

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 000 - Büro OB
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Schulz 5634133 marc.schulz@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.04.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0395/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.04.2024	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung
11.04.2024	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
23.04.2024	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
24.04.2024	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
25.04.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
29.04.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Stärkung des privaten Schulbaus bei den weiterführenden Schulen		

Grund der Vorlage

Allgemeine Schulbausituation in der Stadt Wuppertal

Beschlussvorschlag

Der Rat anerkennt die Notwendigkeit der Ergänzung des bestehenden Schulbauprogrammes des GMW im Bereich weiterführender Schulen um private Anmietungen, um den festgestellten Engpässen bei Schulgebäuden ab der zweiten Hälfte der 2020er-Jahre begegnen zu können.

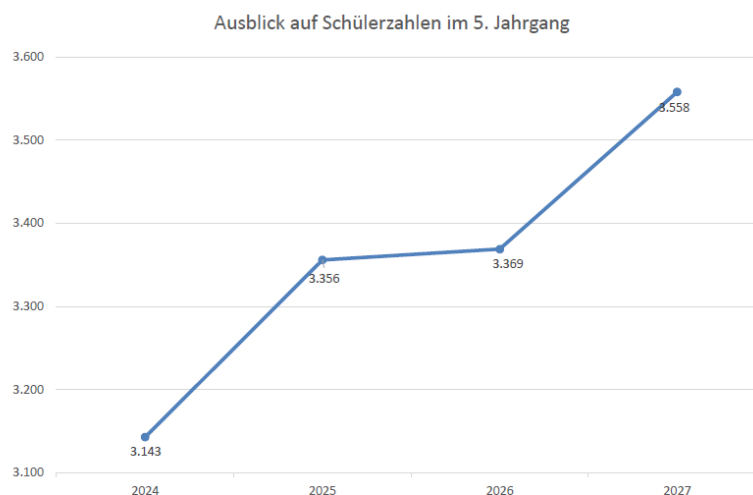
Die Verwaltung wird auf der Grundlage des unten ausgeführten Sachstandes beauftragt, Vorschläge zum weiteren Vorgehen für konkrete Schulanmietungen für die Entscheidung in der Ratssitzung am 01.07.2024 vorzubereiten.

Unterschrift

Schneidewind

Begründung

Wuppertal hat aufgrund der aktuellen Schüler*innen-Prognosen einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Schulplätzen im Bereich der weiterführenden Schulen. Schon heute stehen nicht genügend Plätze an Gesamt- und Realschulen für den Übergang von Klasse 4 nach Klasse 5 zur Verfügung, im Schuljahr 2024/25 steigt die Zahl der Schülerinnen und Schüler um weitere ca. 130 an. Im Zeitraum bis 2027 steigt die Zahl voraussichtlich um weitere 400 Kinder (s. Abbildung).



Quelle: Schulstatistiken Stadtbetrieb 1. Jahrgang 2020 bis 2023,
Keine Prognosezahlen.

STADT WUPPERTAL / SCHULEN

Erschwerend hinzu kommt, dass ab dem Schuljahr 2026/27 mit der abschließenden Umstellung auf G9 noch vorhandene Raumkapazitäten an Gymnasien nicht mehr bereitgestellt werden können und sich der Raummangel an den Realschulen schlagartig erhöht. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen werden in der Zukunft mindestens zwei weitere sechszügige Schulen der Sekundarstufe I benötigt.

Besonders dramatisch stellt sich die Situation unverändert an den Gesamtschulen dar: Die sechs Wuppertaler Gesamtschulen verfügen über insgesamt 34 Züge und eine maximale Aufnahmekapazität von 952 Schüler*innen pro Jahr. Die Anmeldungen zu den 5. Klassen der Schulform ergaben im Schuljahr 2022/23 1.355 Anmeldungen und im Schuljahr 2023/24 1.427 Anmeldungen, aber nur 956 bzw. 979 Aufnahmen. Im Ergebnis werden jährlich 400 bis 450 Schüler*innen an andere Schulformen verwiesen, in der mittelfristigen Prognose bleibt diese Entwicklung annähernd konstant (Schuljahr 2026/27: 7.734 SuS). In einer 6-zügigen Gesamtschule könnten in Klasse 5 ca. 170 Schüler*innen aufgenommen werden. Um der oben dargestellten Gesamtentwicklung bei den weiterführenden Schulen und dem Elternwillen in der Anwahl gerecht zu werden, würden mindestens zwei neue Gesamtschulen benötigt. Mit der Entscheidung zur Errichtung der siebten Gesamtschule in Heckinghausen wurde bereits ein erster Schritt getan, allerdings steht dieses Angebot voraussichtlich erst mit dem Schuljahr 2029/30 zur Verfügung.

