

Fragen an das GMW zur Sitzung am 10.9.26

- 1) **Ö 3.2.1 Die Erläuterungen zum Leerstand – 51.000 qm – reichen nicht aus. Auf der beigefügten Liste sind noch nicht einmal 10% der Flächen genannt. Die Bereiche Schulen, soziale Einrichtungen und Kultur & Sport sind nicht aufgelistet. Zudem wurde die Fragen 2, 3 und 4 der Großen Anfrage nicht ausreichend beantwortet. Bitte um Nachlieferung**

Zum Stichtag 30.06.2026 weisen wir interne Leerstandflächen von insgesamt rd. 51.000 m² aus. Diese teilen sich wie folgt auf die Produkte auf:

Schulen	25.000 m ²
Soziale Einrichtungen	3.200 m ²
Kultur & Sport	14.200 m ²
Verwaltung, Schutz & Ordnung, Sonstiges	8.600 m²

Die ausgewiesenen Leerstandflächen in **Schulen** (25.000 m²) sind in der Regel durch Neubau oder Sanierungsmaßnahmen begründet. Im Wesentlichen handelt es sich um die folgenden Flächen:

Ehem. Grundschule	Yorckstraße 28	1.755 m ²	Das Grundstück wird derzeit für das Ausweichquartier der Realschule Blücherstraße genutzt (Containerbauten). Danach ist vermutlich ein Abriss und der Ersatzneubau einer Turnhalle geplant (aktueller Status: Machbarkeitsstudie)
Grundschule	Haselrain	1.505 m ²	Abrissplanung nach erfolgter Inbetriebnahme des Neubaus
Gymnasium	Siegesstraße 134	8.933 m ²	Leerstand wegen laufender Gesamtsanierung
7. Gesamtschule	Bockmühle 12-24	6.766 m ²	Leerstand bleibt bis zur Fertigstellung des Neubaus durch Totalunternehmer
Hauptschule	Berghauser Straße	5.057 m ²	Der Standort wurde als Schulstandort aufgegeben. Das Objekt ist nun Bestandteil des Feuerwehrentwicklungsplans
		24.016 m²	

Alle genannten Flächen gehören zum Sondervermögen des GMW und sind nicht angemietet.

Achtung: Weitere leerstehende Teilflächen von jeweils unter 125 m² sind zur besseren Lesbarkeit nicht aufgeführt.

Die wesentlichen Leerstände im Bereich der **sozialen Einrichtungen** sind nachfolgend dargestellt:

Hausmeister-Wohngebäude & Geräteabstellgebäude	Roseggerstraße 8 und 10-12	472 m ²	Teilbewohnt, eine weitere Nutzung ist derzeit in Prüfung
Kindergarten	Grafenstraße 11	520 m ²	Das Gebäude wurde unlängst abgerissen. Die Stammdaten müssen noch nachgepflegt werden
Kindertagesstätte	Nützenberger Str. 326	748 m ²	In Klärung mit Sb 202 ob ein Investorenverfahren für den Standort gewünscht ist
Obdachlosenunterkunft	Hermannstraße 23d, e und f	870 m ²	Sanierungsarbeiten in Planung
		2.610 m²	

Alle genannten Flächen gehören zum Sondervermögen des GMW und sind nicht angemietet. Weitere leerstehende Teilflächen von jeweils unter 125 m² sind zur besseren Lesbarkeit nicht aufgeführt.

