



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff:

Dezernat(e) III/40

Neubau Elisabeth-Selbert-Schule - 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.: 10.134.471,40
 in %: 9,6

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: 24.111.131,00
 in %: 54,84

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 Chemie/Physik	60.000,00			104265		Beschaffungen in CO
	x	2024	Einrichtung Neubau I. BA	1.932.000,00			104265		Beschaffungen in CO
	x	2026	Einrichtung Neubau 2. BA	310.000,00			104265		Beschaffungen in CO
	x	2021/2022	Prüf- und Genehmigungsgebühren	511.060,78			15000585	616100	
X		2021	Grunderwerbskosten				1.04490		40 Kassenwirksamkeit
X		2022	Ausgleich lt. B-Plan	36.650,00			1.04490		40 Kassenwirksamkeit
x		2024	Aktive Datentechnik	140.420,00			1.04490		40 Kassenwirksamkeit
Summe einmalige Kosten:				2.990.130,00					

	X	04-12 2021	Miete Container - Anpassung	450.000,00			15000585		Miet- und Betriebskosten ESS
	X	01-12 2022	Miete Container - Anpassung	1.200.000,00			15000585		Miet- und Betriebskosten ESS
	X	01-07 2023	Miete Container - Anpassung	700.000,00			15000585		Miet- und Betriebskosten ESS
	X	08-12 2023	Miete Container - Standzeitverl.	778.854,11			15000585		Miet- und Betriebskosten ESS
	X	01-12 2024	Miete Container - Standzeitverl.	1.869.249,86			15000585		Miet- und Betriebskosten ESS
	X	08-12 2024	Miete + BK Neubau	1.940.569,50			15000585		Miet- und Betriebskosten ESS
	x	Ab 2025	Miete + BK Neubau	4.657.366,76			15000585		Miet- und Betriebskosten ESS
Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung: ZIM 008 Stand 31.12.2020; HMS Dezember 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**.

Genehmigung des erweiterten Raumprogramms, Budgetbereitstellung und Ermächtigung für die Errichtung des Neubaus der Elisabeth-Selbert-Schule und einer 2-Feld-Sporthalle in Wiesbaden-Dotzheim

Anlagen:

1. Baukostenberechnung der WiBau GmbH
2. Mietkostenkalkulation der WiBau GmbH
3. Plausibilitätsprüfung und Stellungnahme der Revision
4. a bis g - Pläne Neubau
5. Vorläufiger Rahmenterminplan Gesamtprojekt der WiBau GmbH
6. Erweitertes Raumprogramm
7. Auflistung Mietmodelle

C Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. die WiBau GmbH mit der Planung der Bauleistungen und Managementleistungen für das neue Gymnasium ‚Elisabeth-Selbert-Schule mit 2-Feld-Sporthalle‘ beauftragt wurde und die Entwurfsplanung für den Neubau der Elisabeth-Selbert-Schule bis Leistungsphase 3 der HOAI grundsätzlich abgeschlossen ist.
 - 1.2. das erweiterte Raumprogramm für den Neubau in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Schulamt und der Elisabeth-Selbert-Schule erarbeitet wurde.
 - 1.3. im Interesse der Schüler*innen der Bau der geplanten 2-Feld-Sporthalle vorgezogen und bereits im ersten Bauabschnitt des Neubaus errichtet werden soll.
 - 1.4. die Projektkosten für den Neubau gemäß aktueller Kostenberechnung der WiBau gerundet 75.780.000 € betragen (Anlage 1) und somit gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung der WiBau (gerundet 44.870.000 €) gestiegen sind (Abschnitt D - Begründung).
 - 1.5. Grundlage der Miet- und Betriebskosten die tatsächlichen Kosten sind und dies im Mietvertrag geregelt wird. Die beigefügte Mietkalkulation wurde anhand der heute vorliegenden Kostenberechnung ermittelt.
 - 1.6. die voraussichtlichen Miet- und Betriebskosten bei durchschnittlich ca. 4.657.366,76 € pro Jahr liegen werden und ab Inbetriebnahme des Neubaus zu zahlen sind (Anlage 2).
 - 1.7. die Entwurfsplanung, die Kostenberechnung und der Terminplan für den Neubau Elisabeth-Selbert-Schule im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch ein vom Revisionsamt beauftragtes Unternehmen geprüft wurde. Die Prüfung ergab, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Stellungnahme des Revisionsamtes ist beigefügt (Anlage 3).
 - 1.8. für den naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

Ausgleichszahlungen in Höhe von 36.650,00 € anfallen.