Zudem besteht ein immer noch hoher Sanierungsbedarf bei bestehenden Schulen der Sekundarstufen I und II (insb. Gymnasium Siegesstrasse, Realschule Leimbachstraße, Else-Lasker-Schüler-Gesamtschule).

Trotz dieses Handlungsbedarfes hat es bei den Schulprojekten erhebliche Zeit- und Kostenüberschreitungen gegeben. Dies wurde und wird politisch berechtigterweise kritisiert. Auch hat der Regierungspräsident sich Ende Januar in einem Schreiben an den Oberbürgermeister gewandt und auf die aus seiner Sicht problematischen Beschulungssituation für Schülerinnen und Schüler in Wuppertal insbesondere an den Grund- und Förderschulen sowie an den Schulen der Sekundarstufe I, hier aber vor allem den Real- und Gesamtschulen hingewiesen.

Der Regierungspräsident verweist daher auf folgende dringende Handlungskonsequenzen bei den weiterführenden Schulen, die sich aus seiner Sicht ergeben:

- Kurzfristige Schaffung von weiterem Schulraum an bestehenden Gesamt- und Realschulen und eventuell auch an Gymnasien,
- ausreichende Neuerrichtung von Schulen der Sekundarstufe I unterschiedlicher Schulformen.

Um diesen kurzfristigen Bedarf an zusätzlichem Schulraum erfüllen zu können, soll zukünftig im Schulbau vermehrt auf alternative Realisierungsverfahren zurückgegriffen werden, beispielsweise im Rahmen von General- und Totalunternehmer-Verfahren sowie Investorenverfahren und Anmietungen.

Der folgende Vorgehensvorschlag zeigt konkrete Möglichkeiten einer stärkeren Nutzung alternativer Beschaffungsmodelle im Schulbau auf, um die Kapazitäten des GMW zu entlasten und die vorhandenen sowie neue und zusätzliche Aufgaben umsetzen zu können.

Im Folgenden wird ein Überblick über eine Gesamtstrategie bei den anstehenden Schulbau-Projekten im Bereich der weiterführenden Schulen gegeben:

Grundsätzliche Strategie

Durch den verstärkten Rückgriff auf die alternativen Beschaffungsmodelle bei der Umsetzung von Schulbauten im Bereich der weiterführenden Schulen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schnelle und möglichst finanziell verlässliche Realisierung der Zusatzbedarfe an Schulraum
- Kapazitäre Entlastung des Gebäudemanagements (GMW), damit dieses den Sanierungsstau bei den städtischen Bestandsgebäuden reduzieren und die zusätzlichen Aufgaben bewältigen kann
- Aufbau von Erfahrungen mit privaten Gebäudeanbietern sowie mit TU/GU-Verfahren in einem Gebäudesegment der Stadt

Um die Kapazitätseffekte für das GMW zu realisieren, muss die Verlagerung auf alternative Beschaffungsmodelle erfolgen und die laufende Umstrukturierung des GMW fortgesetzt werden.

Erläuterung zu möglichen alternativen Beschaffungsmodellen:

Generalunternehmer-Modell: Erstellung einer Architektenplanung auf konventionellem Wege durch den Bauherrn. Vergabe der Bauausführung an einen einzelnen Generalunternehmer, Voraussetzung ist ein baureifes und städteigenes Grundstück.

Totalunternehmer-Modell: Formulierung des Bedarfes durch den Bauherrn. Vergabe der Planung sowie auch der Bauausführung an einen einzelnen Unternehmer, Voraussetzung ist baureifes und städteigenes Grundstück.

