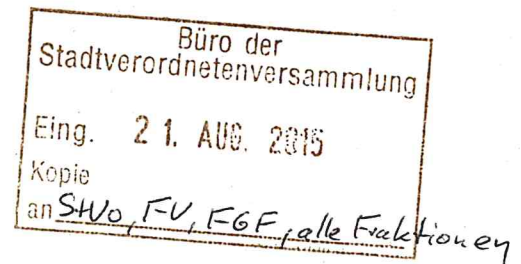


**Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Beate Funck**

ANFRAGE an den Magistrat der Stadt Hanau

schriftliche Beantwortung gem. § 18 der GO

mündliche Beantwortung gem. § 18 der GO



Betreff: Mieten und Pachten im Forum Hanau

Verschiedene städtische Einrichtungen und Beteiligungen, wie etwa Bibliothek, Hanauer Parkhaus GmbH, Hanau Lokale Nahverkehrs-Organisation, Sparkasse Hanau sind Mieter bzw. Pächter im Forum Hanau.

Fragen:

1. Welche städtischen Einrichtungen und Beteiligungen sind Mieter bzw. Pächter im Forum Hanau?
2. Welche weiteren Untermietverträge von Einrichtungen und Beteiligungen gibt es?
3. Welche Laufzeit haben die Mietverträge (aufgegliedert nach Einrichtungen und Beteiligungen)?
4. Wie hoch sind die jährlichen Mieten und Nebenkosten (aufgegliedert nach Einrichtungen und Beteiligungen sowie Quadratmeter für Haupt- und Nebenflächen)?
5. Welche Abstandszahlungen/Entschädigungen kann der Vermieter geltend machen, wenn die vereinbarte Grundmietzeit nicht verlängert wird (z.B. Nichtausübung einer Verlängerungsoption)?
6. Wie ist die Aufteilung zwischen Stadtbibliothek, Stadtarchiv, Wetterauische Gesellschaft, Geschichtsverein und Medienzentrum (Mieten und Quadratmeter)?
7. Wie hoch sind die Kosten für Einrichtung und Umbau der angemieteten Flächen (aufgegliedert nach Einrichtungen und Beteiligungen)?
8. Gibt es Staffelmieten und wie hoch sind die Steigerungen (für indexbezogene oder umsatzbezogene Mieten die entsprechenden Vereinbarungen erläutern)?
9. Wie hoch sind die kalkulierten Einnahmen der einzelnen städtischen Einrichtungen und Beteiligungen im Forum?
10. Wird nach einer Einnahmenhöhe eine umsatzabhängige zusätzliche Miet- bzw. Pachtzahlung der Beteiligungen fällig (nach Staffelung aufgelistet)?

11. Gibt es darüber hinaus weitere Vereinbarungen mit dem Betreiber des Einkaufszentrums, die Aufwand oder Mindererträge verursachen (z.B. Stellplätze die temporär oder dauerhaft kostenlos oder -reduziert zur Nutzung bereitgestellt werden müssen)?
12. Wie hoch sind die Nebenkosten für die Verwaltung des Gebäudes (z. B. Centermanagement, Sauberkeit im Innen- und Außenbereich, Schließdienst/Security)?
13. Welche Kosten sind davon fest bzw. variabel (z. B. Werbemaßnahmen, ggfs. Planzahlen, falls noch keine festen Vereinbarungen mit dem Centermanagement getroffen wurden sind)?
14. Welche Kosten werden an die städtischen Einrichtungen und Beteiligungen weiterbelastet?

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Eingang: 21. 8. 2015

Kontroll-Nr.: 49/2015



Der Magistrat

Magistrat der Stadt Hanau, Amt 10.2, Postfach 1852, 63408 Hanau

Alternative Linke Fraktion

**(über Büro der
Stadtverordnetenversammlung)**

Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: ec
Name: Eckmann
Telefon: 06818-295 540
Fax: 06181 295 -470
e-mail: monika.eckmann@hanau.de
Zimmer: 2.24
Datum: 21.09.2015

**„Mieten und Pachten im Forum Hanau“
(Anfrage der Alternative Linke Fraktion vom 21.08.2015)**

Sehr geehrte Fraktionsmitglieder,

der Magistrat hat in seiner Sitzung am 21.09.2015 die obengenannte Anfrage beantwortet.

