



# SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff:

Dezernat(e) III/40

Johannes-Maaß-Schule II. Bauabschnitt mit 2 Feld-Sporthalle - 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,

- 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.: 2.902.809,00  
 in %: 18,5

### 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 (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
X		2021 ff.	Bau von Solaranlagen	100.000			I.04921	842200	36 Solaranlagen Bau
x		2022	Beschaffungen in Projekten investiv	660.000			I.04345	842120	
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

	x	2022 ff.	Miete und Werterhalt p.a.	1.785.784			15000099	670000	Liegenschaftskosten telle
<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung: ZIM008, Z-S3-IN-A, Stand: 24.03.2020

## 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**.

Die Pavillons und die Turnhalle der Johannes-Maaß-Schule sind stark sanierungsbedürftig. Die Bausubstanz der einzelnen Gebäudeteile ist bereits angegriffen. Darüberhinaus wurde das Raumprogramm für die Schule überarbeitet. Es fehlt an Räumlichkeiten, die geschaffen werden müssen. In einem I. Bauabschnitt wurde das Hauptgebäude neu errichtet. Im II. Bauabschnitt sollen nun die Pavillons, die Sporthalle und der Schulhof durch einen weiteren Neubau ersetzt und die weiteren benötigten Räume geschaffen werden.

### Anlagen:

1. Baukostenberechnung der WiBau GmbH
2. Mietkostenkalkulation der WiBau GmbH
3. Plausibilitätsprüfung und Stellungnahme der Revision (noch auf 19-V-40-0026 ausgestellt, SV - Nummer wurde auf 2020 angepasst).
4. Raumprogramm
5. Pläne
6. Terminplan
7. Auflistung Mietmodelle

## C Beschlussvorschlag:

### Kenntnisnahme:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0023 vom 07.02.2018 Dezernat III/40 beauftragt wurde, die Umsetzung der Planung für den II. Bauabschnitt in die Wege zu leiten
  - 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 und der Bauantrag eingereicht werden kann.
  - 1.4 mit dem Neubau, Abriss der Pavillons und späteren Abriss der Bestandturnhalle im unteren Teil des Geländes eine Fläche von ca. 5000 qm für weitere Baumaßnahmen verbleibt. Der Abriss der Turnhalle ist nicht Bestandteil des Projektes.
  - 1.5 die Planungen für den Neubau bis einschließlich Leistungsphase 4 durch das städtische Hochbauamt erfolgten. Die Kostenberechnung des Hochbauamtes beläuft sich auf ca. 21.000.000 €.
  - 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 die baulichen Gesamtkosten der Maßnahme inkl. Kostenüberarbeitung, Kostensteigerungsrate, Risikozuschläge und Projektmanagementkosten der WiBau GmbH bei rd. 27.350.000 Euro liegen werden. (Anlage 1).
  - 1.8 die Baumaßnahme gemäß beigefügtem Terminplan 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.
  - 1.9 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.
- 1.10 Grundlage der Miet- und Betriebskosten für den Neubau die tatsächlichen Kosten sein werden. Die der Sitzungsvorlage beigefügte Kalkulation ermittelt sich anhand der aktuell vorliegenden Kostenberechnung des Hochbauamtes und der zusätzlichen Kosten für die Umsetzung als Mietmodell.
- 1.11 die voraussichtlichen Miet- und Betriebskosten gemäß derzeitiger Kalkulation auf der Basis der Kostenberechnung bei ca. 1.785.784 Euro p.a./ 148.815 Euro mtl. liegen und ab Inbetriebnahme des Gebäudes zu zahlen sein werden. Die jährlichen Kosten werden im CO-Haushalt ab 2022 zu berücksichtigen sein. (Anlage 2)
- 1.12 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)
- 1.13 die Kosten für die Feuerwehrezufahrt und der Kanalanbindung noch nicht in der Kosten - und Mietkalkulation der WiBau enthalten sind, da hier noch abstimrende Gespräche parallel zur Plausibilisierung geführt werden mussten.
- 1.14 die Einrichtungskosten für die Maßnahme voraussichtlich 660.000 Euro betragen und zum Doppelhaushalt 2022 angemeldet werden.
- 1.15 für den Neubau (II. BA) aktuell eine Photovoltaikanlage mit ca. 30 kWp Leistung geplant wird. Zusätzlich kann auf dem bestehenden Gebäudeteil (I. BA) eine Anlage mit ca. 30 kWp errichtet werden. Die Errichtungskosten der beiden PV-Anlagen belaufen sich auf ca.100.000 Euro. Die Umsetzung und Finanzierung erfolgt über den BGA des Umweltamtes IM-Projekt I.04921 36 Solaranlagen Bau (gemäß Beschluss Nr. 0511 vom 13.12.2018).

