



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 4 0 - 0 0 0 7  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) III/40

Gymnasium-am-Mosbacher-Berg - Neubau Verwaltungsgebäude und Rückkehr zu G9 -  
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"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>	

## Bestätigung Dezernent/in

Imholz

Stadtrat

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 24.02.2020

- 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.: 8.669.559,06  
 in %: 10,4

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: 24.214.799,00  
 in %: 48,58

### 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	2022	Einrichtung	500.000			1.04345	842100	Beschaffungen in inv. Projekten
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>500.000</b>					

		2020	Miete Container	112.500	112.500		15000088	670000	Miete Container Verwaltung
		2020				112.500	1100008	790398	Pauschale Überleitung
		2021	Miete Container	225.000	225.000		15000088	670000	Miete Container Verwaltung
		2021				225.000	1100008	790398	Pauschale Überleitung
		2022	Miete Container	112.000			15000088	670000	Miete Container Verwaltung
		2023 p.a.	Miete/Bewirtschaftung WiBau	1.269.322			15000088	670000	Miete jährlich (12 Monatsmieten)
<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung: ZIM008 - Z-S3-IN-A-INV-M-KASS - Stand: 31.01.2020  
 HMS Nov 2019

## 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 Verwaltungsgebäude des Gymnasiums am Mosbacher Berg ist nicht mehr sanierungsfähig und muss ersetzt werden. Gleichzeitig erweitert sich das Raumprogramm um zusätzliche Räume aufgrund der Rückkehr zu G9 im Unterrichts- und Verwaltungsbereich. Die Genehmigungsplanung ist nun abgeschlossen. Mit dieser Sitzungsvorlage sollen die Gesamtkosten und die Ausführung der Maßnahme als Mietmodell durch die WiBau GmbH genehmigt werden.

### Anlagen:

1. Baukostenberechnung der WiBau GmbH
2. Mietkostenkalkulation der WiBau GmbH
3. Plausibilitätsprüfung und Stellungnahme der Revision
4. Raumprogramm
5. Pläne
6. Terminplan
7. Auflistung der Schulen im Mietmodell

## C Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0023 vom 07.02.2018 der Planung für den Neubau des Verwaltungsgebäudes und zusätzlicher Klassenräume zugestimmt wurde.
  - 1.2 das beiliegende Raumprogramm in enger Abstimmung mit der Schule erarbeitet wurde.
  - 1.3 die Genehmigungsplanung für den Neubau unter der Projektsteuerung des Hochbauamtes abgeschlossen ist.
  - 1.4 die planerische Prüfung ergeben hat, dass der Neubau an der Stelle des bestehenden Verwaltungsgebäudes in der Verlängerung des Laubengangs, der die verschiedenen Schulgebäude miteinander verbindet, errichtet wird.
  - 1.5 die Baukosten für den Neubau gemäß Kostenberechnung der Hochbauamtes 16.900.000 Euro inkl. vorbereitenden Maßnahmen und dem Abriss betragen.
  - 1.6 im Rahmen der Beratungen zum Haushaltsplan 2020/21 festgelegt wurde, das Vorhaben von dem ursprünglich mit Hilfe des Hochbauamtes zu realisierenden Investitionsprojekt zu einem über ein Mietmodell abzuwickelndes WiBau-Projekt umzusteuern.
  - 1.7 damit die baulichen Gesamtkosten der Maßnahme inkl. Kostenüberarbeitung und Projektmanagementkosten der WiBau GmbH bei rd. 19.527.400 Euro liegen werden. (Anlage 1)
  - 1.8 das Hochbauamt, um Zeitverzögerungen durch die Verlagerung der Ausführung an die WiBau GmbH zu vermeiden und den Zeitplan insgesamt einhalten zu können, bereits vorbereitende Maßnahmen angeschoben hat. Dazu zählen Baumfällungen, die Verlegung der Versorgungsleitungen, geforderte Fluchtwege im Bestand durch die anstehende Baustelleneinrichtung und die Aufstellung von Containern.

