



## **Machbarkeitsstudie Hafenschule Wiesbaden-Schierstein**

Studie zu Erweiterung bzw. Neubau der Hafenschule am jetzigen Standort

Zehntenhofstraße 6

65201 Wiesbaden

29.09.2021

## Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG .....	4
A.1	Veranlassung.....	4
A.2	Städtebau .....	5
A.3	Bestandsbeschreibung .....	7
A.4	Bestandsanalyse .....	9
B	ERWEITERUNG DER HAFENSCHULE AM JETZIGEN STANDORT.....	16
B.1	Denkmalschutz .....	16
B.2	Kriterien für den Abriss oder Erhalt von vorhandenen Bauteilen .....	16
B.3	Raumprogramm und Städtebau .....	18
B.4	Erschließung.....	23
B.5	Freiflächen.....	24
B.6	Sichtbeziehungen .....	25
B.7	Barrierefreiheit.....	26
B.8	Brandschutz.....	26
B.9	Umwelt.....	28
B.10	Baurecht .....	30
B.11	Auslagerung.....	30
C	VISUALISIERUNGEN.....	32
C.1	Visualisierung 1 .....	32
C.2	Visualisierung 2 .....	33
C.3	Visualisierung 3 .....	34
C.4	Visualisierung 4 .....	35

C.5	Visualisierung 5 .....	36
C.6	Visualisierung 6 .....	37
C.7	Visualisierung 7 .....	38
C.8	Visualisierung 8 .....	39
D	FAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG.....	40
D.1	Zusammenstellung Raumprogramm .....	40
D.2	Kostenrahmen .....	41
D.3	Fazit.....	42
E	ANLAGEN.....	45
E.1	Lageplan Dachaufsicht	
E.2	Gesamtübersicht Erdgeschoss	
E.3	Grundrisse Erdgeschoss	
E.4	Gesamtübersicht Obergeschoss	
E.5	Grundrisse Obergeschoss	
E.6	Gesamtübersicht Dachgeschoss	
E.7	Grundrisse Dachgeschoss	
E.8	Gesamtübersicht Untergeschoss mit Schnitt	
E.9	Grundrisse Untergeschoss	
E.10	Gesamtübersicht Untergeschoss mit Höhenwasserlinien und Bestandskonturen	
F	IMPRESSUM UND QUELLENACHWEIS	

## **A EINLEITUNG**

### **A.1 Veranlassung**

Bedingt durch die Bevölkerungsentwicklung in Wiesbaden-Schierstein mit dem neuen Wohnangebot und der nennenswerten Zunahme an jungen Familien mit Kindern besteht unmittelbarer Bedarf, die vorhandene zweizügige Grundschule „Hafenschule“ zu einer dreizügigen Grundschule zu erweitern. Zudem ist ab dem Schuljahr 2026/27 mit dem Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung an Grundschulen zu rechnen, was die Frage nach ausreichenden Betreuungsplätzen aufwirft.

Nachdem andere Optionen (gemeinsamer Schulcampus, Verlagerung Erich-Kästner-Schule und anschließend Neubau der Hafenschule auf Altgelände Erich-Kästner-Schule) nicht zum Tragen kamen, soll nun die Ertüchtigung und Erweiterung der Hafenschule am jetzigen Standort geprüft werden.

Es liegt bereits eine Machbarkeitsstudie zur Hafenschule aus dem Jahr 2014 vor. Die Rahmenbedingungen haben sich seitdem geändert, sodass eine neue, umfassende Untersuchung notwendig ist.

Die vorliegende Studie soll zeigen, ob die erforderliche Erweiterung am jetzigen Standort unter Beachtung der Anforderungen des Städtebaus, des Denkmalschutzes, des Umweltschutzes, des Baurechts und der ökologischen Kriterien möglich und sinnvoll ist.

## A.2 Städtebau

Der Ortsbezirk Schierstein besitzt eine sehenswerte Altstadt mit engen Gassen und vielen kleinen ehemaligen Fischer- und Winzerhäusern. Die Häuser sind in der Regel zweigeschossig, mit Satteldächern gedeckt und überwiegend traufständig. Das Straßenbild ist vom Wechsel zwischen Klinker-, Fachwerk- und verputzten Häusern geprägt sowie von kleinen, hochformatigen Fenstern. Dem Ort vorgelagert ist der Schiersteiner Hafen mit einer belebten Hafensperrmauer. Die Umgebung der Hafenschule ist von Solitärbauten bestimmt, die den urbanen Charakter des Ortes unterstützen. Nördlich, in der Kettenbornstraße, liegt das Kettenbornpalais aus dem Jahr 1838; heute Sitz der Firma Söhnlein Rheingold. Nach der Zerstörung bei einem Bombenangriff im Jahre 1942 wurde es 1982 in seiner ursprünglichen Form wiedererrichtet. Dieses Gebäude hat die größte Kubatur in der unmittelbaren Umgebung der Hafenschule. Weiter nordwestlich befindet sich das Rheingau-Palais, die ehemalige Hauptverwaltung der Sektkellerei Söhnlein.

Mitten in der Altstadt und neben dem Schulgrundstück steht die protestantische Christophoruskirche im Rokokostil aus dem Jahr 1754. Bei der Saalkirche handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal. Der Turm, eine Welsche Haube, ist als Dachreiter dem Dachstuhl aufgesetzt. Zum Turm bestehen Sichtbeziehungen aus dem gesamten Ort. Er ist ein bedeutender Identifikationspunkt. Die Kirche, die als eine der schönsten Rokokokirchen Hessens gilt, ist Heimatkirche einer lebendigen Gemeinde, Sitz des Propsteikantors für Süd-Nassau sowie der Schiersteiner Kantorei und Zentrum einer herausragenden Musikpflege.

Neben der Christophoruskirche prägt den Ort das denkmalgeschützte Gebäude der ursprünglichen Hafenschule aus dem Jahr 1763, heute Bürgerhaus, mit einem zierlichen Dachreiter in der Dachmitte. Der Dachreiter erzeugt, zusammen mit dem Kirchturm, Sichtbeziehungen bis zur Peripherie von Schierstein.



*Lageplan Hafenschule Bestand mit Umgebung, Plan genordet*

Das Christophorushaus, Sitz der evangelischen Christophorusgemeinde, bildet den Abschluss zum Schiersteiner Hafen hin. Es beherbergt eine Kindertagesstätte mit Krippe und Hort, einen großen Gemeindesaal sowie Senioreneinrichtungen.

Mit den beschriebenen Solitärbauten, der homogenen Gebäudetypologie der kleinen ehemaligen Fischer- und Winzerhäuser, dem Lindenbach und dem Hafen mit der Promenade hat der Ortskern einen großen urbanistischen Wert. Er wird wie eine kleine eigene Welt wahrgenommen.

### A.3 Bestandsbeschreibung



*Lageplan Hafenschule Bestand, Gebäudebestand nummeriert, Plan genordet*

Die heutige Hafenschule, mit einer Kapazität für ca. 200 Grundschüler:innen, befindet sich im Kern der dörflichen Struktur von Wiesbaden-Schierstein, am Ort der ursprünglichen Dorfschule.

Die erste Hafenschule ① wurde im Jahr 1763 erbaut und beherbergt heute das Bürgerhaus

mit dem Heimatmuseum im Obergeschoss. An dieses erste Schulgebäude aus der Barockzeit wurde ein kleines Gebäude angebaut ②, das „Lehrerwohnhaus“ genannt wird.

1885 wurde ein neues Gebäude mit einer Ziegelsteinfassade für die Schule errichtet ③, in dem heute vier Klassenräume der Hafenschule untergebracht sind.

Im Jahr 1956 ist der zur Zehntenhofstraße hin gelegene Neubau ④ entstanden mit weiteren vier Klassenräumen, Werkraum, Sekretariat sowie dem Rektorenzimmer. Außerdem wurde 1956 ein Verbindungsbau ⑤ zum alten Ziegelsteingebäude erstellt, wo sich ein offener überdachter Gang und die Toiletten befinden.