Als Anlage übersenden wir Ihnen die Antwort auf Ihre Anfrage.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Eckmann

Anlage




Vorlage an den Magistrat	Vorlagennummer: FB1SPO/6809/2015 Verfasser: Martin Bieberle Aktenzeichen: Datum: 15.09.2015
Sachbearbeitendes Amt: FB 1 - Stadtentwicklung, Personal und Organisation	
Folgende Ämter, Fachbereiche, Eigenbetriebe haben mitgezeichnet:	

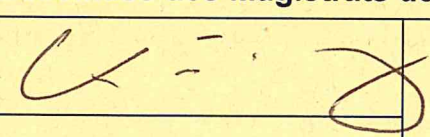
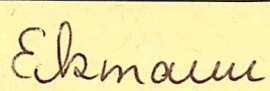
Vorläufige Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N	21.09.2015	Magistrat

Anfrage zum Thema Mieten und Pachten im Forum Hanau

Der Magistrat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Anfrage der „Alternative Linke Fraktion“ vom 21.08.2015 wird wie folgt beantwortet:


 Kaminsky
 Oberbürgermeister

Beschluss des Magistrats der Stadt Hanau		
	gemäß Vorlage beschlossen	
Oberbürgermeister		Protokollführung

Begründung:
Vorbemerkung:

In dem Vergabeverfahren „Wettbewerblicher Dialog Innenstadt Hanau“ hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 31.05.2010 dem Zuschlag auf das Angebot des Bieters HBB zugestimmt. Bestandteil des beschlossenen Angebotes war u. a. das Mietangebot von HBB an die Stadt Hanau zur Anmietung von Räumen im Forum.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Magistrat ermächtigt, auf der Grundlage der Angebote, die Verträge mit HBB abzuschließen. Der Magistrat hat mit Beschluss vom 14.03.2011 dem Abschluss des notariellen Mietvertrages zwischen Stadt Hanau und HBB vom 28.10.2010 zugestimmt; Änderungen zum Mietvertrag hat der Magistrat am 12.08.2013 beschlossen, da sich durch die konkretisierte Planung Flächen verändert haben.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.03.2014 dem Konzept „Kultur im Forum Hanau“ zugestimmt, gemäß Beschluss bildet sich die Finanzierung der Stadtbibliothek im Haushaltsplan 2015 ab.

Die Antworten zu den nachfolgenden Fragen sind in den Gremienbeschlüssen geregelt.

Außer der Anmietung von Räumen im Forum durch die Stadt Hanau hat die Stadtwerke Hanau GmbH Räume für ein Kundenzentrum und die Parkhaus Hanau GmbH die Tiefgarage von HBB angemietet, die von ihr betrieben wird.

Frage 1:

Welche städtischen Einrichtungen und Beteiligungen sind Mieter bzw. Pächter im Forum Hanau?

Frage 2:

Welche weiteren Untermietverträge von Einrichtungen und Beteiligungen gibt es?

Fragen 1 und 2 werden wie folgt beantwortet:

Anmietung Stadt Hanau:

Kulturforum :

- Stadtbibliothek
- Stadtarchiv
- Medienzentrum
- Volkshochschule
- Wetterauische Gesellschaft für die gesamte Naturkunde in Hanau 1808 e.V.
- Hanauer Geschichtsverein 1844 e. V.

Untervermietung:

- Sparkasse Hanau
- Martin-Luther Service GmbH (Betreiber des Lesecafés)

Sonstige Flächen im Forum untervermietet:

- Eigenbetrieb HIS öffentliche Toilette
- HLNO Mobilitätszentrale
- HSB Aufenthaltsräume

Anmietung Tiefgarage:

- Parkhaus Hanau GmbH, keine Untervermietung, die Bewirtschaftung erfolgt durch die Parkhaus GmbH.

Anmietung Kundenzentrum Stadtwerke Hanau

- Stadtwerke Hanau GmbH

Frage 3:

Welche Laufzeit haben die Mietverträge (aufgegliedert nach Einrichtungen und Beteiligungen)?

Antwort:**Stadt Hanau:**

Der Mietvertrag Stadt Hanau mit HBB hat eine Mietdauer von 30 Jahren (Mietbeginn 17.08. 2015) mit Verlängerungsoption.

Entsprechende Laufzeiten haben die Untervermietungen; davon ausgenommen ist die Sparkasse, die eine Mietdauer von 10 Jahren hat und die Martin Luther Service GmbH als Betreiber des Lesecafés, die einen zunächst bis 31.12.2016 befristeten Vertrag mit Verlängerungsoption hat.

Parkhaus GmbH:

Die Mietdauer für die Tiefgarage beträgt 30 Jahre.

Stadtwerke Hanau GmbH:

Die Mietdauer für das Kundenzentrum der Stadtwerke Hanau GmbH beträgt 10 Jahre. Es gibt nach 5 Jahren ein einmaliges Sonderkündigungsrecht.

Frage 4:

Wie hoch sind die jährlichen Mieten und Nebenkosten (aufgegliedert nach Einrichtungen und Beteiligungen sowie Quadratmeter für Haupt- und Nebenflächen)?

Antwort:**Stadt Hanau:**

Die Miete mit Nebenkosten beträgt gem. § 4 des Mietvertrages jährlich 1.659.845,52 € (monatliche Miete 120.466,74 €, Nebenkostenvorauszahlungen 17.853,72 €).

