

Landeshauptstadt



Hannover

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. 0767/2018

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5

Antrag,

dem Abschluss eines Mietvertrages über das Gebäude am Ihmeplatz 5 zu den in der Begründung genannten Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte sind nicht berührt.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt OB - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme	Bezeichnung	
Einzahlungen	Auszahlungen	
	Saldo Investitionstätigkeit	0,00

Teilergebnishaushalt 19

Angaben pro Jahr

Produkt 11118 Gebäudemanagement

Ordentliche Erträge	Ordentliche Aufwendungen	
	Sach- und Dienstleistungen	2.730.840,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	-2.730.840,00

Begründung des Antrages

Anfang 2015 hat die *Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH* im Wege der Zwangsversteigerung ca. 75 % der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des Ihme-Zentrums mit einem Stimmanteil von etwa 83 % erworben. Seit dem Erwerb führt die Verwaltung mit dem Unternehmen, das jetzt als *Projekt IZ Hannover GmbH* firmiert, Verhandlungen über eine Fortsetzung des Mietvertrages über die Büroflächen im Gebäude Ihmeplatz 5 (vgl. Beschlussdrucksache Nr. 1367/2016). Die Verhandlungen sind nunmehr abgeschlossen. Stadtverwaltung und *Projekt IZ Hannover GmbH* (im Folgenden: Vermieterin) haben Einigkeit über den Abschluss eines langfristigen Mietvertrages erzielt. Im Einzelnen:

1. Die Landeshauptstadt mietet in dem Gebäude am Ihmeplatz 5 Büroflächen mit einer Gesamtgröße von 20.091 m² an. Hinzu kommen 3.610 m² Archivfläche. Zum Mietobjekt gehören zukünftig ferner 100 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Fahrradabstellraum in der Nähe des Mitarbeiteringangs. Die Landeshauptstadt ist die alleinige Mieterin im Objekt. Der öffentliche Haupteingang für die Kundinnen und Kunden der zukünftigen Nutzer*innen liegt wie bisher in der Spinnereistraße, darüber hinaus gibt es einen Nebenzugang für die Mitarbeiter*innen und zur Versorgung des Objektes.
2. Das Bürogebäude am Ihmeplatz 5 wird in der Zeit vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2022 umfassend saniert:
 - Die schadhafte Fenster werden instandgesetzt oder gemäß Einzelbauteilnachweis nach der aktuellen EnEV ausgetauscht.
 - Der sommerliche Wärmeschutz wird über außenliegende motorbetriebene Raffstoreanlagen hergestellt. Die Anlage wird über Windwächter elektronisch, raumweise gesteuert.
 - Es erfolgt die Installation einer akustisch wirksamen abgehängten GK-Lochdecke oder Mineralfaserdecke mit sichtbarem Schienensystem in den Besprechungsräumen auf den Etagen und in der 0-Ebene.
 - In der 0-Ebene, sowie in allen anderen Ebenen werden alle Wände und Decken in den Büros, Besprechungsräume, Flure (ausgenommen

Systemrasterdecken), Teeküchen, Sanitär- und Putzräume sowie Treppenhäuser und alle weiteren Nebenräume mit Dispersionsfarbe in hellem Farbton gestrichen. Die Türen und Fenster die nicht ersetzt werden, erhalten ebenfalls einen neuen Anstrich.

- In den Büro- und Besprechungsräumen, Fluren, Teeküchen und Nebenräumen der Büroetagen werden die vorhandenen Linoleumbodenbeläge überprüft und instandgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, werden diese ersetzt.
 - Alle 44 WC-Einheiten von der E-Ebene bis zur 11. OG-Ebene werden komplett saniert.
 - Es wird auf jeder Etage ein barrierefreies WC erstellt.
 - Es erfolgt eine Erneuerung der Flurbeleuchtung durch LED-Leuchten. Die Beleuchtungssteuerung erfolgt über Präsenzmelder.
 - Eine Brandmeldeanlage und eine elektroakustische Alarmierung werden nach Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept erstellt.
3. Das Mietverhältnis über das Bürogebäude am Ihmeplatz 5 beginnt am 01.10.2022 und dauert 20 Jahre. Nach Ablauf von zehn Jahren kann der Mietvertrag von der Vermieterin einseitig mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten gekündigt werden. Nach Ablauf der Festlaufzeit von 20 Jahren verlängert sich das Mietverhältnis um jeweils weitere 24 Monate mit einer beidseitigen Kündigungsfrist von 12 Monaten. Nach Ende der Mietzeit ist das Objekt besenrein zurückzugeben, noch ausstehende Schönheitsreparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen sind vor der Rückgabe von der LHH auszuführen.
4. Für die Mietflächen sind folgende Mietzahlungen zu leisten:
- 20.091 m² Bürofläche á 9,00 €/m²
 - 3.610 m² Archiv- und Lagerfläche á 5,00 €/m²
 - 100 Tiefgaragenstellplätze á 50 € / mtl.
 - Nebenkostenvorauszahlung (ohne Heizkosten und Bewachung) á 1,00 €/m²

Für die Anmietung der Büro-, Archiv- und Lagerflächen inkl. der PKW-Stellplätze entstehen somit jährliche Mietkosten in Höhe von ca. 2.446.428 € Nettokaltmiete zzgl. einer anfänglichen Nebenkostenvorauszahlung von 284.412 €. Die jährliche Gesamtbelastung für die Anmietung beläuft sich somit auf 2.730.840 €. Die Miete unterliegt ab Mietbeginn einer Wertsicherungsklausel.

