

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Lehn 563 2889 563 8548 thomas.lehn@gmw.wuppertal.de
	Datum:	21.01.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0057/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.02.2019	BV Cronenberg	Entgegennahme o. B.
07.02.2019	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entgegennahme o. B.
Berghauser Straße 45 (ehemalige Hauptschule)		

Grund der Vorlage

Das GMW wurde gebeten, zur Sitzung der Bezirksvertretung Cronenberg am 06.02.2019 einen Bericht zum Zustand des Gebäudes Berghauser Straße 45 und zur weiteren Nutzungsplanung des Gebäudes vorzulegen.

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Unterschrift

Dr. Flunkert

Begründung

I. Zustand des Gebäudes

Bei dem Gebäude Berghauser Straße 45 gibt es drei gravierende Problemlagen:

1. **Die akute Gefährdung des Altbaus kann nicht kurzfristig gestoppt werden.**
2. **Selbst bei einer mittelfristigen Weiternutzung des Gebäudes ist eine Gesamtanierung notwendig.**
3. **Zurzeit stellt sich eine Sanierung des Gebäudes als unwirtschaftlich dar.**

Zu 1: Die akute Gefährdung des Altbaus kann kurzfristig nicht gestoppt werden

Die Dacheindeckung des Altbaus, bestehend aus Bitumenschindeln, ist großflächig defekt. In den letzten Jahren wurden an vielen Stellen von außen immer wieder Reparaturen vorgenommen. Dies ist seit einigen Monaten wegen der großflächigen Schadenslage nicht mehr möglich.

Bei dem Starkregenereignis vom 29. Mai 2018 ist dann so viel Wasser durch die defekte Dacheindeckung eingedrungen und dann durch Decke und Lampen in den Saal gelaufen, dass aus Sicherheitsgründen der Saal gesperrt werden musste. Hier kann nicht mehr ausgeschlossen werden, dass Teile der Decke herunterfallen. Bei sehr viel Niederschlag ist mittlerweile auch die darunterliegende kleine Turnhalle davon betroffen. Auch hier dringt dann das Wasser durch Decke und Lampen, so dass zumindest zeitweise Sperrungen notwendig waren und sind.

Das GMW ist bestrebt, dass denkmalgeschützte Gebäude zu sichern. Eine sofortige oder kurzfristige Reparatur bzw. Erneuerung der Dacheindeckung des Altbaus ist jedoch nicht möglich, da der Dachraum des Altbaus durch Asbestfasern stark kontaminiert ist. In den 80er oder 90er Jahren wurde in dem Gebäude eine Brandschutzsanierung durchgeführt. Dabei wurden Brandschutzabtrennungen mit Promasbestplatten hergestellt. Die Kontamination des Dachraumes erfolgte höchstwahrscheinlich dadurch, dass diese Platten seinerzeit vor Ort ohne Schutzmaßnahmen geschnitten, angepasst und bearbeitet wurden. Vor einer Dachsanierung hat auf jeden Fall eine umfassende Asbestsanierung zu erfolgen.

Diese Arbeiten waren eigentlich für den Sommer 2018 geplant, nachdem in einem ersten Bauabschnitt schon die Asbestsanierung und im Anschluss daran die Dacherneuerung des Anbaus erfolgt war. Für die Dauer der Asbestsanierung im 2. Bauabschnitt (Altbau) wurden mindestens 10-12 Wochen berechnet. Da wegen der Einrichtung von Schwarzbereichen notwendige Rettungswege für den Schulbetrieb dann nicht mehr zur Verfügung gestanden hätten und die Maßnahme nicht auf die Sommerferienzeit begrenzt war, sollte sie **nach** dem eigentlich für die Sommerferien 2018 geplanten Rück-Umzug der ausgelagerten Bereiche des Berufskollegs am Haspel ins sanierte Stammgebäude erfolgen. Doch bei dem Unwetter am 29. Mai 2018 war das Berufskolleg in der Haspeler Straße eines der am meisten betroffenen Gebäude Wuppertals. Durch die Flutung des gesamten Untergeschosses wurden große Teile eines schon fertigen Bauabschnitts und große Teile der Haustechnik komplett zerstört. Die Sanierungsmaßnahme verlängerte sich dadurch um einen kompletten neuen, jetzt vierten, Bauabschnitt bis zum Sommer 2019. Erst dann sind auch der Rück-Umzug der Berufskolleg-Klassen und die Asbestsanierung des Dachraumes im Altbau Berghäuser Straße möglich.

