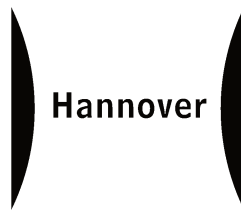


Landeshauptstadt



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
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2434/2016

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Mietvertrag Ihme-Zentrum

Antrag,

der Verlängerung des bestehenden Mietvertrages zu dem Bürogebäude am Ihmeplatz 5 bis zum 30.06.2020 zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte sind nicht berührt.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme		Bezeichnung	
Einzahlungen		Auszahlungen	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00
Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	0,00	Baumaßnahmen	0,00
Veräußerung von Sachvermögen	0,00	Erwerb von bewegl. Sachvermögen	0,00
Veräußerung von Finanzvermögensanlagen	0,00	Erwerb von Finanzvermögensanlagen	0,00
Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00
		Sonstige Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Sonderfelder	0,00

Teilergebnishaushalt 19

Angaben pro Jahr

Produkt 1118	Bezeichnung		
Ordentliche Erträge		Ordentliche Aufwendungen	
Zuwendungen und allg. Umlagen	0,00	Personalaufwendungen	0,00
Sonstige Transfererträge	0,00	Sach- und Dienstleistungen	1.845.661,00
Öffentlichrechtl. Entgelte	0,00	Abschreibungen	0,00
Privatrechtl. Entgelte	0,00	Zinsen o.ä. (TH 99)	0,00
Kostenerstattungen	0,00	Transferaufwendungen	0,00
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	0,00	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00
Sonstige ordentl. Erträge	0,00		
		Saldo ordentliches Ergebnis	-1.845.661,00
Außerordentliche Erträge	0,00	Außerordentliche Aufwendungen	0,00
		Saldo außerordentliches Ergebnis	0,00
Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00
		Saldo aus internen Leistungsbeziehungen	0,00
		Saldo gesamt	-1.845.661,00

Begründung des Antrages

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat den Oberbürgermeister mit Beschluss vom 18.08.2016 einstimmig beauftragt, die Mietvertragsverhandlungen mit der *Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH* (im Folgenden: Investor) fortzuführen, gleichzeitig alternative Standorte für die im Ihme-Zentrum untergebrachten städtischen Dienststellen zu prüfen und bis Dezember 2016 einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen vorzulegen. Dieser Beschluss war von der Überlegung getragen, dass die Landeshauptstadt künftig nur dann als Ankermieterin zur Verfügung steht, wenn der Investor die Entwicklung des Ihme-Zentrums zuverlässig betreibt. Wie aus der Drucksache Nr. 1367/2016 hervorgeht, ist damit zum einen gemeint, dass durch eine umfassende Sanierung des Bürogebäudes am Ihmeplatz 5 angemessene Arbeitsbedingungen für die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hergestellt werden müssen. Zum anderen erwartet die Landeshauptstadt von dem Investor, dass das Ihme-Zentrum insgesamt so hergerichtet wird, dass es für Menschen, die dort arbeiten, wohnen oder ein Geschäft, einen Besuch oder eben auch einen Behördengang zu erledigen haben, ansprechend ist.

Seit August hat sich Folgendes ergeben:

- Das Architekturbüro Schulze & Partner ist damit befasst, die Planungen zur Neugestaltung der Fassade in den gewerblich genutzten Bereichen bis zur Bauantragsreife zu bearbeiten.
- Das Architekturbüro Rhode/Kellermann/Wawrowsky (RKW) ist damit befasst, die gewerblich genutzten Flächen zu planen.
- Das Büro Höhler und Partner hat die Steuerung des Gesamtprojektes übernommen.

Diese Beauftragungen sind aus Sicht der Verwaltung ein wesentlicher Fortschritt. Sie geben Anlass zu der Annahme, dass der Investor den Erwartungen der Landeshauptstadt, die in der Drucksache Nr. 1367/2016 dargestellt wurden, Rechnung tragen möchte. Dasselbe gilt für die Mängelbeseitigungen, die der Investor in den letzten Monaten nach und nach in dem Bürogebäude am Ihmeplatz 5 vorgenommen hat und weiter vornimmt.

