

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Bericht	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:	29.05.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0626/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.06.2026	BV Vohwinkel	Entgegennahme o. B.
24.06.2026	Ausschuss für Schule und Bildung	Entgegennahme o. B.
25.06.2026	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entgegennahme o. B.
Sachstandsbericht Realschule Vohwinkel, Blücherstraße		

Grund der Vorlage

Berichterstattung zu Projektverzögerung und Mehrkosten.

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Unterschrift

Mirja Montag

Begründung

Im „Sachstandsbericht Schulen Q4/2025“ (VO/0133/26) wurde bereits die Notwendigkeit weiterer Erkundungen zur Gründungsertüchtigung an der Blücherstraße angekündigt. Insbesondere die aus diesen Erkundungen gewonnenen Erkenntnisse haben dazu geführt, dass nicht mehr von einer Übergabe an den Stadtbetrieb Schulen im 3. Quartal 2028 ausgegangen werden kann. Stattdessen kann die Schule im günstigsten Fall zu den Herbstferien 2029 übergeben werden. In diesem Fall wäre nunmehr mit Mehrkosten in Höhe von rund 2,1 Mio. Euro¹⁾ gegenüber Bauprojektkosten von rund 32,47 Mio. Euro¹⁾ zu rechnen, die den im Ratsbeschluss (VO/0059/23) enthaltenen Kostenangaben zugrunde

lagen. Nicht berücksichtigt sind dabei Mehrkosten für Wiederholungsleistungen von Planungsbeteiligten und zusätzliches Honorar aufgrund der Bauzeitverlängerung, die sich zurzeit noch nicht verifizieren lassen. Außerdem bestehen erhebliche weitere Projektrisiken, die zum jetzigen Zeitpunkt noch untersucht werden. Sobald die weiteren Planungen und Erkenntnisse vorliegen, wird eine Entscheidung über die zusätzlich erforderlichen notwendigen Maßnahmen und die weitere Umsetzung getroffen werden müssen. Hierzu wird dem Rat eine entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt.

1) Brutto, zuzüglich Baupreisindizierung und beweglicher schulischer Ausstattung

Rückblick

Der Rat der Stadt Wuppertal hatte am 08.05.2023 (VO/0059/23) die Durchführung der Gesamtsanierung und Ergänzung des Hauptgebäudes der Realschule Vohwinkel an der Blücherstraße 19 sowie die Errichtung eines temporären Ausweichquartiers an der Yorckstraße beschlossen. Damals war eine Mitfinanzierung über Kapitel 2 des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes (KInvFG II) vorgesehen. Ein vollständiger Abbruch des Bestands und die nachfolgende Errichtung eines Neubaus war aufgrund der damaligen Fördermittelkulisse nicht möglich.

Die Planung für die Maßnahme basierte auf den damals verfügbaren Bestandsunterlagen und einer im Jahr 2018 erstellten Machbarkeitsstudie. Mit der Konkretisierung der Planung, durch verschiedene Bestandsuntersuchungen und insbesondere nach erfolgter Entkernung (Rückbau auf Rohbau) stellte sich jedoch heraus, dass die Unterlagen nicht der vor Ort tatsächlich vorhandenen Substanz des Bestandsgebäudes entsprachen. Diese Diskrepanz führte zu zwingend erforderlichem zusätzlichem Aufwand, etwa einer vollflächigen Betoninstandsetzung und Ertüchtigungen der tragenden Bauteile. Durch die entstandenen Verzögerungen im Projekt ergab sich, dass die Maßnahme nicht mehr über KInvFG II finanziert werden konnte, sondern nunmehr vollständig aus Kreditmitteln finanziert wird. Mit dem „Sachstandsbericht Schulen“ (VO/1286/24, VO/0038/25, VO/0306/25, VO/0567/25, VO/1023/25 und VO/0133/26) wurde regelmäßig über neue Erkenntnisse und Entwicklungen informiert.

