



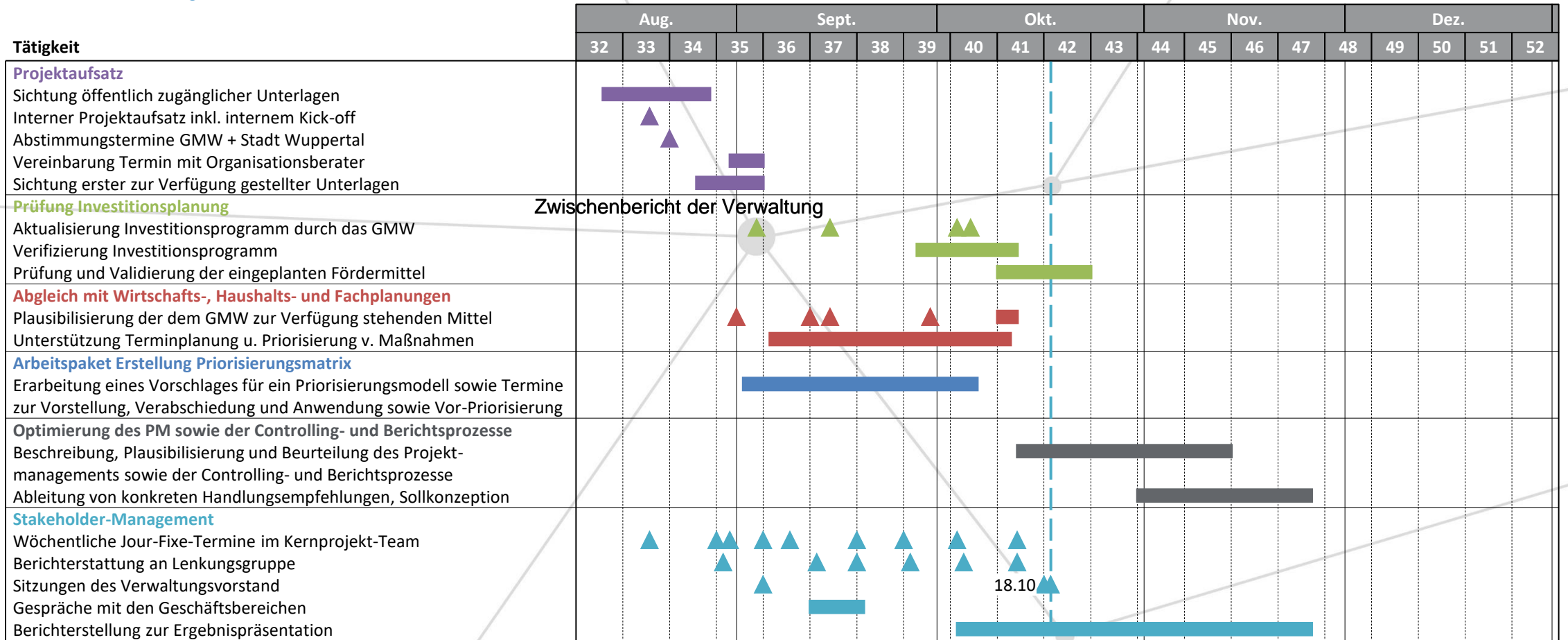
ANLAGE 01 DRUCKSACHE V0/1212/22

Zwischenbericht der Verwaltung



Rahmenterminplanung

Die Prüfung der Investitionsplanung, der Abgleich mit Wirtschafts-, Haushalt- und Fachplanungen sowie die Vor-Priorisierung der Maßnahmen der Pakete 5 und 6 wurden durch die Unternehmensberatung planmäßig abgeschlossen



Projektstatus GMW Investplan 2023 – 2027 per 17.10.2022

Die auf den Planungszeitraum 2023 - 2027 entfallenen Gesamtkosten für die Umsetzung der Maßnahmen der Pakete 1 - 4 belaufen sich nach aktuellen Berechnungen auf EUR 560 Mio.

