

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer  
In den Ausschuss für Angelegenheiten des  
Geschäftsbereiches des Oberbürgermeisters  
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und  
Rechnungsprüfung  
In den Verwaltungsausschuss  
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)  
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur  
Kenntnis)  
An den Jugendhilfeausschuss (zur Kenntnis)  
An den Organisations- und Personalausschuss (zur  
Kenntnis)

Nr. 0768/2018

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

---

### **Verlängerung Mietvertrag Ihmeplatz 5**

#### **Antrag,**

der erneuten Verlängerung des bestehenden Mietvertrages für Büroflächen im Ihmeplatz 5 bis zum 30.09.2021 sowie einer Verschiebung des Übergabetermins für die Büroflächen in der Joachimstraße 8 auf den 01.08.2021 zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Gender-Aspekte sind nicht berührt.

## Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

### Teilfinanzhaushalt 19 - Investitionstätigkeit Investitionsmaßnahme

Einzahlungen	Auszahlungen	
	<b>Saldo Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00</b>

### Teilergebnishaushalt 19

Angaben pro Jahr

#### Produkt 11118 Gebäudemanagement

Ordentliche Erträge	Ordentliche Aufwendungen	
	Sach- und Dienstleistungen	2.307.076,05
	<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>	<b>-2.307.076,05</b>

#### Anmerkung:

Unter Sach- und Dienstleistungen ist die Warmmiete für den Verlängerungszeitraum von 15 Monaten inkl. der Nebenkostenvorauszahlung enthalten.

#### **Begründung des Antrages**

Der Fachbereich Jugend und Familie hat seinen Hauptstandort mit den zentralen Aufgaben und einem hohen Kundenaufkommen derzeit am Ihmeplatz 5 in Linden. Der bisherige Mietvertrag läuft zum 30.06.2020 aus, anschließend plant der Vermieter umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Drucksache Nr. 2434/2016). Ab 01.06.2020 war daher bisher der Umzug des Fachbereiches Jugend und Familie aus dem Standort Ihmeplatz 5 in die Joachimstraße 8 vorgesehen. Zum 02.01.2021 sollte die Übergabe der verbleibenden Büro- und Lagerflächen sowie der Stellplätze und zum 01.02.2021 dann die Übergabe der Kantinenbereiche erfolgen, um auch die weiteren Bereiche des Fachbereiches Jugend und Familie aus der Blumenauer Straße und weitere zentrale kleinere Dienststellen im Stadtbezirk Mitte mit rund 500 Mitarbeiter/innen in einem Gebäude am Standort Joachimstraße 8 zusammenzuführen (Drucksache Nr. 1063/2017).

Bisherige Mieterin des Standortes Joachimstraße 8 ist die Deutsche Bahn AG, deren Mietvertrag zum 31.12.2018 endet. Unmittelbar nach Auszug der Deutschen Bahn AG sind von dem Vermieter umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant.

Im Spätsommer letzten Jahres ist die Deutsche Bahn AG auf die Landeshauptstadt Hannover zugekommen, um zu klären, ob ein Verbleib über den 31.12.2018 hinaus für weitere 6 Monate in der Joachimstraße denkbar wäre. Anlass ist eine Verzögerung der Fertigstellung des Neubaus eines eigenen Verwaltungsgebäudes der Deutschen Bahn AG am Lister Dreieck um bis zu 6 Monate. Dies hätte zur Folge gehabt, dass sich die erste Teilübergabe der Anmietflächen in der Joachimstraße nach Sanierung an die Landeshauptstadt Hannover auf den 01.12.2020 verschiebt.

Der Neubau der Regionalzentrale am Lister Dreieck mit 28.000 Quadratmetern Geschossfläche stellt ein deutliches Bekenntnis der Deutschen Bahn AG zum Wirtschaftsstandort Hannover dar und trägt zudem zu der von der Stadt forcierten perspektivreichen Entwicklung des Areals rund um den Raschplatz zu einem attraktiven

Stadtquartier und einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt bei. Insoweit war es ein Anliegen der Landeshauptstadt Hannover, dem Wunsch der Deutschen Bahn AG falls möglich zu folgen.

