

Beschlussvorlage	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:	29.04.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0356/19/2-Neuf. öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.05.2019	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
08.05.2019	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung
15.05.2019	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
20.05.2019	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
19.06.2019	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entgegennahme o. B.
Abriss des Altbaus der ehemaligen Hauptschule Langerfeld (Dieckerhoffstr. 6) und Neubau		

Grund der Vorlage

Mit der VO/0081/19 wurde am 07.02.2019 im Betriebsausschuss Gebäudemanagement, am 12.02.2019 in der BV Langerfeld-Beyenburg und am 13.02.2019 im Ausschuss für Schule und Bildung berichtet, dass der Altbau am zukünftigen Standort für die Hauptschule Wichlinghausen (jetzt noch in der Matthäusstraße) in der ehemaligen Hauptschule Langerfeld, Dieckerhoffstraße 6 wesentlich gravierendere Schäden als bisher bekannt aufweist und deshalb Abriss und Neubau des Altbaus und des Anbaus wirtschaftlicher als Sanierung sei. Der Entwurf für den Neubau wurde am 09. April 2019 im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal behandelt. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt Sanierung und Erhalt des Altbaus und Abriss und Neubau des Anbaus und falls dies nach intensiver Prüfung nicht möglich sein sollte, eine Überarbeitung der Entwurfsplanung für den Neubau. Die Prüfung ergab, dass aus wirtschaftlichen, zeitlichen und inhaltlichen Gründen eine Sanierung und Erhalt des Altbaus nicht möglich ist.

Beschlussvorschlag

Das Gebäudemanagement wird beauftragt, den Altbau mitsamt Anbau des Schulkomplexes Dieckerhoffstraße 6 abzureißen und durch einen Neubau, dessen Fassade sich gestalterisch/farblich an die Umgebungsbebauung anpasst, mit Kosten in Höhe von ca. 7,8 Mio. Euro zu ersetzen. Bei der Gestaltung der Architektur sind die Anregungen des Gestaltungsbeirats soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Dr. Flunkert

Begründung

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Wuppertal zur „Grundschulentwicklung der Stadt Wuppertal im Stadtbezirk Oberbarmen“ wurde die Verwaltung, also auch das GMW, beauftragt, „die dauerhafte Verlegung der Hauptschule Wichlinghausen, Matthäusstr. 24, in das Gebäude der ehemaligen Hauptschule Langerfeld, Dieckerhoffstr. 6“ zu prüfen. Bei dem Komplex Dieckerhoffstr. 6 handelt es sich um einen Altbau mit Anbau, einen sog. Neubau und einen Modulbau.

Für den Altbau und den Anbau war das GMW 2017 noch davon ausgegangen, dass Mängel im Rahmen von Bauunterhaltung mit einem Volumen von geschätzten 650.000 € zu beseitigen sind. Gestützt wurde diese Annahme durch die Ergebnisse aus 4 Gutachten, drei vom März 2017 und eins vom Mai 2017, zu den Bereichen Bausubstanz, Feuchteschäden, Schimmel und umfassende Bauwerksprüfung. Diese Einschätzung stellte sich leider als falsch heraus und das Vertrauen des GMW in die Aussagen der Gutachter war nicht gerechtfertigt.

Aufgrund von Erkenntnissen aus anderen Gebäuden und einer bundesweit neuen Einschätzung zu Asbestverbauungen wurden im Herbst 2017 noch weitere Gutachten, jetzt zu dem Vorkommen von Asbest im Putz des Altbaus und des Anbaus am Altbau, in Auftrag gegeben. Das 1. vorläufige Gutachten dazu lag im Februar 2018 und das ergänzende 2. Gutachten Anfang Juni 2018 vor mit dem Ergebnis, dass eine umfassende Asbestsanierung von Altbau und Anbau notwendig sei.

Diese Asbestsanierung wurde vom 09.07.- 17.12.2018 durchgeführt und wurde bis auf Kleinflächen im UG des Altbaus (Heizungsraum) abgeschlossen. Sie bedeutete die komplette Entfernung des Putzes von allen Wänden und Decken und kommt einem Rückbau auf Rohbaustatus und einer Komplettsanierung gleich. Der Planungsentwurf für das Gebäude nach Gesamtsanierung wurde der Schulleitung im September 2018 vorgestellt. Die Kostenschätzung belief sich jetzt auf ca. 6,3 Mio. Euro brutto.

