



**Geschäftsführung  
Betriebsausschuss  
Gebäudemanagement**

Es informiert Sie	Claudia Lucks
Telefon (0202)	563 5494
Fax (0202)	563 8586
E-Mail	Claudia.Lucks@gmw.wuppertal.de
Datum	24.01.06

---

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche / nicht öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement (SI/4090/05) am 08.12.05**

Anwesend sind:

#### **von der CDU-Fraktion**

Frau Nicole Kleinert, Herr Jürgen Heinemann, Herr Rainer Spiecker, Herr Marian Schulzek, Herr Wilfried Klein

#### **von der SPD-Fraktion**

Frau Renate Warnecke, Herr Oliver Wagner, Herr Oliver Zier, Herr Manfred Guder

#### **von der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen**

Herr Marc Schulz

#### **berat. Mitglied § 58 I GO NRW**

Herr Harri Thomas, Herr Detlef Schmitz, Herr Christian Jageregger

#### **Ausschussmitglieder als Beschäftigte des Gebäudemanagements Wuppertal**

Herr Peter Damaschke, Frau Monika Kemper, Herr Thorsten Detlef, Herr Frank Heinecke

#### **Vertreter/innen der Verwaltung**

Herr GBL Harald Bayer, Dr. Hans-Uwe Flunkert, Herr Dirk Baumer, Herr Hermann Eschweiler, Frau Petra Becker, Herr Bernhard Gorgs, Frau Beate Kornatz, Frau Sylvia Hübler, Herr Kroniger (Steuerberatungsbüro Breidenbach und Partner)

Schriffthführer / in:

Claudia Lucks

Beginn: 16:05 Uhr

Ende: 17:40 Uhr

---

## I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende eröffnet die öffentliche Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement.

Gegen die Aufnahme der eingebrachten Tischvorlagen in die Tagesordnung bestehen keine Bedenken:

- VO/1515/05 (Vorhabenplanung 2006 GMW)
- VO/1527/05 (Anfrage FDP Fraktion Winterdienst)
- Ergänzung zu VO/1509/05 (Quartalsbericht Q-3/05)

Der geplante Termin zur Besichtigung des Kurbads im Anschluss an die Sitzung wird verschoben. Zu einem neuen Termin wird gesondert eingeladen.

---

### 1 Jahresabschluss 2004 des Gebäudemanagement Wuppertal (GMW) Vorlage: VO/1339/05

Der Wirtschaftsprüfer Herr Kroniger gibt einen kurzen Überblick über das Rechnungswesen, den Jahresabschluss sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des GMW (siehe Anlage zum Protokoll). Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für die Buchführung, den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erteilt.

Mit der Einführung des CAFM-Systems (Computer added Facility Management) in 2004 habe das Rechnungswesen eine tiefgreifende Änderung erfahren und biete dadurch eine verbesserte Grundlage, z.B. für die ordnungsgemäße Rechnungslegung. Die Vorsitzende bittet in diesem Zusammenhang um erneute Vorstellung des CAFM-Systems.

Da lt. Aktiengesetz das Aufsichtsgremium auch nur viermal jährlich zusammentreten muss werde die Anzahl der Sitzungen des Betriebsausschusses als ausreichend angesehen.

Herr Kroniger rechnet zukünftig z.B. durch erhöhten Sanierungsaufwand mit einem Anstieg der Rückstellung für Gebäudeschäden und eine dadurch bedingte Verschlechterung des Betriebsergebnisses. Auf Anfrage von Herrn Stv. Guder erklärt Herr Baumer, eine Reduzierung der Rückstellung erfordere einen höheren Finanzeinsatz als für die jährlichen Instandhaltungsaufwand ohnehin notwendig sei. Dies beinhalte jedoch noch keine Modernisierung der Gebäude.

Herr Dr. Flunkert weist darauf hin, dass es keinen linearen Zusammenhang zwischen getätigten Investitionen und dem Wert eines Gebäudes gäbe. Dieser würde vielmehr mit der präzisieren, in der Immobilienwirtschaft anerkannten, sog. AMEV Formel ermittelt.

Des Weiteren macht Herr Dr. Flunkert darauf aufmerksam, dass die vereinbarten Mieten für die wirtschaftliche Unterhaltung der Gebäude nicht ausreichend seien. Lösungen für das Finanzierungsproblem sieht er in zu erzielenden Steuervergünstigungen, privaten Finanzierungen oder auch der Finanzierung über PPP-Modelle.

Auf die Frage von Herrn Stv. Guder begründet Herr Dr. Flunkert die Erhöhung der Abschreibung mit erneut stattgefundenen Begehungen der Immobilien, die u. a. zu einer Präzisierung und vielfach Verkürzung der Nutzungsdauer führten. Zukünftig sei jedoch nicht mit weiteren „Einbrüchen“ zu rechnen.

---

---

Den Anstieg der Rückstellung für Urlaub-/ Überstunden begründet Herr Dr. Flunkert mit dem zusätzlichen Aufwand des Stammpersonals für die Einarbeitung neuer Mitarbeiter. Diese werden das Personal zwar entlasten, stellen jedoch zunächst eine Mehrbelastung dar.