- 1.9. der erste Bauabschnitt des Schulneubaus nicht zum Schuljahresbeginn 2023/2024 fertiggestellt werden kann und sich verzögern wird (Anlage 5, Abschnitt D - Begründung).
- 1.10. die WiBau ein externes Baulogistik-Büro beauftragt hat, um durch intensive Logistik-Konzeptionen zur Beschleunigung des Bauprozesses, eine Verkürzung der Bauzeit des ersten Bauabschnitts (Bauteile A, B, C, D und F) zu erreichen.
- 1.11. das Sportamt damit einverstanden ist, eine Teilfläche der Sportanlage Schelmengraben (Kugelstoßplatz) und sofern dies unumgänglich ist, zusätzlich eine Teilfläche des Parkplatzes der Sportanlage für die BE temporär zur Verfügung zu stellen.
- 1.12. bis zum Bezug des Neubaus eine Standzeitverlängerung der gemieteten Interimscontainer erforderlich wird und damit weitere Mietkosten in Höhe von derzeit ca. 2.650.000 € anfallen werden.
- 1.13. die ursprünglich geschätzten Herstellungs- und Mietkosten über 3 Jahre infolge der tatsächlichen Kostenentwicklung anzupassen sind und der höhere Mittelbedarf insgesamt 2.350.000,00 € beträgt (D - Begründung).
- 1.14. mit dem Staatlichen Schulamt und der Elisabeth-Selbert-Schule besprochen wurde, das Gymnasium vorerst weiter mit vier Parallelklassen (4-zügig) zu betreiben, um die Schüler*innen ab dem Schuljahr 2023/2024 wegen der hinzukommenden 8. Jahrgangsstufe nicht auf andere Schulen verteilen zu müssen.
- 1.15. der zweite Bauabschnitt des Neubaus bzw. das Gebäude der Sekundarstufe II (Bauteil E) nach derzeitigem Kenntnisstand bis Ende 2025 fertiggestellt sein soll (Anlage 5), wobei dieses Gebäude erst zum Schuljahresbeginn 2026/2027 benötigt wird.
- 1.16. das Sportamt mit der Eintragung einer dauerhaften Baulast im Baulastenverzeichnis für eine Feuerwehraufstellfläche auf dem Parkplatz der Sportanlage Schelmengraben und einem direkten Zugang zum Schulgrundstück einverstanden ist. Durch diese Maßnahme wird ein Stellplatz auf der Sportanlage entfallen.
- 1.17. der Magistrat vorab der Beschlussfassung des Ortsbeirates die Sitzungsvorlage an die Ausschüsse überweisen kann. Die nächste Sitzung des Ortsbeirates Dotzheim findet noch vor der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung statt, sodass eine Beschlussfassung rechtzeitig vorliegen wird. Ansonsten kann durch die Terminierung der Ortsbeiratssitzungen erst ein Sitzungszug im Juli 2021 erreicht werden.

Beschlussfassung:

2. Das mit dem Staatlichen Schulamt und der Elisabeth-Selbert-Schule abgestimmte erweiterte Raumprogramm (Anlage 6) wird genehmigt.
3. Mit der Bauausführung des Neubaus wird die WiBau GmbH beauftragt. Mit der WiBau ist vertraglich zu vereinbaren, dass das Schulgebäude durch die WiBau errichtet und unterhalten wird und durch die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 30 Jahre angemietet wird (Anlage 7).
4. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichszahlung für den naturschutzfachlichen Ausgleich in Höhe von 36.650,00 € wird genehmigt. Für das Haushaltsjahr 2022 sind die benötigten Ansätze zum Haushalt anzumelden.
5. Die Prüf- und Genehmigungsgebühren werden grundsätzlich genehmigt. Die Deckung erfolgt im Vollzug des Haushaltsjahres 2021 aus dem Budget des Dezernats III/40; vom Schulamt ist spätestens zum Jahresabschluss 2021 eine konkrete Deckung zu benennen. Für das Haushaltsjahr 2022 sind die benötigten Ansätze zum Haushalt anzumelden.

