



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 4 0 - 0 0 2 9**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI/40 i. V. m. IV/64

Carl-von-Ossietzky-Schule - Neubau

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Imholz

Möricke

Stadtrat

Stadträtin

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 27.07.2017

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

gez. Imholz
 Stadtkämmerer

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Mit dieser Vorlage wird über den Neubau der Carl-von-Ossietzky-Schule am neuen Standort entschieden.

Anlagen:

1. Kostenberechnung
2. Plausibilitätsprüfung & Stellungnahme Amt 14
3. Entwurf
4. Liste Kassenwirksamkeitsprinzip
5. Rahmenzeitplan
6. Baubeschreibung

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0369 vom 01. Oktober 2015 die Planung eines Neubaus der Carl-von-Ossietzky-Schule auf dem Gelände Flur 169, Flurstück 318/0 beschlossen wurde.
 - 1.2 mit genanntem Beschluss für den jetzigen Standort der Carl-von-Ossietzky-Schule (Flur 169 , Flurstück 281/0) Wohnbebauung vorgesehen wird.
 - 1.3 die SEG ein Angebot vorgelegt hat, diese Fläche für den unter 1.2 genannten Zweck zu entwickeln.
 - 1.4 dem Raumprogramm mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0487 vom 20. November 2014 zugestimmt wurde.
 - 1.5 die Entwurfsplanung für den Neubau unter der Projektsteuerung des Hochbauamtes abgeschlossen ist.
 - 1.6 die Baumaßnahme gemäß beigefügtem Rahmenterminplan des Hochbauamtes umgesetzt werden kann.
 - 1.7 Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Terminplanung im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch das Revisionsamt geprüft und plausibilisiert wurden. Die Prüfung ergab, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.
 - 1.8 Sich zwischen Plausibilitätsprüfung und der Ausführungsvorlage Kostensteigerungen von 567.000 Euro ergeben haben (s. IV Ergänzende Erläuterungen).
 - 1.9 im Rahmen der Planung und Konkretisierung zum Bauantrag Korrekturen erfolgt sind, die aufgrund des umzusetzenden Energiestandards, der allgemeinen Kostensteigerungsrate von jährlich mind. 2 % und der unter 1.8 dargestellten Gründe zu einer Kostenanhebung geführt haben. Damit liegen die Gesamtbaukosten für den kompletten Schulneubau, Einrichtung und Grundstücksankauf bei 18.895.000 Euro brutto.
 - 1.10 sich die Jahresraten auf das Projekt I.03762 (Carl-von-Ossietzky-Schule Neubau) voraussichtlich wie folgt verteilen werden:

2015:	20.339,00	Euro (bereits verausgabt)
2016:	616,454,00	Euro (bereits verausgabt)
2017:	248.546,00	Euro (bereits verausgabt)
2018:	1.700.000,00	Euro
2018	1.274.000,00	Euro (Grundstücksankauf)
2019:	7.500.000,00	Euro
<u>2020:</u>	<u>7.535.000,00</u>	<u>Euro (inkl. Einrichtung)</u>

Summe: 18.895.000,00 Euro

- 1.11 die Einrichtungs-, Umzugs- und Entsorgungskosten für den Neubau inklusive naturwissenschaftliche Fachräume, unter Berücksichtigung des weiter zu verwendenden Mobiliars, bei 1.800.000 Euro liegen und in der Haushaltsanmeldung 2019 (VE) und 2020, entsprechend aufgeteilt nach IM, GWG und CO, berücksichtigt werden.
- 1.12 der Inhalt der Anlagen 1-6.
- 1.13 die Errichtung einer Hausmeisterdienstwohnung optional vorgesehen ist.
- 1.14 die Kosten für die Errichtung der Hausmeisterdienstwohnung sich auf 310.000 Euro belaufen die bisher nicht im Baubudget vorgesehen sind.
- 1.15 die Hochschule RheinMain eine Nutzung der Räume nicht in Betracht zieht.
- 1.16 die Volkshochschule bei Bedarf die Räumlichkeiten unter den gelten Rahmenbedingungen nutzen kann.
- 1.17 Dezernat III/80 zum Ankauf des Grundstücks die Sitzungsvorlage 17-V-80-2326 sowie Dezernat IV/61 zur Schaffung des Baurechts die Sitzungsvorlage 17-V-61-0027 eingebracht haben.
2. Der Neubaumaßnahme Carl-von-Ossietzky-Schule wird zugestimmt.
- 3.1 Die für den Bau und die Einrichtung der Schule sowie den Grundstücksankauf notwendigen Mittel werden wie unter 1.10 aufgeführt bereitgestellt.

Die Deckung der Jahresraten erfolgt aus Einnahmen von Grundstücksverkäufen und dem Investitionsbudget des Schulamtes.
- 3.2 Dezernat VI/40 wird aufgefordert nach Abschluss des Projektes und der Erzielung der Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen die finanziellen Auswirkungen des Projekts gesondert darzustellen.
4. Die Finanzierung der Einrichtung in Höhe von 1.800.000 Euro erfolgt im Rahmen des Dezernatsbudget VI im Haushaltsjahr 2020.
5. Für die Grundstücksankäufe wird ein Betrag von 1.274.000 Euro benötigt. Dieser wird aus dem Dezernatsbudget VI finanziert.
6. Dezernat IV/64 wird beauftragt, die Maßnahme umgehend umzusetzen.
7. Dezernat VI/40 wird beauftragt zur Entwicklung des jetzigen Standorts der Schule die SEG zu beauftragen. Im Rahmen der Entwicklung ist die wirtschaftlichste Variante zum Abriss darzustellen und gesondert zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Kosten werden mit dem Erlös aus der Entwicklung verrechnet.
8. Sollte das Gelände anderweitig genutzt werden, sind der SEG angefallene Kosten aufgrund der Auftragserteilung auf Nachweis zu erstatten.