Die Landeshauptstadt Hannover hat aufgrund der Bitte der Deutschen Bahn das Gespräch mit dem Vermieter des Ihmeplatz 5 als auch der Joachimstraße 8 gesucht. Es konnte geklärt werden, dass die erforderliche Vertragsverlängerung am Ihmeplatz 5 und die Verschiebung der Anmietung der Joachimstraße 8 ohne Nachteile, insbesondere ohne Mehrkosten für die LHH umsetzbar sind. Damit konnten die Voraussetzungen für eine positive Rückmeldung an die Deutsche Bahn AG bezüglich ihres Anliegens einer Verschiebung des Auszuges aus der Joachimstraße 8 geschaffen werden.

In einem nachfolgenden gemeinsamen Gespräch mit Vertretern der Deutschen Bahn AG und dem Vermieter der Joachimstraße wurde sich zudem darauf verständigt, dass die Landeshauptstadt Hannover im Rahmen der Verschiebung der Übergabe der neuen Anmietflächen nunmehr eine Gesamtübernahme aller Flächen zu einem Termin anstrebt. Die bisher aufgrund des auslaufenden Mietvertrages Ihmeplatz 5 geplante Teilübergabe hätte zu einem deutlichen Mehraufwand für den Fachbereich Jugend und Familie geführt, da weitere Umzüge innerhalb des Objektes nach Gesamtübergabe erforderlich geworden wären, um die abschließende Belegungsplanung abzubilden.

Es wurde mit der Deutschen Bahn AG und dem Vermieter der Joachimstraße 8 Einvernehmen erzielt, dass die Deutsche Bahn AG nunmehr bis zum 30.06.2019 am Standort Joachimstraße verbleibt. Nach anschließender Gesamtsanierung erfolgt die Gesamtübergabe der Anmietflächen an die Landeshauptstadt Hannover voraussichtlich zum 01.08.2021. Die aus dieser Verschiebung entstehenden Mehrkosten des Vermieters der Joachimstraße trägt die Deutsche Bahn AG.

Mit dem Vermieter des Ihmeplatz 5 wurde nachfolgend eine Mietvertragsverlängerung bis zum 30.09.2021 zu den bisherigen Konditionen (durchschnittlich 7,22 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete) verhandelt, um eine zeitliche Reserve für mögliche Verzögerungen der Sanierungsmaßnahmen in der Joachimstraße 8 sowie für den Umzug zu haben.

Anders als bisher angedacht (siehe Drucksache Nr. 1063/2017) wird der Umzug des Fachbereichs Jugend und Familie in die Joachimstraße nicht mehr in drei Teilschritten erfolgen, sondern insgesamt ab dem 01.08.2021. Dabei verschiebt sich der Mietbeginn für die Joachimstraße um insgesamt 15 Monate, wobei nur sechs Monate Verschiebung auf dem verspäteten Auszug der Deutschen Bahn zurückzuführen sind. Die Deutsche Bahn übernimmt sämtliche dem Vermieter der Joachimstraße durch die Verschiebung der erforderlichen Baumaßnahmen entstehenden Mehrkosten sowie den Mietausfall des Vermieters der Joachimstraße für weitere acht Monate durch den nunmehr geplanten späteren Gesamtumzug des Fachbereichs Jugend und Familie und der daraus zusätzlich resultierenden Verschiebung des Mietbeginns. Durch den Gesamtumzug entfallen zudem für den Fachbereich Jugend und Familie bisher zusätzlich erforderliche Umzüge in der Joachimstraße, die aus der bisher notwendigen schrittweisen Übergabe resultiert hätten.

Umgehend nach Beschluss des Verwaltungsausschusses erfolgt die Unterzeichnung des Nachtrages zum Mietvertrag für den Ihmeplatz 5. Anschließend wird der entsprechende Nachtrag mit dem Vermieter der Joachimstraße 8 zur Verschiebung der Übergabe der Mietflächen Joachimstraße auf den 01.08.2021 unterzeichnet. Die entsprechende Vertragsunterzeichnung zwischen dem Vermieter der Joachimstraße und der Deutschen Bahn AG zur Mietvertragsverlängerung bis zum 30.06.2019 und zur Mehrkostenerstattung ist zwischenzeitlich erfolgt.

19  
Hannover / 03.04.2018