

Betreff Turnhalle Adalbert-Stifter-Schule - Neubau - Ausführungsvorlage

Dezernat/e III

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

1. Rahmenterminplan
2. Plan Einfeldhalle
3. Kostenrahmen WiBau
4. Plausibilitätsprüfung

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

22-V-40-0010

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.: 4.973.558,15 €

in %: 5,1

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

abs.: 19.069.182,63

in %: 46,3

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperr, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
INV	2024	Kassenwirksamkeit	4.916.000 €			Kontierungsübergreifend
IM	2024	Beschaffungen in Projekten Wi	65.000 €			I.04345.211.038
INV	2024	ehemalige Zuschüsse Mietmodelle	1.343.000 €			I.05591
CO	2023	Planungskosten Turnhalle Neu	273.000 €			15000059
CO	2024	Planungskosten Sanierung Turnhalle Alt	149.000 €			15000059
Summe einmalige Kosten:			6.746.000 €			
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 1.500 Zeichen)

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 11.03.2021 wurde der Planung für den Neubau einer 1-Feld-Turnhalle durch die WiBau zugestimmt. Die Planungen sind nun abgeschlossen. Mit dieser Sitzungsvorlage sollen die Ausführung der Maßnahme und die Gesamtkosten für die Turnhalle und Außenanlagen genehmigt werden.

C Beschlussvorschlag

KENNTNISNAHME

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 11.03.2021 der Planung für den Neubau einer 1-Feld-Turnhalle und der Planung der Sanierung der bestehenden Turnhalle an der Adalbert-Stifter-Schule zugestimmt wurde.
 - 1.2 die 1-Feld-Turnhalle auf dem vorhandenen Bolzplatz der Adalbert-Stifter-Schule errichtet werden soll.
 - 1.3 die Turnhalle in Modulbauweise errichtet werden soll, da die Bautätigkeit auf dem Schulgelände durch konventionelle Bauweise einen erheblich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen würde.
 - 1.4 durch die Errichtung der Turnhalle das Sportfeld der Schule nicht mehr zur Verfügung steht und im Rahmen der geplanten Maßnahme an anderer Stelle der Außenanlage neu gebaut werden soll.
 - 1.5 mit dem Bau der neuen Turnhalle erheblich in die Außenanlage des Schulhofs eingegriffen wird und dieser im Bereich der Baustelle und der Baustelleneinrichtung deshalb neu gestaltet werden muss.
 - 1.6 Turnhallen und Bolzplatz gemeinsam von der Adalbert-Stifter-Schule, der Brückenschule und Wiesbadener Sportvereinen genutzt werden sollen.
 - 1.7 gemäß Kostenberechnung vom 08.08.2022 Projektkosten von 6.259.000 € veranschlagt wurden (siehe Anlage 3).
 - 1.8 die Einrichtungskosten der beweglichen Einrichtungsgegenstände für die Turnhalle auf 65.000 Euro geschätzt werden.
 - 1.9 die bestehende Turnhalle im Anschluss an den Neubau saniert werden soll. Hierfür wird es nach abgeschlossener Sanierungsplanung eine weitere Ausführungsvorlage geben.
 - 1.10 im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2020/2021 festgelegt wurde, dass der Neubau der Turnhalle über das Finanzierungsmodell Miete mit der WiBau GmbH abgewickelt werden soll.
 - 1.11 es in den letzten Monaten zu erheblichen Zinssteigerungen sowie Erhöhungen der Baukosten kam, welche das Projekt deutlich verteuern (siehe Variantenbetrachtung). Die Kosten der Errichtung wurden in der Grundsatzvorlage noch mit rund 4 Mio. € beziffert.

