Stadt Wuppertal

Ehemalige Bundesbahndirektion

Externe Unterstützung der städtischen Projektleitung
Bericht zum Umsetzungsbeschluss Stand 19.01.2022

Abb.: Bundesbahndirektion | Eigenes Foto

Drees & Sommer SE
Habsburgerring 2
50674 Köln

Stand: 19.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	1
1.1	Ausgangssituation	1
1.2	Aufgabenstellung und Ziele	2
1.3	Vorgehensweise	3
2	ANALYSE	5
2.1	Modul 1 // Projektleitung	5
2.2	Modul 2 // Prozesse und Organisation	7
2.3	Modul 3 // Change & Communication	8
2.4	Modul 4 // Nutzerbedarfe und „neue Arbeitswelten“	9
2.5	Modul 5 // Bau und Anmietung (inkl. Mietvertrag)	15
2.6	Modul 6 // Wirtschaftlichkeitsberechnung	20
2.7	Modul 7 // Vorbereitende Maßnahmen zum Umsetzungsbeschluss/ zur Entscheidungsfindung der Beteiligten	20
3	EMPFEHLUNG UND AUSBLICK	25
3.1	Innovationsgehalt des Projektes	25
3.2	Aktueller Verhandlungsstand	25
3.3	Ausblick nach Erhalt des positiven Umsetzungsbeschlusses	26

ANLAGENVERZEICHNIS

- **Anlage 01**: Erwartungshaltung Nutzer (Stand 30.04.2021)
- **Anlage 02**: Prozessregister (Stand 20.04.2021)
- **Anlage 03**: Vision (Stand 30.09.2021)
- **Anlage 04**: Roadmap Change (Stand 30.08.2021)
- **Anlage 05**: Change Story (Stand 29.10.2021)
- **Anlage 06**: Liste offene Punkte (LOP) Mietangebot (Stand 16.01.2021) [Nicht-öffentlicher Teil gem. PL STW]
- **Anlage 07**: Kennwerte, Eingangsdaten und Berechnungsprämissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Stand 19.01.2022)
- **Anlage 08**: Vollständiger Finanzplan „Stadt-Sicht“ Szenario A – Bundesbahndirektion (Stand 19.01.2022)
- **Anlage 09:** Vollständiger Finanzplan „Stadt-Sicht“ Szenario B – Verbleib im Bestand (Stand 19.01.2022)
- **Anlage 10**: Vollständiger Finanzplan „Gesamt-Sicht“ Szenario A – Bundesbahndirektion (Stand 19.01.2022)
- **Anlage 11:** Vollständiger Finanzplan „Gesamt-Sicht“ Szenario B – Verbleib im Bestand (Stand 19.01.2022)
- **Anlage 12:** Variantenbetrachtung (Stand 17.12.2021)
- **Anlage 13:** Risikoregister (Stand 16.01.2022) [Nicht-öffentlicher Teil gem. PL STW]

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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 Wuppertal
KGF	Konstruktions-Grundfläche
LBO NRW	Landesbauordnung – Nordrhein-Westfalen
LOP	Liste offener Punkte
MA	Mitarbeiter
MBB	Mieterbaubeschreibung
NRF	Netto-Raumfläche (= NUF + TF + VF)
NUF	Nutzungsfläche
OZG	Online-Zugangsgesetz
P	Personen
p.a.	pro anno/ pro Jahr
Pax	Sitzplatz Besprechung
PL	Projektleitung
STW	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 Auftraggeber planen die Umnutzung der ehemaligen Bundesbahndirektion für eigene Einrichtungen von Ämtern der Stadt, für das Jobcenter und die Bergische Universität Wuppertal. 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) und 405.2 das Straßenverkehrsamt. Für das Jobcenter werden die Einheiten Maßnahmenbetrieb Standort-West, eine Geschäftsstelle sowie das Zentrum Zukunft und für die Bergische Universität Wuppertal das Institut für Bildungsforschung und die zentrale Studienberatung mit dem Talent Scouting künftig in der Bundesbahndirektion verortet. In der Bundesbahndirektion sollen die drei Nutzergruppen zentral miteinander verbunden werden, um so Synergien zu nutzen. Somit kann in Bürger:innen- und Innenstadtnähe agiert werden und es lässt sich das Konzept von neuen Arbeitswelten umsetzen.

Der Rat der Stadt hat zur Umsetzung der Maßnahme in einem ersten Durchführungsbeschluss die Machbarkeit zur Umsetzung der Flächenbedarfe bestätigt. In der Projektphase bis zum zweiten Durchführungsbeschluss (im Folgenden als „Umsetzungsbeschluss“) sollen nun durch die Projektleitung der Stadt, das GMW gemeinsam mit Drees & Sommer die **wirtschaftlichen Grundlagen** erarbeitet werden, um den **Mietvertrag samt erforderlichen Anlagen** ausgestalten zu können und die Verhandlungen zum Mietzins abzuschließen.

Drees & Sommer hat im Jahr 2020 die Inhalte und Anlagen für die Beschlussunterlage erarbeitet und begleitet die Projektleitung der Stadt, das GMW und die Nutzergruppen – Beteiligte im Folgenden gelten als Projektleitung der Stadt Wuppertal, GMW, Jobcenter Wuppertal und Bergische Universität – seit Juli 2020 bei der gemeinsamen Projektarbeit als externer Berater in den Fragestellungen der Bedarfsermittlung, den Mietvertragsverhandlungen in fachlicher und technischer Sicht inklusive aller Anlagen, der Grundlagenermittlung der Nutzerbedarfsplanung und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Die ehemalige Bundesbahndirektion soll vor dem Hintergrund einer modernen Arbeitswelt, der Weiterentwicklung der Digitalisierung und den daraus resultierenden Veränderungen auf die Arbeitsprozesse und der Bürger:innen-/ Kund:innenkontakte 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 Bürger:innenservices, 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.

Die Vorteile für die Stadt Wuppertal, das Jobcenter und die Bergische Universität liegen auf der Hand. Die Immobilie wird für die Nutzer maßgeschneidert realisiert und weist eine optimale Funktionstüchtigkeit für die Bedürfnisse des späteren Nutzens auf – ein echter Mehrwert!

Der lange Weg dorthin durch den Planungs- und Verhandlungsablauf wird effektiver, sicherer und wirtschaftlicher beschritten und nicht zuletzt werden die späteren Nutzer:innen von Anfang an mitgenommen, so dass es „ihr“ Haus wird.

1.2 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Drees & Sommer hat für die Projektarbeit zwischen dem Durchführungs- und dem Umsetzungsbeschluss der STW bzw. dem Abschluss der Mietverträge sieben Module und Aufgabenfelder im Projekt eruiert. Diese Module orientieren sich in Teilen an den Teilprojekten der Stadt Wuppertal, sind jedoch auch relevant für die weiteren Beteiligten, Jobcenter, Bergische Universität und GMW.

1. **Projektleitung Drees & Sommer**
2. **Teilprojekt Prozesse und Organisation/ Personalmanagement**
3. **Teilprojekt Nutzerbedarfsplanung**
4. **Teilprojekt Change & Communication Management**
5. **Teilprojekt Bau/ Anmietung (inkl. Mietvertrag)**
6. **Wirtschaftlichkeit**
7. **Vorbereitende Maßnahmen zum Umsetzungsbeschluss/ zur Entscheidungsfindung der Beteiligten**

Ziel der Projektarbeit von Drees & Sommer ist die fachliche und technische Beratung der Beteiligten, im Wesentlichen im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit zur Umsetzung des Projektes.

Drees & Sommer steht den Beteiligten als neutraler Experte im Sinne der beauftragten Leistungen zur Verfügung und berät im Sinne der Mieterinteressen.

Der Bericht zum Umsetzungsbeschluss dient der Dokumentation des aktuellen Stands der Verhandlungen zwischen den Beteiligten und dem Vermieter mit Stand 19.01.2021 aufbauend auf dem Mietangebot mit Stand vom 12.01.2022 für den Rat der Stadt und die entsprechenden Gremien im Jobcenter und bei der Bergischen Universität.

Zum Abschluss des Mietvertrags bzw. zum Abschluss der Leistungen von Drees & Sommer wird der Bericht zum Umsetzungsbeschluss in einen Abschlussbericht überführt, um so die konkludente und vollumfänglich transparente Dokumentation für die Beteiligten sicherzustellen.

Dem Bericht werden Anlagen beigefügt, in denen die Einzelergebnisse dargelegt werden.

Vor Veröffentlichung des Berichts und den Anlagen ist die Zustimmung von Drees & Sommer einzuholen.

1.3 VORGEHENSWEISE

Modul 1: Projektleitung Drees & Sommer

Drees & Sommer schafft eine, auf die Bedürfnisse zugeschnittene, klare und verbindliche Projekt-Organisationsstruktur. Drees & Sommer klärt gemeinsam mit den Beteiligten die Entscheidungskompetenzen und Entscheidungsabläufe. Alle abgestimmten Informationen über die Projektorganisation und alle relevanten Prozesse fasst Drees & Sommer in einem Organisationshandbuch zusammen. Hierdurch können die Beteiligten sich auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren und trotzdem sicher sein, dass die Abwicklung reibungslos funktioniert.

Drees & Sommer vertritt die Interessen der Beteiligten gegenüber dem Vermieter, kümmert sich um die Prozesse zwischen dem Durchführungsbeschluss 01 und dem Umsetzungsbeschluss und bereitet die Entscheidungen durch entscheidungsreife und transparente Vorlagen effizient vor.

Hierdurch sorgt Drees & Sommer für eine nachvollziehbare Dokumentation.

