

**Beschlussvorlage Nr. B- 189/2008**

an den   **Stadtrat**   zur Sitzung am   **09.07.2008**  

Offenlegung gemäß § 39 (1) SächsGemO

innerhalb der Sitzung

außerhalb der Sitzung vom ..... bis .....

Widerspruch  ja  nein

Eilentscheidung der OB gemäß §52(3) SächsGemO am .....

Einreicher: D 1/17; D 6/61		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich gemäß SächsGemO			
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich gemäß SächsGemO			
<b>Gegenstand:</b>					
Anmietung eines innerstädtischen Objektes zur künftigen Unterbringung der bisher am Standort Peretzhaus untergebrachten Ämter					
Vorberatungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschuss)		Sitzungs- termine	Vorlage geändert ja/nein	Abstimmungsergebnis	
				ein- stimmig	mehr- heitlich
					abge- lehnt
1. Verwaltungs- und Finanzausschuss		03.07.2008			
2.					
<b>Beschlussvorschlag:</b>					
Der Stadtrat beschließt,					
<b>Variante 1</b>					
- das städtebaulich und funktional optimale Vermietungsangebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR					
oder					
<b>Variante 2</b>					
- das kostengünstigere Vermietungsangebot der GHC Geschäftshaus Chemnitz GbR anzunehmen.					

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### **Begründung:1. Ausgangssituation**

Vor dem Hintergrund des zum 31.10.2010 auslaufenden Mietvertrags am Standort Peretzhaus fasste der Stadtrat am 14.11.2007 einen Grundsatzbeschluss (Nr. B-345/2007) zur künftigen innerstädtischen Unterbringung der Ämter 32 (Ordnungsamt), 33 (Bürgeramt) und 39 (Lebensmittelüberwachungs- und Veterinäramt). Weiterhin sollen im neu anzumietenden Objekt das Dezeratsbüro D3 und die Geschäftsstelle Kriminalpräventiver Rat untergebracht werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt, zur Umsetzung des Beschlusses alle erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses wurde der für eine Neuanmietung in Frage kommende räumliche Bereich der Innenstadt in Abstimmung mit Amt 61 (Stadtplanungsamt) definiert.

In der Begründung zum Grundsatzbeschluss wurden weiterhin die Argumente für eine künftige innerstädtische Anmietung ausführlich dargestellt. Insbesondere sollen durch die Neuanmietung die Ziele der weiteren Stärkung der Innenstadtentwicklung mit den nutzerbezogenen und gebäudewirtschaftlichen Aufgabenstellungen sinnvoll verbunden werden.

In der Chemnitzer Innenstadt ist innerhalb der vergangenen Jahre ein vitales Zentrum entstanden, das sich durch eine gelungene Mischung aus Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Wohnen, Freizeit und Kultur auszeichnet und dadurch eine bemerkenswerte Stadtidentität hervorgebracht hat. Trotz der Erfolge bei der Revitalisierung des Stadtzentrums ist zu bedenken, dass der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt am Gesamtbestand lediglich bei ca. 11 % liegt. Im kommunalen Vergleich ist das ein sehr unterdurchschnittlicher Wert (Leipzig: 18 %, Magdeburg: 20 %, Halle: 28 %, Wiesbaden: 33 %, Karlsruhe: 36 %).

Da dem Einzelhandel eine Schrittmacherfunktion zukommt, sollte die Stadt Chemnitz gerade bei Entscheidungen über die Ansiedlung von Ämtern der Stadtverwaltung den Handlungsspielraum ausschöpfen, um den Einzelhandelsstandort Innenstadt weiter zu stärken. Im Chemnitzer Zentrenkonzept, das der Stadtrat am 11.10.2006 bestätigt hat, wird eine Steigerung der Verkaufsfläche im Stadtzentrum von derzeit rund 50.000 m<sup>2</sup> auf rund 85.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2020 als Zielwert definiert. Diesem Ziel käme die Stadt insbesondere durch die Anmietung von Flächen in einem Neubau näher, da bei Bestandsgebäuden die Erdgeschosszone i. d. R. bereits mit Einzelhandelsnutzungen belegt ist.

Das Ordnungsamt und das Bürgeramt werden von den Bürgerinnen und Bürgern stark frequentiert (monatlich ca. 18.200 Besucher). Hierdurch entstehen insbesondere für die innerstädtischen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, aber auch für die städtischen Kultureinrichtungen (zum Beispiel DASTietz) signifikante Belebungen und Bereicherungen.

Dieser Sachverhalt ist in seiner Bedeutung nicht zu unterschätzen, konkurriert die Innenstadt doch mit großen Einkaufszentren an dezentralen Standorten, deren Nutzungsmix keine große Vielfalt aufweist. Die Innenstadt könnte sich dadurch weiter profilieren und die Attraktivität gegenüber den Standorten auf der „grünen Wiese“ steigern.

Für die Besucher des Bürger- und Ordnungsamtes kann ein bürgerfreundliches Ambiente geschaffen und eine optimale Verkehrsanbindung über den ÖPNV erreicht werden.

Durch die entstehende Nähe zu den Verwaltungsobjekten Rathaus und Moritzhof werden Synergieeffekte in der Raumnutzung erschlossen und die Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Umstrukturierungen in der Verwaltung erhöht sich. Es entstehen kürzere Wege.

Über Flächenoptimierungen werden weitere wirtschaftliche Effekte erzielt.

### **2. Mietangebote**

### **2.1. Veröffentlichung des Mietraumgesuchs**

Die Verwaltung hat im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 2 vom 16.01.2008 unter der Überschrift „Die Stadt Chemnitz sucht Büroräume in der Innenstadt“ bekannt gemacht, dass in der Innenstadt Büroräume zur Anmietung gesucht werden. Der genaue Veröffentlichungstext ist aus **Anlage 2** ersichtlich.

