Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters Soziales, Jugend, Schule und Integration	
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal) Stadtbetrieb 206 - Schulen	
	Bearbeiter/in	Bodo Bresser	Daniel Pytlik
	Telefon (0202)	5636302	563 4358
	Fax (0202)		563 8423
	E-Mail	Bodo.bresser@gmw.wuppertal.de daniel.pytlik@stadt.wuppertal.de	
	Datum:	24.06.2024	
	Drucks.-Nr.:	**VO/0538/24/1-Neuf.** öffentlich	

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
	Ausschuss für Schule und Bildung	**Empfehlung/Anhörung**
	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	**Empfehlung/Anhörung**
25.06.2024	**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW**	**Empfehlung/Anhörung**
27.06.2024	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
01.07.2024	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Gesamtsanierung des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau, Siegesstr. 134, Wuppertal

Grund der Vorlage

Mit dem Beschluss (VO/0871/16) vom 19.12.2016 wurde eine Gesamtsanierung des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau an der Siegesstr. 134 grundsätzlich beschlossen.

Im Vorgriff auf einen Durchführungsbeschluss für die Gesamtmaßnahme wurde mit Ratsbeschluss (VO/0443/23) vom 13.06.2023 die Freigabe von Mitteln in Höhe von 4,38 Mio. Euro zur vorzeitigen Durchführung von Teilleistungen (Planung und Ausführung von Baustelleneinrichtung, notwendige Sicherungsmaßnahmen, Schadstoffsanierung und Rückbauarbeiten) beschlossen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Durchführung der Gesamtsanierung des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau auf dem städtischen Grundstück Siegesstraße 134 mit Gesamtkosten von aktuell 72 Mio. Euro inklusive der Kosten von 3,7 Mio. Euro für die schulische Ausstattung.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschriften

Nocke Montag

Begründung

Aufgrund des Sanierungsbedarfs der Gebäude ist eine Gesamtsanierung des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau an der Siegesstr. notwendig. Gleichzeitig soll der in einem gemeinschaftlich mit der Schulgemeinde, dem Stadtbetrieb Schulen und dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal durchgeführten Beteiligungsprozess (Phase Null) ermittelte Bedarf von zusätzlichen Flächen erfüllt werden.

Im Abschlussbericht wurde die Bedarfslage von den Beteiligten erfasst, um den Planungsprozess zu optimieren und eine zukunftsfähige Schule zu schaffen. Im Rahmen der Finanzierbarkeit wird das Ganztagsgymnasium Johannes Rau nach den aktuellen pädagogischen Konzepten saniert bzw. erweitert (siehe Anlagen).

Das Ganztagsgymnasium ist in der Sekundarstufe I dreizügig, die Sekundarstufe II ist fünfzügig. Es wird für die Planung von einer Schüleranzahl von bis zu 800 Personen und einer Lehreranzahl von bis zu 75 Personen ausgegangen.

Der Schulstandort befindet sich an der Siegesstraße 134 in Wuppertal-Barmen. Das 5.615 m² große Grundstück ist eingebettet in enger Bebauung. Im Norden grenzt das Grundstück an die Siegesstraße, parallel zu dieser verläuft im Norden die Hauptrasse der Deutschen Bahn durch die Innenstadt. Entlang der Siegesstraße schließen im Westen und Osten grenzständig jeweils viergeschossige Wohngebäude an die Schulgebäude an. Südlich des Schulgrundstücks liegen teilweise grenzständige Garagen und Wirtschaftsgebäude, teilweise bis zu knapp 8 m hohe Gelände-Stützmauern, hinter denen das Grundstück der Hauptschule Barmen-Südwest an der Emilienstraße liegt.

Der Gebäudekomplex des Ganztagsgymnasiums umfasst derzeit 4 Bestandsgebäude:

- Altbau, Baujahr 1903, teilweise Wiederaufbau 1947:
  In diesem Gebäude befinden sich hauptsächlich Klassenräume für allgemeinen und fachspezifischen Unterricht und die Aula. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
- Turnhalle an der Siegesstraße, Baujahr 1955:
  Die Sporthalle liegt im ersten Obergeschoss, im Erdgeschoss befindet sich ein überdachter Außenraum.
- Bestandserweiterungsbau 2 hinter dem Altbau, Baujahr 1969:
  In diesem Gebäude befinden sich hauptsächlich Klassenräume für allgemeinen Unterricht und die Verwaltung mit dem Lehrerzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein überdachter Außenraum.
- Bestandserweiterungsbau 1 an der Siegesstraße, Baujahr 1982:
  In diesem Gebäude befinden sich hauptsächlich Klassenräume für allgemeinen und fachspezifischen Unterricht und die Mensa mit eigener Küche.

Die Gebäude sind teilweise stark instandsetzungsbedürftig. Die Anordnung, Geometrie und Ausstattung der Unterrichtsräume sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht dem aktuellen und zukünftigen Lehrkonzept und dem damit verbundenen Raumbedarf. Eine Instandsetzung und teilweise Erneuerung der Gebäude sind erforderlich.

