

6/6-ZÜGIGE WEITERFÜHRENDE SCHULE FÜR WUPPERTAL



ART INVEST
— REAL ESTATE —



STADT WUPPERTAL



Stand März 2024

Investitionen in Schulen

Was macht ein privatwirtschaftliches Engagement so sinnvoll

In die Bildungslandschaft in Deutschland ist in den letzten 20-30 Jahren nur ein Bruchteil der notwendigen Erneuerungsinvestitionen geflossen. Somit ist sowohl der Bestand marode und es fehlen eine Vielzahl neuer Schulen. Einschätzungen gehen davon aus dass eine Gesamtinvestition von 40 -50 Mrd. Euro allein im Kommunal schulbereich in den nächsten 5-10 Jahren erforderlich ist (Quelle KfW).

Hierfür fehlen den meisten Kommunen jedoch:

- die dafür notwendigen Standorte/Grundstücke
- die Haushaltsmittel für die Eigenrealisierung
- die eigenen Ressourcen diese Projekte zeitnah umzusetzen

Die Initiatorin Art-Invest schafft hierfür die Brücke diese Defizite zu verbessern und bietet den Bildungsträgern daher neue Standorte mit nachhaltigen und zukunftsfähigen Gebäuden durch langfristige Mietverträge von 20-30 Jahren an. Darüber hinaus wird die zeitliche Verfügbarkeit dieser neuen Schulen im Rahmen von 3 – 4 Jahren ermöglicht – bei Eigenrealisierung der Kommunen liegt die Dauer im Durchschnitt bei 8-12 Jahren.

Auch sind aktuelle Schulkonzepte bzw. Planungen heute keine Spezial- oder Sonderimmobilien mehr, da die Gebäude in Struktur und Dimensionierung auch als Büroimmobilien umnutzbar sind und somit eine Drittverwendung möglich ist.

Die Initiatorin Art-Invest steht mit einer ganzen Reihe von unterschiedlichen Kommunen im engen Austausch sowie Verhandlungen über die potenziellen Anmietungen. Dabei handelt es sich um unterschiedlichste Schulformen und –größen – so u.a. mehrere Grundschulen, Gesamtschulen und Gymnasien mit Schülerzahlen von 400 bis 1.400 je Standort. Stellvertretend hierfür stehen die Städte Köln, Duisburg, Essen, Krefeld, Neuss, Bergheim, Bergisch Gladbach, Aachen in NRW sowie Berlin, Frankfurt, Leipzig, München, Hamburg



INHALTSVERZEICHNIS

- 01 Projektvorstellung 6/6 zügige weiterführende Schule mit 3-fach Sporthalle
- 02 Termine
- 03 Vermieterin und Investorin: Die Art-Invest



01

Projekt- vorstellung



Anlass

Bedarf an Schulen in Wuppertal

Die Stadt Wuppertal betreibt als kommunaler Bildungsträger eine Vielzahl von Schulgebäuden der unterschiedlichsten Schulformen. Ein ambitioniertes Sanierungs- und Erweiterungsprogramm der Stadt fordert das örtliche Gebäudemanagement (GMW) stark.

Die angespannte Finanzierungslage sowie die aktuelle demographische Entwicklung, zahlreiche neue Wohnbauflächen und beispielsweise die Umstellung von G-8 auf G-9 wird sich die Situation weiter verschärfen.

Aktuell ist die Stadt Wuppertal von Umsetzungsproblemen innerhalb des Schulbauprogramms geplagt und musste bereits einige, dringende Projekte zeitlich später terminieren als ursprünglich geplant. In der Bevölkerung und bei der Lehrgewerkschaft gibt es hierfür wenig Verständnis.

Darüber hinaus steht der Haushalt unter Druck und es fehlen die Mittel für laufende Projekte.

Ganz konkret benötigt die Stadt Wuppertal Schulstandorte für ihre 7. und auch 8. weiterführenden Schulen.

Für die Standortfrage (zur 7.) wurden in 2020 verschiedenste Möglichkeiten durch die Stadt Wuppertal geprüft – ohne dass es dafür eine Lösung gab. Einer in dieser Untersuchung erfassten Standorte wurde als besonders geeignet bezeichnet, stand jedoch zum Zeitpunkt nicht zur Verfügung.

Die Initiatorin konnte sich nun diesen Standort an der Stollenstraße in Wuppertal-Wichlinghausen (Barmen) sichern. Das Grundstück ist daher der ideale Standort für den dringend benötigten Neubau der einer Schule.

Das daraufhin durch die Initiatorin erstelltes Gesamtkonzept für eine 6/6-zügige weiterführende Schule mit 3-fach Sporthalle wird wie folgt vorgestellt.



Makrostandort

Makrostandort

Wuppertal ist mit 354.572 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes im Westen Deutschlands. Die Großstadt liegt südlich des Ruhrgebiets im Regierungsbezirk Düsseldorf und ist als siebzehntgrößte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen.

Neben der seit 1901 bestehenden Schwebebahn ist die Universitätsstadt bekannt für das international renommierte Tanztheater Pina Bausch und das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, den Zoologischen Garten, die Historische Stadthalle, das Sinfonieorchester Wuppertal, das Von der Heydt-Museum für bildende Kunst, das Historische Zentrum mit dem Engels-Haus, den Skulpturenpark Waldfrieden, weitreichende Parkanlagen und Wälder mit Deutschlands größtem Arboretum im Staatsforst Burgholz und die größte Konfessionsvielfalt Deutschlands. Sie ist bei Familien sehr beliebt.

Anbindung

Die Stadt verfügt über ein gut frequentiertes öffentlich Nahverkehrsnetz. Der Hauptbahnhof (mit deutschlandweiter Anbindung an ICE-, Regionalexpress- und Regionalbahnen), die Schwebebahn und der regelmäßige Busverkehr verbinden die Stadt.

