



Beschlussvorlage Nr. B-115/2021

Einreicher:
Dezernat 6/SE 17

Gegenstand:
Neuabschluss Mietvertrag Objekt Gesundheitsamt - Am Rathaus 8, 09111 Chemnitz

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	24.06.2021	nicht öffentlich			
Stadtrat	30.06.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein																																
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt																																		
<input checked="" type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">6</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">•</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">4</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> </tr> <tr style="background-color: #cccccc;"> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		1	1	1	3	6	0	0	•	4	2	3	1	2	0	0	0																
1	1	1	3	6	0	0	•	4	2	3	1	2	0	0	0																			
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer																																		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme	EUR																																	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen	EUR																																	
Finanzbedarf ist	<input checked="" type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert																																
Finanzielle Übersicht siehe Anlage 4, Seite 1																																		

Gesetzliche Grundlagen:

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt 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 4 ergebenden Konditionen.

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, Wartebereiche genutzt.

Im Objekt sind auf einer Fläche von ca. 2.768 m² 99 Beschäftigte untergebracht. Dabei wurden die vorhandenen 87 Arbeitseinheiten der OE 53 (zzgl. 2 Mitarbeiter des Arbeitsmedizinischen Dienstes) berücksichtigt sowie 10 weitere Arbeitseinheiten, welche bereits im Stellenplan vorgesehen sind.

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

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

Die jährliche Grundmiete für die Nutzfläche 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 mit Räumlichkeiten im 1. Ober- und Kellergeschoss soll weiterhin am Standort verbleiben, da die für die Leistungserbringung benötigte, technische Ausstattung bereits im Objekt vorhanden und teilweise verbaut ist. Die Ausstattung aus dem 1. Obergeschoss wird künftig in den vorhandenen Räumen im Kellergeschoss untergebracht. Die freien Räume sollen zu einem Archiv ausgebaut werden, um das Archivgut aus dem Objekt Jagdschänkenstraße 17 (Patientenakten-Archiv) unterzubringen und dieses 2022 aufzugeben.

3. Standort

Durch die zentrale Lage ist das Objekt für die Patienten und Klienten ebenso für die städtischen Mitarbeiter 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.

Der Standort ist einfach, bequem und in der Regel umsteigefrei mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und er ist barrierefrei.

In den letzten Jahren hat sich dieser zu einer zentralen Anlaufstelle für die Chemnitzer Bürger etabliert und trägt weiterhin zur Belebung der Innenstadt bei.

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 erforderliche zukunftsweisende datennetztechnische Ertüchtigung,
- die Umrüstung der gesamten Beleuchtung auf effiziente LED-Technik,
- der Rückbau der ehemaligen Röntgenabteilung zu weiteren Büroräumen und zu einem zentralen Schulungsraum, welcher für weitere Arbeitsplätze bei ggf. notwendigen Einsätzen zusätzlicher Mitarbeiter bei zukünftigen Pandemiegeschehen genutzt werden kann
- 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. €. Diese 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 Nutzfläche 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 Nutzfläche um ca. 1,73 € und für die Lagerfläche um ca. 0,23 € reduzieren.

5. Vergabeverfahren

Vor Beginn der Vertragsverhandlungen erfolgte eine Prüfung, ob eine Verpflichtung besteht, die weitere Anmietung auszuschreiben oder ein Mietgesuch zu veröffentlichen.

Gemäß § 107 Abs. 1 Ziffer 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ist das Vergaberecht „auf die Vergabe von öffentlichen Aufträgen und Konzessionen für den Erwerb, die Miete oder die Pacht von Grundstücken, vorhandenen Gebäuden oder anderem unbeweglichem Vermögen sowie Rechten daran, ungeachtet ihrer Finanzierung“ nicht anzuwenden.

Jedoch wurde für eine Abwägung zwischen den Optionen Neuausschreibung oder Verbleib im jetzigen Objekt der Markt erkundet und bewertet.

Hierzu dienten folgende Objekte im Stadtbereich Chemnitz als Vergleichs-/Referenzobjekte:

- Annaberger Straße 89 (ehem. techn. Rathaus)
- Am Rathaus 2-4 (Marktplatzarkaden)
- Augustusburger Straße 1 (Standort eins energie)
- Rathausstraße 7 (Großraumbüro)

Alle diese Objekte sind aufgrund ihrer Beschaffenheit in wirtschaftlicher Hinsicht nicht direkt vergleichbar. Das liegt hauptsächlich an der sehr unterschiedenen Ausstattung / technischen Gebäudeausrüstung oder auch an der sehr unterschiedlichen Lage und Erreichbarkeit. Allein die Betrachtung über den Kaltmietpreis ist daher nicht zielführend.

6. Mietwertgutachten

Deshalb wurde für die Abwägung und zur transparenten Darstellung des Angebotes des Vermieters ein Mietwertgutachten durch einen geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung erstellt. Das Mietwertgutachten wurde unter verschiedenen Gesichtspunkten erarbeitet.

I. Bewertung anhand von Vergleichsmieten

Die herangezogenen Mietwerte stammen aus unterschiedlichen Datenquellen (z. B. IVD Gewerbe Preisspiegel 2019/2020, IHK Gewerbemietpiegel Region Chemnitz 2020).

Der Vergleich ergibt eine Mietpreisspanne von 7,50 € bis 12,00 € je m² Nutzfläche. Der Mittelwert beträgt somit 9,75 €/m².

