

Beschlussvorlage Nr. B-306/2014

Einreicher:
Dezernat 1/SE 17

Gegenstand:

Künftige Unterbringung der Organisationseinheiten des Technischen Rathauses durch Beendigung der bestehenden Mietverträge für den Standort Annaberger Straße 89-93 sowie Annahme eines Mietangebotes

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	18.11.2014	nicht öffentlich			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	20.11.2014	nicht öffentlich			
Stadtrat	26.11.2014	öffentlich			

Brehm

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Anmietung von Flächen für die zukünftige Unterbringung der Organisationseinheiten des Technischen Rathauses auf der Grundlage des Mietangebots der Claus Kellnberger Grundstücksverwaltung zu den Eckpunkten gemäß Anlage 9.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Mietverträge für den Standort Annaberger Straße 89-93 zum 31.12.2017 bzw. 31.03.2018 zu beenden.

Begründung:**1. Ausgangssituation**

Am Standort Annaberger Str. 89 - 93 (Technisches Rathaus) in Chemnitz sind auf einer angemieteten Fläche von 20.605 m² ca. 650 MitarbeiterInnen der Organisationseinheiten (OE) 17, 23, 30, 31, 36, 40, 50, 61, 62, 63, 66 und 67 sowie der Leitung des Dezernats 6 untergebracht. Die Mietverträge zwischen der Stadt Chemnitz und der H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG wurden auf 20 Jahre geschlossen und können erstmalig ablösefrei zum 31.12.2017 (Altbau) bzw. 31.03.2018 (Neubau) vom Mieter beendet werden.

Die Stadt Chemnitz zahlte seit Mietbeginn bis zum 31.12.2013 42,3 Mio. EURO an den Eigentümer.

Der Mietzins entwickelte sich seit Mietbeginn wie folgt:

	Neubau	Altbau	Techn. Rathaus gesamt
1998	1.633.106,64 €	624.084,12 €	2.257.190,76 €
1999	1.633.106,64 €	832.112,16 €	2.465.218,80 €
2000	1.633.106,64 €	832.112,16 €	2.465.218,80 €
2001	1.633.106,64 €	832.623,45 €	2.465.730,09 €
2002	1.633.106,64 €	838.247,64 €	2.471.354,28 €
2003	1.633.106,64 €	838.247,64 €	2.471.354,28 €
2004	1.633.106,64 €	838.247,64 €	2.471.354,28 €
2005	1.758.601,56 €	902.662,17 €	2.661.263,73 €
2006	1.800.433,20 €	924.133,68 €	2.724.566,88 €
2007	1.800.433,20 €	924.133,68 €	2.724.566,88 €
2008	1.800.433,20 €	924.133,68 €	2.724.566,88 €
2009	1.800.433,20 €	924.133,68 €	2.724.566,88 €
2010	1.800.433,20 €	924.133,68 €	2.724.566,88 €
2011	1.950.770,00 €	1.008.859,28 €	2.959.629,28 €
2012	1.980.837,36 €	1.025.804,40 €	3.006.641,76 €
2013	1.980.837,36 €	1.025.804,40 €	3.006.641,76 €
	Gesamt		42.324.432,22 €

Die jährlich zu zahlenden Grundmieten für die wirtschaftlich bedeutsamen Flächen von 20.605 m² betragen aktuell 2.990.127,72 EURO, was 12,09 EURO/m² entspricht.

Die für Dienstfahrzeuge erforderlichen Stellplätze sind von der FME Verwaltungs GmbH & Co. angemietet.

Für 64 Stellplätze sind jährlich 16.389 EURO zu entrichten, was Kosten i. H. v. 21,34 EURO je Stellplatz entspricht.

Der Vermieter, die H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG, bietet an, die Mietverträge über den 31.12.2017 bzw. 31.03.2018 hinaus fortzusetzen und legte in diesem Zusammenhang ein Mietangebot vor.

2. Flächenbedarf

Funktional sollen die bisher im Technischen Rathaus untergebrachten OE auch weiterhin an einem gemeinsamen Standort untergebracht werden, um die damit verbundenen Synergien zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind bisher vom Sozialamt genutzte Flächen, welche in den Moritzhof integriert werden sollen. Im Gegenzug werden die bisher noch im Neuen Rathaus, Markt 1, untergebrachten Mitarbeiter des GMH ins Technische Rathaus umziehen. Gleichsam soll ein Umzug des Hauptamts aus dem Moritzhof in das Neue Rathaus, Markt 1, erfolgen.

Gegenüber der bisherigen Anmietung am Standort Annaberger Straße 89 - 93 reduziert sich der Mietflächenbedarf bei einer Neuanmietung in einem flächenoptimierten (Neubau-) Objekt von 20.605 m² auf ca. 16.700 m² bis 17.500 m². Das entspricht einer Flächenreduzierung von ca. 15 % bis ca. 19 %.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wurden die Flächenreduzierungen aus bis 2017 zu realisierenden Personaleinsparungen des Entwicklungs- und Konsolidierungskonzeptes, bezüglich der im Technischen Rathaus unterzubringenden OE, berücksichtigt. Weitere Flächenreduzierungen resultieren aus der Umlagerung des Bauaktenarchivs und den in einem flächenoptimierten Neubauobjekt realisierbaren Einsparungen. Reserveflächen werden nicht vorgehalten, Flächenmehrbedarfe der nicht im Technischen Rathaus untergebrachten Ämter und Einrichtungen sind in den Verwaltungszentren Moritzhof, Rathaus am Markt bzw. Bürgerhaus am Wall abzusichern.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bereits erfolgte bzw. geplante Personaleinsparungen sich nicht 1:1 in adäquaten Flächenreduzierungen niederschlagen können. Neben dem Personenkreis, welcher zu seiner Aufgabenerfüllung keine Büroflächen benötigt (Hausmeister, Grünpfleger, Küchenhilfen etc.) sind insbesondere funktionale Zusammenhänge sowie organisatorische Prämissen des Betriebs der Ämter und Einrichtungen zu beachten.

Es gibt auch spezifische Mehrbedarfe. Diese Flächenmehrbedarfe begründen sich aus strukturellen und organisatorischen Anforderungen der Ämter und Einrichtungen. Hierzu gehören z. B. Schaffung von Räumen für das Dienstleistungszentrum D115, der Umzug des Sportamts in den Moritzhof, die Unterbringung von Mitarbeitern des Hauses der Familie im Moritzhof, die Schaffung eines Empfangsbereiches des Sozialamts im Moritzhof, der geplante Freizug des Objekts Getreidemarkt, die personellen Auswirkungen der Kommunalreform und die Zunahme von Einzelarbeitsplätzen auf Grund datenschutzrechtlicher Belange in von Besuchern stark frequentierten OE. Weiterhin führt zu einem Flächenmehrbedarf eine angemessene Berücksichtigung von gewachsenen Aktenbeständen, die Absicherung regelmäßiger, temporärer Flächen- bzw. Personalmehrbedarfe im Zusammenhang mit externen Prüfungen und Sonderaufgaben. Die großen Verwaltungsgebäude der Stadt Chemnitz weisen im interkommunalen Vergleich bereits eine hohe Belegungsdichte auf (vgl. I-058/2012, GMH-Bericht 2011).

