



Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Marian Pelz 563 5797 marian.pelz@gmw.wuppertal.de
	Datum:	05.03.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0790/25/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.05.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.
06.05.2026	Haupt- und Personalausschuss	Entgegennahme o. B.
07.05.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Antwort auf den Ergänzungsantrag der CDU an den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW zu TOP 6.14. „Schulbauoffensive 2035 – Wuppertal baut Bildung,, (VO/0476/25)		

Grund der Vorlage

Ergänzungsantrag der Fraktion vom 01.07.2025.

Beschlussvorschlag

Die Antwort wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Unterschrift

Mirja Montag

Begründung

Der Beantwortung des Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion zur Schulbauoffensive 2035 „Wuppertal baut Bildung“ (VO/0476/25) durch das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) ist Folgendes voranzustellen.

Der Ergänzungsantrag bezieht sich auf noch festzulegende Maßnahmen der noch in Aufstellung befindlichen Schulbauentwicklungsplanung der Stadt Wuppertal sowie mögliche

der Ausführung zu Grunde zu legenden Baustandards. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt diese noch nicht vor und soll im Sommer 2026 fertiggestellt werden.

Die darin enthaltenen Maßnahmen werden voraussichtlich unterschiedliche Reifegrade vorweisen. Vom Projektstatus des initial gelisteten Bedarfs über die Projektentwicklungs- und Planungsphase bis hin zur Durchführungsphase.

Die Festlegung des Baustandards, zu welchem der grundsätzliche energetische Standard gehört, erfolgt idealerweise mit den Projektzielen in der Projektentwicklungsphase bevor die eigentliche Maßnahme begonnen und die Planung aufgenommen wird. Spätestens mit Leistungsphase 2 in der Planungsphase muss eine Festlegung getroffen werden, da eine spätere Änderung der grundlegenden Projektziele stets mit Folgekosten und zeitlichen Verschiebungen verbunden wäre.

Kosten zu den einzelnen Maßnahmen werden üblicherweise gemäß DIN 276 in Form von Kostenrahmen (-dimension), Kostenschätzung und Kostenberechnung mit fortschreitender Planungstiefe entsprechend der Leistungsphasen ermittelt.

Das GMW prüft dementsprechend bei jeder einzelnen Maßnahme, welche Standards zur Ausführung kommen können und orientiert sich dabei am vor einigen Jahren von den Gremien mitbestimmten und eingeführten Leitfadens für wirtschaftliches Bauen.

Auf Grund der Berechnungsmethodik muss eine Bewertung der finanziellen Auswirkungen von Baustandards in dieser Systematik auch bei den Standards des „KfW 40“ als auch des „Passivhauses“ immer konkret bezogen auf die einzelne Maßnahme unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Besonderheiten in den entsprechenden Leistungsphasen und unter Beteiligung der verschiedenen Fachplanungen im Rahmen der regulären Maßnahmenbearbeitung erfolgen.

Antworten zu den Fragen:

Zu 6: Die Verwaltung prüft, welche Verringerungen der Investitionshöhe bei der Erstellung der Schulen im Standard „KfW 40“ zu erwarten sind.

Eine Gesamtdarstellung über konkrete Verringerungen der Investitionsbedarfe ist auf Grund der verschiedenen Projektstatus und Planungsstände zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Grundsätzlich findet sich in der Literatur die Aussage, dass bei Umsetzung des Passivhausstandards von Mehrkosten von pauschal 3-10% der Erstellungskosten auszugehen ist.

