

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 400
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephan Friedrich 563 5470 563 8134 stephan.friedrich@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.01.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0049/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.01.2022	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
02.02.2022	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
02.02.2022	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
08.02.2022	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
09.02.2022	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
10.02.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion		

Grund der Vorlage

Durchführungsbeschluss vom 01.03.21 (VO/0086/21)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt die Wirtschaftlichkeitsanalyse sowie die Nutzwertanalyse zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung wie folgt:

1. Das städtische Gebäudemanagement schließt den Hauptmietvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren sowie die Untermietverträge mit der Jobcenter Wuppertal AöR und der Bergischen Universität ab.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, als Pilotprojekt ein „Klimapaket“ zu definieren. Damit sollen über die geltenden Vorschriften hinaus Maßnahmen umgesetzt werden, durch die Beiträge zum Klimaschutz sowie zur Energieeffizienz erreicht werden.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die weitere Planung und die Umsetzung externe Beratungsleistungen in Anspruch zu nehmen. Die dafür notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von jeweils 230 T€ werden in den Haushaltsjahren 2022 bis 2024 bereitgestellt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Oberbürgermeister Schneidewind

Stadtdirektor Dr. Slawig

Begründung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 17.02.20 dem Grundsatzbeschluss zur Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion sowie dem Durchführungsbeschluss 1 am 01.03.21 zugestimmt. Der Durchführungsbeschluss 1 beinhaltet den Auftrag an die Verwaltung, den Ratsgremien in einer weiteren Beschlussvorlage den ausverhandelten Mietvertrag sowie die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen.

Durch die Anmietung des Gebäudes wird eine deutliche Verbesserung des Bürgerservices erreicht, vor allem durch eine Zusammenführung von bisher getrennten Prozessen und die Optimierung der Leistungen für die Bürgerinnen und Bürger. Durch die Bündelung von Leistungseinheiten sollen Laufwege für Bürgerinnen und Bürger reduziert werden. Durch die Einbeziehung des Jobcenters sollen dessen Prozesse mit denen der Stadt besser abgestimmt werden können. Die Stadtverwaltung will bis 2025 durch leistungsfähige und effiziente Verwaltungsprozesse eine Vorreiterrolle als "Digitales Wuppertal" einnehmen. Synergien der Zusammenarbeit zwischen den Nutzern bzw. Leistungseinheiten ergeben sich u.a. durch örtliche Nähe, erhöhte Kundenorientierung, Ausrichtung an Lebenslagen und Vernetzung der Dienstleistungen für verschiedene Lebenslagen.

Durch die Einbeziehung des Jobcenters ist u.a. ein „Zentrum der Zukunft“ geplant, dazu gehören Berufsberatung, Ausbildungsvermittlung, Übergang Schule und Beruf, „Lotsenfunktion“ in allen Lebenslagen für Jugendliche und Erwachsene. Für die Bergische Universität ist vorgesehen, dass das Institut für Bildungsforschung und Teile der Zentralen Studienberatung mit dem Talent Scouting in die Bundesbahndirektion einziehen. Damit wird die Bundesbahndirektion als Schlüsselobjekt künftig optimal genutzt. Durch den Einzug der publikumsintensiven Bereiche wird das Tor zur Elberfelder Innenstadt massiv belebt und der Döppersberg in seiner gesamten Neugestaltung noch einmal erheblich aufgewertet.

Im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen, die mit externer juristischer Begleitung stattgefunden haben, sind die kostenrelevanten Eckpunkte verhandelt worden. Darüber hinaus wurde mit Begleitung von Drees&Sommer ein Raum- und Funktionsprogramm der drei Nutzer (Stadt, Jobcenter, Bergische Universität) mit den räumlichen Gegebenheiten des Gebäudes abgeglichen und die Machbarkeit der Unterbringung bestätigt. Die Flächen werden dabei wie folgt aufgeteilt: Stadt 11.892 qm, Jobcenter 6.823 qm und Universität 5.544 qm. Die Planung sieht eine Fertigstellung für Ende 2024 vor.

Im Mietpreis sind bereits einige Klimaschutzmaßnahmen (vor allem Vorbereitung Photovoltaik, Dachbegrünung mit Regenwassernutzung, Entsiegelung Parkplatz Westhof, Ladestationen) enthalten. Die Verwaltung schlägt vor, über die bislang geplanten Maßnahmen hinaus weitere Klimaschutzmaßnahmen zu identifizieren und im Sinne eines „Pilotprojektes“ dem Rat zur Entscheidung vorzulegen. Die Kosten hierfür sollen über einen Investitionszuschuss ohne eine Mietpreiserhöhung finanziert werden und können sich zu einem Teil durch Einsparungen der Energie- und Heizkosten kompensieren. Diese weitere Identifizierung von möglichen Potenzialen wird im Anschluss an den Beschluss zur Anmietung gemeinsam mit dem Investor geprüft und bewertet.

