



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 4 0 - 0 0 3 3**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) III

Erbenheim Süd Neubau Grundschule - Außenstelle der Justus-von-Liebig-Schule

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 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 Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

Bestätigung Dezernent/in

Imholz

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden, 12.11.2011

- 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.: 10.991.323,89
 in %: 25,1

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 (Sperte, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	x	2022	Planungskosten LPH 1-4	565.000					Erbenheim Süd Neubau Grundschule
	x	2023	Planungskosten LPH 5	611.039					Erbenheim Süd Neubau Grundschule
	x	2021/22	Einnahme aus städtebaulichem Vertrag	-576.000	anteilig von 1.250.000	576.000			Erbenheim Süd Einnahme Investor
x		2024/25	Planungskosten LPH 5-9	1.238.912					Erbenheim Süd Neubau Grundschule
x		2024	Vorbereitende Maßnahmen / Außenanlagen	692.000					Erbenheim Süd Neubau Grundschule
x	x	2024/25	Gebäudekosten Kauf oder Miete auf 15 Jahre	5.485.750					Erbenheim Süd Neubau oder Miete
		22/23	Deckung			576.000			Städtebaulicher Vertrag
Summe einmalige Kosten:				8.016.701					

	x	p.a. ab dem 11. Pachtjahr	Pachtzins	14.000					Erbenheim Süd Grundschule Liegenschaftskostenstelle
Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:
Seite 2 der Sitzungsvorlage Stand 03.08.2021

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.

Es entsteht ein neues Wohngebiet in Erbenheim Süd mit 450 neuen Wohneinheiten. Daraus ergibt sich der Bedarf eines weiteren Grundschulzuges, der als Außenstelle der Justus-von-Liebig-Schule im Neubaugebiet errichtet werden soll.

Anlagen:

Kostenrahmen der WiBau GmbH

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 mit der Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Erbenheim Süd mit etwa 450 Wohneinheiten nach jetziger Schulentwicklungsplanung für 15 Jahre ein zusätzlicher Zug für das Grundschulangebot erforderlich wird.
 - 1.2 im Wohngebiet Erbenheim Süd ein modularer Neubau als Außenstelle der Justus-von-Liebig-Schule errichtet werden soll. Es sind die Räume gemäß Musterraumprogramm für eine 1-zügige Grundschule zu errichten.
 - 1.3 für den Neubau im Bebauungsplan ein Grundstück für die Schule vorgehalten wird, das vom Investor laut städtebaulichem Vertrag für 15 Jahre an die LHW verpachtet wird. Ein Pachtzins fällt ab dem 11. Pachtjahr an (2% des Grundstückswerts p.a.).
 - 1.4 für den Schulbau und die Kita aus dem städtebaulichen Vertrag ein Anspruch in Höhe von voraussichtlich 1,25 Mio. Euro gegenüber dem Investor besteht. Der Betrag ist zwischen den beiden Ämtern anteilig durch das Dezernat III und Amt 51 aufgeteilt wurde.
 - 1.5 die Gesamtbaukosten nach erstem Kostenrahmen der WiBau GmbH bei 8,6 Mio. Euro liegen.
 - 1.6 für Planung bis zur LPH 4 Kosten in Höhe von ca. 565.000 Euro anfallen werden.
 - 1.7 die Finanzierung der Planungskosten LPH 1-4 aus der Einnahme gedeckt werden soll. Sollten Erträge aus dem städtebaulichen Vertrag erst später zur Verfügung stehen, erfolgt eine Deckung aus dem Budget von Dezernat III/40.
 - 1.8 vorgesehen war, den Neubau über ein Mietmodell (Errichtung und Werterhalt) mit der WiBau GmbH abzuwickeln, was jedoch aufgrund der Befristung der Schulvorhaltung auf 15 Jahre nicht wirtschaftlich ist.
 - 1.9 Planung und Ausführung über einen GÜ-Vertrag mit der WiBau abgewickelt werden sollen.
 - 1.10 aufgrund der modularen Bauweise das Schulgebäude von einem Hersteller angemietet oder gekauft werden soll. Die wirtschaftliche günstigerer Variante ist noch zu ermitteln.
 - 1.11 vorbereitende Maßnahmen und die Herstellung der Außenanlage voraussichtlich in den Haushaltsjahren 2023/2024 aus dem Dezernatsbudget voll finanziert werden bzw. für den Doppelhaushalt 2024/25 angemeldet werden sollen.