Gründe für die erneute Projektverzögerung und die damit verbundenen Mehrkosten

- **Aufwendigere Gründungsertüchtigung**
Die Ertüchtigung der Bestandsgründung war zum Zeitpunkt des Durchführungsbeschlusses (VO/0059/23) nicht vorgesehen. Bestandspläne und -statik gingen von intakten Tragwerken aus. Im Laufe der Konkretisierung der Planungen und der während des Baufortschritts gewonnenen Erkenntnisse hat sich jedoch herausgestellt, dass die historischen Fundamente nicht in der Lage sind, die zusätzlichen Lasten zu tragen, die durch die Aufstockung der Bestandsgebäude entstehen. Erschwerend kommt hinzu, dass der tragfähige Kalkstein im Untergrund mal nah an der Oberfläche, mal mehrere Meter tiefer liegt. Dazwischen befinden sich lehmgefüllte Spalten. Zusätzlich wurde festgestellt, dass die bestehende Bodenplatte des westlich gelegenen Bauteils A nahezu hohl über einem Kanalsystem liegt und stark korrodiert ist.

Zur Gründungsertüchtigung müssen daher sowohl unter Bauteil A als auch unter Bauteil B insgesamt etwa 100 Mikropfähle im tieferliegenden Felsgestein verankert werden, wofür jeder Fundamentpunkt individuell erkundet werden muss. Im Bauteil A muss für die Pfahlgründung zunächst die Bodenplatte zurückgebaut und erneuert werden. In Bauteil B reicht es voraussichtlich aus, die vorhandenen Fundamente an den hochbelasteten Punkten (Außenwänden, Stützen) zu unterfangen und durch Mikropfähle zu ergänzen. Für die Gründungsertüchtigung sind zusätzlich vorbereitende Maßnahmen wie Sondierungsbohrungen und Kampfmittelfreimessungen erforderlich.

Um die Standsicherheit des Gebäudes gewährleisten zu können, ist die gezielte Gründungsertüchtigung existenziell notwendig. Da der Rohbau auf die fertige Gründung warten muss, verschiebt sich der gesamte nachgelagerte Prozess. Einzige Alternative zur Ertüchtigung der Bestandsgründung wäre der vollständige Abbruch der Bestandsgebäude mit Neubau. Dies würde jedoch das gesamte Projekt auf Anfang setzen. Sowohl Zeitaufwand als auch Mehrkosten, die mit einer komplett neuen Planung, Genehmigung und Vergabe verbunden wären, lägen auf jeden Fall deutlich über dem Aufwand für die Fortführung des Projekts mit gezielter Gründungsertüchtigung.

- Zusätzliche Erkundungen und Abstimmungen

Um eine fundierte Entscheidung zum weiteren Vorgehen treffen zu können, wurden diverse Erkundungen angestoßen. Die Erstellung eines detaillierten Steuerungsterminplanes und die Abstimmungen über das weitere Vorgehen nahmen Zeit in Anspruch.

- Aufwendigere Installation der technischen Gebäudeausrüstung (TGA)