Die Prüfung welche konkreten Investitionsunterschiede zwischen den verschiedenen energetischen Standards liegen lässt sich nur unmittelbar projektbezogen verlässlich klären. In jedem Projekt, ob für eine umfassende Sanierung oder den Neubau eines Gebäudes muss eine konkrete Betrachtung auf Grundlage der jeweils vorhandenen Rahmenbedingungen erfolgen. Um nur einige Punkte zu nennen, die unmittelbare Auswirkungen auf die Planungen und die energetische Ausführung haben:

- Die spezifischen abzubildenden Funktionen im Gebäude
- Die Möglichkeiten auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück oder im Bestandsgebäude
- Die Verfügbarkeit erneuerbarer Energien oder beispielsweise Fernwärme
- Die zur Verfügung stehende Umsetzungszeit und Nutzungsdauer
- Die Härtung gegenüber Klimaextremereignissen oder die Berücksichtigung von Klimafolgeanpassungen

Diese Punkte sind auch immer im Kontext der übergeordneten Klimaziele oder weiterer gesetzlicher Vorgaben zu bewerten. So werden beispielsweise Lüftungsanlagen in

Bildungseinrichtungen nach aktuellen Forderungen des Umweltbundesamtes verpflichtend und sind nicht dem Passivhausstandard geschuldet.

Der „KfW40-Standard“ und das „Passivhaus“ unterscheiden sich im Wesentlichen im Dämmstandard der Gebäudehülle und eventuell in der technischen Ausführung der Lüftungsgeräte, nicht aber im Gebäudeentwurf. Die Mehraufwendungen in der Gebäudehülle sind in aller Regel Einmal-Investitionen ohne erhöhten Wartungsaufwand, aber mit dauerhaft reduzierten Energiekosten.

Keine Berücksichtigung bei beiden Berechnungsmethoden finden dabei die Gesamtkosten über die Nutzungszeit (Lebenszyklus) des jeweiligen Gebäudes, so dass die Erstellungskosten als alleinige Bewertungsgrundlage zur Wirtschaftlichkeit für die Stadt Wuppertal als Eigentümerin und Nutzerin nicht herangezogen werden sollten.

Zu 7: Die Verwaltung wird gebeten, auch die geschätzten unterschiedlichen Betriebskosten jeweils für Standard „KfW 40“ und Passivhausstandard für die nächsten 20 Jahre vorzulegen.

Eine Gesamtdarstellung über die zu schätzenden Betriebskosten ist auf Grund der verschiedenen Projektstatus und Planungsstände zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Eine pauschale bzw. prozentuale Aussage ist nicht möglich.

Auch die Betriebskosten der beiden unterschiedlichen Standards lassen sich nur Objekt- bzw. Projektscharf miteinander vergleichen und unterliegen in ihrer Herleitung dabei zusätzlich grundsätzlichen Unterschieden. Während das „KfW 40-Haus“ auf Grundlage des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) berechnet und dabei dem Normklima der DIN 18599 unterzogen wird, wird das „Passivhaus“ nach den Vorgaben des Passivhaus-Projektierungs-Paketes PHPP mit einem angepassten Klimadatensatz berechnet.

Diese beiden Berechnungsalgorithmen folgen unterschiedlichen Annahmen, so dass deren Ergebnisse nicht unmittelbar vergleichbar sind. Während der „KfW 40-Standard“ den Gesamtprimärenergiebedarf limitiert, zielt das „Passivhaus“ auf eine Limitierung des maximal zulässigen Heizbedarfes. Der zulässige Gesamtprimärenergiebedarf wird dabei auch unter Berücksichtigung von Gewinnen beispielsweise aus einer gebäudebezogenen PV-Anlage ermittelt, so dass dieser nur bedingt Rückschlüsse auf die benötigte Wärmeenergiemenge und die dafür benötigte Energiemenge zulässt.

Ergänzend sei angemerkt, dass sich die Kosten sowohl für Erstellung als auch Betrieb in den letzten Jahren und wie die aktuellen Geschehnisse zeigen, auch weiterhin als sehr volatil darstellen. Dies erschwert eine Vorausschau erheblich und kann daher nur mit erheblichen Schwankungsbreiten versehen werden. Eine Reduzierung der langfristig wirksamen Betriebskosten hat daher weiterhin höchste Priorität.

Zu 8: Die Verwaltung stellt die finanziellen Auswirkungen des Projekts für die gesamte Laufzeit dar (ähnlich wie Vorlage VO/0638/25 – BUGA).

Wie zuvor geschildert ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Gesamtdarstellung auch über die gesamte Laufzeit nicht möglich, da sich die finanziellen Auswirkungen nur projektbezogen für jeden einzelnen Standort ermitteln lassen.