Der nächstgelegene Flughafen Düsseldorf ist ca. 15km entfernt.



Mikrostandort

42277 Wuppertal, Stollenstraße

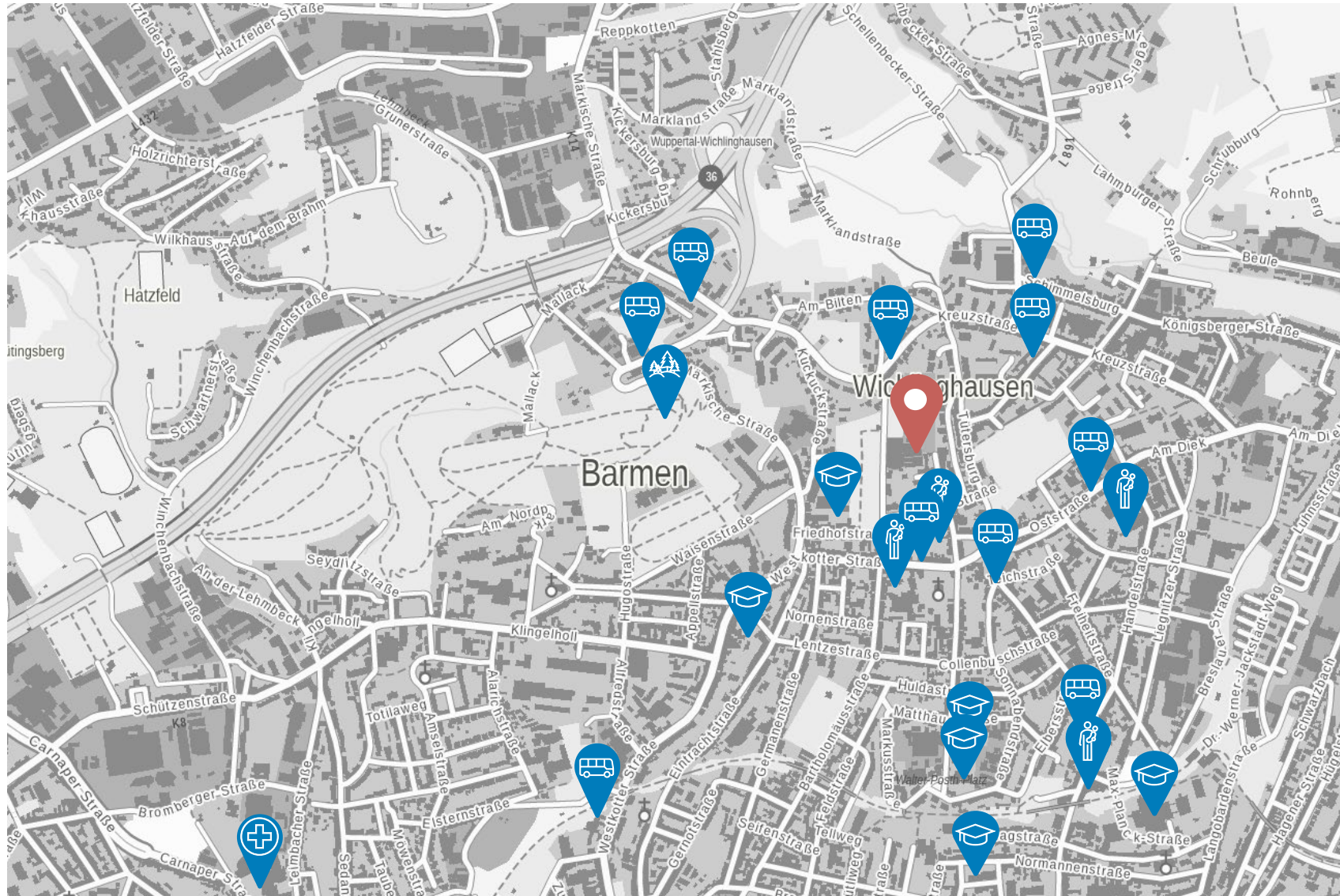
Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt mit wunderschönem Blick über die Stadt Wuppertal im Stadtbezirk Oberbarmen, Stadtteil Wichlinghausen, Stollenstraße.

Der fußläufig zu erreichende Marktplatz verfügt neben den Geschäften des täglichen Bedarfs ebenfalls über Restaurationen, Ärzte und einen zentralen Busbahnhof.

Der aufstrebende Stadtteil zeichnet sich besonders durch seine Familienfreundlichkeit aus.

Das Grundstück ist gut an den ÖPNV angebunden. Im Norden durch die Bushaltestellen der Linie 646, im Süden durch die Bushaltestellen der Linien 332, 612, 622, 624 und 632.



-  Schule
-  Kita
-  Bus
-  Krankenhaus
-  Park



Grundstück

Luftbild – ehemalige Gärtnerei



6/6-zügige weiterführende Schule Wuppertal Wichlinghausen

Steckbrief

Schulform	weiterführende Schule
Zügigkeit	6/6 (Sek I / II)
Grundstück	ca. 22.022 m ²
BGF	ca. 21.300 m ²
BGF mögl. Erweiterung	ca. 5.000 m ²
Aussenanlagenfläche	ca. 16.500 m ²
davon nutzbare Schulhoffläche	ca. 10.900 m ²
PKW Stellplätze	77
Parkplatz	61
Kiss & Ride	13
Barrierefrei	2
Anlieferverkehr	1
Fahrradstellplätze	300

