



SITZUNGSVORLAGE

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

Betreff:

Dezernat(e) III/40

Erweiterung der Kohlheckschule - Grundsatzvorlage

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 checked="" type="radio"/>	→ s. unten <input 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	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

i. V. Manjura
Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 24.8.21

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

i. V. Manjura
Stadtrat

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.: 1.686.760,60 €
 in %: 1,8

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		Einnahme	1.260.000			104654		Städtebaulicher Vertrag
	x		Planungsmittel	1.300.000			15000104		Liegenschaftskostens telle
	x		Differenz	40.000			15000104		Liegenschaftskostens telle
Summe einmalige Kosten:				€					

Summe Folgekosten:				€					

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung: Die Kostendarstellung des Mietmodells ist dem Beschlusstext zu entnehmen.
 HMS Juni 2021

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.

Im Bereich des ehemaligen Simeonhauses "Langendellschlag" in Wiesbaden - Dotzheim (Kohlheck) soll ein Wohngebiet "Waldviertel" mit insgesamt 264 Wohneinheiten entstehen. Ein Teil der Wohnungen ist bereits fertiggestellt und bezogen. Zusätzlich bestehen Bestrebungen zur Nachverdichtung im Bereich Wiesbaden - Dotzheim. Um dem dadurch gestiegenen Bedarf an Grundschulplätzen und Sportflächen gerecht zu werden, sollen an der Kohlheckschule durch einen eigenständigen Erweiterungsbau sowie eines weiteren Sporthallenfeldes die räumlichen Kapazitäten für eine 4-Zügigkeit geschaffen werden.

Anlagen:

1. Raumprogramm 4-zügige Grundschule
2. Kohlheckschule Kostenrahmen der WiBau GmbH für einen Neubau
3. Machbarkeitsstudie
4. Liste Mietmodelle

C Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1.1. durch die Entwicklung des Wohngebietes „Waldviertel“ in Wiesbaden-Dotzheim eine Erweiterung der Kohlheckschule um einen Klassenzug (Jahrgang 1-4) erforderlich ist.
- 1.2. durch die Erweiterung des Wohngebietes „Waldviertel“ und der dann notwendigen 4-Zügigkeit der Schule, der Neubau einer weiteren Turnhalle notwendig wird.
- 1.3. ein Soll-Ist Abgleich des Musterraumprogramms mit dem Raumbestand der Schule den Bedarf eines Neubaus und im Anschluss an die Neubaumaßnahme notwendige Sanierungs- und Umbauarbeiten im Altgebäude ergeben hat. Die voraussichtlichen Kosten der notwendigen Arbeiten im Altgebäude können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geschätzt werden. Eine Kostenschätzung ist erst nach der abgeschlossenen bauantragsreifen Planung des Neu – und Erweiterungsbaus möglich.
- 1.4. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mehrere Varianten erstellt wurden und sich die in der beigefügten Konzeptstudie (Anlage 3) als Konzept B bezeichnete Variante als die wirtschaftlichste und praktikabelste Variante herausgestellt hat.
- 1.5. die Entscheidung für Variante B mit Schulamt, WiBau, Schulleitung und dem Ortsbeirat Dotzheim getroffen wurde.
- 1.6. durch die WiBau GmbH ein Kostenrahmen, basierend auf der aktuellen HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) und AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung) erfolgte. Anlage 2.
- 1.7. die voraussichtlichen Kosten für das Erweiterungsgebäude und den Neubau der Turnhalle durch die WiBau GmbH auf ca. 20 Mio. Euro (ohne Einrichtungskosten) geschätzt werden.
- 1.8. eine genaue Kostenberechnung erst nach Abschluss der Leistungsphase 3 (Plausibilitätsprüfung und Bauantragsreife) erfolgen kann und im Rahmen der Ausführungsvorlage vorgelegt wird.