In der Veröffentlichung wurden Vermietungsangebote gefordert, die dem Mieter/der Stadt Chemnitz eine Entscheidung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ermöglichen soll.

Die Vermietungsangebote wurden bis zum 31.01.2008 mit dem Hinweis erbeten, dass die Stadt Chemnitz nicht verpflichtet ist, sich für das niedrigste Angebot zu entscheiden. Gleichermäßen ist die Stadt Chemnitz nicht verpflichtet sich für irgendein Angebot zu entscheiden.

Bestandteil der abgeforderten Mietangebote war weiterhin die Aufforderung, dass die Anforderungen des von der Verwaltung erstellten Raumbuches voll umfänglich zu erfüllen sind. Das Raumbuch wurde den interessierten Eigentümern/Vermietern nach Abforderung zur Verfügung gestellt.

### **2.2. Eingegangene Vermietungsangebote**

Im Rahmen der Einreichungsfrist (31.01.2008) sind folgende 10 Vermietungsangebote eingegangen:

<b>Nr.</b>	<b>Vermieter</b>	<b>Objekt</b>
1.	City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR	Neubau Baufeld B 3
2.	GHC Geschäftshaus Chemnitz GbR	Bestandsgebäude Straße der Nationen 2-4 (ehemalige Hauptpost)
3.	TLG Immobilien GmbH	Bestandsgebäude Straße der Nationen 12 (RAWEMA-Haus)
4.	WealthCap Real Estate Management GmbH	Aufstockung der Galerie Roter Turm
5.	Proinvest GmbH	Neubau im Areal Johannisplatz
6.	Peter Simmel SBV	Neubau im Areal Johannisplatz
7.	GGG mbH	Bürogebäude am Schocken, Brückenstraße, plus Dachgeschosse im ehemaligen Kaufhaus Schocken
8.	Peter Waldvogel	Umbau der Markthalle 9
9.	Steinert Bau Planungsgesellschaft mbH	Bestandsgebäude Straße der Nationen 33 (Alte Aktienspinnerei)
10.	Lomberg Immobilien	Bestandsgebäude Mühlenstraße 34-36 (Geschäftshaus gegenüber dem Stadtbad)

### **3. Bewertung der Mietangebote**

### **3.1. Aus dem Auswahlverfahren ausgeschiedene Vermieter**

Im Ergebnis einer Angebotsbewertung wurden den Bietern der Angebote 4 bis 10 im Monat März 2008 Absagen erteilt. Diese Angebote erfüllten aus unterschiedlichen Gründen nicht die Kriterien des städtischen Mietraumgesuchs. Im Einzelnen erfolgten die Absagen mit folgender Begründung:

#### **Die Vermietungsobjekte der Angebote 8, 9 und 10 liegen außerhalb des beschriebenen Innenstadtbereichs.**

Der Anbieter des Angebots 9 koppelte weiterhin sein Vermietungsangebot an einen avisierten Erwerb der sich im städtischen Besitz befindlichen Liegenschaft und legte das unwirtschaftlichste Angebot vor.

Der Bieter zum Angebot 10 konnte weiterhin im Vergleich zur abgeforderten Nutzfläche von 6.000 m<sup>2</sup> nur 2.000 m<sup>2</sup> anbieten.

#### **Die Vermieter bezüglich der Angebote 5 und 6 sind nicht Eigentümer der Grundstücke.**

Beide Bieter wollen zudem ihre bisher nur grob geplanten Neubauten auf den gleichen Grundstücken errichten.

Aus der räumlichen Anordnung der vorgesehenen Bebauung ergeben sich zusätzlich erhebliche verkehrstechnische Probleme, die durch die Ansiedlung von Ämtern der Stadt mit starker Besucherresonanz noch verstärkt würden. Eine entsprechende Verkehrsanbindung ist nur längerfristig mit hohem Kostenaufwand zu realisieren. Beide Projekte sind zudem nicht bis Oktober 2010 realisierbar.

#### **Das Mietobjekt des Angebotes 7 erfüllt nicht die Flächenanforderungen.**

Der Anbieter Nummer 7 hat Büroflächen im „Bürohaus am Schocken“ und im Haus „Schocken“ angeboten, auf insgesamt 8 Etagen. Die Gesamtnutzfläche liegt mit 5.400 m<sup>2</sup> unter dem Bedarf von 6.000 m<sup>2</sup>. Mit dieser Nutzfläche ist das vorgesehene Konzept der Verlagerung der betroffenen Ämter in die Innenstadt nicht zu realisieren.

**Der Anbieter Nummer 4 (Aufstockung der Galerie Roter Turm) hat sein ursprüngliches Angebot nicht aufrechterhalten.** Nach Neuberechnung der Baukosten durch den Eigentümer waren wettbewerbsfähige Mieten nicht mehr darstellbar. Weiterhin stellt die Einbringung von Verwaltungsbüroräumen in eine Einkaufsgalerie keine funktional stimmige Lösung dar.

### **3.2. Im Auswahlverfahren verbliebene Mietangebote**

**Die Vermietungsangebote 1 bis 3 wurden aufgrund der Erfüllung aller im städtischen Mietgesuch aufgeführten Kriterien – innerstädtische Lage, wirtschaftliche Attraktivität, Erfüllung der funktionalen Anforderungen und Realisierbarkeit der Projekte bis Oktober 2010 - in das abschließende Auswahlverfahren einbezogen.**

Die Vermieter wurden aufgefordert, ihr Mietangebot unter Beifügung eines verbindlich unterzeichneten Mietvertragsangebotes zu konkretisieren. Der Mietvertragsentwurf wurde hierbei von der Verwaltung erstellt und den Vermietern empfohlen. Er umfasst folgende wesentliche verbindliche Eckdaten:

- Laufzeit 15 Jahre
- Benennung der Gesamtmietkosten (Kaltmieten, Nebenkosten, Mieten für 55 Stellplätze)
- Übernahme von Instandhaltungskosten > 8 % p.a. der Kaltmieten durch den Vermieter
- Mietpreisgleitung erst ab dem 11. Mietjahr (rückwirkend) anwendbar
- Erfüllung der Anforderungen des Raumbuchs

Von den Vermietern 1 und 2 liegen bis zum 31.07.2008 befristete Vermietungsangebote unterschrieben vor.