Die aufgeführten Gründe führten in den letzten Jahren zu Flächenmehrbedarfen in den großen Verwaltungszentren Moritzhof bzw. Bürgerhaus am Wall von 4.052 m² bzw. 400 Büroarbeitsplätzen und entsprechen damit in etwa dem Personalabbau in den vergangenen Jahren.

Weitere Verringerungen des Personalbestandes über das Jahr 2017 hinaus werden in das Objekt Moritzhof zu projizieren sein, für welches 2022 der Mietvertrag ausläuft. In den angemieteten Objekten besteht außerdem im Bedarfsfall auch die Option einer Untervermietung von Flächen.

3. Handlungsoptionen

3.1. Eigene Herstellung eines Verwaltungsgebäudes

Neben der Anmietung wurde auch die Option der eigenen Herstellung eines Verwaltungsgebäudes unter Berücksichtigung des erforderlichen Flächenbedarfs auf einem innerstädtischen Grundstück geprüft. Hierzu wurde eine Kostenvergleichsrechnung durchgeführt (s. Anlage 8).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass allein für die Errichtung des Gebäudes ca. 44 Millionen EURO aufzuwenden wären. Für Abschreibungen, Zinsen und Bauunterhaltskosten wären jährlich ca. 2,44 Millionen EURO aufzubringen. Dagegen belaufen sich die jährlichen Mietzahlungen entsprechend der eingegangenen Mietangebote in einem Korridor zwischen ca. 1,8 und 2,39 Millionen EURO. Die eigene Herstellung eines Verwaltungsgebäudes stellt somit keine wirtschaftliche Option dar.

Unabhängig hiervon würde die eigene Erstellung eines Verwaltungsgebäudes nur über erhebliche

Kreditaufnahmen zu bewerkstelligen sein. Die Handlungsoptionen der Stadt für Investitionen in anderen Bereichen würden dadurch sehr negativ beeinflusst.

Mit einem Eigenbau würde auch die erforderliche funktionale Flexibilität der Verwaltung negativ beeinträchtigt werden. Die wirtschaftlich gebotene Lebensdauer des Gebäudes von 60 Jahren divergiert zu den vergleichsweise kurzen Zeiträumen von 10 bis 15 Jahren, für welche städtische Flächenbedarfe und funktionale Gebäudeanforderungen seriös prognostiziert werden können. Ein Bedarf an einem selbst errichteten Gebäude kann somit nicht über die wirtschaftlich notwendige Lebensdauer garantiert werden.

Die Handlungsoption der Eigenerstellung wird daher nicht weiter verfolgt.

3.2. Anmietung in der Innenstadt

Alternativ zur Verlängerung des Mietvertrags am bisherigen Standort wurden Optionen einer innerstädtischen Anmietung geprüft. Die räumliche Positionierung großer, städtischer Verwaltungszentren in Chemnitz ist auch bezüglich der Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt von erheblicher Bedeutung.

Bei der Variante einer innerstädtischen Neuanmietung können die Ziele der weiteren Stärkung der Innenstadtentwicklung mit den funktionalen Vorteilen einer weiteren und abschließenden Konzentration der großen städtischen Verwaltungszentren sinnvoll verbunden werden. Noch können in Chemnitz auch in innerstädtischen Lagen wirtschaftliche Mieten erreicht werden.

3.2.1. Innenstadtentwicklung

Die Chemnitzer Innenstadt hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Baulücken wurden durch attraktive Neubauten geschlossen, bestehende Gebäude durch Sanierungen stark aufgewertet und die öffentlichen Räume und Plätze neu geschaffen und/oder ansprechend gestaltet. Die Eröffnung des SMAC im Schocken ist ein weiterer wichtiger Baustein. Entstanden ist ein Zentrum, das sich durch eine Mischung aus Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Wohnen, Freizeit und Kultur auszeichnet und dadurch bereits eine bemerkenswerte Stadtidentität hervorgebracht hat.

Trotz der Erfolge bei der Reurbanisierung des Stadtzentrums stagniert der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt am Gesamtbestand lediglich bei ca. 11 %. Im kommunalen Vergleich ist das ein unterdurchschnittlicher Wert. Weitere urbane Funktionen des Services für die Bürger kamen nur vereinzelt dazu. Hier hat die Stadt auch eine Vorreiterfunktion, die sie mit dem Bürgerhaus am Wall, dank der weitsichtigen Entscheidung des Stadtrats, angenommen hat.

Wie schon der Umzug der ehemals im Peretzhaus untergebrachten städtischen OE in das Bürgerhaus Am Wall zur Stärkung der Innenstadt beigetragen hat, eröffnet auch der Umzug der OE im Technischen Rathaus in das Stadtzentrum die Chance, einen wichtigen Beitrag zur Innenstadtentwicklung zu leisten.

Als Vorteile, Impulse und Chancen einer innerstädtischen Unterbringung der OE des Technischen Rathauses lassen sich identifizieren:

- Im Technischen Rathaus sind derzeit ca. 650 Mitarbeiter beschäftigt. Die OE werden von den Bürgerinnen und Bürgern stark frequentiert, so dass nicht nur durch die Beschäftigten, sondern auch durch die Besucher der OE signifikante Belegungen und Bereicherungen für die Innenstadt erwartet werden dürfen. Dieser Sachverhalt ist in seiner Bedeutung nicht zu unterschätzen, da die Innenstadt noch immer mit großen Einkaufszentren an dezentralen Standorten konkurriert. Die Innenstadt könnte sich dadurch weiter profilieren und die Attraktivität gegenüber den Standorten auf der „grünen Wiese“ steigern.
- Die Innenstadt ist einfach, bequem und häufig umsteigefrei mit dem ÖPNV erreichbar.

Sowohl für die Beschäftigten als auch für die Besucher der OE würde sich dadurch die Erreichbarkeit verbessern. Es darf eine Zunahme der Fahrgäste des ÖPNV zulasten des motorisierten Individualverkehrs angenommen werden.

- Da dem Einzelhandel eine Schrittmacherfunktion zukommt, soll die Stadt Chemnitz gerade bei Entscheidungen über die Ansiedlung von Verwaltungsstandorten den Handlungsspielraum ausschöpfen, um den Einzelhandelsstandort Innenstadt weiter zu stärken. Im Chemnitzer Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das der Stadtrat am 09.11.2011 bestätigt hat, wird eine Steigerung der Verkaufsfläche im Stadtzentrum von derzeit rund 60.000 m² auf rund 80.000 m² im Jahr 2020 als Zielwert definiert. Diesem Ziel käme die Stadt insbesondere durch die Anmietung von Flächen in einem Neubau näher, indem Einzelhandelsflächen im EG und ggf. 1. OG mit Büronutzungen in den weiteren Obergeschossen kombiniert werden.
- Baulücken wirken i. d. R. als Missstände im städtebaulichen Gefüge. Durch das Schließen von Baulücken profitieren die angrenzenden öffentlichen Räume, die benachbarten Gebäude sowie deren Mieter.