- 1.12 vorgeschlagen wird, das Projekt entgegen der ursprünglichen Festlegung nicht als Mietmodell sondern als Investitionsprojekt der Landeshauptstadt Wiesbaden durch die WiBau umsetzen zu lassen.
- 1.13 die Deckung mit ca. 1.343.000 € aus nicht mehr für diesen Zweck nutzbaren investiven Zuschüssen zu Mietmodellen und die restliche Summe von ca. 4.916.000 € aus der Kassenwirksamkeit erfolgen soll (siehe Begründung).
- 1.14 die durchgeführte Plausibilitätsprüfung zur Aufgabe hatte die Kostensteigerung und veränderte Anforderungen an die Außenanlagen zu plausibilisieren, da die Turnhalle nahezu baugleich zur Turnhalle der Grundschule Nordenstadt errichtet wird (s. Beschluss Nr. 0514 der STVV vom 13.12.2018).
- 1.15 die in der Plausibilitätsprüfung benannten Hinweise, Risiken und Bedenken im weiteren Planungs- verlauf der Ausführungsplanung je nach Planungsstand berücksichtigt wurden bzw. noch werden.
- 1.16 für den Neubau eine Photovoltaikanlage mit ca. 30 kWp Leistung geplant ist. Die Abwicklung soll über den BGA des Umweltamtes erfolgen. Die Finanzierung aus dem Klimabudget der Stadt. Die hierzu notwendigen Mittel wurden bereits auftrags- sowie kassenmäßig mit dem Beschluss 0531 vom 15. Dezember 2022 freigegeben.
- 1.17 bereits die Baugenehmigung durch die Bauaufsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden erteilt wurde und das Projekt umgehend nach Beschlussfassung weitergeführt werden könnte.

BESCHLUSSFASSUNG

2. Dem Neubau der Turnhalle und des Außensportfeldes an der Adalbert-Stifter-Schule wird zugestimmt.
3. Der Durchführung des Projektes als Investitionsprojekt wird zugestimmt.
4. Mit der baulichen Umsetzung wird die WiBau GmbH beauftragt.
5. Die voraussichtlichen Projektkosten in Höhe von 6.259.000 € für den Neubau und das Sportfeld werden genehmigt und sind aus den in Punkt 1.13 benannten Mitteln zu decken und zum Haushalt 2024/2025 anzumelden.
6. Die Einrichtungskosten der beweglichen Einrichtungsgegenstände in Höhe von ca. 65.000 EUR sind zum Haushalt 2024/25 anzumelden.
7. Dezernat III/40 wird beauftragt, die Verträge für den Neubau und die Planung der Sanierung der Bestandturnhalle mit der WiBau GmbH unverzüglich nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung abzuschließen.
8. Der Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach der neuen Turnhalle wird zugestimmt. Die Abwicklung und Finanzierung erfolgt wie in 1.16 erläutert.
9. Nach abgeschlossener Planung der Sanierung der Bestandturnhalle ist eine Ausführungsvorlage zu erstellen und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.
8. 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)

Durch die zeitlich versetzten Maßnahmen Neubau und die anschließende Sanierung der Bestandturnhalle wird sichergestellt, dass der Schulsport der Adalbert-Stifter-Schule und der Brückenschule weiterhin stattfinden kann. Es wird zu Einschränkungen kommen, aber der Schulsport beider Schulen kann weiterhin sichergestellt werden und muss nicht ausgelagert werden. Gerade im Hinblick auf die besonderen Bedürfnisse der Schülerinnen und Schüler der Brückenschule ist dies sehr wichtig.

Der Bau der Sporthalle dient der Schaffung notwendiger Sportflächen für die Adalbert-Stifter-Schule und die Brückenschule. Zusätzlich stehen die dann vorhandenen Sportflächen in den Nachmittags- und Abendstunden für den Vereinssport zur Verfügung. Die Umgestaltung und Modernisierung der Außenanlagen beinhaltet ein zeitgemäßes, modernes und barrierefreies Sportfeld.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0011 vom 11.03.2021 wurde der Planung für den Neubau einer 1-Feld-Turnhalle und der Planung der Sanierung der bestehenden Turnhalle an der Adalbert-Stifter-Schule zugestimmt.