Ein ausgearbeitetes Konzept für das Ihme-Zentrum liegt allerdings noch nicht vor. Die Planungen zur Neugestaltung der Fassade sollen nach Auskunft des Investors erst im Februar 2017 abgeschlossen sein. Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Planungen und die Festlegungen zum Ablauf ihrer Umsetzung Bedingung und Grundlage für einen langfristigen Mietvertrag. Deshalb kann der Abschluss eines solchen Vertrages gegenwärtig nicht empfohlen werden. Es gilt unverändert, dass vor einer langfristigen Mietbindung konkret feststehen muss, was der Investor vorhat und in welchem Zeitrahmen er sein Vorhaben realisieren will. Denn erst dann kann er hierzu mit allen Konsequenzen (insbesondere Kündigungsrechte und Vertragsstrafen zugunsten der Landeshauptstadt) verpflichtet werden.

Für die Landeshauptstadt besteht allerdings bereits jetzt die Notwendigkeit, über einen Auszug oder Verbleib der städtischen Dienststellen im Ihme-Zentrum zu entscheiden. Das bestehende Mietverhältnis endet am 31.12.2017. Käme es Anfang kommenden Jahres nicht zu einer Einigung, verbliebe zu wenig Zeit, um den Umzug der städtischen Dienststellen bis zum Jahresende zu bewerkstelligen.

Angesichts dieser Lage hat der Investor nach längeren Gesprächen gegenüber dem Oberbürgermeister angeboten, das bestehende Mietverhältnis um zweieinhalb Jahre bis zum 30.06.2020 zu verlängern. Der Verlängerungszeitraum entspricht den Planungen der Landeshauptstadt, für die städtischen Dienststellen im Ihme-Zentrum ab Ende 2019 ein gut geeignetes Bürogebäude in der Innenstadt anzumieten. Die städtischen Dienststellen, die gegenwärtig am Ihmeplatz 5 untergebracht sind, verbleiben dort demnach noch etwa drei Jahre, um dann bis Jahresmitte 2020 in ein neues Bürogebäude umzuziehen.

Ab Mitte 2020 soll dann im nächsten Schritt das – dann leerstehende - Gebäude am Ihmeplatz 5 vom Investor saniert werden. Hierfür ist ein Zeitraum von zwölf Monaten vorgesehen, so dass ab Mitte 2021 ein neues langfristiges Mietverhältnis mit der Landeshauptstadt beginnen könnte. Die Belegung des Gebäudes würde dann mit Dienststellen erfolgen, die gegenwärtig auf mehrere andere angemietete Gebäude im Stadtgebiet verteilt sind.

Die Alternative wäre, den bestehenden Mietvertrag Ende kommenden Jahres auslaufen zu lassen und aus dem Ihme-Zentrum auszuziehen. Die städtischen Dienststellen würden dann vorübergehend bis 2020 in einem oder mehreren Bürogebäuden untergebracht, die nicht dauerhaft geeignet, aber kurzfristig verfügbar sind. Dieses Vorgehen hat den Nachteil, dass der Dienstbetrieb durch einen weiteren Umzug beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, dass der Umzug selbst und die Herrichtung des Interimsgebäudes zusätzliche Kosten verursacht. Auch der Mietzins, den die Landeshauptstadt Hannover für das Gebäude im Ihme-Zentrum zu entrichten hat (5,73 €/m²), ist deutlich günstiger als der Mietzins, der für eine Ersatzimmobilie im Übergangszeitraum zu entrichten wäre.

Die Planungen des Investors zur Umgestaltung des Ihme-Zentrums werden in der Ausschusssitzung am 08.12.2016 vorgestellt. Der Inhalt des bestehenden Mietverhältnisses ergibt sich aus der Drucksache Nr. 2281/98.

OB
Hannover / 29.11.2016