



HALLE ★ *Die Stadt*

Wiedervorlage

Nummer: III/2002/02650
Datum: 21.10.2002

Wiedervorlage:
Aktz.:
Bezug-Nr.: III/2002/02690
Abteilung/Amt/Fraktion ZGM Liegenschaftsamt
Eckhardt, Beate

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Beigeordnetenkonferenz	29.10.2002	nichtöffentlich beschließend			

Betreff: Eigennutzung Stadthaus Marktplatz 2/Schmeerstraße - Angebote der PEGASUS Stadthaus Halle GmbH

Entscheidungsvorschlag:

Es ist zu entscheiden, ob mit der Pegasus Stadthaus Halle GmbH weiter über eine Aufhebung des Mietvertrages über das Stadthaus Halle gegen Leistung einer Abstandszahlung

oder

über eine Anmietung des Objektes verhandelt werden soll.

Begründung:

Zwischen der Stadt Halle (Saale) als Vermieter und der PEGASUS Stadthaus Halle GmbH als Mieter existiert ein Mietvertrag über das Objekt Marktplatz 2, Schmeerstraße 1 mit einer Laufzeit bis 30.09.2012. Anstelle von Mietzahlungen wurde die Erbringung von Bauleistungen vereinbart.

Die Stadt Halle (Saale) hat Interesse an der Nutzung der derzeit leerstehenden Büroräume im Stadthaus.

Die beabsichtigte Raumbelastung ist in der Anlage dargestellt. Die jetzt von der IT Consult und der Kantine genutzten Gebäude sind im Zusammenhang mit der Nord-Ost-Bebauung Marktplatz verkauft worden, sodass hier Raumbedarf besteht. Für die Fraktionen des Stadtrates ist das jetzige stadteigene Objekt am Juliot-Curie-Platz zu klein und es besitzt keinen behindertengerechten Zugang. Bei Auszug der Fraktionen würde eine weitere Nutzung des Gebäudes durch das Opernhaus erfolgen. Hierfür könnten Gewerberäume im Universitätsring 22 abgemietet werden. Allerdings ist hier eine Kündigungsfrist von 6 Monaten einzuhalten, die in den nachfolgenden Berechnungen nicht berücksichtigt wurde. Das Landesamt hätte die Möglichkeit, einen neuen Raum zu erhalten, sodass der Betrieb ungestört verlaufen kann.

Die PEGASUS Stadthaus Halle GmbH hat der Stadt Halle (Saale) folgende Angebote unterbreitet:

Variante 1

1. Aufhebung des Mietvertrages zum 30.09.2002, d. h. exakt 10 Jahre vor Vertragsablauf.
2. Abstandszahlung in Höhe von € 3.500.000,- zzgl. 16 % MwSt. zugunsten PEGASUS, das entspricht dem 10-fachen der Netto-Istmieten von € 350.000,- p.a. ohne Berücksichtigung sämtlicher Leerflächen, welche dann der Stadt zur Eigennutzung bzw. Weitervermietung zur freien Verfügung stehen. Laut beiliegender Aufstellung unter Zugrundelegung marktüblicher Mieten resultiert daraus eine Netto-Sollmiete von € 622.581,-p.a.
3. Übernahme des bestehenden Arbeitsvertrages mit dem dort tätigen Hausmeister.
4. Zwischenzeitlich kostenlose Überlassung evtl. zusätzlicher Flächen an die Stadt bis 30.09.2002.

In mehreren Verhandlungen mit der PEGASUS Projekt Stadthaus Halle GmbH sind zur Variante 1 nachfolgende Ergebnisse erzielt worden:

1. Abstandszahlung

Es werden 360.000 € für Bauunterhaltung von der angebotenen Abstandszahlung abgezogen, sodass diese nunmehr 3.140.000 € betragen soll.

2. Hausmeister

Der Hausmeister wird nicht übernommen.

oder

Variante 2 – Anmietung der leerstehenden Büroräume zu einem Kaltmietpreis von 6,50 €/m²,

Zu den beiden Variantenangeboten ist festzustellen, dass diese bereits zum 01.10.02 umgesetzt werden sollten, diese also nur bis 30.09.02 gelten. Sämtlichen Berechnungen, einschließlich der Abstandszahlungssumme, wurde der Zeitraum 01.10.02 – 30.09.12 zu Grunde gelegt.

Sollte sich für eine der beiden Varianten entschieden werden, sind dann hierfür neue Verhandlungen mit der PEGASUS Stadthaus Halle GmbH zu führen. Ein evtl. neuer Umsetzungstermin ist festzulegen.