Modul 2: Teilprojekt Prozesse und Organisation

Das Modul im Teilprojekt Prozesse und Organisation/ Personalmanagement beinhaltet die Beratung der Stadt Wuppertal, der Organisationsabteilung der Stadt, des Jobcenters und der Bergischen Universität in der Erarbeitung, Konzeption und Deklination der Prozesse, der Ablauforganisation und dem Zusammenarbeitsmodell für das Projekt „Anmietung ehemalige Bundesbahndirektion“ im Teilprojekt „Prozesse und Organisation“.

In diesem Modul werden die Grundlagen für die weitere Projektarbeit und die zentralen Projektziele für die angedachte neue Funktion der ehemaligen Bundesbahndirektion erarbeitet, um mit positivem Umsetzungsbeschluss die Grundlage der weiteren Schritte hin zum ganzheitlichen Zusammenarbeitsmodell zu schaffen.

Modul 3: Teilprojekt Change & Communicationmanagement

Im Modul Change & Communication Management (CCM) erarbeitet Drees & Sommer die Strategie für den Change-Prozess, sowie eine transparente und offene Kommunikation an die Mitarbeitenden der Beteiligten und unterstützt bei den ersten Kommunikationsmaßnahmen.

Modul 4: Teilprojekt Nutzerbedarfe und „neue Arbeitswelten“

Das Modul im Teilprojekt Konzeptplanung beinhaltet u.a. die erforderlichen Abstimmungen mit den drei Nutzergruppen den Leistungseinheiten der Stadt Wuppertal, dem Jobcenter und der Bergische Universität Wuppertal. Drees & Sommer legt mit der Bedarfsanalyse die Grundlage für die vermieterseitige Planung.

Modul 5: Teilprojekt Bau und Anmietung (inkl. Mietvertrag)

Das Management im Teilprojekt Bau/ Anmietung (inkl. Mietvertrag) dient als Steuerungsinstanz für die Beteiligten, im Wesentlichen für das GMW und die Projektleitung der Stadt gegenüber dem Vermieter hinsichtlich der bautechnischen und fachlichen (nicht der juristischen) Aspekte in den Mietvertragsverhandlungen und allen, damit verbundenen Fragestellungen. Neben dem Hauptmietvertrag werden auch die Untermietverträge mit dem Jobcenter und Bergische Universität Wuppertal ausgestaltet.

Modul 6: Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Das Modul der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung schreibt die aktuell vorliegende Berechnung, die bereits zum Durchführungsbeschluss 01 erarbeitet wurde, anhand der zum Umsetzungsbeschluss erarbeiteten Inhalte aus den vorgenannten Modulen fort.

Modul 7: Vorbereitende Maßnahmen zum Umsetzungsbeschluss/ zur Entscheidungsfindung der Beteiligten

Die vorbereitenden Maßnahmen dienen der Abstimmung der relevanten Informationen, Entscheidungen und Schritte, die mit dem Erhalt im Umsetzungsbeschluss (voraussichtlich am 10.02.2022) und damit der finalen Freigabe durch den Rat zur Umsetzung der Maßnahme grundlegend werden.

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 allen Modulen eine Entscheidungsvorlage für die endgültige Zustimmung zur Umsetzung der Projektarbeit der Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion zu erarbeiten. Im Wesentlichen erfolgt die Entscheidung durch den Rat der Stadt anhand wirtschaftlicher Parameter. Auch die weiteren Beteiligten – hier das Jobcenter und die Bergische Universität – entscheiden auf Grundlage der Wirtschaftlichkeit und bestätigen die Verbindlichkeit zum Projekt über die Mietverträge mit entsprechend aufschiebender Wirkung, sollte der Rat der Stadt negativ beschließen. Da die wirtschaftlichen Parameter stets im Zusammenhang mit Qualitäten, Terminen und der Aufbau- und Ablauforganisation stehen, hat Drees & Sommer diese Belange ebenfalls über die vorgenannten Module im Leistungsbild begleitet.

Der Bericht betrachtet alle Module und Teilbereiche, um eine ganzheitliche Darstellung, sowohl als Anlage zur Drucksache der Stadt, als auch als Grundlage der Entscheidungsfindung für die weiteren Beteiligten und als Bericht zu den Leistungen von Drees & Sommer zu gewährleisten. Der Abschlussbericht seitens Drees & Sommer wird zum Abschluss des Mietvertrags erstellt.

Dieser Bericht wird nur für die Zwecke der Beteiligten – Projektleitung der Stadt Wuppertal, GMW, Jobcenter Wuppertal und Bergischen Universität – 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 die Beteiligten den Bericht an Dritte weitergeben oder die Inhalte des Berichts anderen Personen auf sonstige Weise zugänglich machen, dürfen diese nicht ausschließlich auf die Inhalte des Berichts vertrauen.

2.1 MODUL 1 // PROJEKTLEITUNG

2.1.1 ALLGEMEIN // METHODIK // VORGEHENSWEISE

Im Rahmen des Moduls Projektleitung hat Drees & Sommer die Beteiligten im Projekt Ehemalige Bundesbahndirektion in strategischen und fachlichen Fragen beraten. Folgende Leistungen wurden erbracht:

- Stellvertretung und Bevollmächtigte der Projektleitung der Stadt Wuppertal für die Projektarbeit mit dem Vermieter, dem GMW, dem Jobcenter und der Bergischen Universität

- Informationsaufbereitung, Entscheidungsvorbereitung und Unterstützung bei der Entscheidungsfindung mit Hilfe von entsprechend aufbereiteten Unterlagen bzw. im persönlichen oder schriftlichen Austausch mit den Entscheidern direkt

- Dokumentation der getroffenen Entscheidungen mit Hilfe von Aktennotizen und Protokollen

- Dokumentation der Abstimmungsgespräche, der mündlichen Vereinbarungen und der Zusagen mit Hilfe von Aktennotizen und Protokollen

- Steuerung der Arbeitsprozesse, Organisation der Zusammenarbeit, Überblick über die Gesamtheit aller zu bearbeitenden Themen

- Vorbereitung, Leitung und Dokumentation von internen Abstimmungen mit der Projektleitung der STW, dem GMW, dem JC und der BUW

- Vorbereitung, Leitung und Dokumentation von Abstimmungen mit externen Parteien (Vermieter, Sachverständigen, Rechtsberatung der STW und des Vermieters)

- Erstellung des Organisationshandbuchs inkl. Anlagen (Projektbeteiligtenliste, Organigramme der einzelnen Beteiligten, Projektkalender, Dateinamenskonvention, Planungsänderungstestat, Planungsänderungsprozesse, Rahmenterminplan)

- Terminplanung über die Ausarbeitung und sukzessive Anpassung des Rahmenterminplans zum Projekt, der auf Grundlage der Entscheidungen zur einmaligen Verschiebung zur Einreichung der Drucksache entsprechend fortgeschrieben wurde

- Terminsteuerung anhand des Rahmenterminplans Drees & Sommer und des Bauzeitenplans des Vermieters

2.1.2 FAZIT UND AUSBLICK

Die Projektleitung seitens Drees & Sommer hat das Projekt in jeder Phase vom Durchführungsbeschluss 01 bis zur Erstellung der Drucksacke zum Umsetzungsbeschluss **fachlich, technisch und strategisch** begleitet, sodass alle Grundlagen für einen geordneten und professionellen Projektstart und -ablauf geschaffen wurden.

Darüber hinaus wurde der Projektverlauf dokumentiert und die erforderlichen Informationen erarbeitet und an die notwendigen Beteiligten kommuniziert.

Drees & Sommer steht so der Projektleitung der Stadt und den weiteren Beteiligten als strategischer Partner zur Verfügung.

2.2 MODUL 2 // PROZESSE UND ORGANISATION

2.2.1 ALLGEMEIN // METHODIK // VORGEHENSWEISE

Im Modul Prozesse und Organisation hat Drees & Sommer gemeinsam mit der Organisationsabteilung der Stadt Wuppertal und mit dem Jobcenter die Grundlagen für das angedachte **Zusammenarbeitsmodell** erarbeitet.

Zu Beginn der Workshops wurde die Erwartungshaltung aller Nutzer und Nutzervertreter abgefragt und in einer Grafik zusammengeführt, siehe dazu **Anlage 01**.

Ziel im Modul war die Analyse der einzelnen Prozesse mit den Beteiligten – hier die jeweiligen Ämter der Stadt Wuppertal, die Bereiche des Jobcenters und die Institute der Bergischen Universität – und die Erarbeitung von Prozessregistern, sodass darauf aufbauend mit positivem Umsetzungsbeschluss das Zusammenarbeitsmodell zwischen den Ämtern der Stadt, dem Jobcenter und in Teilen auch der Bergischen Universität ausgestaltet werden kann. Die Prozessregister sind dem Bericht in **Anlage 02** beigefügt.

Im Einzelnen wurden nachstehende Teilschritte erbracht und geleitet:

- Aufbereiten der Vorlage zum Prozessregister gemeinsam mit der Organisationsabteilung der Stadt Wuppertal

- Kick-Off Workshops zur Information des aktuellen Sachstands und zur Vorgehensweise in den Prozessworkshops je Amt der Stadt/ je Bereich des Jobcenters/ je Institut der Bergischen Universität

- Unterstützung der Organisationsabteilung bei der Durchführung der Prozessworkshops mit den Beteiligten

- Unterstützung der Organisationsabteilung bei der Dokumentation der Ergebnisse der Prozessworkshops

- Informationsveranstaltung für die jeweiligen Beteiligten zu den Ergebnissen

- Ableiten von Kenngrößen für die Raumbedarfe und der räumlichen Anordnung/ räumlichen Nähe in der Belegungsplanung für die weiteren Planungsphasen bzw. für die Plausibilisierung der Nutzerbedarfe, die bereits durch Drees & Sommer erhoben und eruiert wurden.