3.2.2. Funktionalität und Ressourcenverbrauch

Durch Konzentration aller großen städtischen Verwaltungszentren in der Innenstadt können Synergieeffekte bei den arbeitsteiligen Verwaltungsprozessen und bei der Raumnutzung optimal erschlossen werden. Die Flexibilität im Hinblick auf laufende und zukünftige Umstrukturierungen in der Verwaltung wird verbessert, wenn sich alle Verwaltungsstandorte in einem innerstädtischen Gebiet, für Mitarbeiter und Besucher fußläufig erreichbar, befinden.

Gegenüber der bisherigen Anmietung am Standort Annaberger Straße 89 - 93 reduziert sich der Mietflächenbedarf bei einer Neuanmietung in einem flächenoptimierten (Neubau-) Objekt von 20.605 m² auf Werte zwischen ca. 17.500 m² und ca. 16.700 m². Das entspricht einer Flächenreduzierung bis etwa 19 %.

Aktuell bestehende organisatorische Defizite bei der Ämterunterbringung können effizient beseitigt werden. Das betrifft insbesondere die funktional verbesserte Unterbringung des Sozialamtes bzw. des GMH an jeweils einem Standort. Gegenwärtig sind Strukturen des Sozialamtes bzw. GMH sowohl im Technischen Rathaus als auch in innerstädtischen Objekten untergebracht.

Die funktionalen und energetischen Defizite des Objekts Annaberger Straße, bezüglich des Flächen- und Wärmeenergieverbrauchs, können durch eine Neuanmietung ausgeglichen bzw. beseitigt werden. Die Einmietung in einem Neubau, dessen Heizenergieverbrauch wesentlich unterhalb der Werte der bestehenden zwei Objekte liegen würde, macht den städtischen Haushalt weniger anfällig und besser planbar gegenüber einem möglichen Anstieg der Preise.

4. Verfahren zur Findung von Bewerbern für eine innerstädtische Neuanmietung

Für die innerstädtische Bewerber- und Standortsuche wurde ein Markterkundungsverfahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden Bewerber über ein am 04.06.2014 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz veröffentlichtes Mietgesuch aufgefordert, Mietangebote abzugeben. Der für eine Neuanmietung in Frage kommende räumliche Innenstadtbereich wurde gemäß Anlage 4 festgelegt.

Den Bewerbern wurde darüber hinaus auf Anforderung ein Raumbuch zur Verfügung gestellt. In diesem sind die grundlegenden technischen und funktionalen Anforderungen an das Mietobjekt aufgeführt.

Insbesondere wurden die Bewerber aufgefordert, ihre Mietangebote unter Beachtung und Einhaltung folgender Prämissen abzugeben:

- Angaben zu Standort und Flächen (Gesamtmietflächen ca. 16.000 m²)
- Höhe der Grundmieten und der zu erwartenden Betriebskosten
- Einhaltung aktueller bautechnischer Standards
- Sicherung des vertraglichen Mietbeginns ab dem 01.12.2017
- Vertragslaufzeit 15 Jahre mit Verlängerungsoption für den Mieter von weiteren 5 Jahren
- Vertragskonditionen entsprechend eines von der Stadt Chemnitz vorgegebenem, „mieterfreundlichen“ Mustermietvertrag sind einzuhalten
- Angaben zu verfügbaren Stellplätzen (64 Stellplätze werden für Dienstfahrzeuge benötigt)
- Erfüllung aller Anforderungen des Raumbuches, u. a. Flächenbedarf, allgemeine und besondere Ausstattungen, Barrierefreiheit, energetische Anforderungen (Einhaltung der geltenden EnEV-aktuell EnEV 2014, wünschenswert EnEV minus 25 %)

Die Bewerber wurden ferner darauf hingewiesen, dass es sich bei dem von der Stadt Chemnitz veröffentlichten Mietgesuch nicht um ein Verfahren zur Vergabe eines öffentlichen Auftrags handelt, Bewerbern keine Kosten erstattet werden und kein Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrags besteht. Die Angebote waren schriftlich in verschlossenem Umschlag bis zum 15.07.2014 einzureichen.

5. Auswahlverfahren

Die im Zuge des Markterkundungsverfahrens eingegangenen Angebote werden dem Angebot zur Mietvertragsverlängerung am bisherigen Standort des Technischen Rathauses, Annaberger Straße, gegenübergestellt.

Neben den wirtschaftlichen Konditionen der einzelnen Angebote werden alle Mietangebote auch hinsichtlich ihrer funktionalen und städtebaulichen Aspekte bewertet.

Mit dem Bewerber für das wirtschaftlich, funktional und städtebaulich insgesamt überzeugendste Angebot soll ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Kriterien Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und städtebauliche Wirkung wurden hierbei im Kontext des Verwaltungsvorschlags für ein zu favorisierendes Angebot gleich gewichtet. Hierzu wurden die in den einzelnen Wertungskategorien erreichten Platzierungen zu einer Bewertungszahl addiert. Das Angebot mit der niedrigsten Bewertungszahl wurde favorisiert.

Soweit Angebote die gleiche Bewertungszahl erreicht hätten, wäre das Angebot mit den niedrigsten jährlich zu zahlenden Mieten gemäß Anlage 3 zu favorisieren gewesen. Mietangebote, bei denen die jährlichen Kosteneinsparungen zum Status Quo < 750.000 EURO betragen, sind grundsätzlich nicht zu favorisieren. Damit wird gesichert, dass die mit dem Verwaltungs- und Strukturkonzept (Maßnahme RP/M-12) vom Stadtrat beschlossene wirtschaftliche Zielstellung bei einer Anmietung auf jeden Fall erreicht wird.

6. Vorliegende Angebote

Im Ergebnis des Markterkundungsverfahrens wurden der Stadt Chemnitz drei schriftliche Angebote vorgelegt. Hierbei handelt es sich um folgende Bewerber bzw. Standorte:

Bewerber	Standort
Claus Kellnberger Grundstücksverwaltung	Neubau auf dem sog. „Conti-Loch“ Waisenstr./Bahnhofstraße Mietfläche ca. 16.800 m ²
IC Asset Management GmbH	Schmidt-Bank-Passage/Bestandsobjekt und Erweiterungsbau Hartmann-Straße/Theaterstraße Mietfläche ca. 17.500 m ²
Unger Unternehmensgruppe (Angebot 1)	Neubau Brückenstraße 4 (ca. 14.000 m ²) Bestandsobjekt „Alte Post“ (ca. 2.700 m ²) Am Rathaus 10/Bahnhofstraße 52, 54, 54a
Unger Unternehmensgruppe (Angebot 2)	Bestandsobjekt „Alte Post“ inkl. historischen Gebäude (ca. 3.300 m ²) Am Rathaus 10/Bahnhofstraße 52, 54, 54a

Darüber hinaus wurde ein Mietangebot für den bisherigen Standort am 10.09.14 eingeholt:

H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG	Bestandsgebäude Annaberger Str. 89 - 93 Mietfläche ca. 20.605 m ²
--------------------------------------	---

Von nachstehenden Unternehmen bzw. Personen wurden die Unterlagen des Raumbuchs abgefordert, ohne dass ein Mietangebot vorgelegt wurde:

Der IMMOtip, GGGmbH, C&E Consulting und Engineering GmbH, Goldbeck Ost GmbH, Beier&Hirsak Planungsgesellschaft mbH, Makleragentur Rohrbeck, Graf von Thun und Hohenstein Veit.