Prüfung Investitionsplanung

- Nach den erfolgten Prüfungen und durchgeführten Iterationsschleifen konnten **alle Kostenkalkulationen des GMW überwiegend nachvollzogen** werden. Die im Investitionsvorhaben per 31.08.2022 enthaltenen drei Zoo Maßnahmen (Zoo Elefantenanlagen, Zoo KAREN und Zoo CWO) werden in der weiteren Plausibilisierung des Vorhabenprogramms nicht mehr berücksichtigt und sind entsprechend im Investitionsvolumen nicht mit einbezogen, da die Projekte kaufmännisch nicht über das GMW abgewickelt werden. Dies führt aussagegemäß nicht zu einer Minderung der verfügbaren und kommunizierten Kreditmittel für das GMW. Ebenso wurden die für die Maßnahme „Stadt-Archiv“ eingeplanten Kosten auf EUR 0 reduziert, da nach Aussage des GMW eine Finanzierung über ein Investorenmodell und/oder Mietzahlungen angestrebt ist. Allerdings ist eine Finanzierung der Mietkosten derzeit noch nicht berücksichtigt und sichergestellt
- Die Maßnahmen **Berufskolleg Schluchtstraße** sowie **7. Gesamtschule/Interim** konnten **nicht abschließend plausibilisiert** werden, weil sich die endgültigen Bedarfe noch in Klärung mit den Kunden bzw. weiteren Instanzen befinden. Die für diese Maßnahmen berücksichtigten Kosten können lediglich als **Richtwerte** verstanden werden
- Die unter diesen Prämissen **ermittelten Gesamtkosten** für das verbliebene, durch das GMW umzusetzende Investitionsprogramm der **Pakete 1 - 4** belaufen sich auf **EUR 772 Mio.** Der auf den **Planungszeitraum 2023 - 2027** entfallende Anteil beträgt **EUR 560 Mio.** Der **größte Anteil** dieser Kosten entfällt auf Maßnahmen in einer **frühen Leistungsphase**. Die Kosten für Maßnahmen, die sich in Leistungsphase zwei oder niedriger befinden, belaufen sich auf **EUR 411 Mio.** und sind zudem branchenüblich mit **hoher Unsicherheit** behaftet
- **Projektentwicklungskosten** für Maßnahmen der Pakete 5 und 6 sind in den vorgenannten Summen **nicht enthalten**. Sofern die Projektentwicklungskosten über die bestehenden Finanzmittel finanziert werden müssen, erhöhen sich die auf den **Planungszeitraum 2023 - 2027** entfallenden Gesamtkosten um **EUR 27,5 Mio.** auf EUR 588 Mio.
- In der Betrachtung ist eine jährliche Preissteigerung von 8,5% berücksichtigt

Projektstatus GMW Investplan 2023 – 2027 per 17.10.2022

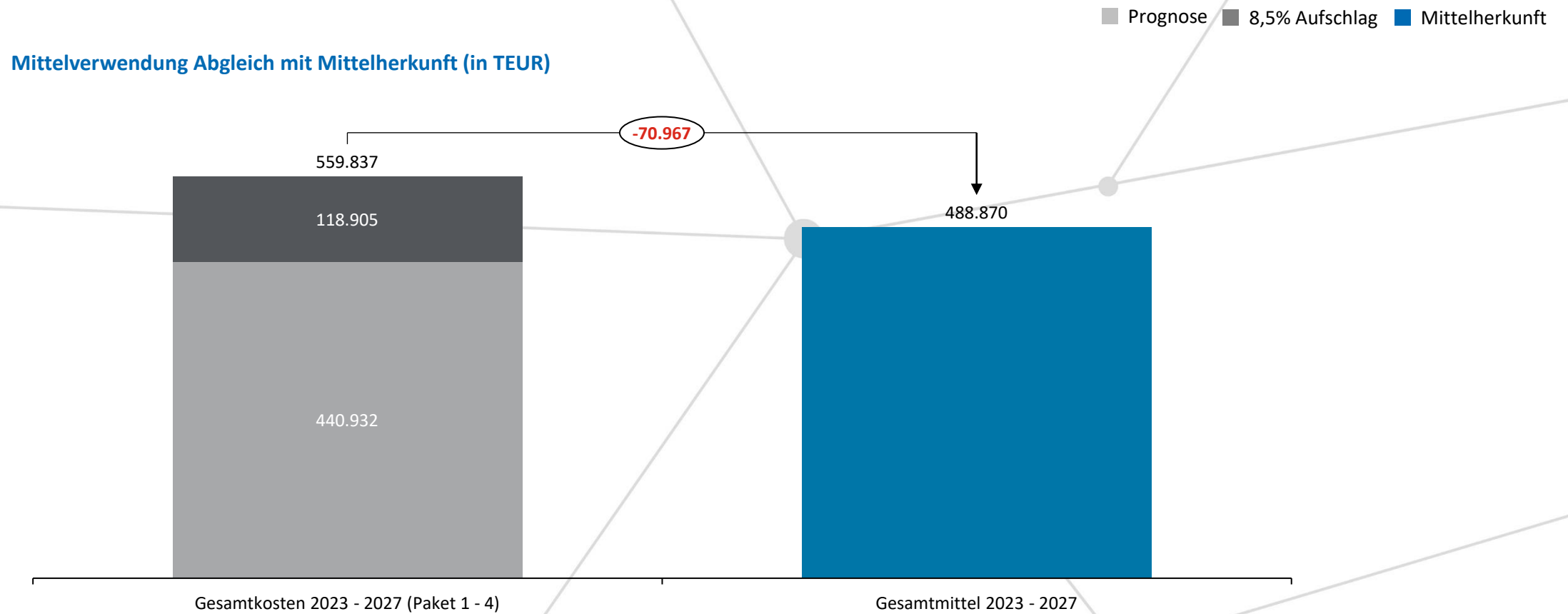
Zur Finanzierung der angestrebten Bauvorhaben der Pakete 1 - 4 stehen dem GMW im Zeitraum von 2023 - 2027 rund EUR 489 Mio. zur Verfügung