Neben den in der nachfolgend aufgeführten Tabelle der Leerstände aus dem **Bereich Kultur und Sport**, stehen wenige kleinere Flächen jeweils unter 170 m² - in der Regel unter 100 m² - leer. Die wesentlichen Leerstände aus diesem Bereich beziehen sich auf das Schauspielhaus und die ehem. Zoogaststätte:

Schauspielhaus	Bundesallee 260	9.963 m ²	Geplanter Umbau zum Pina-Bausch-Zentrum
Saalbau (Zoogaststätte)	Hubertusallee 32	3.710 m ²	
		13.673 m²	

Die Leerstände im Bereich „**Verwaltung, Schutz & Ordnung, Sonstiges**“ umfassen neben z. B. Feuerwehren und Wohngebäuden auch die Büro- und Verwaltungsflächen. Die Leerstände **dieser Flächen (4.416 m²)** wurden hinsichtlich der Anfrage bereits näher betrachtet, **s. beigefügte Anlage**. Für diese Gebäude wurde aufgeführt, welche Flächen vermietet sind und welche leer stehen (jeweils aufgeteilt auf interne und externe Nutzer). Bei den Leerständen wurde der prozentuale Anteil an der **Gesamtmietfläche** aufgeführt. Unter Eigentumsart ist ersichtlich, ob es sich um ein GMW-eigenes Gebäude oder eine Anmietung handelt. In der letzten Spalte wurde vermerkt, aus welchen Gebäuden Dienststellen in die ehemalige Bundesbahndirektion umgezogen wurde.

Des Weiteren sind in dem genannten Produktbereich im Wesentlichen folgende Leerstände zu benennen (Flächen > 150 m²).

Ehem. Altentagesstätte	Schwelmer Str. 15a	240 m ²	An den Objekten in der Schwelmer Straße 15 und 15a wird aus Bauunterhaltungssicht nur das Nötigste vorgenommen
Unbebaute Grundstücke	In der Mirke 11 und 12	420 m ²	Die aufstehenden Wohngebäude wurden 2019 verkauft. Verblieben ist eine Parzelle, die aktuell als Ziergarten verpachtet ist
Wohngebäude	Siegersbusch 19	208 m ²	Derzeit in der Vermarktung
Mehrfamilienwohngebäude	Auf der Nüll 2	180 m ²	Abrissplanung
Unbebaute Grundstücke	Ascheweg	686 m ²	Aktuell Gartengrundstücke
Qualifizierungsgebäude	Münzstraße	1.076 m ²	
Feuerwehrgebäude m. Wohnungen und ehem. Kindergarten	Schöllerweg 11/11a	372 m ²	Nutzung als Lagerflächen für Inventar aus Schulen
Ehem. Altentagesstätte	Bromberger Straße 28	153 m ³	
		3.335 m²	

In angemieteten Objekten besteht derzeit nur einen sehr kleinen Leerstand von ca. 110 m² im Verwaltungsgebäude Kurt-Drees-Straße 1. Die übrigen Flächen in diesem Gebäude sind vermietet. Die aufgrund der Inbetriebnahme der ehemaligen Bundesbahndirektion leergezogenen Verwaltungsgebäude Müngstener Straße 10a, Neumarktstraße 40 und Friedrich-Engels-Allee 76 wurden bereits abgemietet und sind deshalb nicht mehr in der Auswertung enthalten.

2) **Ö 4 Vorlage Neubau einer Sport- und Turnhalle:**

a. Liegen zum Rückbau der Soccerhalle schon Angebote vor? Ist eine Kostenerhöhung möglich?

Bisher liegt noch kein Angebot zum Rückbau der Soccerhallen vor. Die Kosten wurden bei der Standortuntersuchung bereits grob geschätzt und noch einmal geprüft. Bei einem Rückbau von Bestandsliegenschaften können unvorhersehbare Komplikationen auftreten, die zu einer Kostenerhöhung führen können. Bis zum vollständigen Rückbau der Soccerhallen kann eine Kostenerhöhung somit nicht ausgeschlossen werden.

b. Warum sind die Kosten mit 1,544 Mio so hoch? Es gibt doch schon Entwürfe. (Vergleich Sporthalle Hainstr. 129.000 € für die ersten 3 Leistungsphasen)

Die Planungskosten richten sich nach den einzelnen Leistungsphasen und sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verankert. Die Berechnung erfolgt prozentual anhand der zu erwartenden Baukosten. Die Entwürfe stellen lediglich ein Umsetzungsbeispiel dar, welches im Zuge der Machbarkeitsuntersuchung zum Grundstücksankauf GMW-intern erstellt wurde.