Da der Schulentwicklungsplan erst im Februar 2026 vorgestellt wurde und auch dann noch Standorte offenbleiben, die erst im Rahmen der Schulbauentwicklungsplanung durch den Schulbaukoordinator präzisiert werden können, ist zum jetzigen Zeitpunkt auch die Laufzeit über die Gesamtheit der Schulbauentwicklungsplanung unbestimmt. Zudem wird die mit Ernst & Young in der Aufstellung befindliche Schulbauentwicklungsplanung keine

Kostenermittlung beinhalten und muss daher schrittweise im Nachgang erfolgen, wenn die darin enthaltenen Maßnahmen jeweils die Leistungsphase 2 erreicht haben.

Da es als nicht ausreichend erachtet wird ausschließlich auf die Erstellungskosten abzielen, sondern auch die Betriebskosten über den Lebenszyklus betrachtet werden sollten, sollten diese über einen angemessenen Zeitrahmen einbezogen werden. Nach den Bewertungskriterien des Bewertungssystems „Nachhaltiges Bauen BNB“ werden üblicherweise für Neubauten oder umfassende Sanierungen 50 Jahre angesetzt.

Da die Schulbauentwicklungsplanung erst im Sommer 2026 präzisiert werden soll, kann frühestens im Anschluss mit einer objektscharfen Betrachtung an den einzelnen Standorten und damit auch einer Abwägung begonnen werden. Nach Klärung der schulischen Bedarfe, und Überprüfung zunächst der generellen Machbarkeit bezüglich der bauordnungsrechtlichen und technischen Umsetzbarkeit wird sich die Lebenszykluskostenanalyse daran anschließen, so dass erste Ergebnisse nicht vor Ende 2026 für einzelne Objekte zu erwarten sein werden.

Zu 9: Bei langfristig angelegten Projekten soll eine solche Darstellung standardmäßig erstellt werden.

Eine standardisierte Darstellung für die langfristigen Projekte des GMW liegt ganz im Sinne des GMW und ist eines der wesentlichen internen Umsetzungsprojekte des GMW für 2026.

Um dem angemessen gerecht zu werden, wird bei der Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie bis Ende 2026 über Lebenszykluskostenbetrachtungen ein umfassender Blick verankert und dann im Rahmen der Projektentwicklung für alle größeren Projekte erstellt. Das dabei zu erstellende Projekthandbuch weist diese in verschiedenen Detailtiefen, je nach Planungs- oder Umsetzungsstand aus und wird das zentrale Dokument zur Begleitung der Projekte über alle Projektphasen hinweg.

Unter Abwägung der projektspezifischen Ziele und Zielkonflikte werden die Umsetzungen umfassender Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten so einer Bewertung unterzogen und damit auch eine Empfehlung für die Ausgestaltung der energetischen Qualität ausgesprochen. Dem Bedarf der Abwägung von Kosten der Erstinvestition im Vergleich zum Nutzen über den Lebenszyklus soll damit Rechnung getragen werden.

Dabei ist schon heute klar, dass Mehraufwendungen an grauer Energie und monetären Mitteln, sich in kurzen Nutzungszeiträumen nicht amortisieren lassen, so dass eine hochwertige Ausführung über das gesetzliche Mindestmaß hinaus weder unter finanziellen Aspekten noch unter dem Fokus der Nachhaltigkeit zu begründen ist.

Dies spiegelt sich beispielsweise in der gewählten Umsetzungsstrategie der beschafften zusätzlichen Schulraumcontainer wider, die das GMW auf Grundlage der Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeschrieben und in Nutzung genommen hat. Wird ein Standort wie beispielsweise die 7.Gesamtschule langfristig betrachtet, ist es aus Sicht des Gebäudemanagements weiterhin sinnvoll den energetischen Standard über das gesetzliche Mindestmaß des GEG hinaus zu definieren. Dies hat das GMW an verschiedenen Gebäuden in der Vergangenheit, wie beispielsweise dem Grundschulstandort „Schlüssel 2“ oder der KiTa Rathenaustraße exemplarisch verifiziert (VO/0022/14). In der Betrachtung hat sich der Standard EnEV – 30% seinerzeit als nicht wirtschaftlich gegenüber dem Passivhausstandard dargestellt, bei deutlich moderateren Energiepreisen.