Im Rahmen eines 2017-2018 gemeinschaftlich mit der Schulgemeinde, dem Stadtbetrieb

Schulen und dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal durchgeführten Beteiligungsprozess, der sogenannten Phase Null, wurde in einem Workshop-Verfahren eine Neuausrichtung des Schulbetriebes entwickelt und formuliert. Ergebnisse sind sowohl pädagogische Ziele als auch ein neues Raumprogramm, mit Schaffung von Clusterstrukturen und Differenzierungsbereichen für die Jahrgänge.

Die Ergebnisse der Phase Null wurden anschließend in einer Machbarkeitsstudie geprüft. Wesentliche Ergebnisse daraus sind, dass neue Raumprogramm nicht in den bestehenden Gebäuden umgesetzt werden kann, eine Dreifach-Sporthalle nicht umgesetzt werden kann und die Position der Gebäude auf dem beengten Grundstück kaum variabel ist. Die priorisierten Ziele der Sanierungsmaßnahme sind die Sanierung und Modernisierung des Gebäudekomplexes unter Berücksichtigung des Anforderungsprofils, sowie die Errichtung des größtmöglichen Volumens am Standort zur Vergrößerung der Nutzflächen und bestmöglichen Umsetzung des Raumprogrammes. Hierzu soll die abgängige Turnhalle abgebrochen werden durch einen Neubau mit einer Einfachsporthalle im Keller, einer Mensa im Erdgeschoss und Klassen- bzw. Fachräumen in den drei Obergeschossen ersetzt werden.

Aufgrund der sehr beengten Grundstücksverhältnisse und der schwierigen Erschließungssituation des Grundstücks an der Siegesstraße wurde früh im Projektverlauf entschlossen, dass die Schulgemeinde für die Zeit der Sanierung ein Ersatzquartier bezieht und so der Schulbetrieb aufrechterhalten wird. Dieses Ersatzquartier wurde am Dietrich-Bonhoeffer-Weg errichtet, die Schulgemeinde ist in den Osterferien NRW 2024 dorthin umgezogen.

Die Baustelle an der Siegesstraße 134 wird im Rahmen der mit VO/0443/23 beschlossenen Teilleistungen im 2. Quartal 2024 eingerichtet und die Schadstoffsanierung und Abbruch der Turnhalle, sowie die Schadstoffsanierung der Bestandsgebäude, durchgeführt.

Nach Abschluss der Rückbauarbeiten sind die Erd- und Spezialtiefbauarbeiten für den Neubau geplant. Die rund 7 m tiefe Baugrube muss mit im Erdreich rückverankerten Bohrpfahlwänden gesichert werden. Die Anker müssen auch unterhalb des Nachbargrundstücks Siegesstraße 104/140a eingebracht werden. Die hierfür notwendige Nachbarzustimmung liegt vertraglich gesichert vor.

Anschließend ist die Errichtung des Neubaus als Stahlbetonkonstruktion mit Flachdach und vorgehängter hinterlüfteter Fassade mit Faserzementplatten geplant.

Parallel zur Errichtung des Neubaus soll die Gesamtsanierung der Bestandsgebäude einschließlich der technischen Gebäudeausrüstung stattfinden. Der Altbau soll unter Berücksichtigung des Denkmalrechtes saniert werden, Teile des Dachtragwerks müssen ertüchtigt werden und die Fenster ersetzt werden. Die Bestandserweiterungsbauten 1 und 2 sollen entkernt und saniert werden, die Dächer baukonstruktiv und energetisch instandgesetzt werden, und die Außenwände neue Fenster und neue vorgehängte hinterlüftete Fassaden mit Faserzementplatten erhalten.

Als energetischer Standard wird für den Neubau der Passivhaus-Standard geplant. Die Bestandsgebäude sollen in Anlehnung an den Passivhaus-Standard energetisch saniert werden. Im Altbau sollen die Unterrichtsräume über dezentrale Lüftungsgeräte belüftet werden, da kein Platz für ein zentrales Lüftungsgeräte im oder auf dem Gebäude ist. Die Belüftung der Unterrichtsräume im Neubau und in den Bestandserweiterungsbauten 1 und 2, sowie der Aula im Altbau, soll über zentrale Lüftungsgeräte erfolgen, die auf den Dächern des Neubaus, des Bestandserweiterungsbaus 2 und im Keller des Bestandserweiterungsbaus 1 geplant sind. Der verbleibende freie Dachflächenanteil des Bestandserweiterungsbaus 1 soll für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Die Beheizung des Gebäudes wird weiterhin über den Anschluss an die Fernwärme erfolgen. Notwendige Leitungsverlegungen im öffentlichen Straßenraum sind berücksichtigt.