Abgleich mit Wirtschafts-, Haushalts- und Fachplanungen

- Dem GMW stehen für die **Finanzierung** der im Investitionsvorhaben per 31.08.2022 geplanten Maßnahmen der **Pakete 1 - 4 im Zeitraum 2023 - 2027 EUR 489 Mio.** zur Verfügung. Eigenmittel des GMW stehen nicht für die Finanzierung des Investitionsvorhabens zur Verfügung
- Bei der Gegenüberstellung der Gesamtkosten der Pakete 1 - 4 mit der zur Verfügung stehenden Finanzierung ist eine **Lücke** für den **Planungszeitraum** von **2023 - 2027** in Höhe von **EUR 71,0 Mio.** festgestellt worden. Eine **erste Unterdeckung** tritt nach heutiger Planung im **Jahr 2025** auf, sofern alle Maßnahmen der Pakete 1 - 4 weitergeführt werden. Eine Finanzierung der Maßnahmen der Pakete 1 - 4, für die angabegemäß in 2023 ein Durchführungsbeschluss erwirkt werden soll, ist in den Jahren 2025 und 2026 nicht sichergestellt (siehe Folie 7)
- **Unter Berücksichtigung** eines pauschalen Ansatzes der **Projektentwicklungskosten** ab 2026 für die Pakete 5 und 6 erhöht sich die **Unterdeckung** um EUR 27,5 Mio. auf **EUR 98,5 Mio.**
- Bisher konnte noch **keine abschließende Plausibilisierung** durch die Unternehmensberatung hinsichtlich der durch das GMW eingeplanten Höhe sowie der bestimmungsmäßigen Verwendung der **Zuschüsse** erfolgen, da noch nicht alle Förderbescheide vorgelegt werden konnten

Abgleich mit Wirtschafts-, Haushalts- und Fachplanungen

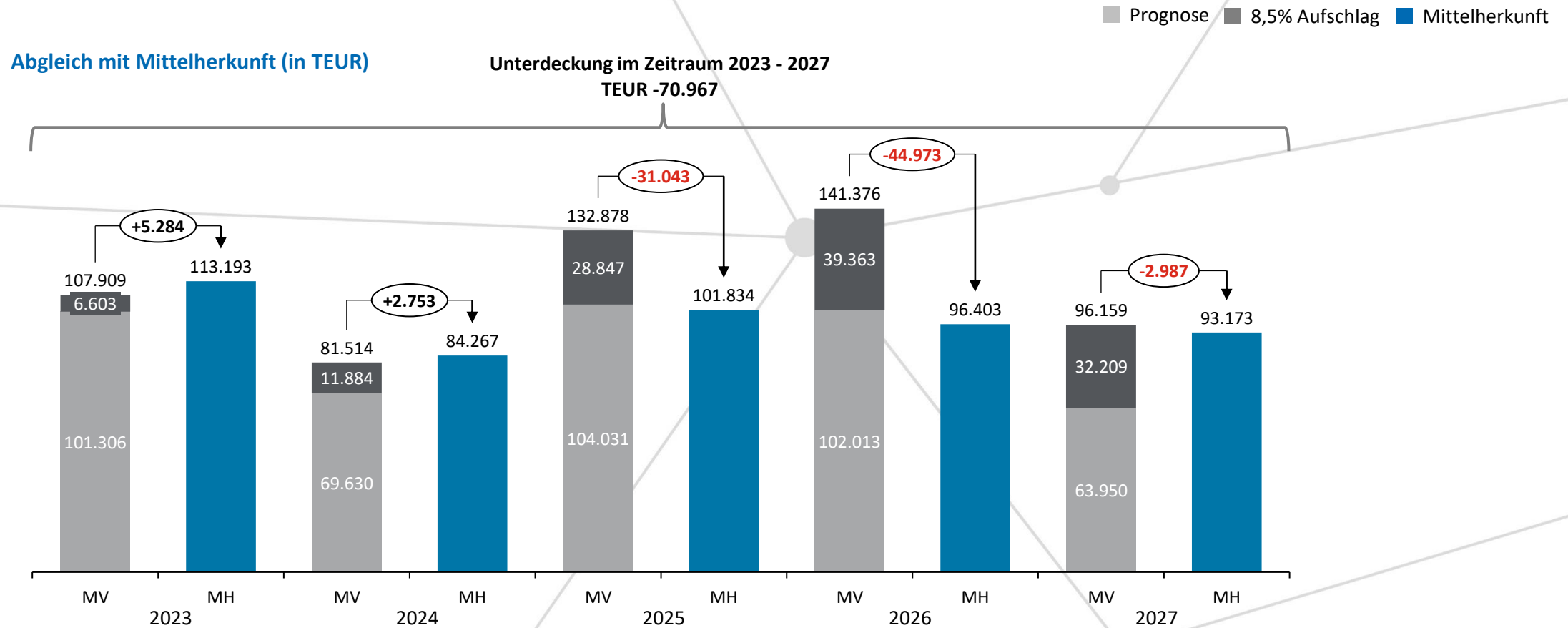
Im Zeitraum 2023 – 2027 übersteigen die Kosten der Maßnahmen der Pakete 1 - 4 die zur Verfügung stehenden Mittel um EUR 71,0 Mio. (Finanzierungslücke), dabei wurde eine jährliche Preissteigerung von 8,5% bereits berücksichtigt



