

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Allgemeine Verwaltung, Verwaltungssteuerung

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0644/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Hauptausschuss	07.12.2022	zur Kenntnis
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	08.12.2022	zur Kenntnis
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	13.12.2022	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

**Anmietung des Objektes Bensberger Straße 76 als zukünftiger
Verwaltungsstandort**

Inhalt der Mitteilung:

Mit Ratsbeschluss vom 21.06.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, die Verhandlungen zum Abschluss eines langfristigen Mietvertrages für das Objekt Bensberger Straße 76, 51465 Bergisch Gladbach aufzunehmen. Ziel ist die Anmietung für Büro- und Nebenflächen, die sowohl den aktuellen technischen wie auch ökologischen Standards entsprechen. Gemäß diesem Auftrag wurden seit dem Ratsbeschluss intensive Gespräche und Verhandlungen mit dem Eigentümer geführt. Hierbei wurde die Stadt Bergisch Gladbach durch EY Real Estate und EY Law Estate begleitet. Im Ergebnis wurde der beiliegende Mietvertrag nebst Anlagen entworfen.

Angaben zum Objekt

Die Liegenschaft befindet sich bis 31.12.2023 im Eigentum der AOK Rheinland/Hamburg, danach im Eigentum der Vicoletta Objektgesellschaft mbH. & Co. KG, vertreten durch die FOM Real Estate GmbH. Das Gebäude liegt in der Nähe des Stadtzentrums; eine Haltestelle des ÖPNV liegt in unmittelbarer Nähe (0,1 km), der Hauptbahnhof/S-Bahn 1,1 km sowie der Autobahnanschluss an die A4 in 6 km Entfernung.

Das Objekt besteht aus einem Bestandsaltbau, Baujahr 1965, einem Bestandsneubau von 1994 und verfügt je Bereich zwischen 3 Geschossen, davon 1 Geschoss teilweise unterirdisch und ein Sockelgeschoss. Im EG befindet sich ein großzügiger Eingangs-/Empfangsbereich mit barrierefreiem Aufzug. Vom Eingangsbereich gelangt man per Aufzug bzw. Treppe in den alten Neubauteil. Im UG befinden sich Technik- und Lagerflächen sowie ein Luftschutzbunker.

An der Bensberger Straße verläuft ein Glasfaserkabel, sodass für die zwingend erforderliche Anbindung nur wenige Erdarbeiten erforderlich sind, um das Gebäude an die städtische IT-Infrastruktur anzuschließen. Es ist vorgesehen, das Gebäude als Hauptstandort für die städtischen Server zu verwenden.

Es handelt sich um die Anmietung eines Bestandsgebäudes, welches vor Bezug den aktuellen technischen und ökologischen Standard angepasst wird. Der beiliegenden Baubeschreibung können die wesentlichen Ausstattungsmerkmale und Baumaßnahmen entnommen werden, die durch den Vermieter durchgeführt werden.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und dem Grundsatz der Energieeinsparung werden vom Vermieter insbesondere folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Alle Dachflächen werden komplett saniert und erhalten einen neuen Aufbau entsprechend den Vorgaben des Bauphysikers.
- Sofern es statisch möglich ist, werden die Dächer extensiv begrünt. Die gesamten Gebäudeteile (Altbau und alter Neubau) wurden bereits in der Vergangenheit mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt.
- Für den Fall des Bedarfes einer Verbesserung der energetischen Eigenschaften wird das Wärmedämm-Verbundsystem erneuert bzw. ergänzt. Zusätzlich werden die Fenster in beiden Bereichen (Alt- und Bestandsneubau) gegen Kunststofffenster, U-Wert 1,0 W/m²K oder gleichwertig ausgetauscht.
- Der Vermieter wird in Abhängigkeit der statischen Möglichkeiten eine PV-Anlage auf den Dachflächen des Objektes über einen Betreiber errichten lassen. Der dort erzeugte Strom wird an den Gebäudemietler verkauft, überschüssiger Strom in das Netz eingespeist.

- Auf dem Grundstück werden Lademöglichkeiten für E-Autos und Pedelecs eingerichtet.

