

Vorlage Nr.: V-KT/243/2016 a

Anlagen: Mietvertragsentwurf / Baubeschreibung

Az.:

Datum: 27.07.2016



Main-Tauber-Kreis.de

Betreff:

Gebäudekonzeption Landkreisverwaltung in Tauberbischofsheim

"Anmietung ehemaliges Mainkaufhaus Gartenstraße 2a"

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungs- und Finanzausschuss	05.10.2016	nicht öffentlich
Kreistag	26.10.2016	öffentlich

Beschlussantrag:

Die Landkreisverwaltung wird ermächtigt mit Herrn Peter Greiner, Rückertstraße 8, 97082 Würzburg einen Vertrag zur Anmietung des ehemaligen Mainkaufhauses in der Gartenstraße 2 a in 97941 Tauberbischofsheim mit folgenden Eckpunkten abzuschließen:

- Schlüsselfertige Erstellung des Verwaltungsgebäudes inkl. Baugenehmigung durch Vermieter
- Mietbeginn: spät. 30.06.2018
- Festlaufzeit: 20 Jahre
- Mietzins: 235.000,- € p.a. zzgl. Nebenkosten
- Wertsicherung des Mietzins und des Kaufpreises mit 50 %-iger Anpassung an den Verbrauchspreisindex
- Optionsrecht zum Ankauf nach Ende der Mietvertragslaufzeit für 2.250.000 €

Der Vorsitzende des Kreistages

Landrat Reinhard Frank

1. Sachverhalt

Der Kreistag hat sich mit der Gebäudekonzeption der Landkreisverwaltung und der Anmietung des ehemaligen Mainkaufhauses in Tauberbischofsheim bereits mehrfach befasst, zuletzt in der Verwaltungs- und Finanzausschuss-Sitzung am 06.07.2016. Wir nehmen mit dieser Vorlage Bezug auf die Inhalte der Beschlussvorlage V-KT-243/2016 und auf den Beschluss aus der Sitzung vom 06.07.2016.

Beschlussinhalte:

1. Der Kreistag erwägt grundsätzlich die Anmietung des Mainkaufhauses als Investorenmodell
2. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob eine Neubau an gleicher Stelle oder eine Aufstockung (jeweils durch den Vermieter) eine wirtschaftlichere Lösung darstellt
3. Die Mietvertragskonditionen und die Kaufoption sind nochmals nachzuverhandeln

1.1 Mietvertragskonditionen

Die nachverhandelten Vertragskonditionen stellen sich wie folgt dar:

- Der Mietvertrag wird erst **nach Erteilung der Baugenehmigung** unterschrieben
- Im EG wird **zusätzliche Bürofläche von 33 m² ohne Mietpreisaufschlag** zur Verfügung gestellt

	Stand 06.07.2016	Stand heute
Wertsicherungsklausel / Indexierung	70 % Anpassung bei Veränderung um 5 % des Verbraucherpreisindex	50 % Anpassung bei Veränderung um 5 % des Verbraucherpreisindex
Kaufpreis in 20 Jahren	2,6 Mio. € mit 100%-iger Indexierung auf den Verbrauchpreisindex	2,25 Mio. € mit 50%-iger Indexierung auf den Verbrauchpreisindex

Unverändert bleiben die Vertragskonditionen:

1. Jahreskaltmiete pauschal 235.000,- €, dies entspricht einem ca.-Mietpreis für Büro- und Hauptnutzflächen 7,50 € / m² und Archivflächen 3,45 € / m²
2. Festlaufzeit 20 Jahre

1.2. Baubeschreibung

Nachdem der Erwerb des Gebäudes nach der Festmietlaufzeit angestrebt wird, ist in den Nachverhandlungen ein besonderer Wert auf die Anhebung der Qualitäten in der Ausführung gelegt worden.

Folgende Merkmale sind in der Planung durch den Vermieter zu berücksichtigen:

- Maximale Flexibilität für zukünftige Nutzungen
- Energieeffizienz
- Reduktion gebäudebezogener Reinigungs- und Instandhaltungskosten

Folgende bauliche Qualitäten wurden in der Baubeschreibung als Vermieterleistung nachverhandelt bzw. verbindlich festgelegt:

