

Nr.	Fragen	Antwort der Verwaltung
	Pläne Bestandsgebäude	
1.	Die Veräußerung des Gebäudes Alexanderstraße wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht beschlossen.	Die Veräußerung des Gebäudes Alexanderstraße wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht beschlossen. In der Begründung der Verwaltungsdrucksache wird lediglich eine Absichtserklärung formuliert. Für die Veräußerung ist ein Ratsbeschluss notwendig.
2.	Der weitere Umgang mit dem Gebäude Alexanderstr. wird in die Fortschreibung der strategischen Raum- und Gebäudeplanung integriert und den dazu vorzulegenden Beschlussfassungen.	Die Prüfung zum Gebäude Alexanderstr. wird in die Fortschreibung der strategischen Raum- und Gebäudeplanung integriert. Die Ergebnisse werden den Ratsgremien bis Ende dieses Jahres zur Beschlussfassung vorgelegt.
3.	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?	Damit es zu keinen Leerständen kommt, wird unmittelbar nach einem Umsetzungsbeschluss im April 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.
4.	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.	Mögliche Verkaufserlöse sind nicht in die Wirtschaftlichkeitsanalyse eingerechnet. Die Buchwerte und ggf. mögliche Verkaufserlöse aus Gutachten Gutachterausschuss sind im nicht öffentlichen Teil (Anlage zur Berichtsdrucksache „Anlage Buchwerte_Gutachtenwerte“) dargestellt. Über den möglichen Verkauf von Gebäuden entscheidet der Stadtrat, wenn die Prüfungsergebnisse der Verwaltung bis Ende dieses Jahres vorliegen.
5.	Wie bewertet die Verwaltung die Aussichten auf schnelle Realisation der geplanten Verkäufe?	Schnelle Verkäufe sind nicht geplant, siehe Antwort zur Frage 8 und 9.

6.	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?	Flächen müssen und können durch diese Erfahrungen 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.
7.	In den Anlagen 10 und 11 (VO/0049/22) sind die verschiedenen Szenarien gegenübergestellt. Wieso ist in dem Szenario Behalten der Liegenschaften u.a. eine Dachsanierung der Liegenschaft Neumarkt 10 mit über 1,9 Mio. Euro einkalkuliert, daneben im Jahr 2027 „Modernisierung neue Arbeitswelten“, in dem Szenario Bundesbahndirektion (VO/0049/22, Anlage 11) fehlt diese Investition? Warum? Wird die Liegenschaft Neumarkt 10 also verkauft?	Die Dachsanierung ist durch das GMW bereits angekündigt und auch mit einer ersten Kostenprognose bewertet. Die Bundesbahndirektion wird direkt (über den Mietzins) mit den Nutzerbedarfen, neuen Arbeitswelten und komplett kernsaniert übergeben, daher keine Investition, sondern die Kosten aus Anmietung. Der Neumarkt 10 soll nicht verkauft werden.
8.	In der Anlage 10 (VO/0049/22) ist vorgesehen, die Liegenschaft Alexanderstraße im Jahr 2025, Steinweg 20 im Jahr 2035, zu veräußern, ist das richtig?	Ein Verkauf des Steinweg ist nicht vorgesehen.
9.	Wie erzielt die Stadt Rendite mit Geldinvestitionen? In der Anlage 10 (VO/0049/22) ist jährlich eine Rendite von 2,5 % für die erzielten Verkaufserlöse etwa aus der Liegenschaft Alexanderstr. vorgesehen. Wie soll hier Rendite erzielt werden?	In der gemeinsamen Neuberechnung Dresö / GMW wird ohne Verkaufserlöse gerechnet.
10.	Vereinzelte Liegenschaften sollen aufgrund politischer Beschlüsse nun nicht verkauft werden. Ist das Kostenszenario Bundesbahndirektion dann noch aussagekräftig, wenn sich hier doch noch Investitionskosten für doch zu behaltende Liegenschaften hinzukommen? Wie lauten die aktualisierten Prognosen?	In der zwischen GMW und Dresö gemeinsam angepassten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind die ggf. zu erzielenden Verkaufserlöse von städtischen Liegenschaften bewusst nicht berücksichtigt, sodass sich im Falle eines Verkaufsverzichtes keine Konsequenzen für die Aussagen zur Wirtschaftlichkeit ergeben.

	Mietvertrag/Untermietverträge	
11.	Ist die Einbeziehung des Jobcenters und der Universität bereits durch Mietverträge sichergestellt? Welche Laufzeiten haben diese Mietverträge bzw. bestehen für diese Mietverträge Sonderkündigungsfristen außerhalb der geplanten 30-jährigen Laufzeit des eigentlichen Mietvertrages?	Jobcenter und Universität haben verbindlich gegenüber der Stadt schriftlich den Abschluss bereits ausverhandelter Untermietverträge erklärt, Laufzeit wie im Hauptmietvertrag ebenfalls 30 Jahre. Sonderkündigungsrechte werden nicht vereinbart. Die Untermietverträge werden vereinbarungsgemäß bis Ende März unterschrieben.
12.	Was ist die Fortsetzungsprognose für die Zeit nach Ablauf des vorgesehenen Mietzeitraumes von 30 Jahren?	Eine Nutzungsprognose über einen so langen Zeitraum ist nicht möglich.
13.	Was geschieht bei Mietvertragsende? Eine Verlängerungsoption ist nicht geregelt. Es müsste also neu verhandelt werden, wenn eine Verlängerung gewünscht ist.	Sofern der Mietvertrag von einer der Parteien zum Ablauf der Festlaufzeit nicht mit einer Frist von 12 (zwölf) Monaten gekündigt wird, verlängert sich der Mietvertrag automatisch um eine Festlaufzeit von 12 (zwölf) Monaten („verlängerte Festlaufzeit“). Der Mietvertrag kann von jeder der Parteien mit einer Frist von 12 (zwölf) Monaten zum Ablauf der verlängerten Festlaufzeit gekündigt werden.
14.	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.	§ 13 des Mietvertrags regelt die Verpflichtung zur Eintragung einer „Mieter-Dienstbarkeit“, d.h. das Nutzungsrecht der Stadt/des GMW als Mieterin an der ehemaligen Bundesbahndirektion wird durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert und dadurch die Mieterin Stadt/GMW insbesondere gegen die Insolvenz des Vermieters abgesichert. Erst im Laufe der Mietvertragsverhandlungen ist die Vermieterin Wicküler Park Eins GmbH & Co. KG als Eigentümer grundbuchlich eingetragen worden. Die Formulierung in § 13 wurde deswegen zwischenzeitlich angepasst.

