

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/062/2
öffentlich		
Datum 24.05.2018	Aktenzeichen FD IV.4.	Federführend: Herr Petersen

Betreff

Anmietung von Büroflächen für die Zeit bis zur Fertigstellung des Rathausesweiterungsbaues

Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung		Datum 28.05.2018		Berichterstatter Herr Schmick	
Finanzielle Auswirkungen:		X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:			JA	X	NEIN
Produktsachkonto:		11155.5231000.8810.1			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:					
Folgekosten:					
Bemerkung:					
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:					
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss				
X	Abschlussbericht				

Beschlussvorschlag:

- Die Verwaltung wird beauftragt, Büroräume im Ahrensburger Stadtgebiet für einen Zeitraum von fünf Jahren anzumieten.
- Für die bauliche und IT-technische Vorbereitung des Mietobjektes sowie den Umzug des FB IV werden außerplanmäßig gemäß § 95 d Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) Mittel i. v. H. von 489.000 € bereitgestellt.

Die Deckung erfolgt durch Minderauszahlungen
von 50.000 € beim PSK 11115.0100000 „Beschaffung einer neuen HKR-Software“,
von 340.000 € beim PSK 54600.090000/ Projekt 107 „Aufstockung P + R-Anlage“
und
von 99.000 € beim PSK 54600.090001/ Projekt 120 „Bau Tiefgarage Stormarnplatz“.

Sachverhalt:

Eine unzureichende Raumsituation für die Beschäftigten der Verwaltung des Rathauses (siehe Vorlage Nr. 2018/059) und die bevorstehende Sanierung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms machen eine Auslagerung eines Teiles der Verwaltung erforderlich.

Die Verwaltung hat die Anmietung von Büroflächen im Stadtgebiet Ahrensburg in einer Größenordnung von mindestens 700 m² plus angemessener Flächen für Sozial- und Sanitärräume für den Zeitraum von bis zu fünf Jahren eruiert.

Die Verwaltung empfiehlt die Anmietung der Büroflächen An der Strusbek, 22926 Ahrensburg. Der Hauptausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 14.05.2018 dieser Empfehlung mehrheitlich angeschlossen.

Im Rahmen der Beratungen haben Vertreter der CDU-Fraktion vorgeschlagen, mit dem Eigentümer auch über den Erwerb der Immobilie zu sprechen. Dies könnte – so wurde vorgetragen - über eine längere Nutzungsdauer in Abhängigkeit vom Kaufpreis die wirtschaftlichere Lösung im Vergleich zum Neubau neben dem Rathaus sein.

Die Verwaltung wird die Kaufbereitschaft und einen Kaufpreis abfragen. Dagegen spricht

- dass ein Kaufpreis nur über einen Nachtragshaushalt 2018 zur Verfügung gestellt werden kann und die Verwaltung bis dahin (voraussichtlich Aug./ Sept. 2018) handlungsunfähig ist,
- dass Organisationseinheiten dauerhaft (hier das Bauamt) nicht mehr im Umgebungsbereich des Rathauses erreichbar sind,
- dass zu Lasten der Wirtschaftlichkeit die rd. 0,4 Mio. € aus der Städtebaufinanzierung entfallen (sie wurden nur für die vorübergehende Anmietung von Flächen genehmigt).

Nach Auffassung der Verwaltung sollte es bei einer mehrjährigen Anmietung von Büroflächen bleiben, um in dieser Zeit einen Erweiterungsbau unmittelbar neben dem Rathaus auf städtischen Grundstücksflächen zu realisieren. Hier sollte dann auch das Stadtarchiv untergebracht werden.

Der zeitliche Ablauf könnte wie folgt aussehen:

Beginnend mit dem Beschluss des Hauptausschusses am 14.05.2018 werden die Verhandlungen mit dem Eigentümer – insbesondere auch über den Zeitpunkt des Mietbeginnes - aufgenommen und finalisiert. Nach Bestätigung durch die Stadtverordnetenversammlung Ende Mai wird der Mietvertrag abgeschlossen und die baurechtlichen Komponenten der Liegenschaft abgeklärt.

Nach Erstellung eines Brandschutzkonzeptes und einer Gefährdungsbeurteilung ist ein Nutzungsänderungsantrag zu stellen.

