

An
- VI -



Risiken Salzmann-„Untervermietung“ frei werdender Räume

Anfrage der CDU-Fraktion vom 28.11.2011 zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen am 30.11.2011

Vorlage Nr.:

Fragesteller: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach

Anfrage: Wir fragen den Magistrat:

Frage 1: Ist es richtig, dass in allen 5 Varianten die bestehenden Mietverhältnisse zum Einzugstermin der städtischen Ämter in das Salzmanngebäude beendet werden können und keine Kosten für vorzeitige Auszüge der betreffenden Ämter entstehen?

Antwort 1: -11- antwortet: nein, wenn der Einzugstermin bei Salzmann der Januar 2013 sein wird. Verschiebungen nach hinten minimieren entsprechend das Risiko aus Untervermietung.

Frage 2: Wenn nein, wie lang sind die verbleibenden Bindungszeiten und wie hoch die jeweiligen monatlichen Zahlungsverpflichtungen?

Antwort 2: -11- antwortet:
Für das zur Diskussion stehende Modell „Technisches Rathaus gilt:

Liegenschaft / Organisationseinheit		Ende des aktuellen Mietvertrages	mtl. Kaltmiete
Arbeitssicherheitsdienst	Obere Königsstraße 7	31.12.2014	438,33 €
Arbeitssicherheitsdienst	Obere Königsstraße 7 / Keller	31.12.2014	22,50 €
Gewerbsteuer	Obere Königsstraße 7	31.12.2013	1.741,15 €
Liegenschaftsamt	Obere Königsstraße 7	31.12.2013	5.619,55 €
Ordnungsamt	Kurt-Schumacher-Straße 29 bis 31	31.12.2017	19.063,10 €
Straßenverkehrsamt	Friedrichstraße 36	12 M.z. 28.02. d.J.	8.075,42 €
Umwelt- und Gartenamt	Obere Karlsstraße 15	31.12.2011	5.159,83 €
Zukunftsbüro	Obere Königsstraße 7	31.12.2014	573,50 €
Zukunftsbüro	Obere Königsstraße 7 / Keller	31.12.2014	27,00 €
Veterinäramt	Kurt-Schumacher-Str. 31	31.03.2018	2.026,97 €
KAF	Wilhelmstraße	31.01.2015	1.993,32 €
Sozialamt (-5004-)	Obere Königsstraße 9	30.09.2016	950,00 €

Frage 3: In den Objekten Kurt-Schumacher-Straße, Obere Königstraße 3-5 und Leipziger Straße soll jeweils untervermietet werden. Es handelt sich nicht um Wohnraummietverhältnisse und es sollen auch nicht Teile untervermietet werden, sondern es soll selbständige Gebrauchsüberlassung an Dritte erfolgen.

Frage 3.a): Sind diese Mietverhältnisse darauf geprüft, ob das Recht zur Gebrauchsüberlassung oder Weitervermietung besteht oder vertraglich ausgeschlossen bzw. eingeschränkt ist?

Antwort 3.a): Soweit die Flächen nicht als Pufferflächen während der Sanierung im Rathaus benötigt werden (die Stadt bleibt selbst Mieter), sind Untervermietungen nach Zustimmung des Vermieters möglich.

Frage 3.b): Für welchen Zeitraum und in welcher Höhe belaufen sich die Verluste aus „Untermieteinnahmen“ in den jeweiligen Varianten 1 bis 5, wenn keine „Untervermietung“ gelingt bzw. der „Untermieter“ nicht zahlt?

Antwort 3.b): -11- antwortet:

1. Modell Technisches Rathaus: 728.784 € für 54 Monate in der Kurt Schumacher Straße
2. Modell Jugend und Soziales: 1.649.084 € für 118 Monate in Oberen Königsstraße 3 und 125 Monate in der Kurt Schumacher Straße,
3. Modell Jugend und Schule: wie Jugend und Soziales,
4. Modell Jugend, Schule, Ordnung: 2.377.868 € für 118 Monate in Oberen Königsstraße 3 und 125 Monate in der Kurt Schumacher Straße (ehemals Jugendamt) sowie 54 Monate in der Kurt Schumacher Straße (ehemals Ordnungsamt),
5. Modell Kulturfabrik: 889.272 € 108 Monate für Depotflächen Leipziger Straße.

Die Risiken verringern sich, wenn freigewordene Flächen als Pufferfläche für die Sanierung des Rathauses genutzt werden

Frage 3.c): Wie hoch schätzt der Magistrat das Risiko möglicher Haftungen für Schäden, die die „Untermieter“ verursachen?

Antwort 3.c): Die Haftung für Schäden durch den Mieter übernimmt wie in allen anderen Gewerbemietverträgen vertraglich der Mieter. Dieser kann beim Untermieter Regress nehmen.

Frage 4: Hat der Magistrat berücksichtigt, dass die Planung des Investors im Salzmanngebäude neben dem städtischen Mietanteil von 10.000 m² Bürofläche, weitere 32.000 m² Bürofläche dort zu schaffen, starken Preisdruck auf Büromieten erzeugen wird?

Antwort 4: Der Magistrat geht nicht davon aus, dass durch die Schaffung neuer gewerblicher Mietflächen im Salzmanngebäude ein spürbarer Preisdruck auf Büromieten in Kassel entsteht. Die gesamte Mietfläche beträgt im Übrigen nicht 42.000 m², sondern 22.000 m².

Frage 5: Wie schätzt der Magistrat die Auswirkungen auf den Leerstand von Büroräumen in der Innenstadt und die Schwächung der Innenstadt durch weniger Arbeitnehmer und Besucher ein, wenn in innenstadtferner Lage 42.000 m² Bürofläche entstehen sollen?

Antwort 5: Angesichts der hohen Besucherfrequenz der Innenstadt und der großen Zahl von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Zentrum Kassels wird die Verlagerung von 300 Arbeitsplätzen nach Bettenhausen keine spürbar negativen Auswirkungen auf die Innenstadt haben. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

Neukäter