An der Ostseite des Grundstücks steht eine Turnhalle ⑥ aus den 1960er Jahren mit Lager, Umkleideräumen und Toiletten ⑦, die sowohl von der Schule als auch von externen Vereinen genutzt wird.

Westlich des Verbindungsbaus der Schule wurde im Jahr 2017 eine 2-geschossige Modulanlage für 2 Klassenräume, Mensa und Bibliothek in Holzbauweise ⑧ errichtet.

Außer der abseits angeordneten Modulanlage sind alle beschriebenen Gebäude um den asphaltierten Pausenhof ⑨ herum angeordnet.

An der westlichen Grenze des Grundstückes verläuft der Lindenbach ⑩, der in den Rheinhafen mündet.

An der Südseite grenzt eine große Grünfläche ⑪ mit wertvollem Baumbestand an den Gebäudekomplex.

Die Bauwerke liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet des Rheins.



## A.4 Bestandsanalyse

Im Folgenden werden die vorstehend aufgeführten Gebäude bzw. Bereiche näher beschrieben.

### Bürgerhaus ①

Für das ursprüngliche Schulgebäude aus dem Jahr 1763 soll seine gegenwärtige Nutzung als Bürgerhaus und Heimatmuseum beibehalten werden. Das Gebäude steht als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz und ist nicht Bestandteil der heutigen Schule. Es besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss und hat ein Krüppelwalmdach, in dessen Mitte sich ein zierlicher Dachreiter erhebt. Das Gebäude wurde im Jahr 1925 renoviert und umgebaut. Zwischen 1986 und 1988 wurde es saniert. Das Korbbogenportal mit dem Durchgang zum Hof und der südliche Treppenhauseanbau entsprechen nicht dem Originalzustand.

Sowohl Schüler:innen als auch Bewohner:innen nutzen den Durchgang des Bürgerhauses, um in den Innenhof des Gebäudekomplexes zu gelangen. Zudem nutzen Besucher:innen des Heimatmuseums und der Turnhalle den Durchgang mit dem PKW, um im Hof zu parken. Das führt abends und am Wochenende zu einer unkontrollierten Fremdnutzung der Freiflächen der Schule.



*Bürgerhaus, Straßenansicht*



*Bürgerhaus, Hofansicht*

## Lehrerwohnhaus ②

Das sogenannte Lehrerwohnhaus wurde zu einem unbekanntem Zeitpunkt an die ehemalige Schule angebaut. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand und wird nur als notdürftige Lagerfläche der Schule benutzt. Die Erschließung erfolgt über den Hof. Das Gebäude steht als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz.



*Lehrerwohnhaus, Straßenansicht*



*Lehrerwohnhaus, Hofansicht*

## Schulgebäude mit Ziegelsteinfassade ③

Dieses Gebäude aus dem Jahr 1885 ist baulich in einem gut erhaltenen Zustand. Allerdings sind Böden und Wandflächen abgenutzt. In diesem Gebäude befinden sich vier Klassenräume. Es bestehen Defizite im Brandschutz und in der Barrierefreiheit. Das Gebäude steht als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz.



*Schulgebäude mit Ziegelsteinfassade, Ansichten von Spielwiese und Hof*

### 1950er Jahre Schulgebäude ④

Dieses Gebäude hat ein Satteldach und liegt von der Zehntenhofstraße ca. 9 Meter zurückgesetzt. Die dadurch entstandene Vorzone wird überwiegend als Stellplatzfläche für PKW genutzt, der Rest ist eine Grünfläche. Das Gebäude besteht aus Erd- und Obergeschoss und ist teilweise unterkellert – dort befinden sich Technikräume.

In dem Gebäude sind vier Klassenräume untergebracht mit Fensterfronten sowohl zum Hof als auch zur Zehntenhofstraße. Auch in diesem Gebäude fehlt der zweite bauliche Flucht- und Rettungsweg. Aufgrund der Bauweise sind Heizenergie- und Stromverbrauch sehr hoch.



*1950er Jahre Schulgebäude, Hofansicht*



*1950er Jahre Schulgebäude, Straßenansicht*

### 1950er Jahre Verbindungsbau ⑤

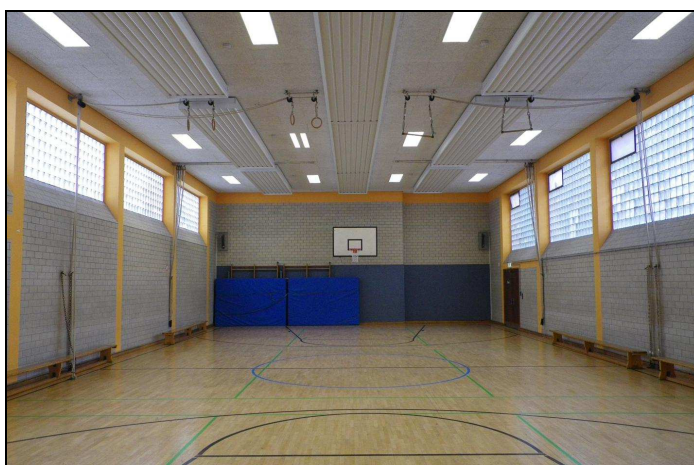
Dieser Gebäudeteil ist nicht unterkellert und besteht nur aus dem Erdgeschoss, in dem sich die gesamten Toiletten für Schüler:innen und Lehrer:innen befinden. Der Bau verbindet das Ziegelstein-Schulgebäude ③ mit dem 1950er Jahre Schulgebäude ④ durch einen überdachten, offenen Gang. Die Anbindung an das Ziegelstein-Schulgebäude ist sehr grob gelöst. Die Überdachung ist direkt an die Ziegelsteinfassade angebaut und Ziegelsteinflächen sind grob verputzt, worunter das Erscheinungsbild des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes ③ leidet.



*1950er Jahre Verbindungsbau, Hofansicht und Rückansicht*

### Turnhalle ⑥

Die Halle wurde in den 1960er Jahren errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Tragkonstruktion aus Stahlbeton befindet sich in einem guten Zustand. Zur Belichtung dienen große Flächen mit Glasbausteinen in den Seitenwänden. Die Halle ist mit Parkettfußboden und Akustikplatten in der Decke ausgestattet.



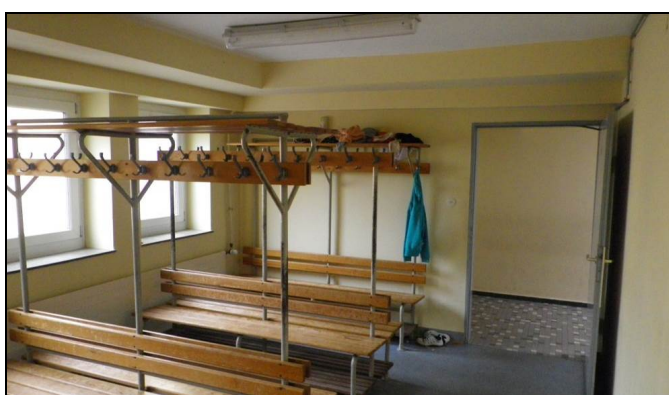
*Turnhalle, Innenansicht*



*Turnhalle, Hofansicht*

### Lager-, Umkleieräume und Toiletten ⑦

Diese Anbauten grenzen an die historische Einfriedungsmauer der Christophoruskirche und wurden mit dem Bau der Turnhalle zusammen in den 1960er Jahren errichtet. Die Räume sind generell abgenutzt. Gemäß den Rahmenbedingungen könnte, um die stärkere Nutzung der Schule am Standort zu ermöglichen, der derzeitige Platz der Turnhalle ⑥ samt Lager-, Umkleieräumen und Toiletten ⑦ überplant werden. Die Schüler:innen würden dann die Turnhalle auf dem Gelände der Erich-Kästner-Schule benutzen.