Das Angebot Variante 1 wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

Berechnung der zu erzielenden Mieteinnahmen für den Zeitraum 01.10.2002 – 30.09.2012 unter dem Gesichtspunkt, dass die jetzigen Mieter mit Besitzerwechsel neue Mietverträge zu derzeit ortsüblichen Konditionen angeboten bekommen:

Annahme der im Mietspiegel der HWG mbH dargestellten Obergrenzen:

- höchstmögliche Einnahme aus derzeit vermieteten Flächen: 2.530.338,30 €
- Vermietung der Flächen lt. Anlage an Halle-Tourist: 528.440,40 €
(Betrachtung als Fremdm Mieter) oder an das Landesamt für Denkmalpflege (dann allerdings ohne Laden (Kaltmiete Büros 143.863,20 €)

-	höchstmögliche Einnahmen aus Vermietung der dann noch leerstehenden Läden:	<u>1.509.126,70 €</u>
		4.567.905,40 €
-	abzüglich angenommenes Leerstandsrisiko Läden und fremdvermietete Büros 25 %, ohne Nebenkostenbetrachtung (Leerstandskosten); derzeitiger Leerstand der Läden (Kaltmiete 42,8 %)	- 1.106.010,50 €
-	abzüglich angenommener Verwaltungsaufwand 3 %	- <u>137.037,16 €</u>
		= 3.324.857,80 €

zuzüglich folgender Einsparung:

Durch die Unterbringung der Fraktionen im Objekt kann das Haus Joliot-Curie-Platz 27/28 künftig durch das Opernhaus genutzt und dafür das Objekt Universitätsring 27 abgemietet werden. Diese Abmietung würde für den Zeitraum vom 01.04.2003 – 30.09.2012 eine Einsparung von 78.687,82 € Kaltmiete ergeben 78.687,36 €

Summe mögliche Einnahmen **3.403.545,10 €**

Ausgaben:

a)	Abstandszahlung in Höhe von	3.140.000,00 €
b)	Kosten für Umbau und Renovierung zur Herstellung der Nutzbarkeit durch die Stadt Halle (Saale) lt. Anlage	680.000,00 €
c)	Eventualposition Küchenausstattung	150.000,00 €
d)	Bauunterhaltungsaufwand für 10 Jahre	950.000,00 €
e)	Umzugskosten und Leerstandskosten bei Nichtvermietung wurden nicht berücksichtigt	

Gesamtsumme der Ausgaben **4.920.000,00 €**

Einnahmen – Ausgaben = - **1.516.454,90 €**
=====

Ein positiveres Ergebnis könnte bei Verringerung des Leerstandes erreicht werden, wobei noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Leerstandskosten (anteilige Nebenkosten) in der Rechnung nicht berücksichtigt wurden.

Sollte in den ehemaligen Restauranträumen keine Kantine eingerichtet werden, würden sich die Leerstandskosten erheblich erhöhen (Restaurantfläche 668,58 m²; Nebenräume 101,01 m²), die Küchenausstattung in Höhe von 150.000 € wurde eingespart. Es bestünde noch die Möglichkeit einer Fremdvermietung. In diesem Fall könnte eine monatliche Kaltmiete von 3.412,90 € erzielt werden. Das Leerstandsrisiko wird hier allerdings als sehr hoch eingeschätzt.

Mehrwertsteuer:

Die Mehrwertsteuer entfällt, wenn die Stadt das Objekt als Betrieb gewerblicher Art weiterbetreibt.

Ratenzahlung: It. telef. Rücksprache mit Herrn Braun von der Pegasus Stadthaus Halle GmbH wäre eine Ratenzahlung der 3,14 Mio € grundsätzlich möglich. Über die einzelnen Modalitäten bestände Verhandlungsbedarf.

Anmietung - Variante 2

Die Belegung der Räume ist in dem als Anlage 2 beigefügten Nutzungskonzept dargestellt. Hierzu ist zu erläutern, dass die Stabsstelle DV sowie IT Consult durch den Verkauf der Nord-Ost-Ecke Marktplatz umgesetzt werden müssen.