**Beschlussfassung:**

2. Dem II. Bauabschnitt als Ersatz- und Erweiterungsmaßnahme der Johannes-Maaß-Schule wird zugestimmt.
3. Mit der baulichen Umsetzung wird die WiBau GmbH beauftragt. Mit der WiBau GmbH ist die Umsetzung der Baumaßnahme und der Mietvertrag vertraglich zu regeln. Das Gebäude wird durch die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 30 Jahre angemietet. Danach geht das Gebäude in das Eigentum der LHW über.
4. Die jährlichen Miet- und Bewirtschaftungskosten für den Neubau und die Sporthalle in Höhe von voraussichtlich jährlich 1.785.784 Euro sind zum Doppelhaushalt 2022/2023 anzumelden.
5. Die noch zu ermittelnden Kosten für die Feuerwehrezufahrt und die Kanalanbindung sind nach Klärung in die jährlichen Miet- und Bewirtschaftungskosten aufzunehmen.
6. Dezernat III/40 wird beauftragt, unverzüglich mit der WiBau GmbH die notwendigen Verträge abzuschließen.
7. Dez IV / 64 wird beauftragt, die vorbereitenden Maßnahmen für die Neubaumaßnahme bis zum vertraglichen Übergang an die WiBau GmbH weiter zu betreuen.
8. Die Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 660.000 Euro werden genehmigt und sind zum Haushalt 2022/2023 anzumelden
9. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt zwischen Dez III/20 und III/40.

10. Die Errichtungskosten der beiden PV-Anlagen belaufen sich auf 100.000 Euro. Die hierzu notwendigen Mittel werden aus dem IM-Projekt I.04921 „36 Solaranlagen Bau“ des Umweltamtes auftrags- sowie kassenmäßig freigegeben.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Johannes-Maaß-Schule wird durch den geplanten Neubau qualitativ erheblich verbessert, da ein Schulgebäude gemäß den aktuellen baulichen und energetischen Standards entsteht. Zusätzlich zur Qualität verbessert sich auch die quantitative Ausstattung mit Räumen, wodurch vor allem der Ausbau des Ganztagsangebotes erreicht werden kann.

### 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)*

Für die Johannes-Maaß-Schule ist in der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes festgestellt worden, dass sie auch für die kommenden Jahre in ihrem Einzugsbereich ausreichend Schüler und Schülerinnen haben wird, um als vierzügige Grundschule mit Vorklasse fortgeführt zu werden.

### 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)*

Gebäude, Sporthalle und Schulhof werden barrierefrei gestaltet.

### IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Die Johannes-Maaß-Schule liegt am nördlichen Rand der Wiesbadener Innenstadt und ist eine drei- bis vierzügige Grundschule mit einer Vorklasse, die von ca. 320 Schülerinnen und Schülern besucht wird. Zertifiziert ist die Johannes-Maaß-Schule als „Musikalische Grundschule“, „Gesunde Schule“ und „Bewegte Schule“.

Bei der Johannes-Maaß-Schule handelt es sich um ein Hauptgebäude sowie drei Pavillonbauten mit dazwischenliegenden WC-Gebäuden, und einer Turnhalle in Stahlbetonskelettbauweise mit ausfachendem Ziegelmauerwerk aus den Jahren 1957 / 1958. Das Hauptgebäude wurde in einem I. Bauabschnitt 2014 neu gebaut.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0010 vom 12.02.2009 wurde zur Kenntnis genommen, dass die Johannes-Maaß-Schule sanierungsbedürftig ist, bereits Mittel in Höhe von 980.000 Euro zur Verfügung stehen und die Maßnahme Sanierung der Johannes-Maaß-Schule im Haushalt 2008/2009 angemeldet ist.

In den ersten Planungen zur Sanierung zeigte sich, dass ein Neubau wirtschaftlicher sei als die Sanierung der Schulgebäude. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0271 vom 24.06.2010 wurde der Bau des Hauptgebäudes als I. BA grundsätzlich genehmigt. Unter Punkt 1.4 wurde festgelegt, dass die Gesamtkosten in Höhe von 4.000.000 Euro nicht überschritten werden dürfen und die weiteren Planungskosten, den Abriss und die Brandschutzertüchtigung der Pavillons bereits enthalten.

Das Gebäude wurde daraufhin geplant. Eine plausibilisierte Kostenberechnung vom 04.04.2011 ergab, dass allein der Neubau und der Abriss (ohne Umzugs- und Einrichtungskosten) 4.000.000 Euro kosten werden. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0295 vom 01.09.2011 wurde der Ausführungsvorlage und dem Neubau des I. BA zugestimmt. Der I. BA wurde 2014 errichtet und beinhaltet die Verwaltung, einen Fachraum und 6 Klassenräume.

Die Pavillons wurden für die Übergangszeit bis zum Abriss brandschutztechnisch ertüchtigt.

Im nun angestrebten 2. Bauabschnitt soll das im Frühjahr 2018 beschlossene und mit der Schule abgestimmte Raumprogramm einer 4-zügigen Grundschule inkl. einer 2-Feld-Sporthalle abgebildet werden. Das Raumprogramm wurde an die Bedürfnisse der Schule angepasst, bereits vorhandene Räume ausgespart. Verschiebungen fanden innerhalb der für eine 4-zügige Grundschule vorgesehenen Quadratmeter statt. Das mit der Schule erarbeitete Raumprogramm der Entwurfsplanung schließt mit 131,57 m<sup>2</sup> Mehrbedarf gegenüber dem Musterraumprogramm ab. Bringt man hier die Verkehrsflächen von ca. 152,88 m<sup>2</sup> in Abzug, liegt keine Überschreitung des Musterraumprogramms mehr vor.