Im Anschluss an die Errichtung des Neubaus und der Sanierung der Bestandsgebäude wird das Außengelände samt Entwässerungsleitungen erneuert. Das anfallende Regenwasser wird oberirdisch durch Geländemodellierung und durch unterirdische Speicherelemente aufgefangen und über 3 Einleitstellen in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Freiraumgestaltung soll unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche schaffen. Der Schulhof ist über die an die Ostgrenze des Grundstücks verlegte Feuerwehzufahrt von der Siegesstraße aus befahrbar. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Schulgrundstück entlang der Siegesstraße und auf dem bestehenden Lehrerparkplatz vorgesehen.

Der Gesamtkomplex wird zukünftig eine barrierefreie Erschließung ermöglichen. Da aufgrund der verschiedenen Geschosshöhen der bestehenden Gebäude die Übergänge zwischen den Gebäuden nicht durchgängig barrierefrei hergestellt werden können, ist in jedem Gebäude ein neuer Aufzug geplant, sodass der Gesamtkomplex barrierefrei erschlossen werden kann. Auch der Schulhof wird über einen weiteren Aufzug und Rampenanlagen barrierefrei erschlossen. Die Bushaltestelle vor der Schule in der Siegesstraße wird aufgrund der Baumaßnahme verlegt und wird ebenfalls barrierefrei gestaltet.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Der geplante energetische Standard des Neubaus und der Gesamtsanierung der Bestandsgebäude hat positive Auswirkungen auf die Ökobilanz des Gebäudes. Der Ressourcenverbrauch und Überlegungen zu Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Betrachtung von Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus sind beachtet.

Kosten und Finanzierung

Die Maßnahme ist bzw. wird im Wirtschaftsplan des GMW etatisiert.

Auf Basis der vorliegenden Kostenberechnung gemäß DIN 276 mit Stand von April 2024 und einer Indexierung von 8,5 % pro Jahr ab 2024 und 5 % pro Jahr ab 2027 belaufen sich die Kosten für die Gesamtsanierung des Ganztagsgymnasium Johannes Rau nach heutigem Kenntnisstand auf 68,3 Mio. Euro. Darin enthalten sind die Kosten i.H.v. 4,38 Mio. Euro aus dem „Beschluss für Teilleistungen der Gesamtsanierung des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau“ (VO/0443/23).
Das nachrichtliche Risiko wird pauschal gemäß Leistungsphase 3 mit 25 % der Kosten (auf Basis der Kostenberechnung inklusive Indexierung), also 17,1 Mio. Euro, ausgewiesen.

Die Finanzierung der Sanierung erfolgt aus der Bildungspauschale, Finanzmitteln aus dem Belastungsausgleichsgesetz G9 und aus Kreditmitteln. Die im „Beschluss für Teilleistungen der Gesamtsanierung des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau“ (VO/0443/23) berücksichtigten Mittel aus Resten der Bildungspauschale sind weiterhin berücksichtigt.

Im Wirtschaftsplan 2024 des GMW, Maßnahme M-15-00115 des Vermögensplans, ist die Baumaßnahme mit einer Gesamtsumme von 62,7 Mio. Euro, davon 3,5 Mio. Euro für 2024, berücksichtigt. Der darüber hinaus gehende Betrag i. H. v. 5,6 Mio. Euro muss im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2025 inklusive Folgejahre berücksichtigt werden. Der Betrag ist zudem in der Haushaltsplanung 2026/2027 inklusive Mittelfristplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Kosten für die schulische Ausstattung betragen 3,7 Mio. Euro. In den aktuellen Haushaltsplanungen ist für die schulische Ausstattung in den Jahren 2022 bis 2028 eine Gesamtsumme von 1,8 Mio. Euro berücksichtigt. Der Differenzbetrag in Höhe von 1,9 Mio. Euro wird im Haushaltsplan 2026/2027 inklusive Mittelfristplanung berücksichtigt.

Angaben zu Gesamtflächen nach Sanierung (Leistungsphase 2):
- Brutto-Grundfläche (BGF): 15.043 m²
- Nutzungsfläche (NUF): 10.476 m²

Zeitplan

Beginnend mit den durch den „Beschluss für Teilleistungen der Gesamtsanierung des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau“ (VO/0443/23) beschlossenen vorbereitenden Arbeiten und Baustelleneinrichtung im 2. Quartal 2024, anschließender Schadstoffsanierung und Abbruch der Turnhalle folgen die weiteren Bauabschnitte entsprechend nach.
Die Sanierung und Neuerrichtung der Gebäude soll, nach heutigem Planungsstand, unter der Voraussetzung eines plangemäßen Ablaufs bis Ende 2028 abgeschlossen werden. Es schließen sich daran noch die Arbeiten zur Neugestaltung des Schulhofs an, die nach heutigem Planungsstand bis Mitte 2030 abgeschlossen werden sollen.

Anlagen

Anlage 01 - Ergebnisbericht Phase Null
Anlage 02 - Objektbeschreibung
Anlage 03 - Entwurfsplanung
Anlage 04 - Lageplan
Anlage 05 - Kostenberechnung