

Es informiert Sie	David Karch
Telefon	563 5911
Fax	
E-Mail	david.karch@gmw.wuppertal.de
Datum	26.04.22

---

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement (SI/1181/22) am 17.03.2022**

Anwesend sind:

#### **von der SPD**

Herr Guido Gehrenbeck, Herr Jonas Klein, Herr Ioannis Stergiopoulos,

#### **von der CDU**

Frau Barbara Becker, Frau Janine Weegmann,

#### **von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Herr Marcel Gabriel-Simon, Herr Klaus Lüdemann,

#### **von der FDP**

Herr Gérard Ulsmann,

#### **von den Freien Wählern**

Herr Ralf Geisendörfer,

#### **Arbeitnehmervertretung**

Herr Peter Damaschke, Frau Simone Göbbel, Frau Monika Kemper, Herr Stefan Tent, Herr Peter Wirz,

#### **von der Verwaltung**

Frau Mirja Montag

Nicht anwesend sind: Herr Baumer, Frau Herhaus, Herr Martin Meyer, Frau Annette Sengespeick

Schritfführer:

Herr David Karch

Beginn: 16:10 Uhr

Ende: 17:54 Uhr

## I. Öffentlicher Teil

---

### 1 Berichte der Verwaltung

Die weltpolitische Lage bedingt die Ankunft zahlreicher flüchtender Menschen in Wuppertal. Das GMW hat hierzu die Räumlichkeiten an der Gathe sowie die Turnhalle an der Hilgershöhe bereitgestellt. Die Mitarbeitenden des GMW waren hierfür am Wochenende und bis in die Nacht im Einsatz, um die Räumlichkeiten mit Feldbetten und anderen notwendigen Utensilien auszustatten. Es wird nach weiteren Standorten für Erstunterbringungen gesucht. Parallel dazu werden die zahlreichen Mietangebote für Wohnungen von der Objektverwaltung geprüft und abgearbeitet, um die Folgeunterbringen für die Menschen aus der Ukraine sicherzustellen. Frau Montag lobt die Kolleginnen und Kollegen des GMW, welche diese zusätzliche Arbeitsleistung neben ihrer gewöhnlichen Tätigkeit unauffällig, unaufgefordert, gerne und mit Engagement bewerkstelligen.

Das Investitionsprogramm für die Haushaltsplanung wird überarbeitet. Es ist beabsichtigt diesen Entwurf im Finanzausschuss am 29.03.2022 vorzustellen. Die Abstimmung mit dem OB soll hierzu auch in Kürze erfolgen.

Die Organisationsentwicklung unter dem Namen „Zukunft GMW“ wird in vier Phasen durchgeführt. Die dritte Phase „Soll-Konzept“ wird Mitte April starten. Hier werden Optimierungen bei der Aufbau- und Ablauforganisation fokussiert. Ziele sind der differenzierte Umgang mit der Programm- und Kostenplanung sowie dem Risikomanagement.

Der anhaltende Personalmangel prägt derzeit die Lage des GMW. Erforderliche Nachbesetzungen von Schlüsselpositionen sind zu erledigen. Die Nachfolge von Herrn Baumer ist zu besetzen und sollte planmäßig zum 31.12.2022 gefunden werden. Ebenfalls werden zeitnah die Stellen der Funktionsbereichsleitung 1 sowie die Referentenstelle der Betriebsleitung ausgeschrieben.

Frau Montag ergänzt, dass Kolleg\*innen des GMW unter der ungünstigen medialen Berichterstattung über das GMW sowie der geringen Wertschätzung zu leiden haben. Frau Montag betont dabei die dennoch konstant hohe Motivation und Kompetenz des Kollegiums und bekundet Verständnis für die Situation der Mitarbeitenden. Sie zeigt auf, dass kontinuierliche negative Berichterstattungen für eine positive Identifikationslage undienlich sind und arbeitnehmerseitige Fluktuation begünstigen können.

Herr Tent appelliert ergänzend dazu an die Sitzungsteilnehmer bei Auskünften an die Presse sensibler vorzugehen. Viele Kolleg\*innen leisten zu ihrer gewöhnlichen Tätigkeit freiwillige Unterstützung, aktuell bei der Bewältigung der Flüchtlingsaufgabe, wie auch bei den Folgen der Flutkatastrophe. Negative presseseitige Berichterstattung ist kontraproduktiv und wirkt demotivierend.

