Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereiche	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters Soziales, Jugend, Schule und Integration	
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal) Stadtbetrieb 206 - Schulen	
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Bodo Alexander Bresser 563 6302 Bodo.bresser@gmw.wuppertal.de	Daniel Pytlik 563 4358 563 8423 daniel.pytlik@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.03.2023	
	Drucks.-Nr.:	**VO/0140/23** öffentlich	

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.04.2023	**Ausschuss für Schule und Bildung**	**Empfehlung/Anhörung**
20.04.2023	**Betriebsausschuss Gebäudemanagement**	**Empfehlung/Anhörung**
25.04.2023	**BV Barmen**	**Empfehlung/Anhörung**
04.05.2023	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
08.05.2023	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Gesamtsanierung von der Realschule Leimbacher Straße

Grund der Vorlage

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs der Gebäude ist eine Gesamtsanierung der Realschule Leimbach in Wuppertal Barmen notwendig. Aus diesem Anlass wurde in einem gemeinschaftlich von der Schulgemeinde, dem Stadtbetrieb Schulen und dem Gebäudemanagement durchgeführten „Phase-Null-Prozess“ der Bedarf ermittelt und auf dieser Grundlage eine Planung erstellt.

Mit dem Beschluss (VO/0302/18) zur „Umsetzung des Bundesinvestitionsprogramms Kapitel 2“ vom 07.05.2018 hatte der Rat der Stadt Wuppertal die Umsetzung der Maßnahme „Gesamtsanierung der Realschule Leimbach“ bereits grundsätzlich beschlossen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die umfassende Sanierung und Erneuerung der Realschule Leimbacher Straße mit Gesamtkosten von aktuell 53,3 Mio. Euro inklusive der Kosten für das Interimsquartier auf dem Carnaper Platz (siehe Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal zur Ermächtigung der Anmietung VO/1570/21) sowie 1,5 Mio. Euro für die schulische Ausstattung).

Die Ergebnisse aus der Konzeptionsphase „Phase Null“ sollen dabei möglichst umgesetzt werden.

Einverständnisse

entfällt

Unterschriften

Dr. Kühn Montag

Begründung

Die städtische Realschule Leimbach liegt im Zentrum Wuppertal-Barmens (Nähe Alter Markt). Sie liegt eng eingebettet in einer Nachbarschaft aus vierspuriger Durchgangsstraße, Krankenhaus, Wohnhäusern und einer griechischen Schule. Sie besteht aus vier Gebäudeteilen: einem über hundert Jahre alten Altbau mit dem Verwaltungstrakt, einen direkt zur Leimbacher Str. anschließenden Erweiterungsbau 2 aus dem Jahr 1964 mit Aula und (ehemaliger) Hausmeisterwohnung, einem weiteren 70 Jahre alten Erweiterungsbau 1 mit Fach- und Klassenräumen und WC-Anlage, sowie einem 2011 auf dem oberen Schulhof errichteten Neubau einer kleinen Mensa. Für den Sportunterricht werden Turnhallen außerhalb des Schulgeländes genutzt.

Die Schule wird als 3-zügige Realschule geführt und derzeit von ca. 580 Schüler*innen besucht. Das Kollegium besteht aus ca. 40 Lehrerinnen und Lehrern, dazu kommen noch weitere Beschäftigte wie Integrationshelfer*innen, Hausmeisterin, Sozialarbeiter*innen und Praktikant*innen. Die Schule hat eine Integrationsklasse für Flüchtlinge und bietet das Gemeinsame Lernen an.

Hauptanlass der Sanierungsmaßnahme ist die Notwendigkeit einer umfassenden Brandschutz- und Elektrosanierung. Die vier Gebäude sind darüber hinaus teilweise stark instandsetzungsbedürftig. Die Anordnung, Geometrie und Ausstattung der Unterrichtsräume sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht dem aktuellen und zukünftigen Lernkonzept und dem damit verbundenen Raumbedarf.
Im Zuge des unter Beteiligung von Schulgemeinde, dem Stadtbetrieb Schulen und dem Gebäudemanagement durchgeführten „Phase Null-Prozesses“ wurde daher die Schaffung einer Clusterstruktur für die Jahrgänge mit Selbstlern- und Differenzierungsbereichen herausgearbeitet. Auch die Bereiche MINT, Technik, Kreativität sowie Kommunikation/Verwaltung sollen künftig in Clusterstrukturen angesiedelt sein. Hinzukommen sollen des Weiteren Ruhe- und Rückzugsbereiche für Schülerinnen und Schüler, Beratungs- und Teambereiche für Lehrerinnen und Lehrer sowie den sozialpädagogischen Bereich.