6. Die jährlichen Miet- und Bewirtschaftungskosten für den Neubau in Höhe von voraussichtlich rd. 4.657.500 € werden genehmigt und sind zum Doppelhaushalt 2024/2025 anzumelden.
7. Einer möglichen Standzeitverlängerung der gemieteten Interimscontainer wird bis zur Fertigstellung des Neubaus (erster Bauabschnitt), längstens jedoch bis zum 31.12.2024 entsprechend der befristeten Baugenehmigung zugestimmt.
8. Dezernat III/40 wird beauftragt, die Verträge mit der WiBau GmbH abzuschließen.
9. Die ursprünglich geschätzten Herstellungs- und Mietkosten über 3 Jahre sind entsprechend der tatsächlichen Kostenentwicklung anzupassen und der sich hieraus ergebende höhere Mittelbedarf von insgesamt 2.350.000,00 € wird genehmigt.
10. Dezernat III/40 wird beauftragt, zu prüfen, ob die ab 01.04.2021 anzupassenden Mietkosten gemäß Ziffer 14 durch Einsparungen innerhalb des Dezernatsbudgets aufgefangen werden können; andernfalls ist in Verbindung mit Dezernat III/20 am Jahresende 2021 eine Lösung zur Finanzierung zu finden. Dezernat III/40 wird beauftragt, die Mietkosten gemäß Ziffer 14 zum Haushalt 2022/2023 anzumelden.
11. Die Einrichtungskosten incl. der Umzugskosten vom Interimsbau in den Neubau betragen voraussichtlich insgesamt 2.302.000 € zzgl. rd. 140.500 Euro für die aktive Datentechnik.
12. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt durch die Dezernate 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)

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0121 vom 04.04.2019 wurde der Planung eines Neubaus für das neu gegründete Gymnasium ‚Elisabeth-Selbert-Schule‘ und einer neuen 2-Feld-Sporthalle zugestimmt. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0232 vom 27.06.2019 wurde der Standort Wiesbaden-Dotzheim für das Gymnasium festgelegt. Vorab dieser Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wurde die WiBau GmbH gemäß Beschluss des Magistrats Nr. 0499 vom 18.06.2019 entsprechend beauftragt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0041 vom 13.02.2020 wurde dem Standortwechsel des Gymnasiums zugestimmt. Infolgedessen kam es zu Umplanungen und der erhebliche Zeitverlust zwischen dem ersten und dem letzten Beschluss wirkt sich bis heute auf das gesamte Projekt aus.

Der Interimsbau mit Raummodulen (Containern) auf dem Schulgrundstück des künftigen Neubaus ist ein wesentlicher Eckpunkt im Bauablaufplan zum Neubau, den es zeitlich und räumlich zu beachten gilt.

Erweitertes Raumprogramm

Das vorläufige Raumprogramm ging in der Summe von 6.270 m² aus zuzüglich weiterer Räume, die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind (z. B. Technik- und Verkehrsflächen). Dieses Raumprogramm wurde gemeinsam mit den Beteiligten (Nutzer, Staatliches Schulamt, Bildungsplaner) auf Basis des pädagogischen Schulkonzepts überarbeitet.

Der Schwerpunkt der Schule ist die „digitale Schule“. Dies bedeutet aber vor allem auch die Möglichkeit Dinge nicht nur virtuell sondern auch handwerklich, mit den Händen begreifen und gestalten zu können. Dies ist in dem sog. Makerspace und dem Greenscreen (für Filmaufnahmen)

verortet. Diese Fläche ist „on top“ zugesetzt worden. Hier ist ganz eng der Kunstfachbereich angedockt.

Das Raumprogramm wurde darüber hinaus für die Inklusionsarbeit an der ESS mit den Beteiligten abgestimmt und erweitert. Das sog. Kooperationsprojekt BO-gE (*Berufsorientierung für Schüler mit geistig-emotionalem Förderbedarf*) richtet sich an Schüler*innen mit dem Anspruch auf sonderpädagogische Förderung im Förderschwerpunkt geistige Entwicklung ab dem 10. Schulbesuchsjahr. Die sonderpädagogischen Nutzungen bedienen sich hier vielfältiger Synergieeffekte wie z.B. im Bereich Verwaltung oder Küche.

Das Raumprogramm (Anlage 6) wurde infolgedessen auf insgesamt 6.819 m² erweitert zuzüglich der für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Flächen.