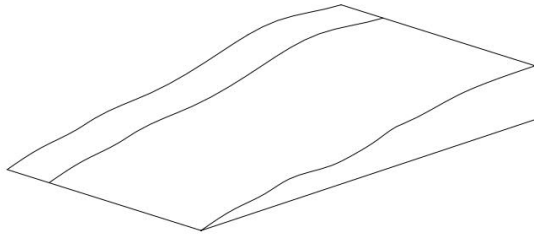


Konzept

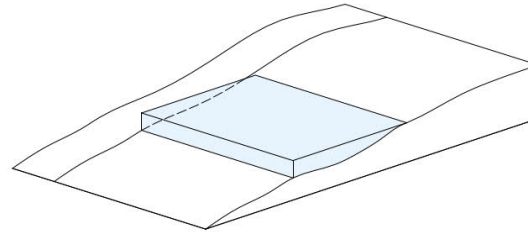


Konzept

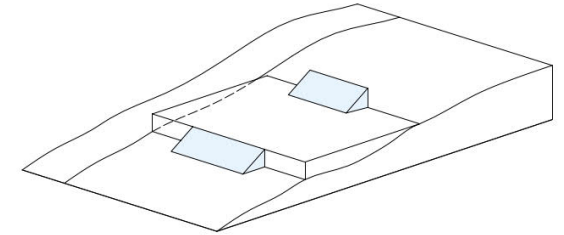
Hang – Terrasse –Treppen - Hof - Häuser



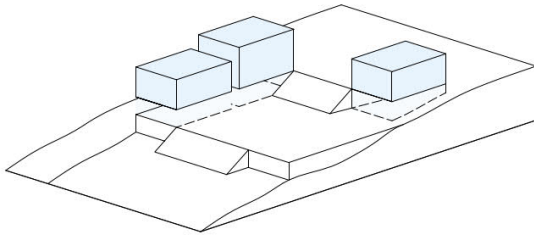
Topografie
Lage am Südhang der Wupper



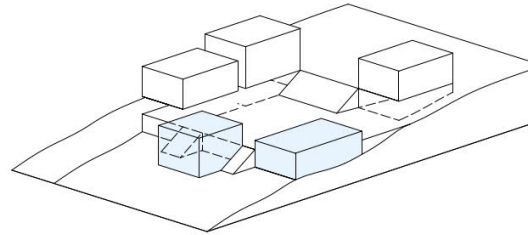
Plateau
Hangterrasse als Basis der Schulgebäude



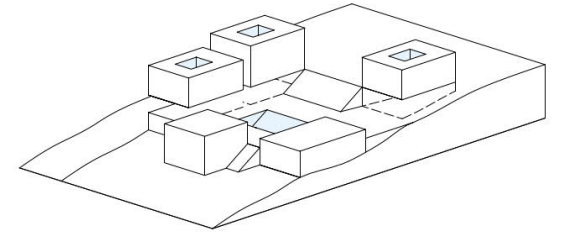
Höhenüberwindung
Gelände folgende Stufen und Treppenanlagen