Nach Abschluss der Schadstoffsanierung und der Freilegung aller Wand- und Deckenbereiche wurden weitere erhebliche Schäden an der Gebäudesubstanz, die bei den bisherigen Gutachten nicht gefunden werden konnten und die z.T. durch frühere Umbauarbeiten entstanden sind, sichtbar. „Wandschlitze für Abwasserleitungen, die in den Innen- und Außenecken der Klassenräume vorhanden sind, wurden mit losen oder nur teilweise mit Lehm vermörtelten Ziegeln geschlossen. Beim Rückbau dieser Leitungen sind dadurch massive Ausbrüche im Übergang der Längs- und Querwände entstanden. Balken der oberen Holzbalkendecke haben dadurch kein Auflager mehr. Für einige Bereiche musste der Zugang gesperrt werden, da Ziegel bei Erschütterungen herabfallen können. Das Treppenpodest im Dachgeschoss ist in Teilbereichen gesperrt worden, da auch hier Balken keine Auflager mehr haben. Stürze nachträglich veränderter Türöffnungen haben unzureichende oder gar keine Auflager, da nachträglich vor die alten Wände vorgemauerte Türleibungen ca. 4 – 6 cm jetzt wegbrechen können. Einige Haupt-Stahlträger der Decken haben gestörte Auflagerbereiche durch ungünstig verlegte Installationen.“ Auch die schadhafte Stahlbetonbalken der Aula haben unzureichende Auflager. „Sämtliche Arbeiten

an den schadhafte Mauerwerksbereichen in diesem Gebäude führen zu aufwändigen großflächig auszuführenden Vor- und Sanierungsarbeiten am Mauerwerk.“ (aus 3. Statische Stellungnahme des Ingenieurbüros Bernd Kopper; siehe Anlage 5). Auch an den Stahlbetonteilen wird noch die Notwendigkeit aufwändiger Sanierungs- und Ersatzmaßnahmen befürchtet.

Die Planung und Kostenschätzung aus September 2018 für eine Gesamtsanierung beinhaltete den Versuch, möglichst viel der vorhandenen Substanz zu erhalten. Dies ist nun nach den neueren Erkenntnissen entweder nicht mehr möglich bzw. sehr kostenintensiv. Bei der neuen Kostenschätzung für eine Sanierung musste neben der aufwendigen brandschutztechnischen und statischen Ertüchtigung aller Wände auch ein Aufschlag für eine schwierige Gründung des Gebäudes berücksichtigt werden. Eine zentrale Lüftungsanlage, wie ursprünglich geplant, müsste aus statischen Gründen durch Einzellüftungsgeräte ersetzt werden. Das Dach, bei dem bisher ein Teilaustausch geplant war, müsste nun wegen festgestellter Mängel komplett ersetzt werden. Ergebnis der neuen Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist, dass eine Sanierung die Kosten eines Neubaus um ca. 1,5 Mio. Euro übersteigt. Dabei ist schon berücksichtigt, dass mit einem Neubau der Schule ca. 500 qm mehr an Fläche zur Verfügung gestellt würden und dadurch Erkenntnisse der pädagogischen Architektur berücksichtigt und neue Lehr- und Lernformen, z.B. durch die Bildung von sogenannten Clustern mit offenen Kommunikationsflächen, klaren Strukturen und Anordnungen der Räume zueinander, ermöglicht werden können.

Die jetzt vorliegende Entwurfsplanung des Neubaus umfasst zwei Gebäudetrakte mit Flachdach als kubische Form. Großformatige Fassadenplatten-, in rostrot-Ton, und graue Fassadenelemente sowie hochwertige Metallfenster in Anthrazit runden die klare Erscheinung ab. Die moderate Farbgestaltung, besonders die Anpassung der Farbauswahl an das jetzige Erscheinungsbild des Bestandsgebäudes, fügt sich wieder in das vorhandene Stadtbild ein.

