

Durchführungsbeschluss	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 400
	Bearbeiter/in	Stephan Friedrich
	Telefon (0202)	563 5470
	Fax (0202)	563 8134
	E-Mail	stephan.friedrich@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.01.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0086/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.02.2021	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
11.02.2021	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
16.02.2021	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
18.02.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
23.02.2021	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
25.02.2021	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
01.03.2021	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion		

Grund der Vorlage

Grundsatzbeschluss vom 17.02.2020 (VO/0046/20) sowie Prüfungsauftrag zur Unterbringung von Einwohnermeldeamt oder Bürgerbüro (VO/0133/20 und VO/0062/20)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird wie folgt beauftragt:

1. Jugendamt, Stadtbetrieb Schulen, Schulamt, Sozialamt sowie der Bezirkssozialdienst Elberfeld werden in Teilen für den Einzug in die Bundesbahndirektion vorgesehen. Das Straßenverkehrsamt verlagert seinen Standort in Gänze in dieses Gebäude, ebenso das Einwohnermeldeamt. Die Bürgerbüros sind von dieser Verlagerung nicht betroffen. Die nähere Konkretisierung nach Aufgabenbereichen erfolgt im Anschluss an diesen Durchführungsbeschluss im Rahmen der Feinplanung. Dabei sind Grundsätze moderner Büroorganisation soweit wie möglich zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, sich zur weiteren Unterstützung bei der Umsetzungsplanung und den Mietvertragsverhandlungen durch externe Fachleute begleiten zu lassen. Die dafür notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von rd. 180 T€

für Planungskosten sowie rd. 110 T€ für Rechtsberatungskosten werden bereitgestellt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Mietvertrag zu verhandeln und dabei auch die Anmietung von Flächen für das Jobcenter Wuppertal und die Bergische Universität zu berücksichtigen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für die anderen Verwaltungsstandorte eine neue Raumplanung zu erarbeiten, die die Konsequenzen aus der Anmietung der Bundesbahndirektion berücksichtigt. Auch dabei sind Konzepte von moderner Arbeitsorganisation einzubeziehen und wenn möglich umzusetzen.

Die endgültige Entscheidung über die Anmietung steht unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Dafür sind der endgültig ausverhandelte Mietvertrag sowie die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung den Ratsgremien im 3. Quartal 2021 zur Entscheidung vorzulegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 17.02.20 dem Grundsatzbeschluss zur Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Durchführungsbeschluss zu erarbeiten sowie zu prüfen, ob auch das Einwohnermeldeamt oder Bürgerbüro in dem Gebäude untergebracht werden kann.

Die Verwaltung hat bereits mehrfach über die Erstellung eines neuen Raumkonzeptes berichtet. Mit der möglichen Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion bieten sich die Möglichkeiten, einen wichtigen Teil eines zukunftsfähigen Raumkonzeptes umzusetzen. Ziel ist eine deutliche Verbesserung des Bürgerservice, u.a. aufgrund einer Zusammenführung von bisher getrennten Prozessen und der Optimierung der Leistungen für die Bürgerinnen und Bürger. Durch die Bündelung von Leistungseinheiten sollen u.a. Laufwege für Bürgerinnen und Bürger reduziert werden. Durch die Einbeziehung des Jobcenters sollen dessen Prozesse mit denen der Stadt besser abgestimmt werden können.

Die Bundesbahndirektion bietet auch die Möglichkeiten, an einem zentralen, gut erreichbaren Standort einen wichtigen Schritt zur Umsetzung einer veränderten Arbeitsorganisation für die Beschäftigten der Verwaltung zu realisieren. Beabsichtigt ist mit digitalisierten Akten in die Bundesbahndirektion einzuziehen. Mit der Einführung der elektronischen Akte sowie dem Aufbau der digitalen Eingangspost hat die Verwaltung bereits vor einiger Zeit begonnen, sodass die Zielsetzung des papierlosen Büros mit wenigen Aktenbeständen und Flächen für Aktenlager in greifbare Nähe rückt.

Allerdings dürfen diese Modernisierungsschritte nicht auf die Bundesbahndirektion beschränkt bleiben. Vergleichbare Projekte - neben der flächendeckenden Umsetzung der

digitalen Akte und der digitalen Kommunikation - sind die Errichtung einer zentralen Eingangszone im Rathaus Barmen und im Verwaltungsgebäude Neumarkt. Zudem sollen auch an anderen Verwaltungsstandorten sukzessive Veränderungen in der Arbeitsorganisation erfolgen. Die Umsetzung dafür wird derzeit durch ein verwaltungsweites Projekt „Zukünftige Arbeitsorganisation bei der Stadtverwaltung“ entwickelt. Die Veränderungen müssen in eine verwaltungsweite Change-Management-Strategie einfließen und die Beschäftigten der Verwaltung einbinden.

Die vorliegende Machbarkeitsuntersuchung beinhaltet den Entwurf eines Raum- und Funktionsprogrammes sowie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Zur Unterstützung wurde externe Beratung hinzugezogen. Im Ausschreibungsverfahren wurde die Beratungsgesellschaft Drees & Sommer ausgewählt.

