

Stadt Wuppertal

Ehemalige Bundesbahndirektion

Externe Unterstützung der städtischen Projektleitung |
Ergebnisbericht Drees & Sommer Stand 21.01.2021



Abb.: Bundesbahndirektion | Eigenes Foto

Drees & Sommer GmbH
Habsburgerring 2
50674 Köln

Stand: 21.01.2021

STADT WUPPERTAL
EHEMALIGE BUNDESBAHNDIREKTION | EXTERNE UNTERSTÜTZUNG

ERGEBNISBERICHT 21.01.2021

AUFTRAGGEBER

Stadt Wuppertal
vertreten durch Herrn Stadtdirektor Dr. Johannes Slawig
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

ANSPRECHPARTNER/IN

Stephan Friedrich
Tel: 0202/563-5470
stephan.friedrich@stadt.wuppertal.de

PROJEKT

Ehemalige Bundesbahndirektion | Externe Unterstützung

LEISTUNGEN

Externe Unterstützung der städtischen Projektleitung für die Vorbereitung eines Durchführungsbeschlusses zur Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	5
1.1	Ausgangssituation	5
1.2	Aufgabenstellung und Ziele	5
1.2.1	Baustein Beratungsfeld 1	6
1.2.2	Baustein Beratungsfeld 2	6
1.3	Vorgehensweise	7
1.3.1	Modul 1 Bedarfsermittlung	7
1.3.2	Modul 2 Wirtschaftlichkeitsbtrachtung	7
2	ANALYSE	8
2.1	Modul 1 Bedarfsaermittlung	8
2.1.1	Methodik / Vorgehensweise	8
2.1.2	Planungsprämissen (Vorgaben und Entscheidungen der Stadt Wuppertal)	9
2.1.3	Hinweise / Annahmen Drees & Sommer	10
2.1.4	Projektziele Workshop	10
2.1.5	Datenerhebung und Nutzerinterviews	11
2.1.6	Arbeitsplatztypologie	11
2.1.7	Raum- und Funktionsprogramm	12
2.1.8	Funktionsdiagramm	14
2.1.9	Fazit/ Gegenüberstellung Flächenangebot	14
2.2	Modul 2 Wirtschaftlichkeitsberechnung	15
2.2.1	Methodik / Vorgehensweise / Allgemein	15
2.2.2	Kennwerte und Rahmendaten	18
2.2.3	Bestandsbewertung – Baukonstruktion & Technische Anlagen (KG 300 & KG 400)	21
2.2.4	Gegenüberstellung Varianten / Zusammenfassung	22
3	EMPFEHLUNG UND AUSBLICK	23
3.1	Empfehlung	23
3.2	Ausblick nach Erhalt des positiven Durchführungsbeschlusses	23
	ENDNOTEN	23

ANLAGENVERZEICHNISⁱ

- **Anlage 01:** Dokumentation Projektziele-Workshop
- **Anlage 02:** Abgestimmte Fragebogen inkl. Begleitscheiben
- **Anlage 03:** Dokumentation Analyse-Ergebnisse
- **Anlage 04:** Arbeitsplatztypologie / Modulkatalog
- **Anlage 05:** Raum- und Funktionsprogramm Stadt Wuppertal und Jobcenter
- **Anlage 05a:** Raum- und Funktionsprogramm Bergische Universität Wuppertal
- **Anlage 06:** Funktionsdiagramm
- **Anlage 06a:** Funktionsdiagramm Bergische Universität Wuppertal
- **Anlage 07:** Dokumentation Change Workshop

- **Anlage 08:** Vollständiger Finanzplan Szenario A – Verbleib im Bestand
- **Anlage 09:** Tabelle Investitionsbedarfe Alexanderstraße 18
- **Anlage 10:** Tabelle Investitionsbedarfe Steinweg 20
- **Anlage 11:** Tabelle Investitionsbedarfe Willy-Brand-Platz 19/Friedrichstraße 48/50
- **Anlage 12:** Tabelle Investitionsbedarfe Neumarkt 10
- **Anlage 13:** Aufstellung Instandhaltung und Wartung

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Auftraggeber
AP	Arbeitsplatz
ArbStättV	Verordnung von Arbeitsstätten
ASR	Technische Regeln für Arbeitsstätten
BGF	Brutto-Grundfläche (= NRF + KGF)
BUW	Bergische Universität Wuppertal
D&S	Drees & Sommer
EK	Eigenkapital
FK	Fremdkapital
GiF	Mietflächenberechnung nach „Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.“
GMW	Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
JC	Jobcenter
KGF	Konstruktions-Grundfläche
LBO NRW	Landesbauordnung – Nordrhein-Westfalen
MA	Mitarbeiter
NRF	Netto-Raumfläche (= NUF + TF + VF)
NUF	Nutzungsfläche
OZG	Online-Zugangsgesetz
P	Personen
p.a.	per Anno/ pro Jahr
Pax	Sitzplatz Besprechung
SWU	Stadt Wuppertal
TF	Technische Funktionsfläche
VF	Verkehrsfläche
VoFi	Vollständiger Finanzierungsplan
VPI	Verbraucherpreisindex für Deutschland
VStättVO	Versammlungsstättenverordnung
ÖBV	öffentlich bestellter Vermesser

1 GRUNDLAGEN

1.1 AUSGANGSSITUATION

Der Rat der Stadt Wuppertal hat im Februar 2020 einen Grundsatzbeschluss zur Anmietung eines historischen Gebäudes am Hauptbahnhof der Stadt (ehemalige Bundesbahndirektion) gefasst. Die Stadt Wuppertal plant die Umnutzung der ehemaligen Bundesbahndirektion für eigene Einrichtungen und Ämter. So sollen etwa 590 Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Wuppertal, Teilbereiche des Jobcenters Wuppertal AöR mit etwa 200 Mitarbeitern und Teilbereiche der Bergischen Universität Wuppertal mit etwa 180 Mitarbeitern in Zukunft im ehemaligen Bundesbahndirektionsgebäude am Döppersberg untergebracht werden.

Es handelt sich bei der städtischen Nutzung um die Leistungseinheiten 003.1 das Einwohnermeldeamt, 201 das Sozialamt, 206 Schulen (in Teilen), 208 das Jugendamt (in Teilen), 305 das Gesundheitsamt und 405.2 das Straßenverkehrsamt. Diese Behörden sind derzeit in veralteten oder zu kleinen dezentralen Zweigstellen angesiedelt. In der Bundesbahndirektion sollen die Ämter zentral miteinander verbunden werden, um so Synergien zu nutzen und in Bürger- und Innenstadennähe agieren zu können.

Zielsetzung des Grundsatzbeschlusses ist es, dem Rat der Stadt einen Durchführungsbeschluss vorzulegen, in dem die Machbarkeit der Verlagerung der genannten Verwaltungseinheiten oder Teile der genannten Einheiten auf Basis der zur Verfügung stehenden Flächen im Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion nachgewiesen wird (Anzahl der Beschäftigten, Kundenströme, Anzahl der Arbeitsplätze etc.).

Die ehemalige Bundesbahndirektion soll vor dem Hintergrund einer modernen Arbeitsplatzarchitektur, der Weiterentwicklung der Digitalisierung und den daraus resultierenden Veränderungen auf die Arbeitsprozesse und Kundenkontakte geplant werden.

Die Stadt Wuppertal ist eine der fünf digitalen Modellkommunen des Landes NRW und hat daher bereits mit dem flächendeckenden Aufbau der E-Akte begonnen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist neben der Verbesserung der Bürgerservices, der durch die Konzentration von Verwaltungsdienstleistungen erreicht werden soll, insbesondere der Nachweis der Wirtschaftlichkeit dieses Vorhabens. Diese soll durch Flächenoptimierungen einerseits und eine effizientere Flächennutzung andererseits gelingen.

1.2 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Der Auftrag an Drees & Sommer definiert zwei Beratungsfelder, die bis zum Durchführungsbeschluss bearbeitet werden müssen, um dem Rat der Stadt eine konkludente und transparente Entscheidungsgrundlage zu bieten.

Die Beratungsfelder beinhalten nachstehende Leistungsbausteine.

