

**Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal
Wuppertal**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

I. Überblick

Das GMW schließt das Wirtschaftsjahr 2006 mit einem Gewinn von € 2,9 Mio. nach einem Überschuss von € 5,8 Mio. im Vorjahr. Der Gewinnrückgang in Höhe von € 2,9 Mio. resultiert aus einem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2006: T€ 4.027; 2005: T€ 8.809), einem Rückgang der Erträge aus Sanierungszuschüssen (2006: T€ 1.604; 2005: T€ 2.374) sowie einer Zuführung der Rückstellung für Gebäudeschäden aus den Begehungen (2006: T€ 3.492 2005: - T€ 667). Dem gegenüber steht ein Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibung (2006: T€ 6.053; 2005: T€ 8.917) sowie Rückgang der weiteren periodenfremden Einflüsse (2006: T€ - 404; 2005: T€ - 3.912).

II. Entwicklung des Anlagevermögens

II.1 Entwicklung Gebäudebestand (Anzahl)

	Gebäude	unbebaute GrdStk.	Summe
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
01. Januar 2006	816	2	818
Zugänge 2006			
a) aus Inbetriebnahmen	+ 11		+ 11
Abgänge 2006:			
a) aus Verkäufen	- 5		- 5
b) aus Abbrüchen	- 4		- 4
	<u>818</u>	<u>2</u>	<u>820</u>
davon Wohngebäude	97	(2005: 100)	
davon auf fremden GruBo:a)	44	(2005: 40)	
davon Geschäftsbauten:	677	(2005: 676)	

Im Einzelnen setzen sich die Veränderungen des Gebäudebestandes wie folgt zusammen:

Zugänge 2006:

a) aus Inbetriebnahmen

- Erweiterungsbau, Cronenfelder Straße 26 a
- Modulbau, Küllenhahner Straße 145
- Modulbau, Am Hofe 1
- Erweiterungsbau, Kurt-Schumacher-Straße 130
- Modulbau, Wartburgstraße 43
- Silo, An der Blutfinke 70/74
- Kindertagesstätte, Ferdinand-Lassalle-Straße 36
- Präsentationsgewächshäuser, Elisenhöhe 1/5
- Remise, Elisenhöhe 1/5

Abgänge 2006:

a) aus Verkäufen

- Grundstück, Rudolfstraße 90
- Hausmeister-Wohngebäude, Siegelberg 42
- Feuerwehrgebäude, Heidter Berg 10/12

b) aus Abbrüchen

- Vorschulgebäude, Mercklinghausstraße 11
- Umkleidekabinen, Mählersbeck 17
- Wohnhaus, Nützenbergerstraße 130 a
- Wohnhaus, Nützenbergerstraße 220

Die Abbrüche stehen im Zusammenhang mit der Errichtung von Ersatzbauten bzw. als vorbereitende Maßnahme für spätere Anlageverkäufe.

II.2 Entwicklung Anlagevermögen (Werte in Euro)

A. Immaterielle Vermögensgegenstände:

Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände	€
Buchwert 01. Januar 2006	565.589,00
Zugänge	71.528,00
Abschreibung	157.491,00
Buchwert 31. Dezember 2006	<u>479.626,00</u>

B. Sachanlagen (ohne Anlagen im Bau):

Entwicklung der Sachanlagen	€
Buchwerte 01. Januar 2006	894.879.815,00
Umbuchungen aus Anlagen im Bau	8.432.462,00
Zugänge	16.809.648,00
Abgänge	1.572.211,00
Abschreibung	19.720.151,00
Buchwerte 31. Dezember 2006	<u>898.829.563,00</u>

Die Erläuterungen zu den Zugängen aus Anlagen in Bau in Höhe von € 8.432.462,00 sind der Liste zur Entwicklung der Anlagen im Bau per 31. Dezember 2006 zu entnehmen (S. 17 dieser Anlage).

