

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	27.01.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0165/21</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>10.02.2021</b>	<b>Ausschuss für Schule und Bildung</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.02.2021</b>	<b>Betriebsausschuss Gebäudemanagement</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>16.02.2021</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>25.02.2021</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>01.03.2021</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Weiteres Vorgehen bzgl. der Ersatzquartiere für das Ganztagsgymnasium Johannes Rau und die Else Lasker-Schüler-Gesamtschule während der jeweiligen Sanierungszeiten</b>		

### Grund der Vorlage

Kostensteigerungen und Zeitverzögerung bei der geplanten Unterbringung der Schulen Ganztagsgymnasiums Johannes Rau und Gesamtschule Else Lasker-Schüler im Rahmen ihrer Gesamtanierung machen eine Neuplanung erforderlich.

### Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird aufgefordert, alle Alternativvorschläge, bei denen die Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Hochschule / Justizvollzugsschule erhalten werden und alle Alternativvorschläge, bei denen die Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Hochschule / Justizvollzugsschule nicht erhalten werden können, inklusive der Mischformen zwischen den verschiedenen Vorschlägen entsprechend der Anlage 2 zu prüfen.

Die Prüfung soll vor allem folgende Kriterien berücksichtigen:

- Zeitschiene,
- Kosten,
- Nachhaltigkeit der Lösungen,
- Verfügbarkeit und
- Risiken

Für die Ratssitzung am 10.Mai ist eine entsprechende Beschlussvorlage zu erstellen und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

## **Unterschrift**

Montag

## **Begründung**

Nach den bisherigen Planungen wird für die anstehenden Gesamtsanierungen des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau (Siegesstraße) und der Gesamtschule Else Lasker-Schüler für circa jeweils ca. 3 Jahre ein Ersatzquartier benötigt. Außer dem Grundstück der ehemaligen Justizvollzugsschule des Landes NRW auf der Hardt konnte bis zum Juni 2020 trotz intensiver Suche (siehe Anlage 1) keine geeignete alternative Fläche gefunden werden.

Auf der Hardt geht es um die Flurstücke 91,99,107 und 115 der Flur 376 mit einer Gesamtfläche von 26.472 qm. Bebaut werden können hier in etwa nur die Flächen der jetzigen Bebauung, die zurzeit eine Bruttogrundrissfläche von 15.630 qm aufweisen. Die restliche Fläche ist wegen der Hardthöhlen und dem gewünschten Erhalt der historischen Parkanlagen und Waldflächen nicht bebaubar.

Das größte Flurstück 91 (84% der Gesamtfläche) hatte die Stadt Wuppertal 1955 dem Land Nordrhein-Westfalen zum „Zwecke des Baues einer Pädagogischen Akademie oder einer ähnlichen Einrichtung“ [...] „ohne Gegenleistung, jedoch mit der Auflage, dass dieses Grundstück nur zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung einer Pädagogischen Akademie verwandt werden darf“ übertragen. Im Oktober des letzten Jahres wurden dieses Grundstück an die Stadt Wuppertal zurückübertragen und einige kleinere Rand-Flurstücke an die Stadt verkauft. Nach den Erkenntnissen des Gebäudemanagements, dass selbst eine provisorische Nutzbarmachung des Seminargebäudes inklusive Hörsaal, Aula und Turnhalle sehr kostenintensiv, zeitaufwändig und mit hohen Risiken (dem eines Totalausfalls) verbunden sei – die einzelnen Gründe wurden in der Drucksache VO/0474/20, in der weiteren Berichterstattung und in FAQs benannt -, wurde beschlossen, die Gebäude zunächst einer Schadstoffsanierung (v.a. Asbest in den Putz- und Spachtelmassen) zu unterziehen, sie danach abzureißen und für die Interimszeit Schulcontainer anzumieten und aufstellen zu lassen. Die Schadstoffsanierung des Seminargebäudes inklusive Aula und der Turnhalle wird demnächst abgeschlossen sein, die Schadstoffsanierung der Wohngebäude wird zunächst verschoben.