### **4. Bewertung der im Auswahlverfahren verbliebenen Angebote**

Die Bewertung der Angebote erfolgt nach den Kriterien Wirtschaftlichkeit, städtebauliche Qualität und Funktionalität der Verwaltungsabläufe.

#### **4.1. Wirtschaftliche Bewertung**

Die wirtschaftlichen Kriterien umfassen die durch die Stadt Chemnitz zu zahlenden Gesamtmietkosten, welche sich aus den Kaltmieten, den Nebenkosten und den Stellplatzkosten zusammensetzen. Weitere wirtschaftliche Sachverhalte, welche sich insbesondere aus städtebaulichen Wirkungen des anzumietenden Objekts ergeben, werden unter Punkt 4.2. dargestellt.

Da die übrigen Eckdaten der Mietvertragsangebote für alle Vermieter vergleichbar sind (Mietvertragsentwurf der Verwaltung), wird im Weiteren nur auf hiervon abweichende Besonderheiten eingegangen.

Eine Gesamtübersicht zu wirtschaftlichen Details der Mietverträge ist aus **Anlage 3** ersichtlich. Zum Vergleich wurden die mietvertraglichen Eckdaten des Objektes Peretzhaus den Angeboten gegenübergestellt.

##### **4.1.1. Angebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR- Neubau auf dem Baufeld B3**

Bewertet wurde das Mietangebot zur Nutzung des 2. bis 4. Obergeschosses im neu zu errichtenden Objekt auf dem Baufeld B3 mit einer Bruttomietfläche über 7.549,5 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf Nutzflächen 6.052,5 m<sup>2</sup>, Nebenflächen (Flure, Treppenhäuser) beanspruchen 1.497 m<sup>2</sup>. Bei einer Durchschnittskaltmiete von 8,50 €/m<sup>2</sup> ergeben sich Monatsmieten von 64.170,75 €.

Hinzu kommen die Mieten für 55 Stellplätze mit 40,00 €/Stellplatz = 2.200 €/Monat und eine Betriebskostenvorauszahlung von 1,50 €/m<sup>2</sup>. Unter Ansatz der Betriebskostenvorauszahlung von 1,50 €/m<sup>2</sup> ergeben sich monatliche Kosten von 11.325 €. In den Nebenkosten enthalten sind Heizkosten von 2.719 € pro Monat (ca. 0,35 €/m<sup>2</sup>).

Die Bruttomiete (Miete und Betriebskosten) beträgt demnach monatlich **77.696 €**

Im Vergleich zum Objekt Peretzhaus ergeben sich jährliche Kosteneinsparungen in Höhe von ca. **401.000 €**.

Wesentliche Besonderheiten des Mietvertrages:

Zur Deckelung von Flächenabweichungen, welche typisch für Neubauobjekte sind, sind entsprechende Vereinbarungen im Mietvertragsangebot enthalten. Hiernach sollen die geplanten Mietflächen bei der Herstellung grundsätzlich eingehalten werden. Eine Vergrößerung der Mietflächen führt nicht zu einer Erhöhung der Miete. Minderungen der Mietflächen werden ab 3 % mietmindernd berücksichtigt.

Der Vermieter garantiert im Mietvertragsangebot die Fertigstellung ohne wesentliche Mängel und somit den Mietbeginn bis zum 01.10.2010, soweit der Mietvertrag bis zum 31.07.2008 durch städtische Gegenzeichnung abgeschlossen wird.

Ein alternatives Mietangebot zur Nutzung des 1. bis 3. Obergeschosses bei gleichen Flächen wurde nicht in die Wertung einbezogen, da hier Kaltmieten in Höhe von 9,50 €/m<sup>2</sup> anfallen, positive Auswirkungen auf die Funktionalität aber nur marginal ausfallen würden.

##### **4.1.2. Angebot der GHC Geschäftshaus Chemnitz GbR, Objekt Str. der Nationen 2 bis 4**

Die GHC Geschäftshaus Chemnitz GbR bietet Bruttomietflächen von 7.771 m<sup>2</sup> im 3. bis 7. Obergeschoss des Bestandsobjektes an. Hiervon entfallen auf Nutzflächen 6.227 m<sup>2</sup>, die Größe der Nebenflächen (Flure, Treppenhäuser) beläuft sich auf 1.544 m<sup>2</sup>.

Bei einer Durchschnittskaltmiete von 6,19 €/m<sup>2</sup> ergeben sich Monatskaltmieten von 48.075 €.

Stellplatzkosten betragen für 55 Stellplätze zu 40,-- € monatlich 2.200 €. Die monatlich voraus zu zahlenden Betriebskosten betragen 15.542 € bzw. 2,00 €/m<sup>2</sup>. Die in den Nebenkosten enthaltenen Heizkosten betragen 3.885 € pro Monat (0,50 €/m<sup>2</sup>).

Die monatliche Gesamtmiete beträgt demnach **65.817 €**

Im Vergleich zum Objekt Peretzhaus ergeben sich jährliche Kosteneinsparungen in Höhe von ca. **543.000 €**.

Im Vergleich zu den anderen Vermietungsangeboten kann die GHC Geschäftshaus Chemnitz GbR das preislich niedrigste Angebot vorlegen.