Die sonstigen Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	€
a) <u>Grundstücke</u>	
Platz der Republik	<u>23.521,00</u>
b) <u>Gebäude</u>	
Nachaktivierungen Schulen	10.718.584,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen	1.178.782,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz u. Ordnung	356.566,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport	2.951.580,00
	<u>15.205.512,00</u>

Die Nachaktivierungen Schulen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtanierungen		
Einzelmaßnahmen bis T€ 50 (10 Geb.)	160.835,00	
Marper Schulweg 6 (Grundschule)	641.658,00	
Am Hofe 1 (Grundschule)	631.825,00	
Am Hofe 1 (Turnhalle)	154.836,00	
Bayreuther Straße 35 (Gymnasium)	572.559,00	
Friedhofstraße 11 (Grundschule)	370.678,00	
Hesselberg 42/44 (Grundschule)	224.256,00	
Reichsgrafenstr. 26 (Grundschule)	657.409,00	
Ziegelstraße 8 (Turnhalle)	147.138,00	
Sedanstr. 14 (Gymnasium)	246.237,00	
Eichenstraße 5 (Grundschule)	190.557,00	
Neue Friedrichstr. 19 (Realschule)	928.781,00	
Jung-Stilling-Weg 45 (Gymnasium)	424.445,00	
Heinrich-Böll-Str. 240 (Gesamtschule)	1.032.858,00	
Kohlstr. 11 (Berufsfachschule)	1.792.097,00	8.176.169,00
	<hr/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Einzelmaßnahmen bis T€ 30 (6 Geb.)	40.606,00	
Nützenbergerstraße 242	32.533,00	
Rottsieper Höhe 14	61.159,00	134.298,00
	<hr/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
3. Nachaktivierungen aus Inbetriebnahmen		
Haselrain 38 (Grundschule)	51.961,00	
Cronenfelder Straße 26	13.122,00	
Küllenhahner Straße 145 (Grundschule)	13.704,00	
Am Hofe 1 (Grundschule)	12.345,00	
Kurt-Schumacher-Str.130(Grundschule)	26.111,00	
An der Blutfinke (Gesamtschule)	105.199,00	
Wartburgstraße	6.109,00	228.551,00
	<hr/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>

	€	€
4. Nutzungsänderungen und OGGs		
Einzelmaßnahmen bis T€ 20	91.879,00	
Cronenfelder Str. 20 (Grundschule)	26.878,00	
Nathratherstr. 156 (Grundschule)	99.373,00	
Am Mirker Bach 1 (Grundschule)	42.652,00	
Cronenfelder Str. 26 (Grundschule)	69.837,00	
Distelbeck 9 (Grundschule)	39.027,00	
Engelbert-Wüsterweg 29(Grundschule)	43.366,00	
Elfenhang 4 (Grundschule)	24.036,00	
Haarhausen 22/24 (Grundschule)	33.334,00	
Hombüchel 80 (Grundschule)	175.645,00	
Königshöher Weg 5 (Grundschule)	124.478,00	
Leipziger Straße 1 (Grundschule)	26.384,00	
Liegnitzer Straße 62 (Grundschule)	482.919,00	
Zur Schafsbrücke 30 (Grundschule)	62.877,00	
Opphoferstr. 47 (Grundschule)	24.504,00	
Rudolfstraße 120 (Grundschule)	193.237,00	
Schützenstraße 101 (Grundschule)	70.996,00	
Kruppstraße 139 (Grundschule)	35.245,00	
Haarhausen 22/24 (Grundschule)	155.324,00	1.821.991,00
	<hr/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
5. Sonstige Nachaktivierungen		
An der Blutfinke 70	197.326,00	
Melanchthonstr. 25 (Sonderschule)	104.094,00	
Hilgershöhe 24 (Gesamtschule)	80.556,00	
Matthäusstr. 24	53.351,00	
Einzelmaßnahmen bis T€ 30 T€ inkl. Korr.		
Rückstellung ausst. Rechnungen	77.752,00	357.575,00
	<hr/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>
		10.718.584,00