Gemäß aktuellem Planungsstand ist folgende Flächenverteilung vorgesehen:

- BGF Brutto Grundfläche ca. 20.200 m² (Konstruktions-Grundfläche und Netto-Raumfläche)
- NRF Netto-Raumfläche ca. 16.600 m² (Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche)
- NUF Nutzungsfläche ca. 12.490 m² (siehe Raumprogramm sowie z. B. Sporthalle, Krafraum, Galerien, Lernzonen, Grünes Klassenzimmer, Sanitärflächen, Teeküchen, Dachterrasse/Pausenfläche, Außenterrasse/Ausstellungsfläche)

Kosten

Die Projektkosten für den Neubau steigen lt. aktueller Kostenberechnung auf ca. 75.782.314,49 € (Anlage 1).

Lt. Inhouse-Vertrag (IHV_GÜ) mit der WiBau GmbH vom 06./29.08.2019 lagen geschätzte Projektkosten von 44.868.885,81 € zugrunde. Per Nachtrag Nr. 01 zum IHV_GÜ legte die WiBau eine überarbeitete Kostenschätzung zur Kostensteigerung vor.

Wesentliche Gründe für die Kostensteigerung, die nachfolgend näher erläutert werden:

- Anforderungen aus zeitgemäßen pädagogischen Konzepten.
- Anforderungen an die Technik.
- Anforderungen an die Nachhaltigkeit der Bauweise.

Kostenrahmen - Stand 05.08.2019 (Anlage zum GÜ Vertrag zwischen LH Wiesbaden-WiBau)

Netto Flächenvorgaben aus Raumprogramm vom Dezember 2018 als Grundlage.
Zuschlag 38,4% auf diese Flächen zur Berücksichtigung von erforderlichen Technik- u. Verkehrsflächen.

Auf diese Summe einen Zuschlag von 22,5% zur Ermittlung der Brutto Grundfläche (BGF).
Die Zuschläge bezogen auf das vorgegebene Netto Raumprogramm entsprechen in Summe dem Faktor 1,61.

Mit diesem Rechengang ermittelte BGF: 12.100 m²
Ermittelte Projektkosten 44.868.885,81 € brutto

(diese Kosten basieren in diesem Stadium auf dem ursprünglich vorgegebenen Raumprogramm unter Berücksichtigung von statistischen Kennwerten und Faktoren ohne jedoch einen konkreten Gebäudeentwurf bzw. in diesem Falle ein entsprechend ausgearbeitetes pädagogisches Konzept zur Grundlage zu haben)

Planung mit Erarbeitung des Pädagogischen Konzepts in Zusammenarbeit mit dem Schulamt und dem staatl. Schulamt

Der gemeinsam entwickelte Entwurf enthält unter anderem folgende kostensteigernde Faktoren

- Nichtkompakte Bauweise: Erhöhung des Bauvolumens, der Fassadenfläche
- Nichtkompakte Bauweise: Mehraufwand Haustechnik, Lüftung
- Bauteil-F allgemein (Volumen)
- Bauteil-F Veranstaltungsbereich (Aufwand für Raumakustik)
- pädagogisches Konzept: Studios, Makerspace
- Turnhallendach als Aufenthaltsbereich aufgrund fehlender Aufenthaltsfläche im Freien (Grundstücksgröße zu gering)
- mobile Trennwände für pädagogisches Konzept (Einsparung durch konventionelle Bauweise ca. 50%)
- zusätzliche Räume für Inklusion über den ursprünglichen Bedarf hinaus
- Aufgrund Standortvorgabe Bauen am Hang mit umfangreichen Erd- und Verbauarbeiten.

Aus dem Entwurf resultierende BGF: 20.200 m² (Steigerung von 67%).

© WiBau GmbH

Folgende relevanten Kosteneinsparungen beim Neubau wurden nach intensiver Abstimmung zwischen der WiBau, den Planern und Dezernat III/40 vorgenommen:

- Flächenreduktion durch Synergienutzung geprüft
- Anzahl der Faltsysteme in den Clustern reduziert / Einsparung durch konventionelle Bauweise
- Dachüberstand des Bauteils F / Aula gestrichen
- Pflanzenwand in der Aula gestrichen

Fördermöglichkeiten für einzelne Maßnahmen (z. B. Photovoltaik-Anlage) werden geprüft und gegebenenfalls beantragt.

Zur Kompensation des Schutzgutes Boden (Bodenausgleich, landwirtschaftlicher Ansatz) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Bodenbewertung. Bei einer möglichen Monetarisierung der Bodenwertpunkte wäre der Betrag einer entsprechenden Ausgleichszahlung zu leisten. Kosten hierfür sind jedoch noch nicht beziffert.