#### **4.1.3. Angebot der TLG Immobilien GmbH, Objekt Straße der Nationen 12**

Die TLG Immobilien GmbH (TLG) bietet im noch zu sanierenden Gesamtobjekt Bruttomietflächen von ca. 9.144 m<sup>2</sup> an. Es entfallen hiervon ca. 7.282 m<sup>2</sup> auf Nutzflächen und 1.862 m<sup>2</sup> auf Nebenflächen (Flure, Treppenhäuser, WC). Die angebotenen Nutzflächen weichen wesentlich von den Anforderungen des Raumbuchs (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) ab.

Bei einer Durchschnittskaltmiete von 7,24 €/m<sup>2</sup> ergeben sich monatliche Mietkosten von 66.159,75 €. Dazu kommen Kosten für 55 Stellplätze zu 35,00 € bzw. 1.925 €/Monat und eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung (ohne Heizkosten) von 12.764,25 € bzw. 1,40 €/m<sup>2</sup>. Das ergibt eine monatliche Gesamtmiete (ohne Heizkosten) über 80.849 €.

Unter Hinzurechnung der Heizkosten (Abschluss eines Fernwärmelieferungsvertrags durch die Stadt Chemnitz) in Höhe von 0,50 €/m<sup>2</sup> ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete von **85.421 €**.

Im Vergleich zum Objekt Peretzhaus ergeben sich jährliche Kosteneinsparungen in Höhe von ca. **308.000 €**.

Das Vertragsangebot der TLG enthält die wesentlichen Eckdaten des Mietvertragsentwurfes der Stadt.

#### **4.2. Städtebauliche Bewertung**

Neben der wirtschaftlichen Wertung der Mietverträge stellt die städtebauliche Bewertung der Angebote eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die qualifizierte Auswahl eines Angebots dar.

Die besondere Bedeutung der städtebaulichen Qualitäten der Angebote ergibt sich aus der Tatsache, dass mit der Wahl eines Mietangebotes ein maßgeblicher Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet werden kann. Eine positive Stadtentwicklung wiederum ist ein entscheidender Wirtschaftsfaktor mit Langzeitwirkung. Das gilt hauptsächlich für die Stadt Chemnitz mit ihren noch vorhandenen städtebaulichen Besonderheiten.

Die städtebauliche Bewertung der Angebote ist in tabellarischer Form in **Anlage 4** zusammenfassend dargestellt.

##### **4.2.1. Angebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR- Neubau auf dem Baufeld B3**

Mit der Wahrnehmung dieses Angebots würde die bauliche Weiterentwicklung der „Neuen Mitte“ um einen großen Schritt vorangebracht. Der Neubau würde gleichzeitig dem Düsseldorfer Platz die fehlende Raumkante bieten und die Vollendung der Wallanlage zwischen Theaterstraße und Straße der Nationen ermöglichen. Der Kernbereich der Chemnitzer Innenstadt würde seine bauliche Vollendung erfahren.

Bezüglich der Unterstützung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistern sind sehr positive Auswirkungen zu erwarten. Das gilt besonders für die Bereiche Rathauspassage und Park- und Geschäftshaus B6 sowie die bisher gering frequentierte Webergasse.

Es ist eine weitere Profilierung des Stadtzentrums gegenüber den dezentralen Einkaufszentren zu erwarten, weil der Neubau B3 zusätzliche Verkaufsflächen in der Erdgeschosszone einbringt.

Durch die Erhöhung der Frequentierung der Innenstadt ergeben sich weitere positive Wirkungen auf die Stärkung des gesamtinnerstädtischen Handels, der Gastronomie und der Kultureinrichtungen. Die gute Erreichbarkeit des Standorts mittels ÖPNV und PKW korrespondiert mit der ausdrücklich erwünschten Bürgerfreundlichkeit des neuen Ämterstandortes.

Das sich im Bau befindliche Park- und Geschäftshaus B6 kann mit genutzt werden. Es ist zu erwarten, dass die Fertigstellung des Gebäudekomplexes B3/B6 auch positiv auf die Areale Schmidt-Bank-Passage bzw. Markthalle/Seeberplatz ausstrahlt. Das Angebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR kann im Vergleich zum Wettbewerb städtebaulich am besten überzeugen.

#### **4.2.2. Angebot der GHC Geschäftshaus Chemnitz GbR, Objekt Str. der Nationen 2 bis 4**

Das Objekt zeichnet sich durch seine sehr zentrale Lage mit optimaler Anbindung an den ÖPNV aus.

Mit der Annahme dieses Angebotes wird der öffentliche Raum nicht nachhaltig aufgewertet, da das Gebäude bereits steht. Positive Auswirkungen auf die weitere Innenstadtentwicklung bei Anmietung dieses Objektes sind eher nicht zu erwarten.

Das Bestandsobjekt unterstützt durch seine Mieter Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie im Umfeld.

Eine Anmietung des Objektes würde vermutlich nicht zu einer angestrebten Zunahme von innerstädtischen Verkaufsflächen führen und somit keine Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Einkaufszentren herbeiführen.

#### **4.2.3. Angebot der TLG Immobilien GmbH, Objekt Straße der Nationen 12**

Mit der Wahrnehmung dieses Angebotes würde eine städtebauliche Aufwertung - besonders im Kontext mit dem entstehenden Museum für Archäologie im ehemaligen Kaufhaus Schocken - des Areals Brückenstraße/Straße der Nationen erfolgen. Die städtebaulichen Wirkungen erreichen aber nicht die Qualität der B3-Bebauung. Eine bauliche Weiterentwicklung der „Neuen Mitte“ findet nicht statt.

Die Auswirkungen auf die Zunahme innerstädtischer Handelsflächen werden als gering eingeschätzt.

Attraktivitätssteigerungen des öffentlichen Raums sind nur marginal zu erwarten, da der öffentliche Raum bereits weitestgehend fertig gestellt ist.