15.	<p>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 beigefügt. Übrigens sind auch die weiteren in § 1 erwähnten Anlagen nicht beigefügt. 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.</p> <p>In dem der Stadt gehörenden Außengelände um das Gebäude Bundesbahndirektion herum werden Fahrradabstellplätze für die Öffentlichkeit geplant.</p>	<p>Die 220 Abstellplätze sind im Untergeschoss geplant.</p> <p>Im Außenbereich der Bundesbahndirektion werden durch das Ressort Straßen und Verkehr Fahrradabstellbügel auf dem Bereich des Vorplatzes zum Haupteingang des Gebäudes sowie im Bereich der Elisabeth-Schniewindstr. geplant. Es handelt sich dabei um städtische Flächen.</p>
16.	<p>In § 1 Ziffer 3a des Entwurfes wird auf eine Anlage 1.3a i hingewiesen, Mieter Baubeschreibung. Diese ist dem Vertragsentwurf nicht beigefügt.</p>	<p>Die Mieterbaubeschreibung ist als Anlage zum Mietvertrag beigefügt.</p>
17.	<p>§ 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.</p>	<p>Dieser Hinweis wurde juristisch überprüft und ist im Mietvertrag entsprechend angepasst worden.</p>
18.	<p>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?</p>	<p>Das GMW erhebt – wie bei allen städtisch genutzten Gebäuden – zur Deckung seiner Overheadkosten einen Regieaufschlag.</p> <p>Siehe hierzu ggf. auch Darstellung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.</p>
19.	<p>Die Untermietverträge liegen im Entwurf nicht vor.</p>	<p>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. Die Untermietverträge sind dem HMV jetzt als Anlage beigefügt. Siehe auch Ziffer 11.</p>

20.	<p>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?</p> <p>Weitere Frage: Laufzeit des Mietvertrages von 30 Jahren? Warum? Hatte das Einfluss auf die Höhe des Mietzinses gehabt?</p>	<p>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.</p> <p>Nach gefestigter Rechtsprechung soll nach einer Vertragslaufzeit von 30 Jahren ein sog. Sonderkündigungsrecht bestehen, d.h. eine Vertragspartei kann dann sich von dem Vertrag mit einer Frist von 12 Monaten lösen (siehe Mietvertrag). Um einerseits möglichst große Planungssicherheit zu erreichen und andererseits die Refinanzierung der erheblichen Investitionskosten über einen möglichst langen Zeitraum mietzinssenkend strecken zu können, wurde die maximal mögliche Laufzeit gewählt.</p>
21.	<p>Warum werden den Stadtverordneten alle Anlagen zum Mietvertrag vorenthalten, obwohl diese für eine umfängliche Beratung unerlässlich sind?</p>	<p>Die Anlagen zum Mietvertrag wurden nunmehr alle beigefügt.</p>
22.	<p>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?</p>	<p>Das Jobcenter Wuppertal und die Bergische Universität werden Untermieter der Stadt (siehe hierzu auch Ziffern 11. und 19.).</p>

	Klimaschutz	
23.	Welche weiteren Klimaschutzmaßnahmen sind Bestandteil des vereinbarten Mietpreises?	Im Mietpreis enthalten sind die in der Anlage zur Berichtsdrucksache „Angebot Klimapakete“ genannten Positionen; zusätzlich sind zwei optionale Aufstockungen enthalten (letzte beiden Spalten).
24.	Welche darüberhinausgehenden Klimaschutzmaßnahmen sind aus heutiger Sicht denkbar? Ist ein Investitionszuschuss für weitere Klimaschutzmaßnahmen bereits etatisiert?	Weitere mögliche Klimaschutzmaßnahmen werden z.Z. durch den Eigentümer in enger Abstimmung mit dem GMW erarbeitet und dem Rat danach zur Entscheidung vorgelegt. Daher ist noch kein Investitionszuschuss im Haushaltsplan berücksichtigt.
25.	Welcher Wärmeschutzstandard ist in dem Mietvertrag vereinbart?	Auf jeden Fall gelten die gesetzlichen Standards für den Wärmeschutz Zur ausführlichen Beantwortung zum Wärmeschutz/Klimastandard siehe Anlage „Zusammenfassung Wärmeschutzstandards und Energiebedarf“ zur Berichtsdrucksache.
26.	Weitere Fragen beziehen sich auf die Mieterbaubeschreibung und die Daten zum festgelegten Energiebedarf pro Quadratmeter.	Zur ausführlichen Beantwortung zum Energiebedarf siehe Anlage „Zusammenfassung Wärmeschutzstandards und Energiebedarf“.
27.	In Ziffer 2 des Beschlussvorschlages der öffentlichen Drucksache wird ein Klimapakete erwähnt. Wir bitten um Auskünfte darüber, inwieweit der Gebäudestandard in den Anlagen zum Mietvertragsentwurf definiert ist und welche Maßnahmen darüber hinaus noch im Klimapakete enthalten sein sollen. Mündlich war aus der Erinnerung heraus mitgeteilt worden, dass Neubau Standard erreicht werden soll.	Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten, sodass bei Einzug die Anforderungen des GEG für „Gebäude in der Sanierung“ erreicht werden. Damit ist für die „Altetagen“ noch nicht der Neubau-Standard erreicht. Für das neue 1. DG und das sog. 2. DG (Staffelgeschoss) gilt Neubaustandard. Darüber hinaus ist bereits als Bestandteil des Mietvertrages die Vorbereitung von Photovoltaik, eine Dachbegrünung sowie der Anschluss an Fernwärme beinhaltet (siehe Antwort zu 23). Zum Gebäudestandard siehe Anlage „Zusammenfassung technische Gebäudeausstattung“.