Diese Entwurfsplanung für den Neubau wurde am 09. April 2019 im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal besprochen. Dieser befand den Entwurf nicht einladend und überzeugend und rät von einem Abbruch des Altbaus ab. Lediglich der Anbau könnte abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Sollte eine Sanierung und Erhalt des Altbaus dennoch nach eingehender Prüfung nicht möglich sein, empfahl der Gestaltungsbeirat für die Planung eine erneute Prüfung der Umgebung hinsichtlich prägender Gestaltungselemente wie Fensterformate, Sockelhöhen, Gebäudehöhen und Dachformen.

Das GMW hat auch diese Variante – Erhalt Altbau und Neubau des Anbaus – geprüft. Die Kosten hierfür liegen nach der Kostenschätzung (siehe Anlage 2) um ca. 2,2 Mio. Euro über den Kosten für Abriss und Neubau beider Gebäudeteile.

Hinzu kämen bei einem kompletten Neubau geringere zukünftige Energiekosten und ein geringerer CO₂-Ausstoß, da der Neubau als Passivhaus geplant ist. Bei dem Altbau ist dieser Standard nicht erreichbar, da nur Innendämmung möglich wäre.

Die Fertigstellung des Neubaus ist für August 2021 geplant. Für Sanierung Altbau / Neubau Anbau wäre eine deutlich längere Bauzeit bis Sommer 2022 einzuplanen (siehe Anlagen 3 und 4). Das hängt zum einen mit der maroden Bausubstanz des Altbaus, zum anderen mit den notwendigen Unterfangungs- und Gründungsarbeiten zusammen. Die neue Grundschule Matthäusstraße, die im Schuljahr 2019/20 an dem jetzigen Standort der Hauptschule Wichlinghausen startet, müsste noch ein Jahr länger in Interimsräumen, die 2021 auch noch durch angemietete Schulcontainer ergänzt werden müssten, arbeiten, da mit den Baumaßnahmen an der neuen Grundschule erst nach Fertigstellung der Gebäude an der Dieckerhoffstraße und dem Umzug der Hauptschule begonnen werden kann. Da die Maßnahme an der Matthäusstraße mit Fördergeldern (Gute Schule 2020) finanziert wird,

bestünde hier dann darüber hinaus die große Gefahr, den Förderzeitraum nicht mehr einhalten zu können.

Gegen Erhalt und Sanierung des Altbaus an der Dieckerhoffstraße sprechen wirtschaftliche (Mehrkosten von 1,5 bis 2,2 Mio. Euro), energetische (kein Passivhausstandard), zeitliche (Bauzeit um 1 Jahr länger) und inhaltliche (pädagogisches Konzept) Gründe. Es ist deshalb notwendig, die Gebäude abzureißen und einen Neubau zu errichten.

Die Planung wird überarbeitet, um die Anregungen des Gestaltungsbeirats soweit als möglich zu berücksichtigen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Abriss des Altbaus inklusive Anbau und Neubau eines Schulgebäudes an gleicher Stelle betragen ca. 7,8 Mio. Euro. Die Finanzierung ist über Mittel aus der Bildungspauschale und solchen aus dem Wirtschaftsplan des GMW vorgesehen. Über die Aufteilung müssen noch Gespräche zwischen dem GMW und dem Stadtkämmerer geführt werden.

Zeitplan

Die Abrissarbeiten beginnen im Juni 2019, die Rohbauarbeiten im August/September 2019. Die Fertigstellung ist für August 2021 vorgesehen.

Anlagen

1. Präsentation des Bauvorhabens Neubau (inkl. Fotos zur jetzigen Bausubstanz)
2. Vergleich Kosteneinschätzung der verschiedenen Varianten
3. Zeitplan Abriss/Neubau
4. Zeitplan Sanierung Altbau / Neubau Anbau
5. 3. statische Stellungnahme des Ingenieurbüros Bernd Kopper
6. 2. statische Stellungnahme des Ingenieurbüros Bernd Kopper
7. 1. statische Stellungnahme des Ingenieurbüros Bernd Kopper
8. Stellungnahme des Funktionsbereichs 3 des GMW zu energetischen Aspekten