



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr. 067/2018

öffentlich

FB 1 / FD Organisation

Auskunft erteilt: Frau Wasen

Telefon: 02941/980-362

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2018
Rat	09.04.2018

TOP Entwicklung Quartier Südliche Altstadt - Einbindung des Kreises Soest in den Stadthausneubau

Beschlussvorschlag

1. ALTERNATIVE A

Vorbehaltlich einer gleichlautenden politischen Beschlussfassung auf Kreisebene wird die Verwaltung ermächtigt, mit dem Kreis Soest einen Mietvertrag auf folgender Grundlage abzuschließen:

a) Mietobjekt

Vermietet wird eine am Standort des neuen Stadthauses an der Jakob-Koenen-Straße in Lippstadt noch zu errichtende Bürofläche von rd. 590 m². Die Lage, Anzahl und Funktion der einzelnen Räume ist mit dem Mieter abgestimmt und soll bei Planungsreife in einem Grundrissplan verbindlich dokumentiert werden.

b) Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am Ersten des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit des Mietobjekts folgt und wird auf 10 Jahre mit Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre vereinbart. Eine weitergehende Mietoption wird eingeräumt.

c) Mietzins

Der Mietzins beträgt 6,80 Euro/m² inkl. MwSt. monatlich. Steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes für Deutschland (2010 = 100) gegenüber dem für die letzte Bestimmung der Höhe der Miete maßgeblichen Stand dieses Kostenindexes um mehr als 10 %, so erhöht oder vermindert sich die Miete im gleichen Maße, wie sich der Verbraucherpreisindex erhöht oder vermindert hat. Ausgangspunkt soll der dem voraussichtlichen Bezugstermin am nächsten liegende veröffentlichte Index sein. Ein so geänderter Mietzins ist ab dem Monat, der auf das Änderungsbegehren folgt, zu zahlen. Für die Mitbenutzung der Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen (Flure, Treppenhäuser etc.) wird kein Mietzins erhoben.

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	--	---

Unterschrift

d) Bewirtschaftungs- und Nebenkosten

Der Mieter trägt alle auf das Mietobjekt entfallenden Bewirtschaftungs- und Nebenkosten, folglich Grundbesitzabgaben, Kosten für Bewässerung und Kanalgebühren, Elektrizität, Allgmeinstrom, Heizung, Gebäudereinigung, Hausmeister und Telekommunikation sowie Wartungskosten der Heizungsanlage, der Klima- und Lüftungsanlage, der Brandmelde- sowie der Aufzugsanlage. Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, die Gebäudereinigung und Hausmeisterdienste eigenständig durchzuführen oder zu vergeben. Andernfalls werden diese Dienstleistungen durch den Vermieter unter Abgeltung der anteilig entstehenden Kosten durchgeführt. Angemessene monatliche Vorauszahlungen sind zu vereinbaren und jährlich anzupassen. Die Abrechnung der Bewirtschaftungs- und Nebenkosten hat innerhalb von 12 Monaten nach dem Abrechnungsjahr zu erfolgen.

e) KFZ-Stellplätze

Der Vermieter verpflichtet sich, im Rahmen der für das Stadthaus anzulegenden KFZ-Stellplätze 25 Stellplätze für den Mieter vorzusehen. Sollte die zu errichtende Stellplatzanlage bewirtschaftet oder von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Vermieters ein Benutzungsentgelt erhoben werden, so soll dieses in gleichem Maße auch für die Stellplätze des Mieters gelten. Das in diesem Fall fällige Benutzungsentgelt ist nur für die tatsächlich in Anspruch genommenen Stellplätze zu entrichten. Die verbleibenden Stellplätze stehen dann dem Vermieter zur Nutzung zur Verfügung. Das Entgelt wird zusammen mit den Nebenkosten abgerechnet.

ALTERNATIVE B

Unter den gegebenen finanziellen Voraussetzungen wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit von der Vermietung von Flächen an den Kreis Soest zur Unterbringung des Gesundheitsamtes im neuen Stadthaus abgesehen.