2.2.2 FAZIT UND AUSBLICK

Mit den Prozessregistern besteht nun für die Organisationsabteilung der Stadt im Austausch mit dem Jobcenter und der Bergischen Universität die Grundlage für die Erarbeitung des Zusammenarbeitsmodells der Zukunft, um die **Dienstleistungen für die Bürger:innen** bestmöglich auszugestalten und so effizienter, einfacher und unmittelbarer leisten zu können.

2.3 MODUL 3 // CHANGE & COMMUNICATION

2.3.1 ALLGEMEIN // METHODIK // VORGEHENSWEISE

Im Modul Change & Communication Management hat Drees & Sommer zunächst in einem interaktiven Workshop mit dem Projektteam und Vertreter:innen der drei Nutzer:innengruppen die Vision (siehe **Anlage 03**) des Projektes erarbeitet. Der Workshop wurde unterstützt durch einen einleitenden Impuls von Oberbürgermeister Schneidewind und Stadtkämmerer Slawig. Die Vision lautet: „**Vielfältig, zukunftsfähig und einladend** – In der Bundesbahndirektion erleben unsere Bürger:innen und Mitarbeiter:innen persönliche Beratung und digitale Prozesse der Stadt und des Jobcenters sowie Lehre und Forschung der Bergischen Universität in einem offenen und modernen Haus der Bürger:innen.“ Sie dient allen Projektbeteiligten als übergeordnetes Zielbild und Zukunftsperspektive und gibt Orientierung über den gesamten Projektverlauf.

Im nächsten Schritt hat Drees & Sommer in Zusammenarbeit mit Vertreter:innen aus dem Projektteam der Stadt Wuppertal, des Jobcenters und der Bergischen Universität als strategischen Fahrplan für eine offene und transparente Kommunikation und Einbindung der Nutzer:innen im Gesamtprojekt eine Roadmap Change erarbeitet (siehe **Anlage 04**). Die Roadmap Change enthält Kommunikations- und Beteiligungsformate, die in zeitlicher Hinsicht und auch entsprechend den unterschiedlichen Zielgruppen verortet sind. Alle geplanten Formate wurden in einem Maßnahmenkatalog zusammengeführt und jeweils noch einmal einzeln beschrieben.

Um die im Rahmen des Projektes anstehenden Veränderungen den Nutzer:innen verständlich zu kommunizieren und emotionales Verständnis, sowie Veränderungsbereitschaft zu schaffen, hat Drees & Sommer gemeinsam mit Mitgliedern des Kernteams und Vertreter:innen der Nutzer:innengruppen eine Change Story (siehe **Anlage 05**) entwickelt. Die Change Story kann im Rahmen der Umsetzung von Kommunikationsmaßnahmen immer wieder herangezogen werden, um die Gründe für die anstehenden Veränderungen zu erläutern.

2.3.2 FAZIT UND AUSBLICK

Mit der abgestimmten Vision, der Roadmap Change und der Change Story liegen die strategischen Werkzeuge vor, um im nächsten Schritt mit der konkreten Umsetzung der Maßnahmen zu starten.

2.4 MODUL 4 // NUTZERBEDARFE UND „NEUE ARBEITSWELTEN“

2.4.1 ALLGEMEIN // METHODIK // VORGEHENSWEISE

Zum Durchführungsbeschluss 01 vom 28.01.2021 hatte Drees & Sommer über Datenerhebungen und Nutzerinterviews bereits die Bedarfe der städtischen Nutzer (STW) und des Jobcenters eruiert, analysiert und in ein Raum- und Funktionsprogramm überführt. Die Planungsprämissen wurden durch die STW für die städtischen Nutzungen formuliert. Die BUW hat Drees & Sommer Flächenangaben geliefert, welche Drees & Sommer ungeprüft übernommen und um weitere Annahme ergänzt hat. Die daraus ermittelten Flächenbedarfe wurden den verfügbaren Flächen in der ehemaligen Bundesbahndirektion gegenübergestellt. Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der BUW von 2.560 m² (NUF) zum Zeitpunkt des Durchführungsbeschluss 01 ergab sich eine Flächenunterdeckung (NUF) von ca. 760 m². Vor diesem Hintergrund hat Drees & Sommer darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung stehenden Flächen in der ehemaligen Bundesbahndirektion nicht den vollumfänglich gewünschten Flächenbedarfen der drei Nutzergruppen (Stadt Wuppertal, Jobcenter und Bergische Universität Wuppertal) abbilden können.

Fortschreibung Raum- und Funktionsprogramm

Drees & Sommer hat im Anschluss an den Durchführungsbeschluss 01 in Abstimmung mit der Nutzergruppe BUW ein Raum- und Funktionsprogramm (RFP) sowie ein Funktionsdiagramm (FD) für die Bergische Universität erstellt. Die konkreten Angaben der BUW zu Mitarbeiter:innenzahlen, Studierendenanzahlen, Flächenbedarf, Desk-Sharing-Quote und Zugang bzw. Öffnungszeiten wurden abgefragt, in das RFP eingearbeitet und am 10.05.2021 vom Nutzer freigegeben. Gleiches gilt für das Funktionsdiagramm.

Das Raum- und Funktionsprogramm von STW/ JC wurde im Laufe des Jahres 2021 unter Berücksichtigung neuer oder verändernder Nutzerbedarfe fortgeschrieben und gemeinsam mit dem Funktionsdiagramm von den Nutzern am 14.07.2021 freigegeben.

Die freigegebenen RFP schließen mit einer Gesamtsumme in Höhe von ca. 16.702 m² NUF (12.900 m² STW/ JC + 3.802 m² BUW) ab. Dies steht einer vom Vermesser am 04.01.2021 ermittelten und von Drees & Sommer am 18.01.2021 korrigierten NUF i.H. von ca. 16.142 m² NUF (inkl. der überbauten Innenhöfe) gegenüber und stellte damit weiterhin eine Flächenunterdeckung dar.

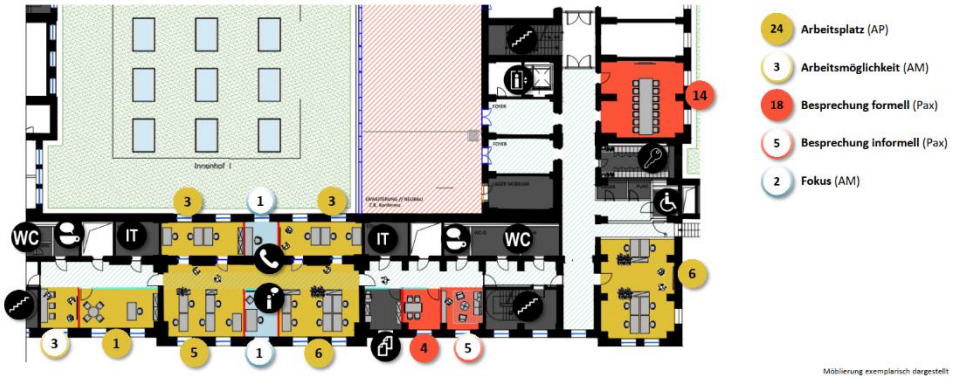
Zonierungsplanung

Um die Verortung der drei verschiedenen Nutzer in der ehemaligen Bundesbahndirektion zu konkretisieren, wurden von Drees & Sommer mehrere Vorschläge im Rahmen einer Zonierungsplanungen erstellt und den Nutzern zur Abstimmung vorgestellt. Hierbei fiel die Entscheidung auf die Nutzung von Bauteil 3 (BT3) durch die BUW. Im Rahmen einer Begehung vor Ort am 19.08.2021 wurde diese Verortungs-Prämisse geprüft und um die Entscheidung erweitert, dass die BUW nicht ausschließlich in BT3 positioniert wird. Im weiteren Planungsverlauf wurden die Flächen der BUW derart verändert, dass diese nun im 2. OG und 3. OG ebenfalls im BT2 verortet sind.

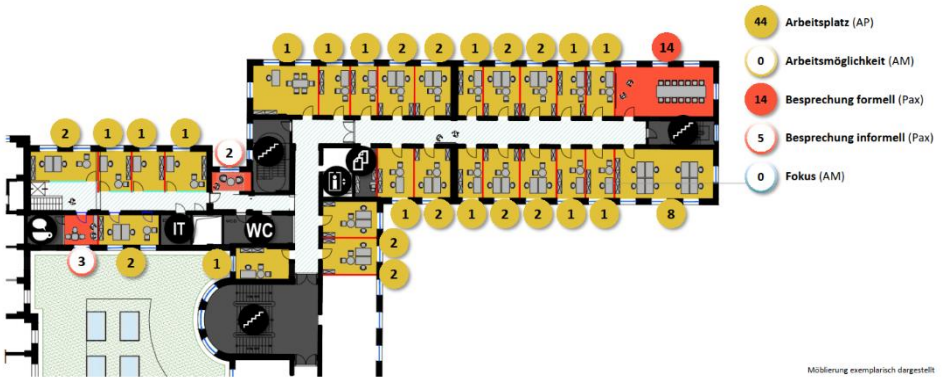
Testfits

Auf Basis der Zonierungsplanung wurden von Drees & Sommer für die verschiedenen Nutzergruppen STW/JC und BUW zwei unterschiedliche Testfits erstellt und mit den Nutzern abgestimmt. Diese wurden am 07.06.2021 von STW/JC und am 11.06.2021 von der BUW freigegeben. Hierbei werden die Bedarfe in der vorhandenen Architektur in der Flächensystematik von Drees & Sommer (BKKIS) dargestellt. Diese schlüsselt die erforderliche Nutzfläche (NUF) in 5 Unterkategorien auf:

- **B**asisflächen (=AP-Flächen): z.B. Teamflächen, Einzelbüro
- **K**ommunikationsflächen: z.B. Besprechungsräume, informelle Besprechungsflächen
- **K**onzentrationsflächen: z.B. Rückzugsmöglichkeiten, Telefonmöglichkeiten
- **I**nfrastruktur: z.B. Drucker, Sanitär
- **S**onderflächen: z.B. Sportraum, Bürger:inneninteraktion



Testfit für die Nutzung durch STW und JC von Drees & Sommer



Testfit für die Nutzung durch die BUW von Drees & Sommer

Modulkatalog

Für die unterschiedlichen Raumtypen im Bereich der Nutzung durch das Jobcenter und die Stadt hat Drees & Sommer einen Modulkatalog erstellt. Dieser wurde am 09.06.2021 freigegeben. Für die Flächen, die durch die BUW genutzt werden, war ein solcher Modulkatalog nicht gewünscht.