	Wirtschaftlichkeitsberechnung	
28.	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?	Siehe hierzu auch die Mietzinsangabe im Mietvertrag (Anlage VO/0049/22 nichtöffentlich)
29.	Mit welchen Nebenkosten ist bei der Anmietung des Gebäudes zu rechnen?	Eine Übersicht über die voraussichtlichen Nebenkosten „NK Durchschnitt“ ist als nichtöffentliche Anlage beigefügt.
30.	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?	Siehe nichtöffentliche Anlagen 7-11 und 15 Drucksache VO/0049/22. Weitere Einzelheiten können der neuen gemeinsamen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entnommen werden.
31.	Welche Investitionen übernimmt der Vermieter und welche muss die Stadt Wuppertal selbst übernehmen? Welche Kosten werden diesbezüglich entstehen?	Der Vermieter übernimmt alle Investitionen, um das Gebäude in einen dem Mietvertrag geschuldeten Zustand zu bringen.
32.	Bei dem Szenario „Verbleib“ findet sich bei allen Liegenschaften der Ausgabenpunkt „Modernisierung und neue Arbeitswelten“: Für welche Maßnahmen sind diese Werte angesetzt? Kann mit den angegebenen Werten ein modernes Arbeitsumfeld für die städtischen Beschäftigten erreicht werden, was denen der Bundesbahndirektion vergleichbar ist?	Die Annahme ist zunächst für alle städtischen Gebäude angesetzt und muss im weiteren Verlauf gemeinsam mit dem GWM konkretisiert werden. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass diese Werte zur Umsetzung realistisch sind, es wird hier jedoch auf das frühe Stadium der Betrachtung und die Schwankungsbreiten verwiesen. Die Bewertung der Gebäude Alexanderstraße und Steinweg wurden durch den Gutachterausschuss ermittelt.

33.	Wieso fehlen in Anlage 10 in der Berechnung alle laufenden Kosten der Liegenschaften Neumarkt 10, Steinweg 20 und Weidenstraße 25? In Anlage 11 sind die Kosten für diese Liegenschaften enthalten. Beide Anlagen beziehen sich auf die VO/0049/22.	In Anlage 10 (VO/0049/22) im Szenario der Anmietung der Bundesbahndirektion gilt die Annahme, dass die Liegenschaften, die dann nicht mehr genutzt werden, entfallen und somit werden auch keine laufenden Kosten für diese Ämter berücksichtigt. In Anlage 11 (VO/0049/22) im Szenario Verbleib im Bestand bleiben die Ämter in den aktuellen Liegenschaften und somit bleiben auch die laufenden Kosten zu berücksichtigen.
	Allgemeine Fragen	
34.	Welche Kosten sind von den damals freigegebenen Kosten zur Planung (180.000,00 Euro) und für die Rechtsberatung (110.000,00 Euro) bereits verausgabt worden? Welche Kosten fallen gegebenenfalls noch an?	<p>Aufgrund der mehrfach kurzfristig und ungeplant erforderlich gewordenen Verlängerung der Verhandlungen ist es auch notwendig gewesen, die externe Beratung entsprechend zu verlängern. Dadurch haben sich die Kosten um rd. 76.000 € bis Ende Februar 22 erhöht.</p> <p>Auch in den intensiven und komplizierten Mietvertragsverhandlungen hat sich im o.g. Sinne eine Mehrbelastung von rd. 30.000 € ergeben. Auch für die Projektfortsetzung in den Monaten März und April werden weitere Kosten erwartet.</p>
35.	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?	Derartige Berechnungen hat die Verwaltung nicht angestellt. Für den Stadtteil Barmen wird darauf verwiesen, dass das Gebäude Steinweg im städtischen Eigentum verbleiben und dafür eine attraktive Nutzung gefunden werden soll.
36.	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?	Die konkrete Planung der erforderlichen Umzüge erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, weil die Umzüge erst im Jahr 2025 stattfinden werden. Das GMW hat nun auf Basis von Erfahrungswerten eine Kostenschätzung vorgenommen (siehe Anlage „Umzugskosten Kalkulation GMW“ nichtöffentlich).