Lernhäuser
Häusergruppe auf Plateau



Sondergebäude
Ergänzung übergeordneter Funktionen



Belichtungshöfe
Tageslicht über Innenhöfe

Gesamtansicht Vogelperspektive

Müggenburg

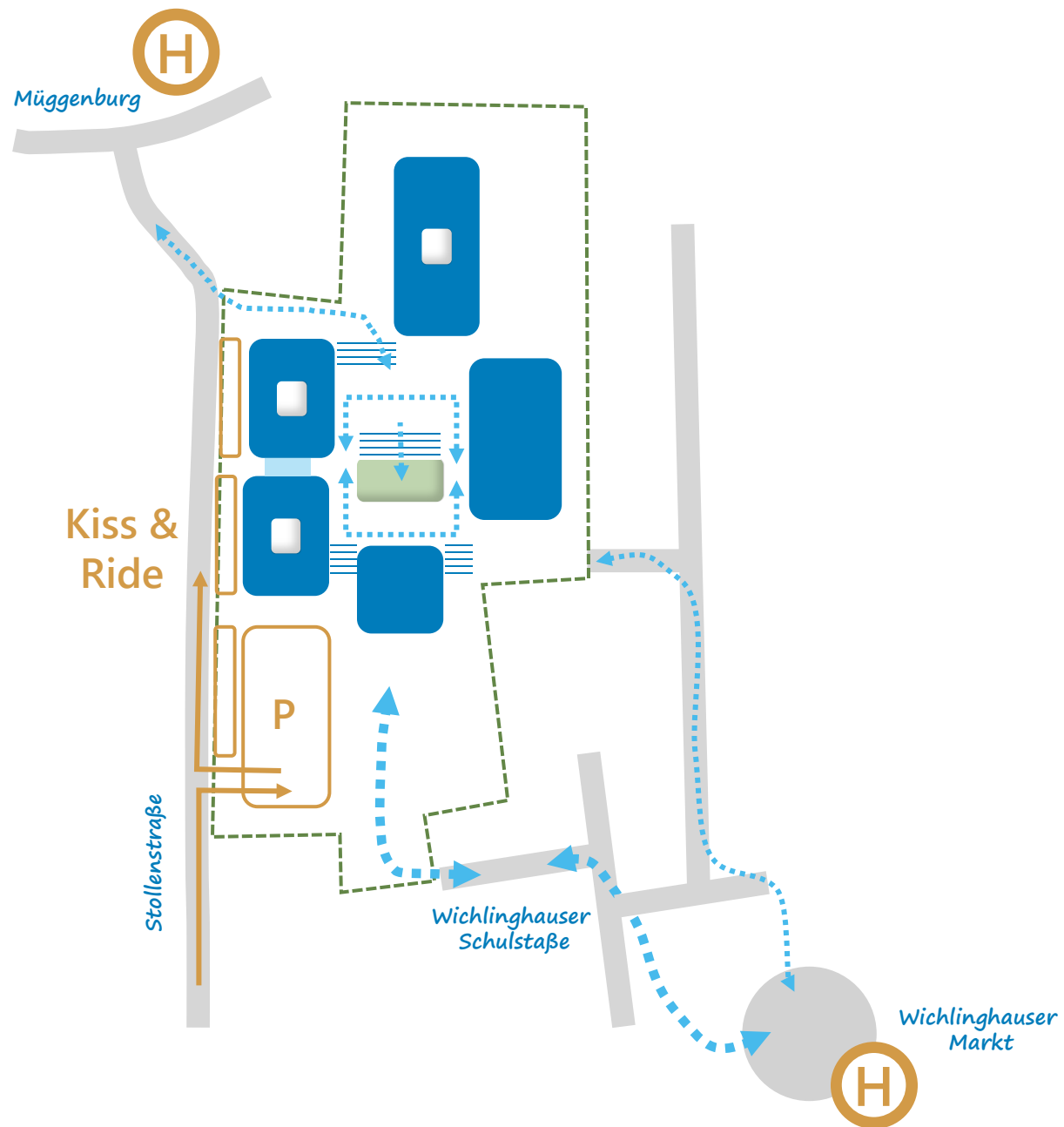
Stollenstraße

Osteroder
Straße

Wichlinghauser
Schulstraße



Erschließungskonzept

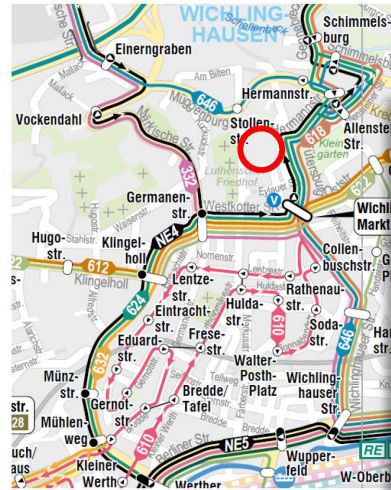


Erreichbarkeit

sehr gute Anbindung mit ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad

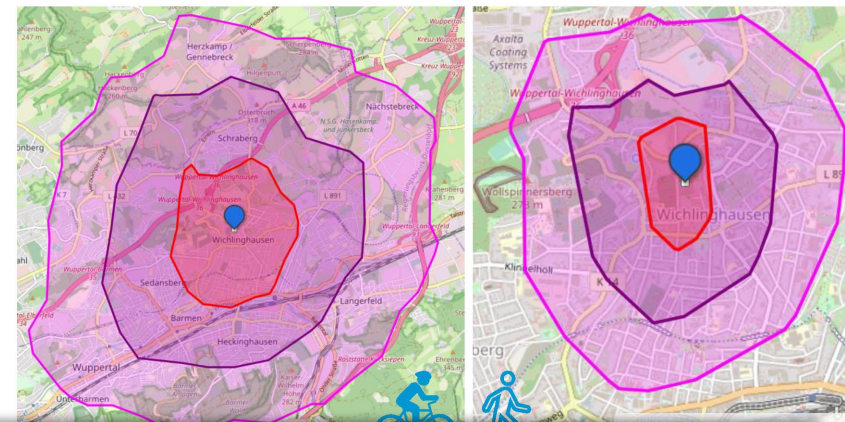
Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

- (Sehr) gute Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV aus dem gesamten Stadtgebiet
- Nächste Bushaltestellen:
 - **Stollenstraße (ca. 250m)**
646 Markland – Blombach Schleife (Mo-Fr: 20-Min.-Takt)
 - **Wichlinghausen Markt (ca. 300m)**
610 Wichlinghausen Markt – Alter Markt (Mo-Fr: 20-Min.-Takt)
612 Hauptbahnhof – Silberkuhle (Mo-Fr: 20-Min.-Takt)
618 Dellbusch – Dieselstraße Schleife (Mo-Fr: 20-Min.-Takt)
622 Hauptbahnhof – Oberbarmen Bf (Mo-Fr: 20-Min.-Takt)
624 Barmen Bf – Sternenberg (Mo-Fr: 20-Min.-Takt)
632 Barmen Bf – Hölker Feld Schleife (Mo-Fr: 20-Min.-Takt)
646 Markland – Blombach Schleife (Mo-Fr: 20-Min.-Takt)
- Ri. Oberbarmen Bf: 9 Abfahrten/Std., 6/8 Min. Fahrzeit
- Ri. Barmen Bf: Anbindung 10-Min.-Takt, 12/14 Min. Fahrzeit
- Ri. Hbf: Anbindung 10-Min.-Takt, 28/29 Min. Fahrzeit



Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad

Erreichbarkeit des Standortes innerhalb von 5 (rot), 10 (lila) und 15 Minuten (purpur)



- Durch zentrale Lage im Stadtteil grundsätzlich sehr gute räumliche Erreichbarkeit

- Insbesondere beim Radverkehr topographische Bewegtheit nicht unerheblich:

Standort	ca. 210-225m üNN
Knoten Stollenstraße /	
Müggenburg	241,5m üNN
Brücke A46	262m üNN
Wichlingh. Markt	190m üNN
Oberbarmen Bf.	160m üNN

 **Planersocietät**
Mobilität. Stadt. Dialog.

www.planersocietaet.de

Verkehrsberatung
Gesamtschule, Wuppertal-Wichlinghausen

08.12.2022



Erschließung

Trennung von motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr

Konzept Fuß- und Radverkehr

- Zuwegung des Geländes für den Fuß- und Radverkehr (einschließlich ÖPNV-Fahrgäste) kann aus allen Richtungen gewährleistet werden
- Haupt-Fußverkehrsströme über die Wichlinghauser Schulstraße zu erwarten (Weg aus/in Richtung Haltestelle „Wichlinghausen Markt“, südlich anschließende Quartiere)

