Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

| | | |
|---|---|---|
| **Antwort auf Anfragen** | Geschäftsbereich | Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters |
| | Ressort / Stadtbetrieb | Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal) |
| | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Thomas Lehn<br>563 2889<br>563 8548<br>thomas.lehn@gmw.wuppertal.de |
| | Datum: | 27.08.2021 |
| | **Drucks.-Nr.:** | **VO/1155/21/1-A**<br>öffentlich |

| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
|---|---|---|
| **27.10.2021** | **Ausschuss für Schule und Bildung** | **Entgegennahme o. B.** |
| **28.10.2021** | **Betriebsausschuss Gebäudemanagement** | **Entgegennahme o. B.** |
| **02.11.2021** | **BV Barmen** | **Entgegennahme o. B.** |

**Antwort auf die Große Anfrage mehrerer Fraktionen vom 10.08.2021 zu Ersatzquartieren für die Realschule Leimbach während der Sanierungsarbeiten**

## Grund der Vorlage

Gemeinsame Große Anfrage der Fraktionen SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP, DIE LINKE und WfW

## Beschlussvorschlag

Die Antwort der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

## Unterschrift

Montag

## Begründung

**Die Antworten auf die Anfrage zum Thema „Ersatzquartier für die Realschule Leimbach“ wurden in die Anfrage eingearbeitet.**

1. **Was hat zu den Kostensteigerungen für die Nutzung des Ersatzstandortes Hatzfelder Str./Wilkhausstr. geführt?**

   **Antwort zu Frage 1:**

   Im Zusammenhang mit der Kostenfrage der geplanten Sanierung der Realschule Leimbach ist die Frage nur nach den Kostensteigerungen für die Nutzung des Ersatzstandortes Hatzfelder Str./Wilkhausstraße eigentlich zu kurz gegriffen. Nachdem die Realschule aufgrund einer notwendigen Brandschutz- bzw. Elektrosanierung in die Vorhabenplanung des GMWs aufgenommen wurde, fand unter intensiver Beteiligung der Schulgemeinde von September 2017 bis Mai 2018 eine Phase Null statt. Für die Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Konzeption wurden seinerzeit 11,8 Mio. Euro in der mittelfristigen Haushaltsplanung vermerkt. Die Größenordnung dieses Betrages ergab sich nicht aus einer vorliegenden Planung (da es zu diesem Zeitpunkt noch keine gab), sondern aus Erfahrungswerten vergangener Projekte, und es war nur eine erste ganz grobe Kostendimension. Nachdem das nach europaweiter Ausschreibung ausgewählte Architekturbüro einen ersten Entwurf vorlegte, der das in der Phase Null ermittelte Konzept sehr gut umsetzte, und nachdem das Grundstück an der Wilkhausstraße als Fläche für ein Ausweichquartier eingeplant wurde, konnten alle Kostenschätzungen (der verschiedenen Gewerke) im Frühjahr 2020 auf dieser Basis zusammengeführt werden. Ergebnis war, dass die Baukosten mehr als 60 % über dem ursprünglich angenommenen Kostenrahmen lagen und darüber hinaus die Kosten für die Herrichtung des Ersatzquartiers statt der bislang angenommenen 2 - 3 Mio. Euro nun bei ca. 5 Mio. Euro lagen. Ein vom GMW beauftragtes Gutachten sagte zudem aus, dass der Baugrund für das Ersatzquartier ungeeignet sei und sehr aufwendig abgetragen bzw. gesichert werden müsste. Vor diesem Hintergrund wurde die Planung der Maßnahme erst einmal angehalten und sollte grundlegend durchdacht werden mit den beiden Zielsetzungen:
   1. Die wesentlichen Ergebnisse der Phase Null sollen auf jeden Fall umgesetzt werden, und
   2. Die Kosten müssen soweit gesenkt werden, dass überhaupt Realisierungschancen für die Umsetzung bestehen.

   Ergebnis dieser Neuausrichtung der Planung war ein Konzept, in dem
   a) auf die Ausgaben von 5 Mio. Euro für ein Ausweichquartier verzichtet werden kann und
   b) der Gesamtkomplex der Schulgebäude kompakter werden kann, um Baukosten und später Unterhaltskosten zu sparen.