Stand: August 2022

Abgleich mit Wirtschafts-, Haushalts- und Fachplanungen

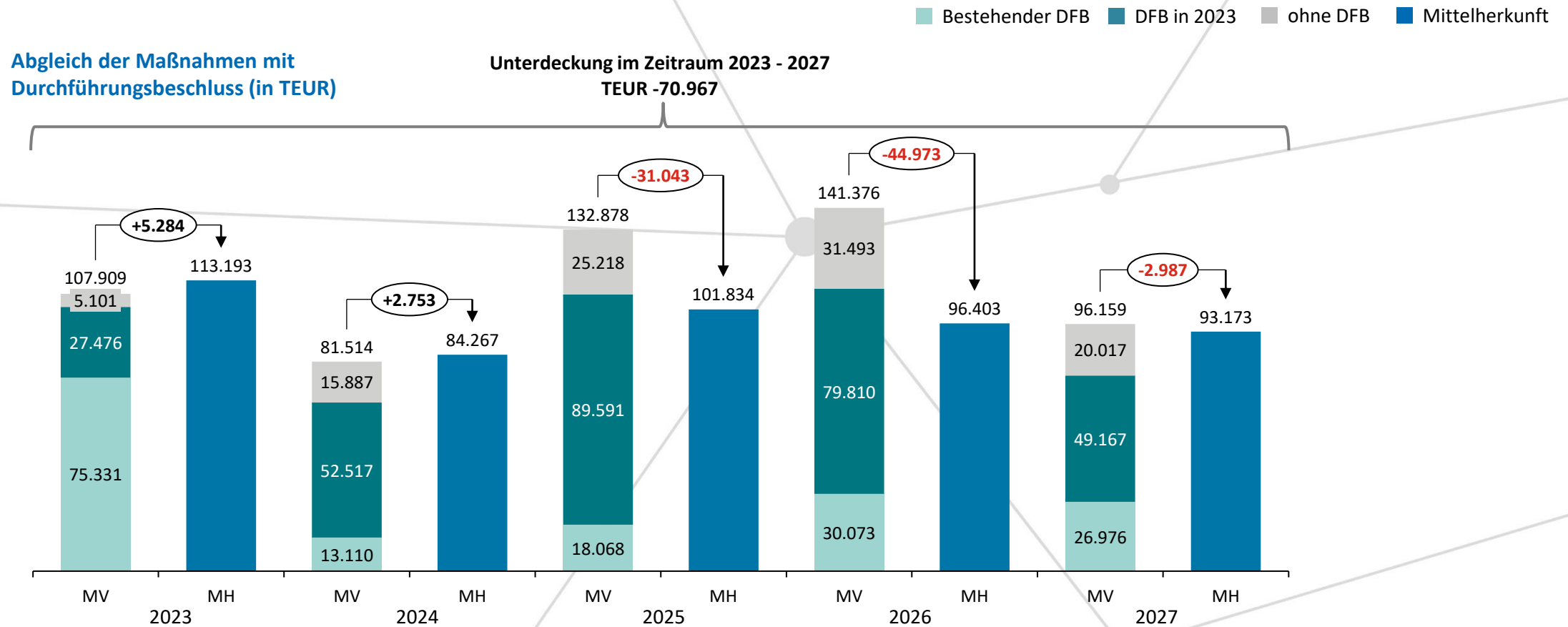
Der Abgleich der Mittelverwendung und der Mittelherkunft zeigt in den Jahren 2023 und 2024 einen Mittelüberhang. Ab 2025 reichen die Finanzierungsmittel nach aktueller Planung nicht mehr aus, um die geplanten Vorhaben der Pakete 1 - 4 vollständig zu finanzieren