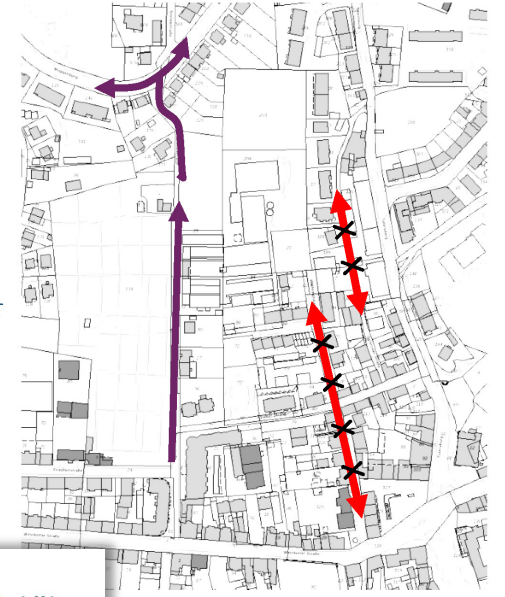


Konzept Kfz-Verkehr

- Zufahrt Kfz-Verkehr lediglich über Stollenstraße möglich, weitere potenzielle Zufahrtmöglichkeiten nicht empfehlenswert
 - Osteroder Straße: Anliegerweg mit (zu) schmalem Querschnitt und fehlende Gehwege, umwegige Erschließung
 - Wichlinghauser Schulstraße: Anliegerstraße mit schmalem Querschnitt und stark variierenden Gehwegbreiten (z.T. < 1m) / Engstellen, Konfliktpotenzial mit Haupt-Fußverkehrsströmen (vgl. Seite 18)

der räumlichen Restriktionen, des Verkehrsaufkommens, zur Vermeidung von gefahrenträchtigen Wendemanövern (speziell im LKW-Verkehr) und angesichts der schwierigen Einbiegesituation in der Stollenstraße bietet sich die Einrichtung einer Einbahnstraße in der Stollenstraße an (nördlich der Friedhofstraße)

Verbreiterung der Ausfahrt Müggenburg (Verbreiterung) sowie Verengung der Stollenstraße bzw. neue Querschnittsaufteilung zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs (abgesetzter, ausreichend breiter Gehweg)



www.planersocietaet.de

Planersocietät
Mobilität. Stadt. Dialog.

