

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich der Oberbürgermeisterin
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Marian Pelz 563 5797 marian.pelz@gmw.wuppertal.de
	Datum:	05.10.2026
Drucks.-Nr.: VO/1212/26 öffentlich		
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 15.10.2026 Betriebsausschuss Gebäudemanagement Entgegennahme o. B.		
Raumbedarf des GMW für den Standort Lise-Meitner-Straße 15-25		

Grund der Vorlage

Das GMW möchte die Gremienmitglieder ergänzend zum Bericht VO/0759/26 über den aktuellen Sachstand zum steigenden Raumbedarf am Standort Lise-Meitner-Straße 15-25 in 42119 Wuppertal sowie zur angedachten Errichtung eines Verbindungsgebäudes durch den Vermieter GWG unterrichten.

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Unterschrift

Mirja Montag

Begründung

In der Berichtsvorlage VO/0759/26 hat das GMW über den steigenden Raumbedarf am Standort Lise-Meitner-Straße 15-25 und den angedachten Verbindungsbau berichtet. Nach der zwischenzeitlichen Konkretisierung des Bedarfs und der Vertiefung der Planungen erfolgt hiermit ein aktualisierter Bericht.

Ausgangssituation

Nach Auslaufen des Mietvertrags für das Objekt Müngstener Straße 10 ist das Gebäudemanagement (GMW) im Juni 2021 in die Gebäude Lise-Meitner-Straße 15-19 (Block 1) und Lise-Meitner-Straße 21-25 (Block 2) gezogen. Der Mietvertrag über 15 Jahre (plus Verlängerungsoption) sichert der städtischen Eigentümerin GWG dauerhafte Mieteinnahmen.

Dass perspektivisch zusätzliche Flächen benötigt werden, zeichnete sich bereits beim Umzugsbeschluss im Mai 2019 ab (VO/323/19). Der seit 2014 in der Distelbeck ausgelagerte Verwaltungsbereich des Gebäudeservices konnte ebenso wenig am neuen Standort untergebracht werden, wie beispielsweise ein großer Versammlungsraum und weitere Funktionalräume. Bereits zu diesem Zeitpunkt war angedacht, die bestehenden Komplexe durch einen Verbindungsbau zu erweitern.

Um bis zu dessen Realisierung überhaupt alle MitarbeiterInnen unterbringen zu können, wurde zusätzlich ein zweigeschossiger Modulbau angemietet. Die temporäre Baugenehmigung läuft Ende 2026 aus.

Aufgrund des damals gerade einsetzenden Wandels in der Arbeitswelt, insbesondere durch die Digitalisierung und neue Arbeitsstrukturen, war der zukünftige Raumbedarf zum Umzugszeitpunkt nicht verlässlich planbar. Daher konnte mit den Planungen für den Verbindungsbau nicht begonnen werden.

Erst nachdem sich der zusätzliche Raumbedarf im Laufe des Jahres 2025 manifestiert hatte, sind Gespräche mit der GWG aufgenommen worden. Der dringende Handlungsbedarf wird insbesondere durch die konkrete Entwicklung der Belegschaft deutlich: Der Bedarf ist von 285 auf zukünftig 336 Arbeitsplätze angestiegen. Vor diesem Hintergrund wurde der Raumbedarf zwischenzeitlich konkretisiert und die Planungen vertieft.

Es bleibt das Ziel, den erforderlichen Gremien noch in diesem Jahr einen entsprechenden Beschlussvorschlag für die Errichtung und Anmietung des Erweiterungsbaus vorzulegen.

Ursachen des zusätzlichen Raumbedarfs

1. Zusammenlegung aller Abteilungen an einem Standort

Mit Ausnahme des Gebäudeservices sind am Standort Lise-Meitner-Straße aktuell alle Abteilungen des Gebäudemanagements, verteilt auf zwei Gebäude, untergebracht. Eine Ausnahme stellt noch die Werkstatt Münzstraße dar, die aufgrund der besonderen Anforderungen an Materiallagerung und die handwerklichen Arbeiten außerhalb der Betrachtung steht.