   Eine Baumaßnahme ohne Ausweichquartier wird nach dieser Neuplanung möglich, weil nach einem Abriss eines kleineren Teils der Schule zunächst ein großer zentraler Baukörper auf dem jetzigen Lehrerparkplatz und des jetzigen Aulagebäudes entsteht. Hier könnten die Schüler*innen dann einziehen, bevor mit der Sanierung der restlichen Gebäudeteile begonnen wird.

   Im Frühjahr 2020 ging man bei den Containern auf dem anvisierten Grundstück Hatzfelder Str./Wilkhausstraße von Mehrkosten von 2 - 3 Mio. Euro aus. Seit November 2020 ist jedoch klar, dass die Mehrkosten um ein vielfaches höher ausfallen würden, da mehrstöckige Containeranlagen in Wuppertal ohne die Vorlage einer vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung des Landesbauministeriums nicht mehr genehmigt werden. Für reine Containeranlagen ist eine solche bislang, nach Recherchen des GMW, auch noch nie erteilt worden. Die realistische Chance einer Genehmigung besteht nur für die hochwertigeren Modulbauten, wie sie zz als Ersatzstandort für das Ganztagsgymnasium-Johannes-Rau auf der Hardt geplant

werden. Für die Kosten hat man hier eine Vergleichsgröße, so dass man für das Grundstück Hatzfelder Str./Wilkhausstr. von Kosten in der Größenordnung 14 - 17 Mio. Euro ausgehen muss.

2. **Können die Ersatzmodule auf dem Grundstück später für andere Schulen, für eine Kita oder andere nutzbar sein? Und können so die Kosten, die jetzt aufgebracht werden müssen, später an anderer Stelle eingespart werden?**

   **Antwort zu Frage 2:**

   Theoretisch könnten die Ersatzmodule nach der Nutzung durch die Realschule auch für andere Schulen oder eine Kita nutzbar sein. Je nach Bedarf müssten für den dann erforderlichen Umbau zwischen 1 und 2 Mio. Euro nochmal dazugerechnet werden. Bislang wurden jedoch für diesen Standort kein weiterer dringender Bedarf sowohl in der Schulentwicklungsplanung als auch in der Kita-Bedarfsplanung formuliert.

3. **Wenn das Grundstück Hatzfelder Str./Wilkhausstr. ohne Abtragung der Aufschüttungen für eine Bebauung nicht geeignet ist, kann die Stadt das Grundstück auch keiner anderen Bebauung zuführen und auch nicht bzw. nur mit entsprechenden Preisnachlässen veräußern. Ist es aus Sicht der Stadt nicht sinnvoller, das Grundstück für eine Bebauung vorzubereiten und zwischenzeitlich für die Realschule als Ersatzquartier zu nutzen? Und müssten diese Kosten nicht isoliert von den Sanierungskosten für die Realschule Leimbach betrachtet werden?**

   **Antwort zu Frage 3:**

   Für die Finanzierung eines Ersatzquartiers mit reinen Baukosten von 12-13 Mio. Euro (siehe Antwort zu Punkt 1), d.h. ohne Kosten für die Außenanlagen und ohne Kosten für die Abtragung der Aufschüttungen, stehen im Haushalt der Stadt Wuppertal und im Wirtschaftsplan des GMW keine Mittel zur Verfügung.

4. **Sind andere Standorte für ein Ersatzquartier geprüft worden? Mit welchem Ergebnis?**

   **Antwort zu Frage 4:**

   5 weitere Standorte wurden vorher für eine Nutzung durch die Realschule Leimbach geprüft:

| **Standort** | **Erläuterung** | **Ergebnis** |
|---|---|---|
| **Carnaper Platz** | Festplatz/ Parkplatz | Politische Entscheidung/Beschlüsse, die gegen eine Interimsbebauung sprechen. Platz soll als Veranstaltungsfläche zur Verfügung stehen. |
| **Clausewitzstraße** | Sportplatz | Gewerbeansiedlung geplant; Satzungsbeschluss dieses Jahr. Vermarktung läuft. |