Verkehrsberatung

Gesamtschule, Wuppertal-Wichlinghausen

08.12.2022





Aussenanlagen

Lageplan





Vorplatz

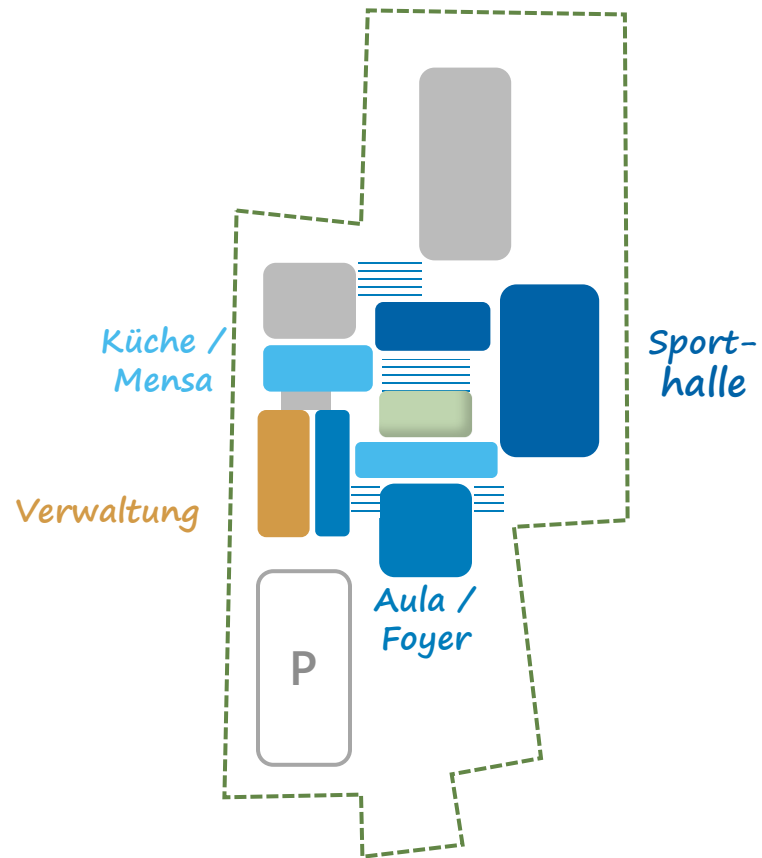
Parkplatz

grüner
Schulhof

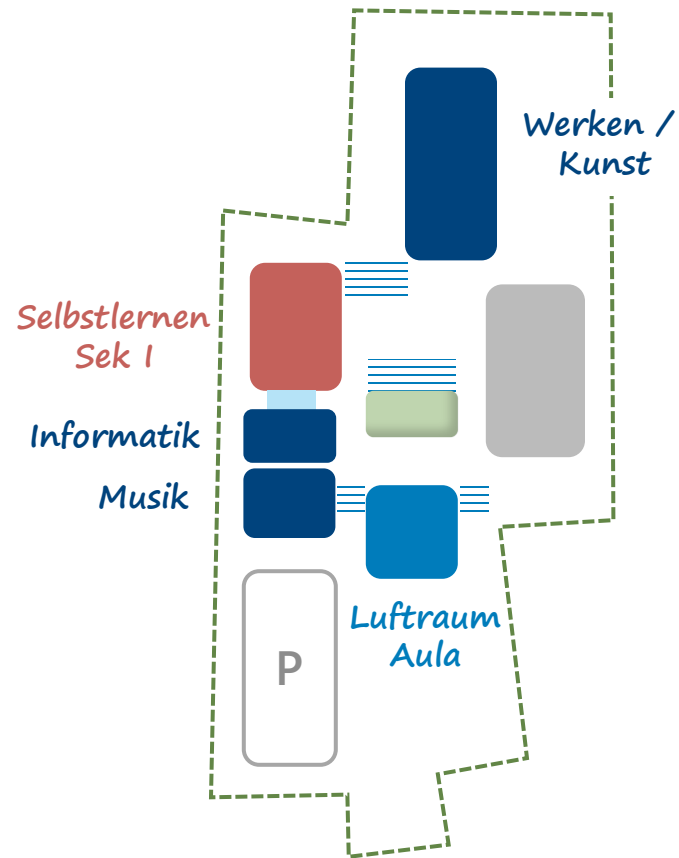


Nutzungsverteilung

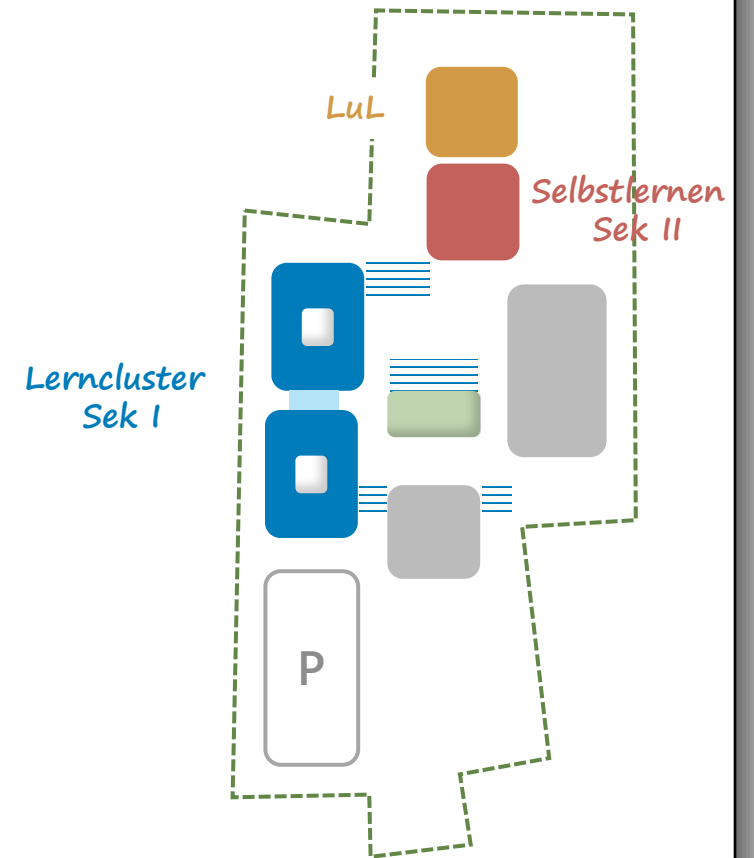
Organisation multifunktionaler Lerncluster