Auf Nachfrage bestätigt Herr Dr. Flunkert, dass der Bericht des GMW zum Thema „Kontrahierungszwang“ noch ausstehe.

Da ein langfristig niedrigerer Ertrag des GMW prognostiziert wird, regt Frau Stv. Kleinert an, perspektivisch über Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzlage nachzudenken. Den von ihr vorgeschlagenen Verkauf der im Jahresbericht erwähnten, verlustbringenden Parkhäuser hält Dr. Flunkert jedoch für nicht realisierbar.

Auf die Frage von Herr Stv. Guder bestätigt Herr Dr. Flunkert, dass in den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ neben der Schulpauschale auch andere Landeszuschüsse enthalten sind, z.B. die Sportpauschale oder Mittel zur Städtebauförderung.

Herr Dr. Flunkert bejaht die Frage von Herrn Stv. Zier, dass eine Flächenminderung beim „Mieter Stadt“ die Rentabilität des GMW erhöhe, und erinnert an den bestehenden Ratsbeschluss zur Reduzierung des Gebäudebestands um 20 %. Hierzu seien jedoch im Einzelfall konkrete Beschlüsse der Politik erforderlich.

Herr Stv. Zier bittet um Anpassung des Finanzplanes an die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung.

**Die Vorlage VO/1339/05 wird einstimmig zur Entscheidung an den Rat empfohlen.**

---

**2 Sachstand Ersatzbau Kurbad  
Vorlage: VO/1385/05**

**Antwort der Verwaltung  
Vorlage: VO/1385/05/1-A**

Frau Stv. Kleinert bedankt sich für die kurzfristige Beantwortung der Anfrage. Herr Dr. Flunkert gibt auf die Frage von Herrn Stv. Klein an, dass das Gebäude winterfest gehalten wird.

**Die Vorlagen VO/1385/05 und VO/1385/05-1-A werden ohne Beschluss zur Kenntnis genommen.**

---

**3 Tischvorlagen**

**3.1 Anfrage der FDP-Fraktion Winterdienst  
VO/1527/05**

Herr Eschweiler führt aus, dass Winterdienstleistungen seit 1999 beschränkt, ab 2000 öffentlich ausgeschrieben werden. Seitdem erhielten sowohl ortsansässige als auch auswärtige Firmen den Zuschlag. Für den Winterdienst 2005/2006 wurde die Fa. Gebhardt & Koenig Dortmund (Niederlassung Recklinghausen) beauftragt.

Herr Eschweiler bestätigt, dass die Firma während des unvorhergesehen heftigen Wintereinbruchs im November 2005, ebenso wie andere Räumdienste auch, ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht hinreichend nachkommen konnte. Nach erfolgter Abmahnung und Fristsetzung wurde jedoch eine beanstandungsfreie Erledigung nachgeholt.

Herr Dr. Flunkert weist darauf hin, dass bei den Schulen, bei denen der Winterdienst durch eigenes Personal vorgenommen wurde, die erforderliche Räumung und

---

---

Schulwegsicherung zu 99 %, allerdings unter der Leistung erheblicher Überstunden, funktionierte.

Auf die Frage von Herrn Thomas, ob Erfahrungswerte über die Tätigkeit der Fa. Gebhardt in anderen Städten vorliege und ob die Bonität und Leistungsfähigkeit im Vorfeld überprüft wurde bestätigt Herr Eschweiler, dass es im Vorfeld keinen Anlass zu Zweifeln an der Kompetenz der Firma gegeben habe.

Er ergänzt, dass die vertragliche Gestaltung eine Zahlungspflicht des GMW nur im Leistungsfall vorsieht. Kosten für Minderleistungen bzw. Schadenersatzforderungen wegen nicht geräumter Zuwege an Gewerbeobjekten werden der Firma entsprechend in Rechnung gestellt.

**Die Vorlage VO/1527/05 wird ohne Beschluss entgegen genommen.**

---

**3.2 Vorhabenplanung 2006 GMW  
Vorlage: VO/1515/05**

Zur besseren Lesbarkeit wird zukünftig um eine vergrößerte Darstellung der Tabellen gebeten.

**Die Vorlage VO/1515/05 wird ohne Beschluss entgegen genommen.**

---

**3.3 Verschiedenes**

Die Vorsitzende bittet um einen Sachstandsbericht zum Thema: „Bau von offenen Ganztagschulen“. Herr Baumer verweist in diesem Zusammenhang auf den Wirtschaftsplan 2006, in dem Investitionen für die Objekte der mittelfristigen Planung zu entnehmen sind.

Herr Stv. Guder bittet um eine Zusammenstellung der Gesamtkosten für die Sanierung/ Instandhaltung des Gymnasium Bayreuther Str.

Die Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil (17.30 Uhr)

---

Die Vorsitzende schließt die Sitzung.

Ende der Sitzung: 17.40 Uhr

Warnecke  
Vorsitzende

Kleinert  
Stadtverordnete

Dr. Flunkert  
Betriebsleiter

Lucks  
Schriftführerin