

Bericht	Geschäftsbereich	GB 5 Geschäftsbereich Personal, Digitalisierung und Wirtschaft															
	Ressort / Stadtbetrieb	404 - Haupt- und Personalamt															
	Bearbeiter/in	Irene zur Mühlen / Michael Telian															
	Telefon (0202)	563 5925 / 563 6100															
	Fax (0202)																
	E-Mail	irene.zurmuehlen@stadt.wuppertal.de michael.telian@stadt.wuppertal.de															
	Datum:	15.03.2024															
	Drucks.-Nr.:	VO/0312/24 öffentlich															
<table> <tr> <td>Sitzung am</td><td>Gremium</td><td>Beschlussqualität</td></tr> <tr> <td>11.04.2024</td><td>Betriebsausschuss Gebäudemanagement</td><td>Entgegennahme o. B.</td></tr> <tr> <td>23.04.2024</td><td>Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW</td><td>Entgegennahme o. B.</td></tr> <tr> <td>28.05.2024</td><td>BV Barmen</td><td>Entgegennahme o. B.</td></tr> <tr> <td>29.05.2024</td><td>BV Elberfeld</td><td>Entgegennahme o. B.</td></tr> </table>			Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität	11.04.2024	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entgegennahme o. B.	23.04.2024	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.	28.05.2024	BV Barmen	Entgegennahme o. B.	29.05.2024	BV Elberfeld	Entgegennahme o. B.
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität															
11.04.2024	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entgegennahme o. B.															
23.04.2024	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.															
28.05.2024	BV Barmen	Entgegennahme o. B.															
29.05.2024	BV Elberfeld	Entgegennahme o. B.															
Sachstandsbericht zur Flächenstrategie der Stadtverwaltung																	

Grund der Vorlage

Auftrag des Rates VO/0086/21 i.V.m. VO/0049/22-Neufassung

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Dr. Sandra Zeh

Begründung

Beschlusslage:

Am **05.04.22** hat der **Rat der Stadt** (mit VO/0049/22-Neufassung) beschlossen, die Bundesbahndirektion (BuBaDi) **anzumieten** und folgende städtische **Leistungseinheiten** ganz oder in großen Teilen mit insgesamt ca. 700 Beschäftigten dorthin zu verlagern:

- Einwohnermeldeamt (Bürgerbüros sollen erhalten bleiben)
- Straßenverkehrsamt
- Ressort Soziales
- Ressort Jugend und Familie
- Stadtbetrieb Schulen

Die Umzüge in die Bundesbahndirektion sind schrittweise ab dem **ersten Halbjahr 2025** vorgesehen. Die Planungen sehen **moderne Arbeitswelten** mit Desk-Sharing, Open-Office-, Front- und Back-Office- und Multi-Space-Bereichen vor.

In der Ratsvorlage heißt es:

„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.“

Anmerkung: Auch das **Haus der Integration** an der Friedrich-Engels-Allee 28 soll als Hauptstandort erhalten bleiben, so dass die Verwaltung sich auf **fünf große Standorte** konzentrieren wird.

Übersicht über die weiteren vom Umzug in die BuBaDi betroffenen Verwaltungsstandorte

Folgende Objekte werden im Zuge der BuBaDi-Belegung – beginnend ab dem 2. Quartal 2025 - zum Teil oder ganz freigezogen:

- Steinweg 20* (Einwohnermeldeamt)
- Müngstener Str. 10a (Straßenverkehrsamt)
- Neumarkt 10* (Verwaltungshaus, u.a. Ressort Soziales und Ressort Jugend und Familie)
- Neumarktstr. 40 (Ressort Soziales und Ressort Kinder, Jugend und Familie)

- Friedrich-Engels-Allee 76 (Ressort Soziales)
- Weidenstr. 25* (Ressort Soziales und Ressort Kinder, Jugend und Familie)
- Alexanderstr. 18* (Ressort Kinder, Jugend und Familie, Stadtbetrieb Schulen)
- Erholungsstr. 19 (Ressort Kinder, Jugend und Familie)
**Gebäude steht im Eigentum d. Konzerns Stadt (GMW)*

Abgesehen vom Verwaltungshaus Elberfeld im Neumarkt 10, das als einer der Hauptstandorte erhalten bleibt, sah die in 2022 veröffentlichte **Wirtschaftlichkeitsberechnung** der Agentur Drees & Sommer sowie des GMW eine **Aufgabe der freiwerdenden Flächen** vor.