Eingangsebene



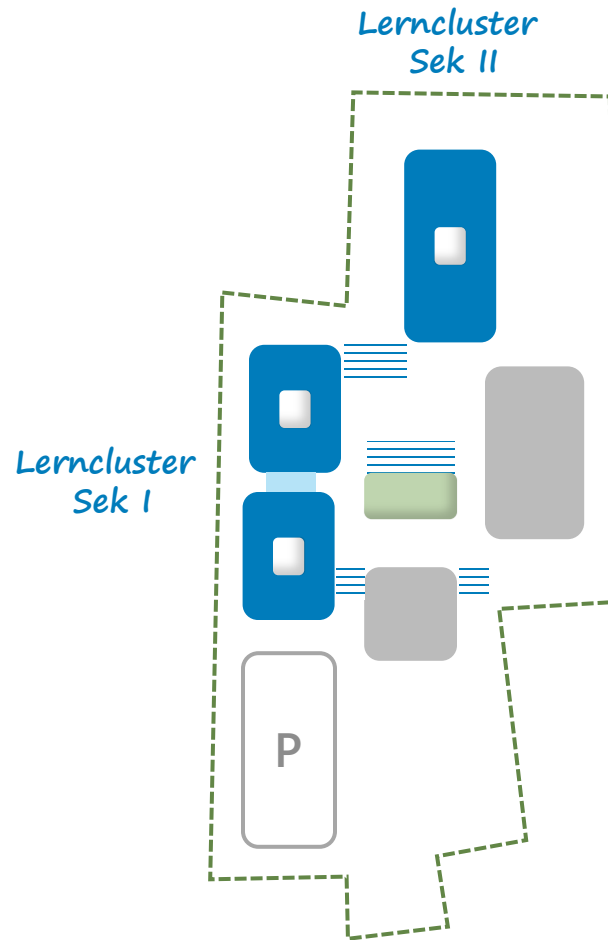
Hofebene



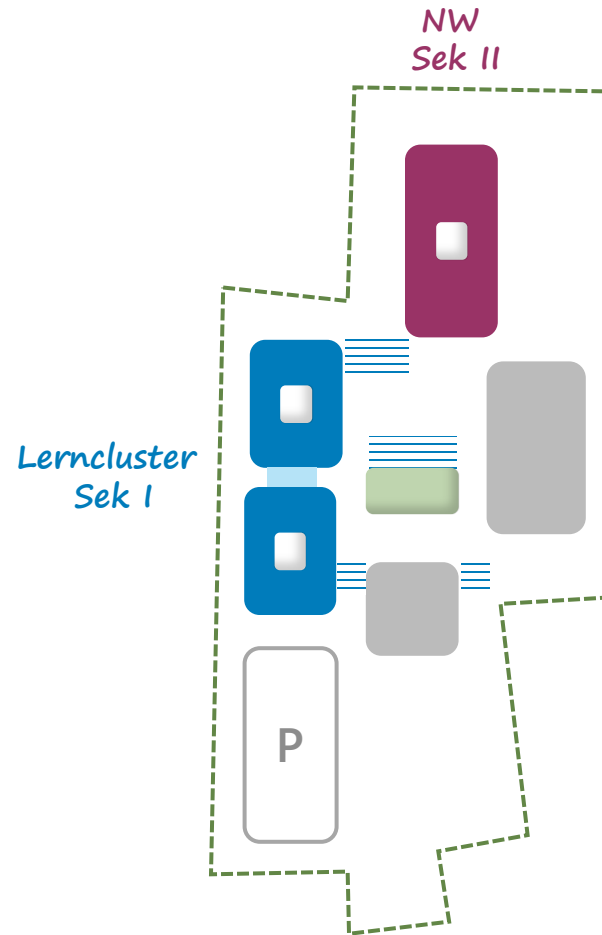
Ebene 01

Nutzungsverteilung

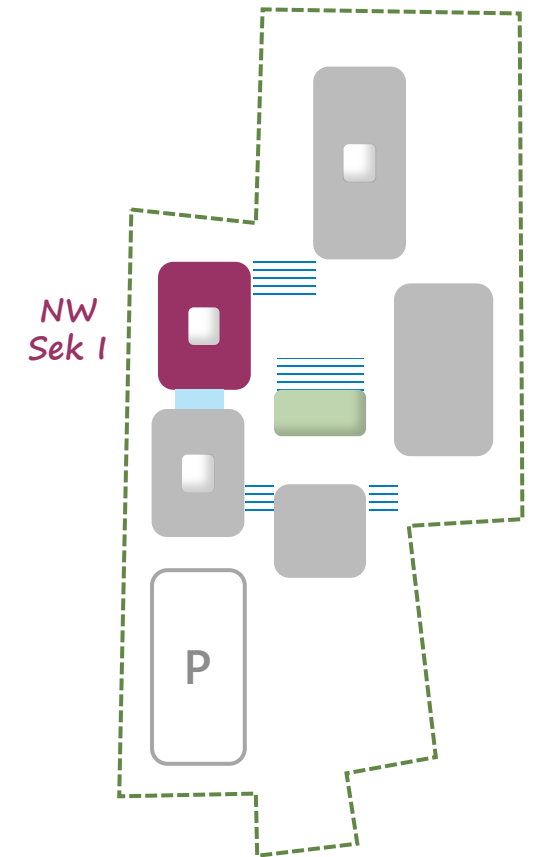
Organisation multifunktionaler Lerncluster



Ebene 02



Ebene 03



Ebene 04



Lernhäuser
Sek I

Lernhaus
Sek II

zentraler
Pausenhof

Aula /
Mensa

Sporthalle



Impression



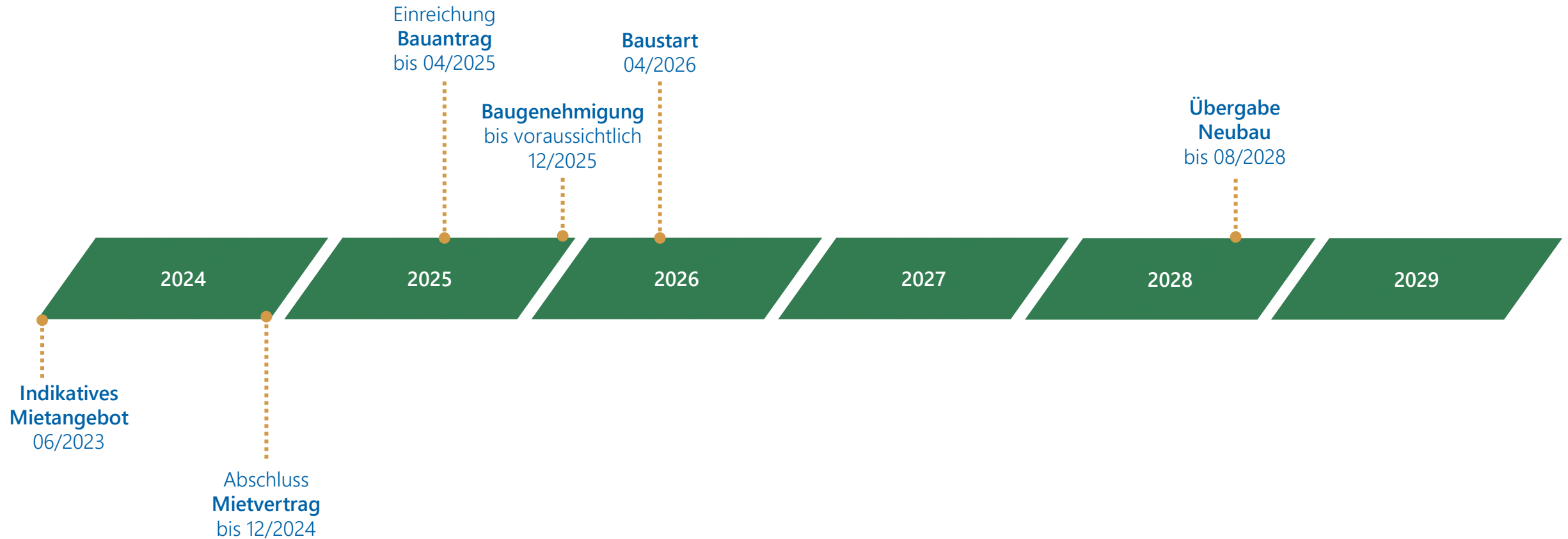
02

Termine



Terminplan – (ohne Bebauungsplanverfahren)