*Lager, Umkleieräume und Toiletten – Hofansicht und Innenansicht*

### Modulanlage ⑧

Die 2-geschossige Modulanlage aus Holz wurde im Jahr 2017 errichtet. Das Gebäude befindet sich in einem exponierten Hochwassergebiet. Die Modulanlage wurde auf einer Aufständerung (Stahlisch) errichtet.



*Modulanlage, Seitansicht und Frontansicht*

Pausenhof ⑨

Das Gelände fällt nach Westen in Richtung Lindenbach ab. Die Fläche des Pausenhofs verläuft mit dem natürlichen Gefälle und ist in Gänze asphaltiert. Zwischen der Nordost- und der Südwest-Ecke des Grundstücks besteht ein Höhenunterschied von ca. 1,50 m. Auf dem Pausenhof stehen fünf Bäume in einem guten Zustand. Der Pausenhof besitzt zurzeit nur eine geringe gestalterische Qualität, die nur bedingt zum Aufenthalt einlädt.



*Pausenhof, Blick nach Nordosten*



*Pausenhof, Blick nach Südosten*

Lindenbach ⑩



*Lindenbach – Impressionen aus der näheren Umgebung*

Der Lindenbach ist ein kleiner Bach, der zusammen mit dem Hafen zum Gesamtbild des alten Kerns von Schierstein gehört. Der Lauf des Baches ist recht kurz. Der Lindenbach grenzt das Grundstück der Hafenschule ab und ist am Ufer üppig bewachsen. Die Bachufer sind mit Klinkerwänden gesichert.

Dieser Bereich des Grundstücks der Hafenschule befindet sich wie bereits erwähnt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Rheins.

### Grünfläche <sup>⑪</sup>

An der Südseite des Schulgrundstücks liegt eine grüne Wiese von ca. 2.100 m<sup>2</sup>, die sogenannte Spielwiese, mit zahlreichem Baumbestand. An der Ostseite der Spielwiese befindet sich eine Trafostation. Die Grünfläche ist bei den Kindern sehr beliebt.



*Spielwiese, im Hintergrund das angrenzende Christophorushaus*

## **B ERWEITERUNG DER HAFENSCHULE AM JETZIGEN STANDORT**

### **B.1 Denkmalschutz**

Das Areal der Hafenschule ist Teil der als Kulturdenkmal geschützten Gesamtanlage „Ortskern Schierstein“. Innerhalb dieses Areals befinden sich mit dem Schulhaus von 1763, dem Lehrerwohnhaus und dem Klinkerbau von 1885 Einzelkulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

Einige Empfehlungen bzw. Vorgaben des Landesamts für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde in Hinblick auf die Erweiterbarkeit der Hafenschule sind:

- Berücksichtigung und Stärkung des Denkmalwerts der Einzelobjekte und der Gesamtanlage mit bestimmenden Sichtbeziehungen sowie die Gestaltqualität auch der Freiräume in ihrer Wirkung
- Aufwertung der Oberflächen auf dem Schulhof und des Bereichs am Übergang zwischen Schulhof und Spielwiese sowie Verzicht auf Bauten südlich dieses Übergangs
- Abstand zwischen Erweiterungsgebäude und Lindenbach von 10 m wünschenswert
- Erhalt der Wirkung des Klinkerbaus von 1885 als Solitärbau
- Die beabsichtigten Neubauten und Freiflächengestaltungen sollen eine städtebaulich und architektonisch möglichst einheitliche Formensprache erhalten.

Alle diese Empfehlungen bzw. Vorgaben werden in dieser Studie berücksichtigt.

### **B.2 Kriterien für den Abriss oder Erhalt von vorhandenen Bauteilen**

Aus ökologischer Sicht wird grundsätzlich der Erhalt von Bausubstanz dem Abriss bevorzugt. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß und der Bauschuttanfall können dadurch reduziert und Ressourcen geschont werden.



Der Schulbau der 1950er Jahre kann erhalten und in das Planungskonzept integriert werden. Die fertige Fußbodenhöhe befindet sich mit +86,00 m üNN optimal über der 200-jährigen Hochwassersicherheitshöhe vom +85,90 m üNN. Die Geschosshöhen betragen 3,60 m und genügen den aktuellen Schulbaustandards. Sollten Hohlräume über abgehängten Decken für die Aufnahme von Lüftungskanälen nicht ausreichen, kann eine dezentrale Lüftungsanlage an der Fassade angeordnet werden.

Auch das Gebäude der Turnhalle kann erhalten, saniert und durch eine Umnutzung zur Mehrzweckhalle aufgewertet werden.

Die 2-geschossige Modulanlage in Holzbauweise lässt sich auf Grund der Abmessung der Räume, der niedrigen Geschosshöhen, der Anordnung der Treppen im Freien sowie ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Lindenbach nicht in das neue Planungskonzept integrieren. Die Anlage wird daher zu einem anderen Schulgrundstück, wo Bedarf besteht, verlagert.

Unter Beachtung unterschiedlicher Kriterien werden Abbruchmaßnahmen lediglich an zwei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen vorgesehen:

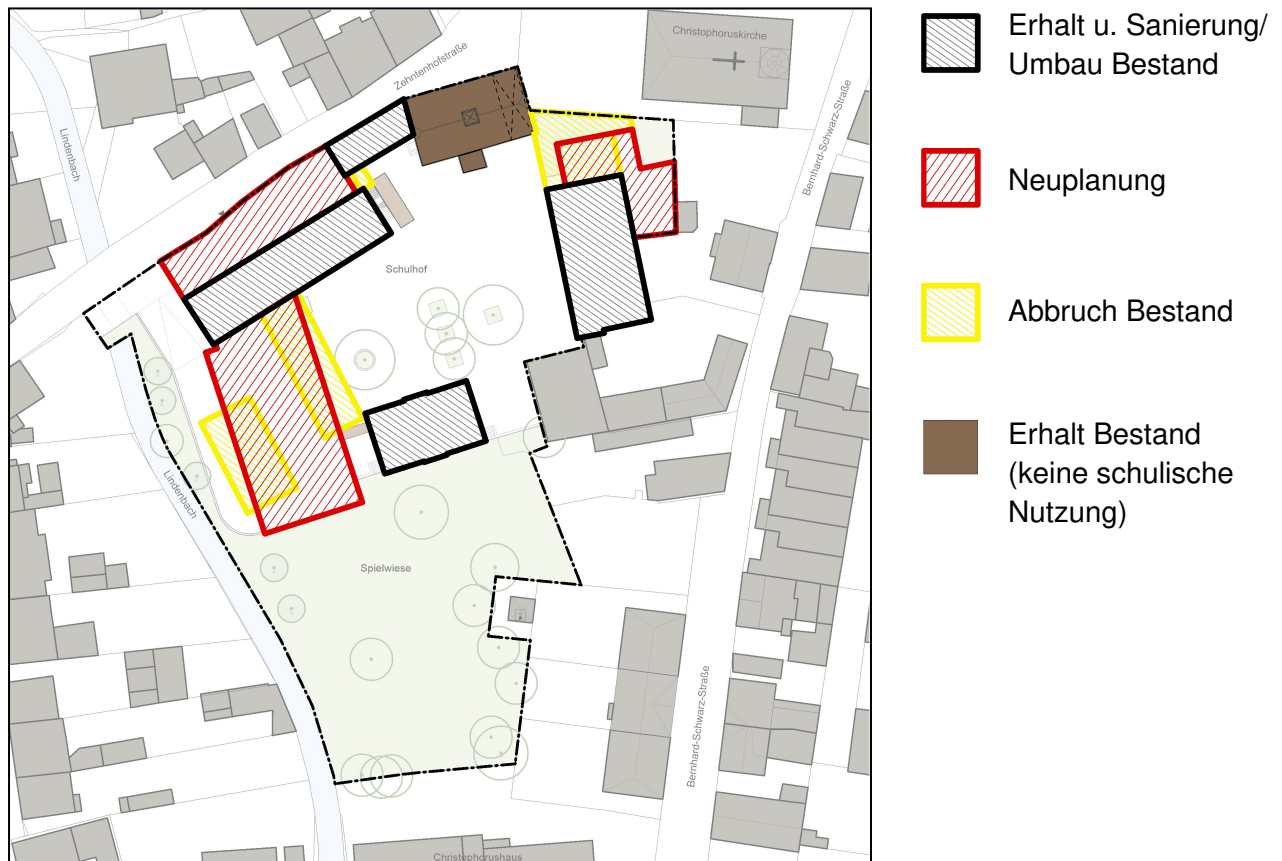
a) 1950er Jahre Verbindungsbau

Der Bau, der das Ziegelstein-Schulgebäude mit dem 1950er-Schulgebäude verbindet, ist durch seine Lage, seine Nutzung und seine grobe gestalterische Wirkung in seiner Umgebung für die neue Planung ungeeignet. Mit dem Ziel eines sinnvollen Umgangs mit der knappen bebaubaren Grundfläche soll der Verbindungsbau abgerissen werden.