Parkhaus GmbH:

Die jährliche Miete beträgt bei ca. 500 Stellplätzen 1.190.400 €; wenn pro Stellplatz ein Umsatz von 220 €/Monat überschritten wird, sind weitere 50% an den Vermieter zu zahlen. Die Nebenkosten sind noch nicht betragsmäßig konkretisiert.

Stadtwerke Hanau GmbH:

Die jährliche Miete inklusive Nebenkostenvorauszahlung beträgt 60.790,00 € (monatliche Miete 4.366,25 €, Nebenkostenvorauszahlung 700 €). Die Nebenkosten sind in der Höhe begrenzt auf maximal 5 €/m² Mietfläche und beinhalten 4% der Miete als Verwaltungskostenpauschale für das Centermanagement.

Frage 5:

Welche Abstandszahlungen/Entschädigungen kann der Vermieter geltend machen, wenn die vereinbarte Grundmietzeit nicht verlängert wird (z.B. Nichtausübung einer Verlängerungsoption)?

Antwort:

Keine.

Frage 6:

Wie ist die Aufteilung zwischen Stadtbibliothek, Stadtarchiv, Wetterauische Gesellschaft, Geschichtsverein und Medienzentrum (Mieten und Quadratmeter)?

Antwort:

Insgesamt betragen die von der Stadt angemieteten Flächen ca. 6.700 m², die sich gemäß Mietvertrag wie folgt aufteilen:

Stadtbibliothek	5105,00 m ²
Stadtarchiv	705,00 m ²
Medienzentrum	335,00 m ²
Wetterauische Gesellschaft	215,00 m ²
Hanauer Geschichtsverein	170,00 m ²
Öffentl. WC	7,40 m ²
Mobilitätszentrum EG	96,15 m ²
Mobilitätszentrum 1.OG	53,42 m ²

In der Fläche Stadtbibliothek mit 5105 m² sind Flächen zur Untervermietung wie folgt enthalten:

Lesecafé	44,70 m ²
Sparkasse	119,92 m ²

Eine abschließende Zuordnung wird, bedingt durch bauliche und organisatorische Veränderungen, derzeit erarbeitet. Der Anteil der Stadt an den Gemeinschaftsflächen beträgt ca. 1.900 m².

Frage 7:

Wie hoch sind die Kosten für Einrichtung und Umbau der angemieteten Flächen (aufgegliedert nach Einrichtungen und Beteiligungen)?

Antwort:**Stadt Hanau:**

Für Einrichtung und Ausstattung des Kulturforums stehen folgende Mittel im Haushalt:

- 2.482.000 € zzgl.
- 58.000 €, die als Fördermittel von der Bürger Grimm Stiftung der Sparkasse Hanau mit Bescheid vom 08.01.2015 zugesagt wurden für den Brüder-Grimm-Lesesaal.

Der Ausbau der öffentlichen Toilette im Forum wurde vom Eigenbetrieb HIS mit 77.000 € beauftragt.

Die Ausstattung des Lesecafés erfolgt durch den Betreiber.

Der Ausbau der sonstigen untervermieteten Flächen erfolgt durch die jeweiligen Nutzer.

Parkhaus GmbH:

Investition in Höhe von ca. 300.000 € netto insbesondere für Ein-/Ausfahrtstation, Schranken, Kassen, Beleuchtung.

Stadtwerke Hanau GmbH:

Investition in Höhe von ca. 110.000 € netto in den Ausbau. Abschließende Zahlen liegen derzeit noch nicht vor, da die Schlussrechnung noch aussteht.

Frage 8:

Gibt es Staffelmieten und wie hoch sind die Steigerungen (für indexbezogene oder umsatzbezogene Mieten die entsprechenden Vereinbarungen erläutern)?

Antwort:**Stadt Hanau:**

Eine Staffelmiete ist nicht vereinbart, geregelt ist eine Mietzinsanpassung in § 6 des Mietvertrages:

„1. Der in diesem Vertrag vereinbarte Mietzins ist wertgesichert. Als Bezugsgröße vereinbaren die Vertragspartner den Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Deutschland (Basis 2005=100).

2. Ändert sich der vorstehend genannte Index gegenüber dem Stand bei Unterzeichnung dieses Mietvertrages oder gegenüber der letzten Mietzinsanpassung nach oben oder nach unten um mehr als 10 Prozent, so ändert sich die in § 4 Abs. 1 vereinbarte Miete in Höhe von 80% der Veränderung des Indexes. Die Miete ist in ihrer neu vereinbarten Höhe ab dem 1. des nächsten Monats zu zahlen, der auf das berechnete Mietänderungsverlangen folgt.“

Parkhaus GmbH:

s. Antwort Frage 4

Stadtwerke Hanau GmbH:

Es gibt keine Staffel- oder Umsatzmietvereinbarungen. Die Miete ist prozentual über den Verbraucherpreisindex wertgesichert (prozentuale Änderung der Miete gleich der prozentualen Änderung des Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes).