<p>37.</p>	<p>In welchem Bereich sind in Notfällen (z.B. Brand) Sammelstellen geplant? Bitte um eine visuelle Darstellung auf einer Flurkarte.</p> <p>a. Wie groß muss jede Sammelstelle (qm) sein und wie viele Personen sind dafür vorgesehen?</p> <p>b. Kann die Umsetzung der Sammelstellen gewährleistet werden?</p> <p>c. Werden auch Kund*innen und/oder Besucher*innen der Bundesbahndirektion bei der Berechnung berücksichtigt? Wenn ja, nach welchem Schlüssel?</p> <p>d. Wird bei der Planung der Zustrom von wartenden Bahngästen in der Nähe berücksichtigt?</p> <p>e. Wird gewährleistet, dass alle Sammelstellen barrierefrei sind?</p>	<p>Die Planung von Sammelstellen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Aufgrund der früheren Nutzungen des Objektes sowie vorherigen Umplanungen, kann von einer ausreichenden Dimensionierung von Sammelstellen ausgegangen werden. Zur Frage der Barrierefreiheit wird auf § 49 BauO NRW sowie § 9 a der BauPrüfVO verwiesen. Für öffentlich zugängliche Objekte (wie z.B. Verkaufsstätten) wird dort ein Barrierefrei-Konzept eingefordert.</p> <p>Das Erfordernis, die Größe und die Ausgestaltung von Sammelstellen werden im Rahmen eines noch einzureichenden Bauantrags geprüft und festgelegt.</p> <p>Sollte es sich um Antragsverfahren nach § 65 BauO NRW handeln, sprich um einen großen Sonderbau, dann wäre im Rahmen der Bauvorlagen auch ein Brandschutzkonzept vorzulegen, welches zu genau diesen Themen eine Aussage trifft.</p> <p>Grundsätzlich sind öffentlich zugängliche Gebäude im erforderlichen Umfang barrierefrei herzustellen (vgl. § 49 BauO NRW), Ausnahmen in Einzelfällen (z.B. aufgrund schwieriger Geländeverhältnisse) sind möglich.</p>
------------	--	--

<p>38.</p>	<p>Wie wird die Zufahrt (Bild 1 Nr. 06) über die Elisabeth-Schniewind-Straße zum Haupteingang- Vorplatz (Bild 1 Nr. 2 / 3 / 4) des Gebäudes für die Feuerwehr gewährleistet? Inwieweit ist die Brücke (Bild 1 Nr. 06) hinderlich?</p> <p>a. Welche Höhe darf ein Fahrzeug aktuell sein, um unter der Brücke (Bild 1 Nr. 06) durchzufahren?</p> <p>b. Welche Feuerwehrfahrzeuge (Modellbezeichnung) und anderweitige Fahrzeuge des Katastrophenschutzes können bzw. dürfen nach aktuellem Stand nicht unter der Brücke durchfahren?</p> <p>c. Ist die Zufahrt aus Richtung des Busbahnhofes aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Bild 1 Nr. 07), Straßenlaternen (Bild 1 Nr. 07) und Breite des Weges (Bild 1 Nr. 01) sichergestellt?</p> <p>d. Ist die Bodenbeschaffenheit am gesamten Vorplatz (siehe Bild 1 / Nr.01, 02, 03, 04) für die in Frage 2a genannten Fahrzeuge geeignet?</p> <p>e. Welchem Gebäude bzw. Eigentümer ist die Brücke (Elisabeth-Schniewind-Straße) (Bild 1 Nr. 6) zugeordnet?</p> <p>f. Steht der Abriss der Brücke zur Debatte? Wenn ja, bitte die Gründe aufführen? Welchen Stand hat die Debatte? Wenn nicht, welchen Nutzen wird die Brücke nach Abschluss des Bauvorhabens haben?</p>	<p>Die Flächen für die Feuerwehr werden ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Nutzungsänderung geklärt. Für die vorhandene sowie die zwischenzeitlich anderweitig geplante Nutzung gab es keine Einschränkungen durch Brücken oder Bodenbeschaffenheit. Die Flächen für die Feuerwehr vor dem Bahnhofsgebäude (beide Ebenen) entsprechen den Anforderungen für Fahrzeuge der Feuerwehr.</p> <p>Eigentümer der Brücke ist der Vermieter. Da die zukünftige Nutzung des Nachbargebäudes offen ist, ist ein Abriss der Brücke bisher nicht geplant.</p>
------------	--	--