Gebäudeplanerische Ansichten des noch zu errichtenden Mietobjekts der Kellnberger Gruppe sind in Anlage 6 ersichtlich.

Für das geplante Objekt der IC Asset Management GmbH sind Gebäudeansichten in Anlage 7 dargestellt. Die IC Asset Management GmbH hat bereits mündlich angekündigt, dass sie Ihr Angebot zurückzieht. Dies ist bisher nicht schriftlich erfolgt, sondern soll mündlich im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 18.11.2014 erfolgen.

Für das Neubauobjekt der Unger Unternehmensgruppe liegen noch keine Entwürfe vor.

Mit Schreiben vom 13.11.2014 legte die Unger-Gruppe das neue Angebot 2 vor. Nunmehr soll der Altbaubereich separat - ohne Neubau gegenüber dem Conti-Loch - vermietet werden. Zuzüglich zu den bereits angebotenen Flächen über ca. 2.700 m² können weitere ca. 600 m² im historischen

Gebäude der "Alten Post" zur Verfügung gestellt werden, so dass sich die angebotenen Mietflächen im Areal Alte Post/Am Rathaus / Bahnhofstraße auf insgesamt ca. 3.300 m² erhöhen.

Das Mietgesuch der Stadt sieht die Anmietung einer Fläche von 16.000 m² vor. Die von der Unger-Gruppe im Angebot 2 angebotenen Flächen sind damit zu klein. Dieses Angebot wird deshalb nicht weiter betrachtet.

7. Bewertung der vorliegenden Angebote

7.1. Wirtschaftliche Bewertung

Die wirtschaftlichen Kriterien umfassen die durch die Stadt Chemnitz jährlich zu zahlenden Mietkosten, welche sich aus den Grundmieten und den Stellplatzkosten zusammensetzen. Da die übrigen Eckdaten der Mietvertragsangebote für alle Vermieter vergleichbar sind (Mietvertragsentwurf der Verwaltung), wird im Weiteren nur auf hiervon abweichende Besonderheiten eingegangen.

Eine Gesamtübersicht der wirtschaftlichen Eckdaten der Mietverträge ist aus Anlage 3 ersichtlich. Zum Vergleich wurden die Werte des noch laufenden Mietvertrags am Standort Annaberger Straße 89-93 den Angeboten gegenübergestellt.

Die Bewertung der Mietangebote erfolgte auf Basis eines statischen Kostenvergleichs.

Die Kosten eines Umzugs belaufen sich auf ca. 290.000 EURO. Es ist davon auszugehen, dass bei einem Verbleib am bisherigen Standort des Technischen Rathauses in Folge der notwendigen Um- und Ausbaumaßnahmen des Vermieters ein etwa vergleichbar hoher Aufwand entsteht. Dieser Aufwand resultiert primär aus notwendigen Umzügen im Altbaubereich und der Bereitstellung von Interimsunterkünften.

Bei Auszug aus dem Technischen Rathaus können auch Rückbaukosten für vom Mieter vorgenommene Ein- bzw. Umbauten anfallen. Deren Höhe ist jedoch schwer zu kalkulieren, da viele vorgenommene bauliche Veränderungen auch zur Verbesserung des Mietgegenstands führten. Vorsorglich ist hier jedoch von einem Betrag zwischen 50.000 EURO und 100.000 EURO auszugehen.

Zusammengefasst stellt sich die wirtschaftliche Bewertung der Angebote wie folgt dar:

Kriterium	Kellnberger	IC	Unger (Neubau +Altbau)	H.F.S.
Platzierung der Angebote Kriterium: Einsparpotential bei den jährlich zu zahlenden Grundmieten im Vergleich zum Status Quo	1	4	3	2
Jährliches Einsparpotential in Tausend EURO Zum Status Quo (ohne Sondereffekte)	1.231	754	774	890

7.1.1 Angebot der Kellnberger Grundstücksverwaltung

Die Firmengruppe Kellnberger bietet an, ein neues Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück des so genannten „Conti-Loch“ im Areal Bahnhofstraße/Dresdner Straße zu errichten. Der Mietpreis beträgt 8,90 EURO pro m² anzumietender Nettogeschossfläche. Der Flächenbedarf von ca. 16.000 m² kann problemlos dargestellt werden. Darüber hinaus werden 50 Tiefgaragenstellplätze kostenlos zur Verfügung gestellt. Jeder weitere Stellplatz kostet 50 EURO im Monat.

Auf Grund der im Mietvertrag von der Kellnberger Gruppe angegebenen kostenpflichtigen Mietfläche von 16.800 m² wird im Folgenden von dieser Fläche ausgegangen.

Insgesamt ergeben sich somit jährliche Grundmietzahlungen in Höhe von 1.802.640 EURO inklusive 8.400 EURO für 14 nicht kostenfreie Parkplätze.

Im Grundmietbereich incl. Stellplätzen ergeben sich somit gegenüber dem aktuellen Mietvertrag am Standort Annaberger Straße jährliche Einsparungen in Höhe von 1.230.877 EURO.

Um eine Vergleichbarkeit mit den Angeboten der H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG herstellen zu können (siehe Anlage 3), sind die vergleichbaren Gesamtmieten ab 01.01.2014 zu betrachten. Bei diesen Mieten sind auch die Mietreduktionen zum 01.01.2014 am Standort Annaberger Str. berücksichtigt. Für das Angebot der Kellnberger Gruppe beträgt die vergleichbare Miete 2.095.734 EURO.

Die Parameter des von der Stadt Chemnitz vorgelegten Mustermietvertrags werden vom Bewerber akzeptiert.

Aus wirtschaftlicher Sicht kann das Angebot der Kellnberger-Gruppe im Vergleich der vorliegenden Angebote am besten überzeugen.

7.1.2 Angebot der IC Asset Management GmbH

Die IC Asset Management GmbH bietet an, die erforderlichen Mietflächen im Bereich zweier Gebäudekomplexe der bestehenden Schmidbank-Passage und einem zu errichtenden Neubau im Bereich des Richtung Theaterstraße vorgelagerten Grundstücks bereitzustellen.

Ausgehend von einer Gesamtmietfläche von 17.500 m² im Bestands- bzw. Erweiterungsneubau wird ein Mietpreis von 10,60 EURO/m² angeboten.

Hieraus ergeben sich jährliche Grundmietzahlungen in Höhe von 2.226.000 EURO. Für 64 Stellplätze sind zusätzlich jährlich 53.760 EURO aufzuwenden.

Im Grundmietbereich incl. Stellplätzen ergeben sich somit gegenüber dem aktuellen Mietvertrag

am Standort Annaberger Straße jährliche Einsparungen in Höhe von ca. 753.757 EURO.

Um eine Vergleichbarkeit mit den Angeboten der H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG herstellen zu können (siehe Anlage 3), sind die vergleichbaren Gesamtmieten ab 01.01.2014 zu betrachten. Bei diesen Mieten sind auch die Mietreduktionen zum 01.01.2014 am Standort Annaberger Str. berücksichtigt. Für das Angebot der IC Asset Management beträgt die vergleichbare Miete 2.474.500 EURO.

Die Parameter des von der Stadt Chemnitz vorgelegten Mustermietvertrags werden akzeptiert.