1.2.1 BAUSTEIN BERATUNGSFELD 1

1. *Ermittlung der notwendigen Büroflächen der jeweiligen Ämter unter den dargestellten Rahmenbedingungen*
2. *Ermittlung von Kundenströmen und Abstimmung mit dem Architekten des Investors zu gebäudespezifischen Rahmenbedingungen/Grenzen sowie die Ermittlung der baulichen Anforderungen des Investors zur Finalisierung eines Mietzinses*
3. *Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung von Einsparungen (Abmietungen, Verkäufe, nicht mehr erforderlicher Bauunterhaltungs-/Sanierungsmittel, etc.)*

1.2.2 BAUSTEIN BERATUNGSFELD 2

1. *Begleitung bei der Vorbereitung dieses Projektes und Installation eines Change-Managements (Einbindung der Beschäftigten, Abstimmungen Personalrat und anderer interner Bereiche)*
2. *Projektsteuerung für die Organisation, Dokumentation, Qualitätssicherung und Terminkoordinierung (Erstellung eines Projektplanes mit Kosten und Zeitplan)*
3. *Mitwirkung bei Gesprächen mit den Leistungseinheiten (Anforderungen, Tätigkeitsaufnahme, Ausgestaltung Raumaufteilung, Synergieeffekte der Raumnutzungen)*
4. *Unterstützung bei der Erarbeitung der Arbeitsplatzausstattung (Möbiliar, Technik, Sozialräume)*

Aus den beiden vorgenannten Beratungsfeldern ergeben sich für Drees & Sommer zwei Aufgabenbestandteile und Module. Die Herangehensweise, die Analyse und auch die Ergebnisse werden im Nachstehenden zusammengefasst und in **den Anlagen**ⁱ dezidiert ausgeführt.

Das erste Modul betrachtet die quantitativen Flächenbedarfe, die aus den Anforderungen der einzelnen Ämter der Stadt Wuppertal, des Jobcenters und der Bergische Universität Wuppertal resultieren. Die Ergebnisse der Flächenbedarfe werden in den Raum- und Funktionsdiagrammen Stadt Wuppertal und Jobcenter sowie der Bergische Universität Wuppertal dargestellt. Die Trennung der Institutionen erfolgt dadurch, dass das Jobcenter und die Stadt Wuppertal im Wesentlichen alle Kommunikations-, Konzentrations- und Infrastrukturf Flächen gemeinsam nutzen, die Bergische Universität Wuppertal hingegen diese exklusiv beanspruchen wird.

Das zweite Modul untersucht die Wirtschaftlichkeit des aktuellen Ist Szenarios der angemieteten und im Bestand befindlichen Gebäude, die durch die Ämter der Stadt Wuppertal derzeit genutzt werden in einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren. In einem nächsten Schritt nach Erhalt des positiven Durchführungsbeschlusses werden diesem Szenario die neue Anmietung und Nutzung der ehemaligen Bundesbahndirektion gegenübergestellt.

Neben den beiden Modulen steht Drees & Sommer ebenfalls hinsichtlich der verschiedensten Aspekte im aktuellen Projekt- und Planungsstand als Partner und Berater für die Stadt Wuppertal zur Verfügung.

Dies betrifft im Wesentlichen nachstehende Themen:

- Beratung Rechtsamt für eine externe juristische Unterstützung zur Mietvertragsverhandlung
- Mietvertragsgestaltung und Verhandlung
- Unterstützung und Begleitung der Stadt Wuppertal und des Gebäudemanagement der Stadt bei der Abstimmung und Auseinandersetzung mit dem Eigentümer/ Projektentwickler
- Berücksichtigung der Aspekte aus dem Denkmalschutz
- Erfahrungsaustausch zu bereits realisierten Neubauprojekten der Stadt Wuppertal und des Jobcenters
- Begehung der ehemaligen Bundesbahndirektion mit den verschiedenen Nutzern

Die Resultate werden durch Drees & Sommer in diesem Ergebnisbericht zusammengeführt und die Vorgehensweisen werden skizziert. Die Ergebnisse werden dargelegt, in den Anlagen konkretisiert und als Anlage zur Beschlussunterlage an die Stadt Wuppertal, Herrn Friedrich und Frau Rhenius in Vertretung für Herrn Dr. Slawig, übersendet.

1.3 VORGEHENSWEISE

Um die aktuell in Nutzung befindlichen Standorte der Stadt Wuppertal und des Jobcenters, die künftig angedachte Nutzung und Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion und auch die Bedarfsermittlung ganzheitlich analysieren zu können, gliedern sich die beiden Module in folgende Aufgabenbestandteile.

1.3.1 MODUL 1 BEDARFSERMITTLUNG

- Projektziele-Workshop mit dem Projektteam (SWU + JC)
- Entwicklung eines projektspezifischen Interviewbogens in Abstimmung mit dem Projektteam
- Persönliche Interviews/Gespräche mittels des Interviewbogens mit städtischen Beteiligten (z.B. Amtsleitung) in Abstimmung mit dem Projektleiter
- Erarbeitung einer nutzerspezifischen Arbeitsplatztypologie unter Berücksichtigung einer modernen Arbeitswelt, eines Modulkatalogs und Erarbeitung von Desk-Sharing-Quoten (SWU + JC)
- Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms zur Betrachtung der quantitativen Flächenbedarfe
- Erstellung eines Funktionsdiagrammes zur Darstellung der funktionalen Zusammenhänge

1.3.2 MODUL 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSBTRACHTUNG

- Bestandsaufnahme Eigentumsobjekte zur Feststellung erforderlicher Investitionskosten
- Zusammenstellung Kennwerte und Rahmendaten aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Bestimmung bzw. Festlegung der erforderlichen Kennwerte und Parameter
- Aufstellung und Abstimmung von zwei Vergleichsszenarien (Szenario A Verbleib im Bestand und Szenario B Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion)
- Abbildung der Vergleichsszenarien im Rahmen eines vollständigen Finanzplans über den gewählten Betrachtungszeitraum von 20 Jahren und Vergleich der Endwerte der Investitionen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit

2 ANALYSE

Im Abschnitt der Analyse werden die Methodik, die Durchführung und die Ergebnisse beschrieben, die wiederum durch das Konglomerat der Anlagen ergänzt und vervollständigt werden.

Ziel ist anhand der Resultate aus beiden Modulen eine Entscheidungsvorlage für die Beurteilung zur Fortführung der Projektarbeit zur Anmietung der Bundesbahndirektion im Rahmen der Ratssitzung der Stadt Wuppertal vorzubereiten.

Dieser Bericht wird nur für die Zwecke des Auftraggebers erstellt. Drees & Sommer weist daher darauf hin, dass der Bericht nicht zu dem Zweck erstellt wird, dass Dritte auf eigene Berichte eines unabhängigen Gutachters verzichten können. Soweit der Auftraggeber den Bericht an Dritte weitergibt oder die Inhalte des Berichts anderen Personen auf sonstige Weise zugänglich macht, dürfen diese nicht ausschließlich auf die Inhalte des Reports vertrauen.

2.1 MODUL 1 | BEDARFSAERMITTLUNG

2.1.1 METHODIK / VORGEHENSWEISE

Das wesentliche Ziel des Anforderungsmanagements ist die Erarbeitung einer ganzheitlichen Bedarfsermittlung und -planung als Grundlage zur Verifizierung der Nutzeranforderungen. Diese Nutzeranforderungen werden über Datenerhebungen und Nutzerinterviews eruiert, durch Drees & Sommer analysiert und in einem Raum- und Funktionsprogramm und ein Funktionsdiagramm überführt.

Mit dem Raum- und Funktionsprogramm werden die Flächenbedarfe anhand der Flächenmethodik von Drees & Sommer dargestellt und können den Flächenverfügbarkeiten im weiteren Projekt- und Planungsverlauf dem Bestandsgebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion gegenübergestellt werden.

Bei den zu betrachtenden Ämtern der Stadt Wuppertal handelte es sich um insgesamt 6 Ämter, welche sich in weitere Abteilung und den zugehörigen Teams gliedern, sowie Geschäftsstellen des Jobcenters, welche zukünftig neu konstituiert werden sollen. Insgesamt wurden 31 Fragebögen berücksichtigt.

In der nachstehenden Grafik werden die einzelnen Abteilungen aufgezeigt, für die die Bedarfe eruiert wurden. Diese Übersicht und die Bedarfsabfrage setzen jedoch nicht fest welche Einheiten definitiv in der ehemaligen Bundesbahndirektion verortet werden sollen. Diese Konzeption muss im Nutzungskonzept gemeinsam anhand der zur Verfügung stehenden Flächen erarbeitet werden.