Stand: August 2022; Anmerkung: MV: Mittelverwendung; MH: Mittelherkunft

Abgleich mit Wirtschafts-, Haushalts- und Fachplanungen

Über den gesamten Zeitraum sind die Maßnahmen mit vorhandenem Durchführungsbeschluss (DFB) finanziert. Eine Finanzierung der Maßnahmen mit zu erwirkendem Durchführungsbeschluss in 2023 ist in 2025 und 2026 nicht vollständig sichergestellt

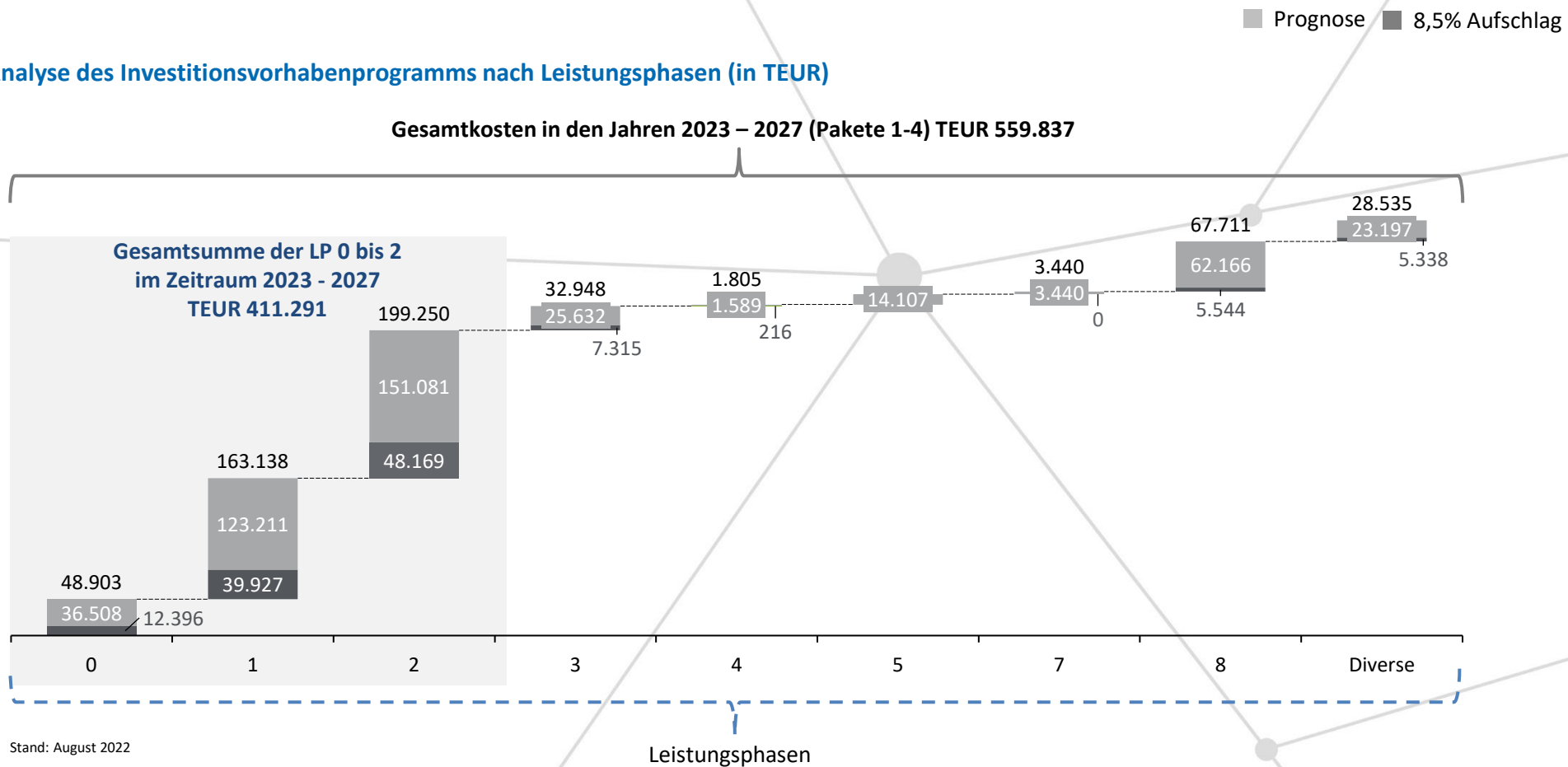


Stand: August 2022; Anmerkung: MV: Mittelverwendung; MH: Mittelherkunft; DFB: Durchführungsbeschluss; Mittelverwendung beinhaltet jeweils Prognose und Kostensteigerung

Abgleich mit Wirtschafts-, Haushalts- und Fachplanungen