| | | |
|---|---|---|
| **In der Fleute 55** | Brachfläche, Lagerplatz (privat) | Gewerbegebiet (GI), keine Ausnahme für (temp.) Schulbau möglich |
| **Obere Lichten-platzer Str.** | Grundstück des ehemaligen Altenheims Olipla | Kein Baurecht, B-Plan erforderlich , große verkehrliche Probleme |
| **Spitzenstraße** | Brachfläche (Kroschu-Gelände) | War auch als Fläche für die 7. Gesamtschule in Prüfung. Für Interimsnutzung Schule müsste erst Baurecht (neuer B-Plan) geschaffen werden. Mittlerweile ist vom Rat der Stadt beschlossen werden, hier wieder Gewerbe anzusiedeln. |

5. **Unter anderem für das Johannes Rau Gymnasium wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, um alle Möglichkeiten für Ersatzquartier und Sanierung bei laufenden Schulbetrieb zu untersuchen und deren Vor- und Nachteile aufzuzeigen. Gibt es ein solches Gutachten auch für die Realschule Leimbach? Wenn ja, bitten wir um Vorlage des Gutachtens.**

   **Antwort auf Frage 5:**

   Für das Johannes-Rau-Gymnasium wurde kein Gutachten in Auftrag gegeben. Das beauftragte Architektur-Büro untersuchte die „Möglichkeiten für Ersatzneubau und Sanierung bei laufenden Schulbetrieb“. Auch bei der Realschule Leimbach wurde kein Gutachten in Auftrag gegeben. Das gleiche Büro, dass die Untersuchung für das Gymnasium an der Siegesstraße vorgenommen hatte, überprüfte verschiedene Szenarien und entwickelte eine Planung, mit der auf eine Gesamtauslagerung verzichtet werden kann.

6. **Unabhängig davon, dass sich die Fraktionen eine Sanierung im laufenden Schulbetrieb an der Realschule Leimbach nicht vorstellen können (Lärmbelästigung durch Bauarbeiten in direkt angrenzenden Bauteilen bzw. Gebäuden, Wegfall des oberen Schulhofes, Verkleinerung des ohnehin schon kleinen Schulhofes vor dem Haupteingang, Wegfall der Lehrerparkplätze) stellt sich die Frage nach den Mehrkosten, die durch eine verlängerte Bauzeit bei einer Sanierung im laufenden Betrieb entstehen. Müssen dafür Umplanungen vorgenommen und verschiedene Bauabschnitte geplant werden? Mit welchen Mehrkosten im Vergleich zu einer Planung mit Ersatzquartier?**

   **Antwort auf Frage 6:**

   Die Mehrkosten für eine verlängerte Bauzeit betragen ca. 3,15 Mio. Euro. Die Umplanungen, die in diesem Zusammenhang vorgenommen wurden, waren grundlegend und hatten auch das Ziel einer generellen Kostenreduzierung (siehe Antwort auf Frage 1). Es wurden mehrere Bauabschnitte gebildet, um die Sanierung im laufenden Schulbetrieb durchführen zu können.

7. **Alternativ zur Sanierung im laufenden Betrieb, drängt die Schule zumindest auf eine Teilauslagerung der 5. und 6. Klassen. Wie hoch sind die Mehrkosten der Sanierung bei einer Teilauslagerung im Vergleich zu einer Gesamtauslagerung der Schule**

**Antwort auf Frage 7:**

Eine Teilauslagerung erfolgt auch in der angedachten Sanierung im laufenden Betrieb. Es sollen hierzu 4 Containerklassen auf dem nördlichen Schulhof errichtet werden. Die Mehrkosten der Maßnahme mit Gesamtauslagerung im Vergleich zu den Kosten bei einer Teilauslagerung betragen ca. 10,2 Mio. Euro.

8. **Wir bitten um eine tabellarische Gegenüberstellung der Kosten (aktuelle Kostenermittlung einschl. zu erwartender Kostensteigerungen und möglichen Risiken) für a.) Sanierung im laufenden Schulbetrieb, b.) bei einer Teilauslagerung der Schule und c.) bei vollständiger Auslagerung des Schulbetriebs**

**Antwort auf Frage 8:**

Siehe Anlage

**Anlage:** Tabellarische Gegenüberstellung der Kosten