

**Geschäftsführung  
Betriebsausschuss  
Gebäudemanagement**

Es informiert Sie	Nadine Dickel
Telefon (0202)	563 2760
Fax (0202)	563 8548
E-Mail	Betriebsausschuss.gmw@gmw.wuppertal.de
Datum	22.02.2013

---

**Niederschrift über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses  
Gebäudemanagement (SI/0632/13) am 21.02.2013**

Anwesend sind:

**von der CDU-Fraktion**

Herr Ralf Geisendörfer, Frau Ute Mindt, Herr Arnold Norkowsky, Herr Günter Pott

**von der SPD-Fraktion**

Herr Simon Geiß, Herr Peter Hartwig, Herr Oliver Siegfried Wagner

**von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Herr Marc Schulz

**von der FDP-Fraktion**

Herr Jörn Suika

**von der Fraktion DIE LINKE**

Frau Elisabeth August

**berat. Mitglied § 58 I S. 7 GO NRW**

Herr Heribert Stenzel

**als sachkundige Einwohner/in**

Herr Peter Damaschke, Frau Susanne Hartbrich, Frau Monika Heinz, Herr Sascha Trilling

**Vertreter/innen der Verwaltung**

Herr Dr. Hans-Uwe Flunkert, Frau Britta Faßbender, Herr Christian Gleim, Herr Bernhard Gorgs, Frau Jutta Hausmann-Schuster, Frau Sylvia Hübler, Herr Thomas Lehn, Herr Andreas Ludwigs, Herr Frank Meyer, Frau Andrea Nickl, Herr Wilhelm Schulte Bocholt, Frau Nicole Wentzel

Schriftführer / in:  
Nadine Dickel

Beginn: 15:30 Uhr  
Ende: 18:22 Uhr

## I. Öffentlicher Teil

Der Vorsitzende Marc Schulz begrüßt die Anwesenden und schlägt vor, den TOP 11 auf die nächste Sitzung zu vertagen da der Berichterstatter erkrankt sei. Der Vorschlag wird angenommen.

---

### 1 Mündlicher Sachstandsbericht zum Neubau einer Zoogastronomie

Frau Nickl berichtet, dass im Jahr 2011 eine Standortanalyse durchgeführt worden sei. Im Jahr 2012 seien Gespräche mit Gastronomen zur Erörterung der Standortfrage gefolgt. In diesem Zusammenhang hätten Herr Dr. Flunkert und Frau Nickl 15 deutsche Zoos besichtigt, um sich ein Bild von der dortigen Gastronomie zu machen. Tendenziell entwickle sich derzeit der Gedanke die Verortung einer neuen Gastronomie im Wuppertaler Zoo nahe dem Elefantenhaus anzustreben.

Da es sich beim Bau der Gastronomie nicht um eine Pflichtaufgabe handele, richte sich das Bauvolumen nach der Refinanzierbarkeit des Projektes und dürfe sich daher inklusive Abriss des 40 Jahre alten Gebäudes "Waldschänke" auf max. 1.150.000 € belaufen.

Die Entscheidung über die Gastronomie-Bewerber werde in einem Auswahlverfahren in diesem Jahr getroffen. Der Neubau solle im Jahr 2014 fertig gestellt werden. Im Anschluss daran werde die "Waldschänke" abgerissen.

Herr Dr. Flunkert ergänzt, dass ein Pächter (Gastronom des Zoos Duisburg) bis zur Fertigstellung übergangsweise Imbisswagen auf dem Zoogelände aufstelle. Die "Waldschänke" diene als Lagerfläche, Personalraum und überdachte Außengastronomie. Eine Bewirtschaftung aus diesem Gebäude heraus komme aufgrund der Investitionen für die Ertüchtigung des Gebäudes und der Küchengeräte nicht in Betracht.

