

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 5 Personal, Digitalisierung und Wirtschaft
	Ressort / Stadtbetrieb	500.1 Geschäftsbereichsbüro GB 5
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephan Friedrich 563 5470 563 8134 stephan.friedrich@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.05.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0534/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.05.2024	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
25.06.2024	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
Projektfortschritt Bundesbahndirektion		

Grund der Vorlage

- Aktueller Sachstand zur Projektentwicklung
- Darstellung des Mietvergleichs (Aktualisierung)
- Änderung bzgl. einer zum Einzug vorgesehenen Leistungseinheit

Beschlussvorschlag

1. Der aktuelle Sachstand zur Projektentwicklung und die Aktualisierung der Darstellung des Mietvergleichs werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW beschließt, dass der Stadtbetrieb Schulen und das Schulamt nicht in die Bundesbahndirektion einziehen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Dr. Sandra Zeh

Begründung

1. Bisheriger Projektverlauf und Entwicklungen seit der Mietvertragsunterzeichnung

Nach dem Durchführungsbeschluss II des Rates vom 05.04.2022 und dem Sachstandsbericht vom 27.11.2023 (VO/1207/23) hat es eine Reihe wichtiger Entwicklungen gegeben. Gemeinsam mit den Leistungseinheiten, den anderen Nutzer*innen des Gebäudes (Jobcenter Wuppertal AöR und Bergische Universität Wuppertal) sowie dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal wurde die sog. Feinbelegungsplanung weiter erarbeitet und abgeschlossen. Diese diente u.a. als Grundlage für die Einrichtungs- und Möblierungsplanung, welche zwischenzeitlich ebenfalls abgeschlossen werden konnte. Auf dieser Grundlage wird aktuell die europaweite Ausschreibung der Einrichtung und Möblierung vorbereitet. Diese wird neben der Ausstattung der ehemaligen Bundesbahndirektion auch als Grundlage für neue Rahmenverträge der Stadt dienen.

Im Mietvertrag zur Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion wurde in §1 Nr. 3 c) und e) festgeschrieben, dass die Fortschreibung, insbesondere der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen, über ein Änderungsmanagement mittels sog. Änderungstestate abgewickelt wird (siehe auch VO/0049/22-Neuf.).

In der fortgeschrittenen Phase des Änderungsmanagements wurden neben den in der o.g. Vorlage thematisierten Änderungen im Bereich der Elektro-, Sanitär- und Heizungsplanung auch weitere Plananpassungen zur Barrierefreiheit, Einbruchmeldeanlage, Vorrüstung für Sonnenschutz auf der Südseite u. a. erforderlich.

Aktuell ist die Übergabe des fertiggestellten Gebäudes durch den Vermieter an das Gebäudemanagement für Februar 2025 angekündigt. Die Fertigstellung der Cafeteria ist zu einem späteren Zeitpunkt für Mitte Juni 2025 geplant. Bei der Cafeteria handelt es sich um eine Planungsaufgabe der Bergischen Universität Wuppertal. Dabei ist sichergestellt, dass die Nutzung des dortigen Angebotes durch Mitarbeitenden der städtischen Leistungseinheiten und des Jobcenters möglich sein wird.

2. Haushaltsplanung 2024/2025

Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsentwurfs 2024/2025 wurden die Bedarfe für das Projekt "Anmietung der ehemaligen Bundesbahndirektion und Umbau in ein modernes Bürgerzentrum" konkretisiert und angemeldet. Diese basieren auf der vergaberechtlichen Auftragswertschätzung nach der Vergabeverordnung. Die endgültigen Zahlen stehen erst nach Abschluss der verschiedenen Vergabeverfahren fest. Über die Kostenentwicklung wurde bereits mit den Vorlagen VO/0809/23 und VO/1207/23 berichtet. Neuere verbindliche Zahlen zu den konsumtiven und investiven Kosten, sowohl projektbezogen wie auch projektunabhängig, liegen derzeit noch nicht vor. Auch zu den oben bereits erwähnten erforderlichen Änderungstestaten sind bisher nur Teile der Planungs-, nicht aber die Ausführungskosten bekannt. Die zu erwartenden Kosten hierzu werden derzeit durch das GMW gemeinsam mit dem Investor und der Beratungsgesellschaft EY ermittelt und dem Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW nach Fertigstellung und Prüfung vorgelegt (voraussichtlich 3. Quartal).

3. Mietzahlungen ab 2025

Der aktuelle Nutzerterminplan mit Stand vom 11.04.2024 geht von einer Übergabe des Gebäudes im Februar 2025 aus. Im Anschluss hat der Vermieter die Verpflichtung, evtl. Mängel zu beseitigen. Eine endgültige Übergabe ist nach Mängelbeseitigung spätestens für den 16.04.2025 vorgesehen. Die Verpflichtung zur Mietzinszahlung beginnt mit dem Tag, der als endgültige Übergabe im Protokoll vermerkt wird.

