



Aktenzeichen: 25/10/Pi/Gs/we

Datum: 20.11.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat

Anmietung der Räumlichkeiten in der Frankenstraße 47 (Sternjakob) durch die Stadt Frankenthal (Pfalz)

Die Verwaltung bittet zu beschließen:

Die Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) wird ermächtigt, mit der Firma Steinmann Immobilien GmbH & Co. KG einen Mietvertrag für die Anmietung von Büroräumen, Lagerflächen und Hof der Frankenstraße 47 in Frankenthal (Pfalz) bis zu einer Gesamtmiete in Höhe von monatlich 15.000,00 € - vorbehaltlich der rechtzeitigen Herstellung der Räumlichkeiten zum vertragsgemäßen Gebrauch - ab dem 01.03.2019 abzuschließen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:	Unterschrift:				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Begründung:

Aufgrund des Platzmangels für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Gebäuden der Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz), ist beabsichtigt, Büroräume, Lagerflächen und Hof der Frankenstraße 47 - vorbehaltlich der vollendeten Herstellung der Räumlichkeiten zum vertragsgemäßen Gebrauch - ab dem 01.03.2019 anzumieten.

In sämtlichen Bereichen der Stadtverwaltung Frankenthal besteht erheblicher zusätzlicher Raumbedarf. Die Verwaltung hat mehrere Mietobjekte in der Stadt Frankenthal besichtigt, die sich jedoch für eine Anmietung zu Bürozzwecken nicht geeignet haben. Da der Raumbedarf in der Stadtverwaltung Frankenthal zurzeit groß und dringend ist, ist es notwendig, möglichst zeitnah die erforderlichen Räumlichkeiten anzumieten.

Die Räumlichkeiten in der Frankenstraße 47 (ehemaliges Verwaltungsgebäude der Firma Sternjakob GmbH & Co. KG) eignen sich für folgende Einheiten:

- Kommunaler Vollzugsdienst (KVD),
- Verkehrsüberwachungsdienst (VÜD),
- die Grünflächenaufseher
- Bußgeldstelle,
- Fundbüro,
- Stadtarchiv,
- Erkenbert-Museum (Mitarbeitende und Museumsgut) und
- Bereich Schulen, Kultur und Sport (ohne die Einrichtungen Musikschule und Bücherei).

Aufgrund großer Personalmehrungen im KVD (6,0 Stellen zusätzlich seit 2016), VÜD (4,0 Stellen seit 2016) und in der Bußgeldstelle (0,5 Stelle zusätzlich) wird mehr Bürofläche benötigt, um allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den ihnen zustehenden Büroarbeitsplatz zur Verfügung stellen zu können. In den Stellenplan 2019 wurden 2,0 Stellen zur Stärkung der Überwachung der städtischen Grünanlagen und der Friedhöfe aufgenommen, die ebenfalls unterzubringen sind. Da die Bußgeldstelle und der VÜD unmittelbar zusammenarbeiten, ist eine gemeinsame räumliche Unterbringung notwendig. Das Fundbüro ist personell an die vorgenannten Einheiten angeschlossen und muss daher ebenfalls umziehen.

Das Stadtarchiv hat im Rathaus keinerlei Möglichkeiten zur Ausweitung. Die Räumlichkeiten in der Frankenstraße 47 bieten eine großzügige Fläche für die Aufbewahrung des Archivguts. Es bieten sich zudem noch freie Kapazitäten für weiteres Archivgut.

Da das Gebäude des Erkenbert-Museums (Kanalstraße 1) im Rahmen der Städtebauförderung mittelfristig neukonzeptioniert und saniert werden muss, müssen dann die Mitarbeitende und die Exponate für den Sanierungszeitraum anderweitig untergebracht werden. Weiter sollen die derzeit noch angemieteten Lagerräumlichkeiten im ehemaligen Schlachthof aufgegeben und die Lagerung aller Museumsexponate zentralisiert an einem Ort erfolgen.

Auch hierfür sind die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss des Gebäudes Frankenstraße 47 grundsätzlich geeignet.

Um die in der Frankenstraße 47 vorhandenen Büroräume vollständig zu belegen, soll auch der Bereich Schulen, Kultur und Sport umziehen.

Die durch den Auszug der genannten Einheiten im Neumayerring 72 und in der Karolinenstraße 3 frei werdenden Flächen werden dringend zur Entzerrung der im Rathaus untergebrachten Bereiche, insbesondere des Bereiches Familie, Jugend und Soziales und des Bereiches Zentrale Dienste, benötigt. In beiden Bereichen konnten vorgesehene Stellen bisher nicht besetzt werden, weil die notwendigen Büroräume nicht zur Verfügung standen.

Die Trennung des Bereiches Jugend, Familie und Soziales in einen Bereich Jugend und einen Bereich Soziales konnte unter anderem aus Platzgründen nicht vollzogen werden und kann mit der räumlichen Entzerrung weiter vorangetrieben werden.

Die durch den Auszug des Stadtarchives frei werdenden Flächen werden erneut als Archivfläche und zur Unterbringung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern benötigt.

Aus diesen Gründen müssen neue Räumlichkeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angemietet werden.

Die Räumlichkeiten in der Frankenstraße 47, nämlich Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss, verfügen über eine Mietfläche von ca. 3.665 m².

Die monatliche Gesamtmiete beträgt pauschal 15.000,00 € für das Unter-, Erd- und das 1. Obergeschoss, sowie für den Hof, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.000 m² zuzüglich Nebenkosten. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerfrei.

Die Höhe der Miete ist aus Sicht der Verwaltung angemessen.

Beginn des Mietverhältnisses soll, vorausgesetzt, die erforderlichen Baumaßnahmen sind bis dahin abgeschlossen, der 01.03.2019 sein. Die Laufzeit des Mietvertrages soll sich über 10 Jahre erstrecken. Das Mietverhältnis verlängert sich anschließend jeweils um ein Jahr.

Der Vermieter hat sich verpflichtet, die zu vermietenden Räumlichkeiten für die Nutzung als Büroräume der Stadtverwaltung Frankenthal umzubauen wobei eine Kostendeckelung durch den Vermieter vorgegeben ist. Dafür liegt eine Kostenschätzung in Höhe von 190.000,00 € vor. Die notwendigen Umbauten, die über diese Kostendeckelung oder über eine Büronutzung hinausgehen sind seitens der Stadt zu tragen. Dies betrifft insbesondere die Installation einer Alarmanlage für das Museumsgut sowie gegebenenfalls die Anschaffung von Klimaschränken für Bilder des Museums.

Die Verwaltung schlägt vor, die Räumlichkeiten in der Frankenstraße 47 auf der Grundlage des Mietvertrages zu einer Gesamtmiete von monatlich 15.000,00 € anzumieten.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan 2019 beim Produkt 1141 bereitzustellen, siehe vorgelegter Haushaltsplan-Entwurf.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Hebich
Oberbürgermeister