---

### 2 Mündlicher Bericht zur Gesamtanierung der Realschule Hohenstein

Herr Schulte berichtet über die Sanierungsmaßnahme an der Realschule Hohenstein. Die vorgeführte Powerpoint-Präsentation hängt dieser Niederschrift an.

Der Stv. Schulz äußert sich erfreut über die Einhaltung des Kostenrahmens.

---

### 3 Errichtung eines Erweiterungsbaus an der Realschule Hohenstein Vorlage: VO/0025/13

Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 21.02.2013:

Der Betriebsausschuss GMW empfiehlt den nachfolgenden Ausschüssen gemäß der Vorlage zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmigkeit

---

### 4 Sanierung des Wilhelm-Dörpfeld-Gymnasiums, Johannisberg 20, 42103 Wuppertal Vorlage: VO/0165/13

Frau Wentzel beschreibt die "Phase Null" anhand der dieser Niederschrift beigefügten Powerpoint-Präsentation und erläutert den Wettbewerb "Schule planen und bauen" der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft sowie der Montag Stiftung Urbane Räume.

Nach Abschluss des Vortrags weist Herr Dr. Flunkert darauf hin, dass der Beschluss des Rates zu dieser Vorlage am 04.03.13 Voraussetzung für die

Teilnahme an dem o. a. Wettbewerb sei.

Außerdem gibt er an, dass das in der Präsentation erwähnte Buch „Schulen Planen und Bauen - Grundlagen und Prozesse“ lediglich eine Prozessbeschreibung enthalte und keinen ideologischen Hintergrund habe. Der Prozess im WDG sei ergebnisoffen.

Der Stv. Schulz möchte gerne erfahren, an welcher Stelle Schülerinnen und Schüler beteiligt werden. Dies sei bereits vor Eintritt in die "Phase Null" in Form von Workshops erfolgt, beantwortet Frau Wentzel die Frage. Herr Lehn ergänzt hierzu, dass außerdem während der "Phase Null", die ca. 1 Jahr andauere, die Beteiligten in Form von Workshops beteiligt würden.

Das Bauvolumen von 14,6 Mio. € ergebe sich aus einer genauen Ermittlung anhand von aktuellen Schadensständen führt Herr Fr. Flunkert auf die Frage des Stv. Stenzel hin aus. Es sei durchaus auch möglich, dass sich im Laufe des Prozesses andere Beträge ergäben. Letztlich lege jedoch der Rat als Träger der Schule den Rahmen fest.

Betrachte man die Kosten von 14,6 Mio. € handele es sich hierbei lediglich um eine Schadensbehebung und daraus resultierende Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, informiert Herr Lehn. Um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden, entstünden jedoch voraussichtlichen Kosten in Höhe von 17 Mio. €. Dieser Betrag basiere auf einer groben Schätzung.

Die Schulleitung stehe hinter der Bewerbung um die Teilnahme am Wettbewerb beantwortet Frau Wentzel die Frage der Stv. Mindt.

Herr Stv. Stenzel erbittet Informationen dazu ob die Alternative eines Neubaus der Schule geprüft worden sei. Dies bejaht Herr Dr. Flunkert.

#### Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 21.02.2013:

Der Betriebsausschuss GMW empfiehlt den nachfolgenden Ausschüssen gemäß der Vorlage zu beschließen.

#### Abstimmungsergebnis:

Einstimmigkeit

---

5

#### **Große Anfrage der CDU-Fraktion: Schimmelbefall am Leichtbau der kath. Grundschule Windthorststraße/ Freiwillige Feuerwehr Langerfeld Vorlage: VO/0110/13**

Herr Pott beklagt, dass Beschwerden der Feuerwehr wiederholt an die Vertreter der Politik herangetragen würden wenn nicht zeitnah saniert würde.

Herr Dr. Flunkert gibt an, dass die Mängelliste, die vom GMW in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr gepflegt werde, in einem gemeinsamen Gespräch mit Herrn Brütsch und dem Oberbürgermeister erörtert werde.