Konzeptplanung

Auf Basis der Zonierungsplanung, der freigegebenen Testfits und der RFP hat Drees & Sommer eine Konzeptplanung (Hinweis: keine HOAI-Planung) als Grundlage für die vermieterseitige Planung erstellt. Im Rahmen der Konzeptplanung wurde bestätigt, dass sich die NUF-Flächen gemäß der RFP – und hier insbesondere die erforderlichen internen Arbeitsplätze (AP) – nicht alle planerisch in dem Bestandsgebäude (Planungsübergabe/Stand vom 04.05.2021) abbilden lassen. Grund hierfür ist u.E. die durch den vermieterseitigen Vermesser ermittelten NUF, die neben der NUF 2 auch große NUF 3/7 Anteile (siehe z.B. Souterrain) sowie die übergebenen, teilweise widersprüchlichen, Planungsunterlagen.

Verbindliche Grundlage für die Vor-/ Entwurfsplanung sind nach wie vor die Raum- und Funktionsprogramme.

Die Konzeptplanung wurde am 16.08.2021 zusammen mit den Raum- und Funktionsprogrammen und den Funktionsdiagrammen an die Beteiligten, sowie gleichzeitig an das vermieterseitige Architekturbüro Kister/Scheithauer/Gross (KSG) übergeben.

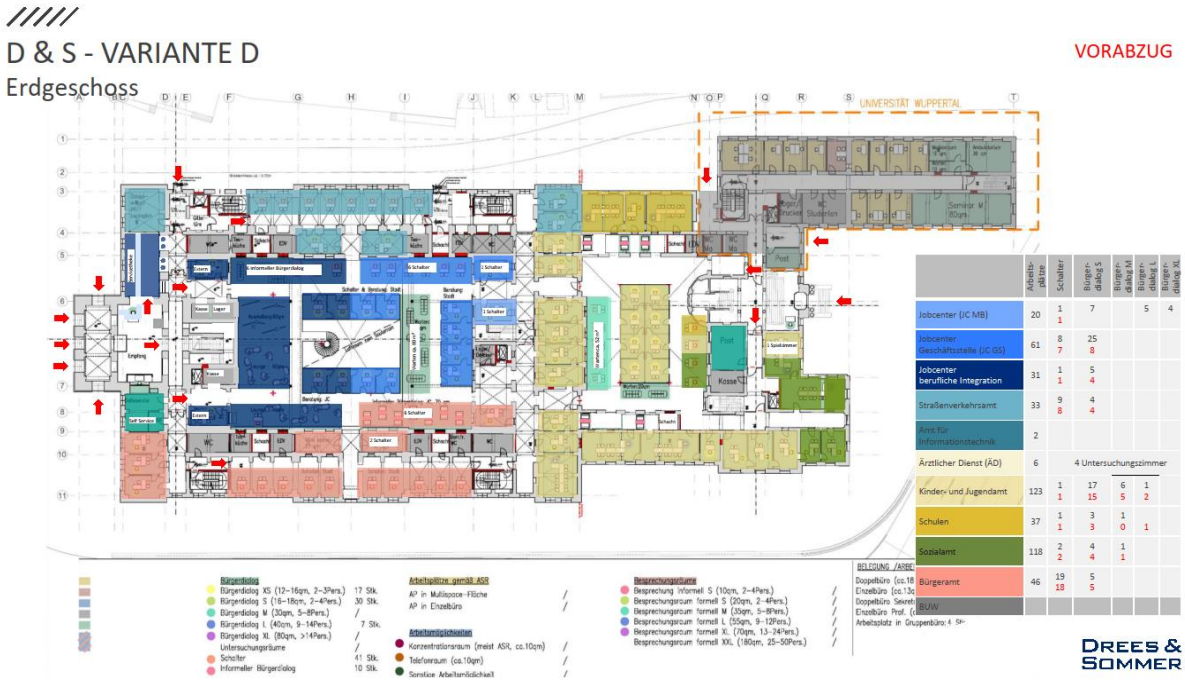
KSG hat im Rahmen der Vorplanung diese Konzeptplanung unter Berücksichtigung der architektonischen Gegebenheiten überarbeitet und durch eine Öffnung in der Decke zwischen EG und Souterrain im Bereich von Innenhof 1 optimiert. Um einen möglichst großen Teil der Flächenbedarfe der drei Nutzergruppen abbilden zu können, hat KSG einen Anbau über alle drei Etagen im Innenhof 1 vorgeschlagen. In der zuerst vorgestellten Variante konnten immer noch nicht alle ermittelten Bedarfe abgebildet werden. Es fehlten weiterhin ca. 50 Arbeitsplätze und insgesamt 7 der größeren Besprechungsräume (3 x 55 m², 4 x 70 m²). Siehe hierzu den SOLL/ IST Abgleich zur Deckung der Flächen- und Raumbedarfe durch den Vermieter.

KSG hat im weiteren Verlauf der Vorplanung einen 2. Vorschlag erarbeitet, um zusätzliche Flächen zu schaffen. Der PL und dem GMW wurden zusätzliche Anbauten in allen Geschossen in den Innenhöfen 1 und 2, sowie eine Dachaufstockung vorgestellt. Hierbei kann gemäß der vom Vermieter übergebenen Planung vom 09.12.2021 eine Mietfläche von ca. 24.259 m² geschaffen werden. Die Bedarfe an NRF (NUF+TF+VF) für STW/JC und BUW belaufen sich laut RFP auf 23.930 m². Damit können die Nutzer- und Flächenbedarfe entsprechend dem SOLL IST Abgleich durch den Vermieter/ KSG abgedeckt werden.

In einem Treffen der PL mit dem Amt für Denkmalschutz wurde die Genehmigungsfähigkeit der o.g. geplanten Maßnahmen im Vorhinein bereits signalisiert und die Beteiligten – hier PL, JC und BUW – haben der Umsetzung aller Ausbaupotentiale zugestimmt.

Grobbelegungsplanung

Unter Berücksichtigung der freigegebenen Raum- und Funktionsprogramme, der Arbeitsplatztypologie und der funktionalen und lokalen Zusammenhänge wurde durch Drees & Sommer auf Basis der KSG Planung (Planung Vermieter) vom 01.12.2021 ein erster Entwurf für die Grobbelegung (Verortung der Ämter innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche) erstellt. Dieser wurde am 02.12.2021 in einem gemeinsamen Workshop mit der Firma Clees und KSG abgestimmt. Der Entwurf wurde der PL, dem JC und der BUW gemeinsam mit KSG am 06.12.2021 vorgestellt, anschließend durch Drees & Sommer überarbeitet und in einem weiteren Workshop am 07.12.2021 erneut mit KSG abgestimmt. Am 08.12.2021 wurde der PL und dem JC die Grobbelegungsplanung aller Geschosse zur Prüfung übermittelt. In dieser Grobbelegungsplanung der Bundesbahndirektion inklusive aller vollumfänglich ausgeschöpften Ausbaupotentiale werden die Nutzerbedarfe aus dem RFP im Wesentlichen abgedeckt.



Grobbelegungsplanung EG für die Nutzung durch STW und JC von Drees & Sommer (Stand 08.12.2021)

Im Raum- und Funktionsprogramm wird für alle Mitarbeiter (bei einer Desk-Sharing-Quote von 60 %) ein Arbeitsplatz nach ASR im internen Bereich vorgesehen. Bereits in der Konzeptplanung waren die eingestellten Bürgerdialogsräume und die Schalterplätze in den überdachten Hallen verortet. Dies wurde durch KSG in die weitere Planung übernommen. Für die Schalter und Bürgerdialogsräume ist durch die Positionierung in den Hallen der Tageslichtbezug nicht überall gegeben. Daher wurden diese nur temporär zu nutzenden Arbeitsplätzen im RFP gesondert als AP / AM (Arbeitsmöglichkeit) aufgeführt und zusätzlich zu den AP gemäß ASR erfasst.

Die Prüfung durch die Nutzer der STW und des JC hat im Dezember 2021 ergeben, dass die Anforderungen an die temporären Arbeitsplätze an Schaltern und in Bürgerdialogsräumen höher sind als im RFP seinerzeit

im Juli 2021 freigegeben. Um der Arbeitsweise der MA gerecht zu werden ist es notwendig, soweit möglich auch hier Arbeitsplätze nach ASR zu schaffen (entgegen der Annahme von Arbeitsmöglichkeiten).