II. Bewertung anhand von Beurteilungskriterien für das Objekt Gesundheitsamt

Die Beurteilungskriterien setzen sich aus Lage, Ausstattung, Erscheinungsbild und Vertragskonditionen zusammen. Die Bewertung anhand der Kriterien hat zu einer Erhöhung des Mittelwertes um insgesamt 5,8 % geführt. Infolgedessen beträgt der Mittelwert 10,30 €/m².

Bei den Lagerflächen im Kellergeschoss wurde sich am IHK Gewerbemietpiegel Region Chemnitz 2020 mit 1,95 €/m² orientiert.

III. Zu berücksichtigende Flächen

Bei Büroflächen der vorgefundenen Größenordnung wurde eine Differenzierung nach Hauptnutzfläche, Nebennutzfläche und Verkehrsfläche mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

- Hauptnutzfläche entspricht 10,30 €/m² (= 100 %)
- Nebennutzfläche entspricht 9,27 €/m² (= 90 %)
- Verkehrsfläche entspricht 7,73 €/m² (= 75 %)

Unter Bezug auf die prozentuale Differenzierung sind als ortsübliche Mieten für die Büroflächen monatlich 25.109,86 € (entspricht 9,62 €/m²) sowie für die Lagerflächen monatlich 308,50 € (entspricht 1,95 €/m²) anzusetzen.

IV. Zusammenfassung

Die geplanten Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen i.H.v. von etwa 1.0 Mio. € verbessern deutlich die Ausstattung und die Beschaffenheit der Mietsache. Die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten werden aus Sicht des Sachverständigen für den Nutzungszweck des Mieters als

gut erachtet. Vorteilhaft zu erwähnen ist auch die gute zentrale Verkehrsanbindung. Das Betriebskostenniveau ist ebenfalls überdurchschnittlich gut und unterhalb der bekannten Büronebenkosten (ca. -0,50 €/m²). Der Sachverständige schätzt die ermittelte ortübliche Marktmiete auch unter der Berücksichtigung der Dauer der Mietvertragslaufzeit als angemessen ein.

7. Wirtschaftlichkeit

I. Wahrnehmung der Mietvertragsverlängerung

Gemäß dem gültigen Mietvertrag bestand bis zum 30.06.2020 eine Option, den bestehenden Mietvertrag um weitere 5 Jahre für den Zeitraum ab 01.07.2021 zu verlängern. Auf Grund der deutlichen Reduzierung der monatlichen Miete wurde von der Wahrnehmung des Optionsrechts abgesehen.

monatliche Mietzahlung mit Verlängerungsoption ab 01.07.2021	monatliche Mietzahlung Angebot Vermieter ab 01.07.2021	Differenz pro Monat ab 01.07.2021
32.167,50 €	27.604,00 €	4.563,50 €

II. Gegenüberstellung Vermieterangebot gegenüber Mietwertgutachten

Die Gesamtmiete gemäß Angebot vom Vermieter würde pro Monat 27.604 € betragen. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Beurteilungskriterien gemäß Mietwertgutachten wurde eine Gesamtmiete von pro Monat 25.148 € ermittelt. Die monatliche Differenz würde somit 2.186 € betragen.

III. Berücksichtigung weiterer Kosten bei einer möglichen Verlagerung

Die möglichen anfallenden Umzugskosten, ohne Verlagerung Verkehrsleitzentrale, würden ca. 52.500 € betragen (Vergleichswerte).

Die derzeit vorhandene Ausstattung ist weitgehend abgeschrieben (Ablauf der normativen Nutzungsdauer), grundsätzlich noch funktionsfähig. Gleichwohl wäre ein Umzug der vorhandenen Ausstattung nicht wirtschaftlich und auch unüblich (Kosten Neuausstattung ca. 300.000 €).

IV. Zusammenfassung

Es ist festzustellen, dass es mit dem Angebot des Vermieters bei gleichzeitiger baulicher Verbesserung zu Einsparungen gegenüber dem gültigen Mietvertrag von monatlich 4.563,50 € kommt. Dies führt zu einer nachhaltigen finanziellen Entlastung des Chemnitzer Haushalts.

Die ermittelte Gesamtmiete von 25.148 € gemäß Mietwertgutachten ergibt sich aus der Bildung eines Mittelwertes (siehe Punkt 6). Bei diesem Mittelwert kann davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um einen fiktiven Wert handelt, welcher gegenüber dem tatsächlichen Mietwert bei Mietvertragsabschluss in ein neues Mietobjekt abweichen kann. Daher ist die unter Punkt II dargestellte Differenz kein verbindlicher Wert.

8. Vertragszeitraum 01.07.2021 – 31.12.2021

Das Auslaufen des bestehenden Mietvertrages fällt auf den Tag der Entscheidung im Stadtrat am 30.06.2021. Zur Sicherstellung der Arbeitsaufgaben der OE Amt 53 wurde über den 30.06.2021 hinaus mit dem Vermieter eine mietvertragliche Einigung getroffen.

Es wurde eine befristete Vertragslaufzeit von 6 Monaten vereinbart (01.07.2021 – 31.12.2021). Weiterhin wurde vereinbart, nach einer möglichen Beschlussfassung durch den Stadtrat die mietvertragliche Einigung durch den neu abzuschließenden Mietvertrag ab 01.07.2021 zu ersetzen und für den befristeten Zeitraum die Miete aufgrund der neuen Mietpreiskalkulation entsprechend zu verrechnen.

9. Begründung zum Beschlussvorschlag

Aufgrund der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der Verbleib in den derzeit genutzten Räumen zu den Konditionen laut Angebot des Vermieters die wirtschaftlichste Vorgehensweise.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Bauliche Maßnahmen

Anlage 4: Vertragseckpunkte