39.	<p>Wer ist der Eigentümer der gekennzeichneten Flächen (Bild 1 Nr. 1 bis Nr. 6)?</p> <p>a. Welche tatsächliche Nutzung haben die in (Bild 1 Nr. 1 bis Nr. 6) gekennzeichneten Flächen zum Stichtag 31.12.2021.</p> <p>b. Ist für das Bauvorhaben eine Nutzungsänderung der in (Bild 1 Nr. 1 bis Nr. 6) Flächen notwendig? Wenn ja, bitte über den aktuellen Stand berichten.</p> <p>c. Ist der Stadt bekannt, wer oder was in Zukunft in den Gewerbeflächen des Empfangsgebäudes (Bild 1 Nr. 1) einzieht? Sofern Gastronomien in dem Empfangsgebäude geplant sind, könnte bzw. würde sich eine Außengastronomie sehr lohnen. Diese würden aber die Zufahrt durch Feuerwehrfahrzeuge/Krankentransporte hindern oder zumindest stark einschränken.</p> <p>d. Inwieweit hat man diesbezüglich mit dem Eigentümer dieser Fläche (Bild 1 Nr. 1), sofern nicht 100% öffentlich, Gespräche geführt, um die Attraktivität der Gewerbefläche nicht negativ zu beeinflussen und gleichzeitig die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge/Krankentransporte zu gewährleisten?</p> <p>e. Die Fläche (Bild 1 Nr. 1) wird durch Straßenlaternen blockiert und durch Glasplatten (Funktion ist mir unbekannt) (Bild 1 Nr. 7) ebenerdig bedeckt. Kann ein schweres Fahrzeug, z.B. Feuerwehrfahrzeuge, über diese Fläche fahren bzw. hindern die Straßenlaternen die Zufahrt?</p>	<p>a) Bei den Flächen handelt es sich um Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität, die für die allgemeine Nutzung der Bürger vorgesehen sind und die sich im Eigentum der Stadt befinden.</p> <p>b) Nein, der obere Platz ist Bestandteil der Neugestaltung Döppersberg. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Evtl. Nutzungsänderungen, die Auswirkungen auf Flächen für die Feuerwehr haben, werden im Genehmigungsverfahren betrachtet.</p> <p>c) Das historische Empfangsgebäude steht im Eigentum der Bahn. Die Investorenfindung durch die Bahn läuft z.Z. Aussagen zur zukünftigen Nutzung können noch nicht gemacht werden. Im Zuge der Baugenehmigung für den neuen Döppersberg war die Feuerwehr involviert und die Lage der Feuerwehruwegung und - Flächen sind festgelegt. Auf dem oberen Platz wurde eine mögliche Außengastronomie berücksichtigt. Eine Behinderung der Feuerwehr gibt es nicht.</p> <p>d) Die Freihaltung der Feuerwehrflächen vor dem historischen Empfangsgebäude ist eine zwingend einzuhaltende Rahmenbedingung der Investorenausschreibung durch den Eigentümer Bahn. Eine attraktive Außennutzung schließt die Gewährleistung der Feuerwehr- und Krankenwagenzufahrt nicht aus.</p> <p>e) Die Einbauten behindern nicht einen Feuerwehreinsatz. Siehe auch die Antwort zu c.</p>
40.	<p>Kann gewährleistet werden, dass die Polizei mit ihren Einsatzfahrzeugen vor der Polizeiwache problemlos sowohl nach rechts in Richtung Busbahnhof als auch links in Richtung Elisabeth-Schniewind-Straße zügig zu Einsätzen fahren kann, wenn ein massiver Einsatz der Feuerwehr auf dem Vorplatz stattfindet?</p>	<p>Das ist Absprachesache im Einsatzfall. Über Einsatztaktik der Bundespolizei kann hier keine Aussage getroffen werden.</p>

41.	<p>Die Fassade am Döppersberg (rechts und links von dem Treppenaufgang) bröckelt.</p> <p>a. Kann bei schweren Bauarbeiten am Vorplatz der Bundesbahndirektion gewährleistet werden, dass weitere Beschädigungen an der Fassade vermieden werden?</p>	<p>Schwere Bauarbeiten am Vorplatz der Bundesbahndirektion, die zu Beschädigungen der angesprochenen Fassade führen können, sind nicht vorgesehen.</p>
42.	<p>Sofern die Fragen 1 bis 4 nicht abschließend im Sinne des Bauvorhabens geklärt werden können, kann meines Erachtens die Realisierung des Projekts aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht umgesetzt werden.</p> <p>a. Hat sich die Stadtverwaltung diesbezüglich rechtlich abgesichert?</p> <p>b. Wie ist diesbezüglich der aktuelle Stand?</p>	<p>Jedes Bauvorhaben wird nach Maßgabe der baurechtlichen Regelungen im Rahmen eines umfassenden Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Inhaltlich werden in diesem Verfahren auch alle Aspekte des Brandschutzes berücksichtigt, welche bei größeren Vorhaben regelmäßig in sog. Brandschutzkonzepten darzulegen sind und behördlich geprüft werden. Die Feuerwehr selbst stellt dabei regelmäßig die brandschutztechnische Expertise zur Verfügung. Rechtliche Hinderungsgründe werden hier bisher nicht gesehen.</p>
<p>Nachtrag (Zusatzfragen) Anlage 01.01. (VO/0173/22) – öffentlicher Teil</p>		
43.	<p>Wie sieht der Nutzungsplan des Gebäudes über die Laufzeit von 30 Jahren aus?</p> <p>Im Zuge der Arbeitsmarktentwicklung (Pflicht Homeoffice anzubieten etc.) geht man heute ja eher davon aus, dass die großen Bürogebäude nicht mehr gebraucht werden.</p>	<p>Zunächst gilt der heutige Planungsstand mit den städtischen Leistungseinheiten, dem Jobcenter und der Bergischen Universität. Im Laufe der Jahre sind Anpassungen während der Nutzungsdauer möglich.</p> <p>Siehe hierzu Antwort zu Frage 3 der Anlage 01 zum Bericht VO/0173/22 (Fragen und Antworten)</p>
44.	<p>Wie sieht der Gesamtplan aus? Also was passiert oder was empfiehlt das GMW bezüglich der städtischen Liegenschaften, aus denen die Verwaltungseinheiten ausziehen und dann leer stehen?</p>	<p>Siehe Antworten zu Fragen 1-3 der Anlage 01.</p>
45.	<p>In welchem Zustand übernimmt die Stadt Wuppertal das Gebäude und welchen Energiestandard erfüllt es?</p>	<p>Die Stadt übernimmt das Gebäude in vollständig saniertem Zustand gemäß Anforderungen der Nutzer und des GMW. Zum Energie- und</p>