Mietmodell

Der Schulneubau soll durch die WiBau GmbH ausgeführt und im Anschluss durch die Landeshauptstadt Wiesbaden für 30 Jahre angemietet werden. Die Maßnahmen an Schulen, die im Mietmodell abgewickelt werden, sind in Anlage 7 aufgelistet.

Zu den Baukosten und Baunebenkosten in Höhe von 65.046.927,30 € fallen die Projektsteuerungskosten der WiBau GmbH in Höhe von 8 % an. Die Risikoabsicherung schlägt mit insgesamt 10% zu Buche. Damit liegen die Gesamtprojektkosten bei ca. 75.782.314,49 €.

Die Gesamtprojektkosten beinhalten die Kosten für das Bauleitplanverfahren.

Zur Finanzierung nimmt die WiBau GmbH geteilte Darlehen in Höhe von insgesamt 74,4 Mio. € bei einem Zinssatz von 1,9 % bzw. 1,6 % und einer Tilgungsrate von 3,0 % auf. Nach Abschreibung über 30 Jahre wird der Restbuchwert mit 7,440 Mio. € angegeben.

Terminplan, Verzögerungen

Dem gesamten Projekt liegt ein extrem ambitionierter Terminplan zugrunde, wonach die Inbetriebnahme des ersten Bauabschnitts des Neubaus zum Schuljahresbeginn 2023/2024 erfolgen sollte. Nach aktuellem Kenntnisstand ist dieser geplante Umzugstermin vom Interimsbau und die Inbetriebnahme des Neubaus ab der 8. Jahrgangsstufe nicht zu halten und wird sich um ein Jahr verzögern und (sofern der Bauablauf nicht optimiert werden kann) die Inbetriebnahme der Sporthalle bis nach Ostern 2025.

Die Hintergründe hierfür sind vielschichtig; hier ein paar wesentliche Punkte:

- Standortwechsel während der Planung des Interimsbaus,
- im Planungsprozess ungeklärte Verfügbarkeit von Grundstücken,
- bei Planungsbeginn fehlende Schulgemeinde und Lehrkräfte,
- größerer Abstimmungsbedarf bei der planerischen Umsetzung des erweiterten Raumprogramms und des neuen pädagogischen Konzepts,
- mehr Bauvolumen im ersten Bauabschnitt durch großzügige Aula und Vorziehen der Sporthalle,
- spätere Abgabe der Entwurfsplanung (ursprünglich zum Jahresende 2020 geplant) und somit erst der nachfolgende Sitzungszug mit der Ausführungsvorlage erreichbar,

Vorteile der späteren Inbetriebnahme des ersten Bauabschnitts:

- Die Sporthalle steht der Schule bereits nach Abschluss des ersten Bauabschnitts für den Sportunterricht zur Verfügung und nicht erst nach Fertigstellung des Gebäudes für die Sekundarstufe II.
- Die Grundstücksaufteilung konnte durch die in das Schulgebäude integrierte Sporthalle optimiert und hierdurch für die Schüler*innen eine angemessene Pausenfläche generiert werden, z. B. ist das Sporthallendach auch als Pausenfläche nutzbar.
- Die im erweiterten Raumprogramm vorgesehenen Räumlichkeiten zur Inklusion sind ebenfalls im ersten Bauabschnitt realisierbar (Bauteil A).
- Eine zu große Durchmischung von Schülerströmen und Baustellenverkehr (z.B. Probleme der Abgrenzung, Interimsflächen, zusätzliche Feuerwehrezufahrt) durch eine gestaffelte Inbetriebnahme von einzelnen fertigen Bauteilen kann vermieden werden.

Risikomanagement

Erläuterungen zum Gesamtprojekt

Rahmenterminplan - Stand 27.01.2021

Der vorgesehene Nutzungsbeginn des 1. Bauabschnitts ist für September 2023 zum Schuljahr 2023/24 vorgesehen.

Danach wurden die entsprechenden Terminrahmen mit dem Ziel ausgerichtet, die für den Nutzungsbeginn wesentlichen Bauteile (A, F und D) zum 04.09.2023 fertigzustellen.

Da die zur Verfügung stehende Ausführungszeit für das Bauvolumen sehr knapp bemessen ist, wurde die Ausführung der vorbereitenden Maßnahmen (Fällung, Rodung und Kampfmittelondierung) in den Sommer 2021 gelegt. Die Ausführung der Erdarbeiten wurde direkt anschließend vorgesehen, so dass ab Oktober 2021 mit den Rohbauarbeiten begonnen werden könnte.

