

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Lehn 563 2889 563 8548 thomas.lehn@gmw.wuppertal.de
	Datum:	22.05.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0474/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.06.2020	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
09.06.2020	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
10.06.2020	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung
16.06.2020	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
17.06.2020	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
22.06.2020	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Übernahme des Komplexes Dietrich-Bonhoeffer-Weg 1 und Errichtung eines Ausweichquartiers für Schulen		

Grund der Vorlage

Für die in der mittelfristigen Schulbauplanung vorgesehenen Gesamtanierung der Schulen Ganztagsgymnasiums Johannes Rau und Gesamtschule Else Lasker-Schüler wird der Komplex bzw. die Fläche der ehemaligen Justizvollzugsschule des Landes NRW auf der Hardt für die Schaffung eines Ersatzquartiers benötigt.

Beschlussvorschlag

1. Der Komplex der ehemaligen Justizvollzugsschule des Landes NRW auf der Hardt, Flur 376 mit den Flurstücken 91,99,107 und 115, wird an die Stadt Wuppertal zurückübertragen bzw. von der Stadt Wuppertal bis zu einem Betrag von maximal 840.000 € angekauft. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Maßnahmen zur Rückübertragung vorzunehmen.
2. Die Bestandsgebäude der ehemaligen Justizvollzugsschule werden nach Erwerb vom Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal nach einer zuvor erfolgten Schadstoffentsorgung abgerissen.

3. Im Anschluss daran werden auf der geschaffenen freien Fläche temporäre Ersatzgebäude für die Zeit der Schulsanierungen des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau und der Gesamtschule Else Lasker-Schüler errichtet.
4. Aufgrund der erheblichen Preissteigerungen im Baubereich, unter anderem und vor allem auch bei der Schadstoffentsorgung, musste das mittelfristige Schulbauprogramm bis 2024 überarbeitet und die Kostendimensionen bei vielen Maßnahmen vorsorglich um 20% angehoben werden. Dadurch ist eine Finanzierungslücke von 6,5 Mio. € im Zeitraum bis zum Jahr 2024 entstanden. Zur Deckung dieser Finanzierungslücke und um die jetzt dringend notwendige Sanierung des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau und die der Gesamtschule Else Lasker-Schüler durchführen zu können, die eine Herrichtung der Fläche an der Hardt gem. Ziffer 3 erforderlich macht, werden bei den im mittelfristigen Schulbauprogramm aufgeführten Maßnahmen für die Realschule Vohwinkel, das Berufskolleg am Haspel / Standort am Kothen und die Grundschule Echoer Straße folgende Verschiebungen vorgenommen.
 - Realschule Vohwinkel: Verschiebung 2. Bauabschnitt (Sanierung Altbau Blücherstraße) um 1,5 Jahre – Einsparung bis 2024: 2,9 Mio. €
 - Berufskolleg am Haspel / Gebäude Schluchtstraße: Verschiebung um 6 Monate – Einsparung bis 2024: 2,5 Mio. €
 - Grundschule Echoer Straße: Verschiebung um 6 Monate – Einsparung bis 2024: 1,1 Mio. €.

Einverständnisse

Dr. Slawig

Unterschrift

Dr. Flunkert

Begründung

Für die in der mittelfristigen Schulbauplanung vorgesehenen Gesamtsanierungen des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau (Siegesstraße) und danach der Gesamtschule Else Lasker-Schüler wird für mindestens jeweils ca. 3 Jahre ein Ersatzquartier benötigt. Außer dem Grundstück der ehemaligen Justizvollzugsschule des Landes NRW auf der Hardt konnte trotz intensiver Suche keine geeignete alternative Fläche gefunden werden.

Auf der Hardt geht es um die Flurstücke 91,99,107 und 115 der Flur 376 mit einer Gesamtfläche von 26.472 qm. Bebaut werden können hier in etwa nur die Flächen der jetzigen Bebauung, die zurzeit eine Bruttogrundrissfläche von 15.630 qm aufweisen. Die restliche Fläche ist wegen der Hardthöhlen und dem gewünschten Erhalt der historischen Parkanlagen und Waldflächen nicht bebaubar.