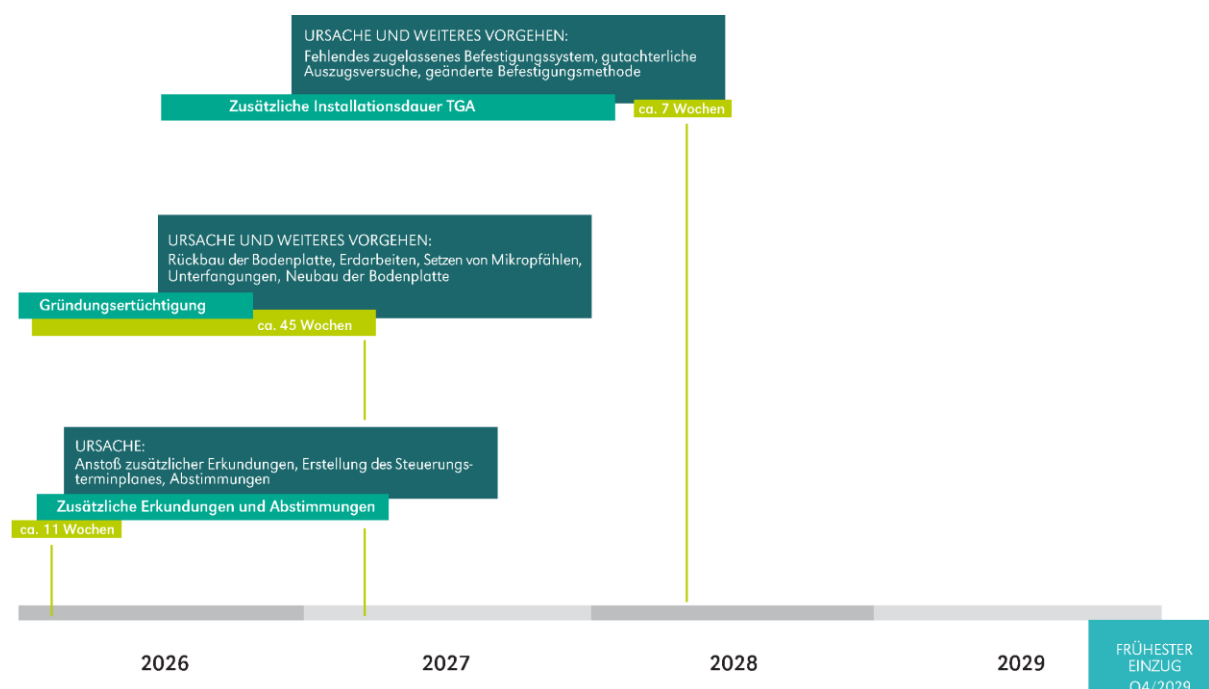
Für die bestehenden Deckensysteme gibt es kein zugelassenes Befestigungsmittel für die TGA. Daher mussten Prüfungen (Auszugsversuche) unternommen werden, um die Tragfähigkeit verschiedener Befestigungsmittel zu ermitteln. Die Befestigungsmittel, die letztlich als geeignet befunden wurden, erfordern einen höheren Installationsaufwand für die TGA als bisher veranschlagt.

Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin im Einzelnen

- | | |
|--|----------------------------|
| • Aufwendigere Gründungsertüchtigung | rund 45 Wochen Verzögerung |
| • Aufwendigere Installation der TGA | rund 7 Wochen Verzögerung |
| • Zusätzliche Erkundungen und Abstimmungen | rund 11 Wochen Verzögerung |

Insgesamt	rund 63 Wochen Verzögerung
-----------	----------------------------

Zur grafischen Übersicht



Aufschlüsselung der Mehrkosten für die 63 Wochen Projektverzögerung

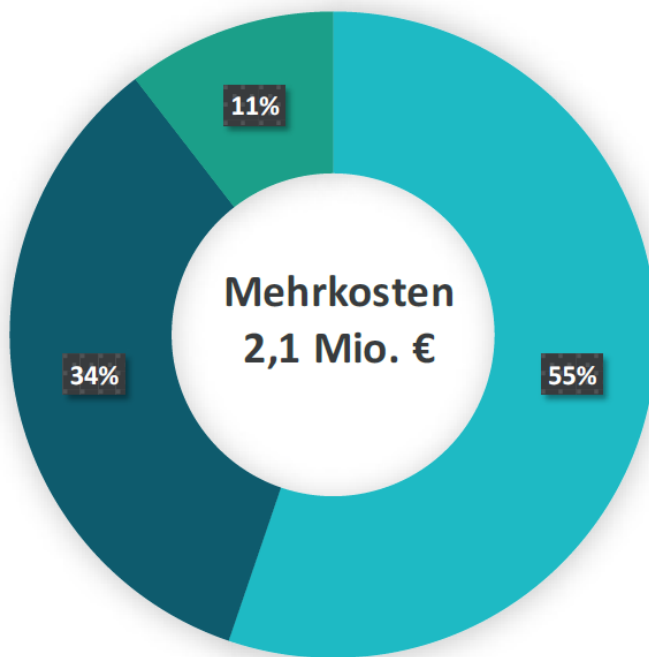
- Bauzeitverlängerung insgesamt rund 1.160.000. Euro²⁾
darin sind enthalten:
 - Verlängerung der Miete für das Interimsquartier
 - Verlängerung der Standdauer der Baustelleneinrichtung
 - Verlängerung der Standdauer der Gerüsttreppen
- Ausführung der Erdbau- und Spezialtiefbauarbeiten rund 720.000 Euro²⁾
- Planungsleistungen insgesamt rund 220.000 Euro²⁾
darin sind enthalten:
 - Honorare für Planungsleistungen zur Gründung
 - Honorar für Planungsleistung zum Baugrund
 - Erkundung von Decken und Treppen

Mehrkosten insgesamt rund 2.100.000 Euro brutto^{2) 3)}

2) Brutto, zuzüglich Baupreisindizierung

3) Nicht berücksichtigt sind Mehrkosten für Wiederholungsleistungen von Planungsbeteiligten und zusätzliches Honorar aufgrund der Bauzeitverlängerung, die sich zurzeit noch nicht verifizieren lassen. Außerdem bestehen erhebliche weitere Projektrisiken, über die zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Informationen vorliegen.