Die Nachaktivierungen soziale Einrichtungen setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachaktivierung aus Gesamtsanierung		
Gathe 6 (Jugendzentrum)	50.937,00	
Kothener Schulstr. 9 (Kindergarten)	454.359,00	
Normannenstraße 57 (Kindergarten)	54.187,00	
Sanderstraße 180 (Kindergarten)	192.951,00	
Flensburger Str. 39 (Kindergarten)	174.790,00	927.224,00
	<hr/>	
2. Schaffung eines zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweges		
Westkoterstraße 195	18.908,00	
Sonnenstraße 171	6.282,00	
Wilhelm-Hedtmann-Str. 15	10.792,00	
Märkischestraße 41	57.370,00	93.352,00
	<hr/>	
3. Inbetriebnahmen:		
Ferdinand-Lasallestraße (Kindertagesstätte)		40.973,00
4. Sonstige Nachaktivierungen:		
Schusterstraße 27 (Turnhalle)	72.807,00	
Nathratherstr. 76 (Jugendzentrum)	51.672,00	
Einzelmaßnahmen bis T€ 15 incl.		
Korr. Rückstellung ausst. Rechnungen	7.246,00	117.233,00
	<hr/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>
		1.178.782,00

Die Nachaktivierungen Kultur & Sport setzen sich insbesondere aus folgenden Großmaßnahmen zusammen:

	€	€
Nachaktivierungen aus Gesamtsanierungen		
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (4 Geb.)	16.360,00	
Am Hedtberg 18 a (Turnhalle)	224.247,00	
Engelsstraße 10 (HM-Wohnung)	32.277,00	
Spinnstraße 4 (Opernhaus)	175.382,00	
Hubertusallee 4 (Stadiongaststätte)	1.017.712,00	
Am Timpen (Hallenbad)	1.115.466,00	
Südstraße 29 (Schwimmoper)	370.136,00	2.951.580,00
	<hr/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

Die Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz und Ordnung setzen sich insbesondere aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten		
Elisenhöhe (Remise)	8.061,00	
Elisenhöhe (Gewächshäuser)	128.556,00	136.617,00
	<hr/>	<hr/>
2. Sonstige Nachaktivierungen.		
Einzelmaßnahmen bis T€ 10 (2 Geb.)	15.850,00	
Elisenhöhe (Wohnhaus)	74.150,00	
Weidenstraße 25 (Verwaltung)	53.961,00	
Große Flurstraße (Rathaus)	75.988,00	219.949,00
	<hr/>	<hr/>
		356.566,00
		<hr/> <hr/>

€

c) Außenanlagen

Nachaktivierungen Schulen		93.506,00
Nachaktivierungen soziale Einrichtungen		1.078,00
Nachaktivierungen Verwaltung, Schutz und Ordnung		3.309,00
Nachaktivierungen Kultur & Sport		46.095,00
		<hr/>
		143.988,00
		<hr/> <hr/>

Die Nachaktivierungen Außenanlagen setzen sich insbesondere aus folgenden Maßnahmen zusammen:

	€	€
1. Nachaktivierungen		
Ehrenhainstr.110 (Verkehrsgarten)	31.801,00	
Zielgelstraße 8 (Turnhalle)	22.037,00	
Am Timpen 51 (Hallenbad)	46.095,00	
Einzelmaßnahmen bis T€ 10	9.342,00	109.275,00
	<hr/>	<hr/>
2. Inbetriebnahmen:		
Kurt-Schumacher-Str. 130 (Grundschule)	24.111,00	
Engelbert-Wüster-Weg 29 (Grundschule)	10.602,00	34.713,00
	<hr/>	<hr/>
		143.988,00
		<hr/> <hr/>

€

d) Sonstige bewegliche Wirtschaftsgüter

Maschinen und maschinelle Anlagen	419.979,00
Mietereinbauten	130.981,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	885.667,00
	<u>1.436.627,00</u>

Darin enthalten ist die Ausstattung der Gebäude mit neuen Brandmeldeanlagen in Höhe von € 199.131,00, die Erweiterung der EDV-Hardware in Höhe von € 48.144,00 und Anschaffung von Personenkraftwagen in Höhe von € 49.889,00 und einer Funkmikrofonanlage im Ratssaal in Höhe von € 127.117,00 sowie Einbauten im Gartenhallenbad Langerfeld in Höhe von € 456.137,00.