Die neue Turnhalle soll in Systembauweise errichtet werden. Dadurch kann die Gebäudehülle durch Vorfertigung im Werk innerhalb von einer Woche vor Ort errichtet werden. Der Innenausbau erfolgt konventionell. Die Bauzeit wird insgesamt vor Ort ca. 7 Monate betragen. Die Entscheidung von Schulamt und WiBau fiel aufgrund der guten Erfahrungen mit der Turnhalle in Nordenstadt erneut auf eine Holzsystembauweise. Die Schulleitung ist in den Planungsprozess eingebunden.

Die Turnhalle ist eine Einfeldhalle, welche aber in 2 Segmente geteilt werden könnte. Die Umkleidebereiche werden darauf ausgelegt. Sie erfüllt alle Anforderungen der Energieeinsparverordnung und erreicht damit fast den Passivhausstandard. Auf dem geplanten Neubau der Turnhalle ist aktuell eine Photovoltaikanlage mit ca. 30 kWp Leistung vorgesehen. Die Errichtungskosten der PV-Anlage belaufen sich auf ca. 100.000 Euro. Die Umsetzung und Finanzierung erfolgt über den BGA des Umweltamtes.

Mit dem Bau der neuen Turnhalle muss in die Außenanlage eingegriffen werden. Durch die Bebauung des alten Bolzplatzes ist eine natürliche Versickerung des Regenwassers nicht mehr gegeben. Um zu vermeiden, dass die Kanäle bei Starkregen überflutet werden, ist der Bau einer großen Rigole unter dem neuen Sportfeld notwendig. Die Größe bemisst sich aus der Versiegelungsfläche der neuen Turnhalle und der Bestandshalle. Eine Aufteilung der Kosten auf Neubau und Sanierung oder in den Bau von zwei Rigolen ist unwirtschaftlich, so dass der Bau der Rigole komplett in der Neubaumaßnahme abgebildet wird.

Die Kostensteigerung gegenüber der Turnhalle Nordenstadt beruht auf dem durch Pandemie und Ukraine-krieg bedingten massiven Anstieg des Baukostenindex und der Notwendigkeit einer Rigole unter dem Außensportfeld.

Zusätzlich sind die gegenüber der Turnhalle Nordenstadt höher geschätzten Kosten auch den folgenden Faktoren geschuldet:

Der Großteil der Außenanlagen war bei der Grundschule Nordenstadt im Projekt Schulerweiterung und nicht im Turnhallenprojekt enthalten.

Die notwendige Rigole war in Nordenstadt ebenfalls im Schulbauprojekt enthalten, bei der Turnhalle der Adalbert-Stifter-Schule ist sie im Kostenrahmen inbegriffen und wird von beiden Turnhallen gespeist (also

doppelte Größe). Die notwendige Anbindung des Schmutzwassers war im Projekt Turnhalle Nordenstadt nur zu einem kleinen Teil im Projekt Turnhalle abgebildet und muss hier komplett umgesetzt werden.

An der Adalbert-Stifter-Turnhalle wird eine Rampe errichtet, um das tieferliegende Kleinspielfeld barrierefrei zu erreichen, was in Nordenstadt nicht erforderlich war.

Ein großer Kostenfaktor sind die Erdarbeiten selbst: Beim Vergleichsprojekt der Grundschule Nordenstadt musste eine ca. 20-30 cm tiefe Schicht des Baugrunds und diese auch nur partiell ausgehoben werden. Bei der Adalbert-Stifter-Turnhalle haben wir einen deutlich schlechteren Baugrund; hier muss eine ca. 1,00-1,50 m tiefe Schicht über die gesamte Fläche ausgetauscht werden und zusätzlich wird die Halle auf Schulhof-Niveau „angehoben“ (u.a. wg. der barrierefreien Erreichbarkeit, aber bes. aus baugrundstatischen Gründen), sodass hier auch nochmal Erdmaterial benötigt wird.

