

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2019236/2

Dezernat: OB	aktuelles Gremium Stadtrat	Sitzung am: 19.12.2019 TOP: 2.14
Amt: Amt 10	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2019236/2
	Az.:	erstellt am: 27.09.2019

Betreff

Abschluss eines Mietvertrages mit der Wohnungsgesellschaft Köthen mbH

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	10.12.2019: Hauptausschuss	10.12.2019	laut BV
2	19.12.2019: Stadtrat	19.12.2019	laut BV

Beschlussentwurf

Der Stadtrat beschließt den in der Anlage beigefügten Mietvertrag für das Verwaltungsobjekt Wallstraße mit der Wohnungsgesellschaft Köthen mbH (WGK) für den Zeitraum von 15 Jahren vom 1.1.2020 bis zum 31.12.2034 abzuschließen. Soweit die Wohnungsgesellschaft zum 1.1.2020 noch keine eingetragene Eigentümerin des Mietobjektes ist, wird der Mietvertrag vorbehaltlich der Klärung der Eigentümerschaft der WGK beschlossen und er beginnt dann zum rechtlich möglichen Zeitpunkt.

Gesetzliche Grundlagen:

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Mietvertrag für das Verwaltungsobjektes der Stadtverwaltung Köthen in der Wallstraße läuft am 31.12.2019 aus. Das Mietverhältnis begann am 1.1.2010 und endet am 31.12.2019 (§ 6 des Mietvertrages alt). Aus diesem Grund ist über die Fortsetzung des Mietvertrages zu entscheiden. Der alte Vertragspartner war die Aufbaugesellschaft für Köthen GmbH & Co. Quartier KG. Da der Vertragspartner insolvent wurde, wird das Objekt bis zum Eigentumsübergang an die WGK vom Institutszwangsverwalter der Postbank verwaltet. Mit dem Beschluss des Stadtrates Köthen über den Vergleich zum Rechtsstreit mit der Postbank wurde geklärt, dass zukünftig die WGK Eigentümerin des Objektes wird. Nach der Unterzeichnung aller beschlossenen Verträge wurde mit der WGK begonnen, den neuen Mietvertrag zu verhandeln.

Das Ergebnis dieser Gespräche ist in der beigefügten Synopse enthalten, wo die alten mit den neuen Vertragsregelungen dargestellt wurden.

Die Verhandlungspartner waren sich darüber einig, dass das in die Jahre gekommene Objekt, Schritt für Schritt an die heutigen Bedingungen angepasst werden muss. Die baulichen Mängel, wie die schlechte Wärmedämmung vor allem in den Dachgeschossbüros, die in die Jahre gekommenen Sanitäreinrichtungen, die Unübersichtlichkeit der Raumstruktur aus Kundensicht, die raumklimatischen Bedingungen in den Büroräumen und Bürgerbereichen im Sommer wie im Winter, der fehlender Sonnenschutz an der Südseite und die daraus teilweise resultierenden ungünstigen Betriebskosten usw. sind nach und nach von der neuen Eigentümerin anzugehen.

Da aber mit Fortsetzung des Mietvertrages ab dem 1.1.2020 all dieser Verbesserungen nicht zum Tragen kommen werden, werden die Konditionen des Mietvertrages sich erst einmal nicht ändern.

1. Flächenbedarf

Die derzeitige und zukünftige Nutzung erstreckt über die Etagen 1. OG, 2.OG und 3. OG (Dachgeschoss) der Aufgänge 1 – 5 des Objektes. Das Erdgeschoss, die Geschäftsebene, wird derzeit durch die Verwaltung nicht genutzt.

Mit der Vorlage der Verwaltung in der Beratung mit den Fraktionsvorsitzenden Anfang 2019 wurde versucht zu klären, ob der Stadtrat mit der Aufgabe seiner Fraktionszimmer die Reduzierung des Raumbedarfes um einen Aufgang in der Wallstraße unterstützen will. Da dazu keine Bereitschaft vorhanden war und nach der Wahl die Anzahl der Fraktionen, die auf ein Fraktionszimmer Wert legen, sogar gestiegen ist, sollen die Räume im bisherigen Umfang angemietet werden.