b) Lager-, Umkleideräume und Toiletten der Turnhalle

Diese Räume grenzen an eine historische Mauer, sind abgenutzt und stellen einen gestalterischen und architektonischen Minderwert in dem Areal dar. Mit dem Abriss dieses Bauteiles wird die historische Mauer frei und sichtbar, und die Sichtbeziehung zur Christophoruskirche wird aufgewertet. Unter Denkmalschutzkriterien wird dieser Abriss zur Stärkung der historischen Identität des Ortes beitragen.

Das ursprüngliche Schulgebäude und heutige Bürgerhaus aus dem Jahr 1763, das Lehrerwohnhaus sowie der Klinkerbau von 1885, die unter Denkmalschutz stehen, werden in das Planungskonzept integriert. Der Originalzustand der Fassaden des Klinkerbaus, der durch den Verbindungsbau verletzt wurde, soll – in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde – wiederhergestellt werden.



*Lageplan Entwicklung Gebäude*

### **B.3 Raumprogramm und Städtebau**

Das Schulamt hat präzise Anforderungen und Rahmenbedingungen für den Raumbedarf aufgestellt, die in dieser Studie umfassend berücksichtigt wurden. Das Raumprogramm für die dreizügige Hafenschule erfordert eine Nutzfläche von rund 2.400 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf den historischen Bauzustand der Umgebung kann dieser Bedarf nicht von einem einzigen Neubau gedeckt werden.

Jedoch besteht die Chance, durch Aufteilung des Raumprogramms auf mehrere, aufeinander abgestimmte Bauten den historischen Zustand durch differenziertes Agieren aufzuwerten.

Der Raumbedarf wird im vorliegenden Entwurf auf folgende Gebäude aufgeteilt:

- Organisation und Verwaltung      Gebäudereihe **A** (Neubau)
- Allgemeiner Unterrichtsbereich      Gebäude **B** (Bestand) und Gebäude **C** (Neubau)
- Fachraumbereich      Gebäude **C** (Neubau)
- Bereich Betreuung / Ganztage      Gebäude **C** (Neubau) und Gebäude **D** (Bestand)
- Mehrzweckraum und Küche      Gebäude **E** (Bestand) und Gebäude **F** (Neubau)
- Lager      Gebäude **G** (Bestand).



Lageplan Dachaufsicht Planungskonzept – Nummerierung der Schulgebäude **A** bis **G**

Im Einzelnen:

Gebäudereihe <sup>Ⓐ</sup>:

Die Gebäudereihe <sup>Ⓐ</sup> beherbergt den gesamten Organisations- und Verwaltungsbereich. Mit dieser Gebäudereihe zur Zehntenhofstraße hin wird der ursprüngliche Straßenraum wiederhergestellt. Durch vier kleine Gebäude derselben Bautypologie wie die alten Fischer- und Winzerhäuser, mit den gleichen Dachformen und Fensterformaten, jedoch mit aktueller Haltung und reduzierter Formensprache, wird das prägende Ortsbild in der Zehntenhofstraße zurückgewonnen. Die Fassaden sind sorgfältig in Materialität und Gestaltung auszuführen, damit sie sich harmonisch in das Straßenbild einfügen.

Die kleinen Gebäude werden auch unterschiedliche Nutzungen erhalten. So entstehen das „Hallenhaus“ mit Schuleingang, das „Servicehaus“, das „Lehrerhaus“ und das „Bürohaus“. In den verschiedenen Häusern werden die Räume wie folgt gegliedert:

- „Hallenhaus“: EG Eingangshalle d. gesamten Hafenschule, Aufzug (Barrierefreiheit)  
OG Arzt, Kopierraum
- „Servicehaus“: EG Sanitär-Anlagen, Behinderten-WC  
OG Sanitär-Anlagen
- „Lehrerhaus“: EG Lehrerarbeitsplatz, Lehrmittelbücherei  
OG Inklusion, Archiv
- „Bürohaus“: EG Elternsprechzimmer, Hausmeister  
OG Sekretariat, Leitung, Konrektor.

Mit der Verwaltungsnutzung wird Lärmbelästigung zu den Nachbarn vermieden. Durch die Dachneigungen und den kleinen Maßstab der Häuser wird sichergestellt, dass die Gebäudereihe die vorhandenen Häuser der gegenüberliegenden Straßenseite nicht verschattet. Die Straße vor der Schule senkt sich leicht in Richtung Westen ab und wird breiter. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen zur Mitte der Straße fügen sich die Traufhöhen der Häuser in die topografischen Gegebenheiten ein.

Gebäude <sup>ⓑ</sup>:

Es handelt sich um das Bestandsgebäude der 1950er Jahre, das in die neue Planung integriert wird. Hier werden der Raum für den Vorlaufkurs, vier Normalklassenräume und das Lehrerzimmer mit Blick zum Pausenhof untergebracht.

Gebäude <sup>ⓒ</sup>:

Dieses neue Gebäude ist Nord-Süd ausgerichtet (Ost-West belichtet) und hat Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Es verläuft senkrecht zum Klinkerbau und bildet einen baulichen Abschluss nach Westen. Die Kubatur des Gebäudes mit dem geneigten Dach fügt sich in die Umgebung ein. Die Materialität und die Gestaltung der Fassaden dieses Neubaus müssen mit der historischen Umgebung harmonieren. Im Gebäude <sup>ⓒ</sup> befinden sich die restlichen Normalklassenräume, die Differenzierungsräume sowie im Dachgeschoss die Fachräume und ein Teil der Ganztagsbetreuungsräume. Die Räume sind entweder nach Osten oder nach Westen orientiert. Zwischen den Klassenräumen sind Differenzierungsräume mit internen Sichtbeziehungen angeordnet. Vom Gebäude <sup>ⓒ</sup> sind der Pausenhof und die grüne Spielfläche im Süden unmittelbar zu erreichen.

Das Gebäude ist nicht unterkellert, jedoch nach Westen aufgeständert, um die Anforderungen der Hochwassersicherheit zu erfüllen (siehe Schnitt-Darstellung in *Anlage E.9*). Es wird eine Retentionswanne ausgebildet. Hierzu besteht eine detaillierte gutachterliche Stellungnahme von Prof. Dipl.-Ing. Dieter Sitzmann. Diese wurde mit der wasserrechtlichen Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Das aufgeständerte Volumen unterhalb des Gebäudes wird zur Anlage der erforderlichen Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätze genutzt.

Im Obergeschoss wird eine Brücke zur nebenstehenden Alten Schule (Gebäude <sup>ⓓ</sup>) geschaffen.

