zwei Drittel davon konnten zwischenzeitlich durch Anmietungen im Gebäude Derendinger Straße 50, in der Expressguthalle und im Bahnhof in der Europastraße gedeckt werden. Die restlichen erforderlichen Flächen können nun durch diese Anmietung gedeckt werden.

Der bisherige Mieter „Sport am Metropol“ hat einen Festmietvertrag bis 31.03.2018. Der Mieter möchte den Vertrag jedoch vorzeitig beenden. Die Weiterführung des Ladens am Standort Tübingen bis zum Ende der Festmietzeit würde ihn vor Probleme stellen. Eine vorzeitige Beendigung des Vertrages ist den Ladeninhabern deshalb willkommen.

Da es sich bei dieser Anmietung um bisherige Ladenflächen handelt, muss hier noch mit Trennwänden und anderen Umbaumaßnahmen eine Bürostruktur geschaffen werden, die ein effektives Arbeiten des Fachbereichs 9 erlaubt. Zusätzliche Sanitärräume müssen eingebaut werden. Die Anfangsinvestition in dieses Mietobjekt ist deshalb höher als bei den anderen Interimsflächen. Dem stehen aus Sicht der Verwaltung die räumliche Nähe zu den übrigen Interimsflächen und die dadurch zu erzielenden positiven Effekte auf die Verwaltungsarbeit und die Bürgerfreundlichkeit durch kurze Wege gegenüber. Die Ausstattung mit der Infrastruktur für schnelle IT muss bis zum Bezug geschaffen werden. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Blauem Turm, den angemieteten Büroflächen am Bahnhof und der Derendinger Str. 50 erlaubt ausreichend effektives Verzahnung der Arbeiten zwischen den verschiedenen Standorten der Verwaltung.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung mit der Eigentümerin folgende Regelungen vorverhandelt:

Die Stadt mietet die ca. 736 m<sup>2</sup> Ladenflächen, die ca. 260 m<sup>2</sup> Lagerflächen und die 12 Stellplätze auf ca. 250 m<sup>2</sup> Hoffläche ab dem 01.06.2015 bis 31.03.2018 fest an. Die Miete beträgt monatlich 8.500,00 € zzgl. 460,00 € für die Hoffläche mit 12 Stellplätzen (durchschnittlicher Mietpreis 8,53 €/m<sup>2</sup>).

Die Mietflächen werden von der Stadt in dem Zustand übernommen, in dem sie sich befin-

den. Aufgrund der Notwendigkeit im Ladenbereich durch Zwischenwände und andere geeignete Maßnahmen Arbeitsbereiche schaffen zu müssen, geht die Verwaltung derzeit von einem Aufwand für diese Umbaumaßnahmen in Höhe von ca. 280.000 €, sowie von rd. 45.000 € Aufwand für die erforderliche IT-Anbindung aus. Die Kosten für die erforderlichen Umzüge belaufen sich auf ca. 10.000 €.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2015 und wird bis zum 31.03.2018 fest abgeschlossen. Es verlängert sich um 6 Monate, wenn es nicht von einer Vertragspartei 6 Monate vor dem Endtermin gekündigt wird.

Die Eigentümerin möchte die Flächen nach dem Auszug der Verwaltung auch weiterhin als Büro- oder Praxisflächen nutzen. Unter der Voraussetzung dass sich diese Absicht realisieren lässt, hat die Eigentümerin vertraglich ihre Bereitschaft zu einer Übernahme der von der Stadt erfolgten Einbauten, welche zur Realisierung einer Büronutzung ohnehin erforderlich sind in Höhe von 65 % erklärt. Dadurch besteht die Möglichkeit am Ende der Mietzeit einen Anteil in Höhe von ca. 75.000 € bis 85.000 € der für eine Büronutzung erforderlichen Umbaukosten zurück zu erhalten.

Das Angebot ist aus Sicht der Verwaltung insbesondere im Hinblick auf die von der Vermieterin in Aussicht gestellte Übernahme von Investitionskosten in nicht unerheblicher Höhe wirtschaftlich.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung mietet die Flächen wie vorverhandelt an. Die für die Baumaßnahme Technisches Rathaus erforderliche Flexibilität wird dadurch erreicht. Das Ziel der Verwaltung, die Interimsunterbringung insgesamt auf möglichst wenige Standorte zu verteilen ist mit dieser Anmietung erreicht. Darüber hinaus gelingt es mit dieser Anmietung die gesamte Interimsunterbringung des Technischen Rathauses in einem Umkreis von rd. 1 km innenstadtnah zu realisieren.

### 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 etwa gleich hohen Kosten, bei geringerer Raumqualität und in weiterer Entfernung zu den übrigen Interimsquartieren in Containern. Als einziges sicher verfügbares Grundstück stünde der Parkplatz neben dem Technischen Rathaus zur Verfügung. Damit würden jedoch während der Bauzeit auch die letzten verfügbaren Parkplätze entfallen, die für den Innenstadthandel und Beschäftigte der Kernverwaltung (Bürgeramt, Rathaus) zur Verfügung stehen. Zudem sind die Kosten von Containern höher als die Kosten der hier vorgeschlagenen Variante, während die Raumqualität deutlich geringer ist.

### 5. Finanzielle Auswirkung

Durch den Abschluss des Mietvertrages für die ca. 736 m<sup>2</sup> Bürofläche, die ca. 260 m<sup>2</sup> Lagerflächen und die 12 Stellplätze auf ca. 250 m<sup>2</sup> Hoffläche entstehen über die Mietzeit ab 01.06.2015 jährliche Kosten in Höhe von 107.520 € brutto zzgl. der notwendigen Bewirt-

schaftungskosten.

Für das Herrichten der Mieträume und die erforderlichen Umzüge entstehen einmalige Kosten in einer Größenordnung von ca. 335.000 €.

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.

Kommt es am Ende der Mietzeit zu der beabsichtigten Übernahme von Investitionskosten durch die Vermieterin, so fließen die Einnahmen wieder dem SN 2 zu.

6. Anlagen: keine