- 1.9. beabsichtigt ist, Planung und Bauausführung des Erweiterungsgebäudes und der Turnhalle über das Finanzierungsmodell Miete über die WiBau GmbH abzuwickeln.
- 1.10. nach Schätzung der WiBau GmbH für Erweiterungsbau und Turnhalle Planungsmittel in Höhe von 1,3 Mio. Euro bereitgestellt werden müssen.
- 1.11. die 1,3 Mio. Euro der Planungskosten für den Neubau durch die WiBau GmbH vorfinanziert werden. Sollte das Projekt nicht zur Umsetzung kommen sind der WiBau GmbH die nachweislich entstandenen Planungskosten aus dem Dezernatsbudget III/40 zu erstatten.
- 1.12. im Hinblick auf das Neubaugebiet „Waldviertel“ ein städtebaulicher Vertrag mit der GWW abgeschlossen wurde. Aus diesem Vertrag erhält das Schulamt zu Baubeginn voraussichtlich 1,26 Mio. Euro für die Erweiterung der Grundschule
- 1.13. die Vereine durch den Ortsbeirat informiert wurden und Veranstaltungen, die momentan noch auf dem Bolzplatz stattfinden, in Zukunft auf dem Schulhof der Schule stattfinden oder durch die Vereine auf andere Flächen verlegt werden.
- 1.14. Auf dem Gelände der Grundschule zusätzlich eine Kindertagesstätte gebaut werden soll. Der Bau der Kindertagesstätte erfolgt durch Dezernat VI/ 51 in enger Abstimmung mit Dezernat III/40.

Beschlussfassung

2. Dem Erweiterungsschulbau und dem Bau einer weiteren 1-Feld Turnhalle, entsprechend Variantenvorschlag B, wird zugestimmt.
3. Der Planung der neuen Turnhalle und des Erweiterungsbaus durch die WiBau GmbH mit Planungsmitteln in Höhe von ca. 1,3 Mio. Euro wird zugestimmt. Sollte das Projekt nicht zur Umsetzung kommen sind der WiBau GmbH die nachweislich entstandenen Planungskosten aus dem Dezernatsbudget III/40 zu erstatten.
4. Aus dem Städtebaulichen Vertrag werden Einnahmen in Höhe von 1,26 Mio. € erzielt. Dieser Betrag wird als Mietvorauszahlung an die WiBau weitergeleitet. Über die tatsächliche Höhe und die Auswirkungen auf die Mieten ist mit der Ausführungsvorlage zu berichten.
5. Dezernat III/40 wird beauftragt, die WiBau GmbH mit der Planung zu beauftragen.
6. Dezernat III/40 wird beauftragt, den Gremien nach abgeschlossener bauantragsreifer Planung die Ausführungsvorlage inklusive einer Kostenberechnung, welche insbesondere die voraussichtlichen Kosten der Arbeiten im Altgebäude enthält, zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Die jährlichen Miet- und Bewirtschaftungskosten für den Neubau und die Turnhalle sind mit der Ausführungsvorlage zu beziffern und zum Doppelhaushalt 2024/2025 anzumelden.
8. Die weiteren Kosten für Einrichtung, Umzug, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand sind mit der Ausführungsvorlage zu beziffern und zum Doppelhaushalt 2024/2025 anzumelden.
9. Dezernat III/40 wird beauftragt die Geldmittel entsprechend dem städtebaulichen Vertrag von der GWW abzurufen und zu vereinnahmen.
10. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt zwischen Dez III/20 und Dez III/40.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Sicherstellung von erforderlichem Schulraum für die Kohlheckschule.

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 geplanten 264 Wohneinheiten im Bereich „Waldviertel“ führen zu einem Zuwachs von schulpflichtigen Grundschulkindern und einer damit verbundenen notwendigen Erweiterung auf eine 4-Zügigkeit an der Kohlheckschule. Um diesen zusätzlichen Bedarf im schulischen Bereich abdecken zu können, ist eine Umstrukturierung der Schule im Bestandsgebäude und eine Erweiterung der Schule und der Schulkinderbetreuung notwendig. Diese zusätzlichen Räume sollen auf dem Gelände der Schule, durch Umstrukturierung im Bestand und Abbildung in einem Neubau, realisiert werden.

Das Raumprogramm für eine 4-zügige Grundschule zeigt auch den zusätzlichen Bedarf einer weiteren Turnhalle auf. Die Turnhalle wird das Sportangebot der Schule und des Sportamtes im Bereich Kohlheck ergänzen. Sie steht spätestens ab 18 Uhr und am Wochenende / Feiertagen ganztags den Vereinen zur Verfügung.

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 Erweiterung berücksichtigt. Bislang ist die Schule in vielen Bereichen nicht barrierefrei.

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Bei der Kohlheckschule handelt es sich um eine Grundschule mit Grundschulkindbetreuung, einem großen kombinierten Bolz - und Festplatz und einer 1-Feld-Turnhalle.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes „Waldviertel“ in Wiesbaden-Dotzheim (Kohlheck), mit 264 neuen Wohneinheiten, wird eine Erweiterung der Kohlheckschule um einen Klassenzug (Jahrgang 1-4) erforderlich. Das Raumprogramm einer 4-zügigen Grundschule ist im Bestandsbau nicht abbildbar. Das Raumprogramm sieht zwei Turnfelder vor. Aufgrund der bereits vorhandenen 1-Feld-Turnhalle ist das Sportangebot der Schule daher um eine weitere 1-Feld-Turnhalle zu ergänzen.