Fäll- und Rodungsarbeiten nach dem 01.03. fallen in die Baumschutzzeit und sind daher nicht ohne weiteres durchzuführen. Es war vorgesehen, die Fäll- und Rodungsarbeiten in Abstimmung mit dem Umweltamt durch Sachverständige begleiten zu lassen.

Fäll- und Rodungsarbeiten in der Baumschutzzeit stellen jedoch, bei eventuellen Unterbrechungen der Arbeiten aufgrund von Funden, für den Projektablauf große Risiken dar, die im Folgenden

erläutert werden:

- Terminrisiko

Aufgrund der Schwellenwerte bei den Beauftragungen werden die Gewerke in europaweiten Vergabeverfahren ausgeschrieben und beauftragt. Hierbei sind verbindliche Vertragsfristen schon bei der Ausschreibung zu benennen, die, wenn sie seitens des Auftraggebers nicht gehalten werden können, hinfällig sind und neu verhandelt werden müssen.

Da die Gewerke sehr dicht ineinander getaktet sind, haben Terminverschiebungen große Auswirkungen auf Fremdgewerke und somit auf den gesamten Projektablauf.

Im Falle von Terminverschiebungen wird die Standzeitverlängerung der Interims Container erforderlich. Aufgrund der bis 31.12.2024 befristeten Baugenehmigung möglich.

- Kostenrisiko

Sollte es aufgrund von Terminverschiebungen zu den vorher beschriebenen Neuverhandlungen kommen, wären um den Fertigstellungstermin zu halten, Beschleunigungsmaßnahmen in den einzelnen Gewerken zu vereinbaren, welche ein nicht kalkulierbares Kostenrisiko mit sich bringen.

Durch Standzeitverlängerung der Interims Container fallen zusätzliche Kosten an.

Diese Risiken sollen im Sinne eines geordneten Projektablaufs unbedingt vermieden werden. Aus diesem Grund wurde der Rahmenterminplan überarbeitet und mit Stand 24.02.2021 zur Plausibilisierung vorgelegt.

Rahmenterminplan - Stand 24.02.2021

Um die oben geschilderten nicht kalkulierbaren Risiken zu vermeiden, sollen die vorbereitenden Maßnahmen am 04.10.2021 außerhalb der Baumschutzzeit beginnen, so dass keine Unterbrechungen zu erwarten sind.

Der verschobene Baubeginn führt dazu, dass der vorgesehene Nutzungsbeginn am 04.09.2023 nicht eingehalten werden kann und sich der Nutzungsbeginn bei den Bauteilen A, F und D auf Ostern 2024 und bei Bauteil C auf Sommer 2024 verschiebt.

Hinsichtlich des Projektablaufs ergeben sich daraus folgende Konsequenzen:

- Terminrisiko

Das Terminrisiko innerhalb der eng getakteten Gewerke minimiert sich, da ein sicherer Baubeginn außerhalb der Baumschutzzeit gewährleistet werden kann.

Eine Standzeitverlängerung der Interims Container ist möglich, da die befristete Baugenehmigung bis 31.12.2024 gültig ist.

Mit Beauftragung des Containerherstellers wurde eine eventuelle Standzeitverlängerung angefragt und im Angebot bepreist.

Terminrisiken werden minimiert.

- Kostenrisiko

Durch einen dem Terminrahmen folgenden Bauablauf werden keine Beschleunigungsmaßnahmen erforderlich.

Eine Standzeitverlängerung der Interims Container kann aufgrund der im Auftrag vereinbarten Miete bereits zum aktuellen Zeitpunkt exakt beziffert werden.

Kostenrisiken werden minimiert.

Mit dem Rahmenterminplan vom 24.02.2021 werden vorab nicht kalkulierbare Termin- und

Kostenrisiken minimiert, während die Konsequenzen hinsichtlich der Standzeitverlängerung der Interims Container aufgrund der bestehenden Beauftragung exakt beziffert werden können.

© WiBau GmbH

Interimscontainer - Standzeitverlängerung und Kosten

Durch die spätere Fertigstellung des Neubaus und den späteren Umzug aus dem Interimsbau wird eine Standzeitverlängerung der gemieteten Container erforderlich. Die Dauer der Standzeitverlängerung richtet sich somit nach dem Fertigstellungstermin des Neubaus und der Baugenehmigung für die Containeranlage, die bis zum 31.12.2024 befristet ist. Infolgedessen betragen die Kosten für Miete und Betrieb der Container/Raummodule maximal ca. 2.648.103,97 €. Diesen Kosten steht der spätere Mietbeginn des zu erstellenden Neubaus gegenüber, sodass sich die Nutzungsdauer des neuen Gymnasiums um die Standzeitverlängerung der Container insgesamt verlängert.

