

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 5 Geschäftsbereich Personal, Digitalisierung und Wirtschaft
	Ressort / Stadtbetrieb	404 - Haupt- und Personalamt
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Telian 563 6100 563 8029 michael.telian@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.01.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0067/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
30.01.2025	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
11.02.2025	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
13.02.2025	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.02.2025	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Anmietung des Gebäudes Hoefstraße 35/41 42103 Wuppertal für das WupperTalentZentrum (WTZ)		

Grund der Vorlage

Das Objekt Hoefstraße 35/41, 42103 Wuppertal wird von der GWG zum Zwecke der Aus- und Fortbildung als sog. WupperTalentZentrum angemietet.

Beschlussvorschlag

Der Anmietung des im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) befindlichen Gebäudes Hoefstraße 35/41, 42103 Wuppertal für die Einrichtung des WupperTalentZentrums (WTZ) wird unter den in der Begründung dargestellten Rahmenbedingungen zugestimmt.

Die Miet- und Betriebskosten belaufen sich pro Jahr auf rund 420.000 €.

Der Mietvertrag soll eine Laufzeit von 15 Jahren – beginnend am 1.8.25 - mit Option auf zweimalige Verlängerung um 5 Jahre haben.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Dr. Sandra Zeh

Begründung

Die Verwaltung steht in den kommenden Jahren vor sehr großen Herausforderungen: Die Fluktuation nimmt weiter zu – bis Ende 2027 scheiden knapp 1.000 Beschäftigte aus dem Dienst aus.

Damit wird es notwendig, Wissen und Erfahrungen zu sichern und weiterzugeben.

Darüber hinaus müssen wir neue Beschäftigte auf dem Arbeitsmarkt rekrutieren, was angesichts des immer härter werdenden Wettbewerbs der Arbeitgeber um qualifizierte Kräfte zunehmend schwieriger wird.

Eine Konsequenz daraus ist, dass wir unser Personalmarketing weiter modernisieren und zielgruppenorientiert intensivieren müssen.

Gleichzeitig haben wir einen Prozess zur Entwicklung einer Arbeitgebendenmarke gestartet; sie hat das Ziel, die Vorteile einer Beschäftigung bei der Stadtverwaltung Wuppertal deutlich zu machen und nach Außen mit Kampagnen und Formaten zu positionieren.

Ein zentraler Baustein unserer Personalgewinnung bleibt auch in Zukunft die eigene Ausbildung.

Sie bietet den Vorteil, dass wir junge Menschen zu Beginn ihres Berufslebens bei uns qualifizieren und damit langfristig an uns binden können.

Dies wird uns umso besser gelingen, je attraktiver und moderner unsere Ausbildung ist und wir uns als Arbeitgeber präsentieren.

Investition in gute Ausbildung rechnet sich, weil sie in die Zukunftsfähigkeit unserer bürgerorientierten Verwaltung einzahlt.

Deshalb haben wir in den vergangenen Jahren unsere Ausbildungszahlen stetig gesteigert – von 142 in 2018 auf 209 in 2024. Darüber hinaus haben wir unser Ausbildungsmarketing stetig weiterentwickelt – durch Social-Media, Hospitations- und Praktikumsangebote, Auftritte auf Messen und Ausbildungsbörsen mit einem neuen modernen Stand.

Unser „WupperTalent“ ist eine feste etablierte Marke unserer Ausbildung!

Die vorhandenen Kapazitäten und Ressourcen reichen aber jetzt nicht mehr aus, um eine Steigerung der Ausbildungszahlen im Verwaltungsdienst, die vor dem Hintergrund der hohen Fluktuationen und damit verbundenen Personal(nachwuchs)bedarfen dringend notwendig wäre, zu erreichen.

Diesem strukturellen Problem begegnen wir mit der Einrichtung eines modernen, innovativen Schulungszentrums, das nach einem internen Beteiligungs-Prozess zur Namensfindung „WupperTalentZentrum“ heißt.

In diesem neuen Format wird es möglich, 15-20 Auszubildende des allgemeinen Verwaltungsdienstes in einem (oder bei Bedarf auch mehreren) Ausbildungsabschnitt(en) gemeinsam zentral zu schulen.

Damit wird der entsprechende Ausbildungsabschnitt in der Leistungseinheit ersetzt.

Darüber hinaus übernehmen die Auszubildenden auch gemeinsame Projekte und können sich dabei unmittelbar berufs- und jahrgangsübergreifend vernetzen.

Sie unterstützen und entlasten dabei auch die Leistungseinheiten, so dass die Gesamtverwaltung von dem WTZ profitiert.

Über diese konkreten Aufgabenstellungen hinaus werden auch die persönlichen und sozialen Kompetenzen der Auszubildenden gestärkt.

