

<b>Beschlussvorlage Samtgemeinde</b>	<b>Vorlage Nr.: 205/2017</b>			
<b>Anmietung von Räumlichkeiten für das Rathaus</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Planen, Bauen und Straßen	14.11.2017	öffentlich	Vorberatung	
Samtgemeindeausschuss	04.12.2017	nicht öffentlich	Vorberatung	
Samtgemeinderat	14.12.2017	öffentlich	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Samtgemeinde Bersenbrück schließt mit der HaseWohnbau einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre zur Anmietung von Büroräumlichkeiten in einem geplanten Bauprojekt in der Lindenstraße in Bersenbrück ab. Dabei ist ein ortsüblicher Mietzins anzusetzen. Der Mietvertrag umfasst zunächst das Erdgeschoss und kann in Abhängigkeit vom Bedarf erweitert werden.

**1. Finanzielle Auswirkungen**

- Ja  
 Nein

**I. Gesamtkosten der Maßnahme: noch nicht zu beziffern.**

**II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: 15.000,00 €**

Betroffener Haushaltsbereich

- Ergebnishaushalt**       **Finanzhaushalt/Investitionsprogramm**

Produktnummer/Projektnummer

Bezeichnung:

- Die erforderlichen Mittel sollen evtl. im Haushaltsjahr 2018 zur Verfügung gestellt werden.
- Den erforderlichen Mitteln stehen Einzahlungen/Erlöse zur Deckung gegenüber in Höhe von €
- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Ausführungen zur Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

**III. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanzplanung:**

- Der Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen.
- Die Gesamtkosten von € beziehen sich auf die Jahre
- Es entstehen jährliche Folgekosten in Höhe von €
- Durch die Maßnahme werden jährliche Erträge erwartet in Höhe von €.

## **2. Beteiligte Stellen:**

### **Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Ziel/e**

#### **Sachverhalt:**

Im Rathaus der Samtgemeinde Bersenbrück besteht seit einigen Jahren dringender zusätzlicher Raumbedarf. Teile der Verwaltung wie das Tourismusbüro und die Wirtschaftsförderung wurden deshalb in die Marktschule ausgelagert. Weiterhin sind einige Mitarbeiter in Büroräumen im 2. Obergeschoss des Altbaus untergebracht, die nicht den heutigen notwendigen Arbeitsbedingungen entsprechen. Durch die nicht vorhandene Wärmedämmung ist den Mitarbeitern im Sommer aufgrund der Wärmeentwicklung kaum zumutbar, die Räume zu benutzen. Weiter wurde bei den Planungen zum Umbau der Räumlichkeiten festgestellt, dass der notwendige zweite Fluchtweg nur über den Bodenraum mit sehr unterschiedlichen Bodenhöhen (Sitzungssaal hat andere Deckenhöhe als die Büroräume im 1. OG) zu gewährleisten ist.

Aufgrund der Vorgaben der Denkmalschutzbehörde sind bei Umbauarbeiten im 2. Obergeschoss auch kaum Veränderungen an der Außenhaut des Gebäudes möglich. Die Schaffung von nutzbaren Büroräumen im 2. OG ist deshalb nur mit einem erheblich finanziellen Aufwand möglich, der nach ersten Einschätzungen bei ca. 1 Mio. € liegt.

Als Alternative für die Schaffung zusätzlichen Nutzraums ist deshalb die Anmietung von Räumen außerhalb des Rathauses notwendig.

Die Samtgemeinde hat über die HaseWohnbau das Angebot erhalten, sich in einem neu zu errichtenden Bürogebäude langfristig einzumieten. Es handelt sich um das Grundstück Lindenstraße 18 (bisher Hotel und Saalbetrieb). Die HaseWohnbau beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Dadurch könnte auch eine Aufwertung des Stadtbildes von Bersenbrück erreicht werden. Derzeit wird geprüft, ob Teile des vorhandenen Gebäudes auch umgebaut und umgenutzt werden können. Für den Erwerb des Grundstückes durch die HaseWohnbau ist es im Hinblick auf die Finanzierung des Projektes eine Voraussetzung, einen Ankermieter für die schwer vermietbaren gewerblichen Räume im Erdgeschoss zu erhalten. Ohne den Ankermieter Samtgemeinde lässt sich das Projekt wahrscheinlich nicht realisieren.