Frage 9:

Wie hoch sind die kalkulierten Einnahmen der einzelnen städtischen Einrichtungen und Beteiligungen im Forum?

Antwort:

Stadt Hanau:

Der Fachbereich Kultur meldet zum Haushalt 2016 Mittel in Höhe von ca. 123.000 € an, aus der Einnahme von Gebühren für Leseausweise, Eintrittsgelder für Veranstaltungen, Umsatzerlöse Stadtarchiv und Medienzentrum.

Parkhaus GmbH:

Die Parkhaus GmbH geht nach einer Rentabilitätsberechnung von Einnahmen von ca. 1.700.000 € jährlich zzgl. Umsatzsteuer aus.

Stadtwerke Hanau GmbH:

Die Stadtwerke Hanau GmbH erzielt mit dem Kundenzentrum keine direkten Einnahmen.

Frage 10:

Wird nach einer Einnahmenhöhe eine umsatzabhängige zusätzliche Miet- bzw. Pachtzahlung der Beteiligungen fällig (nach Staffelung aufgelistet)?

Antwort:

Stadt Hanau:

Nein

Parkhaus Hanau GmbH:

s. Antwort zu Frage 4

Stadtwerke Hanau GmbH:

s. Antwort zu Frage 8

Frage 11:

Gibt es darüber hinaus weitere Vereinbarungen mit dem Betreiber des Einkaufszentrums, die Aufwand oder Mindererträge verursachen (z.B. Stellplätze die temporär oder dauerhaft kostenlos oder -reduziert zur Nutzung bereitgestellt werden müssen)?

Antwort:

Stadt Hanau:

Nein

Parkhaus Hanau GmbH:

Nein

Stadtwerke Hanau GmbH:

Es besteht ein Werbevertrag, der pauschale monatliche Kosten in Höhe von 328 € auslöst.

Frage 12:

Wie hoch sind die Nebenkosten für die Verwaltung des Gebäudes (z. B. Centermanagement, Sauberkeit im Innen- und Außenbereich, Schließdienst/Security)?

Antwort:

Stadt Hanau:

Gemäß Mietvertrag Stadt Hanau mit Investor betragen die Nebenkostenvorauszahlungen 2,40 € für die Mietflächen, 0,66 € für die Gemeinschaftsflächen.

Darin sind enthalten die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung (Anlage B.3 zum Mietvertrag) und die weiteren Nebenkosten (Anlage B.4 zum Mietvertrag), dazu gehören u.a. Kosten der Hausverwaltung, Gebäudebewachung, Reinigung, Pflege und Wartung der Flächen. Über den Vermieter wird eine Verwaltungsgebühr von 3,5% der Grundmiete über die Nebenkostenabrechnung erhoben.

Hanau Parkhaus GmbH:

Nebenkosten beinhalten insbes. Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung, Nebenkosten für Security und Schließdienst fallen nicht an, für Centermanagement sind 20.000 € jährlich zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen.

Stadtwerke Hanau GmbH:

Siehe Antwort auf Frage Nr. 4

Für Dienstleistungen (Objektbewachung, Reinigung und Wartung der Beleuchtung) fallen zudem monatlich maximal 175 € an.

Frage 13:

Welche Kosten sind davon fest bzw. variabel (z. B. Werbemaßnahmen, ggfs. Planzahlen, falls noch keine festen Vereinbarungen mit dem Centermanagement getroffen wurden sind)?

Antwort:

Stadt Hanau:

Keine.

Parkhaus GmbH:

Keine.

Stadtwerke Hanau GmbH:

Die Dienstleistungen aus Punkt 12. werden jährlich abgerechnet und sind generell variabel, jedoch für die Stadtwerke auf 175,- € im Monat begrenzt.

Der Werbevertrag aus Frage 11 ist eine fest vereinbarte Summe.

Frage 14:

Welche Kosten werden an die städtischen Einrichtungen und Beteiligungen weiterbelastet?

Antwort:

Alle Kosten, die nach dem Mietvertrag der Stadt Hanau berechnet werden, werden an die städtischen Einrichtungen und Beteiligungen weitergegeben, anteilig nach den zugeteilten Flächen, außer an Hanauer Geschichtsverein und Wetterauische Gesellschaft, da diese sich mit ihren Vereinsbeständen und Veranstaltungen im Kulturforum ehrenamtlich einbringen, s. insoweit auch der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.03.2014; in dem beschlossenen Konzept wird ausgeführt, dass die beiden Vereine die Räume kostenfrei erhalten.