

| | | | | |
|---|--------------|---|-----------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-4-vi | | 23/030/01 Zu TOP 8 nö BVUA 04.07.23 Zu TOP 2 nö VKSA 11.07.23 Zu TOP 8 nö FiWA 13.07.23 | | 03.07.2023 |
| Beratungsfolge | Datum | Behandlungszweck/-art | | Ergebnis |
| BVUA | 04.07.2023 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| VKSA | 11.07.2023 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| FiWA | 13.07.2023 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| GR | 20.07.2023 | Entscheidung | öffentlich | |
| Beschlussvorlage Abschluss von Mietverträgen für die Gebäude und die Stellplätze in der Tübinger Straße, Reutlingen zur Nutzung durch die Verwaltung, als Interim im Rahmen der Sanierung des Rathauses | | | | |
| Bezugsdrucksache 14/041/01, 17/108/01, 19/030/01, 20/030/01, 20/030/02, 20/030/03, 20/030/05, 22/077/01 | | | | |

Beschlussvorschlag

1. Dem Abschluss von Mietverträgen mit der Kreissparkasse Reutlingen für die Gebäude Tübinger Straße 74 (Flst. 3725) sowie den Kfz-Stellplätzen auf den Flurstücken 3741/1 und 3742/1 zur Nutzung durch die Verwaltung, als Interim im Rahmen der Sanierung des Rathauses, mit einer Jahreskaltmiete von 1.119.000 €, jährlichen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 144.000 €, sowie jährlichen weiteren Betriebskosten in Höhe von 576.000 € wird zugestimmt.
2. Die erforderlichen Haushaltsmittel für Miete und Nebenkosten werden in den Haushaltsjahren 2025 ff eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen

| HHJ | HHST | Betrag in € | über-/ außerplanm. | Auswirkung | Erläuterung |
|----------|---------------------|--------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| 2025 | THH 65, PG 11.24-65 | 839.000,00 | | | Miete 03/25 bis 12/25 |
| 2026 ff. | THH 65, PG 11.24-65 | 1.119.000,00 | | | Miete |
| 2026 ff. | THH 65, PG 11.24-65 | 144.000,00 | | | Nebenkosten |
| 2026 ff. | THH 65, PG 11.24-65 | 576.000,00 | | | Betriebskosten |

Deckungsvorschlag

| HHJ | HHST | Betrag in € | Auswirkung | Erläuterung |
|----------|---------------------|--------------|------------|--|
| 2025 | THH 65, PG 11.24-65 | 430.000,00 | | Deckung durch Entmietung von externen Verwaltungsflächen |
| 2025 | | 409.000,00 | | Deckung aus der Deckungsreserve |
| 2026 ff. | THH 65, PG 11.24-65 | 1.000.000,00 | | Deckung durch geringere Nebenkosten Marktplatz 22 |
| 2026 ff. | THH 65, PG 11.24-65 | 430.000,00 | | Deckung durch Entmietung von externen Verwaltungsflächen |
| 2026 ff. | | 409.000,00 | | Deckung aus der Deckungsreserve |

Kurzfassung

Die Stadt schließt mit der Kreissparkasse Reutlingen Mietverträge über die Gebäude in der Tübinger Straße 74 sowie den Kfz-Stellplätzen auf den Flurstücken 3741/1 und 3742/1 ab, um diese während der Sanierung des Rathauses als Verwaltungsstandort zu nutzen.

1. Begründung

Zuletzt hat die Verwaltung im Juli 2022 mit GR-Drs 22/077/01 über die Mietverhandlungen mit der Kreissparkasse zur geplanten Anmietung der Gebäude in der Tübinger Straße 74 berichtet. Die Mietvertragsverhandlungen wurden, wie in GR-Drs 20/030/05 beschlossen, fortgeführt. Mittlerweile liegen unterschriftsreife Mietverträge vor.

Ziel ist es, mit dem ersten Bauabschnitt der Generalsanierung im zweiten Halbjahr 2026 zu beginnen. Hierfür ist das Gebäude Marktplatz 22 (Bauteil B) komplett zu räumen, was die Verlegung der Büro- und Registraturflächen auf den oberen Stockwerken sowie der Archiv- und Depotflächen aus den unteren Geschossen, der Hausdruckerei, verschiedener Werkstattflächen sowie der Poststelle zur Konsequenz hat.

Aktuell plant die Verwaltung, welche Ämter während des ersten Bauabschnitts der Rathaussanierung die Gebäude in der Tübinger Straße 74 nutzen werden. Um Unklarheiten bei den Bürgerinnen und Bürgern zu vermeiden, ist angedacht, diesen Standort interimswise als zentralen Standort für die Ämter mit regelmäßigem Bürgerverkehr zu nutzen (Bürgeramt, Ausländerbehörde, Sozialamt, Bürgerbüro Gewerbe). Außerdem sollen die Archive und Depots sowie die Aktenarchive der bis dahin noch nicht digitalisierten Akten, auf die regelmäßig zugegriffen werden muss, dort untergebracht werden.

Darüber hinaus ist es Ziel, an anderer Stelle angemietete Verwaltungsflächen möglichst frühzeitig aufzugeben und abzumieten, um so Mietenkosten zu sparen. Dies soll durch die Nutzung von Homeoffice, mobiler Arbeit sowie die zumindest in Teilbereichen realisierbare Umgestaltung von bislang konventionellen Büroarbeitsplätzen in „Neue Arbeitswelten“ gelingen. Durch den Verzicht auf die Anmietung des Gebäudes Marktplatz 6 (vgl. GR-Drs 22/077/01) reduziert die Verwaltung bereits die Büroflächen, da in der Tübinger Str. 74 rd. 20% weniger Bürofläche zur Verfügung steht als im Bauteil B des Rathauses.