Der größte Anteil der Gesamtkosten in Höhe von EUR 560 Mio. entfällt auf Maßnahmen in einer frühen Leistungsphase (LP 0 bis 2). Die Kosten für Maßnahmen, die sich in Leistungsphase zwei oder niedriger befinden belaufen sich auf EUR 411 Mio.

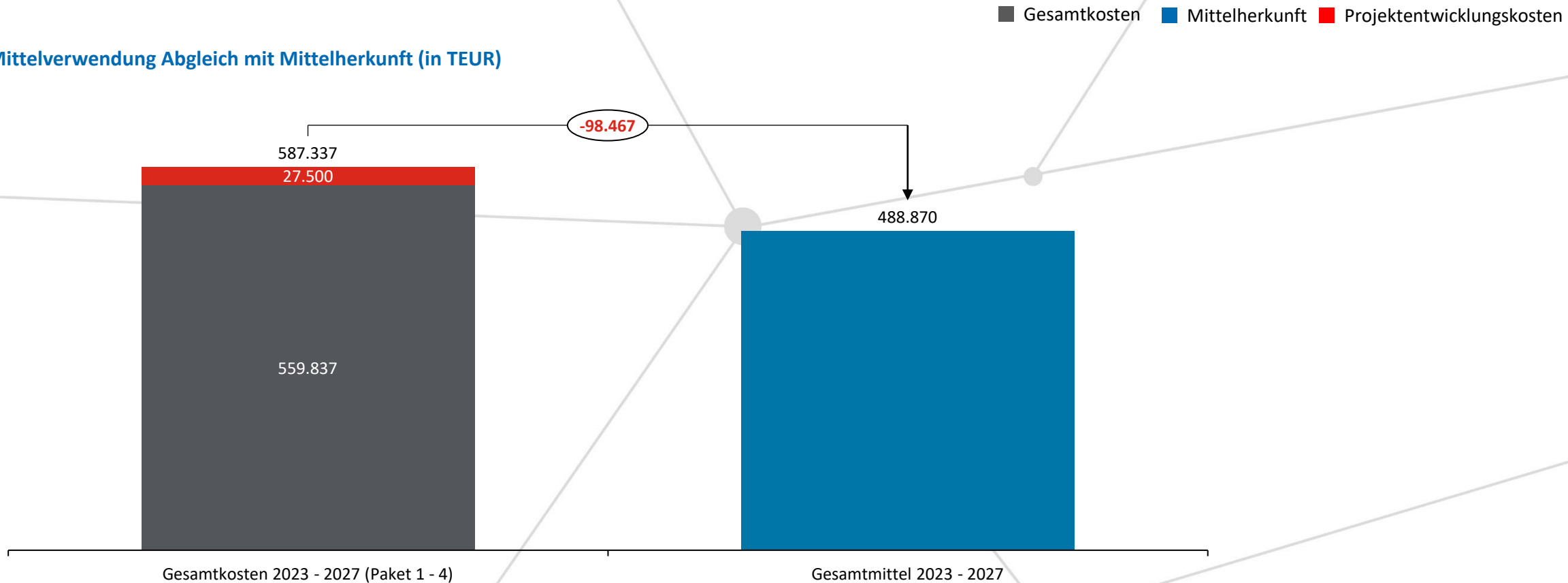
Analyse des Investitionsvorhabenprogramms nach Leistungsphasen (in TEUR)



Abgleich mit Wirtschafts-, Haushalts- und Fachplanungen

Unter Berücksichtigung eines pauschalen Ansatzes der Projektentwicklungskosten ab 2026 für die Pakete 5 und 6 erhöht sich die Unterdeckung um EUR 27,5 Mio. auf EUR 98,5 Mio.