Der Gebäudeservice konnte zum Zeitpunkt des Umzuges des GMW von der Müngstener Straße zur Lise-Meitner-Straße nicht am neuen Standort untergebracht werden. Da der Verbleib am Standort Distelbeck von Beginn an lediglich als Interimslösung bis zu einer Zusammenführung an einem Standort vorgesehen war, wurde in der Beschlussvorlage ausdrücklich erwähnt, dass perspektivisch zusätzliche Flächen benötigt werden.

Der Gebäudeservice war 2019 am Standort Distelbeck untergebracht, da infolge des Personalzuwachses im GMW infolge verschiedener Förderkulissen und zusätzlicher Aufgaben seit 2012 bereits zu wenig Arbeitsplätze in der Müngstener Straße zur Verfügung standen. In der Zwischenzeit musste der Gebäudeservice bereits an den Standort Alexanderstraße verlegt werden, da aufgrund der Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie die steigenden Personalzahlen am Standort Distelbeck nicht mehr untergebracht werden konnten. Aktuell besteht ein Bedarf für 21 Arbeitsplätze im Gebäudeservice, sowie die Notwendigkeit von Besprechungs- und Lagerflächen für Kleiderkammer und

Schlüsselorganisation. Es ist dabei ein erhöhter Bedarf an Einzelbüros für die Teamleitungen zu berücksichtigen, da es einen dauerhaft hohen Bedarf zur Durchführung von vertraulichen Gesprächen zur Personalführung der rund 180 Hausmeister und Hausdienstbeschäftigten gibt. Eine Handhabung im Desksharing ist aufgrund des vertraulichen Charakters der Gespräche nicht möglich.

Die Unterbringung des Verwaltungsbereichs des Gebäudeservice am Standort Lise-Meitner-Straße ist darüber hinaus grundsätzlich ein zentraler Baustein zur Hebung organisatorischer Synergien. Kurze Wege für interne Absprachen reduzieren den bürokratischen Aufwand, während die Möglichkeit zur unmittelbaren persönlichen Krisen- und Problembewältigung eine zeit- und ressourcensparende Arbeitsweise garantiert. Infolge der getrennten Unterbringung von Schlüsselorganisation und Bauschaffenden sowie Werkstatt an verschiedenen Standorten entsteht beispielsweise ein erhöhter Aufwand zur Bereitstellung von Schlüsseln und damit Zutrittsrechten.

2. Wegfall von Besprechungsflächen

Im Zuge der Umorganisation und Neuausrichtung des GMW wurden die vorhandenen Arbeitsplatzflächen und Besprechungsräume anhand der neuen Abteilungszuschneide und Personalzahlen neu aufgeteilt. Dabei wurden unter anderem vier Besprechungsräume in Büros umgewandelt, so dass zurzeit noch 7 Besprechungsräume mit einer Kapazität von 5-30 Personen verblieben sind. Davon werden fünf Besprechungsräume über die temporäre Containerlösung dargestellt, deren Baugenehmigung im Dezember 2026 ausläuft. Eine Verlängerung bis 2028 ist beantragt und wird voraussichtlich im Hinblick auf den angedachten Erweiterungsbau auch genehmigt, so dass bis Ende 2028 die Besprechungsflächen gesichert sind.

Die in den Bestandsgebäuden vorhandenen zwei Besprechungsräume sind nur für ca. je 10 Personen geeignet und stellen zeitgleich als Durchgangsräume auch die barrierefreie Erschließung der Häuser sicher. Damit ist die Kapazität des GMW für Besprechungen jeglicher Art sehr reduziert und führt im Arbeitsalltag immer wieder zu Engpässen und Einschränkungen. Die Durchführung von sensiblen Besprechungen oder Bewerbungsverfahren ist in diesen Räumen in der Folge nicht möglich, die Nutzung digitaler Formate kann diesen Engpass nicht vollumfänglich auffangen.

Spätestens 2028 wird das GMW damit über praktisch keine vollwertig nutzbaren Besprechungsräume mehr verfügen, sollten keine zusätzlichen Flächen geschaffen werden.