Das größte Flurstück 91 (84% der Gesamtfläche) hatte die Stadt Wuppertal 1955 dem Land Nordrhein-Westfalen zum „Zwecke des Baues einer Pädagogischen Akademie oder einer ähnlichen Einrichtung“ [...] „ohne Gegenleistung, jedoch mit der Auflage, dass dieses

Grundstück nur zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung einer Pädagogischen Akademie verwandt werden darf“ übertragen. „Sollte dieser Verwendungszweck nicht mehr vorliegen, ist das Land Nordrhein-Westfalen verpflichtet, dieses Grundstück zu den gleichen Bedingungen der Stadt Wuppertal zurückzuübertragen. [...] Die Stadt Wuppertal ist in diesem Falle verpflichtet, dem Land Nordrhein-Westfalen für die in Durchführung des Vertragszwecks auf dem Grundstück erstellten Gebäude oder sonstigen Vermögenswerte [...] den vom zuständigen Staatshochbauamt festgesetzten Zeitwert zu erstatten. ...“.

Für die Nutzung der Flächen als Ersatzquartiere wurden folgende Alternativen geprüft:

1. Herrichtung der Bestandsgebäude und Nutzung für 6 Jahre
2. Abriss der Bestandsgebäude und Errichtung temporärer Ersatzgebäude

Zu 1. Herrichtung der Bestandsgebäude und Nutzung für 6 Jahre

Aus Erkenntnissen des Gebäudemanagements aus der Mietzeit für das WDG und aktuell einem Untersuchungstermin vom 20.05.2020 ist selbst eine provisorische Nutzbarmachung des Seminargebäudes inklusive Hörsaal, Aula und Turnhalle sehr kostenintensiv, zeitaufwändig und mit hohen Risiken (eines Totalausfalls) verbunden. Die übrigen Gebäude (Wohngebäude und ehemalige Mensa) müssen auf jeden Fall wegen der vorhandenen Schäden abgerissen werden.

Für eine Herrichtung/Nutzbarmachung der oben genannten Gebäude sind u.a. folgende Aspekte von Bedeutung:

- Das Gebäude ist bedingt durch das Baujahr 1968 und die später stattgefundene Instandhaltung als potentiell asbestbelastet zu bewerten. Bei Beprobungen (im Rahmen der erforderlichen Arbeiten der Beseitigung der Unwetterschäden 2018) konnten Bereiche mit und ohne Asbestbefund in Putzflächen nachgewiesen werden. Jegliche Umbau- und Instandhaltungsarbeiten wären unter diesem Eindruck zu planen und umzusetzen, was die Arbeiten erheblich verlangsamt und die Kosten erheblich erhöht.
- Die Klassenräume verfügen über Handwaschbecken, jedoch sind zwei Stränge bereits infolge von Schäden im Leitungsnetz außer Betrieb genommen worden.
- Ebenfalls mussten einige der WC-Bereiche aus der Nutzung genommen werden, da das Abwassersystem nicht mehr intakt ist. Die verbliebenen WCs reichen zurzeit aus, jedoch führt ein weiterer Schaden hier direkt zur Nutzungseinschränkung des Gebäudes. Die betroffenen Leitungen liegen nach vorliegenden Daten in bis zu 7m Tiefe oder unterhalb der Bodenplatte, was eine Reparatur sehr aufwendig, wenn nicht gar unmöglich macht.
- Die Situation der Regenentwässerung ist analog zu sehen, da das Leitungsnetz ebenfalls nicht mehr intakt ist. Befahrungsergebnisse deuten darüber hinaus daraufhin, dass die Regenentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, sondern auf dem Gelände versickert. Hierin ist unter Umständen auch ein Grund für die Feuchteschäden in den Untergeschossen zu finden.
- Die Fernwärmeleitung zum Gebäude datiert aus 1968 und ist nach Aussage der WSW in sehr schlechtem Zustand. Leitungsbrüche können hier nicht ausgeschlossen werden. Da das Gebäude, zumindest in der Phase der Interimsnutzung durch das WDG, einziger Abnehmer von Fernwärme war, wurde seitens der WSW seinerzeit erklärt, dass Leitungsschäden nur zu Lasten des GMW behoben würden. Inwiefern die Fernwärmeanbindung hier für eine weitere Nutzung durch die WSW sichergestellt wird, ist aktuell unklar.
- Die Heizungsanlage wurde seinerzeit durch die GMW-Werkstatt bereits aufwändig betriebsfähig gemacht. Sie ist in Gänze jedoch aufgrund ihres Alters und der unstrukturierten Reparaturarbeiten seitens des BLB abgängig. Dies betrifft Zentrale, Leitungsnetz und Gebäudeleittechnik.

