



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	22.05.2023	öffentlich	Beschluss

Anpassung Mietvertrag für Rathausprovisorium am Bahnhofplatz 3

Anlass:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung GR 17/03 vom 20.03.2017 unter TOP 3 -ö- folgenden Beschluss gefasst (Vorlagenr.: 2017/3186):

1. *Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.*
2. *Der Gemeinderat beschließt die Anmietung von Büroflächen im Gebäude Bahnhofplatz 3 in Neubiberg auf Basis des vorgelegten Mietvertragsentwurfs vom 20.03.2017 einschließlich redaktioneller Änderungen.*
3. *Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.*

Der vorgenannte Beschluss wurde unter der Voraussetzung gefasst, dass das Rathaus am Rathausplatz 12 grundsaniert, der Rathausplatz 14 abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Ursprünglich war geplant, dass die Sanierungs- und Baumaßnahmen im I. Quartal 2021 beginnen. Für die geplante Bauphase musste zugleich für die Beschäftigten der Gemeindeverwaltung, welche bis dato am Rathausplatz 12 und 14 ihren Arbeitsplatz hatten, entsprechende Büroflächen interimweise angemietet werden.

Mit der Anmietung der Büroflächen im 1. und 2.OG im Geschäftshaus am Bahnhofplatz 3 bot sich die Gelegenheit, einen Großteil der Kernverwaltung der Gemeindeverwaltung geschlossen unterzubringen.

Hierzu wurde mit dem Eigentümer/Vermieter, der FsV Neubiberg GmbH & Co. KG, vertreten durch die BVG Verwaltung GmbH & Co. KG, ein Mietvertrag (MV) über 5 Jahre abgeschlossen. Zusätzlich wurden zwei Verlängerungsoptionen um je ein Jahr vereinbart (Mietverhältnis kann somit längstens bis zum 30.04.2025 verlängert werden).

Mietbeginn war der 01.05.2018 und die Kernverwaltung mit allen Bürgerservicediensten (Finanzverwaltung; Ordnungsamt; Bau-, Planungs- und Umweltamt; Kulturamt) konnte geschlossen in den Räumlichkeiten am Bahnhofplatz untergebracht werden.

Sachverhalt:

Wie bereits erwähnt, sollten die Sanierungs- und Baumaßnahmen am Rathausplatz im I. Quartal 2021 beginnen. Im Oktober 2019 lehnte jedoch der Gemeinderat final das Gesamtprojekt Rathaussanierung und -erweiterungsbau ab. Eine Neukonzeptionsphase mit Optimierungs- und Einsparpotentialen folgte, sodass der Gemeinderat erst im GR 20/10 vom 29.10.2020 den Beschluss (Vorlagenr.: 2020/4599/1) fasste, das Gesamtprojekt Rathaussanierung und -erweiterungsbau



Sachgebiet: Geschäftsleitung

durchführen zu wollen.

Insgesamt sind somit gut **15 Monate** der Mietzeit für die Büroflächen am Bahnhofplatz 3 „verloren“ gegangen durch den verspäteten Baubeginn im Juni 2022.

Die originäre Mietzeit (5 Jahre) für das Objekt endete nun mit dem 30.04.2023. Somit greift seit dem 01.05.2023 die 1.Verlängerungsoption (=Mietverlängerung bis zum 30.04.2024). Das „Ziehen“ der 2.Verlängerungsoption (=Mietverlängerung bis zum 30.04.2025) ist zudem unumgänglich, da mit einer Fertigstellung des Gesamtprojektes erst im I. Quartal 2025 zu rechnen ist.

Zudem sind dann noch die Büroflächen am Bahnhofplatz 3 zur Rückübergabe ordnungsgemäß vorzubereiten.

Da zum aktuellen Zeitpunkt eine Fertigstellung des Projektes bzw. eine Inbetriebnahme (inkl. Umzug der Gemeindeverwaltung) bis zum 30.04.2025 nicht gewährleistet werden kann, hat die Verwaltung entsprechend Verhandlungsgespräche mit der BVG Verwaltung GmbH & Co. KG vereinbart und durchgeführt. Ziel war es:

- a) die Mietlaufzeit anzupassen (Ziel: feste Mietlaufzeit bis 30.09.2025),
- b) einen festen Mietzins für die Mietzeit zu vereinbaren.

Aktuell bemisst sich der Mietzins nach der Wertsicherungsklausel (§ 4 des MV). D. h., ändert sich der festgestellte Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. dem Zeitpunkt der letzten Mietzinsanpassung auf Grund dieser Wertsicherungsklausel um mehr als 5 Prozent, verpflichten sich die Parteien, den Mietzins um 80% der Indexänderung nach oben oder unten anzupassen. Dabei ist eine Anpassung nur einmal je 12-Monatszeitraum möglich. Die BVG Verwaltung GmbH & Co. KG hat die Festschreibung eines festen Mietzins abgelehnt und beharrt weiterhin auf die Wertsicherungsklausel gemäß dem Ursprungmietvertrag.

Die Inhalte des Nachtrags Nr. 6 zum Mietvertrag für die Büroflächen am Bahnhofplatz 3 sind nachfolgend aufgelistet/zusammengefasst. Auf Grund der Laufzeit (= bis 30.09.2025 mit zweimaliger Verlängerungsoption um je sechs Monate) und den Mietkosten (aktuell 24.251,98 € monatlich) ist dieser durch den Gemeinderat freizugeben (im Umkehrschluss zu § 9 Abs. 1 Buchst. b) 4.Spiegelstrich GeschO-GR).

- Vermieter: FsV Neubiberg GmbH & Co. KG,
vertreten durch die BVG Verwaltung GmbH & Co. KG
- Mieter: Gemeinde Neubiberg
- Mietobjekt: Geschäftshaus (1.324,76 m²), 1.OG und 2.OG am Bahnhofplatz 3
mit:
 - gemeinschaftlich genutzten Funktionsflächen, Verkehrsflächen, Tiefgaragenflächen, Technikräume und Außenflächen
 - 35 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage
- Mietlaufzeit: bis 30.09.2025 und zweimaliger Verlängerungsoption um jeweils 6 Monate
 - 1.Verlängerungsoption: bis 31.03.2026
 - 2.Verlängerungsoption: bis 30.09.2026



Sachgebiet: Geschäftsleitung

Punkte aus dem Original-Mietvertrag wie die Haftung, Versicherungen, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen bleiben hiervon unberührt.

Finanzierung:

Die Kosten für die Mietverlängerung wurden in der Finanzplanung 2024 -2026 berücksichtigt.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen als Tischvorlage bei:

- Anlage 1: Original-Mietvertrag mit der FvS Neubiberg GmbH & Co. KG vom 09./12.05.2017
- Anlage 2: Verwaltervollmachtsurkunde für die BVG Verwaltung GmbH & Co. KG
- Anlage 3: Entwurf Nachtrag Nr. 6 zum Mietvertrag für die Büroflächen am Bahnhofsplatz 3 vom 09./12.05.2017

Beschlussvorschlag:

4. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
5. Der Gemeinderat beschließt, den Mietvertrag für die Anmietung von Büroflächen im Gebäude im 1. und 2.OG am Bahnhofsplatz 3 in Neubiberg auf Basis des vorgelegten Nachtrag Nr. 6 vom 03.05.2023 einschließlich redaktioneller Änderungen.
6. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.