Mittelverwendung Abgleich mit Mittelherkunft (in TEUR)



Stand: August 2022; Anmerkung: In der Mittelherkunft des GMW sind noch Mittel für Maßnahmen berücksichtigt, welche nicht den zugrundeliegenden Maßnahmen zur Berechnung der Gesamtkosten zugeordnet werden konnten (Bsp. Maßnahmen des Pakets 5 oder abgeschlossene Maßnahmen); Die Projektentwicklungskosten ab 2026 wurden nicht plausibilisiert

Einflussfaktoren auf das Investitionsprogramm

Derzeit noch nicht quantifizierbare externe sowie interne Einflussfaktoren könnten das umzusetzende Investitionsprogramm hinsichtlich der geplanten Kosten und Terminierung im Planungszeitraum noch erheblich beeinflussen

Einflussfaktoren auf das Investitionsprogramm

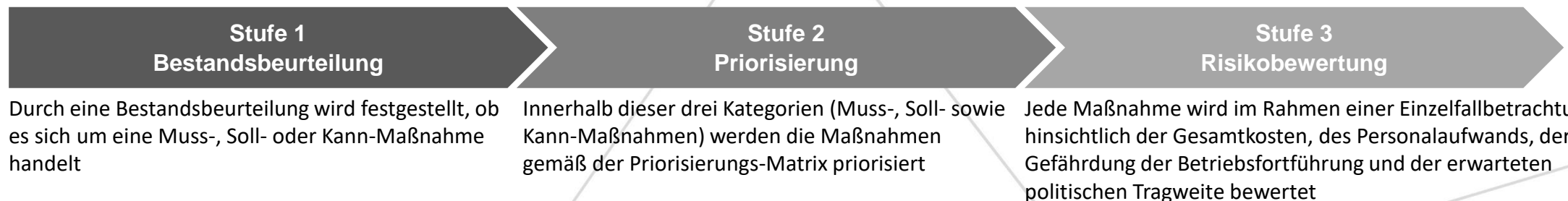
- Der **größte Anteil** der Gesamtkosten in Höhe von EUR 560 Mio. entfällt auf **Maßnahmen** in einer **frühen Leistungsphase (LP 0 bis 2)**. Die Kosten für Maßnahmen, die sich in Leistungsphase zwei oder niedriger befinden belaufen sich auf EUR 411 Mio. und sind branchenüblich mit erheblichen Risiken versehen. Darüber hinaus bestehen in der aktuellen Situation erhebliche allgemeine Unsicherheiten, die sich auf die Kostensituation niederschlagen können
- Auf Basis der zur Verfügung gestellten Dokumente ist festzustellen, dass derzeit eine Finanzierung der Maßnahmen der Pakete 1 - 4 mit zu erwirkendem Durchführungsbeschluss in 2023 in den Jahren 2025 und 2026 nicht sichergestellt ist. Es ist zu berücksichtigen, dass jeder zu erwirkende Durchführungsbeschluss zukünftige vertragliche Verpflichtungen auslösen kann, welche im Zweifel nicht erfüllt werden und mögliche Regressansprüche nach sich ziehen können
- Auskunftsgemäß sind derzeit alle **Baugenehmigungen** bei der Stadt gleichgestellt. Hieraus resultiert, dass die Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben des GMW bis zu 18 Monate in Anspruch nehmen können. Diese Verzögerungen im Prozess führen zu weiteren Kostensteigerungen bei der Umsetzung der Bauvorhaben des Investitionsprogramms. Im vorliegenden Investitionsprogramm per 31.08.2022 sind **keine zeitlichen Puffer** berücksichtigt, so dass sämtliche Verzögerungen zu (planerischen) Kostensteigerungen (durch die Indexierungen) führen würden
- Aufgrund der derzeitigen Marktbedingungen besteht das **Risiko**, dass **Ausschreibungen** nicht bedient werden und mehrere Ausschreibungsrunden erfolgen müssen. Hieraus können **weitere Verzögerungen** im Prozess resultieren, welche zu Kostensteigerungen führen können
- Im Planungszeitraum könnte es zu **Kapazitätsengpässen** bei der Bearbeitung der Maßnahmen kommen, da aussagegemäß 40% der GMW-Mitarbeiter bis 2028 in Rente gehen werden. Sollte es zu keinen Nachbesetzungen kommen, führt dies zu Herausforderungen bei der termingerechten Bearbeitung. Des Weiteren besteht das Risiko des Know-how-Verlusts. Aktuell sind alle Maßnahmen der Pakete 1 - 4 mit Projektleitern geplant

Arbeitspakete Erstellung Priorisierungsmatrix

Entwicklung und Verabschiedung einer Priorisierungsmatrix

Vorgehensweise Entwicklung und Verabschiedung Priorisierungsmatrix (1/2)