Nach Rücksprache mit dem Amt für Arbeitssicherheit am 14.12.2021 ist für die Nutzung der Bürgerdialogsräume ein Tageslichtquotient nach ASR zwingend erforderlich.

Das JC kann die, in die KSG-Planung eingearbeitete Grobbelegungsplanung, vom 09.12.2021 noch nicht freigeben, da der Betrieb der Geschäftsstellen und der beruflichen Integration/Zentrum Zukunft nur durchgeführt werden kann, wenn der allergrößte Teil der Bürgerdialogsräume auch als AP nach ASR genutzt werden kann. Dies gilt analog für die Nutzung durch die STW. Das JC hat seine Vorbehalte dezidiert formuliert, dokumentiert und an die PL STW und das Planungsteam kommuniziert. Es finden parallel zur Dokumentation im Bericht zum Umsetzungsbeschluss bereits Abstimmungstermine statt, um die Umplanung auszugestalten.

Die Nutzung der Bundesbahndirektion durch die BUW ist vorbehaltlos möglich. Die Freigabe der BUW zur Grobbelegungsplanung liegt vor.

2.4.2 FAZIT UND AUSBLICK

Um eine möglichst große Anzahl der in den Hallen verorteten Bürgerdialogsräume mit Tageslicht versorgen zu können, verfolgt KSG im weiteren Projektverlauf den Optimierungsvorschlag, in dem anstelle der überdachten Lichthöfe begrünte Atrien geschaffen werden. In diesem werden die Bürgerdialogsräume alternativ im EG und im Souterrain angrenzend um das Atrium herum verortet, sodass der Tageslichteinfall maximal genutzt wird. Die Schalterplätze werden so angeordnet, dass diese über Oberlichter mit Tageslicht versorgt werden können. Drees & Sommer hat hierzu die Grobbelegungsplanung überarbeitet und 3 Varianten erstellt.

Grobbelegungsplanung EG für die Nutzung durch STW und JC von Drees & Sommer (Stand 14.12.2021)

KSG erarbeitet auf Grundlage des vermieterseitigen Vorschlages eine optimierte Planung mit Atrien in den Innenhöfen und integriert in Abstimmung mit den Nutzern die Grobbelegungsplanung von Drees & Sommer. Ziel ist, dass die Schalter in den Hallen und der allergrößte Teil der Bürgerdialogsräume um die Atrien herum so viel Tageslicht erhalten, dass dort Arbeitsplätze nach ASR zulässig sind. Hierdurch wird der Betrieb des JC und der STW und somit eine Freigabe der Grobbelegungsplanung ermöglicht.

Diese Planung wird KSG bzw. der Vermieter bezüglich des Lichteinfalls gutachterlich im weiteren Planungsprozess begleiten lassen, um die Nutzung der Bürgerdialogsräume und der Schalter als Arbeitsplätze nach ASR gewährleisten zu können. Es besteht jedoch weiterhin das Risiko, dass trotz der oben beschriebenen baulichen Maßnahmen nicht genügend Tageslicht für eine Nutzung der Schalterplätze und Bürgerdialogsräume nach ASR in das Gebäude gelangt.

Der am 12.01.2021 zwischen der STW, dem GMW und dem Vermieter endverhandelte Mietzins enthält bereits die durch die Umplanung entstehenden Mehr- bzw. Minderkosten. Sollten sich aus der erforderlichen Umplanung im Zuge der Leistungsphase 3 bis zum Abschluss des Mietvertrags weitere Mehrkosten ergeben, werden diese vereinbarungsgemäß vollständig durch den Vermieter getragen.

Der vorliegende Planungsstand wird im weiteren Verlauf des Projektes durch KSG in Abstimmung mit Drees & Sommer, der PL, dem JC und der BUW weiterentwickelt.

2.5 MODUL 5 // BAU UND ANMIETUNG (INKL. MIETVERTRAG)

2.5.1 ALLGEMEIN // METHODIK // VORGEHENSWEISE

Im Modul Bau und Anmietung hat Drees & Sommer die Projektleitung der Stadt und im Wesentlichen das GMW hinsichtlich der bautechnischen und fachlichen Belange gegenüber dem Vermieter beraten. Dazu hat Drees & Sommer die Mietvertragsverhandlungen und die Erarbeitung der Untermietverträge begleitet, sowie die neue Mieterbaubeschreibung unter Berücksichtigung der Nutzerbedarfe in Zusammenarbeit mit dem GMW erarbeitet.

Darüber hinaus hat Drees & Sommer die von dem Vermieter vorgelegten Unterlagen zum Mietangebot geprüft und bewertet. Der Ablauf im Prüfprozess ist der **Anlage 06** „LOP_Mietangebot“ zu entnehmen. Hier sind alle Übergaben, Nachreichungen und auch die Bewertung/ Prüfung der Unterlagen enthalten und dokumentiert. Diese Unterlage gilt als wesentliche Bewertung im Modul Anmietung und Bau.

Mietangebot

Im Zeitraum zwischen dem 30.09.2021 und dem 12.01.2022 hat der Vermieter mehrfach aktualisierte Mietangebote vorgelegt, welche fortlaufend durch Drees & Sommer geprüft und bewertet wurden. Eine Einigung bzgl. des Mietzinses und der Mietdauer konnte zwischen der STW, dem GMW und dem Vermieter in der Verhandlung am 12.01.2022 erzielt werden. Ein schriftliches Mietangebot über den Endverhandelten Mietzins und die Mietdauer liegt Drees & Sommer zum Stichtag dieses Berichts nicht vor. Das Verhandlungsergebnis ist jedoch protokolliert und liegt allen Parteien vor.

Mietvertrag

Der endverhandelte Mietvertrag liegt zum Stichtag des Berichts von Drees & Sommer nicht vor. Jedoch ist dieser gemäß PL und GMW in allen Punkten endverhandelt.

Untermietverträge

Die Untermietverträge liegen zum Stichtag der Berichterstattung von Drees & Sommer nicht vor. Jedoch sind diese gemäß PL und GMW ebenfalls in allen Punkten endverhandelt.

Mieterbaubeschreibung

Zur Definition der Qualitäten des Mieterausbaus hat Drees & Sommer in Zusammenarbeit mit dem GMW, der Stadt, dem Jobcenter und der Bergischen Universität eine Mieterbaubeschreibung (MBB) erarbeitet. Inhalt der MBB sind die konsolidierten und abgestimmten qualitativen Ausbaustandards der drei Nutzergruppen. Sie dient dem Vermieter als Grundlage für die Kalkulation der Baukosten und damit für die Kalkulation des Mietzinsangebots, sowie als Grundlage für die Objektplanung und Fachplanung im weiteren Projektverlauf.

Grundlage für die von Drees & Sommer mit dem GMW erarbeitete MBB war eine Baubeschreibung (BB) des GMW für das Projekt BuBaDi, welche jedoch nicht die Bedarfe aller Nutzer umfasst hat. In verschiedenen Abstimmungen mit allen Nutzern wurde die BB des GMW fortgeschrieben, die darin definierten Standards und Qualitäten auf einen gemeinsamen abgestimmten Standard konsolidiert und in das neue Format der aktuellen MBB überführt.

Die Übergabe der von den Nutzern und dem GMW freigegeben MBB nebst Anlagen an den Vermieter ist am 05.07.2021 erfolgt. Im Folgenden hat eine Vielzahl an weiteren Abstimmungsrunden zwischen dem Vermieter, dem GMW, sowie Drees & Sommer stattgefunden. Unter anderem sind in drei jeweils sechsstündigen Präsenzterminen am 03.09., 08.09. und 15.09.2021 ein Großteil der bis dato offenen Themen abgestimmt und geklärt worden, woraufhin der Vermieter am 17.09.2021 die insoweit abgestimmte Fassung der MBB durch Drees & Sommer mit Freigabe des GMW erhalten hat. Offene Punkte, die bis dahin nicht geklärt werden konnten, wurden in einer Liste offener Punkte (MBB_LOP) erfasst und ebenfalls an den Vermieter übergeben.

Vakante Themen aus der MBB sind nach aktuellem Stand das Kapitel „Inbetriebnahme, Abnahme, Übergabe – IAÜ“, das Betreiberkonzept, sowie das Barrierefrei-Konzept und das Farb- und Materialkonzept.

Das IAÜ-Konzept und das Betreiberkonzept werden derzeit durch das GMW mit Unterstützung durch Drees & Sommer erarbeitet und nach Fertigstellung in einer aktualisierten Version der MBB dem Vermieter übergeben.

Das Barrierefrei-Konzept wird durch das Architekturbüro des Vermieters KSG in Abstimmung mit dem Inklusionsbeirat der STW erarbeitet und ebenfalls in die MBB überführt.

Vakant ist zudem das Farb- und Materialkonzept, welches noch von dem Vermieter in verschiedenen Varianten vorzulegen ist.

Die vorgenannten vakanten Themen wurden durch das GMW im Hinblick auf den Mietzins im Wesentlichen als unkritisch eingeschätzt, sodass ein Mietangebot durch den Vermieter erfolgen kann. Eine verbindliche Bindung an dieses Angebot durch den Vermieter zwischen Drucksache zum Ratsbeschluss und dem Abschluss des Mietvertrags sollte geschlossen werden.

Die Mieterbaubeschreibung wird zur Unterzeichnung des Mietvertrags finalisiert und um die Erkenntnisse und Verhandlungsergebnisse aus dem Planungsprozess fortgeschrieben, sodass eine eindeutige Definition der Qualitäten gewährleistet werden kann und als führendes Dokument für die weitere Projektarbeit als Anlage zum Mietvertrag dient.

