

KT-Drucks. Nr. 115/2020

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az: 13-880
09.06.2020

**Beratungszentrum Böblingen
- Anmietung von Räumlichkeiten für die Psychologische Beratungsstelle
und die Schwangerenberatung**

Anlage: Nachtrag zum Mietvertrag

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

14.07.2020
nicht öffentlich

Kreistag
zur Beschlussfassung

27.07.2020
öffentlich

II. Beschlussantrag

Dem Nachtrag in der Anlage zum bestehenden Mietvertrag über die Belegung weiterer Büroflächen im Rondahaus, Calwer Str. 7 in Böblingen zur Unterbringung der Psychologischen Beratungsstelle und der Schwangerenberatung ab dem 1. April 2022, wird zugestimmt.

III. Begründung

Zur Unterbringung des Sozialen Dienstes des Jugendamts hat der Landkreis seit 1. Juli 2009 Flächen mit bislang rund 693 m² im Gebäude Calwer Str. 7 in Böblingen (Rondahaus) angemietet (KT-Drucks. Nr. 62/2009). Die Räume sind zentral gelegen und für die Besucher auch mit dem ÖPNV gut erreichbar. Da aber im Lauf der Zeit hier weiterer Platzbedarf entstanden ist, wurden bereits Zimmer geteilt um mehr Personal unterbringen zu können. Die neu entstandenen Büros sind sehr klein und es herrscht weiter große Raumnot.

Die Psychologische Beratungsstelle ist seit 1. Juli 1972 in der Waldburgstraße 19 in Böblingen untergebracht. Dort stehen Flächen mit 395 m² zur Verfügung. Das Gebäude wurde von der Stadt Böblingen angemietet. Nach Übertragung der Wohnungsverwaltung der städtischen Liegenschaften auf die Böblinger Baugesellschaft mbH im Jahr 1993 hat diese nun als Vermieterin mitgeteilt, dass für die Nutzung dieses Gebäudes andere Planungen bestehen und um Mitteilung eines möglichen Auszugstermins gebeten.

Da die räumliche Enge in diesem Gebäude bereits seit längerem bekannt ist, hat die Verwaltung bereits im Jahr 2018 begonnen, Ersatzräume zu suchen.

Außerdem besteht seit geraumer Zeit das Vorhaben, auch für Böblingen ein gemeinsames Beratungszentrum, wie sie bereits in Herrenberg, Sindelfingen und Leonberg bestehen, zu schaffen und die genannten Einrichtungen in räumlicher Nähe zueinander unterzubringen.

Nun werden im Rondahaus durch den Auszug eines Mieters diverse Flächen frei und der Vermieter hat dem Landratsamt angeboten, den Bedarf dort zu decken. Der Soziale Dienst ist im 3. OG untergebracht, die frei werdenden Flächen (853 m²) befinden sich im EG. Dadurch wäre, bei Anmietung dieser Flächen für die Beratungsstelle, auch die gewünschte Abgeschlossenheit gegeben.

Nach mehreren Besprechung und einer Besichtigung der Flächen konnte als Ergebnis festgehalten werden, dass die Flächen im 3. OG und im EG ausreichend Platz bieten, um dort neben dem Sozialen Dienst die Psychologische Beratungsstelle und zusätzlich auch noch die Schwangerenberatung des Gesundheitsamtes unterzubringen.

Die Schwangerenberatung ist derzeit in angemieteten Räumen in der Bahnhofstr. 7 in Böblingen auf einer Fläche von 115 m² untergebracht. Die Auslagerung war der akuten Raumnot im Gesundheitsamt geschuldet und nur als Interimslösung geplant. Der Schallschutz in den Räumlichkeiten in der Bahnhofstr. 7 ist allerdings unzureichend und die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben ist somit nur schwer möglich, d.h. die Integrität und Vertraulichkeit personenbezogener Daten kann nicht ausreichend gewährleistet werden. Eine räumliche Veränderung ist daher auch hier geboten.

Durch die neu dazu kommenden Flächen können im Vergleich zu den bisherigen Räumen zusätzliche 343 m² belegt und damit der Raumbedarf aller drei Einrichtungen gedeckt werden.