Gebäude ④:

Die Alte Schule mit der Ziegelsteinfassade soll die Ganztagsbetreuung aufnehmen. Im Obergeschoss wird eine Brücke zum Neubau (Gebäude ③) geschaffen. Damit werden nicht nur die Erschließung, sondern auch die Barrierefreiheit und die Anforderungen des Brandschutzes bzgl. der Flucht- und Rettungswege im Obergeschoss sichergestellt. Im Erdgeschoss der Alten Schule werden zwei Gruppenräume für die Ganztagsbetreuung untergebracht, und im Obergeschoss ein dritter Gruppenraum sowie die Büroräume für Betreuungspersonal und Schulsozialarbeit. Im Souterrain werden Lagerräume für Betreuung/Ganztags und für Spiel- und Gartengeräte eingerichtet. Die Fassade wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege originalgetreu saniert. Dieser alte Schulbau steht frontal zum Pausenhof und wird bestimmendes Element des neuen Schulkomplexes.

Gebäude ⑤:

Das vorhandene Gebäude „Turnhalle“ bleibt bestehen. Es wird mit großzügigen Fensterflächen ausgestattet, komplett saniert und im Sinne „Mehrzweck“ umgenutzt. Für den Schulsport wird stattdessen die Turnhalle auf dem Gelände der Erich-Kästner-Schule benutzt werden. Eine mobile Trennwand dient der Flexibilität der Raumdisposition sowie parallelen Nutzungen. Hier finden Veranstaltungen, Versammlungen und Bewegungsaktivitäten statt; sowie das Essen, mit einer Regenerierküche im Anbaubereich. Der Mehrzweckraum ist mit Bühne und Lagerfläche ausgestattet.

Gebäude ⑥:

Mit der Beseitigung des eingeschossigen Gebäudeteils an der südlichen Kirchhofmauer werden die Sichtbeziehungen zur Christophoruskirche verbessert und die Geschichte des Ortes besser nachvollziehbar. Angrenzend an die ehemalige Turnhalle wird ein kleinerer Anbau errichtet, in

dem die Sanitärräume für den Mehrzweckraum, für die Schulpausen und für das Küchenpersonal angeordnet werden. Eine angemessene Gestaltung dieses Gebäudes stellt den Übergang zwischen Kirchhofmauer und Giebel der ehemaligen Turnhalle dar und verbessert insgesamt die architektonische Signifikanz des Ortes.

#### Gebäude ©:

Das „Lehrerwohnhaus“ steht unter Denkmalschutz und ist in das Gesamtkonzept zu integrieren. Das Gebäude ist auf Grund seiner kleinen Innenraumaufteilung für Aufenthaltsräume einer Schule nicht nutzbar. Eine Nutzung mit Büroräumen ohne Verbindung zum Hauptgebäude wäre nicht funktional. Außerdem sind für die in Schulbauten erforderlichen zwei baulichen Flucht- und Rettungswege sowie die Barrierefreiheit unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes nicht herstellbar. Das Lehrerhaus soll daher als Lager- und Technikhaus, ohne Aufenthaltsanspruch, genutzt werden. Mit dieser Nutzung kann der Umfang der notwendigen Sanierungsmaßnahmen begrenzt werden.

## **B.4 Erschließung**

Der neue Eingang zur Hafenschule wird an der bisherigen Position in der Zehntenhofstraße bleiben, lediglich leicht verschoben in Richtung Straße. Bei der Zehntenhofstraße handelt es sich um eine ruhige Einbahnstraße in einer 30 km/h-Zone, die von Westen nach Osten verläuft. Dennoch sollte die fußläufige Wegeführung der Schulkinder direkt vor dem Eingang aus Gründen der Verkehrssicherheit kontrolliert gestaltet werden. Dies kann durch eine vor dem Eingang angeordnete Fahrbahnverengung auf ca. 4,0 m Fahrbahnbreite geschehen, z.B. in Form einer ansprechend gestalteten begrünten Insel. Diese markiert gleichzeitig den Eingang (siehe Darstellung in Grundriss Erdgeschoss Neuplanung, *Anlage E.4*).

Die vorhandene Eingangshalle bleibt an ihrer Position bestehen. Von hier werden alle Unterrichtsräume sowie der Organisations- und Verwaltungsbereich der Schule erschlossen. Ein behindertengerechter Aufzug sorgt für eine barrierefreie Erschließung. Vom Eingangsbereich findet man außerdem ebenerdigen Zugang zum Schulhof.

Der Bereich Betreuung/Ganztag wird über den Schulneubau und eine Brücke zum Klinkerbau (Obergeschoss) erschlossen. Auch ein direkter Zugang über den Schulhof (Erdgeschoss) ist möglich, jedoch aus Denkmalschutzkriterien nicht barrierefrei.

Der Mehrzweckraum und die Küche werden über den Schulhof und über das alte Schulgebäude aus dem Jahr 1763 erreicht. Eine Fremdnutzung des Mehrzweckraumes für kulturelle Aktivitäten als Ergänzung zur pädagogischen Nutzung ist möglich.

Die erforderlichen Kraftfahrzeug- und Fahrradstellplätze entstehen, wie bereits erwähnt, an der Westseite des Grundstücks unterhalb des Neubaus (siehe Grundriss Untergeschoss und Schnitt-Darstellung in *Anlage E.9*). Zwei Stellplätze, einer davon behindertengerecht, befinden sich am westlichen Ende des Grundstücks in der Zehntenhofstraße.

## **B.5 Freiflächen**

Es bestehen drei Freiflächen, die sorgfältig und differenziert zu gestalten sind: der Schulhof, die Spielwiese und der Bereich der Retentionswanne.

Der Schulhof soll gestalterisch unter pädagogischen Aspekten und Umweltkriterien aufgewertet werden. Die Freifläche sollte nivelliert werden. Die fünf vorhandenen Bäume können und sollen erhalten werden. Zusätzliche beschattete Bereiche könnten entstehen und in das Gestaltungskonzept eingefügt werden.

Die Gesamtfläche des Schulhofes beträgt ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Pro Schüler steht hier eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dies entspricht den städtischen Vorgaben für Freiflächen bei Grundschulen.



Vom Schulhof wird an beiden Seiten des Klinkerbaus ein unmittelbarer Zugang zur tieferliegenden Spielwiese im Süden gebildet. Dieser Übergang ist entsprechend der historischen Bedeutung des Denkmals zu gestalten. Zur Unterstützung der pädagogischen Aktivitäten auf der Spielwiese können an unterschiedlichen Stellen differenzierte Aufenthaltsbereiche ausgebildet werden. Das Lernen mit und in der Natur prägt die Hafenschule. Die Grünfläche könnte eventuell auch von Ortsbewohnern bei Veranstaltungen außerhalb der Schulzeiten temporär genutzt werden.

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, wird an der Westseite des Grundstücks neben dem Lindenbach ein nutzbarer Bereich als Retentionswanne ausgebildet. Hierbei handelt es sich um den Bereich der Zufahrt vor sowie der Stellplätze unterhalb des Neubaus (siehe Grundriss Untergeschoss und Schnitt-Darstellung in *Anlage E.9*). Bodenbelag und Wannenzwände werden der Qualität des Ortes entsprechend gestaltet. Zwischen Retentionswanne und Lindenbach wird ein Grünstreifen ausgebildet, der eine grüne Verbindung zur Spielwiese im Süden schafft. In diesem Bereich werden neue Bäume gepflanzt.

## **B.6 Sichtbeziehungen**

Der Turm der Christophoruskirche und der Dachreiter des Bürgerhauses (wahrscheinlich Glockenturm der ehemaligen Schule) sind durch Sichtbeziehungen im gesamten Ort identifikationsstiftend. Dies ist im vorliegenden Konzept berücksichtigt. Die Sichtbeziehungen werden durch die neuen Gebäude nicht verdeckt. Der Denkmalwert der Einzelobjekte und der Gesamtanlage mit den bestimmenden Sichtbeziehungen sowie die Gestaltqualität auch der Freiräume werden in ihrer Wirkung berücksichtigt und verstärkt.

## **B.7 Barrierefreiheit**

Es werden Vorgaben der Norm DIN 18040-1 für Neubauten angewendet. Sämtliche Flächen werden für Rollstuhlnutzer zugänglich gemacht; hiervon sind lediglich die zwei Gruppenräume im Erdgeschoss des Klinkerbau (Gebäude <sup>Ⓓ</sup>) und die Lagerräume des „Lehrerhauses“ (Gebäude <sup>Ⓔ</sup>) aus Denkmalschutzgründen ausgeschlossen.