Die Objektanbindung an den ÖPNV ist gut. Die Erreichbarkeit für PKW wird mit gut bis befriedigend eingeschätzt.

### **4.3. Funktionale Bewertung der Angebote**

Alle drei vorliegenden Angebote erfüllen prinzipiell die funktionalen Anforderungen des von der Stadt Chemnitz vorgegebenen Raumbuches. Im Detail ergeben sich bezüglich der Funktionalität aber Unterschiede, welche insbesondere den baulichen Eigenheiten der Gebäude geschuldet sind. Diese Unterschiede manifestieren sich deutlich bei der Konzeption der Bürgerfreundlichkeit der Schalter- und Wartebereiche sowie den Raumanordnungen, welche den Gebäudegrundrissen und Geschossigkeiten der Objekte zwangsläufig folgen.

Auf die innovative, bürgerfreundliche Gestaltung der Schalter- und Wartebereiche wurde im an die Wettbewerber ausgereichten Raumbuch besonderes Augenmerk gelegt.

#### **4.3.1. Angebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR- Neubau auf dem Baufeld B3**

Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen 6-geschossigen Baukörper mit einem im Untergeschoss angeordneten Parkdeck. Die beiden unteren Geschosse sind für Handel und Gewerbe vorgesehen.

Die Unterbringung der städtischen Ämter soll in den Geschossen 3 bis 5 erfolgen. Durch die tiefe, trapezförmige geometrische Form des Baukörpers und das vorhandene Rastersystem sind vielfältige, auf die Optimierung von Verwaltungsabläufen abgestimmte Raumanordnungen möglich.

Die Schalter- und Wartebereiche sind komplett im 3. OG angeordnet. Für diesen Bereich sind

vom Vermieter zwei funktional stimmige Vorschläge ausgearbeitet worden, welche auch miteinander kombinierbar sind. Ebenfalls im 3. OG werden zentral die Lager- und Archivflächen ausgebildet. Ein gesonderter Lastenaufzug ist in diesem Bereich integriert. Im 4. OG erfolgt die Unterbringung der Ämter 32,33 und 39. Das 5. OG wird gleichfalls für die Unterbringung von Amt 32 genutzt.

Die Anordnung der 55 benötigten Dauerparkplätze erfolgt im Untergeschoss.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über 4 Treppenhäuser/Fahrstühle mit Hauptzugängen vom Düsseldorfer Platz bzw. vom Wall.

Im Vergleich der Angebote kann die Ämterunterbringung im Neubau B3 funktional am besten erfolgen.

Die Unterbringung der Ämter auf nur drei Geschossebenen, die Zentralisierung der Schalter- und Wartebereiche mit den hieraus resultierenden Optimierungsmöglichkeiten für die „Verzahnung“ von Bürgern und Verwaltung, die transparenten, offenen bürger- und verwaltungsfreundlichen Raumanordnungen, die zentrale Anordnung der Archivflächen und Lagerräume in einem Obergeschoss sowie die tageslichtdurchlässigen Flure schaffen in Verbindung mit der enormen Variabilität der Grundrisse ideale Bedingungen für die Unterbringung der Bürgerämter.

#### **4.3.2. Angebot der GHC Geschäftshaus Chemnitz GbR, Objekt Str. der Nationen 2 bis 4**

Im Vergleich zu den anderen Mietangeboten handelt es sich hier um ein Bestandsobjekt mit aktueller Nutzung. Das Gebäude wurde im Zeitraum 2005/06 komplett nach modernen Standards saniert.

Die Ämterunterbringung erfolgt im Wesentlichen in den 6 oberen Geschossen (2. bis 7. OG). Im 1. OG und teilweise im 2. OG sind Handelseinrichtungen untergebracht. Archivräume sind im Kellergeschoss angeordnet. Die Anordnung der Büroräume erfolgt nach dem Grundraster:

Lange Korridore und davon links und rechts abgehende Zimmer. Diesem Raster ordnen sich auch die Schalter- und Wartebereiche unter, welche in den OG 2, 3 und 4 angesiedelt sind.

Die Erschließung der Büroflächen erfolgt über jeweils sich an den Giebelseiten befindliche Treppenhäuser/Fahrstühle.

Die vorhandenen Raumausstattungen weichen vom geforderten Standard nach oben ab.

Die geforderten 55 Parkplätze werden auf dem rückwärtig gelegenen Hof zur Verfügung gestellt. Bis auf 5 noch herzustellende Garagenplätze handelt es sich um offene Stellplätze.

Durch die notwendige Unterbringung der Ämter über 6 Etagen und die Erschließung der Büroräume und Wartezone über lange Korridore werden gute bis befriedigende funktionale Lösungen erreicht. Die eingeschränkte Variabilität der Raumanordnungen und -nutzungen entspricht nur bedingt den Anforderungen an eine flexible, besonders bürgerfreundliche Raumstruktur.

#### **4.3.3 Angebot der TLG Immobilien GmbH, Objekt Straße der Nationen 12**

Das bis auf sich im Erdgeschoss befindende Handelseinrichtungen komplett leer stehende Gebäude würde vom Eigentümer im Vermietungsfall komplett nach modernen Standards saniert. Im Sanierungsumfang sind auch Fassade und Haustechnik beinhaltet.

Weiterhin würden ca. 27 Tiefgaragenstellplätze geschaffen; weitere ca. 28 offene Parkplätze werden an der Gebäuderückseite angeordnet. Bezogen auf die gesamte Ausdehnung des Baukörpers an der Straße der Nationen erfolgt die Unterbringung der städtischen Ämter in einem Abschnitt, welcher ca. 2/3 des Gebäudes über alle Etagen umfasst.