Sie werden ergänzend in übergreifenden Themenstellungen qualifiziert (z.B. Aufbau und Struktur der Verwaltung; Zusammenarbeit Politik – Verwaltung; Regeln und Werte der Verwaltung; Inklusion und Diversity...) und mit aktuellen Herausforderungen und Zukunftsthemen der Verwaltung vertraut gemacht.

Im WTZ werden auch Praktikumsplätze und Hospitationen angeboten und damit die Arbeitgeberattraktivität unterstützt.

Dies wird auch für Menschen mit (kognitiven) Einschränkungen möglich, da der Koordinator des WTZ in Kürze über die rehabilitationspädagogische Zusatzqualifikation verfügt.

Über die Notwendigkeit und die Gründe der Schaffung dieses „Schulungszentrums“ wurde bereits am 30.8.22 im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung berichtet (VO/0787/22).

Zum Stand der Planungen erfolgten danach in verschiedenen Gremien und in städtischen Veröffentlichungen regelmäßig Informationen.

Das WTZ ist bereits am 01.06.2024 gestartet, weil keine Praxiseinsatzplätze für 10 Auszubildende mehr zur Verfügung standen.

Als Interimslösung dienen vorübergehend Flächen im Bergischen Servicecenter An der Bergbahn 33 in Barmen.

Das WTZ wird bisher von einem städtischen Mitarbeiter geleitet und konzeptionell entwickelt. Im Rahmen der Bewirtschaftung ist es gelungen eine weitere (zweite) Stelle für diese Querschnittsaufgabe zu schaffen. Die interne Besetzung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Bereits jetzt wurden und werden zahlreiche Aufgaben und Projekte der Leistungseinheiten auf das WTZ übertragen, so vom Ordnungsamt, vom Steueramt und vom Sozialamt. Ganz aktuell haben die Auszubildenden das Einwohnermeldeamt bei der Vorbereitung der Bundestagswahl unterstützt.

Durch Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit (u.a. Berichte der Auszubildenden auf Instagram) ist auch die breite Zustimmung in der Öffentlichkeit hergestellt.

Die Politik ist bereits darüber unterrichtet worden, dass ein neuer Standort gesucht wird, der die Anforderungen an ein modernes Ausbildungs-/Schulungszentrum erfüllt.

Grundsätzlich wurde in dem Konzept das Ziel verfolgt, in dem Schulungszentrum moderne Arbeitswelten zu implementieren. Es wird daher ein offenes Raumkonzept verfolgt, mit Flächen für Konzentration und Stillarbeit, Kommunikation und Kollaboration, Projekte sowie Flächen für die Regeneration. Um weitere Synergieeffekte zu erzielen, wurde geschaut, inwiefern die Kommunale Fortbildung die Besprechungsräume mitnutzen kann und somit die Räumlichkeiten in der Bachstraße abgemietet werden können.

Bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten wurden zusammengefasst folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Größe
- Barrierefreiheit
- Erforderlichkeit Umbau
- Kosten
- ÖPNV Anbindung
- Parkplätze
- Bezugsfertig

Unter diesen Gesichtspunkten wurden drei Gebäude besichtigt:

- Hoefstr. 35/41 (derzeit Jobcenter GS 4)
- Uellendahler Str. 70-72 (derzeit leerstehend)
- Johannisberg 7 (derzeit Sparkasse Wuppertal)

Das Gebäude Hoefstraße 35/41 erfüllt als einziges Objekt sämtliche Anforderungen.

Durch die Anmietung des gesamten Gebäudes Hoefstr. 41 kann auf einer Fläche von insgesamt 1.240 qm verteilt auf 4 Etagen ein modernes Schulungszentrum eingerichtet werden. Es besteht ein barrierefreier Zugang sowie barrierefreie sanitäre Anlagen. Gemäß der Planung müsste lediglich Ständerwerk entfernt werden, um offene Räumlichkeiten zu gestalten. Der Umbau sowie dessen Kosten sind somit überschaubar.

Das Gebäude ist durch den Bahnhof Steinbeck und durch die Schwebebahnhaltstelle Robert-Daum-Platz sehr gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Zudem ist der Wuppertaler Hauptbahnhof in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Parkplätze können hinter dem Gebäude nachgewiesen werden.

Da derzeit das Jobcenter die Räumlichkeiten nutzt, kann das Gebäude erst Mitte 2025 bezogen werden, wenn die Geschäftsstelle in die Bundesbahndirektion (BuBaDi) zieht. Durch den Umzug können jedoch Möbel und Einrichtungsgegenstände (bspw. Teeküchen) ggf. kostengünstig übernommen werden.