Die notwendigen Umbaumaßnahmen (Brandschutz, EDV, Trockenbau, behindertengerechte Eingangssituation) müssen unverzüglich nach Vorliegen der Konzepte in Angriff genommen werden.

Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen kann ein Teil der Verwaltung ins Gewerbegebiet umziehen. Danach kann auch die vorhandene Containeranlage hinter dem Rathaus gekündigt werden, da diese Mitarbeiter im Rathaus freigewordene Büroräume beziehen können. Dies gilt auch für die Mitarbeiter/-innen im Holzpavillon.

Kostenschätzung

1. Mietaufwand

für rd.	1.704 m ²	Bürofläche	á 12,00 €/netto kalt	mtl.	20.448 €
für rd.	423 m ²	Souterrain/Keller	á 6,50 € netto kalt	mtl.	2.749 €
für	46	Stellplätze	á 30,00 €	mtl.	<u>1.380 €</u>
Zwischensumme				mtl.	24.578 €
Pauschal Festbetragsangebot für 5 Jahre				mtl.	23.000 €
zzgl. Nebenkosten pauschal 2 €/m ²			netto	mtl.	4.254 €
zzgl. Mehrwertsteuer 19 % für NK					<u>808 €</u>
				mtl. rd.	5.062 €
Der Mietaufwand für 2018 (6 Monate) beträgt somit 23.000 € x 6 Monate =					138.000 €
Die Nebenkostenvorauszahlungen betragen für 2018					
5.062 € x 6 Monate				=	<u>30.372 €</u>
zusammen					168.372 €
gerundet					<u>169.000 €</u>

Der Mietaufwand für 12 Monate beträgt	276.000 €
(= durchschnittlicher Mietzins von 10,81 €/m²)	
und für 60 Monate	1.380.000 €

Die Nebenkosten werden - wie üblich - Ende des Kalenderjahres abgerechnet.

Der Vermieter hat im Gespräch am 22.05.2018 erklärt, dass es in der nächsten Zeit nicht zum Verkauf der Liegenschaft kommen werde. Der Stadt räumt er für die Mietdauer ein Vorkaufsrecht ein – sofern gewünscht. Hinzuweisen ist darauf, dass im Falle eines Erwerbs die Förderung aus der Städtebauförderung um 0,4 Mio. € entfallen wird.

2. Die vorbereitenden baulichen und IT-technischen Maßnahmen im Mietobjekt werden wie folgt geschätzt:

a) Umbauaufwand

Brandschutz: Gutachten, BMA, Nottreppenhaus	ca.	60.000 €
Trockenbau für die Raumunterteilung	ca.	30.000 €
Behindertengerechter Eingang	ca.	15.000 €
Summe		105.000 €

b) IT/Sonstiges

Serverbeschaffung, Installation und Lizenzen		
Telefonanlage		65.000 €
Umzugskosten	ca.	100.000 €
Umzug Bauakten	ca.	50.000 €
Summe		215.000 €

gesamt	489.000 €
--------	-----------

Aus Sicht der Verwaltung kommt nur eine Komplettanmietung des Gebietes An der Strusbek in Betracht. Nur so können Datensicherheit, Datenschutz und Zugangssicherheit ausreichend gewährleistet werden. Darüber hinaus stehen ausreichende Raumreserven für weitere evtl. Raumbedarfe während der Sanierung des Rathauses zur Verfügung. Ein Mietzeitraum von fünf Jahren schafft ausreichende Zeitpuffer für die Sanierung des Rathauses sowie die Erstellung eines Neubaus für die Verwaltung.

Die Bautätigkeit zur Sanierung des Rathauses wird frühestens im Herbst dieses Jahres, spätestens jedoch im März 2019 beginnen.

Der Aufwand für die Anmietung der Container hinter dem Rathaus – monatlich kündbar – betragen ca. 6.000 € brutto pro Monat.

Die genehmigten Kosten für die Unterbringung von 30 Mitarbeitern während der Sanierung des Rathauses wurden gemäß Förderantrag und Zustimmungsbescheid mit ca. 400.000 € brutto bewilligt.

Unbeachtet bleiben bei diesen Betrachtungen Auswirkungen auf Arbeitsabläufe in der Gesamtbehörde sowie Mehrbedarfe zur Gewährleistung der Arbeitsfähigkeit der Verwaltung (z. B. Dienstfahrzeuge) und Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:
Lageplan