Mit einer über 9 Geschosse gestaffelten Bruttofläche von 9.144 m<sup>2</sup> verzeichnet dieses Angebot den höchsten Flächenverbrauch. Hierbei werden sich im Erdgeschoss ein Empfangsbereich, Poststelle und Fundbüro befinden.

Im Kellergeschoss sind Archive und PKW-Stellplätze untergebracht. Ämterbüros und Wartebereiche befinden sich in den OG 1 - 8.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen Haupteingang an der Straße der Nationen,



im Gebäudeinneren über zwei Treppenhäuser/Fahrstühle. Die gesamte Raumanordnung folgt dem Raster:

Langer Korridor - beidseitig abgehende Büros.

Wartezonen und Schalterbereiche befinden sich leicht mittig versetzt zwischen den Korridorbereichen und erstrecken sich über alle 8 Etagen. Die Anordnung der Bürgerbereiche, in der einzelnen Etage noch funktional vertretbar, verliert durch die Wiederholung auf 7 Etagen weitgehend an Bürgerfreundlichkeit und Transparenz.

Durch die notwendige Unterbringung der Ämter über 8 Etagen werden insgesamt nur befriedigende funktionale Lösungen erreicht. Die eingeschränkte Variabilität der Raumanordnungen und -nutzungen, insbesondere auch die nicht optimalen Lösungen für die Schalter- und Wartebereiche, entsprechen nur bedingt den Anforderungen an eine flexible und bürgerfreundliche Raumstruktur.

### **5. Optionen zur Raumklimatisierung und ökologischen Nachhaltigkeit**

Das Angebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR enthält Optionen zur Raumtemperierung mittels Betonkernaktivierung und zur Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit beim Energieverbrauch.

Mittels Betonkernaktivierung in den Geschossdecken der Obergeschosse wird in den zunehmend wärmer werdenden Sommermonaten eine Temperaturabsenkung in den Büroräumen von ca. 3 Grad unter Außentemperatur erreicht. In den Wintermonaten wird die Betonkernaktivierung zur Abdeckung der Grundheizlast herangezogen.

Als Energieträger dient Fernkälte der Stadtwerke Chemnitz oder alternativ Erdwärme und Grundwasser. In Kooperation mit den Stadtwerken Chemnitz wird durch die City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR hier die wirtschaftlichste Lösung noch untersucht.

Bei Ausführung der Betonkernaktivierung würden zusätzliche geschätzte Betriebskosten von ca. 27 T€ im Jahr bzw. ca. 0,30 €/m<sup>2</sup> und Monat entstehen.

Weitere, optionale Möglichkeiten bestehen durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die hieraus resultierende Einspeisung von Solarstrom in das öffentliche Netz hat keine Auswirkungen auf den Mietpreis.

Eine solarthermische Wasseraufbereitung wird aus wirtschaftlichen Gründen voraussichtlich nicht zur Anwendung kommen.

### **6. Begründung zum Beschlussvorschlag**

Neben der Wirtschaftlichkeit und Funktionalität der Angebote sind insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen wesentliche Kriterien bei der Entscheidungsfindung.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten führen alle drei verbliebenen Angebote zu einer Entlastung des Chemnitzer Haushalts. Die Einsparungen gegenüber dem Peretzhaus liegen zwischen ca. 308.000 € und ca. 543.000 € pro Jahr (s. Anlage 3).

Betrachtet man die Funktionalität der Angebote, schneidet das Angebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR am besten ab.

Das im Raumbuch geforderte bürgerfreundliche Ambiente der Schalter- und Wartebereiche kann ebenso wie die funktional stimmige Anordnung von Büro-, Archiv-, Technik- und sonstigen Funktionsräumen im Vergleich zu den Mitbewerbern am besten umgesetzt werden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten liegt ein wesentlicher Unterschied der Angebote darin, dass zwei Bestandsgebäude mit einem Neubau konkurrieren. Der Neubau würde auf dem Baufeld B3 entstehen, dessen Bebauung bereits seit vielen Jahren angestrebt wird. Wie schwer die Entwicklung ist, wird daran deutlich, dass sich seit 1999 viele namhafte Investoren vergeblich um

eine Bebauung bemüht haben. Letztlich lag das Scheitern fast immer am fehlenden Ankermieter für die Büroflächen. Insofern bietet die Ämterverlagerung eine sehr große Entwicklungschance für das Baufeld B3.

Der Anlage 4 kann die städtebauliche Bewertung der drei Angebote entnommen werden. Unter Zugrundelegung der tabellarischen Auswertung wird aus städtebaulicher Sicht das Angebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR am positivsten bewertet. Entscheidend für diese Bewertung sind zwei Aspekte:

- Das Baufeld B3 lässt im Vergleich zu den Wettbewerbern in den Bestandsobjekten nicht nur die größten städtebaulichen Entwicklungsschübe erwarten, wenn es den Zuschlag erhalten würde. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass nur der Neubau einen gewichtigen Beitrag zur angestrebten Erhöhung der Einzelhandelsverkaufsfläche im Stadtzentrum leisten würde.
- Vergleicht man die drei Bewerber unter dem Gesichtspunkt, dass es zu keiner Zuschlagserteilung kommt, sind die negativen städtebaulichen Effekte beim Baufeld B3 wesentlich größer als bei den beiden Bestandsgebäuden. Die derzeit bereits vorhandene städtebaulich sehr unbefriedigende Situation mit einer innerstädtischen Brache würde auf unbestimmte Zeit fortgeschrieben. Darunter würden insbesondere alle angrenzenden Nutzungen leiden, wie z. B. die Einzelhändler in der Rathaus-Passage.

