

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:	13.04.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0528/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.04.2021	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
21.04.2021	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
21.04.2021	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung
22.04.2021	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
04.05.2021	Ausschuss für Finanzen, Steuerungs- und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
06.05.2021	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
10.05.2021	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Ersatzquartiere für das Ganztagsgymnasium Johannes Rau und die Else Lasker-Schüler-Gesamtschule während der jeweiligen Sanierungszeiten		

Grund der Vorlage

Mit der VO/0165/21 (Ratssitzung am 01. und 03.03.21) wurde die Verwaltung aufgefordert, alle Alternativvorschläge für eine Unterbringung des Ganztagsgymnasiums Johannes-Rau und der Gesamtschule Else Lasker-Schüler während der jeweiligen Sanierungszeiten zu prüfen und für die Ratssitzung am 10.Mai 2021 eine Beschlussvorlage zu erstellen.

Beschlussvorschlag

Auf der Hardt am Dietrich-Bonhoeffer-Weg 1 werden die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsschule abgerissen und voraussichtlich bis Mitte 2023 neue Schulgebäude in Modulbauweise errichtet. Ab Sommer 2023 (bis 2026) erhält hier das Ganztagsgymnasium Johannes-Rau (GGJR) seinen Ausweichstandort. Sollten die zurzeit laufende Prüfung des ehemaligen Fernmeldeamtes an der Briller Straße für eine schulische Nutzung und die Verhandlungen mit der Telekom erfolgreich verlaufen, kann dieser Standort

als Ersatzquartier für die Gesamtschule Else Lasker-Schüler (Hauptgebäude) ab Ende 2024 / Mitte 2025 dienen. Nach der Nutzung der Modulbauten auf der Hardt durch das GGJR könnten diese nach entsprechenden Umbauten fortan ab Mitte 2027 für eine dauerhafte schulische Nutzung beispielsweise durch die Förderschule Nordpark (FÖS) genutzt werden. (Option 1)

Sollte das ehemalige Fernmeldeamt für eine schulische Nutzung nicht zur Verfügung stehen, bezieht die Gesamtschule Else Lasker-Schüler ab 2026 (bis 2029) in Nachfolge des GGJR die Modulbauten inklusive weiterer Ergänzungen auf der Hardt. (Option 2)

Einverständnisse

Das Einverständnis des Kämmerers liegt vor.

Unterschrift

Montag

Begründung

Mit dem Ziel, die weiteren Verzögerungen für die Sanierungen des GGJR und der Else Lasker-Schüler-Gesamtschule möglichst gering zu gestalten, wurden die folgenden Alternativen geprüft ¹:

1. 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.

Ergebnis:

Es wurden sowohl Standorte, die schon einmal in der Prüfung waren, als auch neue Standorte geprüft. Für die Gesamtschule erwiesen sich dabei nur die Standorte Briller Straße und Hardt als geeignet. (siehe Anlage 1) Modulbauten an einem alternativen Standort könnten frühestens im Frühjahr 2023 zur Verfügung stehen, bei Berücksichtigung vorhandener Risiken aber auch erst ab Juni 2024. Eine Sanierung der Bestandsgebäude auf der Hardt für eine spätere (dauerhafte) Nutzung könnte frühestens Ende 2026, unter Berücksichtigung der Risiken im

¹ Dabei entsprechen die Angaben zu den Kosten und der Terminplanung dem Stand einer Projektionsphase, wurden auf Basis von aktuellen Kennwerten oder aktuellen Vergleichsangeboten ermittelt und von einem großen renommierten Planungs- und Projektsteuerungsunternehmen auf Plausibilität überprüft. Abweichungen sind mit Fortschreiten der Planung grundsätzlich möglich.

Sommer 2027 beendet sein. (siehe Anlagen 2 und 3). Die Kosten für die dauerhafte Sanierung werden auf 28,8 Mio. Euro geschätzt, die Kosten für die Modulbauten an anderen Standorten auf mind. 16 Mio. Euro. (siehe Anlage 4).

- 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.