Im „Hallenhaus“, direkt am Haupteingang, befindet sich ein behindertengerechter Aufzug. Hiermit wird der Höhenunterschied von über 1 m zwischen Straße und Erdgeschossebene überbrückt und das Obergeschoss des allgemeinen Unterrichtsbereichs sowie Organisation und Verwaltung erreicht.

Mit Hilfe eines Plattform-Liftes im Treppenhaus des Schulneubaus (Gebäude <sup>Ⓒ</sup>) wird die Brücke, die eine Verbindung zum historischen Klinkerbau (Gebäude <sup>Ⓓ</sup>) herstellt, barrierefrei erschlossen. Somit ist das historische Gebäude, in dem die Ganztagsbetreuung untergebracht wird, im Obergeschoss denkmalschutzkonform barrierefrei.

Der Mehrzweckraum und die Küche werden ebenso barrierefrei erschlossen. Hier ist ein barrierefreier Sanitärraum angeordnet; ein weiterer barrierefreier Sanitärraum befindet sich im „Servicehaus“ neben dem Eingangsbereich des Schulgebäudes.

Tür- und Flurbreiten, Türschwellen, Türanschläge und Türöffnungsmöglichkeiten sowie Handläufe lassen sich bei den Neubauten und im Bestand behindertengerecht ausführen.

Von den 10 PKW-Stellplätzen wird einer rollstuhlgerecht ausgebildet. Dieser befindet sich an der Zehntenhofstraße, mit barrierefreier Zugänglichkeit zum Haupteingang der Schule.

## **B.8 Brandschutz**

Alle Aufenthaltsräume verfügen über zwei voneinander unabhängige bauliche Flucht- und Rettungswege. Innere Brandwände werden nicht erforderlich, denn die Gebäudelängen liegen

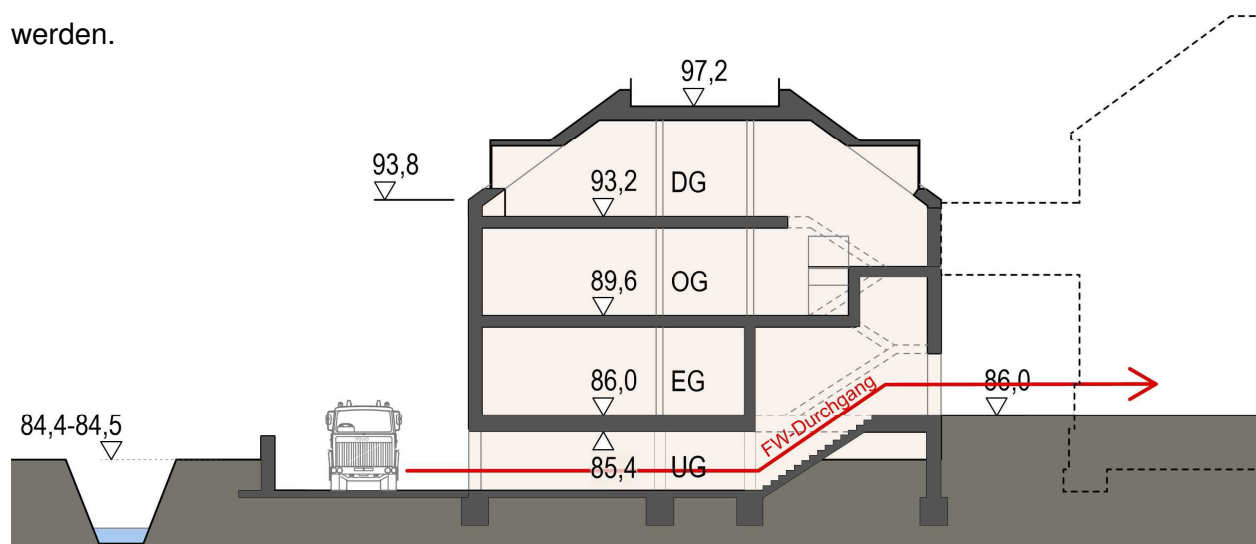
unter 60 m. Die Anforderungen der HBO und H-VVTB werden im Bestand und in den Neubauten erfüllt. Es werden kleine Nutzungseinheiten unter 400 m<sup>2</sup> gebildet und damit notwendige Flure vermieden. In den Fluren sind pädagogische Aktivitäten möglich.

Für Feuerwehr-Fahrzeuge ist keine Zufahrt zum Schulhof erforderlich. Diese können in der Zehntenhofstraße und an der Westseite des Grundstücks im Bereich der optimierten Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche positioniert werden.

Folgende Zugänge zum Schulhof sind für den Transport notwendiger feuerwehrtechnischer Geräte vorgesehen und werden mit Feuerweherschließungen ausgestattet:

- a) fußläufiger Weg durch die bestehende Durchfahrt des Bürgerhauses ①;
- b) fußläufiger Weg durch den neu geschaffenen Durchgang von der Feuerwehr-Aufstellfläche am Lindenbach unter Gebäude ③ hindurch bis zum Pausenhof (Treppenraum mit feuerbeständigen Eigenschaften) – siehe untenstehende Schnitt-Darstellung;
- c) fußläufiger Weg vom neuen Haupteingang der Schule durch den notwendigen Treppenraum von Gebäude ④ und ⑤ zum Pausenhof (notwendiger Treppenraum mit feuerbeständigen Eigenschaften).

Alle Gebäudeteile sind von den öffentlichen Verkehrsflächen mit feuerwehrtechnischen Geräten in weniger als 50 m zugänglich. Die Schule soll mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet werden.



*Schnitt durch Gebäude C mit Durchgang für die Feuerwehr*

## B.9 Umwelt

Mit dem Erhalt des größten Teils der bestehenden Bauten werden die CO<sub>2</sub>-Erzeugung und die Entstehung von Bauschutt reduziert und Ressourcen geschont.

Zur Hochwassersicherheit wird eine Retentionswanne gebildet (siehe Schnitt-Darstellung in *Anlage E.9*). Der gutachterlichen Stellungnahme zu diesem Thema von Prof. Dipl.-Ing. Dieter Sitzmann wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt und der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wiesbaden bereits während der Erstellungsphase dieser Studie zugestimmt.

Auf den Dächern der Neubauten sind städtebau- und denkmalschutzkonforme waagerechte Flächen für die Anbringung einer zeitgemäßen Photovoltaikanlage vorgesehen.

