


Der Regionaldirektor	REGIONALVERBAND RUHR 
Drucksache Nr.: 14/2119	

	16.05.2025
Beschlussvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Verbandsausschuss	beschließend	23.06.2025	

Betreff: Anmietung von externen Büroflächen

Beschlussvorschlag

Der Verbandsausschuss stimmt der zeitlich begrenzten Anmietung externer Büroflächen in einer Größe von ca. 925 qm sowie 15 Tiefgarageneinstellplätzen zu.

Begründung:

Die Zahl der Mitarbeitenden des Regionalverbandes Ruhr ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen; rund 41 % in den letzten 10 Jahren. Das bisherige Raumkonzept ist an den Standorten Kronprinzenstr. 4/6 sowie an der Gutenbergstr. 47 nicht mehr zeitgemäß und ausreichend für steigende Mitarbeiterzahlen ausgelegt. Eine Modernisierung ist seit langer Zeit geplant und soll in den nächsten Jahren bis zum Jahr 2032 schrittweise umgesetzt werden.

Neben den Mitarbeitenden der RVR-Verwaltung sind in den Bestandsgebäuden auch Mitarbeitende der IGA 2027 gGmbH sowie des Geoparks Ruhr zusätzlich untergebracht. Nach einer Sanierung der vorhandenen Dienstgebäude sollen perspektivisch die Tochtergesellschaften BMR, RTG, RuhrFutur sowie der Geopark Ruhr Räumlichkeiten in den Verwaltungsgebäuden des RVR anmieten.

In Fortschreibung der vorliegenden Erfahrungswerte ist von einer Zunahme der RVR-Belegschaft um durchschnittlich etwa 20 Mitarbeitende pro Jahr auszugehen (unbefristete / befristete Stellen). Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, gegenüber dem RVR-Haupthaus Büroflächen in einer Größenordnung von rd. 925 qm anzumieten. Dies bietet den großen Vorteil der weiterhin kurzen Wege zu allen übrigen Organisationseinheiten des Verbandes. Die technische Anbindung ist gewährleistet.

Die Flächen sollen durch das Referat 22 (Digitalisierung, Organisation und IT) sowie durch das Referat 13 (Recht) belegt werden. Besprechungsräume die bereits durch die BMR im Bürogebäude Kronprinzenstr. 30 genutzt werden, könnten – bei Verfügbarkeit – ebenfalls durch Referat 22/Referat 13 belegt werden. Im Rahmen der Zertifizierung des Regionalverbandes Ruhr nach DIN ISO/IEC-27001 im Rahmen des Informationssicherheitsmanagements kann eine „Abschottung“ des IT-Teams 22-3 IT-Prozesse und Datenmanagement am Standort Kronprinzenstr. 30 abgebildet werden; dies ist in der aktuellen Bürosituation nicht darstellbar.

Durch die Zusammenlegung der Organisationseinheiten Referat 22 sowie Referat 13 an einem Standort werden gewünschte Raumbelagungsänderungen an den Standorten Kronprinzenstr. 4/6 sowie Kronprinzenstr. 35 ermöglicht.

Nach den variabel zu gestaltenden Raumaufteilungen stehen auf den Büroflächen insgesamt Arbeitsplätze für ca. 35-40 Mitarbeitende sowie ein Sitzungsraum und 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. In der Tiefgarage des Objektes stehen 15 anmietbare Parkplätze für Mitarbeitende zur Verfügung. Sollten nicht alle Parkplätze durch Mitarbeitende genutzt werden, ist eine Untervermietung an umliegende Verbände denkbar.

Der Mietvertrag sieht eine Mindestmietdauer von 10 Jahren sowie im Anschluss eine Verlängerung um jeweils 12 Monate vor, sofern nicht von einer Partei mit einer Frist von 9 Monaten schriftlich gekündigt wird. Als Mietbeginn wird der 01.09.2025 – nach positivem Beschluss des Verbandsausschusses – als realistisch angesehen. Ein Sonderkündigungsrecht kann zu einem bei Mietabschluss vereinbarten Zeitpunkt vereinbart werden. Sollte dieses Sonderkündigungsrecht ausgeübt werden, ist eine Kündigungsfrist von 12 Monaten einzuhalten sowie eine noch zu verhandelnde Abstandsanzahlung zu leisten. Dadurch kann die Anmietung auf den Sanierungsplan der Dienstgebäude abgestimmt werden.

Der monatliche Mietzins beläuft sich auf 16,00 € brutto pro Quadratmeter Bürofläche. Die Betriebskostenvorauszahlung wurde mit 5,50 € brutto pro Quadratmeter Bürofläche monatlich vom Vermieter angegeben. Für einen Stellplatz liegt der monatliche Mietpreis bei 75,00 € brutto. Ein Mietvertragsentwurf des Vermieters liegt vor und ist noch abschließend mit dem Vermieter zu verhandeln.

Die Mietkosten inklusive Betriebskostenvorauszahlung belaufen sich nach derzeitigem Verhandlungsstand

im Jahre 2025 auf	ca. 84.050,00 €
ab dem Jahr 2026 auf	ca. 252.150,00 €

Derzeit laufen die Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter. Ein Zugriff auf die Büroräume ist bis zum 30.06.2025 möglich.

Finanzielle und haushaltmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:

1. Teilergebnisplan Kostenstelle 18100; Kostenträger 1018000;

Teilergebnisplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen	85.000	253.000	253.000	253.000	253.000
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe (Eigenanteil)	85.000	253.000	253.000	253.000	253.000
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen					
Sachaufwendungen	0	0	0	0	0
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe	0	0	0	0	0
Abweichungen ¹	85.000	253.000	253.000	253.000	253.000

2. Teilfinanzplan Kostenstelle _____; Kostenträger _____; Investitions-Nr. _____

Teilfinanzplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe (Eigenanteil)					
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2026	2027	2028	2029 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen					
Summe					
Abweichungen ¹					

¹ 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: Eine Nachveranschlagung ist nach heutiger Erkenntnislage vor dem Hintergrund der Jahresergebnisse der Kostenstelle nicht erforderlich. Sollte sich unterjährig ein Bedarf ergeben, sind entsprechende Mittel bereitzustellen.

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:

5. Klima-Check

(Leitfaden und Formular befinden sich im Intranet)

- Der Klima-Check wurde bei der Beschlussvorlage durchgeführt.
- Es ergeben sich keine klimarelevanten Auswirkungen.
- Es ergeben sich positive oder negative klimarelevante Auswirkungen.
Die Erläuterungen dazu werden im Klima-Check-Formular in der Anlage dargestellt.
- Durch einen Alternativvorschlag bei negativen Auswirkungen entsteht
 - kein Mehraufwand
 - Mehraufwand, und zwar: _____ €.

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektor Garrelt Duin
Schlüter, Markus	Schlüter, Markus	Bereich II Wirtschaftsführung	
Akt.zeichen		Schlüter, Markus	