

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:	17.03.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0049/22-Neuf. öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.03.2022	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
31.03.2022	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
05.04.2022	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 Verhandlungsergebnisse mit dem Eigentümer, 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, über die im Mietvertrag vereinbarten Maßnahmen hinaus weitere Maßnahmen zu prüfen, durch die Beiträge zum Klimaschutz sowie zur Energieeffizienz erreicht werden. Die Vorschläge sind den Ratsgremien bis zur Entscheidung über den Haushaltsplan 2022/2023 vorzulegen.
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.

Ziele des Projektes

Durch die Anmietung des Gebäudes wird eine deutliche Verbesserung des Bürgerservice erreicht, vor allem durch eine Zusammenführung von bisher getrennten Prozessen und die Optimierung der Leistungen für die Bürgerinnen und Bürger. Mit der 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 und vernetzt werden können. Die Stadtverwaltung will 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.

Mit der Einbeziehung des Jobcenters ist vor allem 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 einzieht.

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.

Mietvertrag und Flächenplanung

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 12.246 qm, Jobcenter 6.466 qm und Universität 5.523 qm. Die Planung sieht eine Fertigstellung für Ende 2024 vor. Die Stadt übernimmt das Gebäude in vollständig saniertem Zustand gemäß Anforderungen der Nutzer und des GMW. Im Rahmen dieses Mietvertrages werden mögliche Kostensteigerungen dem Vermieter auferlegt. Zur Einhaltung der Projekt-Zeitschiene und damit verbundener Fristen wurden vertraglich entsprechende Meilensteine und Garantien eingearbeitet.

Klimaschutz und Energie

Im Mietpreis sind bereits zahlreiche Klimaschutzmaßnahmen enthalten. Dabei handelt es sich vor allem um extensive Dachbegrünung über den Hallen 1 und 2, die Vorbereitung von Photovoltaik auf dem Dachgeschoss (verfügbare Fläche 2.500 qm), hochwertige neue Fenster, die Regenwassernutzung zur Bewässerung der Dachflächen, die Entsiegelung des Parkplatz Westhof, die Vorbereitung von Ladestationen (Parkplatz Westhof) im Wert von insgesamt 312.474,96 € (Mietpreisanteil pro qm 0,07 €). Die Verwaltung schlägt vor, über die bislang geplanten Maßnahmen hinaus weitere Klimaschutzmaßnahmen zu identifizieren und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen. Diese Identifizierung von weiteren Potenzialen wird derzeit gemeinsam mit dem Investor geprüft und bewertet. Das Ergebnis soll den Ratsgremien vor der Sommerpause zur Entscheidung vorgelegt werden. Die Kosten hierfür

sollen über einen Investitionszuschuss ohne eine Mietpreiserhöhung finanziert und zum Teil durch Einsparungen der Energie- und Heizkosten kompensiert werden. Zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes sind bereits in der jetzigen Planung z.T. höhere als die gesetzlich geforderten Standards berücksichtigt worden. So werden in Abstimmung mit dem Investor alle energieeinsparenden TGA-Möglichkeiten dieses Bestandsgebäude ausgeschöpft.

Auf Grundlage der aktuellen Planungen und Vorklärlungen des Vermieters mit der Denkmalbehörde ist eine PV-Anlage auf 2500m² Dachfläche vorgesehen. Dies entspricht voraussichtlich einer Leistung von 350 kW_{peak} (Annahme rund 7m² Dachfläche pro kW_{peak} erforderlich, unter Berücksichtigung von Abstandsflächen, Wartungsgängen, etc.). Diese Anlage wird bei einer mittleren Sonneneinstrahlung am Standort Wuppertal von 860 kWh/kW_{peak} rund 300.000 kWh Strom pro Jahr erzeugen. Dem gegenüber steht der Strombedarf der zukünftigen Nutzung. Die aktuellen Werte für die verschiedenen Verwaltungsstandorte der Stadt Wuppertal liegen zwischen 10 und 32 kWh/m² Nutzfläche. In einer ersten Schätzung für die Bundesbahndirektion ist von einem Wert von 25 kWh/m² ausgegangen worden.

Insgesamt liegen in der Bundesbahndirektion ca. 24.000m² Nutzfläche vor, von denen rund 18.700m² von Stadt und Jobcenter genutzt werden. Da die PV-Anlage diese Bereiche unmittelbar versorgen kann, ergibt sich hieraus ein Strombedarf von $25\text{kWh/m}^2 \times 18.700\text{m}^2 = 467.500\text{ kWh/a}$. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen, kann die PV-Anlage bilanziell 64% des Strombedarfs der städtischen Nutzung des Gebäudes decken.