Herr Pott äußert sein Einverständnis und die Bitte auch die Feuerwehr zu informieren.

Frau Stv. August möchte gerne wissen aus welchem Jahr das Gebäude stammt.

*Beantwortung in der Niederschrift :*

*Der Leichtbau wurde im Jahr 1996 errichtet.*

Die Vorlage VO/0110/13 wird ohne Beschluss entgegen genommen.

- 
- 5.1 Antwort auf Große Anfrage der CDU-Ratsfraktion: "Schimmelbefall am Leichtbau der kath. Grundschule Windthorststraße / Freiwillige Feuerwehr Langerfeld**  
**Vorlage: VO/0110/13/1-A**

Die Vorlage VO/0110/13/1-A wird ohne Beschluss entgegen genommen.

- 
- 6 Neubau und Inbetriebnahme einer sechsgruppigen städtischen Tageseinrichtung für Kinder Ehrenhainstraße 1a**  
**Vorlage: VO/0119/13**

Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 21.02.2013:

Der Betriebsausschuss GMW empfiehlt den nachfolgenden Ausschüssen gemäß der Vorlage zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmigkeit

- 
- 7 Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren in Tageseinrichtungen für Kinder**  
**Vorlage: VO/0148/13**

Die Tageseinrichtung für Kinder an der Carl-Schurz-Str. sei laut Bauvorhabenprogramm auch für eine Erweiterung vorgesehen, tauche aber nicht auf der zu behandelnden Vorlage auf, bemängelt der Stv. Wagner.

Herr Dr. Flunkert stellt eine weitere Vorlage zu diesem Objekt in Aussicht.

Der Stv. Norkowsky erfragt, ob die Turnhalle an der Meininger Str. abgängig sei.

Herr Dr. Flunkert erläutert, dass die Vorlage in diesem Punkt missverständlich sei. Der Prozess sei derzeit noch ergebnisoffen. Nach positiver Entscheidung des Rates begännen die Planungen.

Die Vorlage VO/0148/13 wird ohne Beschluss entgegen genommen.

- 
- 8 Neubau einer Sporthalle an der Gesamtschule Langerfeld, Heinrich-Böll-Str.**  
**Vorlage: VO/0031/13**

Der Stv. Hartwig stellt den Antrag auf Verweis der Vorlage an den Ausschuss für Schule und Bildung, Hauptausschuss und Rat.

Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 21.02.2013:

Der Betriebsausschuss GMW gibt keine Empfehlung ab. Es werde eine Ergänzungsvorlage erstellt, die zu den Sitzungen der nachfolgenden Ausschüsse eingebracht werde. Die Vorlage VO/0031/13 wird daher an die nachfolgenden Ausschüsse verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmigkeit

- 
- 9 Errichtung neuer Sporthallen**  
**Antwort auf Große Anfrage der SPD-Fraktion an den Sportausschuss vom 24.01.2013**  
**Vorlage: VO/0078/13/1-A**

Die Vorlage VO/0078/13/1-A wird ohne Beschluss entgegen genommen.

- 
- 10 Sachstandsbericht zum Tariftreue- und Vergabegesetz**

Herr Gleim informiert über den aktuellen Sachstand anhand der dieser

Niederschrift beigefügten Powerpoint-Präsentation.

Herr Radtke ergänzt abschließend, dass es sich um eine Überschreitung der Ermächtigungsgrundlage handele. Diese Ansicht vertrete auch der Deutsche Städtetag. Zudem würde gegen EU-Rechte verstoßen.

Für die Auslegung des Gesetzes und den Entwurf von Vergabeformularen seien bisher insgesamt 500 Arbeitsstunden aufgebracht worden. Des Weiteren seien für allg. Schulungen 150 Std., Schulungen der "Beschafter" 480 Std. und Schulungen von "Externen" 1250 Std. investiert worden.

