

## Betreff Neubau Grundschule Berufsschulzentrum - Ausführungsvorlage

Dezernat/e III/40

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"/> Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte 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. Kostenberechnung WiBau GmbH
- 3. Ausführungspläne
- 4. Rahmenterminplan
- 5. Plausibilitätsprüfung und Stellungnahme Revision

#### Anlagen nichtöffentlich

- 2. Mietkostenkalkulation WiBau GmbH
- 6. Auflistung Mietmodelle



## 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 Nr. 0010 der StVV vom 14.02.2019 wurde der Planung und Errichtung einer 4-zügigen Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle auf dem Grundstück der abgängigen Sporthalle Wettinerstraße zugestimmt.

Die Planungen sind bis LPH 4 abgeschlossen und mit dieser Sitzungsvorlage werden die Gesamtkosten der Maßnahme und der Ausführung zugestimmt und genehmigt.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1 mit Beschluss-Nr. 0010 der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2019 zur SV 18-V-40-0019 der Planung einer 4-zügigen Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle auf dem Grundstück der abgängigen Sporthalle Wettinerstraße zugestimmt wurde.
  - 1.2 die Grundsatzvorlage 18-V-40-0019 eine gemeinsame Vorlage von 40 und 51 war, mit der einer Planung für Schule und Kita grundsätzlich zugestimmt wurde und die aus der Entwicklung des Projektgebietes der SEG und der Schulentwicklungsplanung zügig notwendig wurde.
  - 1.3 für die Grundsatzvorlage ein grober Kostenrahmen ohne konkrete Planungsgrundlage auf der Basis des Musterraumprogrammes für eine 4-zügige Grundschule mit 2-Feld-Turnhalle in Höhe von 19.776.000 € angenommen wurde.
  - 1.4 mit der Grundsatzvorlage der Auftrag zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie der SEG erteilt wurde, um die Realisierungsmöglichkeiten der Grundschule und Kita auf diesem Grundstück zu prüfen.
  - 1.5 das Ergebnis der Machbarkeitsstudie als Grundlage für die weitere Entwurfsplanung diene, die mit dieser Sitzungsvorlage genehmigt werden soll.
  - 1.6 die tatsächlichen Gesamtbaukosten für den Neubau gem. Kostenberechnung WiBau (Anlage1) gerundet 51.200.000 € betragen. Die Kostenberechnung beinhaltet Prüf- und Genehmigungsgebühren in Höhe von gerundet 440.400 €. Im Vergleich zur Grundsatzvorlage haben sich die Gesamtbaukosten somit um 31.424.000 € erhöht, die Begründung zu der Kostenentwicklung wird in den ergänzenden Erläuterungen dargestellt.
  - 1.7 die Einrichtungskosten für die ganztägig arbeitende Schule mit 1.049.000 €, für die Betreuung mit 43.000 € und für die Schulsozialarbeit mit 34.400 € kalkuliert sind und zum Haushalt 2026 angemeldet werden.
  - 1.8 die Personalkosten für das Schulsekretariat und dem Schulhausmeister jeweils in Vollzeit mit 158.000 € kalkuliert sind und zum Stellenplan 2024/2025 angemeldet werden. Als Grundlage für die Personalbemessung im Schulsekretariat dient die geplanten Schülerzahl (400 SuS) und im Hausmeisterbereich die BGF.