		Gebäudestandard wird auf die Antworten zu Fragen 25 und 26 der Anlage 01 sowie die dazu eingestellten Anlagen verwiesen.
46.	Wie sehen die vereinbarten Untervermietungsverträge aus.	Siehe Antwort zu Frage 19 Anlage 01 und die eingestellten Anlagen.
47.	Wir bitten darum, die Anlagen zum Mietvertrag zur Verfügung gestellt zu bekommen.	Siehe Antwort zu Frage 21 Anlage 01 sowie die eingestellte Anlagen.
48.	Handelt es sich lediglich um Absichtserklärungen seitens der Universität und des Jobcenters oder um bereits entschiedene und verbindliche Beschlüsse?	Siehe Antwort zu Frage 11 der Anlage 01.
49.	Das GMW möge bitte, wie Drees und Sommer, einen Vergleich der Warmmieten berechnen!	Siehe Beantwortung in der nichtöffentlichen Anlage (VO/0173/22 Erg nö).
50.	Warum hat das GMW in seiner Berechnung noch Bauunterhaltungskosten drin und das hoch bezahlte Beratungsunternehmen nicht?	Siehe Beantwortung in der nichtöffentlichen Anlage (VO/0173/22 Erg nö).
51.	Wenn man die Verwaltungskosten in Höhe von 3,5 % der Jahresbruttomiete und die vertraglichen 2 % der Jahresbruttomiete für Instandhaltungskosten auf den qm herunterrechnet, ergibt sich hieraus eine reale Miete von 14,03 € / qm. In der Vergangenheit wurde im letzten Jahr ein Vertrag mit einem Mietzins in Höhe von 14,00 € als zu teuer für die Stadt Wuppertal eingeschätzt und dementsprechend die Vertragsverhandlungen erst einmal beendet. Was hat sich bei der Einsetzung des Mietzinses im Vergleich zu der ablehnenden Einschätzung im letzten Jahr bis heute verändert?	Siehe Beantwortung in der nichtöffentlichen Anlage (VO/0173/22 Erg nö).
52.	Wie hoch sind die Umzugskosten? (inkl. ggf. Ausfall der Verwaltung für die Zeit des Umzuges, eigene Manpower, Mobiliar etc.)	Siehe Antwort zu Frage 36 der Anlage 01 sowie die Anlage zu den Umzugskosten.

Nachtrag (Zusatzfragen) Große Anfrage CDU-Fraktion vom 07.03.22 (VO/0294/22/1-A) – öffentlicher Teil

53.	In Anlage 03 der VO/0173/22 wird berichtet, dass aufgrund des Schallschutzes der Austausch aller Fenster geplant ist. Ist beim Einbau der neuen Fenster überall Dreifachverglasung vorgesehen?	Es wurde in der Mieterbaubeschreibung definiert, dass 2fach oder 3fach Verglasung vorgesehen wird, in Abhängigkeit zum energetischen Nachweis nach GEG. Zum Schallschutz macht der Vermieter die Angabe, dass je nach Berechnungsergebnis die Art der Verglasung entschieden wird. Bei einer 2fach Verglasung würde die äußere Glasscheibe dicker ausfallen als die Innere. Damit kann ein besserer Schallschutzwert erreicht werden als bei einer einfachen 3fach Verglasung.
54.	In den Unterlagen wird erwähnt, dass geplant ist, auf das neu zu berechnende Dachgeschoss noch ein weiteres Staffelgeschoss zu setzen. Wäre es möglich, dem Ausschuss eine Visualisierung der Bundesbahndirektion mit dem geplanten, neuen Dach- und Staffelgeschoss zur Verfügung zu stellen?	Siehe Anlage 01 (Vogelperspektive). An einer skizzenhaften Darstellung wird derzeit noch gearbeitet, diese kann nachgereicht werden.
55.	Ist es möglich, dem Ausschuss den Mietvertrag (Stand 24.02.2022) aus Anlage 01 (VO/0173/22/Erg. n. ö.) im Änderungsmodus zur Verfügung zu stellen, um die Änderungen im Vertrag besser nachvollziehen zu können?	Siehe Beantwortung in der nichtöffentlichen Anlage (VO/0294/22/1-A nö).
56.	In Anlage 13 des Mietvertrages (VO/0173/22/Erg. n. ö.) ist im „Muster zur Mieterdienstbarkeit“ unter Punkt 2 ein Höchstbetrag für den Wertersatz der Dienstbarkeit gemäß §882 BGB genannt. Wie berechnet sich dieser Höchstbetrag und wie schätzt die Verwaltung diesen niedrig angesetzten Betrag ein?	Siehe Beantwortung in der nichtöffentlichen Anlage (VO/0294/22/1-A nö).