Werden zudem zwei Etagen in dem Gebäude Hoefstr. 35 (Flächen ca. 522 qm) angemietet, können ausreichend Seminarräume für die Kommunale Fortbildung hergerichtet werden sowie die Abteilung 404.5 in diese Räumlichkeiten umziehen. Es würde somit ein Zentrum für Aus-, Fort- und Weiterbildung entstehen.

Die Entscheidung wurde – nach Prüfung mehrerer Gebäude - zugunsten des Standortes Hoefstraße getroffen.

Dieses Objekt erfüllt die Auswahlkriterien in vollem Umfang:

Es ist im Eigentum der GWG, liegt verkehrsgünstig, die zur Verfügung stehenden Flächen sind ausreichend und lassen auch noch perspektivisch „Erweiterungen“ zu. Es sind kaum Umbaumaßnahmen notwendig und es besteht nur geringer Instandsetzungsbedarf.

Hinweis: Durch die räumliche Nähe zur BuBaDi ergeben sich möglicherweise perspektivisch auch zusätzliche Synergieeffekte für die Aus- und Fortbildung.

Das Gebäude wird derzeit von der Geschäftsstelle 4 der Job-Center AÖR genutzt, die Mitte 2025 in die Bundesbahndirektion verlagert wird.

Damit besteht ein optimaler Planungsvorlauf für die Einrichtung des WTZ.

Die Mietverträge werden vom GMW mit dem Eigentümer – GWG -abgeschlossen. Nutzer wird 404 Aus- und Fortbildung. Die Mietvertragslaufzeit befindet sich derzeit noch in Klärung. Es ist vorgesehen, dass die Laufzeit auf 15 Jahre festgelegt wird.

Die aufgrund der Größe und Lage infrage kommenden und besichtigten Objekte Uellendahler Str. 70-72 und Johannisberg 7 erfüllten diese Kriterien nicht.

Die Mietpreise und der Umbauaufwand sind bei beiden Objekten erheblich höher. Der Standort Uellendahler Straße liegt darüber hinaus im Vergleich zu den anderen Objekten nicht verkehrsgünstig genug.

Klimacheck

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

X neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Es handelt sich um organisatorische / personelle Maßnahmen.

Kosten und Finanzierung

Es liegt auf der Basis der Ausgangsmiete und der Umlegung der abschätzbaren Kosten für Umbaumaßnahmen (Anstriche; Erneuerung von Deckenplatten; Elektroarbeiten; teilw. Bodenerneuerung) eine verbindliche Mietkalkulation vor:

Objekt	Gesamt m ²	Miete/ m ² (inkl. 16 % GMW)	Miete/Monat	NK-Voraus- zahlung/Monat
Hoefstraße 35 EG und I. OG	530,61 m ²	14,83 €	7.868,57 €	3.342,85 €
Hoefstraße 41	1.131,37m ²	14,47 €	16.378,62 €	7.127,63 €
			24.247,19 €	10.470,48 €

Damit betragen die Miet-, und Nebenkostenvorauszahlungen rund 35.000 € im Monat; dies entspricht rund 420.000 € pro Jahr.

Verglichen mit anderen angemieteten Büroflächen in dieser Lage, welche ebenfalls teilweise umgebaut und renoviert wurden (wie beispielsweise die Lise-Meitner-Str oder der Wuppertaler Hof), hat das GMW bestätigt, dass es sich um eine ortsübliche Miete handelt.

Durch die Anmietung der Gebäude Hoefstraße 35/41 können Räumlichkeiten in der VHS Bachstraße abgemietet werden; dies führt zu Einsparungen von rund 90.000 € jährlich.

Darüber hinaus werden Flächen in der 4. Etage des Rathauses frei, weil die Abteilung „Aus- und Fortbildung“ in die Hoefstraße verlagert werden kann.

Die erforderlichen Mittel für das Jahr 2025 werden innerhalb des gesamtstädtischen Miet- und Betriebskostenbudgets gedeckt. Im Rahmen der Haushaltsplanung 2026/2027 sind die Kosten zusätzlich im Miet- und Betriebskostenbudget von 404 zu veranschlagen.

Es werden noch Kosten für die Möblierung entstehen, die nach Anmietung beziffert werden. Diese sind im Rahmen der bestehenden Haushaltsansätze zu finanzieren.

Zeitplan

Der Umzug in die Hoefstraße erfolgt nach Verlagerung der Geschäftsstelle des Job-Centers in die Bundesbahndirektion; nach bisherigem Stand wird dies im Juni 2025 erfolgen.

Die Anmietung des gesamten Objektes (beide Gebäudeteile) erfolgt zum 01.11.2025; die Anmietung von Teilflächen, die nicht umgebaut werden müssen, zum 01.08.2025.