

## Sachverhalt

Die Ratsversammlung hat am 23.03.2016 die Anmietung des Objektes Otto-Schill-Straße 2 vorzugsweise zur Unterbringung der erweiterten und neu strukturierten Stadtkasse, des Bürgeramtes sowie des Referates für Beschäftigungspolitik beschlossen. Dabei stand zunächst eine Gesamtfläche von 5.976,10 m<sup>2</sup>, verteilt auf EG bis 5. OG zur Verfügung. Daneben gewährte der Vermieter eine Anmietoption für weitere Flächen im EG (672,34 m<sup>2</sup>). Diese kann innerhalb der ersten 3 Mietjahre ausgeübt werden.

Zunächst war vorgesehen, das Archiv der Stadtkasse komplett im 1. OG unterzubringen. Im Laufe der projektmäßigen Umsetzung der Verwaltungsunterbringung wurden nicht nur neue Standards für den Ausbau, die Ausstattung und die Nutzung des Objektes festgelegt, vielmehr wurde auch entschieden, die geplanten Archivräume größtenteils ins Souterrain zu verlagern. Lediglich der Archivbestand, der einen täglichen Zugriff benötigt, ist im 1. OG verblieben. Durch diese Verlagerung von Archivfläche in das angemietete Souterrain (1.167,16 m<sup>2</sup>) konnte die Anzahl der untergebrachten Arbeitsplätze (AP) im Objekt verdichtet werden.

Die gesamte Fläche wird zukünftig eine WLAN-Ausstattung erfahren und durch das abgestimmte Sicherheitskonzept ein kontrolliertes offenes Haus gelebt werden, welches sich nicht zuletzt in der gewählten Funktionalität der Schließanlage widerspiegelt (Haus- und Etageneingänge mit Zutrittskontrolle, elektr. Türöffnung mit Gegensprechanlage und Videotelefonie jeweils in den Sekretariaten, vernetztes System zur Verriegelung der Hauseingänge und Treppenhäuser). Des Weiteren soll der grundrissbildende Ausbau ein zukunftsorientiertes, modernes Verwaltungsgebäude widerspiegeln. Insofern werden die Zellenbüros, dort wo es die Arbeitsprozesse erlauben, durch moderne Büroraumkonzepte (Kombizonen/Co-working-spaces) ergänzt.

Aufgrund (erheblicher) Optimierungsbedarfe im Verwaltungsstandort Neues Rathaus/Stadthaus war es darüber hinaus notwendig, die Anmietung der verbleibenden Optionsfläche im Erdgeschoss zeitnah zu vollziehen (Legitimierung erfolgte bereits durch VI-DS-01611 in Ratsversammlung vom 23.03.2016). Die derzeitige Handels- und Verkaufsfläche wird analog der übrigen Mietflächen für die Büronutzung vermietet und ausgebaut und ermöglicht, neben der Unterbringung der AP des Bürgeramtes, die Unterbringung von zusätzlich 12 AP, unter anderem zur zusätzlichen Etablierung eines Leipzig Welcome Centers. Dadurch kann Reservefläche für Arbeitsplätze zur Schaffung von Baufreiheit im Neuen Rathaus/Stadthaus vorgehalten werden. Eine Unterbringung von 198 AP (statt bisher 165 AP) ist nunmehr möglich.

Die Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau hat daher mit dem Eigentümer die erweiterte Anmietung nebst die Erklärung der Flächenoption vereinbart. Der Stadt steht nunmehr als Alleinmieterin das gesamte Gebäude mit einer Gesamtfläche von 7.815,60 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit konnte auch ein Sicherheitsrisiko durch Fremdmietler ausgeschlossen werden. Die Flächen verteilen sich wie folgt:

Souterrain	1.167,16 m <sup>2</sup>	Archiv Stadtkasse
EG	1.240,67 m <sup>2</sup>	Bürgeramt und weitere Bürofläche
1. OG	1.030,42 m <sup>2</sup>	Bürofläche (539,62 m <sup>2</sup> ), Archiv mit tägl. Zugriff (490,80 m <sup>2</sup> )
2. OG	1.171,81 m <sup>2</sup>	Bürofläche
3. OG	1.184,11 m <sup>2</sup>	Bürofläche
4. OG	1.079,59 m <sup>2</sup>	Bürofläche
5. OG	941,84 m <sup>2</sup>	Bürofläche
Gesamt	<b>7.815,60 m<sup>2</sup></b>	

Da dies eine Änderung des von der Ratsversammlung beschlossenen Mietvertrages darstellt, bedarf die mit Nachträgen erweiterte Mietfläche der Bestätigung durch die Ratsversammlung.