- 1.9 für den Neubau eine Photovoltaikanlage mit ca. 61,5 kWp Leistung geplant wird. Die Errichtungskosten der geplanten PV-Anlage belaufen sich auf ca. 83.035 € Brutto. 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)
- 1.10 die Bauausführung der Schule durch die WiBau GmbH erfolgt und das Schulgebäude durch die Landeshauptstadt Wiesbaden im Anschluss für 30 Jahre angemietet werden soll.
- 1.11 Grundlage der Miet- und Betriebskosten die tatsächlichen Kosten sind und dies vertraglich geregelt wird.
- 1.12 die voraussichtlichen Miet- und Betriebskosten bei durchschnittlich ca. 3.676.944,24 Euro/Jahr (Anlage 2) liegen und ab Inbetriebnahme des Gebäudes zu zahlen sind. Die jährlichen Kosten werden im Ergebnis-Haushalt ab 2026 zu berücksichtigen sein.
- 1.13 sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ befindet und die Baugenehmigung generell auf Grundlage des § 33 BauGB erfolgen soll. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde im Jahr 2020 gefasst, dieser befindet sich aktuell weiterhin in der Vorentwurfsphase. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans, als Grundlage für die Anwendung des § 33 BauGB, kann nach aktueller Einschätzung frühestens Ende 2023 erfolgen; es werden parallel Alternativen geprüft, wie eine frühere Baugenehmigung erwirkt werden kann.
- 1.14 die Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Terminplanung im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch ein vom Revisionsamt beauftragtes Prüfbüro geprüft und die Maßnahme als plausibel bewertet wurde. Das Ergebnis ist als Anlage (Anlage 5) dieser Sitzungsvorlage beigefügt.
- 1.15 die WiBau bereits durch einen Inhouse-Vertrag-GÜ-Planung mit der Erbringung von Planungsleistungen in Höhe von 1.444.929,10 € beauftragt worden war und Planungskosten gemäß Vertrag zwischenzeitlich zur Auszahlung kamen. Die Planungskosten werden damit nicht mehr Bestandteil der zukünftigen Mietkosten.
2. Beschlussfassung
  - 2.1 Der Ausführung des Neubaus der Grundschule Wettinerstraße inkl. 2-Feldhalle mit Gesamtkosten in Höhe von gerundet 51.200.000 wird zugestimmt.
  - 2.2 Der Einrichtung des Neubaus der Grundschule Wettinerstraße im geplanten Umfang für Schule in Höhe von 1.049.000 €, Betreuung 43.000 € und Schulsozialarbeit 34.400 € wird zugestimmt und das Budget zum Haushalt 2026 angemeldet.
  - 2.3 Die jährlichen Miet- und Bewirtschaftungskosten in Höhe von voraussichtlich durchschnittlich jährlich ca. 3.676.944,24 € sind ab dem Doppelhaushalt 2026/2027 anzumelden.
  - 2.4 Mit der baulichen Umsetzung wird die WiBau GmbH beauftragt. Mit der WiBau GmbH ist vertraglich zu vereinbaren, dass das Schulgebäude durch die WiBau GmbH errichtet, unterhalten und im Anschluss durch die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 30 Jahre angemietet wird.
  - 2.5 Dezernat III/40 wird beauftragt, die Verträge mit der WiBau GmbH abzuschließen.
  - 2.6 Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt zwischen Dez. III/20 und Dez. III/40.
  - 2.7 Der Magistrat - Dezernat V/SEG - wird beauftragt, der Stadtverordnetenversammlung über den Stand der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“,

insbesondere zum „Parkhaus Berliner Straße“, der Grundstücksveräußerung des Parkplatzgrundstücks Balthasar-Neumann-Straße sowie zum Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ nach durchgeführter Lenkungsgruppensitzung zu berichten. Sofern die „Städtebauliche Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ nicht in bisher dargestellter Form realisiert werden kann, soll der Magistrat - Dezernat V/SEG - ein alternatives, sich an die veränderten Grundlagen angepasstes Konzept erstellen, in dem die Herstellung der Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle sichergestellt wird und dieses der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss für das weitere Vorgehen vorlegen.

Hier ist insbesondere ein Beschluss für eine optionale Aufhebung der weiteren Planung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ (bei Erfordernis) mit Durchführung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahren für die Realisierung der zeitlich dringend erforderlichen Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle Wettiner Straße und ggf. der vorgesehenen Kindertagesstätte an der Wettiner Straße sowie ein vollständiger Kostenausgleich der vorfinanzierten Eigen- und Fremdleistungen für das Parkhaus Berliner Straße durch die SEG mit aufzunehmen.

- 2.8 Der Magistrat (Stadtplanungsamt in Verbindung mit Bauaufsichtsamt) wird ermächtigt, vorbehaltlich der konkreten Prüfung im Baugenehmigungsverfahren das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, soweit das Bauvorhaben im Wesentlichen unverändert zur Genehmigung gestellt wird. Einer erneuten Beschlussvorlage bedarf es hierzu nicht mehr.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Mit der Fertigstellung des Neubaus wird die in diesem Schulbezirk fehlende 4-zügige Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle nach dem Musterraumprogramm bereitgestellt.