Die Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:

€

a) aus Verkäufen

Grundstücke und Gebäude:

Marper Schulweg 6	3.170,00
Heidter Berg 10/12	341.674,00
Siegelberg 42	119.818,00
Rudolfstraße 90	1.011.700,00
	<u>1.476.362,00</u>

€

b) aus Abbrüchen/Verschrottung

1. Grundstücke und Gebäude

Mercklinghausstr. 11	3.578,00
Nützenbergerstr. 120	1,00
Nützenbergerstr. 130	1,00
Mählersbeck 17	91.376,00
	<u>94.956,00</u>

€

2. Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung

Laufschielen	554,00
Pkw W-2894	115,00
Bildschirm	195,00
Bohrhammer	29,00
	<u>893,00</u>

C. Anlagen im Bau

Die Anlagen im Bau entwickelten sich im Einzelnen im Geschäftsjahr 2006 lt. beiliegender Anlage.

€

Entwicklung

Stand 01. Januar 2006	3.006.920,00
Zugänge	12.638.182,00
Abgänge	0,00
Umbuchungen	8.432.462,00
Stand 31. Dezember 2006	<u>7.212.640,00</u>

III. Vermögens- und FinanzlageEigenkapital

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Endbestand
	€	€	€	€
Stammkapital	306.775.128,00	0,00	0,00	306.775.128,00
Allgemeine Rücklage	28.420.133,24	3.250.651,22	0,00	31.670.784,46
Gewinnvortrag	31.940.286,16	0,00	5.782.015,34	26.158.270,82
Jahresgewinn	0,00	2.941.298,98	0,00	2.941.298,98
Bilanzielles Eigenkapital	367.135.547,40	6.191.950,20	5.782.015,34	367.545.482,26
Ausstehende Einlage	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital	367.135.547,40	6.191.950,20	5.782.015,34	367.545.482,26

Mit Beschluss des Rats der Stadt Wuppertal vom 18. Dezember 2006 wurde für das Jahr 2005 beschlossen:

- a) eine Gewinnabführung in Höhe von € 2.531.364,12, welche zu Lasten des Gewinnvortrages gebucht wurde
- b) Einstellung des verbleibenden Gewinns in die allgemeine Rücklage

Das Eigenkapital macht 38,97 % (2005: 39,2 %) der Bilanzsumme aus.

Rückstellungsentwicklung

Die Entwicklung der Rückstellungen sind dem unten aufgeführten Rückstellungsspiegel zu entnehmen:

	01.01.2006	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2006
	€	€	€	€	€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.056.446,00	0,00	0,00	179.128,00	3.235.574,00
Sonstige Rückstellungen					
<i>Personalbereich</i>					
Urlaub/Überstunden	726.667,00	139.304,00	0,00	0,00	587.363,00
Jubiläum	32.954,00	0,00	0,00	418,00	33.372,00
<i>Personalbereich</i>	<i>759.621,00</i>	<i>139.304,00</i>	<i>0,00</i>	<i>418,00</i>	<i>620.735,00</i>
Schadenrückstellung Gebäude	139.084.898,54	6.109.629,14	3.032.717,56	11.837.993,17	141.780.545,01
Schadstoffschäden Gebäude	21.916.430,00	1.932.072,00	921.230,50	1.811.602,00	20.874.729,50
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>					
Rückstellung für Pensionsgutachten	1.931,40	1.931,40	0,00	2.021,81	2.021,81
Rückstellung für Jahresabschluss	95.000,00	70.000,00	25.000,00	81.000,00	81.000,00
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	66.942,00	0,00	0,00	167.358,00	234.300,00
Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten	684.990,58	88.989,35	139.978,60	506.649,03	962.671,66
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	3.337.965,88	2.781.650,10	0,00	3.445.521,35	4.001.837,13
Rückstellung für ZVK Sanierungsgeld	3.834.947,00	0,00	0,00	37.727,00	3.872.674,00
<i>Übrige Sonstige Rückstellungen</i>	<i>8.021.776,86</i>	<i>2.942.570,85</i>	<i>164.978,60</i>	<i>4.240.277,19</i>	<i>9.154.504,60</i>
Sonstige Rückstellungen	169.782.726,40	11.123.575,99	4.118.926,66	17.890.290,36	172.430.514,11
Gesamtsumme Rückstellungen	172.839.172,40	11.123.575,99	4.118.926,66	18.069.418,36	175.666.088,11