Besonders liegt die Kostensteigerung in der aktuellen Marktentwicklung (Pandemie, Ukraine-Krise, Verfügbarkeit, Lieferketten etc.) begründet. Die Firmen bekommen von ihren Zulieferern, Herstellern, Subunternehmen etc. keine günstigen Preisangebote und können verständlicherweise die Preise nicht lange halten, da keiner weiß, wie weit sich diese noch nach oben entwickeln. Aus diesem Grund mussten die Sicherheiten im vorliegenden Kostenrahmen entsprechend angepasst werden. Pandemie- und krisenbedingte Sicherheiten mussten bei der Turnhalle der Grundschule Nordenstadt nicht eingeplant werden, auch war damals die Vergabesicherheit und Unvorhergesehenes nur reduziert vorgesehen. Der größte Posten ist der Baupreisindex, welcher bei der Grundschule Nordenstadt nicht angesetzt war, und nicht benötigt wurde.

Die Planung des Neubaus der Turnhalle wurde von der WiBau in enger Abstimmung mit dem Schulamt durchgeführt. Der Neubau soll entgegen der ursprünglichen Planungen nicht mehr im Rahmen des Mietmodells sondern als Investitionsprojekt realisiert werden.

Nach Berechnung der WiBau vom 08.08.2022 sind im Rahmen des Mietmodells Projektkosten von 6.144.029 € veranschlagt. Der Zinssatz für die Abwicklung des Mietmodells über die WiBau betrug nach Auskunft der WiBau auf Basis des Kostenstands (Juni 2022) 3,5%.

Aktuell rechnet die WiBau mit einem Zinssatz von 4 %. Ausgehend von der momentanen Entwicklung der Zinsmarktlage ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass dieser Parameter weiter erhöht werden müsste. Die Kostenkalkulation der WiBau vom 22.09.2022 weist folgende Parameter für das Mietmodell aus:

Bau-/Planungskosten incl. WiBau u. Risiken:	6.144.029,34 € brutto
Finanzierungskosten während der Bauzeit:	125.000,00 € brutto
Entspr. gerundeter Mittelbedarf:	6.270.000,00 € brutto
Zzgl. Zinsen über 30 Jahre:	4.410.000,00 € brutto

Die Kosten für Bewirtschaftung und Werterhalt belaufen sich nach 30 Jahren auf einen Betrag von 3.714.521 €. Anhand der vorliegenden Kostenkalkulation für das Mietmodell ist nach 30 Jahren mit einer Gesamtsumme von 14.394.521 € für die Maßnahme zu rechnen. Die monatliche Miete beträgt nach den genannten Rahmenbedingungen 39.985 €.

Aufgrund der immensen Zinskostensteigerung wurde alternativ eine Umsetzung der Maßnahme mit der WiBau als Generalunternehmerin geprüft. Laut Kostenberechnung vom 08.08.2022 wird für das GÜ-Modell mit Kosten von 6.259.000 € kalkuliert. Hierbei sind auch Baukostensteigerungen aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage inkludiert.

Ursprünglich waren die Mietmodelle für eine Beschleunigung der Abarbeitung des Investitionsstaus im Bereich Schulen eingeführt worden. Aktuell zeigt sich, dass genügend Investitionsmittel zur Verfügung stehen, da diese aufgrund der aktuellen personellen Situation im Hochbauamt, der Auslastung der Firmen und der andauernden pandemischen Lage nicht zeitnah abgearbeitet werden können.

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Mietmodell nicht schneller und es können Investitionsmittel eingesetzt werden. Es wird daher vorgeschlagen, das Projekt als Investitionsprojekt durch die WiBau umsetzen

zu lassen. Es wurde im Vorfeld mit der WiBau geklärt, dass ausreichend Kapazitäten zur Umsetzung des Projektes zur Verfügung stehen.

Durch die Umwidmung von Mietmodell zu Investitionsprojekt kann die Maßnahme zeitnah und ordentlich durch die Stadt als Bauherrin ausgeführt werden. Es werden keine anderen notwendigen und politisch gewollten Maßnahmen verzögert und die Frequenz der Maßnahmenumsetzung der LHW im Bereich des Schulbaus wird durch die Umsetzung dieser Maßnahme insgesamt positiv beeinflusst.

