

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	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 Bresser 563 2889	Daniel Pytlik 563 4358 563 8423
	Datum:	18.11.2024	
	Drucks.-Nr.:	VO/0943/24 öffentlich	
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität	
19.11.2024	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung	
27.11.2024	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung	
28.11.2024	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung	
10.12.2024	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss		
WAW	Empfehlung/Anhörung		
12.12.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung	
16.12.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung	
14.01.2025	BV Langerfeld-Beyenburg	Entgegennahme o. B.	
Neu- und Umbau 7. Gesamtschule Wuppertal			

Grund der Vorlage

Die Umsetzung der 7. Gesamtschule am Standort Bockmühle soll als Pilotprojekt in einer Gesamtvergabe (Totalunternehmer-Verfahren) erfolgen. Der Rat der Stadt Wuppertal hat mit Beschlussvorlage mit Drucksachennummer VO/0397/23 am 13.06.2023 über die Vergabestrategie und die Vergabepakete entschieden.

Teilprojekt 1 – Schadstoffsanierung, Rückbau und Bodensanierung:

Vergabepaket 1

- Planung – Einzelvergabe
- Ausführung – Einzelvergabe

Vergabepaket 2 – Bodensanierung

- Planung – Einzelvergabe
- Ausführung – Einzelvergabe

Teilprojekt 2 – Neubau und Umbau 7. Gesamtschule:

Vergabepaket 3

Planung und Ausführung - Gesamtvergabe (TU-Verfahren)

Mit dieser Beschlussvorlage soll nun die Durchführung der Vergabepakete für das Teilprojekt 1 und das Teilprojekt 2 beschlossen werden.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung im Rahmen des noch zu beschließenden GMW Wirtschaftsplans 2025:

- a. die Durchführung des Teilprojektes 1 in Einzelvergabe auf dem städtischen Grundstück Bockmühle 12-18,
- b. die Durchführung des Teilprojektes 2 – Neubau und Umbau 7. Gesamtschule in Gesamtvergabe (TU-Verfahren) auf dem städtischen Grundstück Bockmühle 12-18.
- c. die Ausstattung der 7. Gesamtschule mit losem Mobiliar.

Die Projektvorbereitungskosten (Grundstücksankauf, Projektsteuerung, Bauherrenaufgaben, Hochwasserschadenbeseitigung etc.) belaufen sich auf 7,48 Mio. Euro und sind Teil der Gesamtbaukosten, die der Anlage 6 zu entnehmen sind.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 157,7 Mio. Euro inklusive der Kosten von 22,8 Mio. Euro für die schulische Ausstattung.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist grundsätzlich einverstanden, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Finanzierung noch sicherzustellen ist.

Dazu bedarf es entsprechender investiver Ermächtigungen im noch vom Rat zu beschließenden GMW-Wirtschaftsplan 2025. Dabei ist zu beachten, dass die für Zwecke des Gebäudemanagements im städtischen Doppelhaushalt 2024/2025 veranschlagte Kreditermächtigung einzuhalten ist.

Da die Maßnahme über den bisherigen Planungshorizont des städtischen Haushalts hinausgeht, bedarf es noch zusätzlicher Kreditermächtigungen von rund 60 Mio. Euro. Es wird darauf hingewiesen, dass künftig das Erfordernis der aufsichtsbehördlichen Einzelgenehmigung der Kreditaufnahme seitens der Bezirksregierung entstehen kann.

Unterschriften

Matthias Nocke

Mirja Montag

Begründung

Das Planungsbüro BIREGIO hat in seinem Gutachten zur Grundschulentwicklungsplanung (VO/0042/23) eine wachsende Anzahl an Schüler*innen in der Primastufe ermittelt und auch die Notwendigkeit von Schulraumerweiterungen in dieser Schulstufe festgestellt. Diese steigende Schüleranzahl wird in den nächsten Jahren in der Sekundarstufe I ankommen. Um den Schulplatzbedarf zu decken, wird auch in der Sekundarstufe I dringend zusätzlicher Schulraum benötigt. Aufgrund der seit Jahren hohen und nicht erfüllbaren Nachfrage nach Gesamtschulplätzen (u.a. VO/0271/24) ist die Errichtung einer 6-zügigen 7. Gesamtschule im Wuppertaler Osten erforderlich.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat mit seiner Sitzung am 12.03.2018 mit der Drucksache-Nr. VO/1089/17 die Verwaltung beauftragt, für eine sechszügige weiterführende Schule im Wuppertaler Osten ein geeignetes Grundstück zu finden. Mit der Drucksache-Nr. VO/0377/18 wurde entschieden, dass die sechszügige weiterführende Schule als Gesamtschule im gebundenen Ganztags zu errichten ist und ein geeigneter Standort für eine Mehrfachsporthalle in Heckinghausen ermittelt werden soll.