STADT WUPPERTAL
EHMALIGE BUNDESBAHNDIREKTION | EXTERNE UNTERSTÜTZUNG

ERGEBNISBERICHT 21.01.2021

003 BÜRGERAMT 1. 003.1 Einwohnermeldeamt	305 GESUNDHEITSAMT 1. 305 Gesundheitsamt	405 SERVICECENTER U. STRAßENVERKEHRSAMT 1. 405.2 Straßenverkehrsamt	JOBCENTER 1. Maßnahmebetrieb Standort-West 2. Geschäftsstelle 3. Berufliche Integration/Zentrum Zukunft
201 SOZIALAMT 1. 201 Sozialamt – Leitung 2. 201.1 Soziale Dienste 3. 201.01 Inklusionsbüro 4. 201.2 Sozialrecht und Qualifizierung 5. 201.3 Finanzielle Hilfen 6. 201.4 Management 7. 201.5 Sozialplanung, Beratung 8. 201.6 Schwerbehindertenrecht	206 SCHULEN 1. 206 Schulen – Leitung 2. 206.1 Schülerservice-206.11 Schülerbeförderung 3. 206.1 Schülerservice-206.12 Elternbeiträge 4. 206.1 Schülerservice-206.13 Ausbildungsförderung 5. 206.2 Schulinfrastruktur 6. 206.3 Schulamt für die Stadt Wuppertal 7. 206.01 Betriebsmanagement	208 KINDER, JUGEND & FAMILIE – JUGENDAMT 1. 208.1 Bezirkssozialdienste-208.1001 Steuerung und Service 2. 208.1 Bezirkssozialdienste-208.13 Bezirkssozialdienste 3 3. 208.2 Jugend und Freizeit 4. 208.3 Beratung und Prävention 5. 208.4 Elterngeld und Unterhalt 6. 208.5 Kinder- und Jugendhilfe -208.51 Fachdienst Eingliederungshilfe 7. 208.5 Kinder- und Jugendhilfe -208.52 Pflegekinder-, Adoptionsdienst 8. 208.5 Kinder- und Jugendhilfe -208.53 Vormundschaften f. Minderjährige 9. 208.5 Kinder- und Jugendhilfe -208.54 Inklusionshilfe in Schulen 10. 208.6 Ressortmanagement	

Abb.: die betrachteten Ämter, untergliedert in Abteilungen / Teams (= Anzahl Interviewbögen)

Zudem wurden die Bedarfe der Bergische Universität Wuppertal mittels gemeinsamer Abstimmungsterminen separat erfasst.

2.1.2 PLANUNGSPRÄMISSEN (VORGABEN UND ENTSCHEIDUNGEN DER STADT WUPPERTAL)

- **Anforderung:** Einhaltung Arbeitsstättenrichtlinien (ASR) und Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) sind zu beachten und einzuhalten
- **Arbeitstitel:** Das Lebenslagenprinzip soll definitiv keine Rolle im Durchführungsbeschluss spielen Arbeitstitel bleibt weiterhin „Ehemalige Bundesbahndirektion“
- **Berücksichtigung Ämter:** im Durchführungsbeschluss sollen alle Ämter berücksichtigt werden ohne Benennung etwaig, im weiteren Planungsverlauf nach dem Durchführungsbeschluss, entfallender Ämter oder Abteilungen
- **New-Normal (Corona) vs. Planung gem. ASR:** Planung gem. ASR, ausreichend Abstände im öffentlichen Bereich (z.B. Wartebereich) zu berücksichtigen (gemäß aktuellem Standard)
- **Arbeitsplatztypologie:** Einführung Desk-Sharing und mobiles Arbeiten: durchschnittliche Quote 60 %, Amtsleitung nimmt nicht am Desk Sharing teil, erhält je ein Einzelbüro (Annahme 25 m²)
- **Auslastung:** Zur Auswertung des Raumbedarfes wird als Durchschnitt eine 100 % Raumauslastung von 40 Std / Woche angenommen. Gleichzeitigkeit aufgrund z.B. Teilzeit, Öffnungszeiten ist nach genehmigten Durchführungsbeschluss durch SWU zu verifizieren.
- **Barrierefreiheit intern:** Der prozentuale Minimalwert in Bezug auf die Gesamt-AP, welche rollstuhlgerecht ausgebildet werden sollen, ist ein prozentualer Wert 5% anzusetzen
- **Digitalisierung:** Nach Durchführungsbeschluss ist die Auswirkung der angestrebten Digitalisierung (OZG), Reduzierung der Bürgerdialog-Module amtsweise durch die SWU zu verifizieren
- **Annahme Raumrichtwerte:** Die Raumrichtwerte wurden zunächst durch Drees & Sommer auf Grundlage von Erfahrungswerten angenommen und mit der SWU abgestimmt und freigegeben.
- **Modifizierte Kundenaufkommen:** Durch SWU modifizierte Zahlen je Amt sind von Drees & Sommer zu berücksichtigen (Stand 01.10.2020); keine weitere Kundenstromanalyse bis zum

Durchführungsbeschluss erforderlich. Im Fall der Ämter 201 und 208 sind zur Berechnung der Modulanzahl je Amt, der Mittelwert der zugehörigen Abteilungen / Teams, folgender -für die Berechnung notwendig - angegebenen Daten zu verwenden: durchschnittlich prozentualer Anteil der Bürgerdialoge: „weniger vertraulich“ // „vertraulich“ (entspricht Frage VIII.2 des Fragebogens), durchschnittliche Dauer (Min) der Bürgerdialoge: „Kontaktzeit weniger vertraulich“ // „Kontaktzeit vertraulich“ (entspricht Frage VIII.3 des Fragebogens), sowie durchschnittlich prozentualer Anteil der vertraulichen Bürgerdialoge (geschlossener Beratungsraum)

- Bedarf Besprechungsräume >50 P.: über mobile Trennwände zusammenschaltbare Konferenzräume XL (13-24 pax) und XXL (25 bis 50 pax) ca. 200 P. (Reihenbestuhlung)
- Für das Amt 208 ist zusätzlich ein Mitarbeiter in der Funktion als Amtsleitung zu berücksichtigen

2.1.3 HINWEISE / ANNAHMEN DREES & SOMMER

- **Unschärfe:** Angaben der Stadt Wuppertal sind erste Einschätzungen im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie. Im weiteren Verlauf des Projektes (nach Durchführungsbeschluss) müssen die Angaben / Bedarfe in Zusammenarbeit mit den zu betrachtenden Ämtern konkretisiert werden.
- **Flächenangaben:** Annahmen (z.B. Raum- / Modulgröße, Raumrichtwerte) gem. Erfahrungswerte Drees & Sommer, unter der Berücksichtigung des zu betrachtenden Ziel-Objektes (Bestand). Flächenwerte z.B. aus Ergebnissen der Umfrage / Fragebögen wurden plausibilisiert, ggfls. aufgerundet und bei Erfordernis modifiziert. Eine Schwankungsbreite von +/- 12 % ist zu berücksichtigen
- **Sonderflächen:** Sonderflächen sind gem. Fragebogen-Auswertung aufgeführt; Verifizierung (Must-Have vs. Nice-to-Have) der SWU steht aus. Insbesondere dieser Punkt hat Einfluss auf die Gesamtfläche des Bedarfs und die Höhe der Schwankungsbreite
- **Digitalisierung:** Auswirkung Digitalisierung auf die Raumplanung (z.B. Verifizierung Module Beratung) / Faktor durch die SWU steht aus. Insbesondere dieser Punkt hat Einfluss auf die Gesamtfläche des Bedarfs und die Höhe der Schwankungsbreite
- **Bergische Universität Wuppertal:** keine gemeinsame Nutzung der internen, gemeinschaftliche genutzten Funktionen mit der Stadt Wuppertal und Jobcenter
1:1 Belegung, kein Desk Sharing
- **saisonale Peaks:** sind im Flächenbedarf bedingt nicht berücksichtigt.
- **Sicherheitsanforderung:** ist zusätzlich zu betrachten
- Die Anforderungen der Bergische Universität Wuppertal sind nicht Gegenstand der Anlagen 1 – 4

2.1.4 PROJEKTZIELE WORKSHOP (SWU + JC)

Der Projektziele-Workshop am 28.07.2020 mit den Projektverantwortlichen der Stadt Wuppertal, dem Jobcenter und Drees & Sommer gliederte sich grob in folgende Themenbereiche bzw. Fragestellungen in Hinblick auf das Projekt:

- Was sind meine schlimmsten Befürchtungen | meine kühnsten Träume?
- Wie arbeitet die Stadt Wuppertal heute bzw. morgen?
- Was sind die übergeordneten Projektziele?