7.1.3 Angebot der Unger-Unternehmensgruppe

Die Unger Unternehmensgruppe bietet an, auf dem Grundstück Brückenstraße 4 einen Neubau mit ca. 14.000 m² Mietfläche für die Belange der Bauverwaltung zu errichten.

Die von der Stadt geforderten 64 Stellplätze sollen auf dem städtischen Grundstück Waisenstraße vom Vermieter errichtet werden. Der Mietpreis des Neubaus incl. Stellplätzen liegt bei 12,00 EURO je m².

Alle weiteren entsprechend dem Raumbuch erforderlichen Flächen, insbesondere zur Unterbringung der gegenwärtig noch im Technischen Rathaus untergebrachten Strukturen des Sozialamts, sollen im bestehenden Gebäudeensemble Alte Post-Am Rathaus 10/Bahnhofstraße 52 , 54 und 54a/An der Alten Post 1-2 untergebracht werden. Die Grundmiete für diesen Bereich liegt bei 7,50 EURO je m², bei ca. 2.700 m² Mietfläche.

Unter Berücksichtigung der konkret angebotenen Flächen über 16.700 m² ergibt sich hieraus eine durchschnittliche Grundmiete in beiden Objekten von 11,27 EURO je m². Für die 64 geforderten Stellplätze entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Kaltmiete würde somit bei 188.250 EURO im Monat bzw. 2.259.000 EURO im Jahr liegen.

In der Grundmiete incl. Stellplätzen ergeben sich somit gegenüber dem aktuellen Mietvertrag am Standort Annaberger Straße jährliche Einsparungen in Höhe von ca. 774.517 EURO.

Um eine Vergleichbarkeit mit den Angeboten der H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG herstellen zu können (siehe Anlage 3), sind die vergleichbaren Gesamtmieten ab 01.01.2014 zu betrachten. Bei diesen Mieten sind auch die Mietreduktionen zum 01.01.2014 am Standort Annaberger Str. berücksichtigt. Für das Angebot der Unger-Gruppe beträgt die vergleichbare Miete 2.458.019 EURO.

Die Parameter des von der Stadt Chemnitz vorgelegten Mustermietvertrags werden akzeptiert.

7.1.4 Angebot der H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG

Der Vermieter bietet an, rückwirkend zum 01.01.2014 neue Mietverträge mit einer Laufzeit von 15 bzw. 20 Jahren zu deutlich besseren Konditionen als bisher abzuschließen.

Die Grundmieten von gegenwärtig 12,09 EURO/m² würden sich bei einer Laufzeit von 15 Jahren auf 9,51 EURO/m² reduzieren; bei einer Laufzeit von 20 Jahren würden sich die Grundmieten auf 8,49 EURO/m² reduzieren.

Die Regelungen des von der Stadt Chemnitz vorgegebenen Mustermietvertrags werden seitens des Vermieters nicht vollständig akzeptiert. Der Vermieter besteht auf Regelungen, welche in 2013 mit der Stadt Chemnitz verhandelt worden. Die Stadt Chemnitz muss danach die Wartungskosten an technischen Anlagen selbst tragen und einen höheren Eigenanteil an Kleinreparaturen übernehmen. Die damit verbundenen jährlichen Mehraufwendungen von ca. 27.000 EURO sind

daher den Einsparungen gegenzurechnen.

Mietoption 15 Jahre:

Die Grundmieten würden sich bezüglich der bisherigen Mietflächen von ca. 20.605 m² auf jährlich 2.352.000 EURO beziffern. Für Stellplätze wären 16.389 EURO im Jahr zu entrichten; für Wartungskosten und Schönheitsreparaturen werden jährlich 27.000 EURO fällig.

Im Grundmietbereich incl. Stellplätzen, Wartungskosten und Schönheitsreparaturen ergeben sich somit gegenüber dem aktuellen Mietvertrag am Standort Annaberger Straße jährliche Einsparungen in Höhe von ca. 638.128 EURO. Die vergleichbare Miete für eine Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2014 beträgt 2.395.389 EURO. Dieses Angebot ist im Weiteren nicht mehr zu betrachten, weil die geforderte Mindesteinsparung von 750.000 Euro pro Jahr nicht erbracht wird.

Mietoption 20 Jahre:

Die Grundmieten würden sich bezüglich der bisherigen Mietflächen von ca. 20.605 m² auf jährlich 2.100.000 EURO beziffern. Für Stellplätze wären 16.389 EURO im Jahr zu entrichten; für Wartungskosten und Schönheitsreparaturen werden jährlich 27.000 EURO fällig.

Im Grundmietbereich incl. Stellplätzen, Wartungskosten und Schönheitsreparaturen ergeben sich somit gegenüber dem aktuellen Mietvertrag am Standort Annaberger Straße jährliche Einsparungen in Höhe von ca. 890.128 EURO. Die vergleichbare Miete für eine Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2014 beträgt 2.143.389 EURO.

Vorbehaltsklausel:

Der Vertragsabschluss bedarf nach Angaben des Vermieters eventuell einer Zustimmung der Fondsgesellschafter. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in München.

7.2. Funktionale Bewertung der Angebote

Alle vier vorliegenden Angebote erfüllen prinzipiell die funktionalen Anforderungen des von der Stadt Chemnitz vorgegebenen Raumbuches. Im Detail ergeben sich bezüglich der Funktionalität Unterschiede, welche insbesondere den örtlichen und baulichen Eigenheiten der Gebäude geschuldet sind. Erfahrungsgemäß können in neu zu erbauenden Gebäuden funktionale Anforderungen bezüglich des Flächenverbrauches, Wärmeenergieverbrauches und Barrierefreiheit umfassender Berücksichtigung finden.

Die funktionale Bewertung bezieht sich im Wesentlichen auf die in der nachstehenden Tabelle enthaltenen Kriterien:

Kriterium	Kellnberger	IC	Unger (Neubau +Altbau)	H.F.S.
Ideale Lage bezüglich der großen, städtischen Verwaltungszentren Moritzhof, Altes und Neues Rathaus, Bürgerhaus Am Wall				
Das Gebäude erfüllt die funktionalen Anforderungen gem. Raumbuch, insbesondere zur Flächeneffizienz und Unterbringung an einem einzigen Standort				
Anbindungsqualität des Gebäudes an den ÖPNV für Besucher der Innenstadt und Mitarbeiter				
Platzierung der Angebote auf Grundlage der Erfüllung o.g. Kriterien				

Legende: + Kriterium wird umfassend / besonders gut erfüllt, o Kriterium wird teilweise / gut bis befriedigend erfüllt; - Kriterium wird nicht / unbefriedigend erfüllt

7.2.1 Angebot der Kellnberger Grundstücksverwaltung

Das noch zu errichtende Mietobjekt der Firmengruppe Kellnberger befindet auf dem Grundstück des so genannten „Conti-Loch“ im Areal Bahnhofstraße/Dresdner Straße. Das Gebäude wird nach dem aktuellen Stand der Technik gebaut. Alle Anforderungen des Raumbuches bezüglich Ausstattung, Haustechnik, Gebäudeleittechnik usw. werden vollständig erfüllt.