Die reinen Baukosten für den Erweiterungsbau und die Turnhalle werden unter Verwendung des Baukostenindex grob auf ca. 20 Mio. Euro geschätzt. Eine Preissteigerung ist durchaus noch möglich.

Darstellung der Kosten			
Baukosten Neubau	19.768.006,60 €		
Grundschule	15.029.641,70 €		
<i>davon Planungsmittel vorab (LPH 1-4)</i>	<i>995.469,78€</i>		
Turnhalle	4.738.364,90 €	Miete frühestens ab 2024/25	Nach aktueller Kostenschätzung der WiBau GmbH (Anlage 2)
<i>davon Planungsmittel vorab (LPH 1-4)</i>	<i>300.595,88 €</i>		
Gesamt Planungsmittel vorab (LPH 1-4)	1.296.065,65 €		
Einnahmen:	1.260.000,00 €	Abrufbar zum Baubeginn	Städtebaulicher Vertrag

Hinzu kommen weitere Kosten im Bereich der Baunebenkosten, Einrichtungskosten und sonstigen Maßnahmen, die aufgrund der noch nicht vorhandenen Planungstiefe bisher noch nicht beziffert werden können.

Es ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf beiden Gebäuden vorgesehen, diese Kosten müssen ebenfalls noch ermittelt werden, sind größenabhängig und können daher erst nach der Planung festgestellt werden.

Als nächster Schritt ist daher die Planung bis zur Bauantragsreife erforderlich, um die Kosten zu konkretisieren. Erst nach Abschluss dieser Planungen kann eine Kostenberechnung erfolgen. Diese wird Bestandteil der Plausibilitätsprüfung und der Ausführungsvorlage sein.

Die Umsetzung der Baumaßnahme und damit auch die Planung soll von der WiBau GmbH als Mietmodell ausgeführt werden. Die konkrete Festlegung erfolgt über die Ausführungsvorlage.

Es wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Gegenüberstellung des vorhandenen Raumprogrammes mit dem Raumprogramm einer 4-zügigen Grundschule vorgenommen. Der Bedarf wurde durch die WiBau GmbH ausgewertet und ein Kostenrahmen auf Grundlage der HOAI (Honorarordnung für Ingenieure und Architekten), der Flächenwerte und des derzeitigen Baukostenindex erstellt.

Sobald der Neubau bezogen ist können die Umstrukturierungen in den Bestandsgebäude beginnen. Die Kosten für die Umstrukturierungen im Bestandsgebäude können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Erst mit Abschluss der bauantragsreifen Planung des Neubaus ist bekannt, welche Räume im Neubau abgebildet werden und welche Räume im Altbau abgebildet und entsprechend erfütigt werden müssen. Die Kosten werden während der Planungsphase ermittelt und sind dann Bestandteil der Ausführungsvorlage.

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme verfügt die Schule über alle laut Raumprogramm notwendigen Räume und kann ihre Aufgabe der grundlegenden Bildung für alle Kinder in modernen und zeitgemäßen Räumen nachkommen.

Als Ersatz für den Bolzplatz erhält die Schule im Rahmen der Außenanlagen entsprechende Sportflächen, welche mit der Schule zusammen geplant werden.

Die auf dem bisherigen Bolzplatz stattfindenden Veranstaltungen der Schule und der Verein werden zukünftig auf dem Schulhof stattfinden oder in enger Absprache mit den Vereinen und dem

Ortsbeirat auf andere Grundstücke im Bereich Kohlheck verlagert.

V. Geprüfte Alternativen

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

Die Bestandsgebäude sind in älterem aber noch gutem Zustand. Vereinzelt müssen Instandhaltungsarbeiten ausgeführt werden. Ein Abriss und kompletter Neubau wären nach heutigem Stand unwirtschaftlich, zumal die Kinder ansonsten während der Bauphase in Containern oder anderen Gebäuden untergebracht werden müssten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden mehrere Varianten des Neubaus geprüft. Die Variante des Neubaus auf dem laut Schule überdimensionierten Bolzplatz stellt die wirtschaftlichste, platzsparendste und praktikabelste Variante dar. Der Ortsbeirat wurde hierzu im Vorfeld eingebunden und hat dieser Variante ebenfalls zugestimmt.

Wiesbaden

24.8.2021

i.V. Manjura
Stadtrat