Investoren-Modell: Verkauf- oder Verpachtung eines städtischen Grundstückes mit konkreter Bauverpflichtung an einen privaten Investor mit anschließender Anmietung.

Mietmodell: Anmietung von Schulraum bei einem privaten Vermieter. Kein städteigenes Grundstück erforderlich, sondern Rückgriff auf Grundstück und Gebäude des privaten Vermieters.

Übersicht über mögliche Mietmodelle

Während der Rückgriff auf TU- und GU-Verfahren nur ein anderes Realisierungsmodell des Schulbaus durch das GMW auf städteigenem Grundstück ist, eröffnen insbesondere die Mietmodelle eine besonders zeitnahe Lösung ohne Notwendigkeit eines städtischen Grundstücks. Aufgrund dieser Vorteile wählen immer mehr Städte diesen Weg der Schulraumrealisierung. Alleine die Stadt Köln plant derzeit über zwanzig solcher Anmietprojekte und hat zwei Pilotprojekte bereits begonnen. In der (vergaberechtlichen) Umsetzung kann daher auf einen umfangreichen Erfahrungsschatz insbesondere durch die enge Zusammenarbeit mit der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zurückgegriffen werden.

Aufgrund des oben dargestellten Zeitdrucks werden im Folgenden die möglichen realisierbaren Mietmodelle im Schulbau im Detail dargestellt. Dabei handelt es sich um folgende Schulbauprojekte:

- Anmietung einer weiterführenden sechszügigen Schule im Osten der Stadt (Grundstück Stollenstraße in Wichlinghausen)
- Mietmodell für die Else Lasker-Schüler Gesamtschule im ehemaligen Kaufhof-Gebäude am Neumarkt
- Anmietung von (Ausweich-/ Übergangs-) Schulraum im ehemaligen Fernmeldeamt an der Briller Straße (s. nicht-öffentliche Drucksache VO/0390/24)
- Anmietung eines Vorläuferstandortes für die 7. Gesamtschule in Heckinghausen (Grundstück Wasserstraße in Barmen)

Grundsätzliche Dimensionen für die Betrachtung der dargestellten Mietmodelle:

Für die politische Entscheidung und Bewertung der Mietmodelle spielen unterschiedliche Dimensionen eine wichtige Rolle:

- Geschwindigkeit der Realisierung
- Höhe der Mietkosten (insbesondere im Vergleich zu den Kosten bei einer städtischen Eigenerstellung)
- Auswirkungen auf den städtischen Haushalt (Verschiebung von investiven zu konsumtiven Ausgaben)

- Schulfachliche Beurteilungen

Im Folgenden werden die Dimensionen kurz beschrieben und beurteilt:

- **Geschwindigkeit der Realisierung**

In den Darstellungen zu den Schulprojekten werden konkrete Aussagen zur jeweiligen Fertigstellung gemacht. Dabei wird insbesondere deutlich, dass die Mietmodelle Zeitvorteile von mehreren Jahren im Vergleich zur Eigenerstellung bieten und damit eine Antwort auf den zeitnahen Bedarf der 2020er-Jahre ermöglicht wird.

- **Höhe der Mietkosten**

Da bislang innerhalb der Stadt Wuppertal keine Erfahrungen mit einer großflächigen Anmietung von Schulraum besteht und entsprechend auch keine Erfahrungswerte zur Beurteilung der aufgerufenen Mietkosten vorliegen, wurde die DKC Kommunalberatung GmbH beauftragt einen Grob-Kostenvergleich für die Varianten Eigenrealisierung, TU-Verfahren und Anmietung auf Basis eines vorliegenden Angebotes (weiterführende sechszügige Schule an der Stollenstraße) für eine Schulanmietung aufzustellen, um eine Erstbeurteilung von Mietangeboten vornehmen zu können. Der Kostenvergleich befindet sich aktuell noch in Bearbeitung und kann als Grundlage für das weitere Vorgehen der Verwaltung dienen. Erste Kalkulationen weisen darauf hin, dass die in den Mietangeboten genannten Preise vor dem Hintergrund der städtischen Eigenerstellungskosten durchaus als Gesprächsgrundlage mit Anbietern dienen können.