Erforderliche 64 Stellplätze für Dienstfahrzeuge werden in einer sich unter dem Gebäudekomplex befindenden, noch zu errichtenden Tiefgarage angeordnet. In der Tiefgarage stehen darüber hinaus Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung.

Durch die vollständige Unterbringung aller bisher im Technischen Rathaus angesiedelten OE in einem karreeartigen Gebäudekomplex bleiben die vorhandenen Synergien zwischen technischen Ämtern, Umweltamt, Liegenschaftsamt usw. vollständig erhalten.

In Folge der zum Status Quo geringeren Entfernungen zu den anderen großen Verwaltungszentren in der Chemnitzer Innenstadt können die arbeitsteiligen Prozesse zwischen den städtischen Standorten und OE weniger zeitaufwändig gestaltet werden. Die anderen Verwaltungsgebäude können mit einem kurzen Gang durch die Innenstadt erreicht werden.

Belange der Barrierefreiheit können im Vergleich zu Bestandsobjekten besser umgesetzt werden. Für Besucher und Mitarbeiter ist eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV vorhanden. In Folge der Nähe zum Chemnitzer Hauptbahnhof besteht eine sehr gute fußläufige Anbindung an das Netz der DB. Auch der zukünftig am Hauptbahnhof befindliche Busbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Objekt selbst kann uneingeschränkt alle erforderlichen funktionalen Voraussetzungen erfüllen.

7.2.2 Angebot der IC Asset Management GmbH

Die erforderlichen Mietflächen sollen im Bereich zweier Gebäudekomplexe der bestehenden Schmidtbank-Passage und einem neu zu errichtenden Gebäude im Bereich des Richtung Theaterstraße vorgelagerten Grundstücks entstehen. Dieses Grundstück ist jetzt teilweise mit Pavillons bebaut, welche abgerissen werden müssten.

Eine Unterbringung der 64 städtischen Dienstfahrzeuge wird in der bereits bestehenden Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex der Schmidtbank-Passage bzw. dem Richtung Theaterstraße folgendem Erweiterungsbau dieser Tiefgarage erfolgen. Weitere Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher können aus dem Bestand bereitgestellt werden und im unmittelbaren Umfeld erschlossen werden.

Durch die vollständige Unterbringung aller bisher im Technischen Rathaus angesiedelten OE in dem Gebäudekomplex bleiben auch hier die vorhandenen Synergien zwischen technischen Ämtern, Umweltamt, Liegenschaftsamt usw. vollständig erhalten.

In Folge der geringen Entfernungen zu den anderen großen Verwaltungszentren in der Chemnitzer Innenstadt können die arbeitsteiligen Prozesse zwischen den städtischen Standorten mit dem geringstem Zeitaufwand gestaltet werden. Durch die Lage unmittelbar in der Chemnitzer Innenstadt ergeben sich für Besucher und Mitarbeiter kurze Wege, falls sie zwischen den OE persönlich Abstimmungen zu treffen haben.

Für Besucher und Mitarbeiter ist auf Grund der zentralen Lage des Gebäudekomplexes eine sehr günstige Anbindung an das Netz des ÖPNV vorhanden.

Alle Anforderungen des Raumbuchs werden vom Vermieter sowohl im Neubau als auch im Bestandsgebäude erfüllt. Der Erweiterungsneubau wird nach Aussage des Vermieters in energiesparender Bauweise nach aktuellem Stand der Technik erfolgen.

Sowohl der Neubau als auch die Bestandsgebäude können uneingeschränkt alle erforderlichen funktionalen Voraussetzungen erfüllen. Das Angebot der IC Asset Management GmbH kann darüber hinaus bezüglich der lageabhängigen Funktionalitäten im Vergleich der Angebote am besten überzeugen.

7.2.3 Angebot der Unger Unternehmensgruppe

Die Unterbringung der bisher im Technischen Rathaus angesiedelten OE erfolgt an zwei Standorten.

In einem noch zu errichtenden Gebäude im Areal Bahnhofstraße/Brückenstraße soll ein Neubau mit ca. 14.000 m² entstehen. Auf diesen Flächen würden die OE der Bauverwaltung und des Umweltamts unterzubringen sein.

Die noch im Technischen Rathaus untergebrachten Mitarbeiter des Sozialamts würden aus Sicht des Vermieters im bestehenden Gebäudeensemble auf dem Areal Alte Post-Am Rathaus 10/Bahnhofstraße 52, 54 und 54a/An der Alten Post 1-2 untergebracht.

Die Unterbringung aller bisher im Technischen Rathaus angesiedelten OE an zwei Standorten führt nicht zu Nachteilen bezüglich der vorhandenen Synergien zwischen technischen Ämtern, Umweltamt, Liegenschaftsamt usw., da diese OE weiterhin an einem gemeinsamen Standort vertreten sind. Die Herauslösung des Sozialamts und dessen Unterbringung gegenüber dem Moritzhof würde sogar im Vergleich zum Status Quo zu deutlichen Verbesserungen der internen Strukturen des Sozialamts und bezüglich der Erreichbarkeit für Bürger führen.

Durch die Verwaltung wird jedoch die räumlich zusammenhängende Unterbringung des Sozialamts an einem einzigen Standort (Moritzhof) favorisiert, was grundsätzlich mit allen anderen vorliegenden Mietangeboten besser zu realisieren ist.

In Folge der geringen Entfernungen zu den anderen großen Verwaltungszentren in der Chemnitzer Innenstadt können die arbeitsteiligen Prozesse zwischen den städtischen Standorten und OE grundsätzlich weniger zeitaufwändig gestaltet werden. Die Wege sind fußläufig durch die Innenstadt problemlos zu bewältigen.

Belange der Flächeneffizienz, Energieeffizienz und Barrierefreiheit können im geplanten Neubau umgesetzt werden.

Die von der Stadt geforderten 64 Stellplätze sollen auf dem städtischen Grundstück Waisenstraße vom Vermieter errichtet werden. Die Heizkosten des Neubaus sollen ca. 20 % unter EnEV liegen. Das Gebäude wird mit einer Solarthermie-Anlage ausgestattet. Die Wärmeenergieversorgung findet über Fernwärme statt.

Für Besucher und Mitarbeiter ist eine optimale (Innenstadtobjekt) bzw. gute (Neubauobjekt) Anbindung an das Netz des ÖPNV vorhanden. In Folge der Nähe zum Chemnitzer Hauptbahnhof ist eine sehr gute Anbindung des Neubaus an das Netz der DB vorhanden. Auch der zukünftig am Hauptbahnhof befindliche Busbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die beiden Objekte können grundsätzlich alle erforderlichen funktionalen Anforderungen erfüllen. Allerdings stellt die Unterbringung der OE an zwei Standorten nicht die beste Lösung dar.

7.2.4 Angebot der H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG

Beim jetzigen Standort Annaberger Straße 89 - 93 im Stadtteil Altchemnitz handelt es sich um eine Randlage mit funktional unbefriedigender räumlicher Einordnung, bezüglich der anderen großen innerstädtischen Verwaltungsgebäude Moritzhof, Bürgerhaus Am Wall und Altes bzw. Neues Rathaus, die ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt ist.

