Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

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/0121/22/1-A** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.02.2022	**Hauptausschuss**	**Entgegennahme o. B.**
10.02.2022	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entgegennahme o. B.**

Antwort auf die Große Anfrage der Fraktion Freie Wähler vom 02.02.22 zur Anmietung der Bundesbahndirektion

Grund der Vorlage
Große Anfrage der Fraktion Freie Wähler vom 02.02.22

Beschlussvorschlag
Die Antworten der Verwaltung werden ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Dr. Slawig

Begründung

1. Um die Wirtschaftlichkeit einer Anmietung bewerten zu können, ist die Kenntnis über die Mietbedingungen unabdingbar. Welchen Mietzins wird die Stadt Wuppertal insgesamt für die Anmietung der Bundesbahndirektion an den Vermieter Clees bezahlen?

   Antwort der Verwaltung:
   Siehe Drucksache Anlagen 7-11 und Anlage 15.

2. Mit welchen Nebenkosten ist bei der Anmietung des Gebäudes zu rechnen?

   Antwort der Verwaltung:
   Die voraussichtlichen Nebenkosten werden derzeit noch ermittelt.

3. Wie hoch sind die aktuellen Mietzahlungen in den Gebäuden, die von den für den Umzug vorgesehenen Verwaltungsstellen genutzt werden? Welche Mehrkosten entstehen also direkt durch den Umzug dieser Verwaltungseinheiten?

   Antwort der Verwaltung:
   Siehe Drucksache Anlage 15 und Anlagen 7-11.

4. Welche Investitionen übernimmt der Vermieter und welche muss die Stadt Wuppertal selbst übernehmen? Welche Kosten werden diesbezüglich entstehen?

   Antwort der Verwaltung:
   Der Vermieter übernimmt alle Investitionen, um das Gebäude in einen dem Mietvertrag geschuldeten Zustand zu bringen. Derzeit wird – wie in der Vorlage berichtet – an einem ggf. durch den Rat zu beschließenden ergänzenden „Klimapaket“ gearbeitet, welches mit Zustimmung des Rates über einen Baukostenzuschuss finanziert werden soll.

5. Welche Mietsteigerungen sind über den Mietzeitraum von mindestens 30 Jahren zu erwarten oder schon verhandelt worden? Wenn ein Mietvertrag über 30 Jahre verhandelt worden ist, beinhaltet dieser Anpassungen über einen Inflationsausgleich oder ähnliche Instrumente oder wird garantiert, dass die einmal festgesetzte Miete über den Zeitraum der Anmietung gleichbleibt?

   Antwort der Verwaltung:
   In dem im nichtöffentlichen Teil beigefügten Mietvertrag ist eine Indexsteigerung geregelt, nach der die Höhe der Miete an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex mit Anpassungen alle zwei Jahre, erstmals zwei Jahre nach Mietbeginn, gekoppelt wird.

6. Warum werden den Stadtverordneten alle Anlagen zum Mietvertrag vorenthalten, obwohl diese für eine umfängliche Beratung unerlässlich sind?

   Antwort der Verwaltung:
   Die Anlagen zum Mietvertrag, die nicht für den Mietpreis relevant sind, befinden sich zur Zeit noch in der Abstimmung zwischen dem GMW und dem Vermieter.

7. Mit welchen Kosten ist für den Umzug der im neu angemieteten Gebäude vorgesehenen Verwaltungseinheiten zu rechnen? Mit welchen Verzögerungen bzw. negativen Auswirkungen ist bei dem Umzug ganzer Verwaltungsteile zu rechnen?

   Antwort der Verwaltung:
   Die Planung der erforderlichen Umzüge erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, weil die Umzüge erst im Jahr 2025 stattfinden werden. Daher können die Kosten auch erst zu einem späteren Zeitpunkt abgeschätzt werden.

8. Durch den Umzug wird es in im Eigentum der Stadt befindlichen Gebäuden zu Leerständen kommen. Welche Gebäude betrifft dies im Einzelnen und welche Nachnutzungen sind dort vorgesehen?

   Antwort der Verwaltung:
   Damit es zu keinen Leerständen kommt, wird unmittelbar nach einem Umsetzungsbeschluss im Februar ein Projekt aufgelegt, das sich mit den Konsequenzen für die Raumplanung beschäftigt. Dabei werden vor allem Abmietungen der Gebäude geplant, die nicht mehr für den Verwaltungsbedarf benötigt werden, u.a. das ehemalige Versorgungsamt und das Gebäude des heutigen Straßenverkehrsamtes. Im Ergebnis entsteht ein neues Raumkonzept.

9. Falls Gebäude verkauft werden sollen, erbitten die Freien Wähler um Auflistung der jeweiligen Buchwerte der Gebäude und um Auskunft, mit welchen Verkaufserlösen für jedes Gebäude markttechnisch zu rechnen ist.

   Antwort der Verwaltung:
   Siehe Drucksache Anlagen 7-11. Mögliche Verkaufserlöse sind nicht in die Wirtschaftlichkeitsanalyse eingerechnet. Über den möglichen Verkauf von Gebäuden entscheidet der Stadtrat, wenn die Prüfungsergebnisse der Verwaltung vorliegen.

10. Wie bewertet die Verwaltung die Aussichten auf schnelle Realisation der geplanten Verkäufe?

    Antwort der Verwaltung:
    Schnelle Verkäufe sind nicht geplant, siehe Antwort zur Frage 8 und 9.

11. Wenn in offiziellen Stellungnahmen von den positiven wirtschaftlichen Auswirkungen am neuen Standort am Döppersberg gesprochen wird, dann ist selbstverständlich mit dem gegenteiligen Effekt an den dann leergezogenen Standorten zu rechnen. Mit welchen örtlichen Auswirkungen ist also durch die Verlagerung hunderter Arbeitsplätze innerhalb des Stadtgebietes zu rechnen?

    Antwort der Verwaltung:
    Derartige Berechnungen hat die Verwaltung nicht angestellt. Für den Stadtteil Barmen wird darauf verwiesen, daß das Gebäude Steinweg im städtischen Eigentum verbleibt und daß dafür eine attraktive Nutzung gefunden werden soll.

12. Welche festen Zusagen gibt es von anderen Unternehmen oder Institutionen wie der Bergischen Universität, sich ebenfalls in die Bundesbahndirektion einzumieten? Für welchen Zeitraum gelten diese Zusagen? Ist eine Einmietung an die Entscheidung der Stadt Wuppertal gebunden, dort große Teile des Gebäudes anzumieten?

Antwort der Verwaltung:
Das Jobcenter Wuppertal und die Bergische Universität werden Untermieter der Stadt. Für den Abschluss der Untermietverträge liegen verbindliche Zusagen vor.

13. Welche Auswirkungen haben die Corona-Pandemie und die Erfahrungen mit der Einführung großzügiger Homeoffice-Regelungen auf die kurz- und langfristige Planung der Stadtverwaltung in Bezug auf benötigte Büroflächen?

    Antwort der Verwaltung:
    Flächen müssen zukünftig wesentlich effizienter genutzt werden. Dies wird insbesondere durch Desksharing, hohe Homeofficequote und mobile Arbeit sichergestellt. Mittelfristig sollen die Büroflächen deutlich reduziert werden. Im Ergebnis soll die Verwaltung auf die großen Standorte Rathaus Barmen, Verwaltungshaus Elberfeld, Bergbahn und Bundesbahndirektion konzentriert werden.

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.