- **Auswirkung auf den städtischen Haushalt**

Neben der Frage des zuvor genannten Wirtschaftlichkeitsvergleichs eines Mietmodells im Rahmen einer langjährigen Lebenszyklus-Betrachtung sind die konkreten Auswirkungen auf den aktuellen Doppelhaushalt 2024/2025 nebst Mittelfristplanung bis 2028 gesondert zu bewerten. Inwieweit solche Mietmodelle darstellbar sind wird seitens der Kämmerei zeitnah zu prüfen sein, sobald konkrete Zahlen aus dem Wirtschaftlichkeitsvergleich vorliegen. Dies betrifft die entstehenden Mietkosten, ebenso potenziell entfallende Kosten, die bei Eigenrealisierung einzuplanen wären resp. bereits eingeplant sind. Dabei sind auch mögliche Auswirkungen auf den derzeitigen haushaltsrechtlichen Status der Stadt Wuppertal zu betrachten.

Konkrete Darstellungen der möglichen anstehenden Schul-Neubauten

Konkret sind derzeit für anstehende Schulbauprojekte folgende belastbare Szenarien auf Basis eines Mietmodells denkbar:

Neue weiterführende Schule Wichlinghausen

Die Art Invest Education Management GmbH & Co. KG ist im Besitz des ehemaligen Areals der Gärtnerei Pampus an der Stollenstraße (18.000 Quadratmeter) sowie weiterer angrenzende kleinere Grundstücke, so dass sie über eine insgesamt 22.000 Quadratmeter große Fläche verfügt und hat der Stadt ein indikatives Angebot zur Anmietung eines durch sie auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäudes für eine schulische Nutzung unterbreitet. Das Angebot sieht die Entwicklung einer 6-zügigen weiterführenden Schule mit einer 3-fach Sporthalle vor, um somit die Möglichkeit zu schaffen, das Schulplatzangebot in der Stadt zu verbessern. Der Vorschlag für diesen Standort berücksichtigt bereits ein Raum- und Funktionsprogramm, das auch Grundlage aktueller Schulbauprojekte in NRW, u.a. der Stadt Köln ist. Die Entwürfe zum Schulstandort sollen verdeutlichen, dass neben einem großen Maß an Funktionalität die Investorin hohen Wert auf eine zukunftsfähige Schulraumgestaltung, eine integrative und gestalterisch hochwertige städtebauliche Planung

und auf ein Maximum an nachhaltigen Lösungen für die Immobilie legt. Nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgt die Übergabe des Neubaus innerhalb von zweieinhalb Jahren.

Vorläuferstandort 7. Gesamtschule

Am Standort Wasserstraße in Barmen besteht die Möglichkeit, Schulraum für den Vorläuferstandort der 7. Gesamtschule anzumieten. Ein solcher Vorläuferstandort würde den Start der 7. Gesamtschule schon vor dem eigentlichen Start in Heckinghausen ermöglichen, somit für zusätzliche Plätze im Bereich der weiterführenden Schulen in der zweiten Hälfte der 2020er-Jahre sorgen und darüber hinaus weiteren Schulraum im Barmer Raum sichern.

Sanierung Else-Lasker-Schüler Gesamtschule

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Schule und Bildung am 07.02.2024 und im Betriebsausschuss des GMW am 08.02.2024 (siehe VO/1335/23) beschlossen, ist die Verwaltung aufgefordert,

„...Maßnahmen zur Beschleunigung der Sanierung der Gesamtschule Else-Lasker-Schüler inklusive der Option eines vollständigen Abrisses des Schulhauptgebäudes zu prüfen und die Prüfergebnisse mit Zeitplan und Kostenrahmen zum nächsten Gremienlauf vorzulegen“.

Dabei wurden folgende drei Optionen explizit vorgegeben:

- Vorziehen der Planungen auf das Jahr 2024 (mit Baubeginn 2028 und Fertigstellung in 2032)
- Weitere Umsetzungsbeschleunigung durch Abriss statt Sanierung
- Anmietung von Schulraum für die Gesamtschule Else Lasker-Schüler

Für die ersten beiden Varianten bedarf es jeweils eines Ausweichquartiers während der Sanierungsmaßnahme, für die dritte Variante einen dauerhaften Alternativstandort. Die ersten beiden Varianten werden mit Zeit- und Kostenplänen (unter Berücksichtigung unterschiedlicher Realisierungsmodelle) in der nicht-öffentlichen Drucksache VO/0390/24 dargestellt.