2. Vorbehaltlich einer gleichlautenden politischen Beschlussfassung auf Kreisebene wird die Verwaltung ermächtigt, mit dem Kreis Soest eine Verwaltungsvereinbarung über die Einbindung von Dienstleistungen der Kreisverwaltung in das geplante Bürgerbüro abzuschließen. Die konkrete inhaltliche Ausgestaltung der Verwaltungsvereinbarung ist nach Vorliegen der Entwurfsplanung sowie der Konzeption des Bürgerbüros festzulegen und der Stadthauskommission sowie dem Rat vorzulegen.

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? - siehe Sachdarstellung -

Produkt: Produkt-Nr.:

- Erträge und/oder Einzahlungen (notw. Erläuterungen grds. in der Sachdarstellung)
- Aufwendungen und/oder Auszahlungen

Belastung

Ergebnisplan

Finanzplan

Sachkonten:

Sachkonten:

Gesamtauszahlungen der
Maßnahme:
Eigenanteil:

Bezeichnung der Aufwendungen:

Bezeichnung der Auszahlungen:

Höhe der Aufwendungen:

Höhe der Auszahlungen:

Höhe der Verpflichtungsermächtigungen
(VE):

Finanzierung

Aufwandsermächtigungen stehen zur Verfügung

Finanzmittel stehen zur Verfügung

Aufwandsermächtigungen stehen nicht zur Verfügung

Finanzmittel stehen nicht zur Verfügung

Aufwandsermächtigungen stehen nur i.H.v. zur Verfügung:

Finanzmittel stehen nur i.H.v. zur Verfügung:

Folge:

Überplanmäßige Aufwendungen:

Folge:

Überplanmäßige Auszahlungen:

Außerplanmäßige Aufwendungen:

Außerplanmäßige Auszahlungen:

Überplanmäßige VE:

Außerplanmäßige VE:

Deckung

Mehrerträge bei:

Mehreinzahlungen bei:

Minderaufwand bei:

Minderauszahlungen bei:

Einsparungen VE bei:

Mitzeichnung Bereich Finanzen:

Sachdarstellung

Der Rat hat der Verwaltung mit Beschluss vom 11. Dezember 2017 den Auftrag erteilt, die Verhandlungen mit dem Kreis Soest bezüglich der Einbindung des Gesundheitsamtes in den geplanten Stadthausneubau fortzuführen. Die Verwaltung hat nun in Abstimmung mit Vertretern der Kreisverwaltung einen Vorschlag bezüglich einer abzuschließenden Mietvereinbarung erarbeitet, die sowohl der Zustimmung des Rates der Stadt Lippstadt als auch des Kreistages des Kreises Soest bedarf.

Aufgrund der finanziellen Auswirkungen wird auf den vorgeschlagenen Mietzins gesondert hingewiesen. Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 19. Oktober 2017 die Forderung gestellt, dass der Mietzins einen Betrag von 6,80 Euro/m²/mtl. nicht überschreiten darf. Dem gegenüber hat die Verwaltung auf Grundlage der im jetzigen Stadium nur als Schätzung vorliegenden Baukosten – die auf einen mittleren Gebäudestandard abstellen – eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung einer kostendeckenden Kostenmiete angestellt. Wesentlicher Faktor bei der Ermittlung einer Kostenmiete ist der angenommene Abschreibungszeitraum für ein Gebäude (wirtschaftliche Nutzungsdauer). Je nach Gebäudetyp und Nutzung wird im Allgemeinen von einer Nutzungsdauer von 40 bis 100 Jahren ausgegangen. Für Büro- und Verwaltungsgebäude liegt der Abschreibungszeitraum in der Regel bei 80 Jahren. Auf Grundlage der zu vermietenden Fläche von 590 m² ergeben sich somit folgende Werte:

Tabelle 1: Gegenüberstellung angebotener Mietzins zu Kostenmiete

	Angebot	Kostenmiete nach Abschreibungszeitraum		
		100 Jahre	80 Jahre	50 Jahre
Mietzins m²/mtl.	6,80 €	8,00 €	9,00 €	11,00 €
Miete mtl.	4.012,00 €	4.720,00 €	5.310,00 €	6.490,00 €
Miete jährlich	48.144,00 €	56.640,00 €	63.720,00 €	77.880,00 €
Differenz jährlich	./.	8.496,00 €	15.576,00 €	29.736,00 €
Differenz 10 Jahre	./.	84.960,00 €	155.760,00 €	297.360,00 €