Vorgeschriebene Normen sind lediglich Richtwerte. In der Arbeitsstättenverordnung werden dazu folgend Aussagen getroffen:

Bei den Bemessungen der Büroflächen nach Arbeitsstättenverordnung geht es darum, wieviel Platz ein Beschäftigter braucht, um an seinen Arbeitsplatz zu gelangen, und wieviel er dann zum Arbeiten braucht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass er mit seinem rollenden Bürodrehstuhl an einem Schreibtisch sitzt und sich im Büro noch ein Schrank befindet. Außerdem muss er hin und wieder das Fenster öffnen oder die Heizung regulieren. Schränke und Bürocontainer brauchen ebenfalls Stellfläche. Zudem muss Platz vorhanden sein, um Türen und Schubladen öffnen zu können. Wenn man das alles bedenkt, ergibt sich für ein Einzelbüro der Richtwert 8 – 10 qm und bei bis zu 50 qm Fläche eine Raumhöhe von 2,5 m. In Großraumbüros ist der Richtwert pro Arbeitsplatz 12 – 15 qm und bei mehr als 100 qm Fläche beträgt die Raumhöhe 3 m.

Die Tiefe und Breite am Bildschirmarbeitsplatz muss mindestens 1 m betragen, die Bewegungsfläche mindestens 1,5 m. Übrigens, Bewegungsflächen dürfen sich nicht überlagern, z.B. mit Flächen für Verkehrswege oder Sicherheitsabstände.

Wichtig sind für die Berechnung auch unterschiedliche Wegetypen. So muss ein

Verkehrsweg, der zugleich Fluchtweg für max. 5 Personen ist, mindestens 0,875 m breit sein. Der Gang, der zum Fenster bzw. zum Heizkörper führt, muss 0,5 m breit sein.

Da viele Diensträume auch mit 1 – 2 Besucherstühlen für den Kundenverkehr ausgestattet sind, bestimmte Bereiche eine höheren Raumbedarf wegen der unter zu bringenden Unterlagen, Steuerakten, Planungsunterlagen usw. haben, sind diese Normwerte für die tatsächliche Berechnung des Raumbedarfes nur bedingt tauglich, zumal kein neues Objekt geplant und gebaut wird, sondern die vorhandene Strukturen genutzt werden sollen.

Da immer beide Objekte, Rathaus und Wallstraße, einen objektiven Blick auf die Notwendigkeiten bieten, sollen in den beiden nachfolgenden Tabellen die derzeitige Ist-Situation dargestellt werden.

Rathaus

Fläche gesamt	m²	2.387,51
Büro MA	m ²	975,13
Mitarbeiter	Anzahl	43,00
	m²/MA	22,68
Leerstand	Anzahl	-
	m²	-
Technik/Fraktio nen Azubi/Sanitär	m ²	606,64
Betriebsarzt		
usw.		
Rest/ Flure/Tribüne usw.	m ²	805,74

Verwaltungsobjekt Wallstraße

Mietfläche ges.	m2	2.801,73
Büroräume MA	m2	1.487,80
Mitarbeiter	Anzahl	74,00
	m2/MA	20,11
Büros ohne Dachschrägen	m2/MA	17,26
Büros mit Dachschrägen	m2/MA	32,29
freie Büroräume	Anzahl	-
	m2	-
Fraktionen/Technikräume Kopierer/Kassenautomat/Serv er	m2	526,70
Praktikanten/ Azubi		
Versammlungs- räume		
Rest	m2	787,23
Flure/Wartezonen/ Treppenaufgänge/Sanitär		

In den **Anlagen 1** und **2** sind die derzeitigen Raumbelagungen ersichtlich. Aus diesen und den obigen Tabellen wird deutlich, dass das Rathaus und das VW Objekt Wallstraße derzeit keine freien Räume haben. Die Büros im Verwaltungsobjekt Wallstraße, die sich im Dachgeschoss befinden, sind nicht über einen Fahrstuhl zu erreichen und haben wegen der Dachschrägen nur begrenzte Nutzungstauglichkeit, obwohl sie von der Grundfläche größer sind, als die in den anderen Etagen.

In Anbetracht der derzeitigen Raumsituation soll die gleiche Fläche wie bisher angemietet werden.

2. Kosten des Mietvertrages

In den letzten 10 Jahren haben sich die Kosten wie folgt entwickelt:

- *Mietkosten*

Jahr	Fläche	Mietkosten im Jahr	Mietkosten im Monat	€/m ²
2010	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2011	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2012	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2013	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2014	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2015	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2016	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2017	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2018	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
2019	2.801,73	151.293,42	12.607,79	4,50
		1.512.934,20		

Auf Grund des festvereinbarten Mietzinses sind die Mietkosten in den letzten 10 Jahren konstant geblieben.