9. Eine Hausmeisterdienstwohnung wird nicht errichtet.
10. Die haushaltsrechtliche Umsetzung obliegt Dezernat VI / 20 in Verbindung mit Dezernat VI / 40.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Durch den Neubau wird die Schule modernisiert und erreicht den heutigen Stand der Anforderungen. Es entsteht eine moderne und zukunftsorientierte Oberstufe. Die Bedingungen für Schüler und Lehrkräfte werden durch den Neubau deutlich verbessert.

Um zur Erreichung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt Wiesbaden beizutragen, wird das Gebäude in Anlehnung an den Passivhausstandard errichtet und betrieben.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Die Barrierefreiheit wird im Neubau entsprechend der baurechtlichen Vorgaben berücksichtigt.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit ihren Beschlüssen Nr. 691 vom 20.12.2012 und Nr. 0369 vom 01. Oktober 2015 entschieden, dass für den Neubau der Carl-von-Ossietzky-Schule die Planung in die Wege geleitet werden soll. Die Kosten für die Planung und der Bau selbst werden unter anderem aus Grundstücksverkaufserlösen finanziert. Das Raumprogramm der Schule wurde unter Einbindung der Schule und des Schuldezernates aktualisiert. Synergien in der Raumnutzung wurden berücksichtigt.

Seit der Plausibilitätsprüfung (September 2016) hat ein Gutachten weitere Erkenntnisse der Bodenbeschaffenheit ergeben. Aufgrund der unzureichenden Tragfähigkeit des vorhandenen Bodens müssen Teilbereiche abgefahren und durch tragfähiges Füllmaterial ersetzt werden. Hinzu kommen erforderliche Baugrundverbesserungen durch sog. Rüttelstopfsäulen. Aufgrund der Einleitbeschränkung des Regenwassers in den Kanal muss ein unterirdisches Regenrückhaltebecken errichtet werden, dessen Erfordernis zum Zeitpunkt der Plausibilitätsprüfung noch nicht bekannt war. Im Hinblick auf die Plausibilitätsprüfung handelt es sich teilweise um sog. „Risiken“, die vom Prüfer aufgezeigt wurden, so dass das Risiko nun deutlich gesunken ist.

Die Kosten für den Bau der Schule wurden auf 15 Millionen Euro festgesetzt. Dieser Beschluss rührt aus 2012. In den letzten Jahren gab es einen Anstieg im Baukostenindex, so dass diese Vorgabe trotz aller Einsparbemühungen nicht gehalten werden konnte. Der Mittelwert von 2012 bis 2016 liegt bei 1,93 % p. a., eine Steigerung von insgesamt 7,72 %. Dies würde einem Baubudget von 16.158.000 Euro entsprechen. Die jetzt vorliegende Kostenberechnung von 15,8 Mio. Euro liegt unter dem Index. Neben den Baupreisanpassungen wurden bereits Kostenmehrunge n im Baugrund aufgefangen. Eine weitere Einsparung ist nur über eine Reduzierung der Qualitäten und theoretisch

der Baumasse möglich. An der Baumasse kann nicht weiter eingespart werden, da das beschlossene Raumprogramm sonst nicht dargestellt werden kann. Eine weitere Reduzierung der geplanten Qualitäten würde zu erhöhten Folgekosten führen (nachhaltige Materialien sparen Instandhaltungskosten).

Im Rahmen des Planungsprozesses hat sich gezeigt, dass nicht der gesamte Aufwand für die Umsetzung der Maßnahme mit Grundstücksverkaufserlösen finanziert werden kann. Daher ist es notwendig, dass ein Teil des Aufwandes über das Investitionsbudget des Dezernats finanziert werden muss. Nach Abschluss der Maßnahme und der Realisierung der Einnahmen werden die finanzielle Auswirkungen in einer gesonderten Vorlage dargestellt.

Der Ortsbeirat Klarenthal sowie die Schulgemeinde haben die Errichtung einer Hausmeisterdienstwohnung gewünscht. Im Rahmen des vorhandenen Budgets kann diese nicht dargestellt werden. Es ist auch nicht mehr üblich entsprechende Wohnungen vorzusehen, da die Hausmeister es häufig vorziehen nicht direkt an der Schule zu wohnen.

Die SEG wurde bereits mit der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des jetzigen Standorts beauftragt. Für die Umsetzung der Planung sind neben den bauordnungs- und planungsrechtlichen Belangen auch die naturschutzrechtlichen und klimatischen Belange des Areals zu berücksichtigen. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erreichen, wird es notwendig sein, für diese Fläche die favorisierte und beschlossene Variante C3 aus der Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die Vermarktbarkeit und Umsetzbarkeit zu verifizieren. Die Themen Klimaschutz und naturschutzrechtliche Belange müssen mit den städtebaulichen Belangen in Einklang gebracht werden. Ein wesentlicher Baustein ist darüber hinaus die wirtschaftliche Betrachtung der gesamten Projektentwicklung und Verwertung des Grundstücks, da der Erlös in Teilen in die Refinanzierung der Schule investiert werden soll.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 01. August 2017
4817/mz

Imholz
Stadtrat

Möricke
Stadträtin