


Die Regionaldirektorin	
<b>Drucksache Nr.: 14/0128</b>	

	04.03.2021
Beschlussvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Verbandsausschuss	beschließend	08.03.2021	

**Betreff: Anmietung von externen Büroflächen**

**Beschlussvorschlag**

Der Verbandsausschuss stimmt der zeitlich begrenzten Anmietung externer Büroflächen zu.

**Begründung:**

Regionales Handeln hat wesentlich dazu beigetragen, den Wandel des Ruhrgebiets zur starken und attraktiven Metropole Ruhr zu schaffen. Ob Kulturhauptstadt 2010, Radschnellweg Ruhr RS 1, Route der Industriekultur, Geonetzwerk, RuhrGames, Open Data Portal Ruhr und vieles mehr wären ohne Kooperation über kommunale Grenzen hinweg nicht denkbar gewesen.

Dieser kooperative Ansatz bleibt auch für die Zukunft richtig wie die erfolgreichen Bewerbungen um die Biennale Manifesta 2026 und die Internationale Gartenausstellung IGA 2027 beispielhaft belegen. Auch die Landesregierung unterstützt regionales Handeln etwa im Kontext der Ruhrkonferenz mit Investitionen z.B. in die Grüne Infrastruktur.

Die erstmals direkt gewählte Verbandsversammlung besitzt ein originär regionales Mandat, das sich auch in der Programmatik des Koalitionsvertrages von SPD- und CDU-Fraktion mit ambitionierten Zielen u.a. in wichtigen regionalen Handlungsfeldern wie der Mobilität niederschlägt.

Zur Umsetzung dieser immer umfangreicheren politischen regionalen Agenda ist die RVR-Verwaltung schon in den zurückliegenden Jahren gewachsen. Und vor dem Hintergrund der skizzierten weiteren Ziele ist davon auszugehen, dass dieser Weg konsequent fortgesetzt werden muss. In Fortschreibung der vorliegenden Erfahrungswerte ist von einer Zunahme der RVR-Belegschaft um durchschnittlich etwa 20 Mitarbeitende pro Jahr auszugehen.

Die beiden Essener Dienstgebäude des RVR (Kronprinzenstr. 4-6, 35) sind allerdings bereits jetzt belegt und lassen auch jenseits von Corona keine Aufstockung um diese Größenordnung zu. Gleichzeitig zeichnet sich ab, dass die (Wieder-)nutzung des dritten Essener RVR-Dienstgebäudes an der Gutenbergstr. erst in einigen Jahren und nach einer umfassenden Renovierung und Ergänzung um zusätzlichen Büroraum zur Verfügung stehen wird.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, ganz in der Nähe der derzeit genutzten RVR-Dienstgebäude Büroflächen in einer Größenordnung von bis zu 1.000 Quadratmetern anzumieten. Dies bietet den großen Vorteil der kurzen Wege zu allen übrigen Organisationseinheiten des Verbandes. Auch die technische Anbindung ist an dieser Stelle gut darstellbar. Da im Rahmen des bereits genehmigten RVR-Haushalts 2021 bald mit ersten Stellenausschreibungen zu rechnen ist, sollte der Mietvertrag möglichst kurzfristig beginnen.

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung RVR RuhrGrün hat Interesse signalisiert, die am Standort Kronprinzenstr. 5-7/Gutenbergstr. 39 zur Verfügung stehenden Flächen zu nutzen. RVR RuhrGrün ist eine an vielen Stellen eigenständige und in sich abgeschlossene Organisationseinheit, die mit perspektivisch ca. 40 Mitarbeitenden auch insoweit gut an einem nahegelegenen eigenen Standort untergebracht wäre.

Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes Kronprinzenstr. 5-7/Gutenbergstr. 39 werden derzeit drei Büroflächen von ca. 880 m<sup>2</sup> zur Anmietung durch den RVR angeboten. Der Standort gewährleistet Nähe zu den übrigen Dienstgebäuden Kronprinzenstr. 4-6 bzw. 35 und somit kurze Wege für Abstimmungen, gemeinsame Sitzungen etc.. Nach den möglichen Raumaufteilungen stehen auf den Büroflächen insgesamt Arbeitsplätze für ca. 40-45 MitarbeiterInnen sowie Sitzungs-/Sozialräume zur Verfügung. Änderungen des Raumprogramms sowie die Herrichtung des Mietgegenstandes (Wandanstrich, Bodenbelag) führt der Vermieter nach den Bedürfnissen des Mieters vor Mietbeginn durch. Der RVR beauftragt die Ausstattung der Räumlichkeiten mit der erforderlichen IT-Technik auf eigene Kosten. Diese belaufen sich auf ca. 20.000 €. Von RVR RuhrGrün benötigte Lagerflächen (ca. 30 m<sup>2</sup>) und 7 Kfz-Stellplätze auf dem Hof des Gebäudekomplexes stehen zur Verfügung.