- c. Wie werden Folgekosten berechnet? Gibt es hierfür einen festen Schlüssel zum Verhältnis der Herstellungskosten? Sind in den Betriebskosten nur die BK- und HK-Kosten enthalten? Oder sind auch Kosten für Hausmeister etc. enthalten? Bitte um Erläuterung.
Die Mietkosten werden in Relation zu den Baukosten berechnet. Ein beeinflussender Faktor ist hier auch die Finanzierung der Baukosten. Es besteht eine direkte Verbindung zwischen Baukosten und der Miethöhe. Bei den Betriebskosten werden neben den Heizkosten auch Kosten für einen Hausmeister etc. berücksichtigt.
- d. Gibt es einen Bedarf für eine Sprintbahn? Wenn ja, bitte ausführen.
Die Leichtathletikvereine in Wuppertal haben derzeit überhaupt keine adäquate Indoor-Trainingsmöglichkeit für die Wintermonate. Zwar stehen Krafträume und Zeiten in den Sporthallen zur Verfügung, aber Sprinttraining ist so bei schlechter Witterung nicht möglich. Eine mind. 60 Meter lange Laufbahn ist dabei nur ein kleines Angebot, das wenigstens ein bisschen hilft. Natürlich wünschen sich die Leichtathleten eine Leichtathletikhalle mit Rundlaufbahn.
- e. Was ist unter zusätzliche Hallenfläche zu verstehen? Wird diese für die Schule benötigt – oder nur für Vereinssport. Welcher Vereinssport ist gemeint – welcher Verein hat hier Bedarf? Bitte ausführliche Erläuterung.
Die Sporthallen in Wuppertal stehen von 8 bis 16 Uhr den Schulen und danach bis 22 Uhr den Vereinen zur Verfügung. So ist eine hohe Auslastung der Gebäude gewährleistet. Die sechszügige Gesamtschule in Barmen hat einen Bedarf für eine Vierfach-Halle. Für alle Sportvereine aus ganz Wuppertal bedeutet die Halle eine Entlastung, denn stadtweit fehlen Halleneinheiten. Um die Anfahrten möglichst kurz zu halten, sollen hier insbesondere die Vereine im Wuppertaler Osten berücksichtigt werden.
- f. Wie sieht die zeitliche Planung für den Bau der Halle aus? Wann ist mit der Fertigstellung der Schule zu rechnen – vertragliche Festsetzung?
Die Schule soll bis zum Sommer 2030 fertiggestellt werden. Es wird beabsichtigt, den Bau der Halle zum gleichen Zeitpunkt fertigzustellen. Eine genaue Zeitplanung ist erst nach Abschluss der LPH 3 möglich.

3) Ö 5 Einfachturnhalle Hainstraße: Bitte um Erläuterung zur Verpflichtungsermächtigung

Die Verpflichtungsermächtigungen betragen für das Wirtschaftsjahr 2026 8 Mio. €. Gemäß Erläuterung im Wirtschaftsplan (Gliederungspunkt 2.2.3 „Verpflichtungsermächtigungen“, Seite 20 Mitte) wird bei der Ermittlung das Beschaffungsmodell berücksichtigt. Bei einer Umsetzung durch Generalunternehmer bzw. Totalunternehmer wird mit Auftragsvergabe bereits die Verpflichtung für die gesamte Projektlaufzeit eingegangen. Die Turnhalle Hainstraße soll durch einen Generalunternehmer errichtet werden, somit werden die Gesamtkosten als Verpflichtungsermächtigung ausgewiesen.

