

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 400
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephan Friedrich 563 5470 563 8134 stephan.friedrich@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.02.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0134/22/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.02.2022	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.
09.02.2022	Hauptausschuss	Entgegennahme o. B.
10.02.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Antwort auf die Große Anfrage der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 07.02.22 zur Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion		

Grund der Vorlage

Große Anfrage der Fraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 07.02.22

Beschlussvorschlag

Die Antworten der Verwaltung werden ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

1. In Ziffer 2 des Beschlussvorschlages der öffentlichen Drucksache wird ein Klimapaket erwähnt. Wir bitten um Auskünfte darüber, inwieweit der Gebäudestandard in den Anlagen zum Mietvertragsentwurf definiert ist und welche Maßnahmen darüber hinaus noch im Klimapaket enthalten sein sollen. Mündlich war aus der Erinnerung heraus mitgeteilt worden, dass Neubau Standard erreicht werden soll.

Antwort der Verwaltung:

Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten, sodass bei Einzug die Anforderungen des GEG für „Gebäude in der Sanierung“ erreicht werden. Damit ist noch nicht der Neubau-Standard erreicht. Darüber hinaus ist bereits als Bestandteil des Mietvertrages die Vorbereitung von Photovoltaik, eine Dachbegrünung sowie der Anschluss an Fernwärme beinhaltet. Weitere Klimamaßnahmen werden zurzeit erarbeitet. Diese sollen nach Abschluss der Prüfung den Ratsgremien zur Entscheidung vorgelegt werden. Für den Fall der Umsetzung wird ein zusätzlicher Investitionszuschuss gezahlt werden.

2. Was geschieht bei Mietvertragsende? Eine Verlängerungsoption ist nicht geregelt. Es müsste also neu verhandelt werden, wenn eine Verlängerung gewünscht ist.

Antwort der Verwaltung:

Eine Verlängerungsoption ist aufgrund des Erreichens der gesetzlich zulässigen Höchstmietdauer nicht möglich. Insofern ist rechtzeitig vor Mietvertragsende ggf. eine Neuverhandlung vorzunehmen.

Fragen zum Entwurf des Mietvertrages (nicht-öffentlicher Teil der Anfrage, die jedoch öffentlich beantwortet werden können):

1. In § 1 Ziffer 1 des MV-Entwurfs ist niedergelegt, dass der Vermieter Eigentümer des Grundstückes sei. In Paragraph 13 Dienstbarkeit wird mitgeteilt, dass diese unverzüglich nach der Eintragung des Vermieters als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden soll. Hier ist ein Widerspruch.

Antwort der Verwaltung:

Ein Widerspruch besteht nicht, denn es handelt sich bei §13 um die Eintragung einer Mieterdienstbarkeit zur Sicherung von Rechten des Mieters im Falle einer Insolvenz des Vermieters.

2. In § 1 Ziffer 2d ist davon die Rede, dass 220 Fahrradabstellplätze mit vermietet werden. Weiterhin steht dort, dass die Stadt dem Vermieter die Nutzung des Bereichs zwischen Mietgegenstand und Stützmauer zur B7 gestattet. Hier wird auf eine Anlage 1.2d verwiesen. Diese Anlage ist dem Mietvertragsentwurf nicht beigelegt. Übrigens sind auch die weiteren in § 1 erwähnten Anlagen nicht beigelegt. Aus der Formulierung ergibt sich die Frage, ob die erwähnten Fahrradabstellplätze auf einem Grundstück der Stadt, also der Mieterin, errichtet werden sollen. Hier würden sich im bejahenden Falle Fragen ergeben.

Antwort der Verwaltung:

Die Fahrradabstellplätze werden im Untergeschoss des Objektes untergebracht, nicht auf dem Außengelände.

3. In § 1 Ziffer 3a des Entwurfes wird auf eine Anlage 1.3a i hingewiesen, Mieter Baubeschreibung. Diese ist dem Vertragsentwurf nicht beigefügt.

Antwort der Verwaltung:

Die Anlagen, die nicht für den Mietzins relevant sind, befinden sich überwiegend noch in der Abstimmung mit dem Vermieter.

4. § 5 Wertsicherungsklausel. In Ziffer 1 von § 5 ist davon die Rede, dass Mietzinsanpassungen alle zwei Jahre vorgenommen werden. Am Ende von Ziffer 1 ist davon die Rede, dass es eine jährliche Anpassung gäbe, die erstmals 24 Monate nach Mietbeginn stattfindet. Hier ist ein Widerspruch.

Antwort der Verwaltung:

Dieser Hinweis wird zurzeit noch juristisch überprüft und ggf. angepasst.

5. In § 6 Nebenkosten ist unter 1s von Kosten der Verwaltung in Höhe von 3,5 % der Jahresmiete die Rede. Entstehen im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gebäudes der Stadt noch weitere Kosten durch das GMW?

Antwort der Verwaltung:

Das GMW erhebt – wie bei allen städtischen genutzten Gebäuden – zur Deckung seiner Overheadkosten einen Regieaufschlag.

6. Die Untermietverträge liegen im Entwurf nicht vor.

Antwort der Verwaltung:

Die Untermietverträge sind eine „Spiegelung“ des im nichtöffentlichen Teil vorgelegten Hauptmietvertrages. Eine verbindliche Erklärung zum Abschluss dieser Verträge liegt dem GMW seitens der Universität als auch des Jobcenters vor.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung: Die klimarelevanten Auswirkungen sind in dem Durchführungsbeschluss aufgeführt.