Es wurden Ziele und Rahmenvorgaben des Projekts im Kontext mit strategischen Zielen und Visionen definiert.



Abb.: Auswahl von wesentlichen Programming-Karten aus dem Projektziele-Workshop

Die Gesamt-Dokumentation des Projektziele-Workshops vom 28.07.2020 ist der **Anlage 01ⁱⁱ** zu entnehmen.

2.1.5 DATENERHEBUNG UND NUTZERINTERVIEWS

Notwendige Gespräche, Teilnehmerkreis und Einzubindende wurden abgestimmt. Z.B. Personalrat, Gleichstellungsstelle, Schwerbehindertenvertretung, Arbeitsmedizin, Arbeitssicherheit wurden nicht eingebunden.

Die Fragstellungen der Interviews wurden im Vorfeld in Form eines Fragebogens an die Nutzervertreter durch die Stadt Wuppertal verteilt, welcher in enger Abstimmung mit der Projektleitung abgestimmt und nutzerspezifisch angepasst wurde.

Der abgestimmte Fragebogen inkl. Begleitscheiben ist der **Anlage 02ⁱⁱ** zu entnehmen.

Die Interviews gaben u.a. Aufschluss darüber, welche Tätigkeiten in welchen Ämtern und Abteilungen durchgeführt werden, welche Anforderungen es an die Arbeitsplätze gibt und welche Mitarbeiterzahlen zu berücksichtigen ist. Ergänzend wurden die Abläufe und Prozesse in der Kundeninteraktion untersucht.

Diese Analyseergebnisse bildeten eine konkrete Datenbasis für die Anforderung aus Mitarbeitersicht an Raum und Fläche. Wesentliche Ergebnisse und Schlussfolgerungen wurden im Konzept der Arbeitsplatztypologie und im Raum- und Funktionsprogramm sowie im Funktionsdiagramm zusammengefasst.

Eine detaillierte Dokumentation der Analyse-Ergebnisse je Fragebogen ist der **Anlage 03ⁱⁱ** zu entnehmen.

2.1.6 ARBEITSPLATZTYPOLOGIE

Über die in der Analyse der angegebenen Arbeitsweisen und Tätigkeiten konnten Nutzertypen zur ersten Orientierung eingeordnet und daraus mögliche Desk-Sharing-Quoten ermittelt werden. Die Einordnung kann in weiterer Betrachtung differenziert je Abteilung und Nutzertyp erfolgen.

Die Kerntätigkeiten der Mitarbeiter der betrachteten Ämter bestehen im Wesentlichen aus Bürgerdialog und individueller Arbeit, also der Bürgerdialog selbst und die Vor- oder Nachbereitung dessen.

Als Gebäudeschema ist ein 3-Zonen-Prinzip vorgesehen. Demnach werden öffentliche, halböffentliche und nicht öffentliche Zonen getrennt.

Die öffentliche Zone ist als Begegnungsraum mit multifunktionalen Flächen, wie z.B. Ausstellung und Gastronomie zu verstehen, sowie mit Modulen zur Anmeldung oder Terminvereinbarung zur ersten Orientierung für den Bürger ausgestattet.

Die halböffentliche Zone definiert sich als Beratungszone z.B. in Begleitung bzw. mit Terminvereinbarung.

Für die nicht öffentliche, interne Zone, welche über eine Zugangskontrolle von öffentlichen Zonen getrennt ist, bietet sich unter der Voraussetzung des Desksharings, als Bürokonzept ein Multi-Space-Konzept in Form von Teamflächen in Kombination mit funktionsbezogenen Einzelräumen an. Zur Förderung neuer Arbeitsformen und der informellen Kommunikation gibt es neben einem Standard-Arbeitsplatz ein zusätzliches Flächenangebot, wie zum Beispiel Meeting Points, Telefonieren, Konzentration, etc.

Eine Dokumentation zur Arbeitsplatztypologie / Modulkatalog ist der **Anlage 04ⁱⁱⁱ** zu entnehmen.

2.1.7 RAUM- UND FUNKTIONSPROGRAMM

Auf Grundlage aller Informationen und Ergebnissen aus dem Abfragen von Bedarfen und Anforderungen, den festgelegten Leitplanken und den durch die Stadt Wuppertal gemachten Vorgaben wurde durch Drees & Sommer das Raum- und Funktionsprogramm erstellt.

STADT WUPPERTAL
 EHEMALIGE BUNDESBAHNDIREKTION | EXTERNE UNTERSTÜTZUNG

ERGEBNISBERICHT 21.01.2021

Der Flächenbedarf wird nicht nur als erforderliche Nutzungsfläche (NUF) ermittelt, sondern nach folgenden Unterkategorien aufgeschlüsselt (Flächensystematik Drees & Sommer „BKKIS“):

- Basisflächen (=AP-Flächen): z.B. Teamflächen, Einzelbüro
- Kommunikationsflächen: z.B. Besprechungsräume, informelle Besprechungsflächen
- Konzentrationsflächen: z.B. Rückzugsmöglichkeiten, Telefonmöglichkeiten
- Infrastruktur: z.B. Drucker, Sanitär
- Sonderflächen: z.B. Sportraum, Bürgerinteraktion

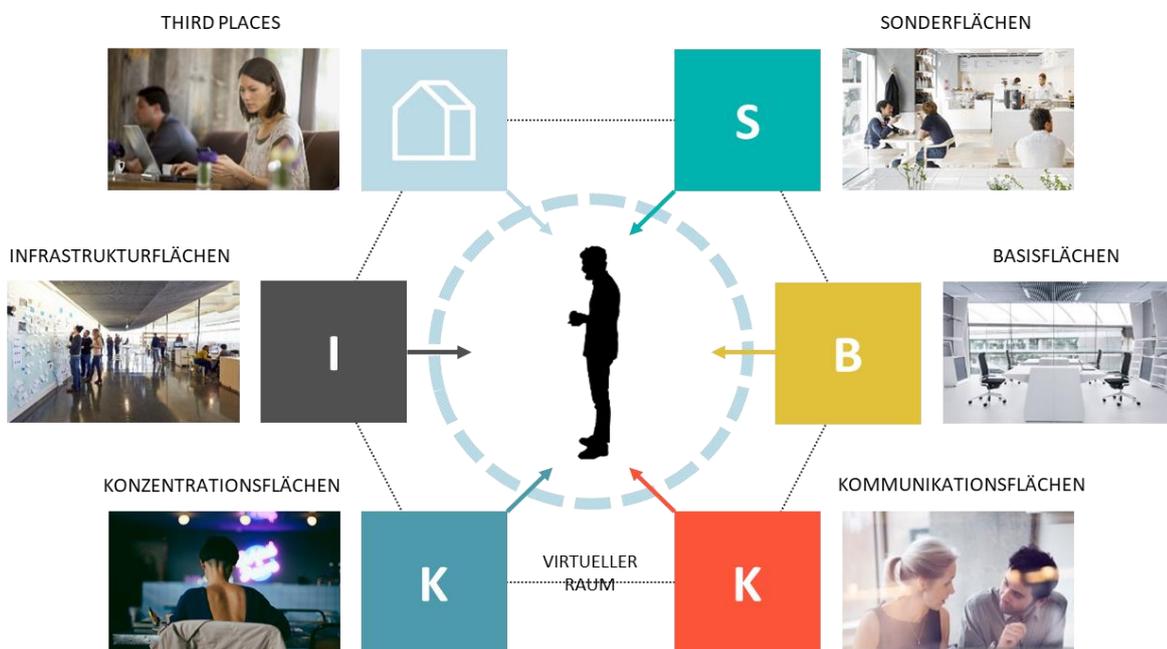


Abb.: Flächensystematik Drees & Sommer „BKKIS“

Die Raumrichtwerte wurden zunächst durch Drees & Sommer auf Grundlage von Erfahrungswerten angenommen und mit der Stadt Wuppertal abgestimmt und freigegeben.

Die erforderliche und zu berücksichtigende Anzahl der Arbeitsplätze wurde durch Drees & Sommer auf Grundlage, der durch die Nutzervertreter im Fragebogen angegebenen Anzahl Mitarbeiter unter der Berücksichtigung eines Mitarbeiterzuwachses definiert.