Der Rat erneuerte seine Grundsatzentscheidung zum Ausbau des Gesamtschulangebotes im Wuppertaler Osten mit Drucksache-Nr. VO/0241/21 und beschloss den Bau der 7. Gesamtschule am Standort Bockmühle und damit den Ankauf des Grundstücks an der Bockmühle. Des Weiteren beschloss der Rat die Errichtung einer Mehrfachsporthalle im Einzugsgebiet der zukünftigen 7. Gesamtschule.

Mit der Drucksache-Nr. VO/0397/23 hat der Rat der Stadt Wuppertal in einem weiteren Schritt über die Vergabestrategie und die Vergabepakete entschieden. Die Verwaltung wurde beauftragt für die 7. Gesamtschule die notwendigen Planungsleistungen und vorbereitende Maßnahmen bis zum Durchführungsbeschluss für die Vergabepakete 1 bis 3 mit Kosten in Höhe von 1,1 Mio. Euro auszuschreiben und zu beauftragen.

Das Gebäudemanagement hat die für die Durchführung und Begleitung des Teilprojektes 1 und des Teilprojektes 2 notwendigen Fachplanungs- und Beratungsleistungen in Q4/2023 und Q1/2024 beauftragt.

Aktuell erfolgt die Planung und Vorbereitung der Vergaben für die Schadstoffsanierung und den konstruktiven Rückbau für das Teilprojekt 1. Die Vorplanung der Bodensanierung erfolgt parallel zu der Abbruchplanung und wird im Zuge der Abbrucharbeiten konkretisiert.

Parallel hierzu werden die Vergabe- und Vertragsunterlagen sowie die funktionale Leistungsbeschreibung für die Totalunternehmer-Vergabe für das Teilprojekt 2 erstellt. Die Planung für den Neubau und Umbau der 7. Gesamtschule erfolgt durch den Totalunternehmer auf Grundlage der funktionalen Leistungsbeschreibung und dem mit der Schulaufsichtsbehörde und dem Stadtbetrieb Schulen abgestimmten Raumprogramm sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Phase Null. Das Raumprogramm wurde auf Grundlage der „Phase Null“-Ergebnisse und des Raumprogramms für weiterführende Schulen des Städtetags entwickelt. Die Einleitung der Vergabeverfahren für die Teilprojekte 1 und 2 sollen nach Entscheidung durch den Rat der Stadt Wuppertal in Q1/2025 erfolgen.

Eine funktionale Leistungsbeschreibung legt fest, welche technischen, gestalterischen und funktionsbedingten Anforderungen eine Bauleistung erfüllen muss. Zu berücksichtigende Rahmenbedingungen für die Planung und Ausführung werden beschrieben, es werden jedoch keine Massen, Ausführungsdetails und Ausführungsarten vorgegeben. Für die 7. Gesamtschule werden die zu berücksichtigenden Anforderungen und Rahmenbedingungen auf Grundlage der „Phase Null“-Ergebnisse und dem abgestimmten Raumprogramm funktional beschrieben.

Das Raumprogramm sieht, neben den für eine 6-zügige Gesamtschule erforderlichen Fachräumen und Nebenräumen, für die Sekundarstufe I statt geschlossenen Klassenräumen offene Lernbereiche vor. Für die Sekundarstufe II werden Kursräume eingeplant. Die Schule wird mit einer Kochküche, Mensa und einem Mehrzweckraum ausgestattet. Mensa und Mehrzweckraum werden als multifunktionale Versammlungsräume nutzbar sein.

Die Wuppertaler Gesamtschulen sind gebundene Ganztagschulen, an denen alle Abschlüsse der Sekundarstufen I und II erreicht werden können.

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 Überlegungen zu Auswirkungen auf die Umwelt sowie die langfristige Betrachtung von Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus werden bei der Baumaßnahme beachtet.

Kosten und Finanzierung

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

Die Finanzierung erfolgt aus der Bildungspauschale und aus Kreditmitteln.

Die Gesamtkosten für den Bau sind in der Anlage 6 im Einzelnen erfasst. Auf Basis der Kostenberechnung für das Teilprojekt 1 sowie auf Basis der Kostenschätzung für das Teilprojekt 2 von Juli 2024, inkl. einer Indexierung von 8,5 % pro Jahr in den Jahren 2025 und 2026 sowie 5 % im Jahr 2027, belaufen sich die Kosten für die 7. Gesamtschule am Standort Bockmühle nach heutigem Kenntnisstand auf 134,9 Mio. Euro. In dieser Summe ist ein in solchen Vergabeverfahren möglicher TU-Zuschlag von 20 % berücksichtigt.

Das nachrichtliche Risiko wird pauschal gemäß Kostenermittlung mit 25 % der Kosten (auf Basis der Kostenberechnung inklusive Indexierung) mit 4,5 Mio. Euro für das Teilprojekt 1 sowie mit 15% der Kosten (auf Basis der Kostenschätzung inklusive Indexierung) mit 17 Mio. Euro auf das Teilprojekt 2 angegeben.