Darüber hinaus ist mit dem Standortwechsel 2021 auch der Verlust eines ausreichend großen Versammlungsraums für die gesamte Belegschaft verbunden gewesen. Es ist daher seit 2021 am Standort des GMW selbst nicht möglich, Mitarbeiterformate mit allen Beschäftigten in Präsenz durchzuführen. Monatliche Treffen von großen Teams bis zu ganzen Abteilungen oder das bis dahin gelebte Format einer 14-tägigen Informationsrunde zu gesetzlichen Änderungen, Vorstellung erfolgreicher Bauprojekte, neuer Dienstanweisungen, neuer Mitarbeitenden und weiteren Inhalten, wurden auf eine digitale Lösung umgestellt. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass dieses Medium deutlich schlechter geeignet ist, alle Mitarbeitenden zu erreichen und die oftmals unterstützende Diskussion sowie ein entsprechendes Nachfrageverhalten zu generieren.

Im unmittelbaren Umfeld stehen auch keine adäquaten kommunalen Flächen als Ausweichoption zur Verfügung, so dass eine Abbildung in diesem Rahmen nicht gelingt. Es besteht daher erheblicher Bedarf an Besprechungsflächen. Diese sind multifunktional angedacht, so dass die perspektivisch entfallenden Besprechungsflächen in einem Cluster abgebildet werden sollen. Dies würde die Nutzung sowohl in Einzelbesprechungsräumen als auch einer temporären Zusammenschaltung von Flächen zu einem großen Besprechungsraum ermöglichen.

3. Fehlende Fokusräume zur Entlastung der hochverdichteten Büroflächen

Die aktuell maximale Auslastung der Büroflächen, führt vermehrt zur Bildung von Arbeitsplatzkonstellationen - bis an die Grenze des Arbeitsschutzes - mit vier Arbeitsplätzen in einem Büro. Infolge fehlender Besprechungsraumkapazitäten kommt es als Kompensationsmaßnahme zur erhöhten Anwendung digitaler Formate. Dies stellt für die Betroffenen eine psycho-akustische Zusatzbelastung dar, da zeitgleich verschiedene Besprechungen mit gegenseitiger Beeinträchtigung räumlich nicht getrennt stattfinden. Die im übrigen Verwaltungskontext bereits geschaffenen Fokusräume für 1-4 Personen, um dieser Situation Rechnung zu tragen, sind im Bestand nicht vorhanden und können auch nicht geschaffen werden.

4. Personalzuwachs vor dem Hintergrund anstehender Bauaufgaben

Zum Zeitpunkt des Umzugs zur Lise-Meitner-Straße waren 285 Arbeitsplätze vorgesehen, derzeit sind bereits 289 Beschäftigte dort tätig. Das sich abzeichnende Schul- und Sportbauprogramm mit voraussichtlich zusätzlichen 100 Baumaßnahmen über die nächsten 10 Jahre sorgt für eine erhebliche Zunahme des Jahresbauvorhabens des GMW und damit zu einem erhöhten Personalbedarf. Zu den aktuell 289 Beschäftigten am Standort Lise-Meitner-Straße wird ein zusätzlicher Personalbedarf bereits für 2027 von 16 neuen Stellen prognostiziert (Stand Juni 2026) sowie die Nachbesetzung von 10 teilweise länger vakanten Stellen. Hinzukommen die 21 Stellen aus dem Gebäudeservice, so dass perspektivisch 47 neue Arbeitsplätze geschaffen, somit insgesamt 336 Arbeitsplätze bereitgestellt werden müssen. Dies ist unter den beschriebenen Platzverhältnissen nicht darstellbar, da bereits jetzt alle Nachverdichtungsmöglichkeiten unter Einhaltung des Arbeitsschutzes ausgenutzt wurden und die Nachbesetzung der vakanten 10 Stellen zu berücksichtigen ist.

5. Restriktionen

Aktuell ist die Einführung von Desk-Sharing im GMW aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen noch nicht oder zumindest nicht vollumfänglich möglich. So gibt es z. B. technische Restriktionen, die bei den CAD Arbeitsplätzen dazu führen, dass diese nicht im Desksharing betrieben werden können. Die aktuell aufgebaute IT-Infrastruktur und das zugehörige Lizenzmodell benötigen fest zugeordnete Standrechner, so dass noch keine Mobillösungen eingeführt werden können. Diese Arbeitsplatzrechner sind zwar aus dem Homeoffice erreichbar, werden dann aber ferngesteuert und stehen nicht parallel für eine Nutzung durch weitere Beschäftigte vor Ort zur Verfügung. Das bestehende Bauaktenarchiv ist noch weitestgehend papiergebunden und nicht digital, so dass die mobile Nutzung aller Bauakten nicht gegeben ist und dies zu einer erhöhten örtlichen Bindung an die Arbeitsplätze führt. Da sich analog zum städtischen Kontext die Einführung einer digitalen Signatur noch im Aufbau befindet, ist nach wie vor der konventionelle Unterschriftenlauf im Hause erforderlich. Die Digitalisierung des Aktenbestandes ist perspektivisch angedacht, bedarf aber zunächst noch einer Konzeptionierung um nur die Akten zu digitalisieren die zum unmittelbaren Portfoliomanagement erforderlich sind.