- 1.9 die vorbereitenden Arbeiten zum Abriss des Bestandsgebäudes im Sommer 2020 begonnen werden müssen, damit die Fertigstellung des Gebäudes zu Schuljahresbeginn 2022/2023 realisiert werden kann.
- 1.10 die Baumaßnahme gemäß beigefügtem Terminplan des Hochbauamtes umgesetzt werden kann, insofern das Hochbauamt so lange die vorbereitenden Maßnahmen für das Projekt weiter vollständig betreut, bis durch vertragliche Regelungen das Projekt an die WiBau übergehen kann und in die Aufträge seitens der WiBau eingestiegen wird.
- 1.11 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.
- 1.12 Grundlage der Miet- und Betriebskosten für den Neubau die tatsächlichen Kosten sein werden. Die der Sitzungsvorlage beigefügte Kalkulation ermittelt sich anhand der heute vorliegenden Kostenberechnung.
- 1.13 die voraussichtlichen Miet- und Betriebskosten bei ca. 1.269.322 Euro/Jahr liegen und ab Inbetriebnahme des Gebäudes zu zahlen sein werden. Die jährlichen Kosten werden im CO-Haushalt ab spätestens 2022 zu berücksichtigen sein. (Anlage 2)
- 1.14 die Baumaßnahme zum Schuljahresbeginn 2022/23 abgeschlossen sein sollte, da dann die neuen G9-Jahrgänge bis zur Klasse 13 hochgewachsen sind und die zusätzlichen Klassenräume benötigt werden. Sollte der Neubau zu diesem Termin nicht fertiggestellt sein, müssen rechtzeitig in den Sommerferien 2022 Klassenraumcontainer aufgestellt werden.
- 1.15 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. (Anlage 3)
- 1.16 zusätzlich zu den Baukosten Miete für die Container in Höhe von 449.000 Euro anfällt, die sich auf die einzelnen Haushaltsjahre in CO verteilt. Die Mietkosten für die Container werden nicht Bestandteil der Baukosten und damit nicht Bestandteil der Mietkalkulation der WiBau GmbH.
- 1.17 die Einrichtungskosten für die Maßnahme 500.000 Euro betragen und zum Doppelhaushalt 2022 angemeldet werden.
- 1.18 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 wird. Ansonsten kann durch die Terminierung der Ortsbeiratssitzungen erst ein Sitzungszug im April erreicht werden und dies könnte den rechtzeitigen Start der Maßnahme gefährden.

**Beschlussfassung:**

2. Der Neubaumaßnahme am Gymnasium am Mosbacher Berg 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 für den Neubau in Höhe von voraussichtlich jährlich 1.269.322 Euro sind zum Doppelhaushalt 2022/2023 anzumelden.
5. Dezernat III/40 wird beauftragt, die Verträge unverzüglich mit der WiBau GmbH abzuschließen.

6. Dez IV / 64 wird beauftragt, die vorbereitenden Maßnahmen für die Neubaumaßnahme bis zum vertraglichen Übergang an die WiBau GmbH weiter zu betreuen.
7. Die Mietkosten für die Container werden aus dem laufenden CO-Haushalt des Schulamtes finanziert. Die Deckung erfolgt aus der pauschalen Überleitung aus 2019. Sollten aus der Überleitung keine Mittel zur Verfügung stehen, ist von 40 schnellstmöglich eine Deckung aus dem Budget von Dez III/40 zu benennen. Gleiches gilt für das Folgejahr.
8. Die Einrichtungskosten in Höhe von 500.000 Euro werden genehmigt und sind, ebenso wie die Mietkosten für 2022 für die Container, zum Haushalt 2022 anzumelden
9. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt zwischen Dez III/20 und III/40.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Bereitstellung des zum Schuljahr 2022/2023 notwendigen Unterrichtsraums für einen weiteren Jahrgang im Zusammenhang mit der Rückkehr zu G9 und Bereitstellung von dem heutigen Stand entsprechenden ausreichend großen Verwaltungsräumen und Lehrerbereichen.

### 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)*

Durch die Rückkehr der Schule zum neunjährigen Gymnasium (zu G9) werden ab dem Schuljahr 2022/2023 Räumlichkeiten für einen weiteren Jahrgang benötigt.

### 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. Als Schule mit besonderer Ausstattung im Bereich Hören werden in den Unterrichtsräumen abgestimmte Akustikelemente verbaut.

### IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 0023 vom 07.02.2018 wurde der Planung für den Neubau des Verwaltungsgebäudes und zusätzlicher Klassenräume im Zuge der Rückkehr zu G9 zugestimmt. Die Notwendigkeit für den Neubau begründet sich darin, dass der bestehende Verwaltungsbau abgängig ist und nicht mehr saniert werden kann. Auch ist der bestehende Raum für die Verwaltung zu klein.

Zusätzlich ist das Gymnasium am Mosbacher Berg im Schuljahr 2014/2015 zu G9 zurückgekehrt. Im Sommer 2022 wird der erste G9-Jahrgang in das 13. Schuljahr/Q3 hochgewachsen sein, so dass zusätzliche Klassenräume und ein Mehrzweckraum erforderlich werden.