Anpassung der Mietkosten gemäß bestehendem Mietvertrag für die Interimscontainer:

Die ursprünglich geschätzten Kosten für die Interimscontainer in Höhe von ca. 7.380.000,00 € lagen deutlich unter den Angeboten, die im Rahmen der Ausschreibung bei der WiBau eingingen. Insbesondere die Herstellungskosten waren etwa dreimal so teuer wie die Kostenschätzung. Durch intensive Verhandlungen konnten die Kosten durch Einsparmaßnahmen reduziert werden.

Zu diesem Zeitpunkt war nur bei einem inländischen Unternehmen mit einer fristgerechten Lieferung der Containeranlage zu rechnen, da die Container anderer Bieter importiert hätten werden müssen und eine rechtzeitige Lieferung in Zeiten von Covid 19 nicht zugesagt werden konnte. Um den Vorlaufbetrieb pünktlich zum Schuljahr 2020/2021 beginnen zu können, erfolgte deshalb die Beauftragung des inländischen Unternehmens.

Wesentliche Kostenfaktoren zur Differenz zwischen der Kostenschätzung und den tatsächlich entstandenen Kosten:

- Containerherstellung, Vergabesumme rd. 2.500.000,00 €
- Höheres Volumen an Erdarbeiten infolge Standortwechsel; Vergabesumme rd. 940.000,00 €
- Individuelle Raummodule/Container mit einem Ausbaustandard entsprechend den Bedürfnissen und des pädagogischen Konzepts der Schule, der über den ursprünglich kalkulierten Standardcontainern liegt.
- Gestiegene Planerhonorare gemäß HOAI entsprechend der gestiegenen anrechenbaren Kosten und den Umplanungen, die aus dem Standortwechsel der Schule resultieren.

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)

Geklärt mit der Grundsatzvorlage Nr. 19-V-03-0001, welche am 04.04.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde (Beschluss Nr. 0121)

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.)

Eckdaten des Schulprojekts

- Das erste neu gegründete Gymnasium in Wiesbaden seit Jahrzehnten
- Fünfüziges G9-Gymnasium mit 1.200 Schüler*innen
- Schule mit digitalem Schwerpunkt / Medienbildung
- Fokus auf ganzheitlichem, nachhaltigem und zukunftsorientiertem Lernen
- Namensgeberin Elisabeth Selbert ist eine der vier Mütter des Grundgesetzes („Männer und Frauen sind gleichberechtigt“)
- Betrieb und Aufbau der Elisabeth-Selbert-Schule ab Schuljahr 2020/2021 mit Klasse 5 im Interimbau in Wiesbaden-Dotzheim

Bauliches Konzept

- Grundstücksgröße ca. 18.150 m²
- BGF Brutto-Grundfläche im Erdgeschoss ca. 6.177 m²
- BGF gesamt ca. 20.200 m²
- BRI Brutto-Rauminhalt gesamt ca. 100.200 m³
- Aufgrund der knappen Grundstücksfläche wird die Dachterrasse der Sporthalle sowie die zentrale Aula als Teil der Pausenflächen konzipiert (Richtwert Pausenfläche 5 m² pro Schüler*in = gesamt 6.000 m²).

Außenanlagen

- Hanglage in Ebenen ausgearbeitet
- Erhalt von Freianlagen aus der Interimsmaßnahme beim Neubau
- Ruhender Verkehr: 70 PKW-Stellplätze und 300 Fahrrad-Abstellplätze
- In Freianlagen möglichst hoher Anteil unbefestigter Fläche

Bauteil A: Makerspace

- Der Makerspace ist als kreatives Zentrum der Schule konzipiert, wo projektbezogen mit den vorhandenen Ressourcen wie Rechnern und 3D-Druckern, Werkbänken, Werkzeug usw. gearbeitet werden kann. Der Makerspace bietet Raum für offene Lernkonzepte und eigenverantwortliches Lernen, für Experimentieren und Vernetzen.
- Ein Luftraum, übergreifend in das Erdgeschoss, ermöglicht eine Sichtbeziehung zur darüberliegenden Mediathek. Der Green Screen Raum ermöglicht Video- und Tonaufnahmen. Über die Ostseite ist ein direkter Zugang zu den Außenanlagen geplant.