Rückfragen Herr Lüdemann:

1. Sachstand Bayreuther Straße / Hufschmiedstraße. Das Projekt ist ungefähr ein Jahr hinter dem Zeitplan zurück.
2. *Parkhaus Bergstraße: Ist die europaweite Ausschreibung erfolgt?* Die Entscheidung über die Ausschreibung ist jetzt erfolgt. Dem sind noch Gespräche mit diversen Interessensträgern vorausgegangen, bei denen es hauptsächlich um die Übernahme des Betriebs gegangen ist.
3. *Sachstand Anmietung Fernmeldeamt?* Denkmalschutzrechtliche Punkte sind erledigt worden. In Bezug auf die Statik sind weiterhin Prüfungen durchzuführen. Es folgen Abstimmungen mit der Telekom hinsichtlich der Anmietung. Frau Montag unterstricht die Wichtigkeit der Flächen für die Schulen.

4. *In der Presse war zu lesen, dass WSW, GMW und GWG bei den Themen Solarstrom, klimaschonende Wärmeversorgung und Elektromobilität enger zusammenarbeiten wollen. Welchen konkreten Inhalt hat diese Vereinbarung? Es handelt sich um eine Absichtserklärung hinsichtlich des Ausbaus der Photovoltaik- und Ladeinfrastruktur. Es wird geprüft, inwieweit Synergien der Kooperationspartner genutzt werden können.*

---

**2 Monitoring des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal (GMW) zum 30.09.2021**  
**Vorlage: VO/0175/22**

Die nachfolgenden Fragen zum Monitoringbericht werden von Herrn Lüdemann gestellt und im Nachgang schriftlich durch Herrn Baumer beantwortet.

1. Die Bildung von Wertkorrekturen wurde auf Wunsch des Prüfers aufgegeben und dafür sollen Sonderabschreibungen vorgenommen werden. Hat es inzwischen Sonderabschreibungen gegeben und wie hoch fallen diese aus?

*Antwort: Es hat seit Aufgabe der Wertkorrekturen bislang noch keine Sonderabschreibungen gegeben, die auf Substanzverzehr aufgrund unterlassener Bauunterhaltung zurückzuführen wären.*

2. Wie hoch ist die Anzahl der Mieter, die nicht zum Konzern der Stadt Wuppertal gehören? Welche Energiekosten können demnach umgelegt werden und welche werden im Konzern verrechnet.

*Antwort: Rund 10% der GMW Flächen sind fremdvermietet (ca. 112.000 m<sup>2</sup> BGF). Davon sind für ca. die Hälfte Betriebskosten abrechenbar. Daraus folgt, dass rund 5% unserer Gesamtkosten (somit auch der Energiekosten) umgelegt werden können. Die aktuelle Höhe der Energiekosten für 2021 steht noch nicht fest.*

---

**3 Überweisung der aktuellen Veränderungen gegenüber dem Haushaltsplan-Entwurf 2022/2023 zur Beratung an die Gremien**  
**Vorlage: VO/0130/22**

Nachfrage von Herrn Geisendörfer, ob die neue Miete im Haushaltsplanentwurf dargestellt wird. Frau Montag bestätigt die auf zwei Jahre befristete Mieterhöhung i.H.v. zwei Mio. Euro.

---

**4 Haushaltsplan 2022/2023**  
**Vorlage: VO/1464/21**

Es bestehen keine Nachfragen des Gremiums.

---

**5 Termin- und Kostenplanung Ausweichquartier Johannes-Rau-Gymnasium**  
**Vorlage: VO/0258/22**

Die Tagesordnungspunkte 5 und 6 wurden aufgrund ihres Zusammenhangs gemeinsam behandelt.

---

**6** **Beschluss zur Errichtung der Modulbauten am Dietrich-Bonhoeffer-Weg 1**  
**Vorlage: VO/0289/22/1-Neuf.**

Herr Bresser stellt die Beschlussssache mündlich vor.

Nachfrage von Herrn Ulsmann, wie die Einschätzungen zu Preissteigerungen zustande kommen. Herr Bresser führt hierzu aus, dass Modulbauten zu großen Teilen aus Holz und Stahl verbaut werden. Die derzeitigen Preissteigerungen in diesen Bereichen führen in Verbindung mit der hohen Nachfrage nach Modulbauten zu den exorbitanten Preisanstiegen. Frau Montag ergänzt hierzu, dass es bei der Betrachtung von Preisentwicklungen nicht den einen umfassenden Baupreisindex gibt und derzeit keine verlässlichen Prognosen abrufbar sind. Vielmehr sind bei Planungen eigene Überlegungen zu den Entwicklungen anzustellen.

Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 17.03.2022:

Der Betriebsausschuss GMW empfiehlt die Verwaltungsdrucksache gemäß Vorlage zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung bei Einstimmigkeit

---

**7** **IT-Ausstattung des GMW**  
**Große Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 03.03.22**  
**Vorlage: VO/0279/22**

Nachfolgend sind die Fragen aus der Vorlage sowie die Antworten der Verwaltung aufgeführt.

1. Welche Hardware wird vom GMW eingesetzt (PCs, Laptops, Tablets, Server)? Ist die Hardware auf einem aktuellen Stand?

*Antwort: Das GMW setzt neben aktuellen Workstation zunehmend mehr Notebooks und Dockingstation zur Unterstützung des mobilen Arbeitens und Homeoffice ein. Ebenfalls kommen Tablets zum Einsatz. Alle Hardware ist auf einem aktuellen Stand. Zurzeit kommt es wegen Lieferengpässen jedoch zu Verzögerungen bei der Beschaffung.*

2. Sind die eingesetzten Betriebssysteme aktuell und miteinander kompatibel?

*Antwort: Alle eingesetzten Betriebssysteme (Windows 10 bzw. 11) sind auf aktuellem Stand. Die Updates erfolgen automatisch durch das Amt I+D.*

3. Wie viele Rechner arbeiten noch nicht mit Windows 10? Wird Windows 11 bereits eingesetzt?

*Antwort: Die Umstellung auf Windows 11 erfolgt automatisch. Nicht jede Hardware ist jedoch zurzeit für Windows 11 geeignet. Dies stellt jedoch keine Einschränkung dar.*

4. Sind inzwischen alle Mitarbeiter\*innen mit Laptops ausgestattet? Können

alle damit von zu Hause und unterwegs arbeiten? Ist die Übertragungsgeschwindigkeit ausreichend? Sind die Netzwerkzugriffe ausreichend schnell und sicher?

Antwort: Es werden im Rahmen der Marktverfügbarkeit zunehmend mehr Notebooks eingesetzt. Die Datenübertragungsrate ist zufriedenstellen. Einige Anwendungen (z.B. Autocad) erfordern jedoch leistungsfähige Workstation.

5. Welche wesentlichen Programmpakete werden für welche Anwendungen eingesetzt?

- a) Für die technische Immobilienverwaltung)?

Antwort: Für die Stammdatenpflege setzt das GMW Conject FM ein.

- b) Für die Warenwirtschaft?

Antwort: Kein Bedarf, keine spezielle Software. Bestellungen werden über Conject FM abgewickelt.

- c) Für das Personal?

Antwort: Die Personalverwaltung inkl. Fortbildungsdokumentation wird über Conject FM mit abgedeckt. Die Gehälter werden über die Kernverwaltung als Dienstleistung abgerechnet und ausgezahlt.

- d) Für die Projektplanung?

Antwort: Die gesamte Projektsteuerung wird über Conject FM abgewickelt. Hierfür wurde ein umfangreiches customising durchgeführt. Für eine Weiterentwicklung der Projektsteuerung wird jedoch eine Neuanschaffung einer speziellen Software anstehen.

6. Gibt es Programmpakete, die Eigenentwicklungen sind, wenn ja, welche und wer aktualisiert diese?

Antwort: Es sind keine selbstentwickelten Programme mehr im Einsatz.

7. Wer erledigt die Administration für die eingesetzte Hard- und Software?

Antwort: Die Administration der eingesetzten Hardware erfolgt als Dienstleistung durch das Amt I+D. Die Wartung der eingesetzten Software erfolgt durch die TUI-Kräfte des GMW. Fachanwendungen werden von speziell dafür ausgesuchte Mitarbeiter betreut.

8. Wo gibt es derzeit Inkompatibilitäten zwischen der Software des GMW und der von anderen Dienststellen der Stadtverwaltung? Was wird getan, um diese zeitnah zu beseitigen?

Antwort: Die Rechnungswesen Anwendungen des GMW und der Stadt stammen von unterschiedlichen Anbietern. (GMW: Comarch; Stadt Wuppertal: SAP). Es ist angedacht, nach der Einführung von SAP HANA in der Stadtverwaltung auch einen Umstieg des GMW auf SAP HANA zu prüfen. Zurzeit verursacht die unterschiedliche Software jedoch keine großen Probleme.

9. Inwieweit funktioniert die digitale Verarbeitung von Rechnungen, d.h. werden noch Aktenordner zwischen RPA und GMW hin und her gefahren? Inwieweit wird papierlos/-arm gearbeitet?