Die dann freiwerdenden Flächen können im Anschluss sukzessive abgemietet, verkauft oder umgenutzt werden. Dies führt zu einem temporären Mehrbedarf für Mietzahlungen während einer Übergangszeit. Zu den Folgenutzungen der freigezogenen Flächen und damit auch zur

damals zum Projekt ehem. Bundesbahndirektion vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung wird im Rahmen des Strategischen Raummanagements ein Konzept und eine Nachberechnung erarbeitet.

Wie der nichtöffentlichen Ergänzungsvorlage (VO/0534/24 n.ö.) zu entnehmen ist, werden für noch nicht klar definierbare Übergangszeiträume sowohl die Mieten für die Bestandsgebäude, als auch für die neuen Räumlichkeiten anfallen. Dies ist

- dem noch nicht bekannten Übergabedatum und damit Mietbeginn,
- den sich reduzierenden Betriebs-/Nebenkosten in der Bestandsgebäuden und
- dem noch in Arbeit befindlichen Konzept für Folgenutzungen bzw. Abmietungen und Verkäufe der Bestandsgebäude geschuldet.

4. Änderung in der Belegung des Gebäudes

Mit dem Durchführungsbeschluss I vom 01.03.2021 hat der Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, dass Teile des Jugendamtes, des Stadtbetriebs Schulen, des Schulamtes der Stadt Wuppertal, des Sozialamtes, des Straßenverkehrsamtes und des Einwohnermeldeamtes für den Einzug in das Gebäude vorzusehen sind. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass die nähere Konkretisierung nach Aufgabenbereichen im Rahmen der Feinplanung unter Berücksichtigung der Grundsätze moderner Büroorganisation zu erfolgen hat.

Im Rahmen der Feinbelegungsplanung durch die externen Planer Drees & Sommer wurde bereits festgestellt, dass der Einzug des Stadtbetriebes Schulen aufgrund der dort benötigten Raumstruktur und der Flächenbedarfe nicht komplett möglich ist. In 2024 wurde die Feinbelegungsplanung mit den Personalveränderungen seit 2022 abgeglichen und festgestellt, dass durch Personalaufstockungen und Personalverschiebungen im Rahmen von Organisationsmaßnahmen die geplante Fläche für den Teil des Stadtbetriebes Schulen nicht mehr ausreicht. Da auch in anderen Leistungseinheiten teilweise Personalaufstockungen erforderlich waren, diese aber noch in den vorhandenen Flächen realisiert werden können, stehen keine Flächen für eine Umverteilung an den Stadtbetrieb Schulen zur Verfügung. Des Weiteren wurden beim Stadtbetrieb Schulen während der Corona-Pandemie die Prozesse dahingehend angepasst, dass keine Bürger*innen-Kontakte mehr in Präsenz bestehen. In Konsequenz dessen erscheint ein Einzug von einzelnen Teilen des Stadtbetriebes Schulen nicht mehr sinnvoll. Auf die bisher für den Stadtbetrieb Schulen geplante Fläche werden daher erweiterte Bereiche des Jugendamtes ziehen, da die dortige Raumstruktur besser zu den Aufgaben passt. Des Weiteren kann so der dortige Personalmehrbedarf kompensiert werden.

Die dadurch vom Jugendamt freizuziehenden Flächen werden

- a. dem Ausbildungszentrum als Dependence/Ergänzung zum geplanten Hauptstandort Hoeftstraße zur Verfügung gestellt. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen den beiden Standorten soll die Vernetzung von Ausbildung und Leistungseinheiten noch stärker intensiviert werden
- b. dem Projekt Desksharing zur Verfügung gestellt. Alle MA der Stadt, die in bisher klassischen Raumstrukturen arbeiten, zukünftig aber auch am Desksharing teilnehmen sollen/müssen, erhalten somit die Möglichkeit, die neue Arbeitswelten in der Bundesbahndirektion tageweise zu testen und können sich auf dieser Fläche einbuchen. Diese Maßnahme soll als Unterstützungsmaßnahme für den sog. „Change-Prozess“ dienen, der die Mitarbeiter*innen anderer Standorte auf die Umstellung ihrer Arbeitsflächen hin zu neuen Arbeitswelten vorbereitet. Darüber hinaus können Kolleg*innen, die im Gebäude oder im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes Termine haben, die dort eingerichteten Arbeitsplätze im Rahmen der Konzepte zum Desksharing und zum mobilen Arbeiten vor oder nach Terminen nutzen.

Klimacheck

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

X neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung: Die klimarelevanten Auswirkungen wurden bereits im Durchführungsbeschluss dargestellt. Die Vorlage hat keine klimarelevanten Auswirkungen.