Betreiberkonzept

Das Betreiberkonzept beschreibt ein ganzheitliches FM-Konzept und bildet die Basis für einen rechtssicheren und wirtschaftlichen Betrieb der Immobilie. Im Wesentlichen definiert das Betreiberkonzept Leistungen und Prozesse für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilie, so dass die wesentlichen Kernprozesse optimal unterstützt werden. Insbesondere die Bewirtschaftungsprozesse der technischen Betriebsführung, der Reinigung und Außenanlagenpflege, sowie der Ver- und Entsorgung werden detailliert

betrachtet. Ein weiteres Ziel ist es, dass die betrieblichen Prozesse möglichst mit den jeweiligen Anforderungen und Erwartungen aller Nutzer harmonisiert werden.

Für die zielgerichtete Erarbeitung des zukünftigen Betreiberkonzepts der ehemaligen Bundesbahndirektion wurden alle betrieblichen relevanten Fragestellungen in eine Gesamtfragenliste abgeleitet und entsprechenden Zuständigkeiten zugeordnet. Die vorliegenden Unterlagen sind gesichtet und diverse Fragestellungen vorbeantwortet worden. Nach Sichtung durch die Nutzer STW, JC und BUW sowie anschließender Überarbeitung durch Drees & Sommer verbleiben einige offene Themen, welche im weiteren Projektverlauf durch das GMW zusammen mit den Nutzern abgestimmt werden müssen/ erst im weiteren Projektverlauf abgestimmt werden können. Die aktuelle und überarbeitete Fassung des Betreiberkonzeptes wurde am 03.01.2022 an das GMW übergeben.

Prüfung der Bauzeitenplanung

Die von dem Vermieter am 30.09.2021 vorgelegte Bauzeitenplanung wurde durch Drees & Sommer und das GMW geprüft. Die angesetzten Bauzeiten wurden im Hinblick auf die Malus Regelung im Mietvertrag verlängert, sodass keine Bewertungsgrundlage zur Terminplanung und auch zur nachstehend beschriebenen Baupreissteigerung möglich ist. Im Verlauf der weiteren Mietvertragsverhandlungen konnten einvernehmliche Regelungen zum Fertigstellungstermin gefunden werden.

Prüfung der Planung KG 300 – Baukonstruktion

Die von dem Vermieter am 30.09.2021 vorgelegten Planungsunterlagen wurden von dem GMW und Drees & Sommer mit einer „Rote-Punkte-Aktion“ geprüft. Dabei wurden die geplotteten Planunterlagen aufgehängt und alle Stellen in der Planung mit Anpassungs- bzw. Klärungsbedarf markiert und dokumentiert. Die Ergebnisse der Planprüfung wurden dem Vermieter am 12.10.2021 von Drees & Sommer mit Freigabe des GMW übermittelt.

Es ist zu erwähnen, dass die Unterlagen nicht den Stand einer Entwurfsplanung nach HOAI Leistungsphase 3 (75%-Stand der Ausarbeitung) aufweisen, sondern lediglich den einer Konzept- oder Vorentwurfsplanung.

KG 400 – Technische Anlagen

Die vorliegenden Unterlagen für die Leistungen der technischen Gebäudeausrüstung (KG 400) entsprechen dem Stand einer ersten Konzeption. Es fehlen je Gewerk Unterlagen wie Erläuterungsbericht, Grundrisse, Schemata und überschlägige Berechnungen in der Qualität eines Entwurfs nach HOAI, um eine weiterführende Beurteilung vornehmen zu können.

Das beiliegende Zählkonzept erscheint plausibel, ist aber ebenfalls ohne Erläuterung und/oder Bezug zu den o.g. Planunterlagen nicht prüfbar.

Prüfung der Kosten

Folgende Unterlagen bzgl. der Kosten wurden von dem Vermieter zu den angegebenen Daten an das GMW und Drees & Sommer übergeben (teilweise als Dokument, teilweise als Text per E-Mail, teilweise handschriftlich als Scan):

- 30.09.2021: Mietzinsberechnung, Kostenkalkulation, Leistungsverzeichnisse des mieterspezifischen Ausbaus (KG 300)
- 08.10.2021: Nebenkostenaufstellung, Kostenaufstellung zum Klimapaket
- 14.10.2021: Erläuterungen zur Kostenschätzung KG 400, Leistungsverzeichnisse des Dach + Fach Ausbaus (KG 300)
- 15.10.2021: Erläuterungen zu Kosten (Varianten, Kostentreiber, Massen Glaswände, Klimapaket)
- 22.10.2021: Auflistung Standardreduzierungen mit Auswirkung auf den Mietzins
- 23.11.2021: Aktualisierte Auflistung Standardreduzierungen
- 01.12.2021: Aktualisierte Auflistung Standardreduzierungen, aktualisierte Mietzinsberechnung
- 15.12.2021: Aktualisierte Auflistung Standardreduzierungen/ Kostenkalkulation/ Mietzinsberechnung
- 06.01.2022: Aktualisierte Auflistung Standardreduzierungen mit neuem Mietzinsangebot

Die Überprüfung der Kosten wurden auf Grundlage der Kalkulationselemente des Investors durchgeführt. Neben einer rechnerischen und formalen Prüfung der Kostenaufstellung wurden für die einzelnen Kostenelemente die Einheitspreise überprüft und die Mengenvordersätze der Hauptelemente anhand der vorliegenden Planungsunterlagen plausibilisiert.

Die Diskrepanzen und der Dissens in den einzelnen Positionen wurde dem GMW übergeben und gemeinsam mit dem Vermieter besprochen. Der aktuelle Stand zum Konsens in den Positionen ist in der Liste der offenen Punkte in **Anlage 06** ersichtlich.

KG 300 - Baukonstruktion

Die Kosten im Hochbau/ Mieterausbau (KG 300) konnten im Wesentlichen überprüft werden, da Massen und Einheitspreise definiert wurden. Im Bereich Dach und Fach wurden Ansätze übergeben, die lediglich plausibilisiert, jedoch nicht im Detail geprüft werden konnten.

KG 400 - Technische Anlagen

Die Kosten der technischen Gebäudeausrüstung (KG 400) sind nicht prüfbar. Die Herstellkosten sind pauschal und ohne Herleitung/ Erläuterung übergeben worden.

KG 700 - Baunebenkosten

Die Kostengruppe 700 – Baunebenkosten wurde durch den Vermieter pauschal mit einem 22%-Zuschlag auf die Kostengruppen 300 und 400 ausgewiesen. Diese Vorgehensweise ist in der Praxis üblich und kann daher angewendet werden. Da jedoch durch den Vermieter nicht beabsichtigt wird eine Projektsteuerung

zu beauftragen und auch einzelne Planungs-/ Vergabeleistungen eigenständig durch den Vermieter bearbeitet werden sollen, kann der prozentuale Zuschlag reduziert werden.

Prüfung der Kalkulation

Die Kalkulation im Hinblick auf die Renditeerwartung des Vermieters wurde durch Drees & Sommer geprüft und bewertet. Die Prüftabelle liegt dem GMW und der Projektleitung vor.

Mietflächen und Aufteilung der Mietfläche auf die Nutzer

Die Mietflächen nach GIF-Richtlinie wurden auf Basis der Konzeptplanung (Stand 30.09.2021) von dem Vermieter am 08.10.2021 erstmalig zur Verfügung gestellt. Eine aktualisierte Aufstellung der Mietflächen auf Basis der aktualisierten Konzeptplanung (Stand 15.10.2021) wurde am 26.10.2021 übergeben.

Die übergebenen Unterlagen wurden von Drees & Sommer geprüft und plausibilisiert. Die Prüfung ergab Unstimmigkeiten bzgl. der als Mietflächen ausgewiesenen Flächen. Teilweise wurden Flächen fälschlicherweise als Mietflächen ausgewiesen und teilweise wurden Flächen als Mietfläche ausgewiesen, die gemäß GIF-Richtlinie zwischen den Vertragspartnern explizit vereinbart werden müssen.

Die Mietflächen wurden anschließend zwischen dem GMW und dem Vermieter verhandelt und die daraus resultierende geringere Mietfläche im aktuellen Planungsstand vom 09.12.2021 im Mietangebot vom 15.12.2021 berücksichtigt. Drees & Sommer hat die übergebenen Mietflächen vom 09.12.2021 erneut geprüft. Im Ergebnis verbleiben geringfügige Unstimmigkeiten, welche dem GMW am 05.01.2022 schriftlich mitgeteilt wurden.

Die aktuelle **Gesamtmietfläche ist mit 24.259 m²** ausgewiesen.

Am 17.12.2021 hat der Vermieter die Zuordnung der Mietflächen zu den einzelnen Nutzern auf Basis der Konzept- und Grobbelegungsplanung (Stand 09.12.2021) übergeben. Danach sind Flächen für die Bereiche STW+JC, STW, JC, BUW und STW+JC+BUW zugeordnet worden.

In Teilen können Flächen im aktuellen Planungsstand (Verkehrsflächen und Technikflächen) nicht im Detail den einzelnen Mietern zugeordnet werden. Diese Flächen wurden daher anhand der Raum- und Funktionsprogramme auf die Nutzer umgelegt.

In derzeitigem Stand verteilt sich die Gesamtmietfläche wie folgt auf die einzelnen Nutzer:

Stadt Wuppertal:	**11.893,00 m²**	(ca. 49% der Gesamtmietfläche)
Jobcenter:	**6.824,00 m²**	(ca. 28% der Gesamtmietfläche)
Bergische Universität:	**5.542,00 m²**	(ca. 23% der Gesamtmietfläche)

Aufgrund des aktuellen Planungsstands ist in der Umlage der Mietflächen jedoch noch mit einer Schwankungsbreite von +/- 10% zu rechnen.

