

Beschlussvorlage Nr. B-239/2020

Einreicher:
Dezernat 6/SE 17

Gegenstand:

Neuabschluss Mietvertrag Objekt Gesundheitsamt - Am Rathaus 8, 09111 Chemnitz

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	10.12.2020	nicht öffentlich			
Stadtrat	16.12.2020	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja

nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

1	1	1	3	6	0	0	•	4	2	3	1	2	0	0	0

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage 4, Seite 1

Gesetzliche Grundlagen:

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, den Neuabschluss eines Mietvertrages zwischen der Stadt Chemnitz und dem Eigentümer des Objektes „Am Rathaus 8“ für die Nutzung von Räumlichkeiten durch das Gesundheitsamt und die Verkehrsleitzentrale zu den sich aus der Anlage 2 und 4 ergebenden Konditionen abzuschließen.

Begründung:**1. Ausgangssituation**

Zwischen der Stadt Chemnitz und dem Eigentümer der Immobilie Am Rathaus 8 in 09111 Chemnitz, der Mierbach & Mierbach GbR, besteht ein Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 15 Jahren über die Nutzung von Räumlichkeiten durch die Organisationseinheit (OE) 53 (Gesundheitsamt) und die Verkehrsleitzentrale. Die Räumlichkeiten werden überwiegend als Büros, Untersuchungsräume, Lagerflächen und Wartebereiche genutzt.

Im Objekt sind auf einer Fläche von ca. 2.768 m² etwa 99 Beschäftigte untergebracht.

Die jährliche Grundmiete setzt sich wie folgt zusammen (aktueller Stand):

Jahresmiete für Hauptnutzfläche	Jahresmiete für Lagerfläche	Jahresmiete gesamt
380.344 €	5.666 €	386.010 €

Die jährliche Grundmiete für die Hauptnutzfläche von ca. 2.612 m² beträgt zurzeit 380.344 €, was einer monatlichen Miete von rd. 12,13 € pro m² entspricht.

Die jährliche Grundmiete für die Lagerfläche von ca. 156 m² beträgt zurzeit 5.666 €, was einer monatlichen Miete von rd. 3,03 € pro m² entspricht.

Die Festlaufzeit zum Mietvertrag endet am 30.06.2021.

Da zum einen die Stadt Chemnitz eine sichere Standortperspektive für das Gesundheitsamt benötigt und zum anderen erhebliche Vermieterinvestitionen am Gebäude anstehen, sind die Parteien in die Vertragsverhandlungen gegangen. Im Ergebnis hat der Vermieter ein Mietangebot mit einer Laufzeit von weiteren 15 Jahren vorgelegt.

2. Flächenbedarf

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wurde die derzeitige Raumnutzung am Standort berücksichtigt. Diese zeigt auf, dass eine Flächenreduzierung auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsaufgaben der OE Gesundheitsamt nicht absehbar ist.

Die Zentrale der Verkehrsleitzentrale soll weiterhin am Standort verbleiben, da die hierfür benötigte technische Ausstattung bereits im Objekt vorhanden ist.

3. Standort

Seitens der OE Gesundheitsamt besteht großes Interesse an der Weiternutzung der bisherigen Räumlichkeiten im Objekt Am Rathaus 8.

Durch die zentrale Lage ist das Objekt für die Patienten und Klienten sehr gut erreichbar. Die erforderlichen medizinischen Geräte sind im Objekt z. T. fest eingebaut. Die Raumausstattung ist auf die erforderlichen hygienischen Bedarfe abgestimmt und für die einzelnen medizinischen Fachbereiche gibt es vorhandene Wartezonen.

Mit der direkten Lage im Stadtzentrum trägt der Standort des Gesundheitsamtes weiterhin zur Belebung der Innenstadt bei. Der Standort ist einfach, bequem und in der Regel umsteigefrei mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Der Standort ist barrierefrei.

4. Angebot des Vermieters

Das Objekt Gesundheitsamt befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Der technische und energetische Ausstattungsgrad entspricht dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Gebäudesanierung im Jahr 2006.

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrages mit einer Laufzeit von 15 Jahren bietet der Eigentümer an, auf seine Kosten am Mietobjekt bauliche und technische Maßnahmen bis zum 31.12.2023 (siehe Anlage 3) umzusetzen. Hierzu gehören im Wesentlichen die datennetztechnische Ertüchtigung, die Umrüstung der gesamten Beleuchtung auf LED-Technik, der Rückbau der ehemaligen Röntgenabteilung zu einem zentralen Schulungsraum und zu weiteren Büroräumen, der Einbau zusätzlicher Brandschutztüren (Sicherheitsanforderungen), der Umbau der Schließanlage auf elektronische Schließsysteme sowie diverse Verschönerungsarbeiten. Die Kosten für die genannten Baumaßnahmen belaufen sich auf etwa 1.0 Mio. €. Sie werden nach Abstimmung mit der Stadt Chemnitz bis zum 31.12.2023 umgesetzt. Dazu fand vorab eine Prioritätensetzung gemeinsam mit der OE Gesundheitsamt statt. Die Maßnahmen können ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen während der Bauzeit durchgeführt werden.

Die jährliche Grundmiete für die Hauptnutzfläche soll 326.018 € betragen, was einer monatlichen Miete von rd. 10,40 € pro m² entspricht.

Die jährliche Grundmiete für die Lagerfläche soll 5.230 € betragen, was einer monatlichen Miete von rd. 2,80 € pro m² entspricht.

Mit Abschluss des Mietvertrags würde sich somit die monatliche Miete pro m² für die Hauptnutzfläche um ca. 1,73 € und für die Lagerfläche um ca. 0,23 € reduzieren.

5. Begründung zum Beschlussvorschlag

Auf Grund der Innenstadtlage des Grundstückes und der geringen Entfernung zu den großen Verwaltungsgebäuden ist der Standort für die Bürger und die städtischen Mitarbeiter gut erreichbar. In den letzten Jahren hat sich dieser zu einer zentralen Anlaufstelle etabliert. Von Seiten der OE Gesundheitsamt wird am derzeitigen Standort festgehalten, da er sich in der Vergangenheit als sehr geeignet erwiesen hat.

Bei gleichzeitiger baulicher Verbesserung führt das Angebot zu einer nachhaltigen finanziellen Entlastung des Chemnitzer Haushalts. Die Einsparungen pro Jahr liegen bei 54.762 €.

Gesamtmiete derzeit	386.010 € pro Jahr
Gesamtmiete neu	331.248 € pro Jahr

Einsparung	54.762 € pro Jahr

Das unterbreitete Angebot entspricht dem marktüblichen Mietpreis.

Da ein Umzug (Kosten, logistischer Aufwand) in ein neues Objekt voraussichtlich hohe Kosten und eine höhere Mietbelastung verursachen, wurde auf ein öffentliches Mietgesuch verzichtet.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Bauliche Maßnahmen

Anlage 4: Vertragseckpunkte