- *Nebenkosten*

Die Nebenkosten variieren im Laufe der Zeit, wegen witterungsbedingter Einflüsse, veränderten gesetzlichen Regelungen usw. Im Verwaltungsobjekt Wallstraße entstanden in den letzten 10 Jahren, für die Abrechnungen vorliegen, folgende Nebenkosten:

Kosten des Vermieters über die Nebenkostenabrechnung:

Jahr	NK Abrechnung	dav. MWSt	Vorauszahlung	Mietfläche	Vorauszahlung	Guthaben Nachforderung	tatsächliche NK	NK/m ²
	€	€	€	m ²	€/m ² /Monat	€	€	€
2007	76.943,40	8.688,82	66.000,00	2.801,73	1,96	(10.943,40)	87.886,80	31,37
2008	78.626,12	8.947,30	68.400,00	2.801,73	2,03	(10.226,12)	88.852,24	31,71
2009	82.821,62	9.373,17	68.400,00	2.801,73	2,03	(14.421,62)	97.243,24	34,71
2010	90.779,90	12.025,08	72.000,00	2.801,73	2,14	(18.779,90)	109.559,80	39,10
2011	81.416,38	11.327,15	84.000,00	2.801,73	2,50	2.583,62	78.832,76	28,14
2012	87.841,97	12.198,62	78.000,00	2.801,73	2,32	(9.841,97)	97.683,94	34,87
2013	88.436,19	13.879,96	84.000,00	2.801,73	2,50	(4.436,19)	92.872,38	33,15
2014	83.640,93	12.933,78	84.000,00	2.801,73	2,50	359,07	83.281,86	29,73
2015	81.254,53	12.509,64	90.000,00	2.801,73	2,68	8.745,47	72.509,06	25,88
2016	79.911,80	11.982,59	90.000,00	2.801,73	2,68	10.088,20	69.823,60	24,92
2017	78.943,22	10.725,12	90.000,00	2.801,73	2,68	11.056,78	67.886,44	24,23

Das sind Kosten für Brandmeldeanlage, Dachrinnenreinigung, Aufzüge, Versicherungen, Beleuchtung, Wasser, Abwasser, Heizung, Straßenreinigung, Verwaltung, Hausmeisterleistungen, Feuerlöscher, Ungezieferbekämpfung, Mehrwertsteuer usw. usw.

In den letzten 3 Jahren setzten sich diese Kosten wie folgt zusammen:

	Kostenart	2015	2016	2017	Durchsch n. 3 Jahre	% Anteil
1	Notbeleuchtung	387,70	-	-	129,23	0,16
2	Brandmeldeanlage	2.904,19	2.936,99	3.377,85	3.073,01	3,84
3	Dachrinnen- reinigung	90,58	106,57	156,92	118,02	0,15
4	Aufzüge Mieter	7.353,78	10.510,01	7.931,47	8.598,42	10,74
5	Aufzüge allgemein	480,66	493,34	518,39	497,46	0,62
6	Müllabfuhr	682,55	692,42	706,25	693,74	0,87
7	Versicherungen	3.064,88	2.961,97	3.032,85	3.019,90	3,77
8	Grundsteuern	4.566,48	4.566,48	6.598,56	5.243,84	6,55
9	Hauswartleistunge n	9.332,83	9.385,88	9.391,67	9.370,13	11,71
10	Beleuchtung allgemein	1.701,82	1.710,91	2.054,03	1.822,25	2,28
11	Wasser	3.168,98	2.927,81	3.295,53	3.130,77	3,91
12	Abwasser	1.703,90	1.259,85	1.239,92	1.401,22	1,75
13	Entwässerung Regenwasser	754,89	469,76	636,06	620,24	0,77
14	Heizkosten nach Verbrauch	9.950,61	7.119,81	6.994,55	8.021,66	10,02
15	Heizkosten nach Heizfläche	6.743,61	5.608,24	5.797,57	6.049,81	7,56
16	Straßenreinigung	222,35	205,84	814,83	414,34	0,52
17	Feuerlöscher	-	1.330,57	-	443,52	0,55
18	Grünanlagen	132,88	131,52	139,86	134,75	0,17
19	Verwaltungskosten	15.129,34	15.129,34	15.129,34	15.129,34	18,90
21	Blitzschutz	-	-	-	-	-
22	Aufzug T1 Behindert	372,86	381,90	402,45	385,74	0,48
23	MWSt	12.509,64	11.982,59	10.725,12	11.739,12	14,67