Die Beendigung des Mietvertrages über die Waldburgstr. 19 liegt im Interesse der BBG, die auch bereits angeboten hat, den Mietvertrag vorzeitig zum 31.03.2022 zu beenden - regulärer Kündigungstermin wäre der 30.06.2022. Der Mietvertrag über die Räume in der Bahnhofstr. 7 in Böblingen, in denen die Schwangerenberatung untergebracht ist, endet zum 31.07.2022, gegebenenfalls ist auch hier eine Übereinkunft zur vorzeitigen Beendigung möglich.

Der Auszug des Mieters im Rondahaus war ursprünglich zum Jahresende 2020 geplant. Durch Verzögerungen bei einem Neubau hat dieses Unternehmen zur Sicherheit nun erst zum 31.03.2022 gekündigt. Je nach Fortschritt des Neubaus könnte der Auszug nun auch früher erfolgen, sodass die Räume hergerichtet und dann zum 1. April 2022 bezogen werden können.

Da die Nachfrage nach den dort frei werdenden Büroflächen derzeit hoch ist, muss die Entscheidung für die Anmietung im Jahr 2022 bereits heute getroffen werden. Das Angebot des Vermieters ist, die neue Fläche in den bestehenden Mietvertrag aufzunehmen und einen Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag abzuschließen. Die Konditionen für die bereits angemieteten Flächen ändern sich nicht, der angebotene Mietpreis in Höhe von 12,50 €/m² für die zusätzlichen Flächen liegt im Rahmen und wird durch den Nachtrag bereits jetzt für das Jahr 2022 garantiert. Eine weitere Vorgabe des Vermieters für den Nachtrag ist eine Festmietzeit von 10 Jahren (also bis 31.03.2032), die dann auch für die bereits angemieteten Flächen gelten soll. Hier konnte ein Sonderkündigungsrecht nach 7 Jahren, also zum 31.03.2029, ausgehandelt werden.

Der Mietpreis für die bereits angemieteten Flächen beträgt derzeit 9,17 €/m² zzgl. eines bis Ende 2022 laufenden Umbauschlags von 0,49 €/m². Er ist mit 5 % indexiert, die letzte Erhöhung war zum 01.07.2017. Die Festmietzeit endet am 31.12.2022 mit Verlängerungsoption bis 31.12.2024. Durch Abschluss des Nachtrags wird die Laufzeit dann wie oben ausgeführt angepasst.

Der für beide Flächen gemittelte Mietpreis würde somit ab 01.04.2022 (von Indexerhöhungen abgesehen) 11,23 €/m² betragen, nach Wegfall des Umbauschlags ab 01.01.2023 nur noch 11,00 €/m².

Auf den beabsichtigten Erweiterungsbau am Standort Parkstr. 16 hat die Einrichtung eines Beratungszentrums im Rondahaus keine Auswirkungen, da die Unterbringung im Neubau oder in einem der bestehenden Bauteile nicht Gegenstand der Planungen ist.

Das Beratungszentrum in einem Gebäude einzurichten, das sich nicht in der Nähe des Landratsamtes befindet, erleichtert es vielen Menschen, die ohnehin für manchen hohe Schwelle zur Beratung zu überschreiten um über in der Regel sehr persönliche, wesentliche Fragen und Probleme sprechen zu können. Hierdurch wird eine gewisse Anonymität der Besucherinnen und Besucher gewahrt.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Durch Abschluss des Nachtrags ergeben sich ab 01.04.2022 zusätzliche Mietausgaben in Höhe von monatlich 10.662,50 € bzw. 127.950,00 € im Jahr. Diese werden in den weiteren Haushaltsplanungen berücksichtigt und in die Haushalte 2022 ff. eingestellt.

Durch die Aufgabe der Standorte Waldburgstr. 19 und Bahnhofstr. 7 in Böblingen entfallen Mietkosten in Höhe von 3.707,46 €/Monat und jährlich damit 44.489,52 €.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat das Thema in seiner Sitzung vom 14.07.2020 beraten und empfiehlt dem Kreistag, antragsgemäß zu beschließen.



Roland Bernhard