- Die Elektroverkabelung ist auf dem Stand 1968 und verfügt nicht über entsprechende Schutzeinrichtungen, z.B. FI-Schutzschalter. Diese wurde 2015 durch den TÜV wiederkehrend nach PrüfVO geprüft und lediglich für die Interimsnutzung WDG freigegeben.
- Die Zentralen der Brandmeldetechnik, incl. Aufschaltung zur Feuerwehr, Einbruchmeldetechnik und der Durchsageanlage sind zurückgebaut worden. Teilweise sind auch die entsprechenden Komponenten in dem Gebäude nicht mehr vorhanden.
- Die Netzwerkverkabelung ist eine alte CAT-3 Verkabelung, die zur Anbindung aktueller Technik nicht geeignet ist.
- Die Lüftungstechnik im Gebäude entspricht nicht dem Stand der Technik und ist daher außer Betrieb genommen worden. Eine Instandsetzung/Ertüchtigung ist nicht möglich.
- Die überwiegende Zahl an Fenstern auf der Südseite sind noch Holzfenster mit Einscheibenverglasung aus der Entstehung des Gebäudes und damit als abgängig zu bezeichnen. Auf der Nordseite hat es Erneuerungen in 2003 gegeben, so dass hier Kunststofffenster vorherrschen. Die im Erdgeschoß vorgenommenen temporären Sicherungsmaßnahmen haben jedoch zu Beschädigungen der Fenster geführt, da die Fenster- und Türrahmen zum Anbringen der Sicherungen durchbohrt wurden. Dies betrifft auch die erneuerten Anlagen aus 2003.
- Die obersten Geschoßdecken des Hauptgebäudes sind nicht gedämmt, was eine Ordnungswidrigkeit nach EnEV bedeutet und bei weiterer Gebäudenutzung unmittelbar nachzuholen wäre.
- Die Dächer sind nach Auskunft des BLB aus 2018 nicht mehr zu begehen und weisen zumindest im Bereich der bituminösen Dächer und der Firstbereiche der Schieferdächer deutliche Fehlstellen und erkennbare Materialermüdung auf.
- Nach Kenntnislage aus 2018 sind circa 25 % aller Brandschutztüren zu erneuern. Dies betrifft die Brandabschlüsse zu den Treppenanlagen des ersten Rettungsweges. Hier handelt es sich um große Stahl-Glas-Anlagen.
- In den Untergeschossen ist erkennbar, dass von außen dauerhaft Feuchtigkeit eintritt und die Substanz angreift. Dies trifft auch auf den südlichen Hangbereich der Turnhalle zu.

Aufgrund der beschriebenen baulichen, technischen und schadstofftechnischen Mängel und Risiken ist bei einer mittelfristigen Nutzung der Gebäude für ca. 6-7 Jahre von einem erheblichen Sanierungsaufwand auszugehen. Aufgrund der zu erwartenden Höhe der Gesamtkosten wären diese Arbeiten entsprechend auszuschreiben und zu planen. Da keine fundierten Plangrundlagen seitens des BLB bestehen (Hochbau und Technik) und das GMW aus der Zeit der Interimsnutzung auch nur über rudimentäre Pläne verfügt, stellt dies für die Planung eine nicht unerhebliche Erschwernis dar. Die erforderlichen Schritte von einer Planung, über die Umsetzung bis hin zur Inbetriebnahme, sollten unter idealen Bedingungen mit mindestens 2-3 Jahren veranschlagt werden.