Zu zahlende Kaltmiete in 10 Jahren It. Angebot Pegasus Stadthaus Halle GmbH:
(Höhe als fest vereinbart angenommen und Miete IT-Consult als Zahlung durch Stadt Halle (Saale) berechnet, da vertraglich so vereinbart)

1.173.162,00 €

sonstige Ausgaben:

Erweiterung/Erneuerung Datennetz: 160.000,00 €
Sonnenschutz Büro: 30.000,00 €

1.363.162,00 €

Eventualposition Küchenausstattung 150.000,00 €

1.513.162,00 €

Umbau der Aufzüge – behindertengerecht
ist mit dem Vermieter zu verhandeln 40.000,00 €

Gesamtsumme der Ausgaben 1.553.162,00 €

Einsparung durch Abmietung Universitätsring 22
(vom 01.04.03-30.09.12) 78.687,12 €

Einsparung – Ausgaben = - 1.474.474,90 €
=====

Anmerkung: In dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass der Vermieter den Einbau der Behindertentoilette sowie den Umbau des 1. OG zu Büroräumen übernimmt. Sollte dies nicht der Fall sein, ist hierfür noch mit einer Ausgabe von 90 T€ zu rechnen. Bei Nichtanmietung des ehemaligen Restaurants verringert sich die zu zahlende Kaltmiete in den 10 Jahren um 409.548,00 €, d. h. auf 763.614,00 €.

Vergleich der Varianten:

Bei der Variante 1 wird davon ausgegangen, dass durch die Vermietung der Läden Einnahmen erzielt werden. Die in der Vorlage dargestellten Einnahmen sind lediglich angenommene Zahlen, da das Risiko des Leerstandes nur geschätzt werden kann und im Gegensatz zur Anmietung in diesem Fall von der Stadt Halle (Saale) zu tragen ist.

Bei Umsetzung der Variante 1 entsteht z. B. kein automatischer Übergang der Mietverträge der jetzigen Gewerbemieter auf die Stadt Halle (Saale). Dies bedeutet, dass die Mieter dem Übergang der Mietverträge zustimmen müssten und dabei ein Kündigungsrecht hätten. Eventuell versuchen die Mieter dann, den Mietpreis neu zu verhandeln.

Die sich in der vorgenannten Rechnung ergebende Differenz, d. h. die Ausgaben, die die Stadt Halle (Saale) hätte, decken sich in etwa mit der Höhe der in 10 Jahren zu zahlenden Kaltmiete bei einer Anmietung der in der Anlage dargestellten Flächen. Das zu tragende Risiko des Leerstands würde bei einer Anmietung entfallen.

Finanziell stellt sich der Vergleich in den einzelnen Haushaltsjahren wie folgt dar:

Variante 1 (ohne Leerstandskosten)

Ausgaben Verwaltungshaushalt

- HH-Jahr 2002 (Einbau lärmhemmender Kastenfenster in Höhe von 55 T€ förderfähig)	3.970.000,00 € =====
- geschätzte jährliche Kosten bis 2012	95.000,00 € =====
mögliche Einnahmen (Kaltmiete) aus Fremdvermietungen im Verwaltungshaushalt:	
- HH-Jahr 2002 01.10.02-31.12.02	83.121,44 € =====
- mögliche jährliche Einnahmen vom 01.01.2012-31.12.2011	332.485,78 € =====
- HH-Jahr 2012 01.01.2012-30.09.2012	249.364,33 € =====
Einsparung durch Abmietung eines Objektes vom 01.04.03 – 30.09.12 gesamt:	78.687,12 €

Anmerkung zu Variante 1:

Der von der Pegasus Stadthaus Halle GmbH vorgelegte Nachweis der festgelegten Gegenleistung (Bauleistungen in Höhe von 12 Mio DM) für die kostenlose Nutzung des Objektes lt. Nutzungsvertrag vom 22.01.1992, wird derzeit noch geprüft.

Variante 2 - Ausgaben Verwaltungshaushalt ohne Kantine

- HH-Jahr 2002		
Kaltmiete ab 01.10.02-31.12.02	29.329,05 €	19.090,35 €
sonstige Ausgaben:	380.000,00 €	230.000,00 €

Erweiterung Datennetz, Sonnenschutz,
Umbau Aufzüge, Küchenausstattung

Gesamt	409.329,05 €	249.320,35 €
	=====	=====

- <u>jährliche Ausgaben im Verwaltungshaushalt</u>		
ab 01.01.2003 – 31.12.2011 (Kaltmiete):	117.316,20 €	76.361,40 €
	=====	=====
- Kaltmiete 01.01.2012-30.09.2012	87.987,15 €	57.271,05 €
	=====	=====

Einsparung durch Abmietung eines Objektes vom 01.04.03 – 30.09.12 gesamt:	78.687,12 €
--	-------------

Diese finanziellen Mittel zuzüglich anfallende Nebenkosten wären dann im Haushalt bereitzustellen, falls sich für eine der beiden Varianten entschieden wird.

Funke
Beigeordneter
Zentraler Service

Anlagen 1 - 4
Ämterbeteiligungen