Der Ersatzneubau soll daher die größtmögliche Nutzfläche auf dem engen Grundstück realisieren. Damit sollen die fehlenden Nutzflächen des Bestandes gegenüber dem Raumprogramm der Phase Null realisiert werden. Es sollen die Flächen der beiden Erweiterungsbauten ersetzt werden.

Zu Beginn der Entwurfsplanung war dazu eine Kubatur mit Abstand zur südlichen Nachbarbebauung geplant. Nach Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt sowie dem Gestaltungsbeirat, die Beiträge wurden aufgegriffen und in die Planungen miteinbezogen, ist die Kubatur ab Sommer 2021 so vergrößert worden, dass eine geschlossene Bebauung hin zur Leimbacher Str./ Steinweg entsteht.

Umgesetzt wird des Weiteren ein Barrierefrei-Konzept, wodurch zukünftig grundsätzlich alle Räume barrierefrei erreichbar sein sollen. Ausgenommen sind hiervon lediglich der Arbeitsraum Lehrer im OG 1, die Technikräume im UG 2 im südlichen Teil des Ersatzneubaus, sowie die Technikräume im UG 2 im Altbau. Der Schulhof Nord erhält zwei neue barrierefreie Zugänge, der Schulhof Süd wird über einen barrierefreien Seiteneingang erschlossen und die Mensa über Anpassungen der Geländehöhen. Ein Aufzug bei dem Verbindungstreppenhaus zwischen Altbau und Ersatzneubau fährt alle Geschosse der Gebäude mit Aufenthaltsräumen an. Barrierefreie Toiletten befinden sich im Untergeschoss 3 beim Haupteingang und der Aula im Ersatzneubau, sowie bei den Pausentoiletten im Erdgeschoss des Altbaus. Der barrierefreie Stellplatz befindet sich im Untergeschoss 3 im Ersatzneubau. Die Visualisierungen zum Barrierefrei-Konzept sind Bestandteil der Entwurfsplanung.

Die Dachflächen des Ersatzneubaus als weitere Außenflächen sollen aus ökologischen Gründen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die gleichzeitige Nutzung für Photovoltaik-Module optimiert des Weiteren die Energiebilanz des gesamten Ensembles.

Zu Beginn soll der bestehende Schulhof Nord sowie das neu erworbene Grundstück, Leimbacher Str. 14, saniert und hergerichtet werden. Das derzeit noch verwilderte Erweiterungsgrundstück (notwendige Baumfällungen dafür werden mit gesondertem Beschluss in der nächsten Schonzeit beantragt werden) ermöglicht neben der Erweiterung der Schulhofflächen nun auch eine Erschließung der nördlichen Grundstücksflächen, die bisher nur fußläufig durch den Altbau erreichbar waren. Hierdurch wird zudem die Fluchtwegsituation vom Schulhof Nord direkt auf die Leimbacher Str. entscheidend verbessert.

Es folgt die Errichtung des Interimsquartiers auf dem Carnaper Platz (gemäß Ratsbeschluss VO/1570/21 zur Ermächtigung der Anmietung des Carnaper Platzes). Dorthin sollen in 6 Klassenräumen sowie entsprechenden Nebenräumen die Jahrgänge 5 und 6 bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus einziehen. Somit können die Flächenverluste nach dem Abbruch des Erweiterungsbaus 2 kompensiert werden.

Der Ersatzneubau soll anschließend in einem Bauabschnitt errichtet werden. Nach der Errichtung des Ersatzneubaus werden der Altbau sowie die Mensa umgebaut und saniert. Im Anschluss wird schließlich der Erweiterungsbau 1 abgerissen und zuletzt die Außenanlagen des Schulhof Süd saniert.

