

Grundsatzbeschluss	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 400
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stefan Schrenke 5636826 5638030 stefan.schrenke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.01.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0046/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.02.2020	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
06.02.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
11.02.2020	Ausschuss für Finanzen, Besteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
12.02.2020	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.02.2020	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Nutzung der Bundesbahndirektion durch die Stadtverwaltung		

Grund der Vorlage

Anmietung von Büroflächen in der ehemaligen Bundesbahndirektion

Beschlussvorschlag

Der Nutzung der Bundesbahndirektion durch die Stadtverwaltung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zum Jahresende den Ratsgremien einen Durchführungsbeschluss über die Anmietung der Bundesbahndirektion zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Die Verwaltung hat den Ratsgremien mehrfach über die Erstellung eines neuen zukunftsfähigen Raumkonzeptes berichtet. Bisher ist jedoch die Umsetzung nicht gelungen, zuletzt ist vor allem aus finanziellen Gründen auf den Neubau eines „Bürgerzentrums“ im Zusammenhang mit dem Rathaus Barmen verzichtet worden.

Jetzt bietet sich mit der Nutzung der Bundesbahndirektion die Chance, einen wichtigen Beitrag dazu zu leisten,

- den Bürgerservice deutlich zu verbessern,
- die Anzahl der Verwaltungsstandorte zu reduzieren
- und die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter*innen zu verbessern.

Die Bundesbahndirektion am Döppersberg befindet sich in zentralster Citylage, zeichnet sich durch eine bestmögliche Erreichbarkeit für Individualverkehr sowie vor allem ÖPNV aus und ist daher für die Unterbringung eines zentralen Verwaltungsstandortes optimal geeignet.

Die Verwaltung beabsichtigt die Anmietung großer Teile des Gebäudes. Die Bundesbahndirektion bietet dafür Nutzfläche von ca. 12.000 m². Davon wird die Stadt voraussichtlich mindestens 6.000 m² und das Jobcenter 4.000 m² anmieten. Beabsichtigt sind die Unterbringung folgender städtischer Leistungseinheiten:

- Teile des Jugendamtes
- Teile des Stadtbetriebes Schulen und Schulamt für die Stadt Wuppertal (Schulaufsicht)
- Teile des Sozialamtes, vor allem aus dem ehemaligen Versorgungsamt
Die abschließende Aufteilung der Fachbereiche der o.g. Leistungseinheiten auf die Gebäude wird bis zum Durchführungsbeschluss erarbeitet.
- Gesundheitsamt
- Straßenverkehrsamt
- Bezirkssozialdienst Elberfeld

Das Straßenverkehrsamt wird heute täglich von rd. 200 Besucher*innen mit dem PKW angefahren. Dies entspricht rd. 40 PKW pro Stunde. Parkmöglichkeiten im Umfeld der Bundesbahndirektion sind reichlich vorhanden. Eine Vorführung von LKWs beim Straßenverkehrsamt findet bereits seit Jahren nicht mehr statt (dezentrale Abnahme). Zudem weiten sich die digitalen Angebote beim Straßenverkehrsamt aktuell sehr schnell weiter aus.

Hinzu kommt die vom Jobcenter beabsichtigte Unterbringung der Geschäftsstellen 3 und 4 (Abmietung von zwei dezentralen Geschäftsstellen in Elberfeld). Hierdurch können erhebliche Verbesserungen von Prozessen zwischen Jobcenter und städtischen Dienststellen erreicht werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob in dem Gebäude auch ein zentrales Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene realisiert werden kann.

Als Standorte für eine Abmietung / für einen Verkauf sind folgende Objekte geplant:

Verkäufe	Nutzer	Jahresmiete (Einsparung)
Alexanderstraße 18	Ressort Kinder, Jugend und Familie – Jugendamt (208) / Stadtbetrieb Schulen (206) und Schulamt für die Stadt Wuppertal	
Willy-Brandt-Platz 19	Gesundheitsamt (305)	

Abmietungen		
Friedrich-Engels-Allee 76	Sozialamt (201), Gesundheitsamt (305)	
Müngstener Str. 10	Straßenverkehrsamt (405.2)	
Friedrichstr. 48-50	Gesundheitsamt (305)	
Neumarktstraße 40	Bezirkssozialdienst (208.13)	
Gesamt		893.000 €

Zu den Einsparungen bei den Mietkosten kommt der Verzicht auf Investitionen hinzu, die ansonsten an mehreren Standorten notwendig wären und die z.Z. noch nicht quantifiziert werden können. Dieses gilt insbesondere für das Versorgungsamt, da das derzeitige Gebäude in einem sehr schlechten Zustand ist.

Die Konditionen zur Anmietung der Bundesbahndirektion werden noch im Einzelnen verhandelt. Dies gilt auch für die Höhe des Mietzinses. Allerdings lässt der gegenwärtige Verhandlungsstand erwarten, dass mit dem Eigentümer Einvernehmen über eine marktfähige Miete erreicht werden kann. Die durch den Verkauf von Verwaltungsobjekten zu erzielenden Einmalerlöse, die durch Abmietung von Bestandsobjekten einzusparenden Mietzahlungen (s.o. Tabelle) sowie die Einsparungen bei Investitionen werden Bestandteil der zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Die für die Bundesbahndirektion zu zahlenden Jahresmiete steht noch nicht fest. Denn diese ist abhängig von der Höhe des Mietzinses, dem Umfang der Flächen und dem Standard der anzumietenden Räume.