IV. Ertragslage

Vermietung an stadtinterne Mieter

Das Vermietungsgeschäft des GMW umfasst interne und externe Vermietungen. Bezogen auf die Mieterlöse erwirtschaftet das GMW mit internen Kunden ca. 94 % der Mieterlöse (Vorjahr: 96 %). Die Risiken bzgl. Mietausfälle sind daher relativ gering. Die Risiken; bezogen auf Mietminderungen wegen baulicher Mängel bei internen Mietverhältnissen, sind jedoch trotz Abbau der Rückstellungen unverändert hoch.

Vermietungen an externe Mieter

Das Geschäft der externen Vermietungen ohne Betriebskosten umfasst mit € 3,9 Mio. € (2005: € 2,6 Mio.) ca. 3,4 % (2005: 2,47%) des gesamten Jahresumsatzes von € 115 Mio. (2005: € 105 Mio.). Die Substanz der Mietobjekte ist weiterhin als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Erschwerend kommt hinzu, dass der überwiegende Bestand extern vermieteter Räume sich in Gebäuden befindet, die auch zu dienstlichen Zwecken genutzt werden. Eine Veräußerung dieser Mietobjekte separat ist kaum möglich. Bei den übrigen Gebäuden hat sich zum Teil durch die Einholung von Verkehrswertgutachten gezeigt, dass eine Veräußerung nur unter dem Buchwert möglich ist. Für diesen Bereich muss noch eine strategische Entscheidung über die weitere Vermietung getroffen werden.

Entwicklung der Umsatzerlöse

Insgesamt wurden aus Vermietungen € 65,4 Mio. (2005: € 63,6 Mio.) und aus Betriebskosten € 36,3 Mio. Umsatz erzielt (2005: € 34,9 Mio.).

Personalentwicklung

Das GMW ist mit einem Personalbestand von 435 Mitarbeitern und einem Personalkostenbudget von € 19,43 Mio. am 01. Januar 2006 gestartet. Im Laufe des Jahres 2006 veränderte sich die Struktur des Personalbestandes wie folgt:

Personal GMW 2006	Stand 01.01.2006	Stand 31.12.2006	Ver- änderung
Azubis	10	9	- 1
Betriebsleitung	1	1	
FB/ZD Leitung	7	7	
PM/OM	5	5	
Ingenieure FB 2	23	25	+ 2
Ingenieur/Hauptreferent	0	0	
Verwaltung	33	33	
Techniker FB 2	9	10	+ 1
Ingenieure/Architekten FB 1	47	49	+ 2
Techniker FB 1	15	15	
EDV	4	4	
Student. Hilfskräfte/Aushilfe	(4)	(8)	(+ 4)
Kaufm./Buchhaltung	11	10	- 1
Ingenieure FB 3	6	6	
Techniker FB 3	2	2	
Handwerker	35	33	- 2
Werkstattmeister	2	2	
Reinigungskräfte	35	31	- 4
Hausmeisterhilfskräfte/Betriebsarbeiter/Schulen	41	39	- 2
Sonstige Hausmeister	19	18	- 1
Schulhausmeister	107	101	- 6
Pförtner	9	8	- 1
Betriebsarbeiter	11	12	+ 1
Innenrevision	3	2	- 1
Gesamt	435 (4)	422 (8)	-13 (+ 4)

Die Personalausstattung ist nach wie vor knapp bemessen.

