



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 4 0 - 0 0 3 8**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: **Friedrich-Ebert-Schule - Ersatzneubau -
Anlage/n siehe Seite 3**

Dezernat(e) **VI / 40**

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 Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht			

Bestätigung Dezernent/in

Imholz

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

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

Imholz

Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: 13.302.561 €
 in %: 24,80 %

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
X			Friedrich-Ebert-Schule - Ersatzneubau	1.500.000	0	WiBau tritt in Vorlage			
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung: ZIM008 - Z-S5-In, Stand: 12.12.2017

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**.

Das Hauptgebäude der Friedrich-Ebert-Schule muss generalsaniert werden. Aus diesem Grund wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt, die zum Ergebnis hat, dass ein Ersatzneubau die wirtschaftlichere Variante sei. Mit dieser Sitzungsvorlage wird die Planung bis zur Bauantragsreife für einen Ersatzneubau zur Genehmigung den Gremien vorgelegt.

Anlagen:

Anlage Wirtschaftlichkeitsstudie der WiBau vom Juli 2017

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 das Hauptgebäude der Friedrich-Ebert-Schule in so vielen Bereichen marode ist, dass eine Generalssanierung notwendig wäre.
 - 1.2 aufgrund des Erfordernisses einer Generalsanierung eine Wirtschaftlichkeitsstudie mit dem Prüfungsauftrag beauftragt wurde, ob die Generalsanierung oder ein Ersatzneubau die wirtschaftlichere Variante sei.
 - 1.3 die Wirtschaftlichkeitsstudie zum Ergebnis hat, dass ein Ersatzneubau die wirtschaftlichere Variante ist. Die Neubau- und Abrisskosten liegen gemäß der Studie bei rd. 27 Mio. Euro zzgl. Projektmanagementkosten der WiBau in Höhe von 10 %, Prüf- und Genehmigungsgebühren und Ausstattung.
 - 1.4 ein Grundstück in diesem Bezirk erforderlich ist, um eine neue Grundschule zu errichten, da die Entwicklung der Schülerzahlen die Kapazitäten der Adalbert-Stifter-Schule zukünftig übersteigen werden.
 - 1.5 mit dem Ersatzneubau auf der Freifläche vor dem Werkstattgebäude und dem anschließenden Abriss eine ausreichende Fläche für eine neue Grundschule zur Verfügung stehen würde.
 - 1.6 analog zum bereits angemieteten Werkstattgebäude der Ersatzneubau von der WiBau errichtet und ebenfalls angemietet werden sollte. Damit wäre die gesamte Schule im Mietmodell.
 - 1.7 die Planung des Ersatzneubaus durch die WiBau bis zur Bauantragsreife durchgeführt werden soll.
 - 1.8 die Planungskosten in Höhe von 1,5 Mio. Euro von der WiBau vorgelegt werden und bei anschließender Bauausführung in die Berechnung der Miete mit einfließen.
2. Es wird genehmigt, dass statt einer Generalsanierung des Hauptgebäudes der Friedrich-Ebert-Schule ein Ersatzneubau auf der Freifläche vor dem Werkstattgebäude errichtet werden soll.
3. Dezernat VI / 40 wird beauftragt, die WiBau mit der Planung zu beauftragen.

4. Die Planungskosten in Höhe von 1,5 Mio Euro sollen von der WiBau vorgelegt und im Rahmen der noch zu beschließenden Bauausführung verrechnet werden. Sollte die Ausführung der Maßnahme nicht in einem vertraglich zu vereinbarenden Zeitraum zum Zuge kommen, sind die Planungskosten durch die Stadt Wiesbaden zu begleichen.
5. Das Planungsergebnis ist zu plausibilisieren und mit einer Ausführungsvorlage den Gremien vorzulegen. Dabei wird auch die vergaberechtlich wichtige Frage nach marktüblichen Preisen geklärt.
6. Die Ausführungsvorlage soll eine Aussage zu den Folgekosten haben. Die Miete ist anhand der Ist-Kosten zu kalkulieren, Zahlungen für Instandhaltungen somit gesondert auszuweisen und auch nur für solche Maßnahmen zu nutzen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Mit der Entscheidung für einen Neubau wird die Bauunterhaltung des Bestandes auf notwendigste Maßnahmen zurückgeführt, um den Betrieb der Schule aufrecht zu erhalten.

Eine Sanierung wäre für den Schulbetrieb belastend, somit wird mit der Entscheidung eines Neubaus der Schulbetrieb nicht wesentlich gestört oder eingeschränkt.

Die Schule, die für die Berufsausbildung maßgeblich mit verantwortlich ist, kann den Schülerinnen und Schülern perspektivisch optimale Unterrichtsbedingungen bieten. Schon mit dem Werkstattgebäude wurden neue pädagogische Aspekte mit der räumlichen Gestaltung umgesetzt.

Eine Sanierung wäre teurer als ein Neubau.