- 1.12 aufgrund der modularen Ausführung zwingend die Einbindung des Errichters in den Planungsprozess erforderlich ist und zum Planungsbeginn bereits die Vergabe für Planung und Ausführung notwendig wird.
- 1.13 eine Trennung in Grundsatz- und Ausführungsvorlage hier nicht vollumfänglich erfolgen kann, um eine Dopplung in der Planung und nachträglich erforderliche Korrekturen der Planung zu vermeiden. Es ist bereits zu beschließen, dass die Ausführung ebenfalls erfolgen wird, da ansonsten ein Hersteller nicht in den Planungsprozess eingebunden werden kann. Die Vergabe erfolgt zu Beginn des Planungsprozesses inkl. Ausführung.
- 1.14 eine Plausibilitätsprüfung der funktionalen Leistungsbeschreibung für die Vergabe durch das Revisionsamt vorab durchgeführt wird.

Es wird beschlossen:

2. Dem Neubau der Außenstelle für die Justus-von-Liebig-Schule im Wohngebiet Erbenheim Süd wird zugestimmt.
3. Der Errichtung einer modular gebauten Schule für 15 Jahre, so ist es im städtebaulichen Vertrag festgelegt, wird zugestimmt.
4. Die Planungskosten werden genehmigt. Die Deckung erfolgt aus den Einnahmen des städtebaulichen Vertrags. Sollten Erträge aus dem städtebaulichen Vertrag erst später zur Verfügung stehen, erfolgt eine Deckung aus dem Budget von Dezernat III/40.
5. Aufgrund der Unabweisbarkeit der Schulbaumaßnahme und der Erforderlichkeit, durch die modulare Bauweise den Hersteller bereits in den Planungsprozess einzubeziehen, findet das zweigeteilte Genehmigungsverfahren im Rahmen dieser Maßnahme ausnahmsweise keine Anwendung.
6. Die Plausibilitätsprüfung ist für die funktionale Leistungsbeschreibung des VgV-Verfahrens durchzuführen und das Ergebnis ist zu berücksichtigen.
7. Der Planung und Vergabe durch die WiBau GmbH einschließlich Auftragserteilung an einen Modulbauer wird zugestimmt, damit dieser in den Planungsprozess bereits eingebunden werden kann. Grundlage ist der Kostenrahmen von 8,6 Mio. Euro.
8. Den Gremien sind die Kostenberechnung und Finanzierung zu berichten. Die in Punkt 1.10 genannten Alternativen werden berücksichtigt und die wirtschaftlichere Alternative ist zu wählen.
9. Die Kosten für die Ausstattung sind den Gremien mit einer separaten Sitzungsvorlage zur Genehmigung vorzulegen und zum Doppelhaushalt 2024/25 anzumelden.
10. Kosten der Maßnahme, die nicht in den regulären Haushaltsansätzen der Folgehaushalte berücksichtigt werden können, sind aus dem Budget Dezernat III/40 zu finanzieren (Kassenwirksamkeit).

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Schaffung von notwendigem Schulraum zur Unterbringung von Grundschulern in einem begrenzten Zeitraum in Erbenheim Süd.

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 Justus-von-Liebig-Schule als derzeit einzige Grundschule in Erbenheim ist grundsätzlich ausreichend dimensioniert.

Mit dem Neubaugebiet in Erbenheim entstehen bis 2025 jedoch 450 neue Wohneinheiten. Damit wird ein weiterer Grundschulzug für voraussichtlich 15 Jahre erforderlich, der mit einer einzügigen Dependence im neuen Wohngebiet geschaffen werden soll.

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 Neubauplanung berücksichtigt.