Der Neubau des Büro- und Geschäftshauses auf dem Baufeld B3 eröffnet vielfältige Chancen, wichtige Impulse zur Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu setzen:

- Das bestehende Handelsangebot in der Innenstadt wird ergänzt und erweitert. Die Innenstadt gewinnt an Konkurrenzfähigkeit gegenüber den dezentralen Einkaufszentren.
- Das erstellte Park- und Geschäftshaus B6 kann in die Nutzung einbezogen werden.
- Mit der Errichtung des Büro- und Geschäftshauses würde das nördliche Rathausumfeld baulich abgeschlossen. Sowohl die angrenzenden öffentlichen Räume im Bereich der Wallanlage und des Düsseldorfer Platzes als auch die Nachbargebäude inkl. Mieter würden davon stark profitieren.
- Es ist zu erwarten, dass der Bau des Büro- und Geschäftshauses auch positiv auf den Bereich SchmidtBank-Passage/Markthalle/Seeberplatz ausstrahlt.
- Der auf den Mieter zugeschnittene Neubau bietet die Chance, ein modernes und bürgerfreundliches Bürogebäude mit vielfältigen Optimierungsmöglichkeiten zu erstellen.
- Das vorgeschlagene Energiekonzept (Fernwärme, Solarnutzung, Erdwärme) mit geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen ist als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu werten. Weitere Preissteigerungen der fossilen Energieträger lassen sich durch das ökologische Energiekonzept abmildern.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Angebot der City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR sowohl beim Städtebau als auch in punkto Funktionalität eindeutig am besten abschneidet. Dass es sich grundsätzlich auch um ein wirtschaftliches Angebot handelt, kann daran abgelesen werden, dass die Gesamtmiete pro Jahr um fast 100.000 € unterhalb der eines Mitbewerbers in einem Bestandsgebäude liegt.

Auch wenn dem Kriterium Wirtschaftlichkeit ein großes Gewicht beizumessen ist, darf nicht verkannt werden, dass eine Entscheidung für den vermeintlich günstigsten Anbieter die erfolgreiche Innenstadtentwicklung der vergangenen 10 Jahre auf unbestimmte Zeit hinaus erheblich beeinträchtigen würde. Die gesamte Geschäftslage des nördlichen Rathausumfeldes würde durch die unbebaute Brache B3 negativ geprägt.

Demgegenüber würden aus der Zuschlagserteilung zugunsten des Baufeldes B3 so große positive Auswirkungen und Synergieeffekte für die angestrebte weitere Attraktivitätssteigerung der „Neuen Mitte“ erwachsen. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass die Stadt gegenüber dem

Status Quo mit der Anmietung von Büroflächen im Peretzhaus jährlich mehr als 400.000 € einsparen würde.

Mit der Büroflächenanmietung im Neubau auf dem innerstädtischen Baufeld B3 kann die erforderliche Belebung der Chemnitzer Innenstadt mit den gebäudewirtschaftlichen Aufgabenstellungen des Ämterumzugs geeignet verbunden werden. Mit der Zuschlagserteilung zugunsten des Baufeldes B3 würde die Stadt ein dringend notwendiges Signal setzen, dass der Weg für die angestrebte weitere Stärkung und Belebung der „Neuen Mitte“ konsequent beschritten wird.

## **Die Stadt Chemnitz sucht Büroräume in der Innenstadt**

**Standort/Lage:** im Innenstadtbereich: Theaterstraße → Bahnhofstraße → Brückenstraße zwischen Bahnhofstraße und Straße der Nationen → Straße der Nationen von der Brückenstraße bis Höhe Galerie Roter Turm → Theaterstraße

**Flächenbedarf:** ca. 6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für drei Ämter und einen Bürgermeisterbereich der Stadt Chemnitz mit starker Bürgerfrequenz und barrierefreiem Zugang

Büroräume	mit ca. 3.900 m <sup>2</sup> Fläche
Wartebereiche/Beratungsräume	mit ca. 800 m <sup>2</sup> Fläche
Archivräume	mit ca. 300 m <sup>2</sup> Fläche
Lagerflächen/Technikräume	mit ca. 1.000 m <sup>2</sup> Fläche

zusätzlich Stellflächen für 55 Dienstfahrzeuge

**Ausstattung:** Die Ausstattung der Räume soll dem durchschnittlichen Standard und den allgemeinen bautechnischen Regelungen entsprechen.

Die Ausstattung wird in einem Raumbuch, welches Bestandteil des Mietvertrages wird, konkretisiert sowie dokumentiert und ist so zu erfüllen.

**Energieeffizienz:** Erwartet wird das Angebot eines Vermieters mit Angaben zum voraussichtlichen Jahres-Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>a unter Angabe des verwendeten Energieträgers und der daraus für den Mieter resultierenden Nebenkosten. Wenn das Gebäude über eine Klimatisierung in den Sommermonaten verfügt, werden entsprechende Angaben erwartet.

**Vertragsbeginn:** 01.10.2010

**Vertragsdauer:** 10 Jahre mit Verlängerungsoption für den Mieter von 2 x 5 Jahren  
Alternativ:  
15 Jahre mit Verlängerungsoption für den Mieter von 2 x 5 Jahren

**Miethöhe:** Erwartet wird das Angebot eines Vermieters, mit Angaben zur jeweiligen Miethöhe in Euro/m<sup>2</sup> für die oben genannten Flächen sowie zuzüglich prognostizierter Betriebskosten (Erfahrungswert) nach der Betriebskostenverordnung in Euro/m<sup>2</sup>.

**Instandhaltung/Instandsetzung:** ist Pflicht des Vermieters

**Hinweise:** Das Angebot eines Vermieters soll entsprechende Aussagen zum Standort, zur Miethöhe, zur Höhe der Betriebskosten, zur Vertragsdauer und zur Raumausstattung enthalten, um dem Mieter eine Entscheidung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu ermöglichen.

Die Angebote werden bis zum 31.01.2008 im verschlossenen Umschlag mit der Überschrift „Mietangebot Büroräume“ erbeten.

Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Stadt Chemnitz ist nicht verpflichtet, dem niedrigsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.