Unter Vorgabe der Stadt Wuppertal wurde eine Desksharing-Quote von 60 % vorgesehen. Ausnahmen bilden die Amtsleitungen und die Mitarbeiter der BUW, hier wurden die Mitarbeiter zur Arbeitsplatz-Anzahl 1:1 angenommen.

In Summe sind für **ca. 790 Mitarbeiter ca. 530 Arbeitsplätze** für die Stadt Wuppertal und das Jobcenter und **ca. 180 Mitarbeiter und ebenfalls ca. 180 Arbeitsplätze** für die Bergische Universität Wuppertal in der Machbarkeitsbetrachtung zu berücksichtigen.

Die im Raum- und Funktionsprogramm aufgeführten Flächenansätze sind grundsätzlich als erste Einschätzungen im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie anzusehen. Die Flächenangaben definieren im

Raum- und Funktionsprogramm die reinen Nutzungsflächen (NUF) und sind anschließend prozentual (Erfahrungswerte) zur Verkehrsfläche (VF), Technikfläche (TF) und Konstruktions-Grundfläche (KGF) aufgeschlagen worden, um so die erforderliche Brutto-Grundfläche (BGF) zu erhalten.

Das komplette Raum- und Funktionsprogramm ist ebenfalls der **Anlage 05ⁱⁱ** für die Stadt Wuppertal und das Jobcenter und in **Anlage 05aⁱⁱ** für die Bergische Universität Wuppertal zu entnehmen.

Die Flächeneinschätzung muss im Zuge der Konzeptphase verifiziert werden, um somit ggfls. die Schwankungsbreite zu reduzieren. Mögliche Stellschrauben zur Reduzierung der Schwankungsbreite - und somit Einfluss auf die Gesamtfläche des Bedarfs - könnten z.B. sein:

- Desk Sharing Quote (Höhe und Ausnahmen)
- Servicezeiten Regelung, Öffnungszeiten, Gleichzeitigkeit bzw. Arbeitszeiten (Raumauslastung)
- Definition von Ausnahmen zur Arbeitsplatztypologie (Einzelbüro)
- Eruierung Sonderflächen (Must-Have vs. Nice-to-Have)
- Prozentualer Anteil Mitarbeiterzuwachs
- Auswirkung Digitalisierung auf die Raumplanung

2.1.8 FUNKTIONSDIAGRAMM

Funktionalität spielt eine zentrale Rolle bei der Planung von Arbeitsbereichen. Funktionalität eines Arbeitsbereichs ist dann gegeben, wenn Anforderungen – ermittelt aus der Organisation des Unternehmens, den Prozessen und den Arbeitsweisen der Mitarbeiter – an Flächen und Räume erfüllt werden.

Auf Grundlage der ermittelten Bedarfe für die drei Nutzer lassen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Abteilungen mit ihren Funktionen und in Hinblick auf räumliche Nähe folgende funktionale Zusammenhänge und Abhängigkeiten erkennen:

Das Funktionsdiagramm inkl. Legende ist der **Anlage 06ⁱⁱ** für die Stadt Wuppertal und das Jobcenter und in **Anlage 06aⁱⁱ** für die Bergische Universität Wuppertal zu entnehmen.

2.1.9 FAZIT/ GEGENÜBERSTELLUNG FLÄCHENANGEBOT

Eine Flächenberechnung der ehemaligen Bundesbahndirektion nach GiF wurde vom Investor an Drees & Sommer übergeben.

Um eine Vergleichbarkeit zwischen ermitteltem Flächenbedarf und -angebot herzustellen ist jedoch eine dezidierte und geprüfte Flächenaufstellung nach DIN277 erforderlich. Diese wird mit positivem Beschluss gemeinsam mit dem Investor erarbeitet und kritisch geprüft.

Darauf aufbauend kann das konkrete Nutzungskonzept erarbeitet werden, um so den Leistungseinheiten der Stadt Wuppertal, dem Jobcenter und der Bergische Universität Wuppertal entsprechende Flächen zuzuweisen und diese anhand der Synergieeffekte im Gebäude in intelligenten Nachbarschaften zu verorten.

2.2 MODUL 2 | WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

Ziel ist anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Entscheidungsvorlage für die Beurteilung der Anmietung der Bundesbahndirektion im weiteren Projektverlauf nach positivem Beschluss für die Stadt Wuppertal zu erstellen. Als untersuchte Varianten werden hierzu zwei Szenarien, jeweils auf Grundlage eines vollständigen Finanzplans (VoFi) bei einem Betrachtungszeitraum von 20 Jahren, gegenübergestellt. Dem Szenario der Anmietung der Bundesbahndirektion wird der Verbleib in den bisherigen Liegenschaften gegenübergestellt und die Vergleichbarkeit anhand der Endwerte der VoFi-Aufstellung hergestellt. Zum aktuellen Zeitpunkt kann nur die Variante des aktuellen Bestands im Detail eruiert und analysiert werden, da für die Variante der ehemaligen Bundesbahndirektion noch Verhandlungen ausstehen und verschiedene Parameter erst in der Planungsphase gemeinsam erarbeitet werden.

Die Untersuchung beschränkt sich auf den gemäß Vertrag festgelegten Leistungsumfang und Betrachtungszeitraum.

Die Verwendeten Marktwerteinschätzungen der im Eigentum befindlichen Liegenschaften wurden Drees & Sommer vom GMW zur Verfügung gestellt und werden vereinbarungsgemäß in die Bewertungen übernommen. Es erfolgt im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Validierung der bereitgestellten Marktwerte durch Drees & Sommer.

Die Aufstellung von Mietflächen sowie Miet- und Betriebskosten erfolgte auf Grundlage der durch die Stadt und durch das GMW bereitgestellten Daten.

Es wird keine Garantie im Hinblick auf Marktfähigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck gegeben, ebenfalls enthalten die im Bericht dargestellten Informationen keine rechtlichen Empfehlungen. Es gelten die Haftungsregelungen, wie sie im Vertrag vereinbart wurden.

Dieser Bericht wird nur für die Zwecke des Auftraggebers erstellt. Drees & Sommer weist daher darauf hin, dass der Bericht nicht zu dem Zweck erstellt wird, dass Dritte auf eigene Berichte eines unabhängigen Gutachters verzichten können. Soweit der Auftraggeber den Bericht an Dritte weitergibt oder die Inhalte des Berichts anderen Personen auf sonstige Weise zugänglich macht, dürfen diese nicht auf die Inhalte des Reports vertrauen.

2.2.1 METHODIK / VORGEHENSWEISE / ALLGEMEIN

Als Untersuchungsmethode wurde für die Variante des aktuellen Bestands ein Vollständiger Finanzplan aufgestellt (VOFI) und der VOFI-Endwert ermittelt. Ziel- und Vergleichswert des VOFI ist der Endwert der Investition, der sich am Bestandssaldo der letzten Periode ablesen lässt. Der Wert der im Rahmen der finalen Entscheidungsvorlage zu bewertenden Grundvariante (Szenario A) wird zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit mit dem Endwert der Alternative bzw. Opportunität (Szenario B) verglichen.

Der Endwert von Zielszenario und Opportunität berechnet sich durch die Saldierung aller positiven und negativen Zahlungsströme im Betrachtungszeitraum. Ist die Differenz beider Werte positiv, so gilt die Investition als vorteilhaft.

$$\Delta EW = EW^A - EW^B$$

Ist die Differenzwert positiv, wird die Zielvariante A als vorteilhaft bewertet.

Grundlage der Investitionsrechnung ist die Abbildung der Projektrahmenbedingungen und Kalkulationsannahmen zur Ermittlung der Rentabilität mittels des VoFi-Verfahrens, somit haben die gewählten Rahmenparameter entscheidenden Einfluss auf die betrachteten Endwerte. Die Festlegung der Parameter hat einen deutlichen Einfluss auf die Kalkulationsergebnisse und kann bei Kombination mehrerer Faktoren auch höher ausfallen. Eine Sensitivitätsanalyse wurden im Rahmen der Untersuchung nicht durchgeführt.

Zu den wesentlichen Berechnungsparametern zählen dabei:

- Betrachtungszeitraum
- Investitionskosten
- Erlöse und Aufwendungen
- Finanzierungskosten
- Wirtschaftliche Basiswerte (VPI, Kostenentwicklung, Finanzierung, EK/FK-Verhältnis, Zins & Tilgung)
- Renditen

Im vorliegenden Modell ist die Berücksichtigung von Finanzierungskosten sowie von Fremdkapital und damit verbundenen Kreditaufnahmen und Tilgungen nicht erforderlich, da alle Aufwendungen aus dem Haushalt finanziert werden.