Die Deckung erfolgt mit ca. 1.343.000 € aus nicht mehr für diesen Zweck nutzbaren investiven Zuschüssen zu Mietmodellen und die restliche Summe von ca. 4.916.000 € aus der Kassenwirksamkeit. Investive Zuschüsse zu Mietmodellen sind aus buchhalterischen Gründen nicht mehr möglich. Die im Haushaltsjahr 2022 veranschlagten Maßnahmen können nicht so umgesetzt werden, wie gedacht und so steht die restliche Summe von ca. 4.916.000 € zur Verfügung, ohne dass dadurch ein anderes Projekt geschoben werden muss.

Die anschließende Sanierung der Bestandturnhalle soll ebenfalls von der WiBau geplant (während der Bauzeit der neuen Turnhalle) und durchgeführt werden. Die hierfür benötigten Mittel sind im Haushalt anzumelden. Nach Abschluss der Genehmigungsplanung wird hierfür ebenfalls eine Ausführungsvorlage den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wir erachten die Baukosten als hoch, aber aufgrund der aktuellen Situation, die sich vermutlich auch nicht so schnell wieder auf Normalniveau begibt, beruht der von der WiBau erstellte Kostenrahmen auf aktuell realistischen und belegbaren Zahlen.

Die durchgeführte Plausibilitätsprüfung hatte aufgrund der bereits erfolgten Plausibilitätsprüfung zur Turnhalle Nordenstadt als Prüfungsauftrag die Kostensteigerungen und die zur Turnhalle Nordenstadt unterschiedliche Außenanlage zu plausibilisieren. Die baugleiche Turnhalle war nicht Gegenstand des Prüfungsauftrages.

In der Plausibilitätsprüfung benannte Hinweise und Risiken werden im Rahmen der Ausführungsplanung noch mal geprüft und fließen in die Planung mit ein. Einige der in der Plausibilitätsprüfung gemachten Hinweise auf fehlende oder unvollständige Unterlagen beruhen darauf, dass der Planungsstand zum Zeitpunkt der Plausibilitätsprüfung zwar Bauantragsreif war (Leistungsphase 4) in der Plausibilitätsprüfung aber auch Aspekte der weiteren Leistungsphasen geprüft und angemerkt wurden.

III. Geprüfte Alternativen

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

Es wurden der Abriss der alten Turnhalle und der Neubau einer 2-Feld-Halle geprüft. Die akustische Situation in einer 2-Feld-Turnhalle ist aufgrund der besonderen Bedürfnisse der Schülerinnen und Schüler der Brückenschule als auch einzelner Schülerinnen und Schüler der Adalbert-Stifter-Schule nachteilig gegenüber der 1-Feld-Turnhalle. Weiterhin bietet die 1-Feld-Turnhalle einen „geschützten Raum“ für den Sportunterricht. Gerade Schülerinnen und Schüler mit autistischen Besonderheiten verweilen in ihrer gewohnten, sicheren Lerngruppe und es besteht nicht die Möglichkeit sich in eine andere Lerngruppe zu „verirren“. Aus diesen Gründen wurde die Variante 2-Feld-Turnhalle verworfen.

Während der Bauzeit der neuen Halle kann weiterhin der Sportunterricht in der Bestandshalle stattfinden. Anschließend kann die Bestandshalle saniert werden.

Es wurden die konventionelle Bauweise und die Bauweise in Stahlbetonmodulen gegenüber der Holzbauweise geprüft. Die Entscheidung fiel aus ökologischen - und Kostengründen und aufgrund gestraffter zeitlicher Abläufe für die Holzsystembauweise. Vorteil der Holzsystembauweise: Fertigung der Systemelemente im Werk und Anlieferung der fertigen Bauteile. Dadurch kürzere Baustellenzeit, kleinerer Lagerplatz mit Einfluss auf die Außenanlage und kürzere Belastung der beiden Schulen durch die Baustelle.

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Bürgerbeteiligung erfolgt in diesem Projekt im Rahmen der Ortsbeiratssitzungen und Einbindung der Schule und der Schulgemeinde in den Planungsprozess.

Bestätigung der Dezernent*innen

Imholz
Stadtrat