Das Gesetz und die Rechtsverordnung wiesen handwerkliche Fehler auf, so Herr Radtke.

Sobald Zuschüsse für vereinseigene Anlagen den überwiegenden Teil der Gesamtkosten ausmachten, gelte das TtVG bestätigt Herr Radtke die Vermutung des Stv. Hartwig.

Herr Dr. Flunkert verstehe die Informationen des Justizars als Warnung. Es gebe Ungewissheiten im Verfahren, es werde voraussichtlich schwerer Firmen zu finden die Aufträge des GMW ausführten und die Vergabebeschwerden würden sicher zunehmen. Aus diesen genannten Gründen werde es künftig für das GMW schwierig die bisher sicheren Prognosen zu einzelnen Maßnahmen weiterhin abzugeben. Er halte eine Überarbeitung für dringend notwendig.

Der Stv. Schulz weist darauf hin, dass am 25.02.2013 eine Anhörung im Wirtschaftsausschuss des Landes NRW stattfinde, in deren Rahmen Kritik geäußert werde. Er bittet zudem um Versendung der städtischen Stellungnahme vom 19.02.2013 an alle Teilnehmer des Betriebsausschusses.

Der Stv. Hartwig kritisiert dass durch das Gesetz und dessen Rechtsverordnung kleine und mittelständische Unternehmen benachteiligt würden, weil es ihnen möglicherweise nicht gelinge die Anforderungen zu erfüllen. Hierdurch würden große und internationale Firmen bevorteilt.

---

**11 Mündlicher Bericht zur D&O Versicherung**

Vertagt

---

**12 Wirtschaftsplan GMW 2013**

**Vorlage: VO/0120/13**

In der mittelfristigen Finanzplanung sei ein Posten "Mieterhöhung" aufgeführt, der in der mittelfristigen Erfolgsplanung nicht erkennbar sei, stellt Herr Stv. Suika fest. Er bittet um Klärung.

Herr Dr. Flunkert schlägt die Beantwortung in der Niederschrift vor. Er erinnert zudem daran, dass in den letzten 14 Jahren lediglich eine Mieterhöhung erfolgt sei und mit dem Kämmerer vereinbart wurde, dass zum Ausgleich der Inflation eine weitere Anpassung erfolgen solle.

*Beantwortung der Frage in der Niederschrift durch Herrn Baumer:*

*Die mittelfristige Erfolgsplanung des GMW zeigt auf, dass das Jahresergebnis im Jahr 2017 einen Verlust von rund 600.000 € ausweisen könnte.*

*Die Ursache hierfür ist, dass außer der bislang festgelegten Erhöhung der Mieten für neue Investitionen von jährlich 2,5% keine weiteren Mietanpassungen vereinbart und somit geplant sind. Diese Mietanpassungen erhöhen die Jahresmieteinnahmen um rund 1%.*

*Andererseits steigen die Kosten für Personal, Bauunterhaltung, usw. natürlich weiter an.*

*In der mittelfristigen Erfolgsplanung ist eine jährliche Steigerung dieser Kosten von rund 2,5% unterstellt worden.*

*Die Entwicklung der Jahresergebnisse kann somit die vereinbarten*

*Gewinnausschüttungen an die Stadt Wuppertal nicht sicherstellen.*

*In der mittelfristigen Finanzplanung wurde dagegen eine jährliche Mieterhöhung unterstellt (jährlich 1,75 Mio. €) um aufzuzeigen, dass eine solche Erhöhung ausreichen würde, den Gewinn- und Liquiditätsverlust durch die Gewinnausschüttungen auszugleichen.*

*Daher ist die mittelfristige Finanzplanung des WP 2013 als Ansatz zu verstehen, wie das Problem gelöst werden könnte.*

*Die mittelfristige Erfolgsplanung hingegen stellt die Entwicklung ohne generelle Mieterhöhungen dar.*

