



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 9 - V - 4 0 - 0 0 2 2
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) III/40

Friedrich-Ebert-Schule - Neubau Hauptgebäude - Ausführungsvorlage

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 type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 19.11.19

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

 gez. 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.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X	2023	Einrichtung						Zum Haushalt 2022/2023 anmelden
Summe einmalige Kosten:									

		2023	Miete	2.868.119			15000005	670000	LKST F.-Ebert-Schule
			30 Jahre						
Summe Folgekosten:				86.043.398					

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

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 bestehende Hauptgebäude der Friedrich-Ebert-Schule ist nicht mehr sanierungsfähig und soll laut Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0066 vom 15.03.2018 als Mietmodell von der WiBau GmbH neu errichtet werden. Die Planungen sind nun abgeschlossen. Mit dieser Sitzungsvorlage sollen die Gesamtkosten und die Ausführung der Maßnahme genehmigt werden.

Anlagen:

1. Baukostenkalkulation der Wibau (gesamt und Phasen)
2. Mietkostenkalkulation der WiBau GmbH
3. Plausibilitätsprüfung
4. Pläne
5. Rahmenterminplan

C Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0066 vom 15.03.2018 der Planung für den Ersatzneubau des Hauptgebäudes durch die WiBau GmbH, finanziert über ein Mietmodell, zugestimmt wurde.
 - 1.2 die Entwurfsplanung für den Neubau bauantragsreif ist.
 - 1.3 die Baukosten gemäß Kostenberechnung der WiBau bei 46.722.269,05 Euro liegen, zuzüglich externer Prüfgebühren in Höhe von 267.150 Euro.
 - 1.4 Die Baukosten aufgrund verschiedener Gründe, die in unter IV. Ergänzende Erläuterungen dargestellt werden, höher liegen, als in der Wirtschaftlichkeitsstudie zur Grundsatzvorlage angegeben.
 - 1.5 die Bauausführung der Schule durch die WiBau GmbH erfolgt und das Schulgebäude durch die Landeshauptstadt Wiesbaden im Anschluss für 30 Jahre angemietet werden soll. Danach geht das Gebäude in das Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden über.
 - 1.6 Grundlage der Miet- und Betriebskosten die tatsächlichen Kosten sind. Dies wird auch im Mietvertrag geregelt.
 - 1.7 die voraussichtlichen Miet - und Betriebskosten bei ca. 2.868.199 Euro/Jahr liegen werden und ab Inbetriebnahme des Gebäudes zu zahlen sein werden. Die jährlichen Kosten werden im CO-Haushalt ab spätestens 2023 zu berücksichtigen sein.
 - 1.8 die Ausstattung inkl. aktiver Datentechnik des Neubaus rechtzeitig vor Fertigstellung des Gebäudes nach dem dann aktuellen Stand der Technik zusammengestellt, die Schätzkosten ermittelt und in einer separaten Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Erfahrungsgemäß betragen die Kosten für die Ausstattung ca. 10 % der Baukosten, dies muss aber noch für diese Maßnahme verifiziert werden.
 - 1.9 die Baumaßnahme gemäß beigefügtem Rahmenterminplan der WiBau GmbH umgesetzt werden kann.

- 1.10 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.
- 1.11 das Umfeld der Friedrich-Ebert-Schule östlich der Brunhildenstraße entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0026 vom 14.02.2019 neu entwickelt wird und in dem Zusammenhang auf dem freien Grundstücksteil der Friedrich-Ebert-Schule eine Sporthalle errichtet werden soll (siehe auch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0017 vom 14.02.2019). Dies wiederum steht auch im Zusammenhang mit der Neuerrichtung einer Grundschule und einer KITA in der Wettiner Straße.
- 1.12 der Magistrat vorab der Beschlussfassung des Ortsbeirates die Sitzungsvorlage in die Ausschüsse überweisen kann. Die nächste Sitzung des Ortsbeirates Südost findet noch vor der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung statt, so dass eine Beschlussfassung rechtzeitig vorliegen kann. Ansonsten kann durch die Terminierung der Ortsbeiratssitzungen erst ein Sitzungszug im nächsten Jahr erreicht werden und dies würde den Start der Maßnahme verschieben.