Baurecht

Hinsichtlich aller Fragen zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren einschließlich brandschutzrechtlicher und aller weiteren planerischen und juristischen Aspekte und möglichen Nutzungsänderungen werden die entsprechenden Fachbereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingebunden. Bei einer Vorprüfung konnten keine Hinderungsgründe gegen eine Durchführung des Projektes identifiziert werden. Zum Auftrag an die Verwaltung zur Prüfung der Einrichtung eines Taubenhauses werden entsprechende Planungen nach dem Durchführungsbeschluss aufgenommen.

Strategische Raum- und Gebäudeplanung

Der Umgang mit den freiwerdenden Flächen sowie allen anderen städtischen Gebäuden (Anmietungen, Veräußerungen, Umwidmungen, neues Nutzungskonzept) wird in einem neuen Projekt ausgearbeitet und die Ergebnisse den Ratsgremien zur Entscheidung vorgelegt. Hierbei werden für die im Bestand verbleibenden Gebäude auch die Anforderungen an die neue Büroorganisation berücksichtigt. Im Ergebnis wird sich die Unterbringung der Verwaltung insgesamt auf vier „große“ Standorte konzentrieren: Rathaus-Barmen, Verwaltungshaus Neumarkt, Bergbahn, Bundesbahndirektion. Die Aufrechterhaltung der Bürgerbüros bleibt hiervon vollständig unberührt.

Bei einer Mietdauer von 30 Jahren kann nicht über den gesamten Zeitraum eine Nutzungsplanung vorhergesagt und festgelegt werden. U.a. deshalb wird das Gebäude, insbesondere hinsichtlich der Flächen von Stadt und Jobcenter mit einheitlichen, gemeinsamen Standards geplant. Bei gleichzeitiger Realisierung von Konzepten von Open Space und Multi Space wird eine Gebäudestruktur vorgesehen, die für spätere Nutzungsänderungen eine maximale Flexibilität bereits jetzt vorsieht.

Wirtschaftlichkeit

Auftragsgemäß wurden zwischenzeitlich die Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Drees und Sommer und Gebäudemanagement zusammengeführt. Hierbei wurden verschiedene Parameter einvernehmlich aktualisiert (u.a. die Baukostensteigerungen, der Wechsel auf

eine dynamische Betrachtung, keine Einrechnung von Verkaufserlösen). Auch die Neben- und Betriebskosten sind dargestellt. Die Bauunterhaltungskosten im Sinne von Instandhaltungsaufwendungen waren und sind in der Wirtschaftlichkeitsdarstellung berücksichtigt.

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 Mio. €. Zur Indexierung wird auf den Mietvertrag § 5 Ziffer 1 verwiesen.

Die Umzugskosten für die betroffenen Leistungseinheiten werden derzeit mit einer Gesamtsumme von rd. 360 T€ (netto und zzgl. Regiekostenaufschlag GMW) kalkuliert.

Die für die Bundesbahndirektion ausverhandelte Bruttomiete entspricht nach Recherche des GMW den marktüblichen Mieten für moderne vergleichbare Bürogebäude. Die Mieten für die Bestandsgebäude der Stadt liegen zum Teil weit unter den marktüblichen Mietpreisen. Darüber hinaus entsprechen einige dieser Gebäude nicht mehr den Anforderungen an Bürgerservice und moderne Arbeitsbedingungen. Und bei einer Weiternutzung der z.Z. angemieteten Gebäude müssen dort auch in erheblichem Umfang Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die zu deutlichen Mieterhöhungen führen würden.

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.

Einbindung von Nutzern und Gremien

Sollte der Beschluss zur Anmietung der Bundesbahndirektion gefasst werden, müssen die weiteren Planungen 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

Anlagen

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: Management Summary Wirtschaftlichkeitsberechnung

Anlage 07.01: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Drees&Sommer und GMW (nichtöffentlich)

Anlage 08: Nutzwertanalyse

Anlage 09: Risikoregister (nichtöffentlich)

Anlage 10: Aktualisierter Abschlussbericht Drees&Sommer (nichtöffentlich)

Anlage 11: Mietvertrag

11.01-11.13: Anlagen Mietvertrag inkl. Untermietverträge (nichtöffentlich)