- **Aluminiumfassade** im Erd- und Dachgeschoss
- **Aluminium- oder Holz-Aluminiumfenster** in allen Geschossen
- **Außenliegender Sonnenschutz** (elektrische ALU-Lamellenjalousien)
- **Lüftungs- und Kühlungsanlage im Dachgeschoss** (Bereich Multifunktionsraum)
- **Erhöhter Schallschutz über die Mindestanforderungen der DIN**
- **Natursteinboden** in Teilen des EG und im Treppenhaus
- **Energieeffiziente LED-Leuchten** im gesamten Gebäude
- **Glasfaser- und CAT 7-Verkabelung** im gesamten Gebäude
- **WLAN-Access-Punkte** im gesamten Gebäude

Der Mehrwert für diese hochwertigeren Ausführungen beträgt im Vergleich zu den ursprünglich im Mietvertrag avisierten Vermieterleistungen schätzungsweise ca. 175.000,- €

2. Alternativen/Anträge/Anfragen

Die Bewertung der unter Punkt 1. geforderten baulichen Alternativen hat folgendes ergeben:

2.1. Abbruch Bestandsgebäude und Neubau an gleicher Stelle

Bei dieser Variante soll der Neubau mit teilweise geringeren Geschosshöhen und einem Achsraster für eine flexiblere Raumaufteilung geplant werden.

Diese Optimierung ist nur möglich, wenn beide Untergeschosse mit abgebrochen und eine neue Fundamentierung erstellt wird. Dies ist aufgrund der Einbindung in die umgebende Bebauung (Gartenstraße, Ringstraße, Frankenpassage und Tiefgarage sind Grenzbebauungen) technisch nur unter erheblichem finanziellen Aufwand und großen

technischen Risiken lösbar. Weiterhin muss bei einem Neubau die Anzahl der Nutzung entsprechenden Stellplätze nachgewiesen werden. Da diese aufgrund fehlender Flächenkapazitäten nicht gebaut werden können, wären diese finanziell abzulösen (vorbehaltlich der Zustimmung der Baurechtsbehörde). Aus vorgenannten Gründen ist diese Variante unwirtschaftlich und wird nicht weiter verfolgt.

2.2. Zusätzliche Aufstockung mit einem Vollgeschoss

Mit der Stadt Tauberbischofsheim als zuständiger Genehmigungsbehörde wurde zunächst die Frage erörtert, ob ein weiteres Vollgeschoss zu realisieren wäre (Erweiterung der Geschossfläche um ca. 590 m²).

Das Ergebnis der Prüfung ist, dass diese Variante dann keine Umnutzung mit einem „einfachen“ Genehmigungsverfahren darstellt, sondern zwingend ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss. Aufgrund der heute schon bestehenden und genehmigten Befreiung für die Überschreitung der Geschossflächenzahl muss darin u.a. ebenfalls (wie bei Variante 2.1. „Neubau“) ein Nachweis der Stellplätze geführt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich im Rahmen dieses Verfahrens Schwierigkeiten mit der Nachbarschaft wegen Fragen der Grenzbebauung, des Brandschutzes, etc. ergeben werden und der Genehmigungsprozess somit längere Zeit in Anspruch nehmen wird und ein erfolgreicher Ausgang dessen fraglich ist.

Unter technischen Gesichtspunkten ist diese Variante ebenfalls nicht ohne weiteres durchführbar, da lt. vorliegender Stellungnahme des Tragwerksplaners die Belastung der Bauteile und der Fundamente mit einem weiteren Vollgeschoss, ohne umfangreiche Ertüchtigungsmaßnahmen, nicht möglich ist. Die bisher geplante Zusatzbelastung mit einem Dachgeschoss in Stahlbauweise stellt die Maximalbelastung für die Konstruktion dar, so dass diese Variante für die weitere Betrachtung ebenfalls nicht weiter verfolgt wird.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Möglichkeit der langfristigen Anmietung zu entsprechenden Konditionen mit anschließender Kaufoption stellt im Vergleich zu einem (nicht angebotenen) Erwerb des Gebäudes für die finanzielle Belastung der Landkreisverwaltung die finanzpolitisch bessere Lösung dar, da die laufenden Mietzahlungen aus dem Ergebnishaushalt des Kernhaushalts bestritten werden.

Im Vergleich dazu wäre ein Ankauf und ein Umbau in Eigenregie des Landkreises eine Investivmaßnahme, die aus dem Finanzhaushalt mit neuer Schuldenaufnahme zu bestreiten wäre.

Der Anmietung des ehemaligen Mainkaufhauses wie unter Punkt 1.1. dargestellt sind Kosten für die Einsparung anderer Mietflächen i.H.v. ca. 100.000,- € p.a. entgegenzustellen.

Somit ergibt sich eine Mehrbelastung an Mietzahlungen im Ergebnishaushalt ab 2018 von ca. 135.000,- € p.a.