**Wirtschaftlicher Vergleich der Mietangebote**

Mietangebot		Peretzhaus Elsässer Str.	City Chemnitz Baufeld B3/B6	GHC Str. der Nationen 2-4	TLG RAWEMA-Haus
<b>Bruttomietfläche</b>	m <sup>2</sup>	<b>9.078</b>	<b>7.549,50</b>	<b>7.771</b>	<b>9.144</b>
.-davon Nutzflächen	m <sup>2</sup>		6.053	6.227	7.282
.-davon Nebenflächen	m <sup>2</sup>		1.497	1.544	1.862
<b>Kaltmieten je m<sup>2</sup>/Monat</b>	<b>EURO</b>	<b>10,39</b>	<b>8,50</b>	<b>6,19</b>	<b>7,24</b>
<b>Kaltmieten Gesamt/Monat</b>	EURO	94.350	64.171	48.075	66.160
<b>Kaltmieten Gesamt/ Jahr</b>	EURO	<b>1.132.195</b>	<b>770.049</b>	<b>576.905</b>	<b>793.917</b>
<b>Nebenkosten je m<sup>2</sup>/Monat</b>	EURO	<b>1,85</b>	<b>1,50</b>	<b>2,00</b>	<b>1,90</b>
<b>Nebenkosten Gesamt/Monat</b>	EURO	16.750	11.325	15.542	17.336
<b>Nebenkosten Gesamt/Jahr</b>	EURO	<b>201.000</b>	<b>135.900</b>	<b>186.504</b>	<b>208.032</b>
<b>Kosten Stellplatz/Monat</b>	<b>EURO</b>	<i>in Kaltmieten</i>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>35</b>
<b>Kosten Stellplätze/Monat</b>	EURO	<i>enthalten</i>	2.200	2.200	1.925
<b>Kosten Stellplätze/Jahr</b>	EURO		<b>26.400</b>	<b>26.400</b>	<b>23.100</b>
<b>Gesamtmieten/Monat</b>	EURO	111.100	77.696	65.817	85.421
<b>Gesamtmieten/Jahr</b>	EURO	<b>1.333.200</b>	<b>932.349</b>	<b>789.809</b>	<b>1.025.052</b>
<b>Einspareffekt/Jahr gegenüber Peretzhaus</b>	EURO		<b>400.851</b>	<b>543.391</b>	<b>308.148</b>

Differenzen können durch Rundungen entstanden sein

## Städtebauliche Bewertung der Angebote

Kriterium	City Chemnitz Baufelder 3 und 6 GbR	GHC Geschäftshaus Chemnitz GbR	TLG Immobilien GmbH
Erhöhung der Frequentierung des Stadt-zentrums	Ja	Ja	Ja
Bauliche Weiterentwicklung der „Neuen Mitte“	Ja, weil eine Baulücke im Stadtzentrum durch den Neubau des Büro- und Geschäftshauses geschlossen werden kann.	Nein	Nein
Erreichbarkeit mit dem ÖPNV	Gut	Sehr gut (Zentralhaltestelle)	Gut
Erreichbarkeit mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV)	Gut – sehr gut (Parkhaus B6 in ca. 50 m Entfernung; TG Galerie Roter Turm in ca. 100 m Entfernung)	Gut (TG Galerie Roter Turm in ca. 100 m Entfernung; PH Kaufhof in ca. 100 m Entfernung)	Befriedigend - gut (TG Galerie Roter Turm in ca. 200 m Entfernung)
Weitere Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums	Ja, weil der Neubau gleichzeitig dem Düsseldorfer Platz die fehlende Raumkante bietet und die Vollendung der Wallanlage zwischen Theaterstraße und Str. der Nationen ermöglicht.	Keine weitere Attraktivitätssteigerung, da der öffentliche Raum im Wesentlichen bereits fertig gestellt ist. Die Wallanlage im Bereich Johannisplatz wird unabhängig von der Zuschlagserteilung errichtet.	Keine weitere Attraktivitätssteigerung, da der öffentliche Raum bereits fertig gestellt ist.
Unterstützung des Einzelhandelsbesatzes, der Dienstleistungsunternehmen und der Gastronomie im Umfeld des Objektes	Es sind sehr positive Auswirkungen zu erwarten. Am stärksten dürften die die Mieter der Rathaus-Passage und im Park- und Geschäftshaus B6 profitieren. Wenn keine Zuschlagserteilung erfolgt, sind gravierende Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere Händler und Dienstleister in der Webergasse, die seit Jahren der geringen Frequentierung trotzen, könnten ihr Geschäft aufgeben.	Das derzeit vermietete Objekt unterstützt durch die Mieter die Unternehmen im Umfeld. Wenn keine Zuschlagserteilung erfolgt, ist zwar ein Rückgang der Frequentierung zu erwarten, der aber aufgrund der zentralen Lage verkraftbar erscheint.	Positive Auswirkungen sind zu erwarten. Wenn keine Zuschlagserteilung erfolgt, sind die negativen Auswirkungen gegenüber dem Status Quo eher gering (das Objekt weist eine sehr hohe Leerstandsquote auf).
Stärkung des Stadtzentrums gegenüber den dezentralen Einkaufszentren	Es ist eine weitere Profilierung des Stadt-zentrums gegenüber den dezentralen EKZ zu erwarten, weil nur der Neubau zusätzliche Verkaufsflächen in der EG-Zone nach sich zieht.	Kaum. Bezogen auf den Einzelhandel würde eine Zuschlagserteilung vermutlich nicht zu einer angestrebten Zunahme der Verkaufsfläche im Stadtzentrum führen.	Kaum. Bezogen auf den Einzelhandel würde eine Zuschlagserteilung vermutlich nicht zu einer angestrebten Zunahme der Verkaufsfläche im Stadtzentrum führen.