2.5.2 FAZIT UND AUSBLICK

Die Zusammenarbeit mit dem GMW und der Projektleitung der STW erfolgt stehts in sehr konstruktivem und professionellem Umfeld Die Verhandlungen mit dem Vermieter wurden im Projektverlauf auf die Ebene der Stadtspitze und der GMW Spitze geführt. Drees & Sommer wird dem GMW und der STW bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages weiterhin bei der Klärung aller genannten offenen Themen beratend und unterstützend zur Seite stehen. Der aktuelle Stand dazu und die Bewertung durch das GMW sowie durch Drees & Sommer ist der **Anlage 06** zu entnehmen.

2.6 MODUL 6 // WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

2.6.1 ALLGEMEIN // METHODIK // VORGEHENSWEISE

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die bereits zum Durchführungsbeschluss 01 erstellt wurde, konnte durch Drees & Sommer anhand der neuen Erkenntnisse und Verhandlungsergebnisse fortgeschrieben werden. Zudem hat Drees & Sommer die wesentlichen Annahmen, Kennwerte, Eingangsdaten und Berechnungsprämissen in **Anlage 07** dargestellt. Die vollständigen Finanzpläne (VoFi) sind den **Anlagen 08 bis 11** zu entnehmen.

Gegenüber den Unterlagen zum Durchführungsbeschluss 01 wurden zum Umsetzungsbeschluss nachstehende Parameter angepasst. Das GMW hat die Parameter gesichtet und bestätigt. Zudem hat das GMW eine eigenständige Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt, sodass die Ergebnisse validiert wurden.

Allgemeines

Die Grundlegende Sichtweise der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde überarbeitet. Es wird nun zwischen der Perspektive der Stadt Wuppertal („STW“) und einer gesamtwirtschaftlichen Perspektive („Gesamt“), welche die Stadt Wuppertal und das GMW als wirtschaftliche Einheit betrachtet, differenziert. Für die Perspektive der STW werden ausschließlich Zahlungsströme betrachtet, die bei der STW auch tatsächlich anfallen. Hierzu gehören alle Zahlungsströme an Externe, sowie an das GMW. Diese Perspektive bildet die für den Haushalt der STW relevanten Zahlungsströme ab („Haushaltsperspektive“). Für die Gesamtbetrachtung werden alle Zahlungsströme der STW und des GMW an Externe betrachtet, Zahlungsströme zwischen den beiden Einheiten jedoch nicht („Konzernperspektive“).

Für alle drei Laufzeiten von 20, 25 oder von 30 Jahren Betrachtungszeitraum wurde als Entscheidungsgrundlage eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt.

Im Weiteren wird der **Betrachtungszeitraum von 30 Jahren** und der damit korrelierende Mietzins des Vermieters in den Unterlagen und in der Betrachtung angenommen.

Das Startjahr der Betrachtung wurde auf 2025 festgelegt, da das geplante Fertigstellungsdatum des Umbaus für die zweite Jahreshälfte 2024 geplant ist. Entsprechend werden Betriebs- und Nebenkosten mit einem früheren Bezugsjahr mit einer jährlichen Preissteigerung i.H.v. 2,1% indexiert.

Das Gesundheitsamt ist aus der Betrachtung entfallen, da es nicht mit in die Bundesbahndirektion einziehen soll. Dementsprechend entfallen die Liegenschaften Willy-Brand-Platz 19 und Friedrichstraße 48/50 aus der Betrachtung.

Die Liegenschaft Weidenstraße 25 wurde in die Betrachtung mit aufgenommen, da Leistungseinheiten, welche derzeit dort verortet sind, ebenfalls in die Bundesbahndirektion einziehen sollen.

Mieten

Der Mietzins für die Bundesbahndirektion wurde entsprechend der Endverhandlung zwischen STW, GMW und dem Vermieter in der Berechnung angepasst. Außerdem wird gem. Mietvertrag eine Indexierung des Mietzinses mit Bindung an die Steigerung des VPI angenommen. Die Anpassung erfolgt alle zwei Jahre, die Steigerung des VPI wird mit [redacted] angenommen.

Verwaltungskosten („GMW-Zuschlag“) i.H.v. 2,00€ je m^2 und Monat wurden sowohl für die Betrachtungsweise „STW“ als tatsächlicher Zahlungsstrom im Szenario Bundesbahndirektion, als auch für die Betrachtungsweise „Gesamt“ als monetäre Größe für den kalkulatorischen Verwaltungsaufwand des GMW im „Szenario Bundesbahndirektion“ aufgenommen. Im Szenario „Verbleib im Bestand“ und der Betrachtungsweise „Gesamt“ werden Verwaltungskosten i.H.v. 16% der Bruttokaltmieten als kalkulatorischer Aufwand für die Bestandsgebäude angenommen.

Die Mieten für die Bestandsgebäude wurden durch die STW und das GMW erneut berechnet und entsprechend angepasst. Die angegeben Mieten enthalten bereits die Verwaltungskosten. Nicht berücksichtigt sind eventuelle Anpassung oder Indexierungen der Bestandsmieten im Betrachtungszeitraum. Die für die Berechnung herangezogenen Mieten entsprechen den zum Zeitpunkt der Berechnung tatsächlich vertraglich vereinbarten Mieten.

Bewirtschaftungskosten (Betriebs- und Nebenkosten)

Die Betriebskosten für die Bundesbahndirektion wurden, wie vom Vermieter benannt in die Berechnung aufgenommen.

Die Nebenkosten für die Bundesbahndirektion werden gemäß Erfahrungen des GMW mit 2,00€ je m^2 und Monat angenommen.

Im Mietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter jährlich Kosten für geringfügige Instandhaltungen von bis zu [redacted] der Bruttokaltmiete trägt. Entsprechend wurde ein Instandhaltungszuschlag von [redacted] in die Berechnung mit aufgenommen.

Die Betriebs- und Nebenkosten für die Bestandsgebäude wurden durch die STW und das GMW erneut für das Jahr 2021 eruiert und entsprechend in die Berechnung aufgenommen.

Instandhaltungskosten

Da die Instandhaltungskosten (auch „Bauunterhaltung“) für die im Eigentum des GMW befindlichen Liegenschaften in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Durchführungsbeschluss 01 lediglich für eine Laufzeit von 20 Jahren ermittelt wurden und für die Liegenschaft Weidenstraße 25 keine Kosten vorlagen,

wurde das Verfahren zur Ermittlung der Instandhaltungskosten geändert. Diese werden nun anhand der Normalherstellungskosten (NHK) ermittelt. Dabei wird angenommen, dass die jährlichen Instandhaltungskosten 1% der NHK betragen. Die NHK werden nach Indexierung auf das Jahr 2021 zu 2.500€ je m^2 Brutto-Grundfläche angenommen. Gemäß dem GMW liefert dieses Vorgehen erfahrungsgemäß eine realitätsnahe Näherung der Instandhaltungskosten. Die zuvor ermittelten „erforderlichen Investitionskosten“ (Capex) entfallen entsprechend.

Die Instandhaltungskosten werden zudem mit einer jährlichen Baupreissteigerung von 4% im Jahr 2022, 3% im Jahr 2023 und 2,1% ab dem Jahr 2024 belegt. Damit wird einer derzeit deutlich erhöhten Baupreissteigerung Rechnung getragen.

Sanierung und Modernisierung

Um die Vergleichbarkeit des Szenarios „Verbleib im Bestand“ mit dem Szenario „Bundesbahndirektion“ zu gewährleisten wird angenommen, dass auch die im Eigentum des GMW befindlichen Bestandsgebäude im Falle des Szenarios „Verbleib im Bestand“ modernisiert und für „neue Arbeitswelten“ umgebaut werden. Hierzu wird ein Ansatz von 1.200€ je m^2 BGF als einmalige Modernisierungskosten angenommen. Dieser Wert basiert auf Erfahrungswerten von Drees & Sommer und enthält auch eine ggf. notwendige Schadstoffsanierung. Aufgrund mangelnder Planung ist dieser Wert jedoch lediglich als grobe Schätzung anzusehen.

Für die Liegenschaft Neumarkt 10 steht eine bereits beschlossene Sanierungsmaßnahme für das Dach, die Fassade und den Innenhof i.H.v. 5,9 Mio. € an. Diese Kosten werden anteilig für die Flächen der betrachteten Leistungseinheiten in der Perspektive „Gesamt“ für das Szenario „Verbleib im Bestand“ berücksichtigt.

Flächen

Die Flächen der Bundesbahndirektion wurden anhand der aktuellen Planung fortgeschrieben und die Aufteilung auf die Nutzer wurde aktualisiert. Folgende Flächen werden angesetzt:

- Mietfläche gesamt nach GIF-Richtlinie: **24.259 m²**
- Mietfläche Stadt Wuppertal: **11.893 m²**
- Mietfläche Jobcenter: **6.824 m²**
- Mietfläche Bergische Universität: **5.542 m²**

Hierbei handelt es sich um Netto-Raumflächen (NRF = NUF + TF + VF). Die äquivalenten NRF für die betrachteten Leistungseinheiten in den Bestandsgebäude wurden durch die STW und das GMW erneut ermittelt und werden wie folgt angesetzt:

- Fläche alle Liegenschaften: **13.953 m²**
- Fläche Alexanderstraße 18: **3.500 m²**
- Fläche Neumarkt 10: **1.727 m²**
- Fläche Steinweg 20: **2.400 m²**
- Fläche Weidenstraße 25: **1.152 m²**
- Fläche Friedrich- Engels-Allee 76: [redacted]

- Fläche Neumarkt 40: [redacted]
- Fläche Müngstener Straße 10: [redacted]

Die Umrechnung der NRF auf Bruttogrundfläche (BGF) zwecks Berechnung der Normalherstellkosten und der Modernisierungskosten erfolgt anhand eines pauschalen Zuschlages von 12% auf die NRF.