Die Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen der Stadt und des GMW hat Drees & Sommer unter Berücksichtigung der Auswertung der Daten, der im Rahmen des Abstimmungsprozesses getroffenen Festlegungen sowie der gewonnenen Erkenntnisse aus der technischen Bestandserfassung und des so für die einzelnen Liegenschaften festgestellten Investitionskostenbedarfes die folgenden Varianten zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Umzugs in die Bundesbahndirektion entwickelt:

Szenario A

Verbleib der betroffenen Dienststellen in den bisherigen Räumlichkeiten. Das Szenario bildet die Kosten der erforderlichen Aufwendungen auf Grundlage folgender Rahmenparameter ab:

- Bei Eigentumsobjekten werden die folgenden erforderlichen Aufwendungen im Betrachtungszeitraum berücksichtigt:
- Erforderliche Investitionskosten der Kostengruppe 300 und 400 aufgrund des Erhaltungszustands.
- Instandhaltungskosten der Bereiche Technik und Bausubstanz.
- Wartungskosten der Bereiche Technik und Bausubstanz.
- Berücksichtigung der erforderlichen Verwaltungskosten.
- Berücksichtigung der Betriebskosten gemäß Aufstellung GMW.

- Gebäudewert der Liegenschaften wird zum Ende des Betrachtungszeitraums berücksichtigt unter Berücksichtigung von altersbedingtem Wertverlust sowie den diesen übersteigenden Preissteigerungen von Immobilien.
- Geschätzte Immobilienpreissteigerung Inflationsbereinigt wird mit 4% p.a. angenommen.
- Geschätzter Wertverlust auf Grundlage Restnutzungsdauer wird mit 2% p.a. angenommen.
- Für die Liegenschaft Neumarkt 10 wurde kein Gebäudewert bereitgestellt. Um den erforderlichen Wert zu ermitteln wurde auf Grundlage der für die vorgenannten Liegenschaften genannten Werte ein Mittelwert pro Quadratmeter Gebäudefläche ermittelt und mit der Gebäudefläche der Liegenschaft Neumarkt 10 multipliziert. Es wird auf Grundlage der Vorgaben eine plausible Näherung geschaffen.
- Bei Mietobjekten werden die folgenden erforderlichen Aufwendungen im Betrachtungszeitraum berücksichtigt:
 - Berücksichtigung der Mietzahlungen gemäß Aufstellung GMW
 - Eine Mietsteigerungsrate wurde nicht berücksichtigt und ist gemäß Auskunft GMW nicht an einen Bezugswert wie VPI koppelbar
 - Berücksichtigung der Betriebskosten gemäß Aufstellung GMW
 - Für die Kostenentwicklung der Betriebskosten wurde anhand von Benchmark Werten eine Steigerung von 2,1 % p.a. angenommen

Szenario B

Anmietung der Bundesbahndirektion und Umzug der betroffenen Ämter. Das Szenario bildet die Kosten der erforderlichen Aufwendungen im Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ab. Die Parameter und Rahmenbedingungen sind teilweise bereits bekannt, müssen jedoch im weiteren Projekt- und Planungsverlauf konkretisiert und endverhandelt werden.

Bei beiden Szenarien wurden und werden in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal und dem GMW keine Kosten für Ausstattung wie Mobiliar oder bewegliche Einbauten sowie Umzug berücksichtigt.

Instandhaltungs- und Wartungskosten sind gemäß Abstimmung mit dem GMW bei Mietobjekten nicht gesondert zu berücksichtigen, da im Mietzins bereits Kosten für Rückstellungen zur Abbildung der erforderlichen Maßnahmen inkludiert sind.

Es wurden mit der Stadt Wuppertal Marktwerte für die im Eigentum befindlichen Liegenschaften abgestimmt und in die Betrachtung übernommen.

Die gewählten Parameter der Szenarien haben direkten Einfluss auf das Berechnungsergebnis und der Effekt verstärkt sich über den gesamten Betrachtungszeitraum. Insbesondere Steigerungsraten, Wertverluste sowie Renditeerwartungen sind somit bedeutende Einflussfaktoren deren Wahl das Ergebnis beeinflusst.

Im Zuge der weiteren Planung und Betrachtung können diese plausibilisiert werden.

Bei den vorgenommenen Annahmen können daher auf der vorliegenden Grundlage und in Abstimmung Anpassungen vorgenommen werden. Dies kann insbesondere sinnvoll sein bei den folgenden Parametern:

- Mietsteigerungsraten, welche nicht aus den vorliegenden Unterlagen abgeleitet werden konnten
- Geschätzte Gebäudewerte insbesondere bei nicht vorliegen
- Renditeerwartungen bei Reinvestitionen durch die Stadt Wuppertal

2.2.2 KENNWERTE UND RAHMENDATEN

Auf Grundlage, der vom GMW und von der Stadt Wuppertal bereitgestellten Unterlagen wurden, die für die Berechnungen erforderlichen Kennwerte und Rahmendaten ermittelt und bei der Aufstellung der vollständigen Finanzpläne angewandt. Aus den Unterlagen ergeben sich für die angemieteten Objekte die folgende Grunddaten und daraus abgeleitete Werte:

Mietobjekte¹ Zusammenstellung der Miet- und Betriebskosten auf Grundlage der durch das GMW bereitgestellten Aufstellung "Bestand Verwaltungshäuser 20200807_exp.xls"

Objekt	gemietete Fläche Bezugsjahr 2018 m ²	Kostengruppe	Miete €/m ² Bezugsjahr 2018 (Stellplatz/St.)	monatliche Miete Bezugsjahr 2018
Friedrich-Engels-Allee 76	█	Mieten mtl.	█	█
Friedrich-Engels-Allee 76	█	Betriebskosten mtl.		█
Neumarktstr. 40	█	Mieten mtl.	█	█
Neumarktstr. 40	█	Betriebskosten mtl.		█
Müngstener Straße 10	█	Miete mtl.	█	█
Müngstener Straße 10	█	Miete Stellplätze (80)	█	█
Müngstener Straße 10	█	Betriebskosten mtl.		█
Gesamt	8970			59.471,00 €

Abb.: Zusammenstellung der Miet- und Betriebskosten der Mietobjekte

¹ Die Flächen, die Mieten in €/m² und in € gesamt wurden aufgrund von Datenschutzrechtlichen Bedingungen geschwärzt. Die Summierung ist ausgewiesen, sodass die Konkludenz und Nachvollziehbarkeit gegeben ist.

Für die Eigentumsobjekte wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen folgende Kennwerte für die Kalkulation der vollständigen Finanzpläne ermittelt:

Gebäudewerte Zusammenstellung der durch die Stadt zur Verfügung gestellten Gebäudewerte und der Herleitung eines Schätzwertes für die Liegenschaft Neumarkt 10

Objekt	gemietete Fläche Bezugsjahr 2018 m ²	Gebäudewert (Grobe Schätzung der Stadt)	Gebäudewert €/m ² (Grobe Schätzung der Stadt)	Mittelwert Gebäudewerte €/m ²
Alexanderstraße 18	1964	3.200.000,00 €	1.629,33 €	
Steinweg 20	1750	1.800.000,00 €	1.028,57 €	
Willy-Brandt-Platz 19	1810	2.200.000,00 €	1.215,47 €	
Friedrichstraße 48/50 *				
Mittelwert	Zur Herleitung des nicht bekannten Wertes Neumarkt 10			1.291,12 €
Neumarkt 10	4906	6.334.249,35 €	1.291,12 €	

Abb.: Zusammenstellung der Gebäudewerte der Bestandsobjekte

Die bereitgestellten Werte wurden nicht durch Drees & Sommer plausibilisiert und für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die Herleitung des Gebäudewertes Neumarkt 10 stellt dabei eine sehr vereinfachende plausible Näherung, welche jedoch keinen Anspruch auf Marktfähigkeit hat, dar.

Nach dem Erhalt des positiven Durchführungsbeschlusses und in Vorbereitung auf den zweiten Beschluss einschließlich der vollumfänglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollten die Parameter und Eingangswerte für den VoFi gutachterlich bewertet und bestätigt werden.

Die als Kalkulationsgrundlage erforderlichen internen Mieten an das GMW wurden aus den Datensätzen ermittelt und zu Fläche und sowie Betriebskosten in Bezug gesetzt.