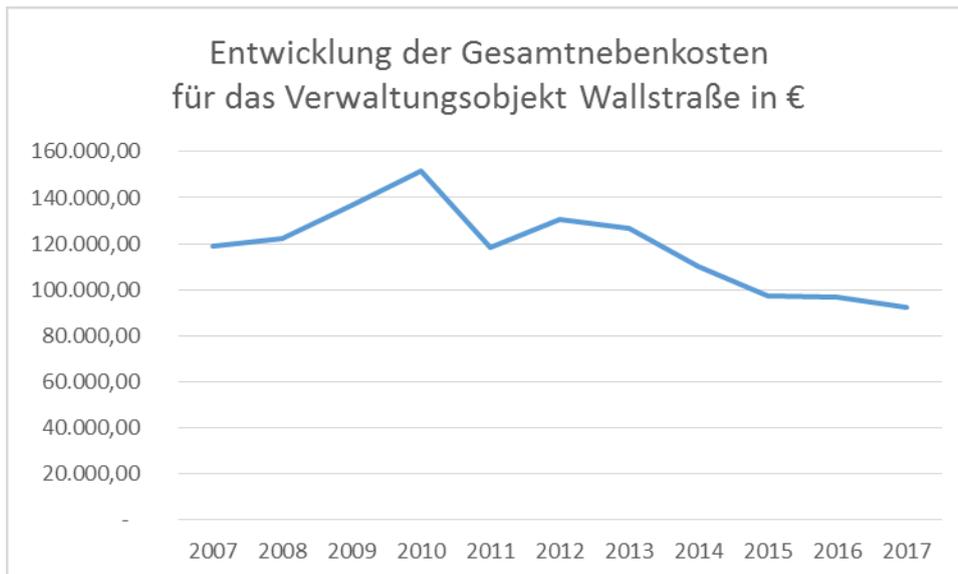
		81.254,53	79.911,80	78.943,22	80.036,52	100,00
--	--	------------------	------------------	------------------	------------------	---------------

Für die Kostenarten Strom und Müllentsorgung ist die Stadt direkter Vertragspartner mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Diese Kosten haben sich wie folgt entwickelt:

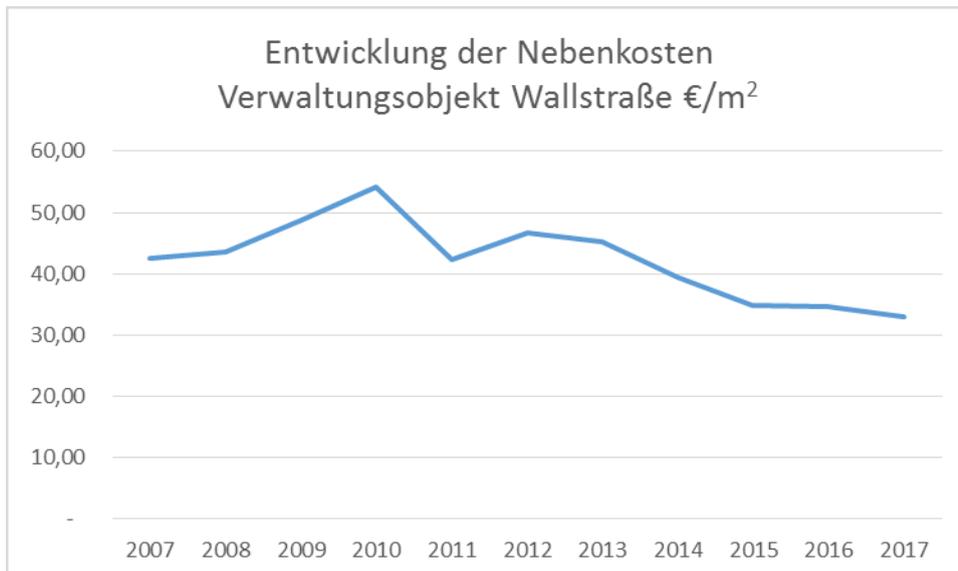
Jahr	Strom/Müll
	€
2007	30.986,99
2008	33.376,02
2009	39.467,49
2010	42.021,14
2011	39.705,40
2012	32.909,08
2013	33.628,15
2014	26.983,64
2015	24.933,65
2016	26.982,93
2017	24.467,59

Die gesamten Nebenkosten summieren sich dann wie folgt:

Gesamt- nebenkosten	
€	Jahr
118.873,79	2007
122.228,26	2008
136.710,73	2009
151.580,94	2010
118.538,16	2011
130.593,02	2012
126.500,53	2013
110.265,50	2014
97.442,71	2015
96.806,53	2016
92.354,03	2017