Im Wirtschaftsplan 2024 des GMW, Maßnahme M-18-00101 des Vermögensplans, ist die Baumaßnahme bisher hingegen nur mit einer Gesamtsumme von 90 Mio. Euro veranschlagt, davon 2,45 Mio. Euro für 2024. Der darüber hinaus gehende Betrag von weiteren 44,9 Mio. Euro ist bisher nicht veranschlagt, somit ist die Finanzierung der Maßnahme derzeit nicht gesichert. Die Maßnahme steht aus diesem Grund noch unter Finanzierungsvorbehalt.

Der erhöhte Betrag soll im Rahmen des GMW Wirtschaftsplans 2025 inklusive Folgejahre berücksichtigt werden. Zudem wird im Wirtschaftsplan 2025 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 123,1 Mio. Euro aufgenommen.

Seitens der Betriebsleitung ist bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2025 zu beachten, dass die im städtischen Haushalt für Zwecke des Gebäudemanagements veranschlagte Kreditermächtigung insgesamt eingehalten werden muss.

Im Haushaltsplan 2024/2025 sind für die Jahre 2024 und 2025 insgesamt 36,8 Mio. Euro Kreditmittel eingeplant, in der mittelfristigen Planung bis 2028 43,9 Mio. €. Damit sind die Mittelabflüsse für 2025 finanziert. Ab 2026 wird der Haushaltsplan entsprechend angepasst.

Der zusätzlich benötigte und bisher im städtischen Haushalt nicht veranschlagte Kreditbedarf von rund 60 Mio. Euro muss in den Folgejahren einplant werden, damit die Maßnahme ausfinanziert ist.

Für die fertiggestellte Schule ist nach heutigem Kenntnisstand mit einer Startmiete von jährlich 8,5 Mio. Euro sowie voraussichtlichen jährlichen Betriebskosten, basierend auf vergleichbaren Nutzungsflächen, von 615.000 Euro zu kalkulieren.

Die Kosten für die schulische Ausstattung wurden auf Grundlage von Vergleichsprojekten und Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) ermittelt. Seitens der zu beteiligenden Leistungseinheiten der Stadt Wuppertal können zu diesem frühen Zeitpunkt keine Kosten benannt werden, da bei der Stadt Wuppertal bisher keine Schulprojekte mit einem vergleichbaren pädagogischen Konzept der „Offenen Lernlandschaften“ ausgeführt wurden.

Es handelt sich hierbei um Kosten für die allgemeine Ausstattung, besondere Ausstattungen, informationstechnische Ausstattung und künstlerische Ausstattung in Außenanlagen und Gebäuden.

Die Kosten für die schulische Ausstattung werden daher nach heutigem Kenntnisstand auf 22,8 Mio. Euro geschätzt. In den aktuellen Haushaltsplanungen ist für die schulische Ausstattung in den Jahren 2026 bis 2028 jedoch nur eine Gesamtsumme von 2 Mio. Euro berücksichtigt. Der Differenzbetrag in Höhe von 20,8 Mio. Euro soll im Haushaltsplan 2026/2027 inklusive Mittelfristplanung berücksichtigt werden. Die Beschaffung der Ausstattung erfolgt sukzessive, da einzelne Gebäudeteile frühzeitig in Nutzung gehen sollen.

Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 10-15 Jahren für die schulische Ausstattung sind jährliche Abschreibungen in Höhe von ca. 1,3 Mio. Euro zu erwarten. Dem stehen teilweise Erträge aus der Auflösung der Bildungspauschale gegenüber.

Zusammenfassend dargestellt, belaufen sich die Gesamtkosten (KG 100-700) für den Neu- und Umbau für die 7. Gesamtschule, unter Berücksichtigung der Kosten für die schulische Ausstattung (KG 600), geschätzt somit auf insgesamt 157,7 Mio. Euro.

Angaben zu Gesamtflächen gemäß Vorplanung (Leistungsphase 2):

- Grundstücksfläche (GF): 11.200 m²
- Bebaute Fläche Bestand und Neubau geplant (BF): 4.753 m²
- Brutto-Grundfläche Bestand und Neubau geplant (BGF): rd. 22.337 m²

Zeitplan

Die Ausschreibung soll im 1.Quartal 2025 starten.

Die Durchführung der Schadstoffsanierung und des konstruktiven Rückbaus soll in Q2/2026 abgeschlossen sein. Die Bodensanierung soll bis Q1/2027 fertiggestellt werden.

Der Neubau und Umbau 7. Gesamtschule soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen, so dass Gebäudeteile frühzeitig in Nutzung gehen können. Das gesamte Bauvorhaben soll in Q2/2030 abgeschlossen werden.

Anlagen

Anlage 1 – Teilprojekt 1 – Baubeschreibung

Anlage 2 – Teilprojekt 2 – PhaseNull Ergebnisbericht

Anlage 3 – Teilprojekt 2 – Allgemeine Projektbeschreibung

Anlage 4 – Teilprojekt 2 – Verfahrensbeschreibung TU-Vergabe

Anlage 5 – Teilprojekt 2 – Erläuterung FLB und Angebotspreis

Anlage 6 – Kostenermittlung Gesamtprojekt