Aus den im Bauablauf unvermeidlichen Überschneidungen von Planungs- und Bauleistungszeiträumen resultiert ein erhöhtes Risiko für den Bauherrn, da die Handlungs- und Entscheidungsmöglichkeiten infolge von Ergebnissen des Bauantrages und/oder den Submissionsergebnissen wesentlich eingeschränkt werden. Zu den Risiken tragen des Weiteren auch die Erneuerung, Versetzung und Umschaltung der im Erweiterungsbau 2 befindlichen Transformatorstation der WSW, Arbeiten an den erdverlegten Leitungen sowie Hangsicherungen, Unterfangung von Nachbargebäuden und Sicherungen von Stützmauern bei.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Der Ressourcenverbrauch und Überlegung zu Auswirkungen auf die Umwelt sowie die langfristige Betrachtung von Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus wurden bei der Gesamtsanierung beachtet.

Kosten und Finanzierung

Im Anhang D zum Vorbericht des Haushaltsplans 2023 der Stadt und im Wirtschaftsplan des GMW wird die Maßnahme - aufgrund des früheren Redaktionsschlusses - mit Gesamtkosten in Höhe von 47,8 Mio. Euro ausgewiesen.

Auf Basis der Kostenberechnung gemäß DIN 276 von Dezember 2021 und einer Indexierung von 8,5 % pro Jahr ab 2023 belaufen sich die Kosten für die Gesamtsanierung der Realschule Leimbach auf 51,8 Mio. Euro. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Anmietung des Ausweichquartiers in Form von einer eingeschossigen Containeranlage.

Das nachrichtliche Risiko wird pauschal gemäß Leistungsphase 3 mit 25 % der Kosten (auf Basis der Kostenberechnung inklusive Indexierung), also 13 Mio. Euro, ausgewiesen.

Es war vorgesehen, dass die Maßnahme im Rahmen des Bundesinvestitionsprogrammes Kapitel 2 (KommInvG II) umgesetzt und zu einem Teil in Höhe von 4,5 Mio. Euro über Fördermittel finanziert wird. Aufgrund zeitlicher Verzögerungen können die Fördermittel allerdings nicht mehr im Förderzeitraum in diesem Projekt verausgabt werden, sodass diese für die Maßnahme nicht mehr zur Verfügung stehen und für die Sanierung der Realschule Vohwinkel (1,2 Mio. Euro) sowie der weiteren angemeldeten Projekte eingesetzt werden sollen.

Die Finanzierung der Sanierung erfolgt somit aus der Bildungspauschale und aus Kreditmitteln. Zudem werden 1,2 Mio. Euro Bildungspauschale aus den Vorjahren zur Finanzierung verwendet. Insgesamt wird die Maßnahme in den Jahren nach 2027 ausfinanziert.

Es ergibt sich ein Differenzbetrag in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. Euro.
Dieser Mehrbedarf muss im Rahmen der Haushaltsplanung 2024/2025 inklusive Mittelfristplanung berücksichtigt werden.

Die Kosten für die schulische Ausstattung betragen 1,5 Mio. Euro. Die Finanzierung erfolgt zu 450.000 Euro über bereits veranschlagte Mittel der Bildungspauschale. Der Differenzbetrag in Höhe von 1,05 Mio. Euro wird im Haushaltsplan 2024/2025 inklusive Mittelfristplanung berücksichtigt.

Zeitplan

Die Abläufe der Planungsphase sind derzeit so vorgesehen, dass nach der Errichtung der Erschließungs- und Versorgungsprovisorien, mit dem Umzug der Orientierungsstufe ins Interimsquartier auf dem Carnaper Platz, zum Jahresende 2024 die regulären Baumaßnahmen, wie im Bauablauf beschrieben, auf dem Schulhof Nord beginnen werden sollen. Stufenweise folgen die weiteren Bauabschnitte entsprechend nach. Im Frühjahr 2028 soll der Ersatzneubau fertiggestellt und an die Schule zur Nutzung übergeben werden,
Mit Ausnahme des naturwissenschaftlichen Unterrichts findet dann der gesamte innenräumliche Schulbetrieb in neuen Räumen statt.

Das gesamte Projekt soll, nach heutigem Planungsstand, unter der Voraussetzung eines plangemäßen Ablaufs bis Mitte des Jahres 2031 mit der Fertigstellung der Außenanlagen auf dem südlichen Schulhof abgeschlossen werden.

Anlagen

Anlage 1 - Ergebnisbericht Phase Null
Anlage 2 - Baubeschreibung
Anlage 3a – Lageplan
Anlage 3b – Grundrisse
Anlage 3c – Schnitte
Anlage 4 – Kostenberechnung