Pro Quadratmeter haben sich die Nebenkosten im Jahr damit wie folgt entwickelt:



Die Mietkosten sollen sich entsprechend des vorliegenden Mietvertrages ab 1.1.2020 nicht verändern. Mit dem Vereinbaren der geänderten Allgemeinen Mietbedingungen in § 6 Punkt 4. als Vertragsgrundlage werden sich die Kosten für die Miete dann ändern, wenn Modernisierungen im Sinne des § 555 b BGB stattfinden, da die analoge Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnraummietrechts vereinbart werden sollen. Diese sind bei diesem in die Jahre gekommenen Objekt auch wünschenswert bzw. zur Sicherung eines Raumklimas entsprechend der Arbeitsstättenverordnung auch notwendig.

Die Nebenkosten werden sich weiterhin in Abhängigkeit der Witterung, der Änderung gesetzlicher Regelungen usw. variabel entwickeln. Die in § 5 Ziff. 1. vorgesehenen 7.500 € je Monat Vorauszahlungen entsprechen dem bisherigen Niveau der letzten 3 Jahre, in denen 90.000 € Nebenkostenvorauszahlungen geleistet wurden.

3. Alternative Lösungen

Alternative Lösungen wurden nicht mehr betrachtet, da mit dem Eigentumswechsel des Mietobjektes zur städtischen Gesellschaft ein Interesse daran bestehen sollte, den

Mietvertrag mit der WGK und in diesem Objekt zu schließen. Alternative Standorte, wie noch in Voruntersuchungen kostenmäßig mitbetrachtet, sind deshalb nicht weiter in der Vorlage berücksichtigt.

4. Wesentliche Änderungen im neuen Vertragsentwurf

- Verkleinerung des gesamten von der WGK zu übernehmenden Objektes Forum Hallescher Turm um die Teilobjekte östlich Hallesche Straße (§ 2 neu)
- Aufnahme der Nebenkostenvorauszahlung (§ 5 neu)
- Vertragslaufzeit 15 Jahre, bis 31.12.2034 (§ 6 Nr. 1 neu)
- Aufnahme einer Verlängerungsoption für die Mieterin (§ 6 Nr. 2 neu)
- Anpassung der Betriebskosten an künftige Änderungen rechtlicher Regelungen (§7 Nr. 5 neu)
- klare Formulierung der Möglichkeit zur Verrechnung gegenseitiger Forderungen (§ 9 Nr. 1 neu)
- Anpassungen der Anlage 1, Allgemeine Mietbedingungen
- Anlehnung an das Wohnungsmietrecht, dass durch Modernisierungen sich die Mietkosten verändern können (§ 6 Punkt 4. der Allgemeinen Mietbedingungen)

5. Zuständigkeit für den Abschluss des Mietvertrages

Da es sich bei der Anmietung der Büroflächen weder um eine Verfügung über das Gemeindevermögen handelt (45 (2) Ziff. 7 KVG LSA i. V. m. § 7 (2) Ziff. 12. der Hauptsatzung), noch um einen längerfristigen Mietvertrag als in § 7 § (2) Ziff. 3. d der Hauptsatzung festgelegt ist, weil es sich um keine Liegenschaft der Stadt Köthen handelt, gehört diese Entscheidung nicht zum ausschließlichen Zuständigkeitsbereich des Stadtrates. Da aber die Anmietung der Büroflächen längerfristige Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt hat, soll die Entscheidung darüber im Stadtrat herbeigeführt werden.

6. Öffentlichkeit der Sitzung

Da es sich aus dem Blickwinkel der Stadt Köthen weder um eine Grundstücksangelegenheit noch um eine Vergabe handelt, ist nach § 52 (2) KVG LSA die Öffentlichkeit nicht auszuschließen. Da es im Wesentlichen ein Haushaltsthema ist, ist die Vorlage öffentlich zu beraten.

7. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung schlägt vor, den Mietvertrag, wie angefügt, abzuschließen. Die Mittel, Miet- und Betriebskosten, sind im Haushalt 2020 in entsprechender Höhe in den vorgeschriebenen Sachkonten und Produkten wie bisher geplant. Soweit Veränderungen am Mietobjekt geplant werden, die Auswirkungen auf die Miethöhe haben, wird vor der Umsetzung der Stadtrat beteiligt.