Deshalb musste das GMW sich jetzt auf notwendige Sicherungsmaßnahmen (für den Personenschutz) beschränken, Räume sperren und die Eingangsbereiche zum Gebäude durch Überdachungen mit Gerüstkonstruktionen absichern.

Zu 2: Selbst bei einer mittelfristigen Weiternutzung des Gebäudes ist eine Gesamtanierung notwendig.

- Neben der Gesamterneuerung der Dacheindeckung weist die hölzerne Dachkonstruktion des Altbaus einen weit fortgeschrittenen biologischen Befall auf, die Querschnittsschwächung einzelner Hölzer ist erheblich. Die hohe Feuchtigkeit aus dem Dachraum durchzieht Wände und Decken.
- Darüber hinaus sind auch die Fenster des Altbaus und des Anbaus sanierungsbedürftig und müssen erneuert werden.
- Im Bereich Sockel und Keller sind die Abdichtungen sowie der Blitzschutz neu herzustellen bzw. zu sanieren.
- Weiterhin ist eine Brandschutzsanierung notwendig und bei der Fluchttreppenanlage an der Aula muss eine Betonsanierung durchgeführt werden.
- Alle technischen Systeme bzw. Installationen sind veraltet und müssen auf den aktuellen Stand gebracht werden. Dies bedeutet eine vollständige technische Entkernung des Gebäudes.
- Die Fassade des Gebäudes muss vollständig überarbeitet, im Bereich des Anbaus komplett erneuert werden.

Wegen des Umfangs und Charakters der Maßnahmen kann man von einer Gesamtsanierung des Komplexes sprechen.

Nach einer Kostenschätzung nach DIN 276 des Büros prokosch + partner architekten berlin, aufgestellt am 17.07.2018, betragen die Gesamtkosten für die Kostengruppen 300 und 400 allein ca. 8 Mio. Euro. Ergänzt durch die anderen Kostengruppen, vor allem durch die Planungskosten, muss mit ca. 10 Mio. Euro gerechnet werden. Für eine Modernisierung entsprechend der heutigen bzw. neuen Nutzungsanforderungen kann man von Kosten von insgesamt 12 bis 14 Mio. Euro ausgehen.

Zu 3: Zurzeit stellt sich eine Sanierung des Gebäudes als unwirtschaftlich dar.

Nach einer Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Investition (hier jetzt 12 Mio. € angenommen) müsste das GMW für das Gebäude eine jährliche Miete von mindestens 840.000 Euro erwirtschaften. Der bisherige Hauptmieter Stadtbetrieb Schulen hat keinen weiteren Bedarf an diesem Standort. Die anderen aktuellen Nutzer/Mieter wie Bergische Musikschule und Sportamt, die nur kleinere Teilflächen angemietet haben, haben keine Mittel, um eine Gesamt-Miete in dem erforderlichen Umfang zu zahlen. Eine Finanzierungsperspektive für die Mieten einer sonstigen Nutzung (Kultur, Versammlungsstätte, Bürgerzentrum, etc) ist nicht in Sicht.

II. Weitere Nutzungsplanung

Das Gebäudemanagement arbeitet zz an einer Machbarkeitsstudie, bei der untersucht wird, ob sich Gebäude, Komplex und Grundstück eignen für eine Nutzung durch die Feuerwehr mit Feuerwehrgerätehaus, evtl. Rettungswache und Wohnungen (für Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr) und den Bau einer kleinen Turnhalle. Gespräche mit dem Leiter der Berufsfeuerwehr und dem zuständigen Dezernenten haben bereits stattgefunden.

Zeitplan

Sobald die Nutzung des Gebäudekomplexes durch das Berufskolleg am Haspel beendet werden kann – voraussichtlich wird dies im Juli/August 2019 sein -, wird mit der Asbestsanierung des Dachraums begonnen. Nach Freimessung des Dachraums kann dann mit der Dachsanierung begonnen werden.

Erste Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Nachfolgenutzung des Komplexes durch die Feuerwehr können voraussichtlich zu Beginn des 2. Quartals 2019 vorgelegt werden.