Beschlussfassung:

2. Der Neubaumaßnahme Friedrich-Ebert-Schule wird zugestimmt.
3. Mit der baulichen Umsetzung wird die WiBau GmbH beauftragt. Mit der WiBau GmbH ist vertraglich zu vereinbaren, dass das Schulgebäude durch die WiBau GmbH errichtet und unterhalten wird und im Anschluss durch die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 30 Jahre angemietet wird. Danach geht das Gebäude in das Eigentum der LHW über.
4. Die jährlichen Miet- und Bewirtschaftungskosten in Höhe von voraussichtlich jährlich 2.868.199 Euro sind zum Doppelhaushalt 2022/2023 anzumelden.
5. Dezernat III/40 wird beauftragt, die Verträge unverzüglich mit der WiBau GmbH abzuschließen.
6. Die haushaltsrechtliche Umsetzung erfolgt zwischen Dezernat III/Amt 20 und Amt 40.
7. Über die Einrichtung und Ausstattung der Schule wird rechtzeitig vor Fertigstellung des Gebäudes eine separate Sitzungsvorlage vorgelegt.

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 baulichen Anforderungen. Dabei entstehen moderne und zukunftsorientierte Unterrichtsräume, die eine praxisnahe Ausbildung auf dem aktuellen Stand der Technik ermöglichen.

Durch den Neubau der Schule und den Abriss des Bestandsgebäudes entsteht auf dem Grundstück ausreichend freie Fläche für den Neubau einer Sporthalle durch das Sportamt als Ersatz für die abgängige Sporthalle in der Wettiner Straße.

Auf dem durch den Abriss der Sporthalle in der Wettiner Straße freiwerdenden Grundstück können sodann die Grundschule und die KiTa errichtet werden, die für die zur Zeit entstehenden Wohngebiete dringend notwendig sind.

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)

Entfällt

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 Friedrich-Ebert-Schule ist eine berufliche Schule für Metall-, Elektro-, Informations- und Veranstaltungstechnik, die sich als Kompetenzzentrum für Aus- und Weiterbildung in Technik- und Dienstleistungsberufen versteht. Die Schule hat einen überregionalen Einzugsbereich, weil sie auch Schüler aus weniger angewählten Berufen unterrichtet.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 0066 vom 15.03.2018 wurde der Planung für den Neubau des Hauptgebäudes durch die WiBau GmbH als Mietmodell zugestimmt. Die Notwendigkeit für den Neubau begründet sich darin, dass das bestehende Hauptgebäude abgängig ist und ein Neubau wirtschaftlicher war als eine Sanierung.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung schloss mit Baukosten für einen 1:1 Neubau statt Sanierung des Bestandes in Höhe von rd. 30 Mio. Euro ab (inkl. Projektsteuerungskosten der WiBau GmbH). Nicht berücksichtigt wurden dabei darüber hinaus bestehende heutige Bedarfe an einen modernen Schulbau für die Friedrich-Ebert-Schule, was im Rahmen einer Sanierung auch zu höheren Kosten geführt hätte.

Auch beruht eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nur auf einer Kostenschätzung, nicht auf einer Kostenberechnung.

Die Fläche des Neubaus liegt 13 % über dem Bestand. Die Erhöhung begründet sich in einer ausführlichen Phase 0 zur Entwicklung eines zukunftsorientierten Gebäudes unter Berücksichtigung der tatsächlichen Raumbedarfe und der pädagogischen Erfordernisse.

Der Neubau bekommt nun aufgrund der vorgegebenen Grundstücksfläche, der Hanglage und der Raumbedarfe ein voll genutztes Untergeschoss, was zu höheren Kosten führt.

Die Kubatur des Gebäudes ist um 17 % größer, da die Friedrich-Ebert-Schule Veranstaltungstechniker ausbildet und damit in diesem Unterrichtsbereich höhere Räume benötigt (Bühnenbau, Licht- und Tontechnik).

Der Baukostenindex hat sich allgemein seit der Studie 2017 erhöht.

Darüber hinaus sind die Baukosten zurzeit überhöht. Die Marktlage im Bausektor ist angespannt.

Aufgrund der Ausbildungsberufe an der Friedrich-Ebert-Schule ist der Aufwand an Technik im Schulgebäude zu allgemein bildenden Schulen erheblich höher.