Ergebnis:

Die Sanierung der Bestandsgebäude auf der Hardt zunächst lediglich für eine Interimsnutzung würde bis Mitte/Ende 2025 dauern und nach aktueller Schätzung ca. 25,25 Mio. Euro kosten. (siehe Anlage 5) Für die Auslagerung der Gesamtschule müssten zusätzlich noch weitere Modulbauten errichtet werden. (siehe Anlagen 3 und 4)

- c. Die Sanierungen des Gymnasiums und der Gesamtschule erfolgen im laufenden Betrieb. Die Gebäude auf der Hardt werden für eine Interimsnutzung nicht benötigt.

Ergebnis:

Bei der Sanierung des GGJR wäre eine Sanierung im laufenden Betrieb nur mit einer Bauabschnittsbildung und einer Teilauslagerung von mindestens 12 Klassen möglich. Die reine Bauzeit würde sich dadurch auf mindestens 6 Jahre verlängern, die Baukosten steigen und die Belastung der Nutzer*innen in der Siegesstraße wären enorm. (siehe Anlage 6)

Bei der Gesamtschule Else Lasker-Schüler ist eine Sanierung des Hauptgebäudes im laufenden Betrieb nicht möglich, da aufgrund der Struktur des Gebäudes wesentliche technische Anlagen (Heizung, Elektrik, Lüftung, Brandmeldeanlage) nur mit nicht vertretbarem Aufwand getrennt werden könnten.

2. 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.

Ergebnis:

Der Abriss der Bestandsgebäude kann bis Anfang 2022 abgeschlossen sein. Der Aufbau der Module sowie die Herrichtung der Außenanlage/ Schulhof ist bis Anfang 2023, bei Berücksichtigung der Risiken bis Mitte 2023 möglich. Die Kosten inklusive Abriss betragen nach Kostenschätzung ca. 17,7 Mio. Euro (siehe Anlage 7). Für die Gesamtschule müssten weitere Modulbauten errichtet werden. Diese Kosten sind in der Schätzung noch nicht enthalten und würden nach Schätzung voraussichtlich zusätzlich ca. 5,8 Mio. Euro betragen.

- 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.

Ergebnis:

Der Abriss der Bestandsgebäude kann bis Anfang 2022 abgeschlossen sein. Der Aufbau der Module sowie die Herrichtung der Außenanlage/ Schulhof ist bis Anfang 2023, bei Berücksichtigung der Risiken bis Mitte 2023 möglich. Die Kosten inklusive Abriss betragen nach Kostenschätzung ca. 17,7 Mio. Euro (siehe Anlage 7). Für die Gesamtschule wäre das ehemalige Fernmeldeamt an der Briller Straße ein geeigneter Ausweichort. Diese Alternative befindet sich zurzeit noch in Prüfung.

- 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.

Ergebnis:

Der Abriss der Bestandsgebäude kann bis Anfang 2022 abgeschlossen sein. Für die Genehmigungsfähigkeit von Containeranlagen gibt es bislang immer noch keine Erfahrungswerte, so dass hier ein großes Zeitrisko (Annahme bis Ende 2023) besteht.

Schlussfolgerung aus der Prüfung der verschiedenen Alternativen:

- Eine weitere Planung mit Containerbauten ist wegen der momentanen unklaren Genehmigungslage nicht möglich und bedeutet ein unkalkulierbares Zeitrisko. Seit 9. März hat inzwischen ein erster Hersteller eine allgemeine Bauartgenehmigung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIfB) für seine Modulbauten erhalten. Bauvorhabenbezogene Bauartgenehmigungen weiterer Modulbauhersteller sind durch das Landesministerium in jüngerer Vergangenheit erfolgt.
- Eine Planung der Sanierungen ohne Ausweichquartiere ist wegen der hohen Belastung der Nutzer*innen der Gebäude, nicht oder nur sehr aufwendig lösbarer technischer Probleme und Platzbedarf für Baustelleneinrichtungen an beiden Schulstandorten nicht möglich.
- Die Errichtung von Modulgebäuden am Standort Hardt stellt die zeitlich günstigste Variante dar. Eine dauerhafte Nutzung dieses Gebäudes nach dem Interim ist die nachhaltigste Lösung. Sollte das ehemalige Fernmeldeamt an der Briller Straße für eine schulische Nutzung zur Verfügung stehen, könnte dort das Ersatzquartier für das Hauptgebäude der Gesamtschule Else Lasker-Schüler (früher) eingerichtet werden. Sollte das Gebäude nicht zur Verfügung stehen, könnten für die Gesamtschule nach dem GGJR die Ersatzgebäude auf der Hardt genutzt werden. **Die Variante 2.b ist demnach die Variante, die umgesetzt werden sollte.**