Für den aktuellen Bedarf in diesem Einzugsgebiet sind zurzeit an der Adalbert-Stifter-Schule Container zur Beschulung der SuS aufgestellt. Aktuell sieht die Entwicklung der Wohnbebauung so aus, dass die Übergangszeit mit den Containern bis zur Fertigstellung des Neubaus überbrückt werden kann. Die Fertigstellung der neuen Schule ist für Sommer 2026 vorgesehen.

### II. Ergänzende Erläuterungen

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

Mit Beschluss Nr. 0010 der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2019 wurde der Planung für den Neubau einer 4-zügigen Grundschule in diesem Schulbezirk zugestimmt. Der Grundschulneubau an der Wettiner Straße steht im engen Zusammenhang mit der sog. „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ (Beschluss 0026 der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2019) und ist Teil der Gesamtentwicklungsmaßnahme. Um den Schulbetrieb im Bezirk aufrechterhalten zu können, muss der Neubau bis Ende 2025 fertiggestellt werden.

#### Maßnahmebeschreibung:

Mit der Fertigstellung des Neubaus werden die Räumlichkeiten für eine 4-zügige Grundschule nach dem Musterraumprogramm zur Verfügung gestellt. Die Planungen sind in enger Abstimmung mit der Schulleitung der Adalbert-Stifter-Schule erfolgt, da die Schulleitung für die neue Schule bisher noch nicht benannt worden ist.

Auf dem Standort der abgängigen Sporthalle Wettinerstraße entsteht nach dem Abbruch eine 4-zügige Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle nach dem Musterraumprogramm. Eine vorausgegangene Machbarkeitsstudie zum Standort hat ergeben, dass dort die 4-zügige Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle und eine Kita flächenmäßig abgebildet werden können.

Parallel zu den Planungen des Schulbaus läuft das Bebauungsplanverfahren für die gesamten Vorhaben in diesem Viertel.

Der Schulneubau entsteht auf der linken Seite des Grundstückes in Richtung des Helmut-Schön-Sportpark. Zwischen dem Schulgrundstück und dem Kita-Grundstück wird der öffentliche Fußweg weitergeführt und bietet somit den Schulkindern und Kita-Kindern einen sicheren Zugang zu den Gebäuden. Der Haupteingang der Schule befindet sich am geplanten öffentlichen Weg. Man betritt das Gebäude mittig im Bereich der Aula. Die nördlich an die Schule angeschlossene Sporthalle greift so in das Gelände ein, dass der auf der Sporthalle befindliche Schulhof an das hangseitige Gelände anschließt.

Entlang der Wettinerstraße werden die Stellplätze für die Schule und Sporthalle über mehrere Zufahrten angeordnet.

Im Zentrum des Gebäudes befindet sich die Aula mit einer Sitzstufenanlage und dient neben schulischer Veranstaltungen zum Aufenthalt außerhalb der Schulzeiten und für größere Veranstaltungen. Für Aufführungen und Veranstaltungen werden mobile Bühnenpodeste für die einfache Umgestaltung vorgesehen. Die Stufenanlage dient gleichzeitig auch der Erschließung des Erdgeschosses mit dem 1. Obergeschoss.

Ebenfalls im Erdgeschoss findet die Mensa inkl. Cook & Chill Küche und Nebenräumen ihren Platz. Der Mensaraum ist von der Aula mit einer Mobiltrennwand abgetrennt und gibt damit die Möglichkeit der Erweiterung der Aula. Die Anlieferung der Küche erfolgt auf der Westseite direkt vom Parkplatz aus. Zudem sind im Erdgeschoss die Fachräume Kunst und Musik mit den dazugehörigen Nebenräumen angeordnet.

Das Schulgebäude hat auf der West- und der Ostseite jeweils ein Treppenhaus für die Erschließung und Entfluchtung der Obergeschosse. Das östliche Treppenhaus endet im 1. OG, das westliche Treppenhaus führt bis in UG und dient auch der Erschließung und Entfluchtung der Sporthalle. Der Aufzug zur barrierefreien Erschließung ist im westlichen Treppenhaus angeordnet.