Vor dem Hintergrund der durch Bundesgesetzgebung verankerten Klimaziele und damit verbundenen erforderlichen Reduzierungen des Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes im Gebäudesektor, muss es das Bestreben sein, alle neuen und umfassend sanierten Gebäude so zu errichten, dass der Energiebedarf über alle Lebenszyklusphasen möglichst weit reduziert wird. Dies sichert nicht zuletzt auch die Möglichkeit ab, möglichst viele Gebäude

vollständig über erneuerbare Energien zu versorgen und erlaubt es den Grundgedanken des Energie-Effizienz-Gesetzes umzusetzen.

Die Stadt steht unter politischem Handlungsdruck, der durch die Resolution zur Ausrufung des Klimanotstands (VO/0359/22-Neuf.) und den Ratsbeschluss „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung – jetzt! Klimaneutral bis 2035!“ (VO/1242/21/Neuf.) unterstrichen wird. Das GModG schwächt die sektoralen Klimaziele ab, obwohl der Gebäudesektor diese bereits heute erheblich verfehlt. Um der öffentlichen Vor- und Leitbildfunktion der Stadt gerecht zu werden, muss Wuppertal bei seinen eigenen Liegenschaften ambitioniert bleiben.

Investitionen in die Effizienz sind wirtschaftlich vertretbar, wenn sie sich innerhalb der Nutzungsdauer amortisieren. Das Prinzip „Efficiency First“ bleibt der sicherste Ankerpunkt für den Haushalt, um strukturell Energiekosten zu sparen und weniger verletzlich gegenüber Preissteigerungen zu sein. Auf der Grundlage dieser Betrachtungsweise tarifiert das Gebäudemanagement den energetischen Standard für die jeweiligen Gebäude aus. Es orientiert sich unter anderem an den Hinweisen zum kommunalen Energiemanagement des Deutschen Städtetages, beispielsweise Hinweis 3.1. Richtlinien und Planungsanweisungen zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren (Energieeffizienzstandards) (August 2019). Dabei hat sich die Anlehnung an den Passivhausstandard als der wirtschaftlichste Weg für langfristig genutzte Gebäude darstellt.

Der energetische Standard der Gebäude hat zweifelsohne einen Einfluss auf die Erstellungskosten. Betrachtet man dies aber in Relation zu den in den vergangenen Jahren gestiegenen Anforderungen wie beispielsweise Schaffung zusätzlicher Differenzierungsräume, aufwendigere Genehmigungslagen mit entsprechenden Auflagen infolge zunehmend verdichteter Flächen sowie den steigenden Anforderungen zur Schadstoffsanierung, so sind diese Faktoren für die Erstellungskosten deutlich kostenrelevanter. Die energetische Qualität der Gebäude ist damit nur ein Faktor, der im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie zu beachten ist, um die Gebäude zukunftssicher zu machen.

Diese Aspekte werden dabei in ihrer Gesamtheit über die Nachhaltigkeitsstrategie, den damit verbundenen Nachhaltigkeitskompass und die technischen Standards berücksichtigt und im jeweiligen Projekthandbuch transparent gemacht. Die Nachhaltigkeitsstrategie als auch der Nachhaltigkeitskompass sollen dabei die Grundlage für alle Objekt- und Projektbearbeitungen bzw. Maßnahmen des GMW bilden. Sie sollen den Umsetzenden als klarformulierte und von der Politik mitgetragene Standards den notwendigen Rahmen geben. Hierzu werden sie eine Neuauflage des in 2015 beschlossenen „Leitfaden zum Wirtschaftlichen Bauen“ bilden und den Gremien ebenso zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Bei diesem Antwort-Bericht handelt es sich um eine informative Maßnahme, die keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung hat.