Kosten und Finanzierung

Für die Sanierung des GGJR stehen im Wirtschaftsplan des GMW ca. 9 Mio. Euro, in der Bildungspauschale 3 Mio. Euro und an Mitteln aus dem Programm „Gute Schule“ ca. 0,5 Mio. Euro zur Verfügung. Da die Planung sich erst in der Leistungsphase 2 befindet, kann hier nur mit einer groben Kostendimension von ca. 23 Mio. Euro gearbeitet werden. Darin waren 2 Mio. Euro für Ersatzcontainer eingerechnet. Damit betrug der noch nicht gedeckte Bedarf an zusätzlichen Kreditmitteln ca. 10,5 Mio. Euro.

Für ein neues Gebäude für die Förderschule am Nordpark waren in der langfristigen Finanzplanung bei einer Kostendimension von 17,5 Mio. Euro die Finanzierung durch 5 Mio. Euro durch den Wirtschaftsplan des GMW (bei Sanierung / Umbau oder Abriss am Komplex Röttgen 110), 2,5 Mio. Euro durch die Bildungspauschale und 10 Mio. Euro durch zusätzliche Kreditmittel eingeplant.

Für die Umsetzung der Option 1 sind die Mittel für den Abriss der vorhandenen Gebäude bereits im Wirtschaftsplan des GMW enthalten. Dem Mehrbedarf für die Lösung mit den Modulbauten von ca. 13,7 Mio. Euro stehen Einsparungen von ca. 13,5 Mio. Euro bei der Errichtung eines neuen Gebäudes für die Förderschule gegenüber (17,5 Mio. Euro, eingeplant für Röttgen 110, abzüglich Umbaukosten für die Modulbauten von ca. 4 Mio. Euro). Damit betragen die zusätzlichen Kosten für Option 1 ca. 200.000 Euro.

Die Mietkosten für die Auslagerung der Gesamtschule Else Lasker-Schüler müssen in den Gesamtkosten der Baumaßnahme Gesamtsanierung abgebildet werden.

Sollte es notwendig sein, dass die Gesamtschule die Modulbauten auf der Hardt nach Beendigung der Sanierung des GGJR benutzen muss (Option 2), entstehen für die notwendigen zusätzlichen Modulbauten weitere Kosten von ca. 5,8 Mio. Euro. Der Mehrbedarf an Kreditmitteln für die Ausweichquartiere beträgt hier dann insgesamt 16,5 Mio. Euro. Dem gegenüber stehen dann Modulgebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 7.500 qm, die nach dem Sommer 2029 entweder auf der Hardt oder an anderen Standorten weiterbetrieben werden können.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die zeitlichen Verzögerungen für die nächsten Planjahre 2022 und 2023 Entlastungen für den Finanzierungsbedarf ergeben, die allerdings für Kostensteigerungen bei diversen anderen Projekten auch benötigt werden.

In den Jahren ab 2024 wird hierdurch dann aber ein erheblicher zusätzlicher Kreditbedarf in diesem pflchtigen Bereich entstehen, über den mit der nächsten Haushaltsplanung 2022/ 2023 entschieden werden muss und dessen Kapitaldienst spätere Jahre erheblich belasten wird.

Anlagen

1. Übersicht Standortuntersuchungen
2. Variante 1 a – Ergebnisübersicht
3. Variantenvergleich Zeitbedarf
4. Matrix Varianten
5. Variante 1 b – Ergebnisübersicht
6. Untersuchung Sanierung im Betrieb GGJR
7. Variante 2a und 2 b – Ergebnisübersicht