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass eine Grundschule im Neubaugebiet Erbenheim Süd für 15 Jahre notwendig sein wird. Aus diesem Grund ist im Vertrag bereits hinterlegt, dass eine modulare Bauweise erfolgt, damit das Schulgebäude nach der Zeit abgebaut werden kann. Weiterhin wird ein Grundstück an die LHW lediglich verpachtet und nicht in Erbbaupacht überlassen.

Die Rahmenbedingungen erfordern, dass für den Schulbau ein anderer als sonst üblicher Weg gegangen werden muss.

Dies bedeutet, dass im Planungsprozess bereits der Hersteller eingebunden werden muss, denn bereits durchgeführte Modulbauweisen haben gezeigt, dass jeder Hersteller eigene Baukonstruktionen entwickelt und die Planung der einzelnen Gewerke darauf bereits abgestimmt werden muss. Erfolgt das nicht, sind im Nachgang Planungsänderungen erforderlich, was Zeit und Geld kostet.

Diese Vorgehensweise ist nicht kompatibel mit der geltenden Vorgabe, dass zuerst eine Grundsatzvorlage eingereicht wird, mit der die Planungskosten genehmigt werden und im zweiten Schritt die Ausführungsvorlage vorgelegt wird, um Planung und Kosten genehmigen zu lassen.

Hier muss also ein neuer Weg gegangen werden.

Da die Baumaßnahme nicht in Frage gestellt werden kann und damit nur eine Variable in der Kostenhöhe besteht, soll in diesem Fall die Ausführung bereits mit beschlossen werden. Damit kann die Vergabe des Planungsteams inkl. der Hersteller durchgeführt werden.

Vor Beginn des VgV-Verfahrens soll die funktionale Leistungsbeschreibung durch das Revisionsamt im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung geprüft werden. Ergebnisse werden entsprechend berücksichtigt.

Noch nicht geregelt ist, ob der Modulbau gemietet oder wirtschaftlich betrachtet besser gekauft werden sollte. Dies ist ein maßgeblicher Kostenpunkt als Bestandteil der Vergabe an einen Hersteller.

Zum Doppelhaushalt wurde bisher die Umsetzung als Mietmodell vorgesehen.

Da das Gebäude nur für einen begrenzten Zeitraum stehen wird, ist ein klassisches Mietmodell mit der WiBau GmbH, das auch den Werterhalt finanziell betrachtet, nicht sinnvoll.

Damit sind die Errichtungskosten zu finanzieren und das Gebäude vom Hersteller anzumieten. Hierüber ist noch eine Entscheidung zu fällen, sobald die Kosten alle verbindlich vorliegen.

Da das Grundstück nur gepachtet werden kann, ist eine Grundstücksüberlassung an die WiBau GmbH nicht möglich, wodurch ebenfalls die Umsetzung im klassischen Mietmodell rechtlich nicht möglich sein wird.

Die Pacht erfolgt laut städtebaulichem Vertrag in den ersten 10 Jahren kostenfrei. Ab dem 11. Jahr fällt ein jährlicher Pachtzins von 2 % des Grundstückswerts an. Somit werden die jährlichen Pachtzinsen aus heutiger Sicht bei einem Bodenrichtwert von 350 Euro bei mindestens 14.000 Euro liegen. Die Verhandlungen zum Pachtvertrag sind noch nicht abgeschlossen, der Betrag kann deshalb noch nicht endgültig festgelegt werden.

Die Einnahmen aus dem städtebaulichen Vertrag entsprechen in etwa der Höhe für die erforderlichen Planungskosten. Die vorbereitenden Arbeiten sowie die Herrichtung der Außenanlagen sind zu finanzieren. Die Finanzierung des Gebäudes ist noch zu regeln. Für das Gebäude gibt es die beiden Varianten Miete oder Kauf. Beide Varianten sollen im Vergabeverfahren angeboten werden. Die wirtschaftlichere Variante soll zum Zug kommen.

V. Geprüfte Alternativen

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

Entfällt

Wiesbaden, 12.11.2021



Imholz
Stadtrat