Im Vorfeld der Planung hat die Schule gemeinsam mit dem Schulamt eine so genannte Phase Null durchgeführt, um die genauen räumlichen und pädagogischen Bedarfe der Schule zu ermitteln. Auf dieser Basis wurde die Planung erstellt, die mit dieser Sitzungsvorlage genehmigt werden soll. (Anlage 4)

Der Ersatzneubau der Verwaltung mit zusätzlichen Räumen wird auf dem Campus der Schule entlang der Tiefenthaler Straße auf der Fläche des bisherigen Verwaltungsgebäudes errichtet. Der Verwaltungsbereich erstreckt sich im südlichen Teil des Gebäudes über drei Geschosse. Im nördlichen Gebäudeteil sind im Erdgeschoss der Eingangsbereich, ein Mehrzweckraum sowie Aufenthalts- und Besprechungsräume vorgesehen und in den beiden Obergeschossen die Lernlandschaft für die E-Klassen (11.Klasse). Eine weitergehende Baubeschreibung kann der Anlage 3 (Plausibilitätsprüfung) und den Plänen (Anlage 5) entnommen werden.

Die baulichen Kosten gemäß Kostenberechnung des Hochbauamts betragen 16.900.000 Euro. Darin enthalten sind auch die Errichtungskosten der Ersatzcontainer, die aufgrund des Abrisses des Verwaltungsbaus erforderlich sind. Die Miete selbst muss aus dem CO-Haushalt des Schulamtes finanziert werden und kann nicht Bestandteil der Mietkalkulation der WiBau GmbH werden. Die Miete wurde zum Haushalt nicht geplant, da davon ausgegangen wurde, dass sie Bestandteil der Baumaßnahme im Rahmen der Abwicklung durch das Hochbauamt wird. Durch die Verlagerung zur WiBau GmbH ändert sich dies nun.

Zu den Baukosten fallen die Projektsteuerungskosten der WiBau GmbH in Höhe von 10 % an. Damit liegen die Gesamtbaukosten bei 19.527.400 Euro.

Zur Finanzierung sollen zwei Darlehen in Höhe von 10 und 9,58 Mio. Euro bei einem Zinssatz von 2,5 bzw. 2,3 % 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 1,958 Mio. Euro angegeben.

Die Maßnahmen an Schulen, die im Mietmodell abgewickelt werden, sind in Anlage 7 aufgelistet.

Die Einrichtungskosten werden bei ca. 500.000 Euro liegen.

Der Terminplan (Anlage 6) zur Fertigstellung des Gebäudes und die Schaffung der Unterrichtsräume bis zu den Sommerferien 2022 ist sehr eng und kann nur eingehalten werden, wenn die Architekten zügig mit der Ausführungsplanung beginnen, die Bäume bis zur Frist der Baumschutzsatzung bereits jetzt gefällt werden, die Versorgungsleitungen verlegt werden und die Ausweichcontainer als vorbereitende Maßnahme vor Beginn der Baufeldfreimachung aufgestellt werden können.

Da all diese Maßnahmen zeitlichen Vorlauf benötigen, beginnt das Hochbauamt bereits jetzt mit den vorbereitenden Maßnahmen, um das Projekt im zeitlichen Ablauf nicht zu gefährden. Die WiBau wird nach Beschluss der Sitzungsvorlage durch die städtischen Gremien und direkt nach Vertragsunterzeichnung in die Verträge einsteigen, so dass die tatsächlichen Kosten damit im Rahmen der Baukosten anfallen. Die Vergabe und Beauftragung durch 64 ist trotzdem durch nicht verausgabtes Budget in den genehmigten Planungskosten vorsorglich abgedeckt.

Wichtig ist, dass das Hochbauamt die vorbereitenden Maßnahmen so lange weiterführt, bis es an die WiBau übergeben wird.

Würde sich der Beginn der Ausführungsplanung verzögern, so wäre aufgrund der Terminierung der Sitzungszüge und der Abhängigkeiten zwischen Bauzeitenplan und den Schulferien mit einer Verschiebung der Maßnahmen um ein Jahr zu rechnen. Da aber zum Schuljahresbeginn 2022/2023 bereits die neuen Klassenräume benötigt werden und neben den für die Baumaßnahme benötigten Containern keine weiteren Stellflächen für Klassenraumcontainer auf dem Gelände der Schule zur Verfügung stehen, wäre der Schulbetrieb gefährdet.

Sollte der Ausführung der Gesamtmaßnahme nicht zugestimmt werden, sind ab dem Schuljahr 2022/23 Klassenraumcontainer erforderlich, um die zusätzliche Jahrgangsstufe dauerhaft unterzubringen.

Der Bauantrag wurde aufgrund der Eilbedürftigkeit im Dezember 2019 eingereicht.

### **V. Geprüfte Alternativen**

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

Es wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung der verschiedenen Alternativen erstellt. Das Ergebnis diente als Grundlage dieser Planung.

Wiesbaden, 24.02.2020

Imholz  
Stadtrat