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Erstellungskosten müsste ein für die Stadt Lippstadt annähernd auskömmlicher Mietzins somit mindestens 8,00 Euro/m²/mtl. betragen. Dieser Mietzins wurde bei den Mietverhandlungen mit dem Kreis Soest als Mindestbetrag gefordert, worauf die Kreisverwaltung jedoch auch auf wiederholte Anfrage nicht eingegangen ist.

Die Verwaltung hat der Kreisverwaltung eine Mietdauer von 20 Jahren mit Verlängerungsoption vorgeschlagen. Die Kreisverwaltung ist dagegen an einer Mietdauer von 10 Jahren mit Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre interessiert. Sollte der Kreis Soest über den Zeitraum von 10 Jahren keine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses wünschen, würde sich ausgehend von einem Mietzins in Höhe von 8,00 Euro/m²/mtl. ein Mindestsubventionsbetrag von knapp 85.000 Euro (siehe Tabelle 1, Differenz 10 Jahre) ergeben. Mit dieser, bezogen auf den Lebenszyklus des Gebäudes von ca. 80 Jahren, recht kurz bemessenen Mindestmietdauer ist ein Risiko für die Stadt Lippstadt verbunden, da nicht abgesehen werden kann, inwieweit die speziell auf die Bedürfnisse des Gesundheitsamtes zugeschnittenen Flächen nach einem eventuellen Auszug anderweitig vermietet oder gegebenenfalls selbst genutzt werden können.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass durch die Aufnahme der Flächen für das Gesundheitsamt für die Errichtung des Baukörpers nach jetzigem Stand geschätzte Mehrkosten

in Höhe von ca. 1.890.000 Euro entstehen, die vollständig und ersatzlos entfielen, sollte keine Einbindung erfolgen. Da noch keine Entwurfsplanung vorliegt, handelt es sich bei diesem Wert um eine Schätzung auf Grundlage des geplanten Flächenwertes, die durch den für die Erstellung des Raumprogramms beauftragten Berater VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH aufgestellt wurde. Wie anhand der nachfolgenden Tabelle nachvollziehbar, wäre die für den Kreis Soest zu tätige Investition bei einer angenommenen Grundmiete von 8,00 Euro/m²/mtl. bereits nach gut 33 Jahren refinanziert, wogegen die Amortisation bei der vom Kreis Soest geforderten Grundmiete von 6,80 Euro/m²/mtl. erst nach knapp 40 Jahren eintreten würde, jeweils vorausgesetzt, das Mietverhältnis bestünde über die genannten Zeiträume.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Refinanzierungsbeträge

Refinanzierung	Angebot	Kostenmiete nach Abschreibungszeitraum		
		100 Jahre	80 Jahre	50 Jahre
Miete jährlich	48.144,00 €	56.640,00 €	63.720,00 €	77.880,00 €
	2,5 %	3,0 %	3,4 %	4,1 %
10 Jahre	481.440,00 €	566.400,00 €	637.200,00 €	778.800,00 €
	25,5 %	30,0 %	33,7 %	41,2 %
20 Jahre	962.880 €	1.132.800,00 €	1.274.400,00 €	1.557.600,00 €
	50,9 %	59,9 %	67,4 %	82,4 %

Oder anders gewendet, durch einen Mietzins von 8,00 Euro/m²/mtl. sowie eine Mindestmietlaufzeit von 20 Jahren ergäbe sich eine Refinanzierung dieser Mehrkosten zu ca. 60 %. Dagegen beliefe sich der Refinanzierungsgrad nach den vom Kreis Soest vorgestellten Mietkonditionen von 6,80 Euro/m²/mtl. und einer Mietlaufzeit von 10 Jahren lediglich auf ca. 25 %.

