

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Umwelt, Grünflächen und Geodaten
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb GMW (Gebäudemanagement Wuppertal)
	Bearbeiter/in	Michael Hoffmann
	Telefon (0202)	563 2889
	Fax (0202)	563 8548
	E-Mail	michael.hoffmann@gmw-wuppertal.de
	Datum:	28.11.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/2345/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>01.12.2003</b>	<b>Schulausschuss</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>01.12.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Neubau einer Grundschule für Beyenburg</b>		
<b>Alternativangebot "Wupper-Wald-Schule"</b>		

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Dr. Flunkert

### Begründung

Nach der im Mai 2003 überraschend erforderlich gewordenen Schließung der Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Siegelberg 40 begannen beim GMW sogleich intensive Bemühungen mit dem Ziel, den Neubau, der vom Rat der Stadt am 31.03.2003 (VO/1248/03) beschlossen und dessen Fertigstellung zum Beginn des Schuljahres 2005/06 vorgesehen war, bereits deutlich früher, nämlich spätestens bis Ende April 2004, zu errichten. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass der Schützenplatz Am Untergraben, auf dem die Schule zz. in Container-Gebäuden untergebracht ist, am 15.05.2004 wieder geräumt sein muss, wenn die Stadt nicht riskieren will, für jeden Tag der Überschreitung dieses Termins eine Vertragsstrafe von 5.000 € zu zahlen.

In einem im Mai 2003 zunächst bei der Stadtkämmerei eingegangenen Alternativangebot des Herrn Hasenack wurde die Umwandlung einer Fabrikhalle auf dem Gelände der Fa. WGF Colcoton-Garn an der Wupper in ein Schulgebäude vorgeschlagen. Dies hätte – ausgehend von den seinerzeitigen Annahmen (1.300 qm Nutzfläche, 6.50 €/qm monatlich bei einer Vertragslaufzeit von 20 Jahren) – einen wirtschaftlichen Vorteil zugunsten der Stadt von etwa 1,2 Mio. € bedeutet. Die Offerte war allerdings so allgemein gehalten, dass zunächst Klärungsgespräche stattfinden mussten. So wurden am 18.07.03 die Anforderungen an ein Grundschulgebäude Herrn Hasenack und seinem Architekten im Detail dargestellt und vereinbart, dass von ihm bis zum 15.08.03 ein Raumbuch vorgelegt sowie konkrete Aussagen zu den bis dahin offenen Fragen gemacht werden sollten. Dieser relativ kurze

Termin wurde gesetzt, um im Falle einer Entscheidung zugunsten der „Wupper-Wald-Schule“ dem Anbieter ausreichend Zeit für die Realisierung der Baumaßnahme einzuräumen.

Am 22.08.03 ging, obwohl das GMW inzwischen die Anforderungen an Anzahl, Größe und Ausstattung der Räume einer Grundschule zur Verfügung gestellt hatte, allerdings nur ein weiteres sehr allgemein gehaltenes Mietangebot und wenig später ein erster Entwurf eines Mietvertrages beim GMW ein. Um die für die Prüfung dieser Offerte und der – zu diesem Zeitpunkt evident gewordenen – im Zusammenhang mit der Errichtung einer Wuppertaler Grundschule auf dem Gebiet der Stadt Schwelm (verschiedene Regierungsbezirke) entstehenden rechtlichen Probleme erforderliche Zeit zu gewinnen, hat der Verwaltungsvorstand im September beschlossen, die Frist bis zur Fertigstellung der neuen Schule dadurch zu verlängern, dass die Container in den Osterferien auf das Grundstück Siegelberg umgesetzt werden. Hierüber wurden die zuständige Bezirksvertretung und der Schulausschuss mit VO/2101/03 informiert.

Der Anbieter hatte zugesagt, sein Angebot bis zur 48. KW 2003 unter Berücksichtigung der Anforderungen und aus einer Vielzahl von zwischenzeitlich stattgefundenen Gesprächen entstandenen Vereinbarungen zu konkretisieren. Dabei sollte vor Allem eine Vorstellung präsentiert werden, wie der Schulweg, der über eine viel befahrene Landstraße führt, für die Grundschüler gefahrenfrei gestaltet werden kann. Diese Zusage wurde nicht eingehalten, und die von dem Anbieter am 27.11. telefonisch bekundete Absicht, am 05.12. neue Zahlen vorzulegen, hilft angesichts des Sitzungstermins des Schulausschusses am 03.12.03 auch nicht, weshalb hier nur die Darstellung des Angebotes auf der Basis der bisherigen Zahlen und Fakten erfolgen kann.

Danach soll der Mietzins zu Beginn 6,50 €/qm monatlich zuzüglich der Betriebskosten betragen und periodisch angehoben werden. Die Bauunterhaltungskosten sollen von der Stadt getragen werden. Wegen der Ferne zur weiterhin zu nutzenden Turnhalle am „alten“ Standort Siegelberg wäre nach Einschätzung des Stadtbetriebes Schulen der Einsatz eines zusätzlichen Schulbusses erforderlich. Ausgehend von einer inzwischen auf 30 Jahre ausgedehnten Nutzung, ergibt sich ein geringer wirtschaftlicher Vorteil zugunsten des Neubaus am Standort Siegelberg (vgl. Anlage).

Dabei wurden allerdings nur die Kosten für rd. 1.300 qm Nutzfläche, die nach der Schulbau-richtlinie für eine zweizügige Grundschule vorzusehen sind, miteinander verglichen. Herr Hasenack bietet hingegen rd. 1.700 qm an, weil sich diese Größe bei einer sinnvollen Aufteilung der Halle zwangsläufig ergeben wird.

Ferner ist zu bedenken, dass der Vertragsentwurf in seiner derzeitigen Form ein Vorkaufsrecht der Stadt für den Fall vorsieht, dass Herr Hasenack sich von dem Grundbesitz trennen sollte. Diese im Interesse der nachhaltigen Sicherung von Schulraum für den Stadtteil sicher wünschenswerte Regelung hat allerdings zur Folge, dass beim GMW eine entsprechende Rücklage gebildet werden muss, um bei Eintreten der Situation auch über die für die Ausübung des Vorkaufsrechtes erforderlichen Mittel zu verfügen.

Schließlich muss erwähnt werden, dass ein Verkauf des bisherigen Schulgrundstücks am Siegelberg (ca. 5.000 qm verwertbare Fläche unter Aufrechterhaltung der Turnhalle) zwar eine Einnahme zur Folge hätte, der aber ein Vermögensverlust in gleicher Höhe gegenüber stünde, also ein betriebswirtschaftliches Nullsummenspiel. Diese Einnahme darf demnach bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der beiden Lösungen nicht berücksichtigt werden.

## **Anlage**

### Vergleichsrechnung