Zu 2. Abriss der Bestandsgebäude und Errichtung temporärer Ersatzgebäude

Zur Minimierung der finanziellen und zeitlichen Risiken (siehe zu 1) werden die Bestandsgebäude abgerissen und auf dieser Fläche temporäre Gebäude (bestehend aus Klassencontainern) für die Schulnutzung errichtet.

Kosten und Finanzierung

Bei Variante 1 fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

Gebäudewerterstattung	0 € - 780.000 €	Je nach Verhandlungsergebnis mit dem BLB
Grundstückskosten	60.000 €	
Teil-Abrisskosten	1.100.000 €	(Wohngebäude und ehemalige Mensa)
Herrichtung Seminargebäude für 6 Jahre (mit Risiken)	2.300.000 € - 15.000.000 €	Aufgrund der wahrscheinlichen Notwendigkeit der Asbestsanierung und anderer Risiken eher 10 - 15 Mio. €
(restlicher) Komplettabbruch nach Schulnutzung *	3.500.000 €	
Gesamt	Mind. ca 7,0 Mio. € - ca. 20,4 Mio. €	

*Alternativ zum Abbruch: Komplettsanierung nach Schulnutzung für anderen Nutzungszweck mit Kosten von ca. 27 Mio. Euro (13.200 qm BGF)

Die Kosten für notwendige temporäre Ersatzgebäude müssen in den jeweiligen Baumaßnahmen abgebildet werden.

Bei Variante 2 fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

Gebäudewerterstattung	0 € - 780.000 €	Je nach Verhandlungsergebnis mit dem BLB
Grundstückskosten	60.000 €	
Abrisskosten (inkl. Schadstoffausbau vorab)	4.600.000 €	
Gesamt	Mind. ca 4,66 Mio. € - ca. 5,44 Mio. €	

Die Kosten für notwendige temporäre Ersatzgebäude (ca. 2-3 Mio.€ pro Schulsanierung) müssen in den jeweiligen Baumaßnahmen abgebildet werden.

Das Investitionsprogramm für Schulen in den Jahren 2020 bis 2024 war bisher in der Finanzierung nicht gesichert, weil es bei den Baukosten massive Kostenerhöhungen gegeben hat. Insgesamt war dadurch ein Fehlbetrag von 6,5 Mio € entstanden. Dies betrifft auch das Projekt auf dem Grundstück Dietrich-Bonhoeffer-Weg, wo durch die sehr starke Erhöhung der Kosten für die Schadstoffsanierung ein Fehlbetrag von 2 Mio. Euro entsteht. Durch die im Schulbauprogramm bis 2024 vorgenommenen Verschiebungen kann jetzt die Finanzierung gesichert werden. Dadurch stehen die für Ankauf, Abriss und die Containeranmietung an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße erforderlichen Mittel im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements zur Verfügung. Allerdings muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass sich durch die Verschiebungen der bisher nicht gedeckter Finanzierungsbedarf ab dem Jahr 2025 auf rund 47,7 Mio. € erhöhen wird.

Fazit

Aufgrund der deutlich geringeren Kosten, der nur temporär benötigten Flächen sowie des großen Sanierungsbedarfs des Gebäudes, wird eindeutig Variante 2 präferiert.

Zeitplan

Nach Rückübertragung bzw. Kauf der Flächen und entsprechendem Beschluss des Rates kann das GMW mit der Planung, Ausschreibung und Beauftragung der Maßnahmen beginnen. Ziel war der Umzug des Ganztagsgymnasiums Johannes-Rau zum Schuljahr 2021/22. Angesichts der langen Dauer der Verhandlungen mit dem BLB können Verschiebungen bei der Fertigstellung nicht ausgeschlossen werden. Alleine für die direkten Arbeiten im Zuge der Schadstoffsanierung müssen, nach entsprechendem Planungsvorlauf, mindestens 6 Monate angesetzt werden.