Zum Auftrag an die Verwaltung zur Prüfung der Einrichtung eines Taubenhauses werden entsprechende Planungen nach dem Durchführungsbeschluss aufgenommen.

Die im Durchführungsbeschluss 1 dargestellten Abmietungen und Verkäufe werden in der weiteren strategischen Raum- und Gebäudeplanung für die kommenden Jahre umgesetzt. Die Abmietungen umfassen die Gebäude Friedrich-Engels-Allee 76, Neumarkt 40, Müngstener Str. 10. Das Gebäude Alexanderstraße soll veräußert werden. Für das im Eigentum befindliche Gebäude am Steinweg wird eine Nachfolgenutzung entwickelt, auch unter Berücksichtigung der weiteren Nutzung des Rathauses. Ein entsprechendes Nachnutzungskonzept wird den Ratsgremien nach Prüfung zur Entscheidung vorgelegt.

Sollte der Beschluss zur Anmietung der Bundesbahndirektion gefasst werden, müssen die weiteren Planungen mit den Nutzern unter Beteiligung von Personalrat, Schwerbehindertenvertretung, Gleichstellungsstelle, Arbeitssicherheit weiter ausgearbeitet werden. Daneben wird auch der bereits angestoßene Prozess der Einführung eines Changemanagements fortgeführt und konkretisiert.

Für die weitere Umsetzung ist auch zukünftig externe Beratung erforderlich.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung: Auf die Auswirkungen zum Klimaschutz wird in der Drucksache Bezug genommen.

Kosten und Finanzierung

Im Vergleich zu den Mietkosten, die für die jetzt genutzten Gebäude entstehen, wird der mit dem Vermieter ausgehandelte Mietpreis zu einer Erhöhung im Haushaltplan führen. Die Mietkosten erhöhen sich ab dem Jahr 2025 um rd. 1.006.550 €. Zur Indexierung wird auf den Mietvertrag § 5 Ziffer 1 verwiesen.

Allerdings ist dieser Vergleich wenig aussagekräftig. Denn einerseits liegen die Mieten für die Bestandsgebäude zum Teil weit unter den marktüblichen Mietpreisen. Andererseits entsprechen einige dieser Gebäude nicht mehr den Anforderungen an Bürgerservice und moderne Arbeitsbedingungen. Und drittens muß berücksichtigt werden, daß bei einer Weiternutzung der z.Z. angemieteten Gebäude dort auch in erheblichem Umfang Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich würden, die zu deutlichen Mieterhöhungen führen würden.

Daher hat das Gebäudemanagement eine dynamische Wirtschaftlichkeitsanalyse aufgestellt, die diese - geschätzten - Investitionen berücksichtigt. Bei einer Laufzeit von 30 Jahren wäre bei einem Barwertvergleich mit den bisherigen Objekten ein Mietpreis von 12 € pro qm als Break-Even kostenneutral. Die Einzelheiten zur Barwertanalyse und der Wirtschaftlichkeitsberechnung des GMWs können der nichtöffentlichen Anlage entnommen werden.

Der mit dem Vermieter verhandelte Mietpreis liegt höher als dieser Break-Even. Allerdings muss berücksichtigt werden, daß in einigen dieser Bestandsgebäude - trotz aller denkbaren Modernisierungsmaßnahmen - weder moderner Bürgerservice noch moderne Arbeitsbedingungen angeboten werden könnten. Die Anmietung der Bundesbahndirektion ermöglicht einen „Quantensprung“ für Bürgerservice und für moderne Arbeitsorganisation. Dieser erhebliche Mehrwert ist in der beigefügten Nutzwertanalyse dargestellt und bewertet und rechtfertigt die höheren Mietkosten gegenüber dem Bestand.

Anlagen

- Anlage 01: Erwartungshaltung Nutzer
- Anlage 02: Prozessregister
- Anlage 03: Vision
- Anlage 04: Roadmap Change
- Anlage 05: Change Story
- Anlage 06: Liste offene Punkte (LOP) Mietangebot (nichtöffentlich)
- Anlage 07: Kennwerte, Eingangsdaten und Berechnungsprämissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (nichtöffentlich)
- Anlage 08: Vollständiger Finanzplan „Stadt-Sicht“ Szenario A – Bundesbahndirektion (nichtöffentlich)
- Anlage 09: Vollständiger Finanzplan „Stadt-Sicht“ Szenario B – Verbleib im Bestand (nichtöffentlich)
- Anlage 10: Vollständiger Finanzplan „Gesamt-Sicht“ Szenario A – Bundesbahndirektion (nichtöffentlich)
- Anlage 11: Vollständiger Finanzplan „Gesamt-Sicht“ Szenario B – Verbleib im Bestand (nichtöffentlich)
- Anlage 12: Nutzwertanalyse
- Anlage 13: Risikoregister (nichtöffentlich)
- Anlage 14: Ergebnisbericht der Fa. Drees&Sommer
- Anlage 15: Wirtschaftlichkeitsberechnung GMW (nichtöffentlich)
- Anlage 16: Mietvertragsentwurf (nichtöffentlich)