Prägend für den Neubau sind die umlaufenden Fluchtbalkone, die außen eine feingliedrige, farbig gestaltete Struktur aus vertikalen Metallprofilen erhalten, die die Horizontalkräfte der Geländer abtragen und die Obergeschosse zu einem Baukörper zusammenfassen. Die dahinter liegende Fassadenfläche wird mit dunklen Faserzementplatten als vorgehängte, hinterlüftete Fassade ausgeführt.

Kernstück des Gebäudes sind die zu Clustern zusammengefassten Unterrichtsräume im 2. und 3. Obergeschoss. Insgesamt sind 16 Klassenräume a ca. 65 qm für je 25 Schüler/innen vorgesehen. Zwischen je 2 Klassenräumen ist ein Differenzierungsraum mit direkter Verbindung zu den Klassenräumen vorgesehen. Klassenräume, Differenzierungsräume, Garderoben, Nebenräume, WC's und Teamräume für die Lehrkräfte sind so angeordnet, dass jeder Cluster autark funktioniert. Das Zentrum jedes Clusters bildet eine offene Lernzone, die über den zentralen Lichthof Tageslicht und eine natürliche Belüftung erhält. Die Terrassen im 1. OG und die Balkone im 2. OG bieten außerdem eine nutzbare Außenfläche für die Lernzonen.

Im 1. OG befinden sich neben der Vorklasse und der Bibliothek, 4 Gruppenräume und 2 Rückzugsräume für die Betreuung, sowie die Büros für Verwaltung, Betreuung und die sonstigen Räumlichkeiten aus dem Musterraumprogramm. Die Gruppen- und Rückzugsräume sind ebenso wie die Klassenräume in offene Lernzonen integriert.

Die 2-Feld-Sporthalle ist direkt mit der Schule verbunden. Man gelangt von der Aula über das westliche Treppenhaus in einen Windfang und betritt dort eine Galerie, die als Erschließung für die Umkleiden dient und gleichzeitig einigen Zuschauern den Blick auf die Sportfläche im Untergeschoss ermöglicht. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt auf dem Schulsport mit Grundschulkindern, daher reicht für den Betrieb eine lichte Höhe von 5,60 m statt 7,0 m. Durch die Anordnung eines Eingangs an der westlichen Fassade und

die Zugänglichkeit mit dem Aufzug ist eine externe Nutzung denkbar, ohne dass das Schulgebäude betreten wird.

Das Unter- und Erdgeschoss und das Tragwerk der Aula sind in Stahlbeton geplant. In den darüber liegenden Geschossen sind nur die Treppenhäuser mit den Treppenläufen und das Dach der Aula als reine Stahlbetonkonstruktion vorgesehen. Die Unterzüge und Stützen im 1., 2., 3. OG bilden ein Skelett aus Stahlbeton, auf das die Holz-Massivelemente der Decken aufgelegt werden und eine Schicht aus Beton erhalten. Nicht tragende Innenwände und Fassadenflächen werden als Leichtbaukonstruktion in das Stahlbeton-Skelett gesetzt. Die Wände erhalten eine robuste, langlebige Bekleidung aus Holz (im Bereich der Versammlungsstätte und in notwendigen Fluren als nichtbrennbare Platte). Die umlaufenden Fluchtbalkone bestehen aus Stahlbetonfertigteilen ohne zusätzlichen Belag, die mit Isokörben an das Stahlbetonskelett angehängt werden. Die Sporthalle erhält eine Beton-Rippendecke aus Halbfertigteilen.

Das Dach der Schule wird extensiv begrünt und erhält eine Photovoltaikanlage.

Die als Schulhof genutzte Dachfläche der Sporthalle wird mit einem Plattenbelag belegt. Teilbereiche erhalten erhöhte Pflanzbeete. Der befestigte Schulhofbereich auf der Sporthalle verbindet sich ebenerdig mit dem bepflanzten Freibereich östlich des Gebäudes. Die Fassade der Sporthalle unterstreicht den Geländeversatz zwischen Straßenraum und Schulhof und bietet den Kindern einen geschützten Außenbereich über dem Straßenniveau.

Mit der Zustimmung des Sportamts wird ein direkter Zugang zu der benachbarten Sportanlage hergestellt und den Schülern die Nutzung der Sportflächen auf kurzem Weg ermöglicht.