Wesentliche Vertragsbestandteile

Der Mietvertrag soll für einen Zeitraum von 25 Jahren (Festlaufzeit) abgeschlossen werden. Im Mietvertrag wird ein Mietpreis von 18,95 € (brutto) nebst der realen jährlichen Preissteigerung bis zu einem Maximum von 5 % nach dem ersten Mietjahr vereinbart. Dieser Zeitraum beginnt spätestens am 01.12.2025, bis dahin sind alle Umbaumaßnahmen abgeschlossen und das Gebäude bezugsfertig. Wenn die Baumaßnahmen vorzeitig abgeschlossen sind, wird der Vermieter der Stadt Bergisch Gladbach das Gebäude zu einem früheren Zeitpunkt andienen. Während der Festlaufzeit ist die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund ergibt sich für beide Parteien aus den gesetzlichen Regelungen. Der Mietvertrag nebst Anlagen liegt dem Rat in der Beschlussvorlage (Vorlagen Nr. 645/2022) als Anlage im nichtöffentlichen Teil vor.

Der Personalrat wurde bezüglich der Anmietung des Gebäudes in seiner Sitzung am 09.11.2022 angehört.

Nutzungskonzept

Die Stadt Bergisch Gladbach möchte eine neue Arbeitswelt entwickeln und implementieren, welche die Chancen und Herausforderungen von digitalen Arbeiten mit einem hohen Anteil von Homeoffice und damit einer sinkenden Flächenauslastung berücksichtigt. Dies soll für die Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld mit Aufenthalts- und Begegnungsqualität schaffen, das Wissenstransfer, Kommunikation sowie persönliche Zusammenarbeit und im Zuge dessen Begegnung unterstützt.

Damit möchte sie auch als moderne und attraktive Arbeitgeberin im Wettbewerb um gut ausgebildete Arbeitskräfte erfolgreich sein, um dem Fachkräftemangel und den Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzuwirken. Mit der Perspektive eines neuen Verwaltungsstandortes wird zudem auch das Ziel verfolgt Prozesse, Arbeitsweisen und -abläufe anzupassen. Hierbei werden insbesondere die Prozesse des Publikumsverkehrs betrachtet und dabei ein Raumkonzept für das Frontoffice entwickelt.

Das neue Gebäude soll den Standard für die zukünftigen Arbeitswelten in der Stadtverwaltung erproben und setzen. Im Zuge dessen wurde das papierlose Arbeiten zum Einzug der Nutzerinnen und Nutzer als eines der Ziele definiert. Dies spart Aktenmeter und schafft die Voraussetzung für viele weitere Maßnahmen. Daher wurde bereits bei der Auswahl der Piloten zur Einführung des DMS die einziehenden Bereiche berücksichtigt.

Dies alles erfordert einen Kulturwandel und ein Umdenken innerhalb der Stadtverwaltung. Daran knüpfen insbesondere Anforderungen im Bereich der Personal- und Organisationsentwicklung sowie der Wahrnehmung von Führungsaufgaben an.

Die zugrunde liegende Idealplanung für das Objekt wurde in Zusammenarbeit mit der Firma congenia GmbH entwickelt und liegt der Beschlussvorlage (Vorlagen Nr. 645/2022) als Anlage zum Mietvertrag bei. Die congenia GmbH berät seit 50 Jahren bei der Gestaltung von Büroarbeitsweisen und hat neben zahlreichen weiteren Referenzen unter anderem die Pilotetage des LVR-Gebäudes konzipiert. Die Idealplanung basiert auf den ersten Bedarfsermittlungen, Objektbesichtigungen sowie Informationen aus Workshops mit den Führungskräften und den Interessenvertretungen. Hierbei wurden auch die Ergebnisse der Tätigkeitsanalyse, durchgeführt von i²fm, berücksichtigt. Die Idealplanung dient aktuell

lediglich dazu, grobe Mengen sowie Art des Innenausbau für den Mietvertrag zu definieren. Sie ist somit nicht als abschließende Planung zu verstehen, sondern wird im weiteren Prozess modifiziert.

Die konkrete Belegungsplanung ist insbesondere von dem abschließenden Nutzungskonzept abhängig, welches derzeit unter Beteiligung der potentiellen Nutzerinnen und Nutzern sowie den Interessenvertretungen erarbeitet wird. Zu berücksichtigen ist, dass ein aktivitätsbasiertes Nutzungskonzept umgesetzt wird, welches mit einer Sharingquote der Arbeitsplätze verbunden ist. Neben dem Homeoffice-Anteil berücksichtigt die Sharingquote unter Anderem Urlaubs- und Krankheitstagen, Besprechungen und Außendiensttätigkeiten. Im Kontext von aktivitätsbasierten Nutzungskonzepten wird regelmäßig von einer Sharingquote von ca. 70 % als Richtwert ausgegangen. Die für die Stadt Bergisch Gladbach geeignete Sharingquote wird derzeit noch ermittelt.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Idealplanung kann mit der Einrichtung von ca. 185 Arbeitsplätzen gerechnet werden. Hierbei sind die Arbeitsplätze im Frontoffice sowie die Unterbringung von Organisationseinheiten, welche keinen festen Arbeitsplatz benötigen (z.B. Außendienst), nicht beinhaltet. Insgesamt kann mit Anmietung des AOK-Gebäudes sichergestellt werden, dass die Stadthäuser Konrad-Adenauer-Platz/An der Gohrsmühle freigezogen werden können. Parallel dazu werden derzeit Alternativen zur Nutzung des Bürogebäudes Hauptstraße 195 konzipiert, um auch die dort untergebrachten Mitarbeitenden in neuen Büroflächen unterzubringen. In erster Priorität wird hierbei die Unterbringung im