Die Vertragssituation stellt sich wie folgt dar:

Vertragsstand	Mietfläche	Vertraglicher Mietbeginn	Kaltmiete/mtl.	Nebenkosten
Grund-Mietvertrag vom 24.03./12.05.2016	5.976,10 m <sup>2</sup> plus Optionsfläche EG	Vorauss. 04.10.2016, spätestens 31.03.2017; Konkret mit Übergabe	25.796,85 € (1. bis 58. Monat) 50.796,85 € (ab 59. Monat)	14.940,25 € pauschal plus 2.749,01 € Vorausz.
1. Nachtrag vom 12.05.2016		Option zur Verschiebung des Mietbeginns wegen des noch nicht erfüllten Bausolls		
2. Nachtrag vom 26.07./15.08.2016	7.311,02 m <sup>2</sup> (Erweiterung Souterrain plus Teil Optionsfläche)		35.374,39 € (1. bis 58. Monat) 60.772,82 € (ab 59. Monat)	17.327,12 € pauschal plus 3.070,63 € Vorausz.
3. Nachtrag vom 07.12./23.12.2016	7.815,60 m <sup>2</sup> (Erweiterung Rest Optionsfläche EG)	Mietbeginn 01.04.2017 aber Mietpreiszahlung nur für übergebene Flächen	44.939,70 € (1. bis 58. Monat) 70.496,71 € (ab 59. Monat)	18.601,13 € pauschal plus 3.282,55 € Vorausz.

Der Mietvertrag wurde geschlossen unter der Annahme, dass die Übergabe des gesamten Gebäudes zu einem festen Zeitpunkt erfolgt. Entsprechend ist als Mietbeginn der Tag der Übergabe vereinbart. Zu diesem Zeitpunkt wird die Zahlung der Miete fällig und die Laufzeit des Vertrages startet. Um den Einzug der Stadtkasse noch in 2016 zu gewährleisten, musste das Gebäude sukzessive (etagenweise) übernommen werden. Entsprechend den Regelungen des Mietvertrages hätten daraus verschiedene Mietbeginne und u.U. auch unterschiedliche Vertragsenden resultiert. Als einheitlicher Mietbeginn wurde im dritten Nachtrag der 01.04.2017 nachverhandelt. Die Mietzahlung erfolgt somit ab dem 01.04.2017 nur für die bis dahin vom Vermieter übergebenen Flächen und erhöht sich um den Anteil der noch sukzessive zu übergebenen Teilflächen.

## Finanzielle Auswirkungen

Alle Sachverhalte bedingen Mehraufwendungen, die bisher nicht Bestandteil der Vorlage VI-DS-01611 sein konnten und/oder nunmehr zu Veränderungen in den bereits bestätigten finanziellen Auswirkungen führten. Abgestellt auf den reinen Mehrbedarf in Folge der Anmietung des Objektes Otto-Schill-Straße 2 wurde mit der Vorlage VI-DS-01611 ein Mehrbedarf in 2016 i.H.v. 1.070.462,25 € bestätigt. Dieser erhöht sich um 46.121,85 € auf 1.116.584,10 €. Für 2017/2018 wurde ein Mehrbedarf von 624.243,97 € p.a. mit der Vorlage VI-DS-01611 bestätigt. Dieser muss für 2017 um 248.964,85 € auf 873.208,82 € sowie für 2018 ff um 347.143,99 € auf 971.387,96 € korrigiert werden. Mit der weiteren laufenden Haushaltsplanung erfolgt die notwendige Fortschreibung.

Die Tabelle in Anlage 4 „Finanzielle Auswirkungen Anmietung Otto-Schill-Str. 2“ gibt einen Überblick über die gesamten voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen. Diese wurde bereits mit Vorlage VI-DS-01611-DS-02, Anlage 1, bestätigt.