Anlagen

1. Raumbelagungen im Rathaus
2. Raumbelagungen im Verwaltungsobjekt Wallstraße
3. Grundriss
4. Synopse alter neuer Mietvertrag
5. Entwurf Mietvertrag neu

8. Ausblick auf zukünftige Entwicklungen

Verwaltungsobjekt Wallstraße

Wie oben bereits erwähnt, sind folgende Verbesserungen in den kommenden Jahren wünschenswert:

1. Verbesserung des Raumklimas (Dämmungen an Objekt, Sonnenschutz u. ä)
2. Verbesserung der Kundenorientierung (Schaffung eines Eingangsbereiches im Erdgeschoss, dass die Orientierung im Objekt verbessert)
3. Sanierung der Sanitäranlagen

Konkrete Planungen liegen dazu nicht vor, weder inhaltlich noch kostenseitig.

Stadtarchiv

Seit 1994 ist das Stadtarchiv Köthen in den Räumen des Steinernen Hauses im Köthener Schloss eingemietet. Ungefähr 750 laufenden Metern (lfm) Akten zogen in diese Räumlichkeiten ein. Die damalige Planung der Magazinkapazität war für 15 Jahre konzipiert. Bereits 2004 gab es Platzprobleme. Dazu führten beispielsweise nicht geplanten Übernahmen durch Eingemeindungen sowie deutlich längere Aufbewahrungsfristen. Durch den Auszug des Amtsgerichts aus dem Schloss konnten aber für das Stadtarchiv weitere Räume im angrenzenden Ferdinandsbau hinzu gewonnen werden. Heute, 15 Jahre später, sind auch diese Kapazitäten ebenfalls erschöpft. Das Stadtarchiv verfügt im Schloss über rund 248 m² Magazinfläche, in denen insgesamt 1.394 laufenden Meter Akten lagern. Nach den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten ISO-Vorgaben (Bezug wird auf die DIN ISO 11799 - Anforderungen an die Aufbewahrung von Archivgut – genommen) sind die Magazine bereits überbelegt.

Raumbestand	Größe m²	1 m ² gleich 5 lfm laut ISO-Vorschrift lfm	tatsächliche Belegung lfm	1 laufender Meter gleich 0,2 m ² laut ISO-Vorschrift m²
Magazin 1	33,62	168,10	191,00	38,20
Magazin 2	28,78	143,90	154,00	30,80
Magazin 3	39,12	195,60	175,00	35,00
Magazin 4	48,50	242,50	327,00	65,40
Magazin 5	44,62	223,10	260,60	52,12
Magazin 6	21,00	105,00	118,80	23,76
Magazin 7	21,75	108,75	119,00	23,80
Magazin 8	10,41	52,05	49,00	9,80
(+ Azubiplatz)				
	247,80	1.239,00	1.394,40	278,88
Büro	21,62			
Benutzerraum 1	20,71			
Benutzerraum 2	20,15			
gesamt	62,48			
WC	4,50			
Flur	11,50			
Magazin 8 für Aubi 10 m ²	10,00			
	26,00			
gesamt-ist	336,28			

Somit müssten für 1.394,4 lfm Akten = 278,88 m² Magazin vorhanden sein oder in die derzeitige Magazinfläche von 247,8 m² sollten maximal 1.238,90 lfm Akten untergebracht werden. Der Differenzbestand von 155,5 lfm ist nicht sachgemäß, sondern in den Benutzerräumen, auf Regaldächern und im Büro untergebracht.

Hinzu kommt, dass die verwinkelten auf unterschiedlichen Ebenen durch Stufen getrennt liegenden Räume keine guten Arbeitsbedingungen bieten und den Einsatz von Transporthilfen für die teilweise sehr schweren Archivalien zum Bsp. beim Transport in die Benutzerräume oder bei der Einlagerung in die Hebelschubanlagen nicht ermöglichen.

Mit dem Eigentümerwechsel des Objektes Wallstraße bietet es sich an, zur Veränderung der oben beschriebenen unzulänglichen Situation, dort Leerstandflächen für ein Stadtarchiv ertüchtigen zu lassen und anzumieten. Flächen stehen grundsätzlich auseichend zur Verfügung. Derzeit wird geprüft, ob die in der ersten Etage befindlichen Flächen die Deckenlast, die für ein Archiv erforderlich ist, aufnehmen kann. Soweit diese Frage geklärt ist, wird ein Plan erarbeitet und ein Mietvertragsentwurf erstellt, der dann dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.



Anlage 1.pdf



Anlage 2.pdf



Anlage 3.pdf



Anlage 4.pdf



Anlage 5.pdf