Antwort: Der gegenwärtig noch praktizierte physische Austausch von Daten (Rechnungen und Akten) wird mit der Einführung von D3

*zunehmend digitalisiert. Dieser Prozess wird sich aber noch einige Zeit hinziehen, da auch die entsprechenden Workflows abgebildet werden müssen.*

10. Was muss in den Prozessen und ggf. der Softwarestruktur verbessert werden, damit Quartalsberichte in Zukunft am Beginn des nächsten Quartals vorliegen?

*Antwort: Die Vorlage von Quartalsberichten hängt im Wesentlichen vom Buchungsstand des Berichtsquartals ab. Daher wird eine Aussagekräftige Quartalsberichtserstattung immer erst nach einer Phase von rund vier Wochen nach Ende des Quartals möglich sein. Erst dann sind die Buchungen des Berichtsquartals hinreichend vollständig buchungs-technisch erfasst.*

---

**8      Restrukturierung und Prozessoptimierungen im Gebäudemanagement -  
Anfrage der CDU-Fraktion vom 08.03.2022  
Vorlage: VO/0302/22**

Zur Beantwortung der Anfrage wird auf die Vorlage VO/0377/22 verwiesen. Hier wird ausführlich zum Restrukturierungskonzept im Zusammenhang mit der durch eine externe Unternehmensberatung im September begonnene und noch andauernde Organisationsuntersuchung verwiesen. Darüber hinaus gehende Fragen werden mit der extra zur Einbringung der oben genannten Vorlage einberufenen Sondersitzung beantwortet werden.

---

**9      Vergabe von Architektenleistungen für Umbauten und Neubauten oberhalb  
der EU-Vergabeschwellen über Wettbewerbsverfahren oder vergleichbare  
Qualifizierungsverfahren.  
Vorlage: VO/1654/21/1. Neuf.**

Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 17.03.2022:

Geändert beschlossen:

Auf Vorschlag von Herrn Lüdemann wird einstimmig beschlossen den nachfolgenden Satz entfallen zu lassen: „Um den Aufwand einzudämmen, kann der Gestaltungsbeirat in Einzelfällen ebenfalls als Jury kleinerer Verfahren fungieren.“

Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 17.03.2022

Der Betriebsausschuss GMW empfiehlt die Verwaltungsdrucksache gemäß Vorlage zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung bei Einstimmigkeit

---

**10 Antwort auf die Anfrage der CDU-Fraktion zum Sachstand Vermietung der Ladenlokale im Elberfelder Rathaus**  
**Vorlage: VO/1679/21/1-A**

Die Antwort auf die Anfrage verbleibt ohne Nachfrage.

---

**11 Verlagerung des Stadtarchivs**  
**Vorlage: VO/1688/21**

Nachfrage von Herrn Stergiopoulos zur gemeinsamen Anfrage von SPD und FDP zum Sachstand aus Oktober 2021 über die weitere Verwendung des Stadtarchivs. Diese Anfrage ist bisher unbeantwortet. Frau Montag bittet den ausstehenden Sachstandsbericht zu entschuldigen. Dies sei auf Unstimmigkeiten zwischen den Zuständigkeiten zurückzuführen. Die Antwort auf die Anfrage folgt nach Abstimmung mit den Verantwortlichen des Geschäftsbereichs 4. Die Fragen mit zugehörigen Antworten des GMW sind nachfolgend aufgeführt:

Allerdings besteht deutlicher Handlungsbedarf, da die sogenannten Haspelhäuser, in denen das Stadtarchiv aktuell untergebracht ist, dringend saniert werden müssen.

- Antwort GMW: In der o.a. Vorlage wird von Umzug zwecks „Sanierung“ gesprochen. Das ist nicht der Grund, sondern ein Verkauf. D.h. wir reden auch nicht über eine Interimslösung, sondern eine langfristige Unterbringung.