Derzeit ist noch offen, ob die dafür erforderlichen Planungs- und Umarbeiten durch die Kreissparkasse durchgeführt und über einen Mietaufschlag refinanziert werden oder ob die Stadt diese Leistungen beauftragt und finanziert. Dies wird in gesonderten Vereinbarungen mit der Kreissparkasse geregelt und ggf. dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Vertragsinhalte Mietvertrag

Die o.g. Miete setzt sich aus der Miete für die Büroflächen (84.000 €/Mon.) und den Mieten für die Kfz-Stellplätze (9.250 €/Mon.) zusammen. Dies entspricht bei 8.000 m² Mietfläche einer Miete von 10,50 €/m². Gegenüber dem ursprünglichen Angebot aus dem Jahr 2020 (10,00 €/m²) ist dies eine inflationsbedingte Steigerung von 5%. Für die in Summe 148 Tiefgaragen- und Kfz-Stellplätze im Freien beläuft sich die Miete je Stellplatz auf 62,50 €/Mon. Stellplätze, die nicht für städtische Belange benötigt werden, werden an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untervermietet.

Die Mietverhältnisse beginnen mit der Übergabe voraussichtlich zum 01.03.2025 und endet nach 10 Jahren fester Laufzeit. Darüber hinaus hat die Stadt verschiedene Verlängerungsoptionen von 2 bis 5 Jahren, in Summe max. weitere 10 Jahre. Eine Verlängerung der Mietverträge über die ersten 10 Jahren hinaus ist aus heutiger Sicht jedoch nicht beabsichtigt.

Die 35 Kfz-Stellplätze auf den Flurstücken 3741/1 und 3742/1 können jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf das geplante Quartiersparkhaus in der Bantlinstraße/Benzstraße.

Eine Untervermietung von einzelnen Gebäuden und Flächen ist jederzeit möglich.

3. Kosten und Folgekosten

Kosten

Für die bauliche Herrichtung der Gebäude als Standort für Verwaltung in denen Dienstleistungen in persönlichem Kontakt für die Reutlinger Bürgerinnen und Bürger erbracht werden, fallen zusätzliche Investitionskosten an. Die Planungen hierfür sind noch nicht beauftragt, weshalb aktuell lediglich eine Grobkostenschätzung in Höhe von 3 Mio. € vorliegt. Die Kreissparkasse beteiligt sich mit 1 Mio.€ an den Herrichtungskosten sofern der Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen wird.

Darüber hinaus sind Mittel in Höhe von 2 Mio € in den Haushaltsjahren 2024-2026 unter Projekt 7.5110.007.00 „Rathaussanierung Interim“ im Haushaltsplan 2023 eingeplant.

Folgekosten

Die jährliche (Kalt-) Miete für die Räume und Stellplätze beträgt 1.119.000 €. Die Nebenkostenvorauszahlung für Versicherung, Steuer, Prüfungen und Wartungen etc., die über die Kreissparkasse verrechnet werden, wurden mit 144.000 € pro Jahr kalkuliert. Diese werden spitz abgerechnet. Darüber hinaus fallen jährliche Betriebskosten für Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, Reinigung etc. in kalkulierter Höhe von 576.000 € an.

Aus der Abschreibung der Investitionskosten resultieren kalkulatorische Kosten in Höhe von 247.500 €.

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf:

| A | Aufwand |
|--|--------------------|
| Kalkulatorische Kosten | 247.500 € |
| Miete | 1.119.000 € |
| Gebäudeunterhalt / Schönheitsreparaturen | 48.000 € |
| Gesamtkosten A, jährlich | 1.414.500 € |
| B | |
| Betriebskosten (Reinigung, Müll, Wasser, Strom) Liegenschaft | 720.000 € |
| Personal-/Betreuungskosten Liegenschaft | 0 € |
| Gesamtkosten B, jährlich | 720.000 € |
| Gesamtkosten A und B | 2.134.500 € |

4. Finanzierung

Zur Gegenfinanzierung sollen bis zum Jahr 2025 angemietete Verwaltungsflächen in der Größenordnung von ca. 3.500 m² abgemietet werden, so dass ca. 430.000 € an Miet- und Nebenkosten eingespart werden.

Die anteilige Miete (839.000 €) für das Jahr 2025 wird im Teilhaushalt 65 finanziert. Die Deckung erfolgt 2025 über freiwerdende Mittel durch die Entmietung externer Verwaltungsflächen in Höhe von ca. 430.000 €, sowie weiteren 409.000 € gedeckt aus der Deckungsreserve.

Ab dem Haushaltsjahr 2026 werden die jährliche Miete (1.119.000 €), die Nebenkosten (144.000 €), sowie die weiteren Betriebskosten (576.000 €) im Teilhaushalt 65 finanziert. Die Deckung ab 2026 erfolgt durch die eingesparten Neben- und Betriebskosten des Gebäudes Marktplatz 22 in Höhe von 1 Mio. €, die Entmietung externer Verwaltungsflächen in Höhe von ca. 430.000 €, sowie weiteren 409.000 € gedeckt aus der Deckungsreserve.

gez.

Kathrin Berger

Anlagen:

1. Lageplan
2. Folgekosten