Das Risiko bezüglich einer baurechtlichen Genehmigung der Mietcontainer wurde vom GMW fälschlicherweise als gering eingeschätzt, zumal solche Bauten auch in den Vorjahren mit entsprechenden brandschutzbedingten Nachbesserungen in Wuppertal genehmigt und aufgestellt werden konnten. Die zwischenzeitlich verfügte Änderung im Genehmigungsverfahren, nach denen zur Vorbereitung einer Baugenehmigung vorab (durch die Containerhersteller) beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen eine vorhabenbezogene Genehmigung einzuholen ist, wurde nicht berücksichtigt. Da dieses Verfahren weder bzgl. des Ergebnisses noch bzgl.

einer Zeitschiene eingeschätzt werden konnte, war der anvisierte sehr enge Zeitplan, eine Fertigstellung im Sommer 2021, nicht mehr zu halten. Darüber hinaus waren mittlerweile für die Anmietung des Interimsgebäudes Kostensteigerungen von mindestens 70% bis 100% erkennbar.

Damit waren wesentliche Annahmen, die aufgrund des Kenntnisstandes vom Mai/Juni 2020 dem Ratsbeschluss zugrunde gelegt wurden, nicht mehr haltbar. Die Vergabeverfahren sowohl für den Abriss als auch für den Bau der Interimsgebäude wurden deshalb vom GMW gestoppt bzw. aufgehoben.

Mit dem Ziel, die weiteren Verzögerungen für die Sanierungen des Ganztagsgymnasiums Johannes Rau und der Else Lasker-Schüler-Gesamtschule möglichst gering zu gestalten, bieten sich jetzt folgende Alternativlösungen (siehe auch Anlage 2) zur weiteren Prüfung an:

### **I. Lösungen, bei denen bestehende Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Hochschule/Justizvollzugsschule erhalten bleiben**

- a. Es werden Alternativstandorte für das Gymnasium und für die Gesamtschule gefunden. Die Gebäude auf der Hardt werden für eine spätere Nutzung saniert. Für diese spätere Nutzung findet eine Phase Null (Konzeption) und eine Planung statt.
- b. Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Hochschule/Justizvollzugsschule werden für eine Interimsnutzung durch das Gymnasium und die Gesamtschule saniert. Danach erfolgen weitere Interimsnutzungen (noch keine Festlegung) oder ein Umbau gemäß einer in der Zwischenzeit erfolgten Planung.
- c. Die Sanierungen des Gymnasiums und der Gesamtschule erfolgen im laufenden Betrieb. Die Gebäude auf der Hardt werden für eine Interimsnutzung nicht benötigt.

### **II. Lösungen, bei denen bestehende Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Hochschule/Justizvollzugsschule nicht erhalten bleiben**

- a. Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Hochschule/Justizvollzugsschule werden wie geplant abgerissen und es wird ein höherwertiger Modulbau ausgeschrieben. Nach der Nutzung als Interimsgebäude für das Gymnasium und die Gesamtschule
  - bleibt das Gebäude dauerhaft an diesem Standort stehen und wird, mit entsprechenden baulichen Änderungen, weiter als Schulgebäude (oder für einen anderen Zweck) genutzt oder
  - werden die Modulbauten danach an einen oder mehrere Standorte zur weiteren Nutzung versetzt.
- b. Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Hochschule/Justizvollzugsschule werden wie geplant abgerissen und es wird ein höherwertiger Modulbau ausgeschrieben. Nach der Nutzung als Interimsgebäude für das Gymnasium werden die Modulbauten danach an einen oder mehrere Standorte zur weiteren Nutzung versetzt oder verbleiben am Standort an der Hardt. Für die Sanierung der Gesamtschule wird ein Alternativstandort als Interim gefunden, so dass die Sanierung zu einem früheren Zeitpunkt beginnen kann.
- c. Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Hochschule/Justizvollzugsschule werden wie geplant abgerissen und es wird ein Containergebäude, zunächst für das Gymnasium, inklusive der erforderlichen Genehmigung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW erneut ausgeschrieben. Für das Interim der Gesamtschule wird entweder ein Alternativstandort gefunden oder es werden nach Abschluss der Sanierung des Gymnasiums die Interimsgebäude auf der Hardt bezogen.

Bei der Prüfung und Gegenüberstellung der verschiedenen Alternativen können bis zur Sitzung des Rates im Mai 2021 angesichts der Kürze der Zeit keine Planungen bezogen auf eine dauerhafte Weiternutzung der Bestandgebäude auf der Hardt oder von Modulgebäuden erfolgen. Auch vertiefende Grundstücks- oder Bestandsuntersuchungen werden nicht möglich sein. Deswegen können Kosten in der Regel nur auf der Basis von Kennwerten ermittelt werden

## **Anlagen**

1. Übersicht Standortsuche 2018-2020
2. Grafische Darstellung der zu untersuchenden Alternativen