Zur nächsten Sitzung des Betriebsausschusses GMW fordern wir nunmehr die Verwaltung auf, einen detaillierten Sachstandsbericht vorzulegen, aus dem hervorgeht, warum der Umzug bislang nicht in die Wege geleitet werden konnte

- Antwort GMW: Nach der kurzfristigen Auflage eines Projektes (GB 4) wurde die Lösung „Unterbringung in einem eigenen Objekt“ favorisiert und ein Beschluss erwirkt. Die Kosten für die Herrichtung der Hastener Str. waren mit 12. Mio. € zu hoch und daher soll mit VO/1688/21 diese Entscheidung zurückgenommen werden.

welche Alternativstandorte geprüft worden sind

- Antwort GMW: Auf Anregung der Politik wurde die Unterbringung im Steinweg und in der Berghauser Str. geprüft, beide Objekte eignen sich aufgrund der mangelnden Statik nicht, die Umbaukosten wären unverhältnismäßig hoch Angebote von Vermietern: Kleeblatt (Fa. Clees) Eingang nach Entscheidung auf Ausschreibung, Vor der Beule (Fa. Ringel) – im Verfahren vermietet, also nicht mehr zur Verfügung, weitere Objekte wurden nach 1. Prüfung als ungeeignet eingestuft

warum diese nicht in Frage kamen

- Antwort GMW: s.o. entweder baulich nicht geeignet oder nicht mehr verfügbar

welche möglichen Standorte noch geprüft werden

- Die Verwaltung strebt ein Ausschreibungsverfahren an, s. VO/1688/21

und welche Kriterien das neue Gebäude erfüllen muss, um die zahlreichen Dokumente adäquat lagern zu können:

Anforderungskatalog des Stadtarchivs:

- Flächenbedarf min. 1.762 bis 3.250 m<sup>2</sup> NUF
- Rollregale erfordern eine Bodentragfähigkeit von 1.000 kg/m<sup>2</sup>  
Standregale 500 kg/m<sup>2</sup>
- **Klima:** Bei erheblichen Umweltbelastungen wird ein maschineller Luftaustausch mit entsprechenden Filteranlagen empfohlen.  
Temperatur\_ 16-20°C Luftfeuchtigkeit\_45-50%
- **Licht:** Im Magazinbereich sind Fenster zu verdunkeln, ggf. Sonnenschutzfilter gegen UV – u. sichtbare Strahlung.  
Lichtstärke von 100 lux im Magazin ist ausreichend
- **Brandschutz:** Brandverhütungssysteme/Brandbekämpfungssysteme  
Feuerlöschsystem: Sauerstoffverdrängende Druckgasanlagen (z.B. Inertgas), Wasser ohne Zusatzstoff als Wassernebel
- **Sicherheitsvorkehrung:**  
Verzicht auf wasserführenden Leitungen oder Elektroleitungen im Magazin

#### Beschluss des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 17.03.2022

Der Betriebsausschuss GMW empfiehlt die Verwaltungsdrucksache gemäß Vorlage zu beschließen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung bei einer Enthaltung

---

#### **12      Aufbereitung des Planungsprozesses zum Interimsstandort auf der Hardt** **Vorlage: VO/0271/22**

Frau Montag stellt den Bericht vor. Es sind strukturelle und grundsätzliche Veränderungen vorzunehmen, so z.B. in den Bereichen Projekt- und Risiko- sowie Wissensmanagement und Dokumentation innerhalb von Projekten. Im Gebäudemanagement sind Dokumentationsvorgaben derzeit nicht existent. Die Implementierung von Statusberichten sowie einem Bauprojektcontrolling ist ebenso vorgesehen.

Herr Geisendörfer wünscht für bspw. Baubesprechungen einen nahegelegenen Besprechungsraum mit entsprechender Größe, um kurzfristige Besprechungen in Präsenz durchführen zu können.

Herr Klein und Herr Gehrenbeck wünschen die Zurverfügungstellung des vollständigen Berichts inkl. aller Anlagen. Frau Wallot bestätigt an dieser Stelle die zeitnahe Bereitstellung der Dokumente.

---

#### **13      Wünsche und Anregungen**

Herr Gabriel-Simon fügt an, es bestehe der Wunsch nach einem festen Tagungsort für die Sitzungen des Betriebsausschusses. Es werden zwei mögliche Optionen geprüft. Zum einen das Haus der Jugend in Barmen, zum zweiten die Räumlichkeiten des W-tec in der Lise-Meitner-Straße. Herr Geisendörfer würde die zweite Option aufgrund der Größe der Räumlichkeiten begrüßen und regt an, künftige Sitzungen mit aktuellen Bauprojekten zu koppeln,

wie es in früheren Zeiten praktiziert wurde.

Herr Simon schlägt vor, die Durchführung der gewünschten Klausurtagung auf die zweite Jahreshälfte zu terminieren. Hierzu wird es eine Umfrage bei den Ausschussmitgliedern geben, welche Themen hierbei eingebracht werden sollen. Eine Abfrage hinsichtlich der Terminierung der Klausurtagung folgt.

Gabriel-Simon  
Vorsitzender

David Karch  
Schriftführer