Das Mietobjekt befindet sich weiterhin in einem hochwassergefährdeten Gebiet in unmittelbarer Nähe des Chemnitz-Flusses. Bei den im Mietzeitraum eingetretenen Extremhochwassern waren auch angemietete Bereiche im Keller als auch Teile des Erdgeschosses von Wasserschäden betroffen. Dieser Nachteil müsste jedoch mit den Hochwasserschutzmaßnahmen der LTV überwunden sein.

Die bestehende Anmietung Annaberger Str. 89 - 93 befindet sich in einem Neubau bzw. einem sanierten Bestandsobjekt. Die Raumgeometrie und die funktionalen Nutzungseinordnungen wurden im Rahmen der Neu- bzw. Umbaumaßnahmen durch den Eigentümer den damaligen Nutzeranforderungen angepasst.

Die Objekte befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Der technische und energetische Ausstattungsgrad entspricht dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung- bzw. Sanierung im Jahr 1996/97.

Im Altbaubjekt Annaberger Straße ist in Folge fehlender Personenaufzüge nur eine eingeschränkte Barrierefreiheit vorhanden. Zudem sind insbesondere die Verkehrsflächen des Altbaus (z. B. Treppenhäuser, Flure) im Vergleich zu einem flächenoptimierten Neubau erheblich größer dimensioniert.

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrags bietet der Vermieter an, am Mietobjekt bauliche und technische Ertüchtigungen (s. Anlage 5) vorzunehmen. Hierzu gehören im Wesentlichen der Anbau eines Aufzugs am Altbau-Gebäude zur Herstellung der Barrierefreiheit, EDV-technische Ertüchtigungen am Datennetz sowie diverse

Verschönerungsarbeiten.

Im Vergleich zu Neubauobjekten werden folgende technischen Anforderungen nicht erfüllt:

- Die Objekte entsprechen nicht der EnEV 2014
- Eine Einbruchmeldeanlage wird nicht realisiert
- Eine vollumfängliche Brandmeldeanlage entfällt
- Fenster erhalten keine Fensterkontakte
- Es gibt keine Verdunkelungsanlagen/Blendschutz an Fenstern

Das Objekt kann die erforderlichen funktionalen Voraussetzungen insgesamt in befriedigender Weise erfüllen.

Bezüglich der standortabhängigen Funktionalitäten und des Flächenverbrauchs können die innerstädtischen Angebote jedoch bessere Parameter vorweisen.

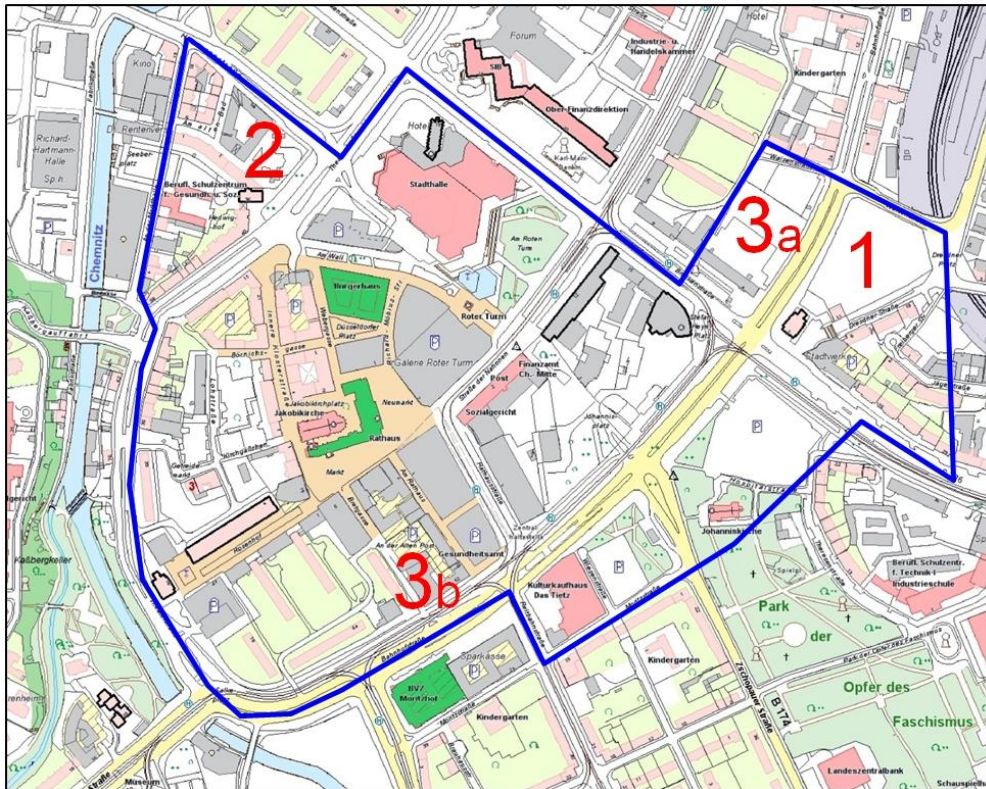
7.3. Städtebauliche Bewertung der Angebote

Neben der wirtschaftlichen und funktionalen Wertung der Mietangebote stellt die städtebauliche Bewertung der Angebote eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die qualifizierte Auswahl eines Angebots dar.

Die besondere Bedeutung der städtebaulichen Qualitäten der Angebote ergibt sich aus der Tatsache, dass mit der Wahl eines Mietangebotes ein maßgeblicher Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet werden kann. Eine positive Stadtentwicklung wiederum ist ein entscheidender Wirtschaftsfaktor mit Langzeitwirkung. Das gilt hauptsächlich für die Stadt Chemnitz mit ihren noch vorhandenen städtebaulichen Besonderheiten.

Der folgende Übersichtsplan stellt neben den drei großen Bestandsobjekten der städtischen Verwaltung (grün hervorgehoben) die drei innerstädtischen Bewerberstandorte mit Nummern dar.

- 1: Claus Kellnberger Grundstücksverwaltung
- 2: IC Asset Management GmbH
- 3: Unger Unternehmensgruppe



Zusammenfassend stellt sich die städtebauliche Bewertung aller vorliegenden Angebote wie folgt dar:

Kriterium	Kellnberger	IC	Unger (3a)	H.F.S.
Eine Anmietung trägt zur Beseitigung eines gravierenden städtebaulichen Missstandes in der Innenstadt bei	+	-	-	-
Ohne den Ankermieter Stadt Chemnitz würde die städtebauliche Entwicklung eines wichtigen, raumprägenden innerstädtischen Standorts mit hoher Wahrscheinlichkeit auf längere Zeit stagnieren	+	-	-	-
Das derzeitige unmittelbare Stadtzentrum ist vom Mietobjekt fuß läufig gut erreichbar; eine Belebung der Innenstadt ist dadurch zu erwarten	+	+	+	-
Platzierung der Angebote auf Grundlage der Erfüllung o.g. Kriterien	1	2	2	3

Legende: + Kriterium wird trifft zu; - Kriterium trifft nicht zu

7.3.1 Angebot der Kellnberger Grundstücksverwaltung

Der Standort ist vom Rathaus ca. 600 m entfernt.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Rathauses ist gegeben.