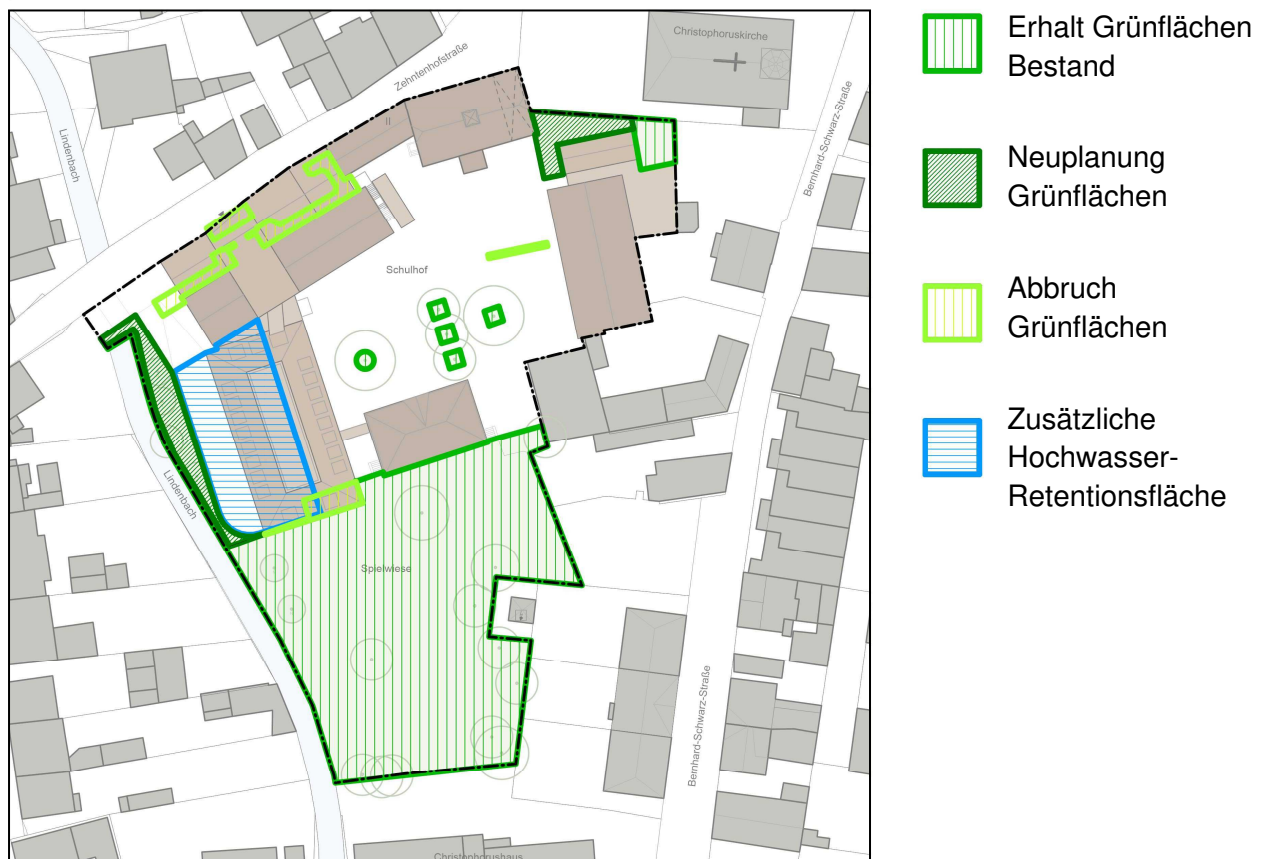
Bei den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sollen Passivhauskomponenten zur Ausführung kommen. Die Leitlinien der Stadt Wiesbaden in Bezug auf die Energiestandards sind ohnehin bindend. Mit der Kompaktheit der Gebäude soll der Heizenergiebedarf gesenkt werden.

Die nach Süden gelegene große Spielwiese wird so gut wie intakt erhalten werden können. Sie umfasst eine Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> und stellt ein Drittel der gesamte Grundstücksfläche dar. Lediglich am nördlichen Rand der Spielwiese werden 35 m<sup>2</sup> Grünfläche überbaut. Auf der Spielwiese und an den angrenzenden Schulbauten können Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse eingebaut oder angebracht werden.

Entlang der Zehntenhofstraße müssen, um die neue Schule bauen zu können, vier vorhandene Bäume und Beetstreifen mit einer Fläche von 109 m<sup>2</sup> vor der bestehenden Schule entfallen. Dies wird durch verschiedene Maßnahmen auf dem Grundstück kompensiert: In Verlängerung der Spielwiese nach Norden, angrenzend an den Lindenbach, wird der bestehende, schmale Pflanzstreifen verbreitert und damit von ca. 33 m<sup>2</sup> auf ca. 155 m<sup>2</sup> vergrößert, und es werden neue Bäume gepflanzt. Die für die Entwicklung und Verbesserung von Feuchtlebensräumen wichtige Vernetzungsachse am Lindenbach wird hierdurch verbessert. Auch soll der direkt an

die historische Kirchenmauer angrenzende Grundstücksbereich mit einer Größe von ca. 83 m<sup>2</sup> begrünt werden.

Die Grünflächen werden somit insgesamt um ca. 60 m<sup>2</sup> leicht erhöht und die versiegelten Flächen dementsprechend um ca. 60 m<sup>2</sup> reduziert. Die bestehenden Bäume im Pausenhof und auf der Spielwiese sollen erhalten werden.



Lageplan Entwicklung Grünflächen u. Retention

Mit einer Erhöhung des Verkehrslärms gegenüber dem aktuellen Zustand ist bei Stoßzeiten zu rechnen. Da jedoch direkt vor der Schule nicht mehr geparkt werden kann, wird diese potenzielle Belästigung der Nachbarn kompensiert. Lärmquellen, die durch stationäre Lüftungsanlagen entstehen können, müssen durch eingehende technische Planung, insbesondere die Auswahl der geeigneten Lage für die Aufstellung solcher Anlagen, für die Nachbarn vermieden werden. Mit der Anordnung der Verwaltungsräume zur Zehntenhofstraße wird keine Lärm-belästigung für die Nachbarn durch die Raumnutzung entstehen.

Während der Bauphase sind bzgl. Lärmemissionen geeignete Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

## **B.10 Baurecht**

Für dieses Gebiet in Schierstein besteht kein Bebauungsplan. Bauliche Anlagen sind nach §34 BauGB zu errichten. Danach muss sich die Bebauung nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen. Unabhängig von der Tatsache, dass eine Schule an jedem Ort städtebaulich eine Sonderstellung besitzt, fügt sich die geplante Schule nach Art, Maß und Bauweise in das historische Gebiet ein. Die Ausnutzung liegt sowohl bei der GRZ (Grundflächenzahl) als auch bei der GFZ (Geschossflächenzahl) sogar unterhalb der Maßstäbe in der näheren Umgebung.

Bei der Bebauung entlang der Zehntenhofstraße liegen die Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Durch die veränderte Breite und Neigung der Straße ergeben sich bei den Häusern unterschiedliche Traufhöhen. Das trägt zu einer differenzierten Gliederung im Straßenbild bei. Die restlichen Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück. Alle Anforderungen der HBO §6 werden eingehalten.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Wiesbaden ist zu berücksichtigen.

## **B.11 Auslagerung**

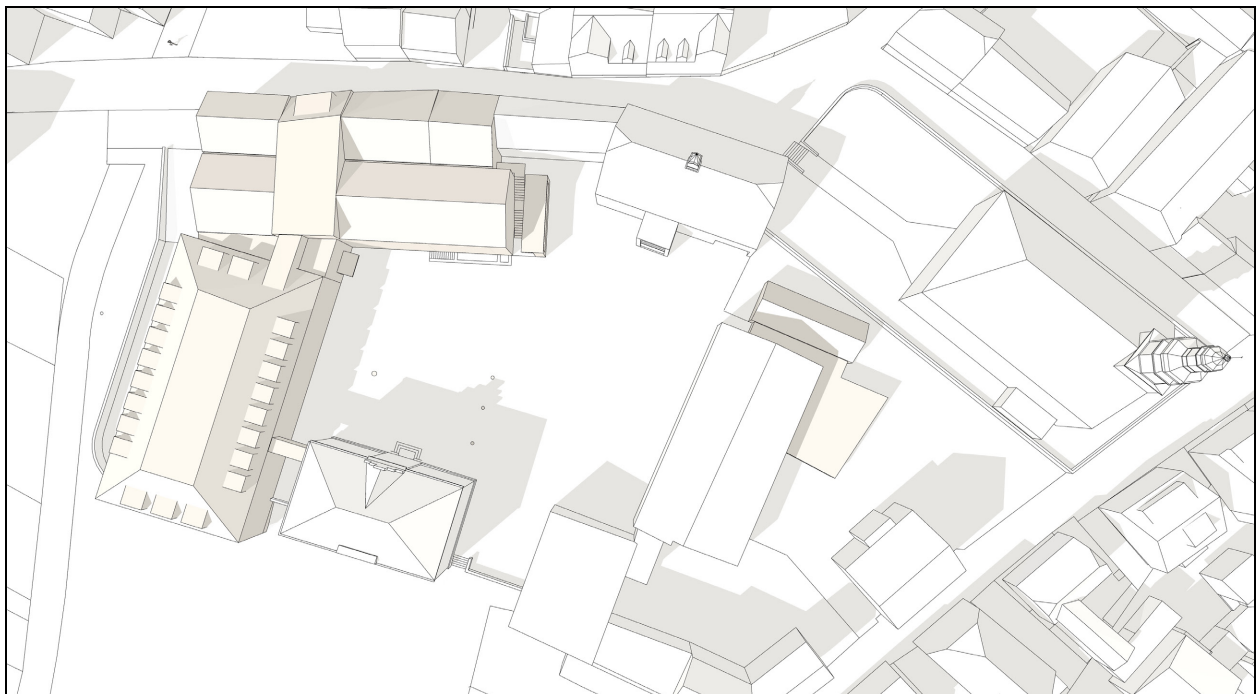
Während der Umbauphase muss Ersatz für die im Bestand vorhandenen 12 Räume à ca. 60 m<sup>2</sup> zzgl. Büro-, Besprechungs- und Nebenräume geschaffen werden. Hierfür sind mindestens 85 Container notwendig. Eine entsprechende Containeranlage mit zwei Geschossen hat eine Abmessung von mindesten 14,5 x 44,0 m und belegt eine Fläche von ca. 650 m<sup>2</sup>. Außerdem wäre eine Spielfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> anzustreben.