STADT WUPPERTAL
EHMALIGE BUNDESBAHNDIREKTION | EXTERNE UNTERSTÜTZUNG

ERGEBNISBERICHT 21.01.2021

Eigentumsobjekte

Zusammenstellung der internen Miet- und Betriebskosten an das GMW auf Grundlage der durch die Stadt bereitgestellten Aufstellung "Bestand Verwaltungshäuser 20200807_exp.xls"

Objekt	gemietete Fläche Bezugsjahr 2018 m ²	Kostengruppe	Interne Miete €/m ² Bezugsjahr 2018	monatliche Miete Bezugsjahr 2018
Alexanderstraße 18	1964	Mieten	7,57 €	14.871,00 €
Alexanderstraße 18	1964	Betriebskosten mtl.		10.410,00 €

Neumarkt 10	4906	Mieten	15,44 €	75.751,00 €
Neumarkt 10	4906	Betriebskosten mtl.		23.183,00 €

Steinweg 20	1750	Mieten	7,43 €	13.008,00 €
Steinweg 20	1750	Betriebskosten mtl.		8.564,00 €

Willy-Brandt-Platz 19	943	Mieten	7,86 €	7.408,00 €
Willy-Brandt-Platz 19	943	Betriebskosten mtl.		5.771,00 €

Friedrichstraße 48/50 *	1110	Mieten	11,08 €	12.295,00 €
Friedrichstraße 48/50 *	1110	Betriebskosten mtl.		3.017,00 €

* Teileigentum 63 % - entspricht den folgenden Werten:

Friedrichstraße 48/50 *	699,3	Mieten	11,08 €	7.745,85 €
Friedrichstraße 48/50 *	699,3	Betriebskosten mtl.		1.900,71 €

Abb.: Zusammenstellung der internen Miet- und Betriebskosten der Eigentumsobjekte

Verwaltungskosten werden auf Grundlage von Benchmark Werten mit einem Ansatz von 0,55 €/m² Mietfläche für die im Eigentum befindlichen Objekte auf ein Jahr bezogen kalkuliert und über den Betrachtungszeitraum analog zu den Betriebskosten mit einer Kostenentwicklung von 2,10 p.a. berücksichtigt.

Zudem wurden für den Bereich der Instandhaltung und Wartung Kosten über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren berücksichtigt. Die notwendigen Instandhaltungs- und Wartungskosten wurden auf Grundlage, der durch das GMW und die Stadt übermittelten, Daten die Gesamtkosten für das Bezugsjahr

2018 ermittelt und über den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren mit der Preissteigerungsrate von 3,0% bewertet. Die Aufstellung zu Instandhaltung und Wartung ergibt sich aus der **Anlage 13ⁱⁱ**.

2.2.3 BESTANDBEWERTUNG – BAUKONSTRUKTION & TECHNISCHE ANLAGEN (KG 300 & KG 400)

Zur Ermittlung der erforderlichen Investitionen in den im Eigentum befindlichen Gebäudebestand wurden Begehungen der Liegenschaften vorgenommen und die Gebäude diesbezüglich bewertet. Es wurden die Kosten aus Lebenszyklusbedingten Erneuerungsanforderungen sowie aus Instandhaltungstaus resultierende Maßnahmen definiert.

Am 03.09.2020 wurden die im Eigentum befindlichen Liegenschaften Alexanderstraße 18, Steinweg 20 und Willy-Brand-Platz 19 sowie am 06.10.2020 die Liegenschaft Neumarkt 10 begangen. Die Ergebnisse der Inaugenscheinnahme stellen die Grundlage der Bestandsbewertung da. Hieraus abgeleitete erforderliche Investitionskosten ergeben sich gemäß **Anlagen 09 bis 12ⁱⁱ** für den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren.

Die Schätzung der Investitionskosten von Drees & Sommer bewertet alle notwendigen Maßnahmen, um die einzelnen Gebäudeteile in einem nutzungsanforderungskonformen und altersgerecht mangelfreien Zustand zu erhalten. Der Umfang der zu bewertenden Erhaltungsmaßnahmen richtet sich dabei nach dem aktuellen Gebäudestandard und berücksichtigt keine Steigerung des Gebäude- oder energetischen Standards. Die geltenden technischen Vorschriften, Normen und Richtlinien finden im vorgenannten Rahmen Berücksichtigung. Erneuerungsmaßnahmen wurden jeweils zum Zeitpunkt des Ablaufes der jeweiligen Lebenserwartung angenommen.

Die Bewertung des Bestandes enthält keine Kosten, die zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung eines neuwertigen Zustandes benötigt werden.

Es wurden über den Betrachtungszeitraum Preissteigerungen berücksichtigt. Die prognostizierte Preissteigerung basiert auf der Rückschau des Baupreisindex. Hierbei wurde eine jährliche Preissteigerung von 3,0 % angenommen. Für die Baunebenkosten wurden Kostengruppenspezifisch jeweils Werte zwischen 20 und 30 % des jeweiligen Aufwandes angenommen.

Die Bestandsbegehung wurden gegliedert nach Kostengruppen 300 und 400 begangen und auf die erforderlichen Investitionskosten hin geprüft. Es wurden die Instandhaltungsrückstände sowie die notwendigen Capex-Maßnahmen in den Capex-Tabellen in **Anlagen 09 bis 12ⁱⁱ** aufgestellt und beschrieben. Der Zustand der Bestandsgebäude wird auf Grundlage des Begehungseindrucks zusammenfassend mit den nachfolgenden erforderlichen Investitionskosten beziffert.

Willy-Brand-Platz 19

Willy-Brand Platz 19	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Kostengruppe 300	0 €	36.000 €	61.400 €	0 €	89.000 €	0 €	0 €	9.000 €	0 €	108.000 €
Kostengruppe 400	214.850 €	24.000 €	2.250 €	750 €	300 €	2.200 €	1.250 €	0 €	0 €	78.350 €
Willy-Brand Platz 19	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15	Jahr 16	Jahr 17	Jahr 18	Jahr 19	Jahr 20
Kostengruppe 300	0 €	0 €	9.000 €	0 €	82.000 €	0 €	32.400 €	162.000 €	0 €	8.000 €
Kostengruppe 400	18.500 €	40.000 €	2.400 €	3.175 €	101.350 €	11.500 €	0 €	8.100 €	0 €	0 €

STADT WUPPERTAL
EHMALIGE BUNDESBAHDIREKTION | EXTERNE UNTERSTÜTZUNG

ERGEBNISBERICHT 21.01.2021

Alexanderplatz 18

Alexanderplatz 18	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Kostengruppe 300	29.000 €	59.000 €	15.000 €	0 €	29.000 €	0 €	0 €	22.000 €	0 €	227.000 €
Kostengruppe 400	206.600 €	90.000 €	3.300 €	15.000 €	57.850 €	0 €	1.000 €	0 €	0 €	11.600 €
Alexanderplatz 18	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15	Jahr 16	Jahr 17	Jahr 18	Jahr 19	Jahr 20
Kostengruppe 300	0 €	0 €	0 €	0 €	29.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	91.500 €
Kostengruppe 400	9.800 €	1.000 €	0 €	48.000 €	210.350 €	13.250 €	0 €	0 €	4.300 €	15.000 €

Neumarkt 10

Neumarkt 10	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Kostengruppe 300	11.000 €	15.000 €	539.000 €	0 €	1.671.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Kostengruppe 400	21.000 €	126.490 €	35.150 €	24.000 €	237.846 €	0 €	0 €	0 €	0 €	547.670 €
Neumarkt 10	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15	Jahr 16	Jahr 17	Jahr 18	Jahr 19	Jahr 20
Kostengruppe 300	0 €	0 €	0 €	0 €	199.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	21.000 €
Kostengruppe 400	0 €	0 €	0 €	10.400 €	147.620 €	0 €	0 €	43.500 €	47.190 €	41.850 €

Steinweg 20

Steinweg 20	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Kostengruppe 300	0 €	62.000 €	71.000 €	21.000 €	158.000 €	0 €	0 €	88.000 €	0 €	55.000 €
Kostengruppe 400	320.750 €	10.700 €	0 €	700 €	3.900 €	700 €	1.250 €	200 €	43.150 €	61.850 €
Steinweg 20	Jahr 11	Jahr 12	Jahr 13	Jahr 14	Jahr 15	Jahr 16	Jahr 17	Jahr 18	Jahr 19	Jahr 20
Kostengruppe 300	21.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	21.000 €	0 €	0 €	0 €	72.000 €
Kostengruppe 400	36.000 €	625 €	0 €	625 €	30.300 €	650 €	5.100 €	0 €	0 €	1.500 €

Tabelle.: Übersicht der Capex Maßnahmen über den Betrachtungszeitraum

2.2.4 GEGENÜBERSTELLUNG VARIANTEN / ZUSAMMENFASSUNG

Für das vorliegende und aktuell bereits vollständig zu bewertende Szenario wurden der Vollständige Finanzplan unter Berücksichtigung der abgestimmten Rahmenparameter zur Aufstellung aller relevanten Zahlungsströme aufgestellt. Der Vollständige Finanzplan gibt die Berechnungen in **Anlage 08ⁱⁱ** wieder.