Der tatsächliche Personalaufwand stellt sich wie folgt dar (in T€):

	2006	2005	Veränderung
	T€	T€	T€
Beamte	997	985	+ 12
Angestellte	10.148	10.122	+ 26
Arbeiter	3.331	3.398	- 67
Auflösung/Zuführung Personal-Rückstellung	-139	-37	- 102
Sozialabgaben	2.927	2.949	- 22
Altersversorgung und Unterstützung	871	839	+ 32
Zuführung Pensionsrückstellung	155	277	- 122
Sonstige	27	22	+ 5
	18.317	18.555	-238

V. Finanzausstattung

Das GMW hat in 2006 insgesamt rund € 14,6 Mio. für Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet.

Zur Finanzierung standen folgende Mittel zur Verfügung:

Aus Eigenmitteln des GMW rund € 10 Mio.

Aus dem städtischen Vermögenshaushalt wurden Mittel in Höhe von € 3,9 Mio. in Anspruch genommen, die als Kredite an das GMW weitergeleitet und zur Mitfinanzierung der Bauunterhaltungsmaßnahmen verwendet wurden.

Darüber hinaus wurden T€ 950 aus der Schulpauschale des Landes für Bauunterhaltungsmaßnahmen verausgabt.

Weiterhin ist die Stadt nicht in der Lage, über die zuvor genannten Beträge hinaus weitere Mittel zur Behebung des Instandsetzungsstaus bereitzustellen.

Direkte Finanzierungen des GMW über Kreditaufnahmen auf dem Kapitalmarkt sind aufgrund der Anrechnung auf die städtische Kreditlinie nach wie vor nicht möglich.

VI. Ausblick

Nach wie vor steht im Mittelpunkt der Aktivitäten, den Betrieb der Gebäude sicherzustellen. Hierbei stehen neben der Durchführung von reinen Bauunterhaltungsmaßnahmen durch unsere Abteilung „Hotline“ (Volumen jährlich ca. € 5,5 Mio.) vorrangig die Behebung von baurechtlichen Problemen (Brandschutz, Arbeitsschutz, usw.) und die Beseitigung von Gesundheitsgefahren durch Schadstoffe und Schimmelbefall im Vordergrund.

Das GMW ist weiterhin bestrebt möglichst umfassende Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden durchzuführen. Hierdurch wird eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit der baulichen Unterhaltung erreicht.

Aufgrund der beschränkten Mittel und der sehr engen Zeitfenster für die Durchführung größerer Maßnahmen sind solche wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen jedoch leider nicht immer zu realisieren.

Die Rückstellung für Gebäudeschäden musste als Ergebnis insbesondere aus den Gebäudebegehungen der weiterführenden Schulen um € 2,7 Mio. € auf € 142 Mio. angehoben werden. Mittelfristig ist mit ähnlichen jährlichen Zugängen bei den Rückstellungen aufgrund der Behebungsergebnisse zu rechnen. Dies ist nicht auf eine unzureichende Bauunterhaltung zurückzuführen, sondern reflektiert die Indexsteigerungen der letzten Jahre bei den Baukosten.

Die Rückstellungen für schadstoffbedingte Schäden wurden um rd. € 1 Mio. abgebaut auf nunmehr € 21 Mio. Der Schwerpunkt der Maßnahmen in diesem Bereich bezieht sich neben dem Abschluss der PCB-Sanierung an den Standorten Kohlstraße und Heinrich-Böll-Straße auf die Beseitigung von Schimmelbefall. Ursächlich hierfür sind Durchfeuchtung von Wänden aufgrund von bauphysikalischen Problemen und die Undichtigkeiten von erdberührenden Bauteilen.

Die baulichen Aktivitäten des GMW werden sich weiterhin in den nächsten Jahren schwerpunktmäßig auf die Beseitigung von baurechtlichen Mängeln (z. B. Brandschutzmaßnahmen) und der Sanierung von Gebäuden (möglichst mit dem Schwerpunkt Komplett-sanierungen) erstrecken.

Mittelfristig anzugehende Neubaumaßnahmen des GMW:

Neubau-, Erweiterungs- und Ersatzbaumaßnahmen:

- Neubau eines Kindergartengebäudes „An der Blutfinke“, Volumen ca. € 1,4 Mio.
Ausführung ab Herbst 2008
- Errichtung einer neuen Sporthalle an der Gesamtschule Blutfinke für rund € 0,9 Mio.
Fertigstellung in 2008

u. a.