*Die Diskussion mit der Kämmerei zur Lösung des Problems ist gegenwärtig noch nicht abgeschlossen. Ziel muss jedoch sein, die vereinbarte Gewinnausschüttung an die Stadt sicherzustellen. Als Lösungsansatz wird eine Flächenreduktion diskutiert, die bei Beibehaltung der absoluten Miethöhen der mittelfristigen Erfolgsplanung eine Kostenreduktion beim GMW erzeugt, die dann das Ergebnis so verbessert, dass die Gewinnausschüttung geleistet werden kann.*

Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 21.02.2013:

Der Betriebsausschuss GMW empfiehlt den nachfolgenden Ausschüssen gemäß der Vorlage zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmigkeit - bei einer Enthaltung der FDP-Fraktion

---

13

### **Mündlicher Sachstandsbericht zur Unihalle**

Herr Dr. Flunkert berichtet, dass mit der Bauordnung der Betrieb für zunächst weitere 2 Jahre vereinbart wurde. Es sei hierbei eine Einschränkung vorgegeben, die festlege, dass die Bühne nur an einer dafür vorgesehenen Stelle aufgebaut werden dürfe.

Der Grund für die Vereinbarung sei die vorangegangene Simulation einer Verrauchung der Halle. Im Ergebnis habe sich gezeigt, dass die Alarmierungszeit kürzer sei als zuvor angenommen. Es erfolge nun die Vergrößerung von Rauchabzügen, die Veränderung von Luftströmen, die Installation einer Sprinkleranlage im Foyer und automatisch schließender Türen, sowie die Bildung von neuen Rauchabschnitten.

Eine Alternative zur Sanierung stellten diese Maßnahmen jedoch nicht dar, gibt Herr Dr. Flunkert zu bedenken. Die Statik des Daches sei weiterhin problematisch und sei der Grund dafür, dass bei Schneefall die Räumung des Daches sichergestellt sein müsse.

Der Stv. Geisendörfer bewertet die gefundene Lösung als logisch.

Herr Stv. Hartwig erfragt Veränderungen in den Energiekosten. Es sei nicht mit Einsparungen zu rechnen, so der Betriebsleiter. Allerdings sei auch im Sanierungsfall nicht mit Einsparungen zu rechnen, wenn es sich nicht auch um eine energetische Sanierung handele.

Die Stv. August zeigt sich verwundert über diese Entwicklungen, da ihres Wissens nach Brandschutzmaßnahmen bisher nicht ausgereicht hätten. Wer in der Vergangenheit für die Feststellung der Voraussetzungen verantwortlich gewesen sei, möchte sie wissen.

Dies sei, im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Brandschutzkonzeptes ein Brandschutzsachverständiger gewesen, erläutert Herr Dr. Flunkert. Dieses Konzept sei nun ebenfalls von einem Brandschutzsachverständigen überarbeitet worden. Die o. a. Simulation habe erstaunliche Differenzen zwischen dem alten theoretischen Konzept und der tatsächlichen Situation aufgezeigt. Den Ausschlag

für die Entscheidung der Bauordnung habe abschließend die aktuelle Simulation gegeben.

---

14

#### **Verschiedenes**

Herr Lehn umschreibt die derzeitigen Probleme in der Mensa der Gesamtschule, Florian-Geyer-Straße. Zum Einen sei eine sehr hohe Lärmbelastung zu verzeichnen und zum Anderen gebe es akustische Mängel die bei der Bauabnahme nicht vorhersehbar gewesen seien. Man habe die Mensa genauen Untersuchungen unterzogen und dabei festgestellt, dass die Qualität der Decke ungenügend sei. Bspw. seien Poren, die hätten offen sein müssen, geschlossen und Fugenbreiten fehlerhaft gewesen. Als Gegenmaßnahme würden nun z. B. Stuhlgleiter an den Stühlen angebracht und die akustische Funktionalität der Decke werde hergestellt.