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)

Die Berücksichtigung demographischer Entwicklungen entfällt für den Neubau der Friedrich-Ebert-Schule. Jedoch wird durch die Verdichtung des Wohngebietes eine neue Grundschule erforderlich, für die ein Grundstück notwendig ist. Durch den Abriss des Hauptgebäudes der Friedrich-Ebert-Schule stünde dieses dann zur Verfügung. Hierzu wird eine separate Sitzungsvorlage in den Geschäftsgang gegeben.

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 Rahmen der Neubauplanung berücksichtigt.

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Das Gebäude der Friedrich-Ebert-Schule wurde ca. 1978-1980 in Stahlbetonskelettbauweise mit Flachdächern in leichter Hanglage errichtet. Zunächst wurde der Werkstatttrakt (Untergeschoss) gebaut; anschließend der restliche dreigeschossige Baukörper.

Die Friedrich-Ebert-Schule hat zunehmenden Reparatur- und Sanierungsbedarf. Vor allem die immensen notwendigen Maßnahmen der erforderlichen Dachsanierung und der Heizungstechnik inkl. der Verrohrung, der maroden Fenster und vieler anderer Bereiche haben dazu geführt darüber nachzudenken, ob die Sanierung der richtige Weg ist. Aus diesem Grund wurde die Wirtschaftlichkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Studie ist als Anlage der Sitzungsvorlage beigelegt.

Es existiert bereits eine Objektanalyse aus dem Jahr 2006 im Auftrag des Hochbauamtes der Stadt Wiesbaden. Im Ergebnis wurde als erster Schritt der Werkstatttrakt ersetzt und abgerissen. In den elf Jahren, die seit dieser Objektanalyse vergangen sind, hat sich der Umfang des Sanierungsbedarfs vergrößert, die bauwirtschaftliche Situation verändert und die Anforderungen rechtlicher Natur, insbesondere der EnEV, sind verschärft worden. Des Weiteren stellt die zwischenzeitliche Errichtung des Ersatzneubaus für den Werkstatttrakt eine Veränderung der Ausgangssituation dar.

Sämtliche Informationen zum Zustand der einzelnen Bereiche können im Einzelnen aus der beigelegten Studie entnommen werden. Inhaltlich betroffen sind:

- Tragende Konstruktion
- Dach
- Fluchtbalkone und Brandschutzkonzept
- Fassade
- Trennwände
- Bodenbeläge
- Abgehängte Decken
- WC-Anlagen
- Geländer
- Technik / Heizungsanlage
- Schadstoffe
- Barrierefreiheit

Im Ergebnis ist die Neuerrichtung des Gebäudes wirtschaftlicher als eine Generalsanierung.

Die Generalsanierung endet mit einem Gesamtvolumen von geschätzt 28,7 Mio. Euro.

Ein Neubau und Abriss des Altbestandes endet bei geschätzt 26,8 Mio. Euro. Damit liegen die Kosten für einen Neubau unter der Sanierung, aber ein Neubau hat zur Sanierung erhebliche Vorteile (siehe Fazit der Studie):

- Annähernd gleiches Volumen wie beim Altbau, dafür bauphysikalisch und funktionell optimierte Gebäudekubatur beziehungsweise Nutzung (weniger Verkehrsflächen, dafür mehr Hauptnutzflächen)
- Ein Neubau stellt für die Schule eine organisatorisch sinnvollere Lösung
- Ein Neubau würde dem neuen pädagogischen Konzept entsprechen
- Ein Neubau würde bessere Funktionsabläufe innerhalb der Schulstruktur bieten, bei unmittelbarer räumlicher Nähe beziehungsweise Verknüpfung mit dem kürzlich errichteten Werkstattgebäude
- Bezüglich der Umzüge geringerer Kosten- und Zeitumfang, da der Rest bei Fertigstellung umziehen würde - organisatorisch einfachere Umsetzung

Bezüglich der Kostengegenüberstellung und vor dem Hintergrund der Schaffung einer bebaubaren Fläche für eine notwendige neue Grundschule stellt ein Neubau der Friedrich-Ebert-Schule zweifellos die wirtschaftlichere Lösung dar.

Die Höhe der Planungskosten orientiert sich an der etwas teureren Bauvariante 2 eines 3-geschossigen Neubaus. Angestrebt ist der günstigere 4-geschossige Neubau, der auch Vorteile in der Bauabwicklung mit sich bringen würde. Die Prüfung der auszuführenden Variante ist Bestandteil der Planung, da Abstimmungsgespräche mit der Stadtplanung zu führen sind.

Zur Entwicklung der Schülerzahlen und der daraus erforderlichen neuen Grundschule für diesen Bezirk wird eine separate Sitzungsvorlage zu gegebener Zeit in den Geschäftsgang gegeben.

V. Geprüfte Alternativen

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

Entfällt

Wiesbaden, 08.01.2018

Imholz
Stadtrat