

Vorlage Nr.: **2022/2486**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **HGW**

Anmietung von Räumen im Gebäude „Rüppurrer Str. 1“ in 76137 Karlsruhe zur Unterbringung des IT-Amtes

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.01.2023	12	X		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt die Anmietung der Büroflächen im 2. und 4. Obergeschoss des Gebäudes „Rüppurrer Str. 1“ am Mendelssohnplatz zur Unterbringung des IT-Amtes. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird zum Abschluss des Mietvertrages mit dem Eigentümer ermächtigt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 363.730 €	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
Finanzierung <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung: Flächenreduzierung	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>	
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Ausgangssituation

Das IT-Amt ist derzeit im Erdgeschoss sowie 2. und 3. Obergeschoss des Gebäudes „Kriegsstraße 100“ untergebracht. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025. Ein langfristiger Verbleib des IT-Amtes ist nicht möglich, da an diesem Standort seitens des Eigentümers eine Immobilienentwicklung vorgesehen ist. Auf dem Immobilienmarkt wurde deshalb nach geeigneten alternativen Mietobjekten gesucht.

Mietangebot Rüppurrer Straße 1

Der Stadt wurden durch einen Immobilienmakler im Geschäfts- und Bürogebäude „Rüppurrer Straße 1“ am Mendelssohnplatz Büroflächen im 2. und 4. Obergeschoss mit insgesamt 1.742 m² zur Anmietung angeboten.

Die Mietflächen sind, was den Standort und die Beschaffenheit betreffen, für die Belange des IT-Amtes sehr geeignet. Von großem Vorteil ist die zentrale Lage im Innenstadtbereich und damit verbunden kurze Wege zu den in der Innenstadt befindlichen Dienststellen, insbesondere auch zum Rathaus am Marktplatz.

Ein notwendiger LWL-Anschluss der Stadtwerke ist im Gebäude bereits vorhanden. Damit entfallen zusätzliche Kosten der Anbindung. Im Gebäude ist ein Glasfaseranschluss verlegt, an dem auch die beiden Etagen angeschlossen sind. Die Mietflächen sind mit einer KAT 7-Verkabelung ausgestattet, welche in einem guten Zustand ist und genutzt werden kann. Es sind für die Nutzung durch das IT-Amt nur noch in kleinerem Umfang bauliche und technische Maßnahmen notwendig.

Die Nutzung der Räume ist kurzfristig möglich. Der Vermieter wird vor Vertragsbeginn die Bodenbeläge erneuern und die Mieträume streichen.

Vertragszeit

Das Mietverhältnis soll zunächst mit einer festen Laufzeit von 7 Jahren (bis 2030) mit der Option der Stadt auf Verlängerung um zweimal zwei Jahre (bis 2032 bzw. 2034) abgeschlossen werden. Diese Vertragslaufzeit passt in die strategischen Überlegungen der Errichtung eines Verwaltungsneubaus am Ettlinger Tor und die dort geplante Unterbringung des IT-Amtes.

Mietpreis

Die Grundmiete beträgt 13,50 €/m². Die Miete ist in Bezug auf die Lage und die Ausstattung der Mieträume angemessen. Auf die Miete ist keine Umsatzsteuer zu entrichten. Die Miete wurde bereits um den Vorsteuerabzug korrigiert.

Bei den weiteren für das IT-Amt in Frage kommenden Objekten, die derzeit auf dem Immobilienmarkt angeboten werden, handelt es sich um neu sanierte bzw. neu errichtete Gebäude. Die Mieten zuzüglich der erforderlichen Ausbaurkosten sind dadurch deutlich höher.

Die monatliche Miete beträgt:

Grundmiete	13,50 €/m ² x 1.742 m ² =	23.517,00 €
Nebenkostenvorauszahlungen	3,90 €/m ² x 1.742 m ² =	<u>6.793,80 €</u>
Gesamtmiete pro Monat		30.310,80 €
Gesamtmiete pro Jahr		363.729,60 €

Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses, Finanzierung

Seitens des Vermieters besteht grundsätzlich die Bereitschaft, das bestehende Mietverhältnis über die Mieträume im Gebäude „Kriegsstraße 100“ einvernehmlich zu beenden, da ein entsprechender Nachmieter vorhanden ist. Der genaue Zeitpunkt ist noch mit dem Vermieter abzustimmen und hängt auch vom Bezugszeitpunkt der neuen Flächen am Mendelssohnplatz ab.

Die derzeitigen Mieträume in der „Kriegsstraße 100“ haben eine Gesamtfläche von 2.070 m² und sind größer als die neuen Räume. Die neue Anmietung ist damit kostengünstiger und mit dem vorhandenen Mietbudget finanzierbar.

Der neue Mietvertrag wird erst abgeschlossen, wenn die Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses geklärt ist.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt die Anmietung der Büroflächen im 2. und 4. Obergeschoss des Gebäudes „Rüppurrer Str. 1“ am Mendelssohnplatz zur Unterbringung des IT-Amtes. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird zum Abschluss des Mietvertrages mit dem Eigentümer ermächtigt.