Für die Umsetzung des Verbau wird in Abstimmung mit dem Sportamt ein Teil der Sportanlage während der Bauarbeiten genutzt um die neue Baustelle abzufangen. Im Rahmen dieser Arbeiten wird das Sportwartehaus und -lager versetzt und an einer anderen mit dem Sportamt abgestimmten Stelle hergestellt. Die für die Umsetzung der Maßnahme anfallenden Kosten sind in den Gesamtkosten enthalten.

#### **Finanzierung:**

Zur Finanzierung soll ein Darlehen in Höhe von 48.345.000 Mio. Euro bei einem Zinssatz von 4,5 % und einer Tilgungsrate von 3,0 % aufgenommen werden. Nach Ende des vertraglich angestrebten Mietzeitraums von 30 Jahren wird der Restbuchwert mit 5.224.500 Mio. Euro angegeben.

#### **Baukostenentwicklung und Begründung Mehrkosten gegenüber Kostenrahmen von 2019:**

Neben der inflations- und krisenbedingt entstandenen Kostensteigerung haben sich gegenüber des prognostizierten Kostenrahmens für die Herstellung des Schulbaus inkl. 2-Feld-Halle Steigerungen ergeben, die aus den nachfolgend aufgeführten und in der Maßnahmenbeschreibung erläuterten Punkten resultieren:

- Aufwendige Maßnahmen für den Verbau
- Abbruch Sportplatz-Container (im Zusammenhang mit dem Verbau)
- Aufstellung neuer Baucontainer Sportplatz (im Zusammenhang mit dem Verbau)
- Anteil Neubau Multifunktionsgebäude Sportplatz (im Zusammenhang mit dem Verbau)
- Anpassungen nach Hinweisen im Rahmen der Plausibilisierung
- Pädagogische Ausformung des Raumprogramms

Basis für die pädagogische Ausformung des Raumprogramms ist das Musterraumprogramm für eine 4-zügige Grundschule. Im Vorfeld wurde bei der Ermittlung und Berechnung der Kosten die weitere Berücksichtigung der Nutzungsflächen (Sanitärräume, Garderoben, Küchenpersonalräume, Büro Ganztagskoordinator) nicht in vollem Umfang einbezogen. Diese Betrachtung wurde im Nachgang in einer Bewertung durch das beauftragte Architekturbüro vorgenommen und entsprechend in den neu ermittelten Bruttogrundflächen berücksichtigt.

### **Auswirkungen Bebauungsplanverfahren:**

Der Neubau der Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ für den mit dem Beschluss Nr. 0169 der Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Der Bebauungsplan beinhaltet die vorgesehene Wohnbebauung Balthasar-Neumann-Straße, eine Kindertagesstätte sowie die hier zur Rede stehende Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle.

Die Baugenehmigung der Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle soll generell auf Grundlage des § 33BauGB erfolgen, also sobald die öffentliche Auslegung des o.g. Bebauungsplans abgeschlossen ist. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich in der Vorentwurfsphase und weiter aktuell nicht vorangetrieben.

Hintergrund für den Verfahrensstopp ist, dass das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ ein Bestandteil der sog „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ ist (Beschluss Nr. 0026 der Stadtverordnetenversammlung am 14.02.2019). Aufgrund der komplexen Anhängigkeiten der einzelnen Bausteine untereinander sowie der vorliegenden Restriktionen und Auflagen kann die vorgesehene Gesamtgebietsentwicklung - wie nachfolgend beschrieben - nur als Gesamtwerk und nicht in voneinander getrennt zu betrachtenden Einzelbaumaßnahmen realisiert werden.

Der bisher vorgesehene E-Mobility-Hub an der Berliner Straße (Baustein 4 der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“) wird nach Vorgabe des zuständigen Dezernates nicht mehr erforderlich. Mit dem Wegfall des E-Mobility-Hubs entfällt auch die aktuell einzige Möglichkeit, den erforderlichen Stellplatzausgleich für die Überbauung des Parkplatzgrundstücks Balthasar-Neumann-Straße zu schaffen. Damit kann die hier vorgesehene Wohnbebauung (Baustein 1 der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“) nicht realisiert werden. Die Veräußerung des sich im Grundvermögen des Dez V/66 befindlichen Grundstücks kann damit ebenfalls nicht erfolgen.