Wichtige mittelfristig anzugehende Sanierungsmaßnahmen des GMW:

- Sanierung der Schulzentren West und Ost (Nocken und Max-Planck-Straße)
Gesamtvolumen geschätzt rund € 43 Mio.
- Fortsetzung der Sanierung des Opernhauses mit einem Gesamtvolumen von rund € 23 Mio.
- Fortsetzung der Sanierung der Schwimmoper mit einem Gesamtvolumen von rund € 16 Mio.
- Sanierung des Gebäudekomplexes der Volkshochschule in der Auer Schulstraße mit einem Gesamtvolumen von rund 7,5 Mio. €. Ausführungszeit von 2011 bis 2012
- Sanierung des Schauspielhauses mit einem Volumen von rund € 5,6 Mio. Ausführung 2009/2010

u. a.

Alternative Finanzierungsmodelle

Bei der Suche nach alternativen Finanzierungsmodellen konzentrieren sich die Bemühungen auf PPP-Modelle. Die Bedingungen für die Genehmigung von PPP-Modellen sind :

- Der Bedarf für die Flächen muss nachgewiesen werden
- Die Wirtschaftlichkeit des PPP-Verfahrens gegenüber der konventionellen Durchführung der betreffenden Baumaßnahme muss mittels Wirtschaftlichkeitsberechnungen nachgewiesen werden
- Die investiven Anteile der konkreten PPP-Maßnahme werden dem Vermögenshaushalt der Stadt Wuppertal und somit deren Kreditlinie zugerechnet
- Betreiberleistungen der konkreten PPP-Maßnahme werden dem Verwaltungshaushalt der Stadt zugeordnet

Reduzierung des Flächenbedarfs

Das GMW veräußert konsequent nicht mehr benötigte Gebäude. Die Verkaufserlöse fließen zur Hälfte an die Stadt. Die Veräußerungserlöse von Schulgrundstücken fließen zu 100 % an die Stadt ab. In der Regel werden nur vereinzelte Liegenschaften veräußert. Über diese Verkäufe ist jedoch keine wesentliche Reduzierung des Gebäudebestandes möglich.

Zur nachhaltigen Bestandsreduzierung ist der Flächenbedarf der Kunden des GMW durch Optimierung der Raumnutzung und einer systematischen Raumplanung weiter zu reduzieren.

Nur durch kritische Überprüfung des Raumbedarfs durch den Mieter kann der Raumbedarf insgesamt gesenkt werden. Die Verantwortung für diesen Prozess liegt jedoch ausschließlich bei den Mietern bzw. der Stadt. Dieser Ansatz kann vom Gebäudemanagement daher nur fachlich beratend begleitet werden.

Gesamtbetrachtung

Der Trend zum Verzehr der Gebäudesubstanz konnte durch den hohen Bauunterhaltungsaufwand der letzten Jahre gestoppt und umgekehrt werden. Die weitere Stabilisierung der Gebäudesubstanz bedingt jedoch ein weiteres hohes finanzielles Engagement der Stadt Wuppertal. Vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Haushaltslage der Stadt und der Erkenntnis, dass alternative Finanzierungsmodelle (PPP) zwar als wirtschaftliche Alternative zur konventionellen Projektentwicklung, nicht jedoch als zusätzliches Finanzierungsmodell gesehen werden müssen, ist weiterhin ein hohes finanzielles Engagement der Stadt erforderlich, um den Schadenabbau fortsetzen zu können.

Bedenklich ist der über die letzten Jahre festzustellende Rückgang des Gewinns. Hauptgründe sind einerseits der Preisanstieg bei den Bauleistungen, andererseits bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, die Erlössituation des Betriebes durch Mieterhöhungen zu verbessern. Bei unveränderten Rahmenbedingungen drohen in wenigen Jahren negative Betriebsergebnisse!

Wuppertal, 08. November 2007

gez. Dr. Flunkert