3 EMPFEHLUNG UND AUSBLICK

Im weiteren Vorgehen nach Erhalt des positiven Durchführungsbeschlusses bis zum erneuten Beschluss über die Wirtschaftlichkeit im dritten Quartal 2021 werden die Mietvertragsverhandlungen mit dem Investor finalisiert und in diesem Zuge auch der Mietzins, die Nebenkosten und auch die Ausstattungsstandards definiert und detailliert, sodass der Mietvertrag bis zur Unterschriftreife erarbeitet und verhandelt ist. Zudem wird die Vorentwurfs- die Entwurfs- und die Genehmigungsplanung im Hinblick auf das Bestandsgebäude und übereinstimmend die Nutzerbedarfe erarbeitet.

Die Wirtschaftlichkeit kann dann auf Grundlage der Konventionen und Parameter aus dem Mietvertrag auch für das Szenario B „ehemalige Bundesbahndirektion“ berechnet werden und somit in Abgleich zu Szenario A „Verbleib in bisherigen Örtlichkeiten“ gebracht werden.

Parallel zu den Mietvertragsverhandlungen ist die planerische Umsetzung der Nutzeranforderungen zu überprüfen und sind die jeweiligen Leistungseinheiten sowie das Jobcenter und die Bergische Universität Wuppertal im Prozess der weiteren Planung zu begleiten.

Im weiteren Projektverlauf muss daher die Flächeneinschätzung durch die Stadt Wuppertal und das Jobcenter, sowie der Bergische Universität Wuppertal verifiziert werden, um ggfls. die Schwankungsbreiten und die Gesamtsumme des Flächenbedarfs zu reduzieren.

3.1 EMPFEHLUNG

Aufgrund der Einzigartigkeit des Bestandsgebäudes, der Lage innerhalb der Stadt, der Gebäudestruktur und der Opportunitäten an Fläche und Ausbaupotentialen empfiehlt Drees & Sommer unter Berücksichtigung der oben benannten Konventionen und Handlungsempfehlungen die Fortführung des Projektes und den positiven Beschluss zur Fortführung der Planung und Verhandlung zur Umsetzung eines neuen Bürgerzentrums in der ehemaligen Bundesbahndirektion.

So erhält die Stadt Wuppertal ein innovatives Aushängeschild für Bürgernähe, gebündelte Kompetenz und Dienstleistungsoptimierung für den Bürger und hat gleichzeitig die Möglichkeit ein Pilotprojekt zur Digitalisierung und zur Umsetzung neuer Arbeitswelten zu instruieren, an dem sich weitere deutsche Kommunen orientieren können.

3.2 AUSBLICK NACH ERHALT DES POSITIVEN DURCHFÜHRUNGSBESCHLUSSES

Zusammenstellen des Projektteams

Nach Erhalt eines positiven Durchführungsbeschlusses muss ein persönlich und fachlich versiertes Team mit der ausreichenden Expertise, Erfahrung und Kapazität zusammengestellt werden, um die Herausforderung einer stringenten, effizienten und wirtschaftlichen Umsetzung unter Berücksichtigung der Nutzerbelange aufzunehmen.

Mietvertragsverhandlungen

Die Mietvertragsverhandlungen werden nach einem positiven Beschluss mit fortgeführt, sodass ein endverhandelter und unterschiftreifer Mietvertrag erarbeitet wird.

Nutzungskonzeption

Das Nutzungskonzept als Zusammenstellung der Leistungseinheiten und der Bereiche von Jobcenter und Bergische Universität Wuppertal muss entsprechend der zur Verfügung stehenden Flächen in der ehemaligen Bundesbahndirektion gemeinsam mit den Nutzer (Stadt Wuppertal, Jobcenter und Bergische Universität Wuppertal) erarbeitet werden.

Implementierung Arbeitsplatztypologie im Raum

Die zeichnerische und rechnerische Überprüfung bezüglich der Implementierung der nutzerspezifischen Arbeitsplatztypologie im Bestandsgebäude z.B. anhand eines Bauabschnittes mit anschließenden Schlussfolgerungen müssen erarbeitet und Handlungsempfehlungen für das weiter Vorgehen entsprechend kommuniziert werden.

Flächenstrategie und neue Büroorganisationsformen für die Stadt Wuppertal in allen Flächen

Die Flächen, die aufgrund des Umzugs in die ehemalige Bundesbahndirektion frei werden, sollten über eine Flächenstrategie analysiert und bewertet werden, ob diese für neue Arbeitsorganisationsformen weiter nutzbar sind bzw. wie diese umgenutzt werden können. Zudem sollten für alle Büroräumlichkeiten in mittelfristiger Planung neue Organisations- und Arbeitsformen dekliniert und umgesetzt werden.

Change- and Communication Management

Zum Changemanagement hat ein Workshop durch Drees & Sommer gemeinsam mit den Vertretern der Stadt Wuppertal stattgefunden. Ziel des Workshop war es ein Verständnis bzgl. Projekthintergrund und tätigkeitsbasiertem Arbeiten zu erhalten, das Wissen bzgl. der Wichtigkeit des Change Managements, dessen Inhalte sowie Rollen & Verantwortlichkeiten im Prozess zu schärfen und die Reflexion der Nutzer*innen-Gruppen im Prozess zu planen und bedarfsgerecht ausgewählte Beteiligungsformate vorzustellen.

Drees & Sommer hat auf Grundlage des Workshop Leistungsbausteine für das Projekt und die Stadt Wuppertal definiert und eine Change Roadmap erarbeitet. Anhand der Change Roadmap können nach Erhalt des positiven Beschlusses die Maßnahmen konkretisiert und terminiert werden. Die Dokumentation zum Change Workshop ist in **Anlage 07ⁱⁱ** dargelegt.

Begehungen neuer Arbeitswelten in Köln

Um Vielfalt neuer und moderner Arbeitswelten kennen zu lernen, wird eine Begehung verschiedener Büroflächen z.B. Flächen der öffentlichen Verwaltung durch Drees & Sommer gemeinsam mit den Ämtern empfohlen.

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Nach Erhalt eines positiven Durchführungsbeschlusses sind verschiedenen Formen der Öffentlichkeitsarbeit und der Bürgerbeteiligung denkbar. Beispielsweise Namensfindung für das Projekt oder Begehungen der ehemaligen Bundesbahndirektion sind mögliche Formate, um die Bürger für das Projekt zu begeistern.

Abschließend bedanken wir uns seitens Drees & Sommer für die sehr partnerschaftliche, professionelle und konstruktive Zusammenarbeit und wünschen dem Projektteam im Projekt ehemalige Bundesbahndirektion Wuppertal viel Erfolg im weiteren Verlauf.

Köln, 21.01.2021

Drees & Sommer GmbH

Gesamtleitung	Julia Nitsche
Bedarfsermittlung	Daniela Schulze und Anna-Lena Plaßmann
Wirtschaftlichkeitsberechnung	Remigiusz Kowalczyk

ⁱ Sämtliche Anlagen, außer **Anlage 04**, werden der Beschlussunterlage aufgrund des enormen Umfangs der Unterlagen nicht beigefügt, können aber auf Anfrage nachgereicht werden. **Anlage 04** ist relevant, da hier die Arbeitsplatztypologien dargestellt werden, die zur Anwendung/ Umsetzung kommen sollen.

ⁱⁱ Diese Anlage wird der Beschlussunterlage aufgrund des enormen Umfangs der Unterlagen nicht beigefügt. Die Unterlagen können auf Anfrage nachgereicht werden.

ⁱⁱⁱ Die **Anlage 04** ist dem Bericht und der Beschlussvorlage beigefügt.