Die seit fast 20 Jahren bestehende Baugrube stellt einen über die Stadt hinaus bekannten eklatanten Missstand dar, der durch den Neubau endlich beseitigt werden kann. Da es sich nicht um eine 1a-Lage handelt und Einzelhandel nur eingeschränkt durch den Stadtratsbeschluss möglich ist, stellt die Nutzung durch das Technische Rathaus eine sehr gute Lösung dar.

Aus stadtgestalterischer Sicht würde der Neubau das Stadtgefüge sinnvoll ergänzen. Die dortige Raumbildung wäre aufgrund der Blickbeziehungen z. B. zum Staatlichen Museum für Archäologie sehr wünschenswert.

Das B-Plan-Verfahren wurde nach intensiver Ausschussbefassung am 07.05.2014 abgeschlossen. Die Bebauung der Fläche des Contilochs schafft gleichzeitig eine traditionelle (Dresdner Platz) und neue attraktive Verbindung vom Sonnenberg zur Innenstadt.

Zu berücksichtigen ist, dass die Bebauung des Contilochs mit dem Technischen Rathaus allein nicht vollständig ausgeführt werden kann. Weitere Nutzungen sind erforderlich.

7.3.2 Angebot der IC Asset Management GmbH

Der Standort ist ca. 400 m weit vom Rathaus entfernt. Über die Querung der Theaterstraße wären Mitarbeiter und Besucher des Technischen Rathauses in den Innenstadtbereichen (Innere Klosterstraße, Wallanlage).

Ein Neubau wäre optisch präsent und würde das Viertel an der Markthalle etwas besser an die Innenstadt anbinden, der Gewerbestandort „Schmidtbank-Passage“ wäre gestärkt. Ein Neubau dort läge nahe zum Behördenzentrum am Düsseldorfer Platz und zum Rathaus. Ein rechtskräftiger B-Plan liegt vor.

Im Gegenzug müssten die vorhandenen Pavillons abgerissen werden. Sie wurden von Prof. Dietel entworfen und 2001 eingeweiht.

Aus stadtgestalterischer Sicht würde der Neubau das Stadtgefüge sinnvoll ergänzen. Einen städtebaulichen Missstand stellt die jetzige Situation nicht dar. Es gab in den letzten Jahren immer wieder Investorenanfragen z. B. zur Errichtung eines Hotels. Auch wenn es noch nicht zur Realisierung kam, ist aufgrund der Lage mit einer Bebauung auch ohne Technisches Rathaus zu rechnen. Damit würden die oben beschriebenen Effekte für die Stadtentwicklung erreicht.

7.3.3 Angebot der Unger Unternehmensgruppe

Der Standort Nr. 3a ist ca. 550 m vom Rathaus entfernt. Es ist die Brückenstraße zu queren, um das derzeitige unmittelbare Stadtzentrum erreichen zu können.

Der mit ca. 2.700 m² Nettogeschossfläche kleinere Standort 3b im Bestandsobjekt „Alte Post“ (Am Rathaus 10; Bahnhofstraße 52, 54, 54a) liegt in günstiger Lage, sodass von dort eine gewisse Belegung der Innenstadt erwartet werden darf. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass sich die teilweise leerstehenden Gebäudeteile auch anderweitig vermieten lassen.

Eine hochbauliche Entwicklung am Standort Nr. 3a wäre zwar wünschenswert, verglichen mit dem gegenüber befindlichen Standort Nr. 1 stellt die derzeit insbesondere durch Stellplätze geprägte Situation keinen so gravierenden städtebaulichen Missstand dar.

7.3.4 Angebot der H.F.S Immobilien-Fonds GmbH & Co. KG

Von einem Verbleib der OE im Technischen Rathaus am derzeitigen Standort Annaberger Straße 89 – 93 gehen keinerlei positive Impulse für die Innenstadt aus.

8. Begründung zum Beschlussvorschlag

Entsprechend der unter Punkt 5 aufgeführten Bewertungskriterien belegt das Mietangebot der Kellnberger Grundstücksverwaltung den ersten Platz:

Kriterium	Kellnberger	IC	Unger	H.F.S.
Platzierung des Angebots bezüglich Wirtschaftlichkeit	(1)	(4)	(3)	(2)
Platzierung des Angebots bezüglich Funktionalität	(2)	(1)	(3)	(4)
Platzierung des Angebots bezüglich städtebauliche Aspekte	(1)	(2)	(2)	(3)
Gesamtplatzzahl	(4)	(7)	(8)	(9)
Gesamt – Platzierung des Angebots	1.	2.	3.	4.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten führen alle vier Angebote zu einer Entlastung des Chemnitzer Haushalts. Die Einsparungen pro Jahr liegen zwischen ca. 753.757 EURO und ca. 1.230.877 EURO gegenüber dem Status Quo. Die höchsten Einsparungen erzielt hierbei das Angebot der Kellnberger Grundstücksverwaltung und belegt daher eindeutig Platz 1 im Wirtschaftlichkeitsvergleich.

Funktional kann das Angebot der Kellnberger Grundstücksverwaltung ebenfalls überzeugen. Das Mietobjekt erfüllt alle Anforderungen des Raumbuchs und besitzt für Besucher und Mitarbeiter eine gute Anbindung an den ÖPNV und das Netz der DB. Im Funktionalitätsvergleich schneidet lediglich das Angebot der IC Asset Management GmbH bezüglich einer noch besseren räumlichen Lage zu den anderen großen Verwaltungszentren besser ab.

Auch aus städtebaulicher Sicht belegt das Angebot der Kellnberger Grundstücksverwaltung Platz 1. Mit der Bebauung des „Conti-Loch“ würde ein erheblicher städtebaulicher Missstand beseitigt. Ohne den Ankermieter Stadt Chemnitz würde die städtebauliche Entwicklung eines wichtigen, raumprägenden innerstädtischen Standorts mit hoher Wahrscheinlichkeit für weitere Jahre brach liegen.

Darüber hinaus wird sich die Bebauung positiv auf die Belebung der Innenstadt durch Besucher und Mitarbeiter auswirken. Dazu wird auch die attraktivere fußläufige Verbindung zum Sonnenberg beitragen können.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass insbesondere auch die städtebaulichen Qualitäten eines Angebots wirtschaftliche Konsequenzen nach sich ziehen. Diese bestehen etwa

darin, dass von einer Steigerung der Attraktivität der Chemnitzer Innenstadt positive Signale an Gewerbebetriebe, Händler und Investoren zu erwarten sind. In der Folge könnten neue Arbeitsplätze entstehen und zusätzliche gewerbliche Umsätze generiert werden. Einnahmen für Sozialkassen und Finanzverwaltung würden sich erhöhen. Solche Auswirkungen sind jedoch bezüglich ihrer zeitlichen und fiskalischen Wirkung nicht ausreichend sicher zu ermitteln/zu messen und fanden daher in der Wertung der Angebote keine Berücksichtigung.

Für die künftige Unterbringung der Mitarbeiter des Technischen Rathauses soll das Mietangebot der Kellnberger Grundstücksverwaltung angenommen werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Wirtschaftlichkeitsvergleich

Anlage 4: Innenstadtgebiet

Anlage 5: Ertüchtigungen am TRH

Anlage 6: Ansicht Objekt Kellnberger

Anlage 7: Ansicht Objekt IC

Anlage 8: Kostenvergleichsrechnung

Anlage 9: Vertragseckdaten