- Das Investitionsprogramm des GMW ist im Mai 2022 in sechs Pakete unterteilt worden, da die Haushaltsmittel 2022 nicht zur vollständigen Umsetzung aller geplanten Maßnahmen ausreichten. Die Maßnahmen der „Pakete 5 – Langfristige/r Schaffung und Erhalt von Schulraum“ und „Paket 6 – Sonstige Maßnahmen“ wurden auf den Planungszeitraum nach dem Jahr 2026 verschoben
- Im Zuge der inhaltlichen Plausibilitätsprüfung der Baumaßnahmen gemäß Investitionsprogramm des GMW für 2023 bis einschließlich 2027 wurde die Anforderung an die Unternehmensberatung gestellt, eine Priorisierungslogik zu entwickeln
- Aufbauend auf bestehenden Erfahrungswerten der Unternehmensberatung, den vorhandenen Überlegungen des GMW sowie rechtlichen Vorgaben wurde ein Entwurf für eine 3-stufige Priorisierungsmatrix erarbeitet. Dieser Entwurf wurde im ersten Schritt im Lenkungsausschuss des Projektes diskutiert und in der Folge mit allen Geschäftsbereichen im Zeitraum 12.09.2022 - 19.09.2022 erörtert sowie um deren Rückmeldungen ergänzt. Nach Einarbeitung der Rückmeldungen erfolgte die finale Freigabe durch die Kämmerei der Stadt Wuppertal
- Folgende drei Stufen umfasst die Priorisierungsmatrix:



- Nach einer grundsätzlichen Kategorisierung in Stufe 1 erfolgt in Stufe 2 die eigentliche Priorisierung. Es werden die immobilienwirtschaftlichen Belange, die Kunden (Bürger)-Nutzen-Interessen sowie rechtliche Vorgaben berücksichtigt und gewichtet (die Einzelheiten werden im Folgenden dargestellt). In Stufe 3 erfolgt eine separate Risikobewertung, um im Falle von nicht eindeutigen Priorisierungsrangfolgen weitergehende Entscheidungskriterien an der Hand zu haben

Arbeitspakete Erstellung Priorisierungsmatrix

Vorgehensweise für die Vor-Priorisierung der Pakete 5 und 6

Vorgehensweise Entwicklung und Verabschiedung Priorisierungsmatrix (2/2)

- Diese Priorisierungs-Logik wurde gemäß Beschluss des Lenkungsausschusses ausschließlich auf die Maßnahmen der Pakete 5 und 6 angewandt
- Die Gewichtung der einzelnen Kriterien wurde ebenfalls im Vorfeld der Priorisierungsgespräche im Lenkungsausschuss diskutiert und verabschiedet
- Für die korrekte Anwendung der Priorisierungsmatrix wurden zwei Prämissen festgelegt:
 - Im Falle von Überschneidungen ist die Maßnahme der höchsten erfüllten Kategorie zuzuordnen
 - Die Priorisierung erfolgt abgeschlossen innerhalb der drei Kriterien. Es gilt die Kriterien-Reihenfolge Muss, Soll und Kann

Vorgehensweise Durchführung der Vor-Priorisierung

- Durch die Geschäftsbereichsleiter wurden Ansprechpartner auf Kundenseite benannt, welche die Vorpriorisierungsgespräche für die 18 Maßnahmen der Pakete 5 und 6 begleitet haben. Seitens des GMW haben die zuständigen Projektleiter oder deren Stellvertreter an den Gesprächen teilgenommen
- Im Zeitraum zwischen dem 27.09.2022 und dem 29.09.2022 wurden Interview-Termine mit den Projektverantwortlichen seitens des GMW und der Stadt Wuppertal koordiniert und durchgeführt, um die notwendigen Informationen für die Vor-Priorisierung zu sammeln
- Leitfaden dieser Termine war ein standardisierter Fragebogen, der alle entscheidungserheblichen Parameter zu den einzelnen Maßnahmen beinhaltete. Dieses Procedere stellte sicher, dass alle Beteiligten ihre zu verantwortenden Projekte umfassend und in vergleichbarer Weise vorstellen konnten. Ebenso ermöglichte es die Projektvorstellung, Aktualisierungen/Verbesserungen der übermittelten Daten vorzunehmen, da zum Teil Vorhaben unzureichend oder mit unzutreffender Schwerpunkt- oder Zielsetzung beschrieben wurden oder Projektkosten abweichend angegeben waren
- Die Vor-Priorisierung anhand der Priorisierungsmatrix wurde dem Verwaltungsvorstand am 17.10.2022 zur Kenntnis gebracht