Zur grafischen Übersicht



- Bauzeitverlängerung (Interimsquartier, Baustelleneinrichtung, Gerüsttreppen)
- Erdbau- und Spezialtiefbauarbeiten
- Planungsleistungen

Weitere Projektrisiken

- Zustand der Decken im Bestand

Die

Bestandsdecken weisen in ihrer Beschaffenheit Abweichungen zu den vorhandenen Untersuchungsergebnissen auf, was Auswirkungen auf die Berechnungen der Statik hat. Die Öffnung eines Deckensteins ergab zudem, dass die darin enthaltenen Bewehrungsseisen ohne Betondeckung frei liegen und korrodieren. Ob der Schaden nur lokal auftritt oder ob eine Deckensanierung bzw. -erneuerung erforderlich ist, ist noch offen. Welche Folgen der Zustand der Bestandsdecken auf den Terminplan und die Kosten hat, ist daher noch nicht abschätzbar.

- Ist-Zustand der Bestandsfundamente

Im Rahmen der Ausschachtung der Ostfassade sollten auch drei Punktfundamente freigelegt werden, um für die Planung des Fassadensockels die Bestandsplanung mit der tatsächlichen Vor-Ort-Situation abzugleichen. Obwohl noch nicht alle Bereiche ausgeschachtet sind, deutet bereits jetzt alles darauf hin, dass der Ist-Zustand der Bestandsfundamente erheblich von den Bestandsunterlagen abweicht. Das weitere Vorgehen wird aktuell abgestimmt. Welche Folgen die Abweichungen auf den Terminplan und die Kosten haben, ist daher noch nicht abschätzbar.

- Längere Zeiträume für die Prüfung der Statik

Aufgrund der Komplexität der Situation werden deutlich längere Zeiträume für die Prüfung der Statik benötigt als vorgesehen. Die Kapazitätsplanung des beauftragten Büros wird außerdem durch ständig neue Erkenntnisse, Planungsanpassungen und zusätzlich erforderliche Prüfungen belastet.

- Verzögerte Bestellung der Fertigdeckenbauteile

Aufgrund ausstehender Abstimmungen zwischen den mit der Prüfung der Statik einerseits und der Tragwerksplanung andererseits beauftragten Büros hat sich die Bestellung der Fertigdeckenbauteile wiederholt verschoben. Es kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch die Fertigstellung der Rohbauarbeiten und damit die Gesamtfertigstellung verzögert wird.

- Latente Erdfall-Gefahr

Bereits vor der Baumaßnahme ist es auf dem Grundstück wiederholt zu Einbrüchen der Erdoberfläche (Erdfällen) gekommen. Ob vorhandene Unterspülungen Auswirkungen auf den Terminplan und die Kosten haben, wird untersucht.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

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

Kosten und Finanzierung

Die Bauprojektkosten von rund 32,47 Mio. Euro¹⁾ sind mit dem Ratsbeschluss (VO/0059/23) festgelegt worden. Sobald die weiteren Planungen und Erkenntnisse vorliegen, wird dem Rat eine Beschlussvorlage zur Kostenneufestsetzung vorgelegt. Dies wird sich dann im Wirtschaftsplan des GMW entsprechend abbilden.

1) Brutto, zuzüglich Baupreisindizierung und beweglicher schulischer Ausstattung

Zeitplan

Im günstigsten Fall kann die Übergabe (einschließlich der Außenanlagen) an den Stadtbetrieb Schulen zu den Herbstferien 2029 erfolgen. Allerdings bestehen weitere Projektrisiken, über die zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Informationen vorliegen.

Anlagen

Entfällt