1. Gustav-Lübbecke-Haus II – (aktuell Flüchtlingsstrakt) Senefelder Straße 7, 7a – angestrebt. Dies wird möglich, wenn durch die Verlagerung der Flüchtlingsunterbringung in die Richard-Seiffert-Straße diese Immobilie frei wird. Sollte sich dies durch eine weitere Erhöhung der Flüchtlingszahlen nicht realisieren lassen, so wird in zweiter Priorität eine Unterbringung in den
2. Verwaltungsgebäuden 1 und 5 des Zanders-Geländes möglich sein. Hier werden durch den Wegzug der aktuell dort untergebrachten Einheiten des FB 5 sowie den bereits beschlossenen Ausbau des historischen Zanders-Verwaltungsgebäudes entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Flächen im Verwaltungsgebäude 5 stehen nach dem Wegzug des FB 5, also nach heutiger Einschätzung 2026 zur Verfügung. Über den Zeitpunkt der Fertigstellung des Ausbaus des Verwaltungsgebäudes 1 kann zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage gemacht werden. Die Flächen stehen jedoch frühestens 2026 zur Verfügung.

Kosten

Die Mietkosten zzgl. Neben- und Reinigungskosten sind konsumtiv im städtischen Kernhaushalt beim Produkt „01.824.1 – Gebäude- und Grundstücksverwaltung“ zu veranschlagen.

Im Mietvertrag wird ein Mietpreis von 18,95 € vereinbart. Hinzu kommen Kosten für Stellplätze (in Höhe von 50,00 €/monatlich), Kosten für die Nebenkostenvorauszahlungen (3,57€/m²), die Mehrwertsteuer (19%) und die Kosten der Reinigung (in etwa 2,00 €/m² monatlich). Bei einer Anmietung der Flächen von insgesamt 5.301,5 Quadratmetern monatliche Kosten von 98.843,52 € an.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1. Büroflächen: 4.513,2 m² zu 18,95 €/m² = 85.525,14 €

2. Lagerflächen: 788,3 m² zu 11,25 €/m² = 8.868,38 €
3. Stellplätze: 89 Stück zu 50 €/Stlp. = 4.450,00 €

In 2025 fallen bei einem Bezug des Objektes im Dezember maximal **98.843,52 €** Mietkosten gesamt an. Ab 2026 fallen sodann jährliche Mietkosten in Höhe von **1.186.122,24 €** an.

Hinzu treten indexierte Preissteigerungen. Diese sind über den Mietvertrag für die Mieterin auf bis zu maximal 5 % p.a. gedeckelt, um mögliche Spitzen aufgrund der aktuellen Wirtschaftsentwicklung abzufedern. Über den Mietzeitraum von 25 Jahren kalkuliert die Stadt Bergisch Gladbach mit einer durchschnittlichen Preissteigerung von 2 % p.a. Es handelt sich hierbei um eine konservative Prognose, die insbesondere die aktuell hohen Preissteigerungen berücksichtigt. Bei einer Betrachtung der Preissteigerungen in den letzten 10 bzw. 20 Jahren liegt die durchschnittliche Preissteigerung deutlich unter 2 %.

Finanzierung

In den Jahren 2025 (Mietzahlung für einen Monat) bis 2028 entsteht folgender neuer bzw. zusätzlicher Mittelbedarf:

2025*	2026*	2027*	2028*
98.843,52 €	1.186.122,24 €	1.186.122,24 €	1.186.122,24 €

Hinweis:

Die Mietkosten beinhalten die Büroflächen inkl. Lagerflächen und die Stellplätze; die Neben- und Reinigungskosten sind nicht enthalten; die Kalkulation enthält keine indexierten Preissteigerungen.