Die HaseWohnbau lässt derzeit durch das Büro Reinders Architekten auf Basis von Raumprogrammen, die seitens der Verwaltung erstellt wurden, prüfen, ob eine Unterbringung in den zu schaffenden Räumlichkeiten möglich ist. Herr Hölscher vom

Büro Reinders wird in der Sitzung erste Entwürfe vorstellen. Die Entfernung zwischen der Lindenstraße 18 und Lindenstraße 2 stellt keine Behinderung in den Abläufen dar.

In dem neu entstehenden Gebäude könnten aufgrund der barrierefreien Zugänge Rathausnutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr wie das Familienservicebüro oder die Seniorenbetreuung optimal untergebracht werden. Damit kann die Samtgemeinde ihre Beratungsangebote erheblich kundenfreundlicher gestalten. Auch hier ist durch eine entsprechende Nutzung des 1. Obergeschosses eine Anmietung für einen gesamten Fachdienst der Samtgemeindeverwaltung möglich.

Zusätzlich bekommt die Samtgemeinde die Möglichkeit, Parkplätze für die Mitarbeiter\*innen im hinteren Bereich des Grundstückes in der Lindenstraße 18 anzumieten, da das bisher überwiegend genutzte Parkdeck gegenüber dem Rathaus nicht mehr zur Verfügung steht und dadurch der Parkdruck in der Innenstadt gestiegen ist.

Da die HaseWohnbau die zu nutzenden Räumlichkeiten erst noch erstellen muss, ist eine Nutzung in der Lindenstraße voraussichtlich erst ab dem 01.01.2020 möglich.

Zur kurzfristigen Lösung der Raumproblematik könnte in einer Zwischenlösung auf Büroräume im Obergeschoss des Marktzentrums zugegriffen werden, die bisher vom Landkreis Osnabrück genutzt wurden und nach Ablauf des Mietvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Landkreis Osnabrück leer stehen.

Die Räumlichkeiten sind über eine Treppenhaus und einen Fahrstuhl zu erreichen.

Im Haushalt 2017 wurde bereits ein Ansatz für die Anmietung von Büroräumen für die Verwaltung (Produkt 111.22, 15.000 €) eingeplant.

Die bisherigen Räumlichkeiten im 2. OG würden dann nicht mehr als Büros genutzt werden. Eine Teilnutzung könnte für Aktenarchivierung oder Lagerungen erfolgen, da die bisherigen Kapazitäten der Samtgemeinde und der Stadt Bersenbrück ausgeschöpft sind.

Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss erscheinen die Räumlichkeiten für die Samtgemeinde Bersenbrück in der Lindenstraße 18 attraktiver als die Räumlichkeiten im OG des Marktzentrums. Im Rathaus könnte dann durch eine Neuaufteilung der Nutzungen der einzelnen Fachdienste auf einen Ausbau im 2. Obergeschoss verzichtet werden.

### **Integrations- / Gleichstellungspolitische Auswirkungen**

Die Verlagerung des Familienservicebüros und des Seniorenbüros in eine attraktive ebenerdige Lage in der Innenstadt von Bersenbrück und die familienfreundliche Ausgestaltung der Räumlichkeiten erleichtert den Zugang insbesondere von Frauen mit Kindern und Senioren zu den Angeboten der Samtgemeinde.

Gez. Dr. Baier  
(Samtgemeindebürgermeister)

gez. Heidemann  
(Fachdienstleiter III)