Das Dach der neuen Turnhalle wird so gestaltet, dass es einen Teil des Schulhofes darstellt. Die Schule wird kompakter bei trotzdem großem Schulhof, so dass im unteren Teil, Richtung Kellerstraße, ein ca. 5000 qm großes Grundstück frei wird, sobald die Bestandturnhalle abgerissen ist. Über die weitere Verwendung dieses Grundstückes ist noch nicht entschieden.

Auf dem geplanten Neubau (II.BA) ist aktuell eine Photovoltaikanlage mit ca. 30 kWp Leistung vorgesehen. Zusätzlich kann auf dem bereits bestehenden Gebäude (I.BA) eine Anlage mit ca. 30 kWp errichtet werden. Die Errichtungskosten der beiden PV-Anlagen belaufen sich auf ca.100.000 Euro. Die Umsetzung und Finanzierung erfolgt über den BGA des Umweltamtes.

Die Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Terminplanung wurden im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch das Revisionsamt geprüft und plausibilisiert. Die Prüfung ergab, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. (Anlage 3) Die darin benannte notwendige Klärung bezüglich der Feuerwehzufahrt ist weitestgehend erfolgt. Derzeit wird geprüft, ob eine Anbindung an den vorhandenen Kanal erfolgen kann oder eine Anbindung an den auf dem Schulgelände zu errichtenden Kanal erfolgen muss. Hierbei entstehen Kosten in Höhe von ca. 150.000 Euro bis 330.000 Euro, je nach Anbindung. Dies ist bisher in den Kosten noch nicht berücksichtigt und wird im Rahmen der Ist-Baukosten über die Miete abgegolten.

Zu den Baukosten fallen die Projektsteuerungskosten der WiBau GmbH in Höhe von 10 % an. Damit liegen die Gesamtbaukosten bei 27.350.000 Euro.

Zur Finanzierung sollen zwei Darlehen in Höhe von 15.000.000 Mio. und 12.395.000 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 2.730.500 Mio. Euro angegeben.

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

## **V. Geprüfte Alternativen**

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

Die Prüfung des Hochbauamtes ergab, dass ein Neubau wirtschaftlicher ist als die Sanierung der bestehenden Pavillons und der Turnhalle. Teile der Pavillons sind nicht mehr sanierungsfähig. Die Pavillons dürfen in Absprache mit der Feuerwehr noch genutzt werden, aber die Betriebserlaubnis fordert eine zügige neue Lösung.

Es wurde zusätzlich geprüft, ob die Turnhalle an einem anderen Standort auf dem Gelände aufgestellt werden kann. Aufgrund der schwierigen Gründung (das ganze Gelände ist abschüssig und besteht größtenteils aus mehreren Metern Nachkriegsbauschutt bis zu einer Kiesschicht in ca. 4 Metern Tiefe) wäre hier keine Ersparnis zu erlangen. Die Möglichkeit, einen Teil des Geländes anderweitig zu nutzen oder zu verpachten / zu verkaufen, wäre dann ebenfalls nicht mehr gegeben.

Der Schulhof müsste dann ebenfalls vergrößert werden, da die Dachfläche nicht mehr zur Verfügung stünde.

Auch wurde geprüft ob es möglich ist, die Turnhalle ebenerdig zu bauen und nicht einzugraben. Der Erdaushub der auf der einen Seite entfällt müsste dann auf der anderen Seite aufgeschüttet werden um das in 2 Richtungen verlaufende Gefälle abzufangen. Aufgrund der schwierigen Gründung hat man sich dazu entschieden, den Aushub der Aufschüttung vorzuziehen. Des Weiteren hat die Stadtplanung bereits beim I. Bauabschnitt zu erkennen gegeben, dass sie Wert darauf legt, dass sich die Gebäude in die umliegende Wohnbebauung anpassen. Da kein Bebauungsplan für das Gelände vorliegt war ein sehr aufwändiger Einfügenachweis notwendig. Wir rechnen damit, dass einer ebenerdigen Turnhalle daher nicht zugestimmt werden würde.

Eine Aufsplittung der Baumaßnahme in zwei weitere Bauabschnitte, z.B. erst Gebäude, dann Sporthalle mit Außenanlage würde zunächst die Maßnahme finanziell etwas entspannen. Aufgrund der Preissteigerungsrate und der dann notwendigen Sanierung der alten Turnhalle würde dies jedoch auf längere Sicht die Kosten massiv in die Höhe treiben. Auch hier wäre eine interimsmässige Schaffung eines Schulhofes notwendig, da das Dach der Turnhalle dann nicht als Schulhoffläche zur Verfügung stehen würde. Eine Aufteilung in zwei separate Bauabschnitte wäre somit unwirtschaftlich.

Wiesbaden,

Imholz  
Stadtrat