6. Deckungsoptionen

Beide angemieteten Bestandsgebäude weisen keine Optionen zur weiteren Schaffung von Flächen auf. Die Dachgeschosse sind entweder bereits vollständig als Archivflächen genutzt oder weisen statische Einschränkungen auf. Da diese Räume zusätzlich über keine ausreichende Belichtung und Belüftung für einen dauerhaften Aufenthalt verfügen, wären zusätzlich weitere umfassende Eingriffe in die Dachflächen erforderlich. Da aus der ursprünglichen militärischen Nutzung die Dachkonstruktion als Stahlbetonsatteldach

ausgeführt wurde, ist dies umfangreicher als bei einer klassischen Dachkonstruktion. Vor diesem Hintergrund wurden gemeinsam mit der GWG als Vermieter Lösungsoptionen untersucht. Eine Deckungsmöglichkeit in den übrigen vorhandenen Gebäuden der GWG im unmittelbaren Umfeld ist infolge langfristiger bestehender Verpflichtungen nicht gegeben. Daraufhin wurde eine Bauvoranfrage zur prinzipiellen Umsetzbarkeit eines Verbindungsgebäudes zum Lückenschluss zwischen den beiden Bestandsgebäuden gestellt und positiv beschieden. Demnach wäre ein Lückenschluss über 3. Etagen baurechtlich möglich.

Die zurzeit gemeinsam mit GWG stattfindenden Untersuchungen zielen dabei darauf ab, dass:

- die Besprechungskapazitäten der Containerlösung dauerhaft abgebildet werden. Diese sollen multifunktional nutzbar sein, so dass durch die temporäre Zusammenschaltung mehrere Räume auch wieder eine Besprechungsfläche für Personalinformationen, Team- bzw. Abteilungsbesprechungen und Betriebsinformationen zur Verfügung stünde.
- ein Versammlungsraum für ca. 250 Personen zur Verfügung steht, der mittels modularer Trennwände flexibel in mindestens drei, nach Möglichkeit vier kleinere Besprechungsräume unterteilt werden kann.
- circa 30 zusätzliche feste Büro-Arbeitsplätze entstehen, um dem Personalzuwachs ein adäquates Raumangebot gegenüberzustellen.
- Fokusräume für Videokonferenzen geschaffen werden, um in den intensiv genutzten Büroflächen für Entlastung zu sorgen.
- die Zusammenführung aller Abteilungen erfolgt. Bezüglich der unter Ziff.1 genannten Synergieeffekte reduziert sich insbesondere der Aufwand des Zugangsmanagements zu den kommunalen Gebäuden sowohl im Projekt- als auch Betriebsmanagement erheblich.
- analog zu den Verwaltungsstandards in den modernisierten Standorten und Eigenbetrieben ein Marktplatz zur Vernetzung der Beschäftigten, zum informellen Wissens- und Ideentransfer sowie zur Förderung des Gemeinschaftsgefühls entsteht. Die vorhandene Situation mit lediglich kleinen Teeküchen ohne Aufenthaltsqualität auf den Etagen kann dies nur rudimentär leisten.

Die angestrebte Anzahl an festen Büroarbeitsplätzen wird auch nach Umsetzung unterhalb der schon jetzt prognostizierten Beschäftigtenanzahl liegen und setzt die perspektivische Einführung eines Desksharing-Modells voraus, da eine 1:1 Bereitstellung von Arbeitsplätzen nach jetzigem Kenntnisstand weder möglich noch zielführend ist.

Der Betriebsausschuss wird bis zum Jahresende über die weiteren Planungen sowie über Kosten und Finanzierung informiert.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Bei diesem Bericht handelt es sich um eine informative Maßnahme, die keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung hat.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

Entfällt

Anlagen

Entfällt