In einem ersten Schritt sind alle im Grundsatzbeschluss genannten Leistungseinheiten sowie das Einwohnermeldeamt (Prüfauftrag) nach ihren Rahmenbedingungen und Anforderungen (u.a. Raumanforderungen, Beschäftigten-Zahlen, Anzahl Bürgerkontakte) befragt worden. Gemeinsam mit Drees & Sommer ist unter Berücksichtigung von Benchmarks und Erfahrungswerten, gerade auch zu den Veränderungen durch die Digitalisierung, ein Raum- und Funktionsprogramm entwickelt worden. Die durch den Investor anzubietenden Flächen betragen in etwa 21.000 qm (Nettoraumfläche, entspricht rd. 17 T qm Nutzfläche)¹. Neben der Stadtverwaltung (Flächenbedarf ca. 9.850 qm Nutzfläche) wird auch das Jobcenter (ca. 3.000 qm Nutzfläche) in die Bundesbahndirektion einziehen. Zudem ist eine weitere Nutzung durch die Bergische Universität im Gebäude mit voraussichtlich rd. 3.800 qm Nutzfläche geplant.

Im Zuge dieser Machbarkeitsuntersuchung hat sich herausgestellt, dass nicht alle Leistungseinheiten, die im Grundsatzbeschluss genannt worden sind, aus Kapazitätsgründen in die Bundesbahndirektion einziehen können. Der Verwaltungsvorschlag bezieht vor allem Leistungseinheiten ein, die sehr viele Bürgerkontakte haben und deren Zusammenführung einen „Mehrwert“ für den Bürgerservice bietet. Dazu gehören das Einwohnermeldeamt sowie das Straßenverkehrsamt. Gerade bei einem Umzug oder Zuzug ist diese räumliche Nähe beider Leistungseinheiten sinnvoll. Die Schnittstellen zwischen Jobcenter, Sozial- und Jugendamt sowie Bezirkssozialdienst sind ebenfalls zahlreich. Auch der Stadtbetrieb Schulen und das Schulamt können dazu einen wichtigen Beitrag leisten, gerade beim Übergang Schule/Beruf und ggf. Studium. Das Gesundheitsamt wird nicht zur Verlegung in die Bundesbahndirektion vorgeschlagen. Nach Bewältigung des Corona-Pandemie steht eine grundlegende Neuorganisation des Gesundheitsamtes an. Diese wird sowohl den Aufgabenkatalog als auch die Aufbau- und Ablauforganisation umfassen. Dabei sind auch die Anforderungen zu berücksichtigen, die sich aus der Förderung von Bund und Land ergeben. Vor diesem Hintergrund sind weder der zukünftige Personalbestand noch der Raumbedarf des Gesundheitsamtes verlässlich abzuschätzen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind mögliche Einsparungen aus der Abmietung von Flächen (besonders Versorgungsamt) oder die Erlöse aus deren Verkauf, der Verzicht auf ansonsten voraussichtlich erforderliche Investitionen an den jetzigen Standorten sowie Einsparungen durch Flächenoptimierungen durch Drees & Sommer einbezogen worden. Eine Zusammenfassung der Parameter und der bisherigen Vorgehensweise ist im Ergebnisbericht (Anlage 01) sowie in der Arbeitstypologie (Anlage 02) beigefügt.

Im Zuge der Mietvertragsverhandlungen, die ebenfalls durch juristische Unterstützung begleitet werden, hat sich herausgestellt, dass zunächst eine Konkretisierung der Leistungseinheiten, die konkreten Anforderungen der drei Nutzer und die Verteilung im Gebäude festgelegt werden müssen. In dem Bestandsgebäude sind erhebliche Investitionsmaßnahmen vorzunehmen und folglich ergibt sich eine verlässliche

¹ vorbehaltlich der finalen Bestätigung des Vermessers

Kostenkalkulation erst, wenn die Planungen weiter vorangeschritten sind. Erst dann kann eine belastbarere Aussage zu den Kosten und dem Mietzins erfolgen.

Daher werden mit diesem Durchführungsbeschluss die Eckpunkte festgelegt, die für die weitere Planung notwendig sind. Auf dieser Grundlage wird die Planung weitergeführt und werden vor allem die Verhandlungen mit dem Eigentümer fortgesetzt. Vorgabe für die Mietvertragsverhandlungen seitens der Stadt ist, dass die für die Anmietung anfallenden Mietkosten durch Einsparungen kompensiert werden (zumindest in großen Teilen), die durch die Abmietung bzw. den Verkauf heute genutzter Objekte, durch den Verzicht auf ansonsten notwendige Investitionen und durch wirtschaftliche Flächennutzung erzielt werden.

Wenn der Stadtrat diesem vorgelegten Durchführungsbeschluss zustimmt, verbleibt die Option, den Mietvertrag nicht abzuschließen, sofern das Vorhaben auf städtischer Seite nicht wirtschaftlich ist.

Dem Rat wird die vollständige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im 3. Quartal 2021 vorgelegt.

Anlagen

Anlage 01 – Ergebnisbericht Drees & Sommer

Anlage 02 – Arbeitsplatztypologie