

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thorsten Wagner 563 5953 563 8548 thorsten.wagner@gmw.wuppertal.de
	Datum:	16.02.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0195/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.03.2010	Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit und Betriebsausschuss ESW	Empfehlung/Anhörung
04.03.2010	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
09.03.2010	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung und gemeinsamer Betriebsausschuss APH / KIJU	Empfehlung/Anhörung
10.03.2010	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
15.03.2010	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Unterbringung der Kfz-Zulassungsstelle		

Grund der Vorlage

Neuausrichtung des Projektes „Unterbringung Kfz-Zulassungsstelle“

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt hebt seinen unter VO/0449/09 gefassten Teilbeschluss zur „kleinen Sanierung“ der Kfz-Zulassungsstelle auf.

Gleichzeitig beschließt der Rat die künftige Unterbringung der Zulassungsstelle für mindestens 10 Jahre in den Räumen des Objektes Müngstener Straße 10 einschließlich der nachfolgenden Anpassungsarbeiten.

Der städtische Grundbesitz an der Uellendahler Str. 540 wird damit entbehrlich und ist zu veräußern.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

i.V.

Beig. Uebrick

Begründung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.06.2009 im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen des Konjunkturprogramms u.a. beschlossen, für die Zulassungsstelle an der Uellendahler Str. 540 die sogenannte „kleine Sanierung“ vorzusehen. Kern der Maßnahme zu Gesamtkosten von 1,75 Mio. EUR sollten die Erneuerung des Daches, der Fassadendämmung sowie die Ergänzung eines Anbaus für die Führerscheinstelle sein. Mangels Finanzierbarkeit umfassenderer Lösungen ist das Projekt in dem Wissen favorisiert worden, dass u.a. auch der Ergänzungsbau nicht die notwendige Prozessoptimierung schafft und die Handlungsflexibilität in Bezug auf die Drittverwendung des Gebäudes nur als unzureichend betrachtet werden muss.

Noch während der Feinplanung zur Sanierung der Zulassungsstelle in zweiten Halbjahr 2009 hat die Bertelsmann AG (Arvato Services) der Stadt angekündigt, den am Standort Müngstener Straße 10 auf Lichtscheid gelegenen Callcenter-Stützpunkt aufzugeben und die Flächen von ca. 3.300m² bei der städtischen Tochter Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co KG (DVV) abzumieten.

Ab diesem Zeitpunkt hat das Ordnungsamt gemeinsam mit dem GMW und der Verwaltungsspitze mit alternativen Überlegungen begonnen, auf eine Sanierung der Zulassungsstelle an der Uellendahler Straße gänzlich zu verzichten und sie statt dessen künftig in den vakanten Etagen der Müngstener Straße 10 unterzubringen.

Das inzwischen abgestimmte Raumbuch sieht einen barrierefreien Zugang zum Erdgeschoss vor, in dem Schildermacher und Versicherungsbüros untergebracht sein werden und über das der Eingangsbereich der Zulassungsstelle im ersten Obergeschoss erreicht werden kann. Dort können alle Leistungen aus dem Zulassungswesen einschließlich Führerscheinstelle komplett zur Verfügung stehen. Dabei wird die Funktionalität im Bürgerservice und seitens der Arbeitssicherheit für die Kolleginnen und Kollegen gegenüber der bisherigen Unterbringung an der Uellendahler Straße deutlich verbessert, obwohl der bauliche Umfang in der Müngstener Straße einschließlich der auslösenden Kosten entschieden geringer ausfällt.

Auch die örtliche Verkehrsanbindung des neuen Standortes erfüllt alle Kriterien, da die umliegenden Ausfallstraßen mit Oberbarmen, Barmen, Elberfeld und Sonnborn/Vohwinkel die gesamte Talchse bedienen und zudem künftig Ronsdorf und Cronenberg über die L418/419 besser angebunden sind.

Dass damit der bisherige Standort innerhalb der so genannten „Automeile Uellendahl“ aufgegeben wird, ist zu vertreten wegen der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der ausreichenden Anzahl an Parkmöglichkeiten am neuen Standort. Letztere wird aus dem schon bestehenden Kontingent von Bertelsmann und GMW (insgesamt 230 Stellplätze) sichergestellt.

Damit die Zulassungsstelle das EG und 1.OG an der Müngstener Straße 10 belegen kann, ist es erforderlich, zunächst Teile des GMW in die Flächen von Bertelsmann/Arvato zu verlagern, die ab 31.03.2010 im 2.OG und 3.OG zur Verfügung stehen. Das GMW wird die

freien Räume größtenteils im Bestand übernehmen und nötige Anpassungsarbeiten auf ein Mindestmaß reduzieren können. Auch mit diesen Flächenbewegungen sind durchgehend synergetische Effekte verbunden, da das GMW bereits im 4.OG angesiedelt ist und sich durch die Vernetzung mit den Funktionsbereichen im 3.OG und 2.OG somit in Zukunft kompaktere Strukturen und Abläufe ergeben.

Der Haupt-Mietvertrag mit Vorwerk Autotec GmbH & Co KG sieht vor, dass sich die DVV bis Ende 2016 an die Müngstener Straße gebunden hat. Somit ist die DVV gehalten, für den jetzt ausscheidenden Untermieter Bertelsmann/Arvato eine geeignete Nachfolgelösung anzustreben. Eine mittel- bis langfristige Unterbringung der Zulassungsstelle ist dabei vorteilhaft, da die Flächen mit vertretbarem Aufwand (s.o.) auf diesen städtischen Dienstleister zugeschnitten werden können, wogegen eine Platzierung der ehemaligen Callcenter-Räume auf dem freien Markt angesichts des Überangebotes an derartigen Flächen und des relativ hohen Mietzinses aus dem Hauptmietvertrag eher wenig Erfolg verspricht.

Um den Fortbestand der Zulassungsstelle über die erforderlichen 10 Jahre zu sichern und zeitgleich die Amortisationszeit für die zu tätigen Investitionen vorteilhafter zu gestalten, ist vorgesehen, den bestehenden Mietvertrag bis 2020 zu verlängern. Entsprechende Verhandlungen laufen bereits.

Kosten und Finanzierung

Kosten

Die Kosten der Anpassungsarbeiten auf allen Etagen belaufen sich gem. Kostenschätzung nach DIN 276 auf 1.101.600 EUR. Davon entfallen

594.000 EUR auf Hochbau
(z.B. Wände abbrechen bzw. neu setzen, Brandschutztüren, Böden)

424.800 EUR auf Haustechnik
(z.B. Aufzug, Starkstromanlagen, Einbruchmeldesystem, Zutrittskontrolle)

82.800 EUR auf Außenanlagen
(z.B. Schranke versetzen, Toranlage, Treppe, Rampe)

Finanzierung

Finanzierung erfolgt über die DVV.

Einnahmen aus der Vermietung von Flächen an die Schildermacher

Stadtinterne Miete der Kfz-Zulassungsstelle an das GMW bzw. DVV

Zeitplan

Komplettierung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung bis Sommer 2010

Umbauarbeiten für GMW bis Ende September 2010 fertig gestellt

Umbauarbeiten für Zulassung bis Dezember 2010 fertig gestellt

Abschluss der Mietvertragsverlängerung bis Frühjahr 2010