Nachtrag (Zusatzfragen) Große Anfrage FDP-Fraktion vom 08.03.22 (VO/304/22/1-A)

57.	Die neue Berechnung „im Bestand“ ist um ca. 27 Mio. teurer als die Berechnung vor vier Wochen. Warum?	<p>Folgende Faktoren haben zu dieser Veränderung geführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die BGF für einige Gebäude haben sich erhöht (Begründung nachstehend). Anhand der BGF werden die Instandhaltungskosten (Bauunterhaltung), sowie auch die Kosten für Modernisierung und neue Büroorganisation berechnet. Durch die Erhöhung der BGF (Bruttogeschossfläche) sind diese Kosten für einige Bestandsgebäude gestiegen.• Weiterhin werden nun auch für die angemieteten Bestandsgebäude Modernisierungskosten berücksichtigt, weil davon ausgegangen werden kann, dass eine eventuelle Modernisierung auf den Mieter umgelegt werden würde (entweder als Mieterhöhung oder als Einmalkosten).• Die Mieten der angemieteten Bestandsgebäude, sowie auch der im Eigentum des GMW befindlichen Bestandsgebäude werden nun indexiert. Eine Indexierung ist in den aktuellen Mietverträgen nicht vorgesehen, jedoch gem. Aussagen des GMW in Zukunft wahrscheinlich.• Außerdem wird nun die Verzinsung des gebundenen Anlagevermögens für die im Eigentum des GMW befindlichen Gebäude berücksichtigt. Damit werden Opportunitätskosten berücksichtigt, die durch den Nicht-Verkauf der Gebäude entstehen.• Auch werden nun Abschreibungen der im Eigentum des GMW befindlichen Bestandsgebäude berücksichtigt.
-----	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> Für die Berechnung der Modernisierungskosten wird nun für die Jahre 2022 und 2023 mit einer nochmals erhöhten Baupreissteigerung (8,5%, zuvor 4%) gerechnet, die aus der aktuellen Marktlage und dem damit verbundenen, hohen Kostenrisiko resultiert. <p>Hinzu kommen weitere Änderungen im Zuge der Konsolidierung der beiden Berechnungen von D&S und dem GMW.</p> <p>Insgesamt haben sich die Ergebnisse der Berechnung auch unter anderem deswegen erheblich verändert, da die Berechnungsweise der jährlichen Zahlungsströme für alle Szenarien geändert wurde. Im Zuge der Konsolidierung der Berechnungen von D&S und dem GMW wurde eine dynamische Betrachtungsweise vereinbart. Der Unterschied der beiden Betrachtungsweisen besteht darin, dass in der dynamischen Betrachtungsweise die zukünftigen Zahlungsströme inflationsbereinigt werden, bei der statischen Betrachtungsweise dagegen auch in Zukunft die nominal gleichen Zahlungsströme wie in der Gegenwart angenommen werden. Somit wird auch die aktuelle Entwicklung der Inflation berücksichtigt, die bei dem Aufsetzen der Drees & Sommer Betrachtung im Oktober 2019 noch nicht diese Entwicklung aufzeigte.</p>
58.	Die Angaben zur BGF (direkt unter NUF) hat sich in fast allen Immobilien verändert. Warum?	Die Datenbasis des GMW für die verwalteten Gebäude beruht auf Nutzflächen (NUF). Dem GMW liegen nicht für alle Gebäude exakte Angaben zu Bruttogrundflächen (BGF) vor. Demnach muss die Ermittlung der BGF für einige der betrachteten Gebäude rechnerisch anhand der NUF erfolgen. Drees & Sommer war zur Berechnung der BGF ursprünglich gemäß eigenen Erfahrungswerten von einem Aufschlag auf die Nettoraumfläche ($NRF = NUF + \text{Technikflächen} + \text{Verkehrsflächen}$) von 12% ausgegangen. Im Zuge der Konsolidierung der beiden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung haben sich Drees & Sommer und das GMW

		<p>auf teilweise höhere Zuschläge für die Konstruktionsgrundfläche (BGF = NRF + KGF) geeinigt, da bei den teilweise sehr alten Bestandsgebäuden eher dickere Wände und damit ein Höherer Anteil an Außen-, Innen- und Trennwänden an der Gesamtfläche anzunehmen ist. Durch die höheren Zuschläge ergeben sich demnach höhere BGF-Werte.</p>
59.	<p>Ist es richtig, dass laut Untermietverträgen nicht mehr wie ursprünglich durch Dress uns Sommer kommuniziert, das Jobcenter 6.824 qm mieten wird, sondern lediglich 2.672 qm zur alleinigen Nutzung und 9.887 qm zu 34,55 % und 1.414 qm zu 26,68 %. Wenn ja, wodurch ist dies begründet?</p>	<p>Die Änderung der Flächen ist auf die in der Zwischenzeit fortgeschrittene Planung zurückzuführen. Sowohl die Fläche des Jobcenters aus dem alten Planungsstand von 6.824 m², als auch die neue Fläche von 6.466 m² wurden anhand derselben Systematik errechnet.</p> <p>Durch den besonderen Charakter der geplanten Arbeitsflächen, der angestrebten Synergien und des Zusammenarbeitsmodells werden viele Flächen im Gebäude gemeinschaftlich durch zwei oder alle drei Nutzer genutzt. Daher können einige Flächen im derzeitigen Planungsstand und auch in der späteren Planung nicht eindeutig einem Nutzer zugeordnet werden. Um dennoch die Mietflächen für die Untermietverträge und bspw. auch die Verteilung der späteren Betriebs- und Nebenkosten festzulegen, erfolgt eine Umlegung der gemeinschaftlich genutzten Flächen anhand der Anteile der eindeutig zuordenbaren Flächen.</p> <p>Beispielsweise belegt das Jobcenter im aktuellen Planungsstand 2.672 m² exklusiv genutzte bzw. eindeutig zuzuordnende Fläche, die Leistungseinheiten der Stadt belegen 5.061 m² exklusiv genutzte bzw. eindeutig zuzuordnende Fläche. Zusätzlich werden Flächen i.H.v. 9.887 m² durch die Stadt und das Jobcenter gemeinschaftlich genutzt bzw. sind zu diesem Zeitpunkt keinem der beiden Nutzer eindeutig zugeordnet. Diese 9.887 m² werden anhand der Anteile der exklusiven Fläche auf beide Nutzer verteilt (5.061 m² entsprechen 65,45% und 2.672 m² entsprechen 34,55%). Außerdem gibt es Flächen, die durch alle drei Nutzer</p>