6-zügige weiterführende Schule mit 3-fach Sporthalle Wuppertal Wichlinghausen



03

Die Art Invest



Die Art Invest – Ihr Vermieter und Investor

Unsere Gruppe auf einen Blick



Mehr als 12,5 Mrd. €
Assets under Management



Rund 300 Mitarbeiter an **zehn** Standorten



Über **135** Immobilien in guten Lagen



Über **2.140.000 m²** vermietbare Fläche



24 regulierte Investmentvermögen



Rund 4,4 Mrd. € Net Asset Value



Mehr als 5,3 Mrd. € Eigenkapital-zusagen inkl.
Dachfondsmandate



Über **28** institutionelle Investoren
als langfristige Partner



- Inhabergeführte Gruppe mit vier geschäftsführenden Gesellschaftern und Zech Group als fünfte Gesellschafterin
- Investitionsfokus auf Schulen, Büro, Einzelhandel, Hotel, Wohnen und Data Center in guten Lagen deutschsprachiger Metropolregionen sowie in London
- Schaffung von Mehrwerten (regelmäßig Manage to Core-Ansatz zur Verbesserung der Qualität und des Wertes der Immobilie) im Mittelpunkt des aktiven Asset Managements
- Eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diversifizierten Anlagevehikeln und exklusiven Immobilienstrategien für institutionelle Investoren
- Marktführer für neue Arbeitswelten in Deutschland über das Beteiligungsunternehmen Design Offices
- Innovativer Betreiber von sicheren Rechenzentren in Europa durch das Beteiligungsunternehmen maincubes
- Beteiligungen an der „White-Label“-Hotelbetreibergesellschaft „The Chocolate on the Pillow Group“ (ehemals Ghotel) sowie an i Live, einem führenden Anbieter von Mikro-Apartments
- Beteiligungsunternehmen BitStone Capital als Venture Capital Inkubator für PropTech und RealTech

Die Art Invest Education

Philosophie und Selbstverständnis

- Art-Invest Education als Teil der Art-Invest Real Estate-Gruppe zur **Hebung strategischer Synergien** und **Schaffung gesellschaftlicher Werte**.
- Projektentwickler und Investor und Bestandshalter für Bildungseinrichtungen**, der sich der ganzheitlichen Projektierung von Bildungsimmobilien widmet.
- Ziel ist es, auf diese Weise möglichst schnell einen wesentlichen Beitrag zur dringend benötigten **Verbesserung der Bildungsinfrastruktur** zu leisten und den Wissensstandort Deutschland mit neuen Ideen und tragfähigen Konzepten zukunftsfit zu machen.
- Mit Erfahrung und Sensibilität beraten wir unsere Partner, um Bildungsmöglichkeiten zu schaffen, die Lehrende und Lernende begeistern. Das Ergebnis sind **innovative**, wirtschaftliche, funktionale und sozial und ökologisch nachhaltige **Bauten**.
- Von der Idee bis zur **übergabefertigen Schule in 36 Monaten** als Benchmark.
- Durch eine **Vernetzung mit** unterschiedlichen **Akteuren der Bildungsbranche** aus den Bereichen Methodik, Pädagogik, Digitalisierung, Ausstattung und Wissen wird sichergestellt, dass die Schulgebäude für aktuelle und zukünftige Entwicklungen vorbereitet sind.



Warum mit Art-Invest Real Estate?

- Weil Art-Invest Real Estate mit dem neuen Bereich Education ein erfahrenes Development- und Management-Team in-house hat, das sich ausschließlich der Projektierung von Bildungsimmobilien widmet.
- Weil Art-Invest Real Estate bereits mit dem Einsatz innovativer Konzepte und smarter, effizienter Technologien zur Ressourcenschonung über eine umfangreiche und langjährige Expertise in der Entwicklung und Umsetzung von ESG-Maßnahmen bei Projekten sowie im Investmentprozess verfügt.



Die Art Invest Education

Unsere nachhaltigen Schulen sind mehr als nur energieeffiziente Gebäude



NutzerInnen und Ihre Bedürfnisse stehen in Ihrem Mittelpunkt.



Sie zielen auf eine klimaneutrale CO2 Bilanz im gesamten Lebenszyklus. Im Betrieb sind sie dazu heute bereits klimaneutral.



Sie sind als kulturelle Mittelpunkte mit Ihrem Quartier vernetzt.



Barrierefrei ermöglichen und fördern sie nachhaltiges Mobilitätsverhalten Ihrer NutzerInnen.



Sie sind multifunktional, nutzungsoffen, flächeneffizient und -suffizient konzipiert.



Sie sind kreislauffähig und mit schad- und risikostoffarmen Materialien konstruiert.



Sie ermöglichen, messen und fördern ein nachhaltiges Nutzerverhalten, sowie einen entsprechenden Gebäudebetrieb.



Im Planen und Bauen setzen sie auf klare Prozesse der Nutzerbeteiligung und -kommunikation, sowie der Qualitätssicherung.



MATTHIAS SCHULLE

Geschäftsführer Art-Invest Education



Matthias Schulle

Am Kabellager 11-13

51063 Köln

0221. 270579-00

mschulle@art-invest.de

www.art-invest.de



Qualifikation:

- 2023 Gesellschafter/Geschäftsführer Art Invest Education
- Seit 2020 Gründer & Gesellschafter der EDUCIA AG
- ab 2008 Gesellschafter Drees & Sommer SE
- 2001 -2020 Geschäftsführer & Partner Drees & Sommer, NRW
- 1998 – 2000 Mitglied der Geschäftsleitung Drees & Sommer, NRW
- 1990 – 1997 Projektpartner Drees & Sommer NRW
- 1987 – 1990 Studium Bauingenieurwesen FH Apolda
- geboren 1967 in Magdeburg, seit 1990 Wahlkölnler

Persönliche Referenzen (Auszug):

- Über 900 Projekte mit Investvolumen > 10 Mrd. € u.a.:
- Masterplan Koelnmesse
- Forschungseinrichtung DZNE, Bonn
- Rheinparkmetropole Köln (RTL. HDI-Gerling)
- Hochschule Polizeiliche Dienste, Köln
- Biowissenschaften, diverse weitere Gebäude , Universität zu Köln
- Diverse Schulprojekte (Grund-, Gesamtschulen, Gymnasien)



Kontakt und Ansprechpartner



Matthias Schulle
Geschäftsführer | Education

T +49 (0) 221 270 579 00
M +49 (0) 171 370 02 51
mschulle@art-invest.de

Art-Invest Real Estate
I/D Cologne | Patiohaus

Am Kabellager 11-13
51063 Köln
www.art-invest.de