Hintergrund zum möglichen neuen Standort für die Förderschule am Nordpark (mit Blick auf die (Interims)-Unterbringungsmöglichkeiten für die Else-Lasker-Schüler-Gesamtschule)

Die Sanierung des Johannes-Rau-Ganztagsgymnasiums (GGJR) wurde unter Federführung des GMWs begonnen und wird fortgesetzt. Zentraler nächster Meilenstein ist der Umzug des Gymnasiums in die neu gebaute Ausweichschule auf der Hardt im Frühjahr 2024. Geplant ist die Sanierung nach rund 4 Jahren Bauzeit abzuschließen.

In seinem Schreiben an die Stadt hat der Regierungspräsident ausdrücklich auf die prekäre räumliche Situation der Förderschule am Nordpark hingewiesen. Um eine zeitnahe Verbesserung zu erreichen wird die Schule nach Abschluss der Sanierungsarbeiten am GGJR und erfolgtem Auszug dauerhaft auf der Hardt untergebracht. Daraus ergibt sich, dass für die interimistische Unterbringung der Else-Lasker-Schüler Gesamtschule eine andere Lösung gefunden werden muss.

Mit Blick auf ein Anmietungsmodell ergibt sich durch die Schließung des Kaufhofs am Neumarkt für die Gesamtschule eine neue attraktive Realisierungsvariante mit positiven Effekten für die Belebung der Elberfelder Innenstadt:

Große Teile der Schule werden im Vorschlag des Unternehmens Coinel, der eine kombinierte Nutzung als Schulgebäude und neuem Standort der Zentralbibliothek vorsieht, in das umfassend umgebaute Kaufhof-Gebäude verlegt. Der bisherige Zentralbereich der Schule wird abgerissen und auf eine aufwändige sowie zeitlich unter Kostenaspekten hoch risikoreiche Sanierung verzichtet. Sollte das Gebäude nicht ausreichend Platz für eine vollständige Unterbringung der sechszügigen Schule bieten, wird unter Beachtung schulorganisatorischer Vorgaben die Weiternutzung der Räumlichkeiten an der Windstraße/ Platz der Republik oder ein zusätzlicher Standort in Nähe des Neumarkts geprüft. Das bisherige Areal der Else-Lasker-Schüler-Schule kann für alternative Schul- oder Stadtentwicklungsprojekte genutzt werden.

Hintergrund zur möglichen Unterbringung der Zentralbibliothek

Mit der Drucksache VO/0557/23 hat der Kulturausschuss die Verwaltung beauftragt, alternative Standorte für die Zentralbibliothek zu prüfen, darunter insbesondere das Gebäude des ehemaligen Kaufhofs am Neumarkt, da das aktuelle Gebäude abgängig ist. Im Rahmen des Angebots für eine Umnutzung des Kaufhofs zu einem Bildungszentrum in der Elberfelder Innenstadt sind u. a. ca. 5.800 qm BGF auf zwei Etagen für die Zentralbibliothek vorgesehen. Durch ein effizient zusammengedachtes Raumprogramm können überdies Flächen gemeinsam mit der Schule genutzt werden. Eine Eröffnung der Bibliothek wäre gleichzeitig mit dem Einzug der Schule nach den Sommerferien 2028 möglich.

Klimacheck

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

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Bei dieser Vorlage handelt es sich um einen Prüfauftrag an die Verwaltung, die Auswirkungen auf den Klimaschutz und/ oder die Klimafolgenanpassung sind erst nach Abschluss der Prüfungen einschätzbar.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

Entfällt

Anlagen

Anlage 1 - Präsentation schulische Umnutzung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes am Neumarkt

Anlage 2 - Präsentation weiterführende Schule an der Stollenstraße

Anlage 3 - Schreiben des Regierungspräsidenten vom 25.01.2024