Bauteile A / F: Mensa, Bistro/Kiosk

- Im Sockelgeschoss des Bauteils A ist ein Küchenbereich in räumlicher Nähe zum Bistro/Kiosk vorgesehen, mit Mensa im Bauteil F. Die Verpflegung erfolgt in der Cook & Chill-Methode.
- Das Mittagessen ist im 2-Schicht-System geplant mit ca. 250 Mittagessen pro Schicht.

Bauteil F: Gemeinschaftsbereich / Aula

- Verbindung der Bauteile, Mehrzweckhalle, Mensa im Sockelgeschoss => Versammlungsstätte

Bauteile C + D: Cluster / Lernhaus

- Die beiden Lernhäuser für die Sekundarstufe I sind als dreigeschossige Bauteile geplant und umfassen Klassenräume, Differenzierungsräume, offene Lernzonen, Lehrerstützpunkte, Nebenräume und die WC-Kerne.
- Die Klassenräume ermöglichen eine flexible Lernlandschaft durch zusammenfaltbare Wandsysteme.
- Brandschutztechnisch werden sie als Nutzungseinheiten ohne notwendige Flure, dafür mit direktem Anschluss an zwei bauliche Rettungswege in notwendigen Treppenträumen ausgelegt.

Bauteil E: Cluster / Lernhaus

- Das Lernhaus für die Sekundarstufe II ist als dreigeschossiges Bauteil geplant. Die

Nutzungen sind vergleichbar mit den Lernhäusern der Sekundarstufe I, jedoch mit mehr Gruppenräumen und Raum für eigenständiges Lernen.

- Aufgrund der Hanglage ergibt sich eine direkte Anbindung im Sockelgeschoss zur Mensa.
- Im 1. Obergeschoss wird das Bauteil-E mittels einer Brücke an das Bauteil-A angebunden, so dass die Nutzer ohne Umwege die Fachräume erreichen können.

Pausenflächen Lernhäuser

- Die Höfe zwischen den Bauteilen B, C und D bieten mittels Baumbepflanzung einen natürlichen Sonnenschutz. Ein 5m-Streifen wird freigehalten, um Brandübertragung vorzubeugen. Angrenzend zur Bepflanzung befinden sich die Sitzmöblierungen.
- Die Entfluchtung erfolgt über die Treppenhäuser in die Höfe und von dort zu den Sammelplätzen.

Photovoltaik-Anlagen

- Photovoltaik-Anlagen sind vorgesehen auf den Dächern der Bauteile C, D und E, evtl. auch auf Bauteil B

Pausenterrasse über der Sporthalle

- Eine Besonderheit ist die begehbare Dachterrasse, die als Schulhoffläche in den Pausen genutzt werden soll.
- Die Verschattung erfolgt partiell durch Bepflanzung und ein aufgespanntes Sonnensegel.
- Die Fläche wird zum Teil intensiv begrünt und zum Gärtnern genutzt.
- Hier findet sich auch das ‚Grüne Klassenzimmer‘, ein für (Biologie-) Unterricht angedachter Raum in direkter Verbindung mit der Dachterrasse.

Außenfassade/Dachbegrünung

- Die Fensterflächen werden als vorgefertigte modulare Holztafelelemente in heimischer Weißtanne mit Brandriegel geschossweise in die Tragstruktur aus Stahlbeton eingestellt.
- Ausstattung mit Sonnen- und Blendschutz.
- Fassadenbegrünung: Geschlossene Fassadenflächen erhalten eine Begrünung mit Rankhilfen, begrünte Fläche gesamt ca. 1.000 m².
- Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel werden vorgesehen.
- Die Dachkonstruktion für die Verbindungshalle (Bauteil F) besteht aus parallel liegenden Holzbindern und einer darauf liegenden Tragschale aus Trapezblech.
- Alle Dachflächen werden mit einer extensiven Begrünung versehen, mit Ausnahme des Sporthallendachs – vgl. vorherigen Punkt ‚Pausenterrasse über der Sporthalle‘.

Eine weitergehende Baubeschreibung kann der Plausibilitätsprüfung (Anlage 3) und den Plänen (Anlage 4 a bis - 4g) entnommen werden.

V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden, 13.04.2021 400330 ar

Imholz
Stadtrat