Generell ist festzustellen, dass die Planung deutlich gemacht hat, dass die Bedürfnisse der Schule mit einer Sanierung vermutlich nicht oder nur schwer hätten gedeckt werden können. Die oben genannten Gründe führten zu der Baukostensteigerung zur Grundsatzvorlage. Damit liegen die Baukosten nun bei rd. 47 Mio. Euro statt der damals benannten rd. 30 Mio. Euro.

Mit der Planung wurde die WiBau GmbH beauftragt. Das Gebäude soll mit der Inbetriebnahme durch die Landeshauptstadt Wiesbaden für 30 Jahre angemietet werden.

Der Ersatzneubau soll im nordöstlichen Grundstücksteil, unmittelbar an das 2017 fertiggestellte Werkstattgebäude angrenzend, errichtet werden. Er wird mit Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und einem Untergeschoss geplant. Eine weitergehende Baubeschreibung kann der Anlage 3 (Plausibilitätsprüfung) entnommen werden.

Die Planung und Kosten wurden im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung des Revisionsamtes geprüft. Das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung und die Stellungnahme des Revisionsamtes hierzu ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Baukosten setzen sich zusammen aus den Kosten für die drei Phasen der Maßnahme:

- Auslagerung eines Teils der Verwaltung ca. 73.014,62 €
- Teilabriss von Verwaltungsräumen, um das Baufeld einrichten zu können ca.460.059,03 €
- Neubau des Hauptgebäudes ca.40.063.620,55 €
- Abriss des alten Hauptgebäudes ca. 6.125.574,74 €

Zur Finanzierung sollen zwei Darlehen in Höhe von 25 und 21,86 Mio. Euro bei einem Zinssatz von 1,9 bzw. 1,6 % und einer Tilgungsrate von 3,0 % aufgenommen werden.

Nach Abschreibung über 30 Jahre, also zum geplanten Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums wird der Restbuchwert mit 4,65 Mio. Euro angegeben

Um die Schüler dem technischen Stand der praktischen Ausbildung in den Ausbildungsbetrieben angemessen theoretisch unterrichten zu können, ist eine hochwertige und zukunftsweisende Ausstattung der Schule mit technischen Lehrmitteln (inkl. diverser Experimentierstände der unterschiedlichen Fachrichtungen) erforderlich, die insbesondere im Arbeitsfeld „Industrie 4.0“ auch höhere Investitionen erforderlich macht. Die Ausstattung wird zusammen mit der Möblierung rechtzeitig vor Fertigstellung des Gebäudes nach dem dann aktuellen Stand der Technik zusammengestellt, die Schätzkosten ermittelt und in eine separaten Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt. Erfahrungsgemäß betragen die Kosten für die Ausstattung ca. 10 % der Baukosten.

Das Raumprogramm wurde zusammen mit der Schule erarbeitet und ist auf den Bedarf der Schule abgestimmt. Dabei entspricht die Nutzfläche des Neubaus der Nutzfläche des Bestandsbaus bei einer neuen zukunftsweisenden Aufteilung der Flächen gemäß den aktuellen Ausbildungszweigen.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist für spätestens Anfang 2023 vorgesehen.

Der Bauantrag ist bereits eingereicht. Weitere Maßnahmen erfolgen erst nach Beschlussfassung und Vorliegen der Baugenehmigung.

Durch den Neubau des Hauptgebäudes und dem anschließenden Abriss des Bestandsgebäudes entstehen freie Flächen, auf denen neu gebaut werden kann. Die abgängige Sporthalle in der Wettiner Straße kann auf diesem Grundstück neu gebaut werden. Dadurch entsteht in der Wettiner Straße ausreichend Fläche für eine Grundschule und eine KiTa, die aufgrund der Entwicklung und Verdichtung des Stadtteils mit neuer Wohnbebauung an der Welfenstraße und an der Balthasar-Neumann-Straße erforderlich wird.

V. Geprüfte Alternativen

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

Die im Vorfeld der Planung im Rahmen erstellte Wirtschaftlichkeitsstudie kommt zu dem Schluss, dass eine Sanierung des bestehenden Hauptgebäudes unwirtschaftlich ist. Alternative Standorte sind im Berufsschulzentrum nicht vorhanden.

Wiesbaden, 19.11.19

Imholz
Stadtrat