Gebäudewerte

Die Gebäudewerte der Liegenschaften Alexanderstraße 18 und Steinweg 20 wurden anhand von Verkehrswertgutachten ermittelt und in die Berechnung übernommen.

Der Wert der Liegenschaft Weidenstraße 25 wird anhand des Gebäudewertes der Liegenschaft Steinweg 20 durch Annahme desselben flächenbezogenen Gebäudewertes geschätzt.

Für die Liegenschaft Neumarkt 10 wurde ein Gebäudewert von 1.000€ je m^2 angenommen. Diesem Wert liegt die Annahme zugrunde, dass die Liegenschaft niemals verkauft wird, jedoch die leergezogenen Flächen im Szenario „Bundesbahndirektion“ mit anderen Leistungseinheiten belegt werden können, was wiederum verkaufbare Flächen an anderer Stelle generieren würde.

Reinvestitionen

Die marktübliche Rendite für die Reinvestition von Verkaufserlösen im Szenario „Bundesbahndirektion“ wurde von 5% auf 2,5% angepasst.

2.6.2 FAZIT UND AUSBLICK

Gegenüberstellung Varianten / Zusammenfassung

Zielgröße der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist der Endwert des jeweiligen Szenarios und der jeweiligen Betrachtungsperspektive. Der Endwert gibt die kumulierten Gesamtkosten des jeweiligen Szenarios über den gesamten Betrachtungszeitraum an. Für beide der vorgenommenen Betrachtungsperspektiven der Berechnung ergeben sich deutlich höhere Kosten für das Szenario „Bundesbahndirektion“ als für das Szenario „Verbleib im Bestand“.

Die Berechnungen ergeben bei einer **Laufzeit von 30 Jahren** nachfolgende **Endwerte** für die Stadt-Sicht:

Variante Verbleib im Bestand **-72.727.262 €**

Variante Bundesbahndirektion **-112.874.537 €**

2.7 MODUL 7 // VORBEREITENDE MAßNAHMEN ZUM UMSETZUNGSBESCHLUSS/ ZUR ENTSCHEIDUNGSFINDUNG DER BETEILIGTEN

Für die Drucksache zur Ratssitzung und für den Umsetzungsbeschluss hat Drees & Sommer die nachstehenden Unterlagen erstellt und an die Projektleitung bzw. an das Jobcenter und die Bergische Universität zur weiteren Verwendung und Einreichung in den nutzerseitigen Gremien übergeben.

- Bericht zum Umsetzungsbeschluss mit Stichtag 19.01.2022
- Variantenbetrachtung im Hinblick auf weiche Faktoren, vormals „Nutzwertanalyse“ (siehe **Anlage 12**)
- Risikoregister (siehe **Anlage 13**)

3 EMPFEHLUNG UND AUSBLICK

3.1 INNOVATIONSGEHALT DES PROJEKTES

Die Revitalisierung der ehemaligen Bundesbahndirektion als **neues Dienstleistungszentrum** für die Bürger:innen der Stadt Wuppertal wird als **Pilotprojekt** einen immensen Mehrwert für die Bürger:innen und eine hohe Strahlkraft erzeugen. Dienstleistungen und Beratung aus einer Hand an einem Ort werden ganzheitlicher und kundenfreundlicher möglich. Die **Arbeits- und Aufenthaltsqualität** für Mitarbeitenden der drei Nutzer – Stadt Wuppertal, Jobcenter Wuppertal und Bergische Universität – für die Bürger:innen und für die Studierenden wird neben der Dienstleistungsqualität zukunftsgerichtet, digital und nachhaltig.

Der Erhalt und die Erneuerung des denkmalgeschützten Gebäudes in der Wuppertaler Innenstadt werden das Stadtbild in nachhaltiger und innovativer Sichtweise prägen.

3.1.1 VARIANTENBETRACHTUNG

Die Potentiale und Mehrwerte sind im Detail in der Variantenbetrachtung, vormals „Nutzwertanalyse“, (siehe **Anlage 12**) aufgezeigt. Hier wird deutlich, dass das Pilotprojekt Bundesbahndirektion gegenüber dem Verbleib in den Bestandgebäuden große Vorteile für die Stadt, die Mitarbeitenden und die Bürger:innen aufweist, zukunftsgerichtet und nachhaltig ist und einen neuen Dienstleistungscharakter für Stadt und Jobcenter Wuppertal schafft.

3.2 AKTUELLER VERHANDLUNGSSTAND

In der Endverhandlungen zwischen der STW, dem GMW und dem Vermieter am 12.01.2022 haben sich die Parteien auf einen **Mietzins von** [redacted] bei einer **Mietvertragslaufzeit von 30 Jahren** geeinigt. Darin sind auch alle bisher geplanten baulichen Maßnahmen zur **Klimafreundlichkeit** des Gebäudes enthalten. Diese sollen jedoch ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durch den Vermieter aus der Kalkulation herausgerechnet und durch die Stadt als einmaliger Investitionskosten-/ Baukostenzuschuss getragen werden. Dadurch soll sich der Mietzins nochmals verringern.

Gemäß den Verhandlungen beinhaltet der angebotene Mietzins zudem die Mehr- bzw. Minderkosten, die sich aus den oben genannten Umplanungen zwecks erhöhtem Tageslichteintrag in den Hallen 1 und 2 ergeben. Vereinbarungsgemäß trägt der Vermieter zudem alle eventuellen weiteren Mehrkosten, die sich aus der Umplanung zur Erfüllung der Nutzeransprüche im Hinblick auf den Tageslichteintrag ergeben.

Bis zum Mietvertragsschluss sollte nach Auffassung von Drees & Sommer trotz der bereits erfolgten Einigung zum Mietzins über die offenen Themen in der **Liste der offenen Punkte zum Mietangebot** Konsens gefunden werden, um eine solide und standhafte Grundlage für eine weitere Projektarbeit zu erhalten.

In aktueller endverhandelter Form und mit dem Konsens zu den vorgenannten offenen Punkten sehen wir dann die Grundlage für den weiteren operativen Projektverlauf als gegeben an. So können die

vorgenannten Chancen und das große Potential des Projektes unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für alle Nutzer realisiert und ausgeschöpft werden.

3.2.1 RISIKOREGISTER UND LOP

In den **Anlagen 06** „Liste der offenen Punkte (LOP) Mietangebot“ und **Anlage 13** „Risikoregister“ ist der aktuelle Stand der inhaltlichen Projektarbeit aufgezeigt, der Verhandlungsstand zu den dezidierten Unterlagen wird ausgewiesen und die bestehenden Risiken sind genannt.

3.3 AUSBLICK NACH ERHALT DES POSITIVEN UMSETZUNGSBESCHLUSSES

Zusammenstellen des Projektteams

Nach Erhalt eines positiven Umsetzungsbeschlusses müssen das neue Projekt- und Beraterteam zusammengestellt und die externen Beratungsleistungen vergeben werden.

Mietvertragsverhandlungen

Die Mietvertragsverhandlungen sind mit positivem Beschluss abzuschließen.

Nachbereitung aller Unterlagen

Alle Unterlagen, die in rudimentärer Form vorliegen und durch Drees & Sommer und das GMW geprüft wurden müssen durch den Vermieter nachbereitet werden, sodass eine Aktenlage für die weitere konsistente Projektarbeit vorliegt.

Change- and Communication Management

Die Maßnahmen der Change Story und der Road Map sollten noch vor der Ratsentscheidung angeschoben werden und auch die Nutzer der Stadt sollten informiert werden, sodass die weiteren Schritte nicht zu kurzfristig und unerwartet auf die Nutzer zukommen.

Begehungen neuer Arbeitswelten in Köln

Um die 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 Bürger:innenbeteiligung

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

Abschließend bedanken wir uns seitens Drees & Sommer für die sehr partnerschaftliche, professionelle und konstruktive Zusammenarbeit und wünschen dem Projektteam weiterhin viel Erfolg.

Köln, 19.01.2022

Drees & Sommer SE

Gesamtprojektleitung:	Julia Nitsche
Bedarfsermittlung:	Daniela Schulze, Anna-Lena Plaßmann
Planungskonzeption:	Daniela Schulze, Martina Notthoff, Vincent Weisbrod
Wirtschaftlichkeitsberechnung:	Remigiusz Kowalczyk, Mathis Schmid
TGA (MBB und Kostenprüfung):	Fatiha Mouhsine-Lagribi, Julia Walther, Volker Vomhoff, André Rohe, André Grobstieg
Kostenprüfung:	Georg Müller, Fatiha Mouhsine-Lagribi, Julia Walther, Volker Vomhoff, André Rohe, André Grobstieg
Mieterbaubeschreibung:	Tobias Schröter, Tanja Sprenger
Betreiberkonzept:	Danilo Haak, Mona Schröder
Beratung Konzept IAÜ:	Burkhardt Mense
Change & Communication Management:	Dörte Albrecht
Projektmanagement:	Mathis Schmid, Felix Arnold
Kundenstromsimulation	Rolf Lieb (I.F.I. Institut für Industrieaerodynamik GmbH)