Der Mietvertrag für die Büroflächen sieht eine Mindestmietdauer von 5 Jahren sowie eine Verlängerungsoption vor. Es wird allerdings angenommen, dass die Büroräume mit Ende der Mindestmietdauer von 5 Jahren wieder abgegeben werden, da davon ausgegangen wird, dass bis dahin das RVR-Dienstgebäude an der Gutenbergstr. saniert und bezugsfertig ist. Hierdurch wird sich die Raumsituation entspannen. Die Büroräume KP 5-7 erstrecken sich auf drei Einheiten die nach derzeitigem Verhandlungsstand schrittweise im Jahre 2021 bezogen werden können. Hier ist eine Einigung über einen einheitlichen Mietbeginn angestrebt. Der 01.10.2021 wird als realistisch angesehen.

Der monatliche Mietzins beläuft sich auf 13,08 € brutto pro Quadratmeter Bürofläche und 7,00 € brutto pro Quadratmeter Lagerfläche. Die Betriebskostenvorauszahlung wurde mit 4,00 € brutto pro Quadratmeter Bürofläche monatlich vom Vermieter angegeben. Für einen Stellplatz liegt der monatliche Mietpreis bei 70,00 € brutto. Ein Mietvertragsentwurf des Vermieters liegt vor und ist noch abschließend mit dem Vermieter zu verhandeln.

Die Mietkosten inklusive Betriebskostenvorauszahlungen ohne Stromkosten und Verwaltungspauschale belaufen sich nach derzeitigem Verhandlungsstand

im Jahre 2021	auf	ca. 50.000,00 € brutto,
ab dem Jahre 2022	auf	ca. 198.000,00 € brutto.

Derzeit laufen die Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter. Ein Zugriff auf die Büroräume kann derzeit noch nicht garantiert werden. Sollte das o.g. Objekt nicht mehr zur Verfügung stehen oder die Vertragsverhandlungen nicht zum Abschluss kommen, soll eine alternative Standortmöglichkeit gefunden und gemietet werden.

**Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:**

1. Teilergebnisplan Kostenstelle
- 06300
- ; Kostenträger \_\_\_\_\_; Vorgangs-Nr. \_\_\_\_\_

<b>Teilergebnisplan</b>	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 ff.</b>
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen	7.966.000	6.877.000	6.872.000	6.867.000	
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
<b>Summe (Eigenanteil)</b>	<b>7.966.000</b>	<b>6.877.000</b>	<b>6.872.000</b>	<b>6.867.000</b>	
Veranschlagt im Haushaltsplan	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 ff.</b>
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen	7.916.000	6.679.000	6.674.000	6.669.000	
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
<b>Summe</b>	<b>7.916.000</b>	<b>6.679.000</b>	<b>6.674.000</b>	<b>6.669.000</b>	
Abweichungen <sup>1</sup>	50.000	198.000	198.000	198.000	

2. Teilfinanzplan Kostenstelle \_\_\_\_\_; Kostenträger \_\_\_\_\_; Investitions-Nr. \_\_\_\_\_

<b>Teilfinanzplan</b>	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 ff.</b>
Einzahlungen					
Auszahlungen					
<b>Summe (Eigenanteil)</b>					
Veranschlagt im Haushaltsplan	<b>Lfd. HH-Jahr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 ff.</b>
Einzahlungen					
Auszahlungen					
<b>Summe</b>					
Abweichungen <sup>1</sup>					

<sup>1</sup> Positiver Wert = Nachveranschlagung bzw. Deckung erforderlich

3. Auswirkungen

- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich (**Haushaltsverbesserung/-neutralität**).
- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist erforderlich (**Haushaltsverschlechterung**). Erläuterungen siehe unten.
- Folgewirkungen sind in dem o. g. Bedarf berücksichtigt.

Erläuterungen:

Die Mietaufwendungen sind von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung RVR RuhrGrün zu tragen und im Wirtschaftsplan abzubilden. Es ist zu erwarten, dass hierdurch der Zuschussbedarf des RVR in Höhe der anfallenden Mietaufwendungen steigen wird. Dieser ist wiederum im Haushalt des RVR abzubilden. Die Kosten für die Ausstattung der Räumlichkeiten mit der erforderlichen IT-Technik ist im Haushalt 2020/2021 des RVR bereits eingeplant und verursacht keinen Mehrbedarf.

4. Bilanz

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste können gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO NRW zu zusätzlichen finanziellen Auswirkungen in der Bilanz führen.

- Keine Auswirkungen, weil keine Veräußerungsgewinne bzw. -verluste entstehen.
- Die finanziellen Auswirkungen aus Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten werden in den Erläuterungen dargestellt.

Erläuterungen:

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektorin Karola Geiß-Netthöfel
<b>Schulte, Stephan</b>	<b>Schulte, Stephan</b>	<b>Bereich II Wirtschaftsführung Schlüter, Markus</b> R12 Liegenschaften und Hochbau	
Akt.zeichen			