Die Verwaltung wurde im o.g. Ratsbeschluss beauftragt, für die im Eigentum des Konzerns Stadt stehenden Gebäude eine Perspektive (neues Nutzungskonzept, Veräußerung, Vermietung etc.) zu entwickeln und entsprechende Konzepte dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Weitere Standorte mit Verwaltungsstellen:

Neben diesen genannten Objekten, die von Umzügen in die BuBaDi betroffen sind und den genannten fünf Hauptstandorten nutzt die Stadt noch **weitere Verwaltungshäuser**.

Hierbei handelt es sich um folgende Standorte:

- Friedrichstr. 48,50* (Gesundheitsamt)
- Friedrich-Ebert-Straße 27* (Familienberatung/Schulpsychologie)
- Willy-Brandt-Platz* (Gesundheitsamt)
- Auer Schulstrasse (Medienzentrum)
- Am Clef 58/62 (Rechtsamt, Zentrale Vergabestelle, Amt für Informationstechnik und Digitalisierung)
- Alter Markt 9-13 (Bezirkssozialdienste 6 und 8)
- Bachstr. 15* (Kommunale Fortbildung)
- Bendahlerstr. 27 -29 (Ressort Zuwanderung und Integration, Ressort Jugend und Familie, Arbeitssicherheit)
- Hofaue 30 (Ressort Zuwanderung und Integration)
- Hofaue 89 (Ressort Bauen und Wohnen)
- Hofkamp 84 (Ressort Jugend und Familie)
- Mauerstr. 12 (Ressort Zuwanderung und Integration)
- Parlamentstr. 20 (Gesundheitsamt)
- Werth 103 (Ressort Zentrales Fördermanagement)
** Gebäude steht im Eigentum d. Konzerns Stadt (GMW)*

Fazit:

All diese Gebäude mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und standortbezogenen und baulichen Rahmenbedingungen müssen in die Gesamtbetrachtung und -bewertung der städtischen Flächenstrategie einbezogen werden, weil sich nur in der

ganzheitlichen Betrachtung zukunftsorientierte und wirtschaftliche Lösungen ergeben werden.

Eckpunkte der zukünftigen Flächenstrategie:

Die Flächenstrategie für die Gesamtverwaltung wird im Wesentlichen folgende Handlungsfelder und Umsetzungsschritte umfassen:

- **Bestandsaufnahme aller Verwaltungsstandorte**

- Prüfung der Mietvertragslaufzeiten bei angemieteten Gebäuden und Ermittlung von Mietkosten für alle Standorte
- Prüfung der Nutzbarkeit von Gebäuden (im Eigentum und angemietete Objekte) unter Berücksichtigung des Flächenzuschnitts, der Gebäudequalität, der energetischen Sanierungsbedarfe, der notwendigen Investitionen für Instandsetzungs-, Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen für eine bedarfsgerechte Weiternutzung
- Wirtschaftliche Bewertung hinsichtlich der voraussichtlichen Auswirkungen der Maßnahmen auf den Mietpreis für jeden Standort
- Erfassung der Nutzer*innen und der Belegung der Bestandsobjekte, Analyse der Effektivität der Flächennutzung, Prüfung ob Raumnutzung (noch) bedarfsgerecht ist
- Feststellung, ob noch Teilnutzungen in aufzugebenden Flächen erfolgen

- **Ermittlung der Raumbedarfe der Leistungseinheiten**

- Ermittlung der tatsächlichen Raumbedarfe unter Berücksichtigung von Home-Office und einer Arbeitsorganisation im Desk-Sharing
- Ermittlung von Bedarfen an Front- und Back-Office-Bereichen, Open-Office-Flächen, Besprechungs- und Sozialräumen
- Berücksichtigung von künftigen Entwicklungen, insbesondere im Hinblick auf die Digitalisierung