Bei dieser Abwägung darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass der Mietzins am derzeitigen Standort des Gesundheitsamtes in Lipperbruch deutlich unter dem angebotenen Betrag von 6,80 Euro/m²/mtl. liegt und die Kreisverwaltung ihrerseits damit ebenfalls Mehraufwendungen zu Gunsten einer Zusammenlegung am neuen Standort in Kauf nehmen würde.

Es ist jetzt darüber zu entscheiden, ob im Interesse des Bürgers für die Unterbringung des Gesundheitsamtes im neuen Stadthaus sowohl bei der Stadt Lippstadt als auch beim Kreis Soest die aufgezeigten finanziellen Aufwendungen über die nächsten Jahre erbracht werden sollen.

Unabhängig von der Beschlussfassung bezüglich der vorstehend erläuterten Einbindung des Gesundheitsamtes in den Stadthausneubau wird die Einbindung von Dienstleistungen der Kreisverwaltung in das geplante Bürgerbüro angestrebt. Dieser Service soll durch einen oder mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisverwaltung in eigener Zuständigkeit erbracht werden. Konkret handelt es sich um folgende Dienstleistungen:

Fahrerlaubnisangelegenheiten:

- Entgegennahme der Fahrerlaubnis bei einem Fahrverbot
- Ersatz nach Diebstahl oder Verlust des Führerscheins
- Ausstellen einer vorläufigen Fahrerlaubnis nach bestandener Prüfung
- Begleitendes Fahren ab 17 (Antragsannahme)
- Fahrerkarte

- Internationaler Führerschein
- Umtausch einer deutschen Fahrerlaubnis
- Verlängerung der Klasse C und CE
- Verlängerung der Klasse D und DE
- Berufskraftfahrerqualifikation (Auflage 95)

KFZ-Zulassungsangelegenheiten:

- Außerbetriebsetzung eines Fahrzeugs (Abmeldung)
- Ersatz von Fahrzeugpapieren
- Feinstaubplakette
- Namens- oder Adressänderungen
- Technische Änderungen an Fahrzeugen
- Umschreibung eines Fahrzeugs innerhalb des Kreisgebietes
- Umschreibung eines Fahrzeugs von außerhalb
- Wiederezulassung auf den bisherigen Halter
- Zulassung eines neuen Fahrzeugs

Sonstige Angelegenheiten:

- Ausgabe von Reitkennzeichen
- Ausstellung und Verlängerung von Jagdscheinen
- Befreiung von der Gurtanlegepflicht/Schutzhelmtragepflicht
- Einzahlungen für die Kreiskasse
- Entgegennahme und Antragsprüfung von Anträgen zur Feststellung einer Schwerbehinderung
- Entgegennahme und Antragsüberprüfung von BAföG-Anträgen
- Entgegennahme von Anträgen für die Aufgabenbereiche Bauen und Wohnen
- Parkausweis für Schwerbehinderte
- Verkauf von WC-Schlüsseln für Menschen mit Behinderungen
- Verkauf von Marketingartikeln Kreis Soest, Naturpark, Südwestfalen etc.

Vorgesehen ist ein Arbeitsplatz, der die noch festzulegenden Öffnungszeiten des Bürgerbüros vollständig abdeckt. Weitere Details, wie die räumliche Anbindung des hierfür vorzuhaltenden Arbeitsplatzes können erst nach Vorliegen der Entwurfsplanung sowie des Konzeptes zur Ausgestaltung des Bürgerbüros festgelegt werden.

Die Entscheidung bezüglich der Einbindung des Gesundheitsamtes muss vor Beginn des Wettbewerbsverfahrens zur Erstellung der Entwurfsplanung getroffen werden, da sich hieraus wesentliche Auswirkungen auf die Anforderungen an den Neubau ergeben. Eine Beschlussfassung des Kreistages ist nach dem 22. März 2018 erst wieder am 5. Juli 2018 möglich, was eine Verzögerung des Wettbewerbsbeginns und damit des gesamten weiteren Verfahrens um gut drei Monate bedeuten würde. Aus diesem Grund wird eine Beschlussfassung in der angegebenen Beratungsfolge angestrebt, weshalb eine vorherige Einberufung der Stadthauskommission zeitlich nicht möglich war.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.