5. Die Landeshauptstadt übernimmt nach der Übergabe der Mietfläche die üblichen Schönheitsreparaturen sowie die Kosten der Instandhaltung der zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Mietflächen. Die Instandhaltung (Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung) von „Dach und Fach“ wird von der Vermieterin durchgeführt, die von der Landeshauptstadt Hannover hierfür jährlich zu tragenden Kosten sind begrenzt auf maximal fünf Prozent der Jahresnettokaltmiete.
6. Die Fassade des Ihme-Zentrums wird gemäß der als **Anlage 1** beigefügten Baubeschreibung saniert.

7. Die Vermieterin hat gegenüber der Mieterin bis zum 31.12.2021 den Abschluss von wirksamen Mietverträgen über Einzelhandelsflächen in einer Größe von insgesamt 9.000 m² im sogenannten Sockelbereich (EG, 1.OG, 2.OG) des Ihme-Zentrums nachzuweisen. In Betracht kommen Handelsbetriebe jeder Art, Gastronomiebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, Büronutzer, Filialisten, Beherbergungsbetriebe mit Ausnahme von Bordellbetrieben u.ä. sowie Betriebe für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
8. Die Landeshauptstadt ist nach erfolglosem Ablauf einer Nachfrist von zwei Monaten zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags berechtigt, wenn:
 - die Sanierung des Mietobjekts nicht bis zum 30.09.2022 abgeschlossen wurde oder
 - die Stellplätze nicht bis zum 01.10.2022 zur Verfügung gestellt werden oder
 - nicht bis zum 02.01.2019 oder binnen sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung (der spätere Zeitpunkt zählt) mit den Baumaßnahmen zur Sanierung der Fassade begonnen wurde oder
 - die Baumaßnahmen zur Sanierung der Fassade nicht bis zum 30.06.2021 oder binnen 24 Monaten nach Beginn der Baumaßnahmen (der spätere Zeitpunkt zählt) abgeschlossen wurde oder
 - die Vermieterin nicht bis zum 31.12.2021 den Abschluss von Mietverträgen für mindestens 9.000 m² Einzelhandelsflächen im Sockelbereich des gesamten Ihmezentrums nachweist.

Für maximal 30 Prozent der Fassadenfläche kann die Fertigstellungsfrist um bis zu zwölf Monate verlängert werden, wenn eine vollständige Schließung für die Entwicklung der dahinter liegenden Gewerbeflächen aus logistischen Gründen eine erhebliche Behinderung darstellt (z.B. weil noch eine Baustellenzufahrt oder andere Versorgungswege benötigt werden) oder für die Fertigstellung der Baumaßnahmen eine zeitaufwändige Betonsanierung erforderlich ist. Die genaue Lage dieser Flächen sowie der genaue Bauablauf sollen bis zum 31.12.2018 in einem Nachtrag zu diesem Mietvertrag näher definiert werden, sobald die Ergebnisse der erforderlichen bauphysikalischen Untersuchungen und die Ausführungsplanung nebst abgestimmter Bauzeitenplanung vorliegen.

9. In Ergänzung zu den Sonderkündigungsrechten ist die Vermieterin zur Zahlung einer Vertragsstrafe von bis zu 750.000 € verpflichtet, wenn die Sanierung des Mietobjekts nicht innerhalb der vereinbarten Fristen abgeschlossen wird und die Landeshauptstadt aus diesen Gründen von ihrem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch macht. Für den Fall, dass die Fassade nicht fristgerecht saniert wird, ist die Vermieterin zur Zahlung eines pauschalierten Schadenersatzes von bis zu 2.400.000 € verpflichtet. Die Vermieterin ist verpflichtet, für die Vertragsstrafe und den pauschalen Schadenersatz vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen eine Sicherheit in Höhe des jeweils vereinbarten Höchstbetrags bei der Landeshauptstadt einzuzahlen und bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen zinsfrei zu hinterlegen. Unterbleibt diese Einzahlung trotz angemessener Nachfristsetzung, kann die Landeshauptstadt den Mietvertrag fristlos kündigen.

Nach dem entsprechenden Beschluss des Verwaltungsausschusses soll umgehend die Unterzeichnung des Mietvertrages erfolgen. Der Meilensteinterminplan der Vermieterin sieht nach Abschluss des Mietvertrags und nach Erteilung der Genehmigung bis August 2018 die Durchführung der Ausführungsplanung für die

Fassadensanierung sowie eine bauphysikalische Untersuchung im Bereich der tragenden Teile der Fassade vor. Auf der Basis der Ausführungsplanung und der Ergebnisse der Voruntersuchungen sollen ab September 2018 die einzelnen Gewerke ausgeschrieben und vergeben sowie mit vorgezogenen Arbeiten im Bereich der Betonsanierung sowie mit Rückbauarbeiten begonnen werden. Die normale Bautätigkeit zur Schließung der Fassade soll in Abhängigkeit vom Betonsanierungsbedarf im Dezember 2018 beginnen und bis in das Jahr 2021 andauern. Daran schließen sich die Bauarbeiten zur Sanierung der Büroflächen an, die im Oktober 2021 beginnen und im September 2022 abgeschlossen werden sollen.

OB
Hannover / 03.04.2018