4) Ö 6 Mehrkosten Mirke:

- a. Bitte um Erläuterung der Mehrkosten für den Abriss und Ersatzneubau des Sanitärgebäudes.
Auf die Drucksache VO/0934/26 wird verwiesen.
- b. Sind noch weitere Erhöhungen des Eigenanteils zu erwarten?
Da der Verein keine Rücklagen hat und die Stadt Antragstellerin beim Fördergeber ist, sind etwaige Mehrkosten im weiteren Bauverlauf von der Stadt zu tragen. Geprüft wird derzeit, inwieweit auch Spenden eingesetzt werden können.
- c. Wie ist der derzeitige Stand der Ausschreibungen?
Nach den erfolgten Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind fünf weitere Leistungsverzeichnisse

ausgeschrieben (Außenanlagen, Betonarbeiten, Wassertechnik/Rohrleitungen, Abdichtungsarbeiten und Elektro Wassertechnik) und es liegen Bieterangebote vor. Diese werden derzeit ausgewertet.

d. Wann soll mit dem Bau begonnen werden?

Noch in diesem Jahr sollen die Bauarbeiten beginnen.

e. Gibt es ein Parkkonzept?

Selbstverständlich war der Nachweis von ausreichenden Pkw- und Fahrradstellplätzen Bestandteil der Baugenehmigung.

5) Ö 7 Fahrradhäuser:

a. Warum wird nur eine Abschreibungsdauer von 10 Jahren zugrunde gelegt?

Für die Laufzeit der Finanzierung wurde gemäß den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen eine vorgesehene Nutzungsdauer von 10 Jahren für betrieblich genutzte Fahrradgaragen und Fahrradboxen zugrunde gelegt.

b. Nebenkosten von 6,20 €/qm erscheinen mir unverhältnismäßig hoch. Bitte um Erläuterung.

Bei den 6,20 €/m²/Monat handelt es sich um den von uns ermittelten Durchschnittswert. Noch gilt, dass dies die Standardberechnung für die Erst-NK-Vorauszahlung für Interne ist. Als Nebenkosten werden dabei Wartung, Grundsteuer, Strom, Reinigung, Service, u.v.m. zu Grunde gelegt. Diese NK-Vorauszahlung berechnet sich nach einer Abrechnung neu. Eine eventuelle Überzahlung würde dann gutgeschrieben werden.

c. Wie groß ist die Fläche, die den Betriebskosten zugrunde gelegt wird?

Bei der Fläche für das Rathaus Barmen wird von ca. L 6,5 m x T 12,0 m x H 2,75 m ausgegangen und bei der Fläche für das Rathaus Elberfeld ungefähr L 6,5 m x T 2,5 m x 3,0 m. Sobald ein positiver Ratsbeschluss vorliegt starten wir mit der Angebotseinholung und erst wenn ein Modell ausgewählt wurde, kann eine konkrete Aussage zur BK-relevanten Fläche getroffen werden.

Anmerkung zu den Kosten:

Bei der geplanten, kleineren Anlage für das Rathaus Elberfeld (lediglich 20 Fahrräder, ca. 30 m² Nutzfläche) ist der spezifische Quadratmeterpreis im Verhältnis sehr hoch. Demgegenüber sinken bei einer größeren Anlage für das Rathaus Barmen (60 Fahrräder, ca. 80 m² Nutzfläche) die Kosten pro Quadratmeter signifikant. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Faktoren:

a) Degression der Fix- und Gemeinkosten (identische Aufwände wie Baustelleneinrichtung, die An- und Abfahrt von Maschinen, u.v.m.)

b) Geometrisches Verhältnis von Hüll- zu Nutzfläche (Außenwände und das Dach, u.v.m.),

c) Skaleneffekte im Einkauf und in der Ausführung (Größere Materialmengen, u.v.m.)

Ein belastbarer Vergleich der Baukosten mit anderen Städten kann aufgrund des hierfür erforderlichen Prüf- und Erhebungsaufwandes derzeit nicht vorgenommen werden.

Folgende Flächen wurden geprüft (siehe nächste Seite):

Rathaus Barmen

(Fläche 5: auf der Freifläche im Parkhaus, neben dem Neubau)



Rathaus Elberfeld

(Fläche 1, grün markiert wird es nun werden)