- **Prüfung der Umsetzbarkeit und der finanziellen Auswirkungen**

- Definition der Maßnahmen für eine Realisierung der Nutzungsplanung für jeden Standort, d.h. bauliche Maßnahmen (Sanierung und Modernisierung, Innenausbau) und Umsetzung von nutzerspezifischen Anforderungen
- Kostenkalkulation (Auswirkungen auf die Miete) für jeden Standort (nutzerspezifisch)

- **Entwicklung von Varianten für die Nutzung der Standorte und Fertigung einer Entscheidungsvorlage für den Rat der Stadt**

Nach erfolgter Analyse der Standortpotentiale und der Raumbedarfe der Leistungseinheiten erfolgt eine **Variantenplanung für ausgewählte Objekte**, die als Verwaltungsstandorte weiter genutzt werden sollen. Ziel ist eine Konzentration der Leistungseinheiten auf wenige Standorte und eine Flächensparnis durch moderne Arbeitsorganisationsformen und

effektivere Auslastung der Büroräume und Gemeinschaftsflächen bei gleichzeitiger Aufwertung der Flächen.

Als Ergebnis wird dem Rat ein detaillierter Entscheidungsvorschlag für eine verwaltungsweite Flächenstrategie für ausgewählte Verwaltungsstandorte unterbreitet.

Konkrete nächste Umsetzungsschritte und Prüfaufträge:

1. Vor dem Hintergrund dieser komplexen Herausforderungen wird unter Federführung des dem Haupt- und Personalamt zugeordneten Strategischen Raummanagements eine Gesamtflächenstrategie für die Verwaltung unter Einbeziehung aller Geschäftsbereiche und dem Gebäudemanagement erarbeitet. Die politischen Gremien werden regelmäßig über (Zwischen)ergebnisse unterrichtet.
2. Da die Umzüge in die Bundesbahndirektion bereits im 1. Halbjahr 2025 erfolgen, besteht in Bezug auf die Frage der Perspektiven für die dadurch freiwerdenden Gebäude/ Flächen im städtischen Eigentum prioritärer Handlungsbedarf.

Dies sind:

- Steinweg 20: Verlagerung der „Zentrale“ des Einwohnermeldeamtes
- Alexanderstraße: Verlagerung (zumindest großer Teile) des Stadtbetriebes Schulen sowie der dort untergebrachten Bereiche des Ressorts Kinder, Jugend und Familie
- Weidenstraße 25: Verlagerung der dort untergebrachten Bereiche des Ressorts Soziales und des Ressorts Kinder, Jugend und Familie

Die Nachnutzung dieser Gebäude ist in die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Bundesbahndirektion eingeflossen.

Darüber hinaus sind auch aus Stadtentwicklungsaspekten längere Leerstände dieser Gebäude nicht vertretbar.

3. **Um eine Ersteinschätzung zur Vermarktungsfähigkeit der o.a. drei Objekte zu erhalten, wird das Gebäudemanagement – als vertretende Stelle des Eigentümers Stadt Wuppertal – eine Marktanalyse durchführen.**

Sie soll unter Berücksichtigung wichtiger Parameter – wie insbes. Lage/ Erreichbarkeit, Zustand, Gebäudesubstanz, Zuschnitte und Funktionalitäten der Räumlichkeiten, Gebäudetechnik – als Grundlage für weitere strategische Entscheidungen (Veräußerung; Vermietung/Verpachtung; Nachfolgenutzung für städtische Zwecke) Aussagen zum Wert der Gebäude und zu den Vermarktungsmöglichkeiten liefern.

Ergebnisse sollen Ende des 2. Quartals 2024 vorliegen. Die politischen Gremien werden selbstverständlich in die weiteren Entscheidungsprozesse einbezogen.

Klimacheck

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

☒ X neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung: Der Bericht hat keine klimarelevanten Auswirkungen, jedoch wird bei den zukünftigen Maßnahmen im Rahmen der Flächenstrategie auf die klimarelevanten Maßnahmen geachtet.