		<p>gemeinschaftlich belegt werden (1.414 m²). Diese Flächen werden nach derselben Systematik auf die drei Nutzer verteilt.</p> <p>Im Falle des Jobcenters ergeben sich somit im aktuellen Planstand 2.672 m² (exklusive Fläche des JC) + 34,55% * 9.887 m² (Gemeinschaftsfläche STW und JC) + 26,68% * 1.414 m² (Gemeinschaftsfläche STW, JC und Uni) = 6.466 m². Auch die 6.824 m² aus dem alten Planungsstand wurden nach dieser Systematik ermittelt.</p>
60.	Ist es richtig, dass mit 2,00 €/qm für Heiz-, Strom und Reinigungskosten (Sanitäranlagen) gerechnet wird?	<p>Die vom Nutzer an den Hauptmieter (GMW) zu zahlende Betriebskosten-Vorauszahlung beträgt 2€/m², zzgl. der Vorauszahlung an den Vermieter von 2,25€/m² ergibt sich eine Gesamtvorauszahlung für die Betriebskosten von 4,25€/m².</p> <p>Dabei handelt es sich um Annahmen, erst nach der ersten Abrechnung kann die tatsächliche Höhe der Betriebskosten benannt werden</p>
Nachtrag (Zusatzfragen) Fragen FDP-Fraktion vom 14.03.22		
61.	Warum befinden sich unter der Anlage 4.1 zwei Berechnungen und welche der beiden ist valide?	Beide Rechnungen sind valide. Die erste Darstellung der Nebenkosten der Fa. Clees bezieht sich auf das erste Jahr der Anmietung (voraussichtlich 2025). Die 2. Datei bezieht sich auf zukünftige Abrechnungszeiträume, da hierin auch periodisch wiederkehrende Kosten berücksichtigt werden.
62.	Zur Konkretisierung der Frage 4 der vorliegenden Großen Anfrage: Gemäß der Untermietverträge leisten die Uni und das Jobcenter eine Vorauszahlung von 2,00 €/qm für Leistungen die der Hauptmieter unter Ziffer 12 erbringt. Unter Ziffer 12 sind Reinigungen der Untermietflächen und Sanitäreinrichtungen, Stromversorgung und Heizung subsumiert. Hieraus wird abgeleitet, dass somit davon ausgegangen wird, dass die Stadt Wuppertal für die Strom-, Heizversorgung und Reinigung auch 2,00 € / qm rechnet, zusätzlich zu der	Es handelt sich um verbrauchsabhängige Kosten. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht prognostizierbar, wie hoch ab 2025 bis 2055 die Kosten für Wärme, Strom, Wasser und Gebäudereinigung sein werden. Eine seriöse Schätzung kann, bei einer aktuellen Inflationsrate von ca. 5 % und Anstiegen von Energiekosten von bis zu 50 % hierzu nicht abgegeben werden.

	GMW Umlage von 2,00 € / qm und Betriebs- und Nebenkosten von 2,25 € / qm. Hierfür bitten wir um Vorlage einer Prognose der zu erwartenden Strom-, Heizungs- und Reinigungskosten.	
63.	Ist es richtig, dass die Untermieter 1 € / qm der Umlage (2,00 € / qm) an das GMW übernehmen?	Es ist richtig, dass die Untermieter 1€ pro qm an das GMW zahlen.
64.	Mittlerweile ist ja deutlich geworden, dass die Stadt trotz möglichem Umzug in das Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion die Gebäude Steinweg und Neumarktstraße definitiv weiterhin behalten möchte. Somit sind doch die entsprechenden Investitionen und Berechnungen des GMWs bezüglich dieser Liegenschaften hier entsprechend auch noch zu kalkulieren und zu berücksichtigen. Wir bitten um Vorlage der Kalkulation und Auflistung der so zusätzlich anfallenden Investitionskosten.	<p>Die Kosten für eine weitere Nutzung der Standorte Steinweg und Neumarktstraße müssen unabhängig von der Entscheidung für oder gegen die Anmietung des ehemaligen Bundesbahndirektionsgebäudes betrachtet werden.</p> <p>Die notwendigen Herrichtungskosten ergeben sich aus der Konkretisierung möglicher künftiger Nutzungen an diesen Standorten. Dazu gibt es gegenwärtig jedoch noch keinerlei Planungen bzw. Kostenberechnungen.</p> <p>Eine mögliche Belegung der Standorte mit Dienststellen der Stadt wird zur Aufgabe der bis dahin von den betreffenden Dienststellen anderweitig belegten Flächen führen.</p> <p>Eine solche Entscheidung wird ebenfalls unter Berücksichtigung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffen werden.</p> <p>Nicht mehr benötigte Flächen werden auf jeden Fall aufgegeben.</p>
65.	Gibt es in den Verträgen (Hauptmietvertrag oder Untermietvertrag) vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten und falls ja, wie sind diese konkret ausgestaltet?	Es gibt keine Möglichkeit einer ordentlichen, vorzeitigen Kündigung. Der Mietvertrag wird gem. §3 Nr.2 i.V. mit § 14 Nr.1 mit einer Festlaufzeit von 30 Jahren geschlossen. Dies gilt auch für die Untermietverträge, die das GMW mit dem Jobcenter und der Bergischen Universität abschließt.