Die Veräußerung des Parkplatzgrundstücks Balthasar-Neumann-Straße stellt die Grundvoraussetzung zur Sicherung der erheblichen vorzufinanzierenden Kosten für die Entwicklung des Grundstücks - und damit insbesondere für das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ - dar. Somit besteht aktuell keine Beauftragung für die Projektsteuerung der unmittelbar anstehenden Planungen und Gutachten, als auch für die Koordination der erforderlichen Maßnahmen und insbesondere keine Kostenübernahme zum Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ zwischen SEG (als vorgesehener Projektsteuerer) und späterem Eigentümer des Parkplatzgrundstücks Balthasar-Neumann-Straße.

Im Ergebnis hängt die erforderliche Baurechtsschaffung „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ von der Realisierung des Parkhauses Berliner Straße ab. Hierfür wurden bereits unterschiedlichste Realisierungsalternativen - auch in Varianten zur Realisierung eines reinen Parkhauses ohne Ausbau zum E-Mobility-Hub - erarbeitet, welche sich weiterhin in Abstimmung mit den beteiligten Dezernaten befinden. Es wird erwartet, dass im Zuge der nächsten Lenkungsgruppensitzung im Oktober/ November 2022 ein Ergebnis für die Realisierung des Parkhauses sowie für die Kostenübernahme der vorfinanzierten Leistungen der SEG (derzeit ca. 679.000 € brutto) für die bisherigen Planungen zum Parkhaus vorliegen wird. Auf dieser Grundlage kann im Folgenden auch die Veräußerung des Parkplatzgrundstücks Balthasar-Neumann-Straße und damit die Sicherstellung der Kostenübernahme für das erforderliche Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ erfolgen. Dies vorausgesetzt wird eine öffentliche Auslegung des o.g. Bebauungsplans für Ende 2023 erwartet, auf dessen Grundlage die Baugenehmigung der Grundschule mit 2-Feld-Sporthalle gem. § 33 BauGB erfolgen würde.

Eine Aufteilung des Bebauungsplans „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ in mehrere einzelne Verfahren muss ausgeschlossen werden, da hier für die Gesamtfläche ein sogenanntes „Urbanes Gebiet“ mit einer horizontalen und vertikalen Mischung aus unterschiedlichen Nutzungszwecken (Wohnen, Gewerbe, soziale Einrichtungen) vorgesehen ist.



Für die Grundschule inkl. 2-Feld-Sporthalle wird parallel nach alternativen Vorgehensweisen gesucht, ob und wie eine Baugenehmigung bereits vor öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans „Nördlich der Balthasar-Neumann-Straße“ erwirkt werden kann, die der vorgesehenen Gesamtgebietsentwicklung der „Städtebaulichen Entwicklung östlich der Brunhildenstraße“ nicht entgegensteht.

### III. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zum Standort der neuen Grundschule und der Kita wurden durch die SEG verschiedene Varianten geprüft. In einem gemeinsamen Termin mit Vertretern des Stadtplanungsamt, der SEG, dem Amt für soziale Arbeit und dem Schulamt sprach man sich für zwei getrennte Gebäude (Schule und Kita) aus und damit verbunden der Weiterführung des Fußweges zur Wettinerstraße. Der Fußweg soll als öffentlicher Weg im neuen Bebauungsplan ausgewiesen werden. Aus diesem Grund erfolgte die Ausrichtung des Gebäudes wie in der vorgelegten Planung dargestellt.

Wegen der nahen Grundstücksgrenze zum benachbarten Sportplatz und der Hanglage des Grundstücks musste darüber hinaus der sehr komplex herzustellende Verbau kritisch betrachtet werden und machte den Austausch mit Vertretern des Sportamtes erforderlich. Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden verschiedene Ausführungen des Verbau geprüft und bewertet. Die Vertiefung der Ausführung erfolgt in den weiteren Leistungsphasen nach Beschlussfassung.

### IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Bürgerbeteiligung erfolgt in diesem Projekt durch die Einbindung des Ortsbeirates und der engen Einbindung der Schulleitung der Adalbert-Stifter-Schule.

## Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden,

Imholz  
Stadtkämmerer