Auf dem Gelände des Fritz-Brüderlein-Hauses ist aus Platzmangel eine solche Containeranlage in Gänze nicht möglich. Hier wäre auf der zur Verfügung stehenden Fläche nur die Anbringung von neun Klassenräumen über drei Etagen möglich. Die Spielfläche würde nur ca. 400 m<sup>2</sup> betragen. Daher sind andere geeignete Grundstücke zu untersuchen.

Eine Auslagerung innerhalb des Grundstückes der Hafenschule während der Bauphase wäre ebenfalls möglich. Man könnte die Turnhalle und die Alte Schule vorübergehend zu Klassenräumen umnutzen. Außerdem könnten die Räume des Klinkerbaus in ihrer Nutzung bleiben. Diese Lösung wäre kostengünstiger als eine Containeranlage, jedoch mit Lärmbelästigung während der Bauphase verbunden. Für die Kinder wäre eine Spielfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> vorhanden.

## C VISUALISIERUNGEN

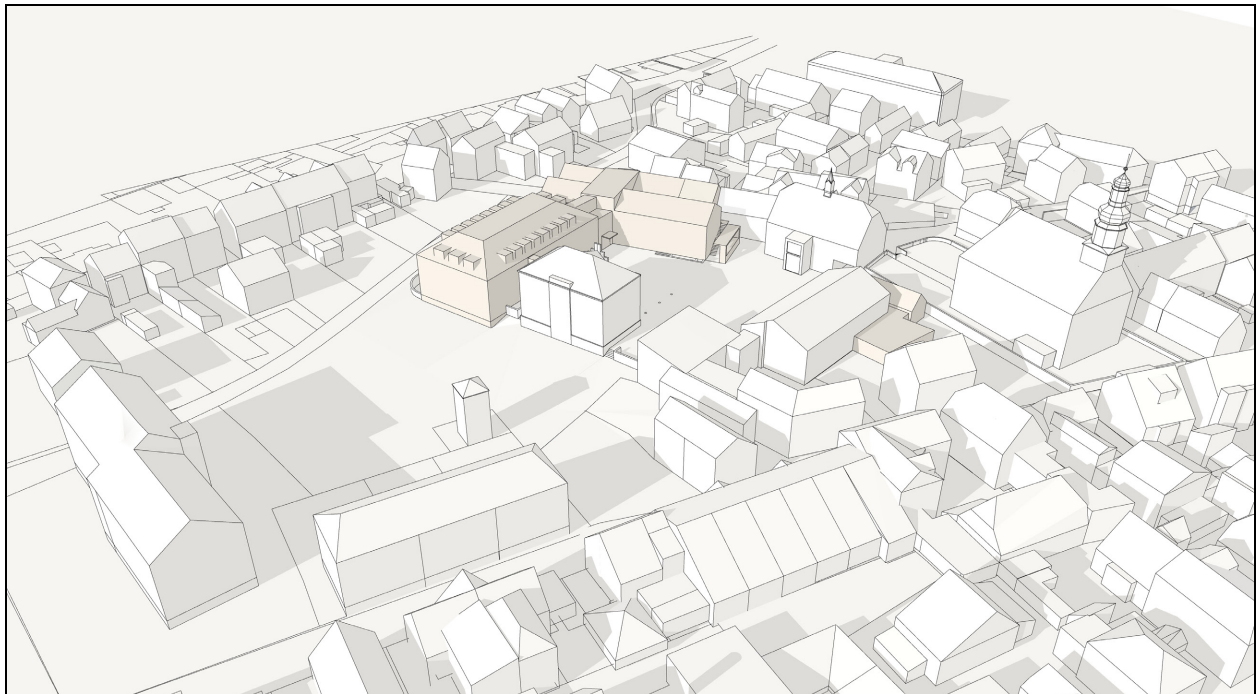
### C.1 Visualisierung 1



Vogelperspektive: Übersicht Neuplanung Hafenschule mit Christophoruskirche

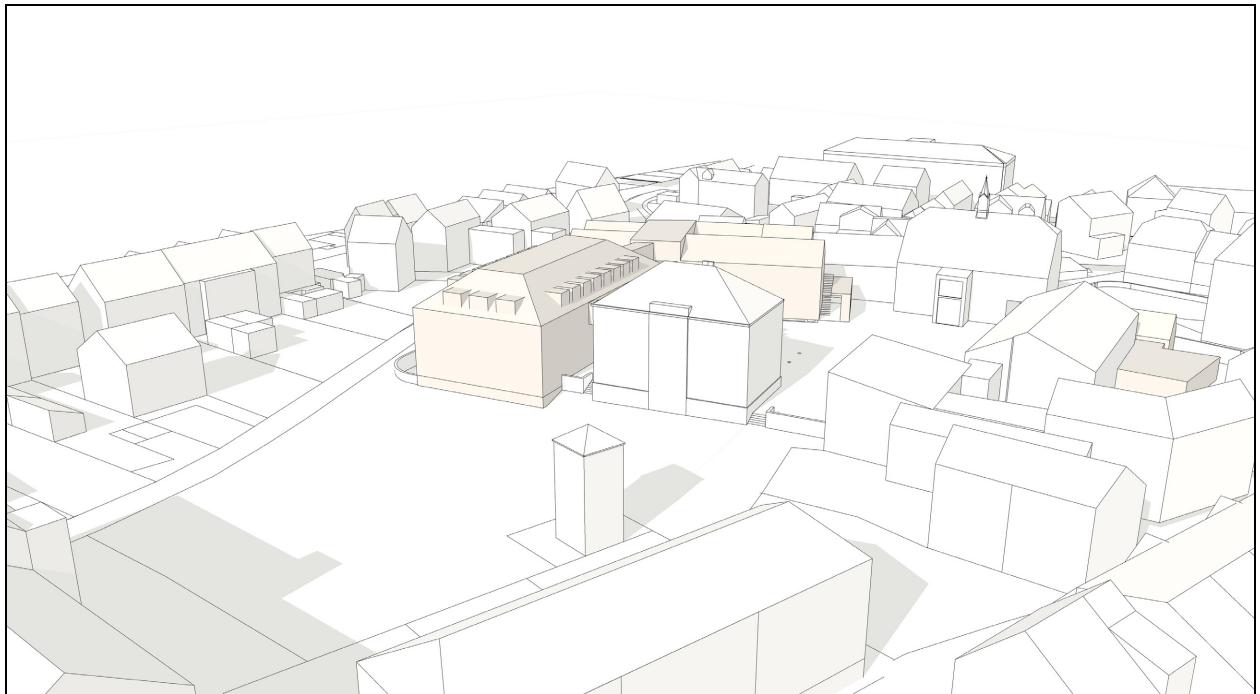


## C.2 Visualisierung 2

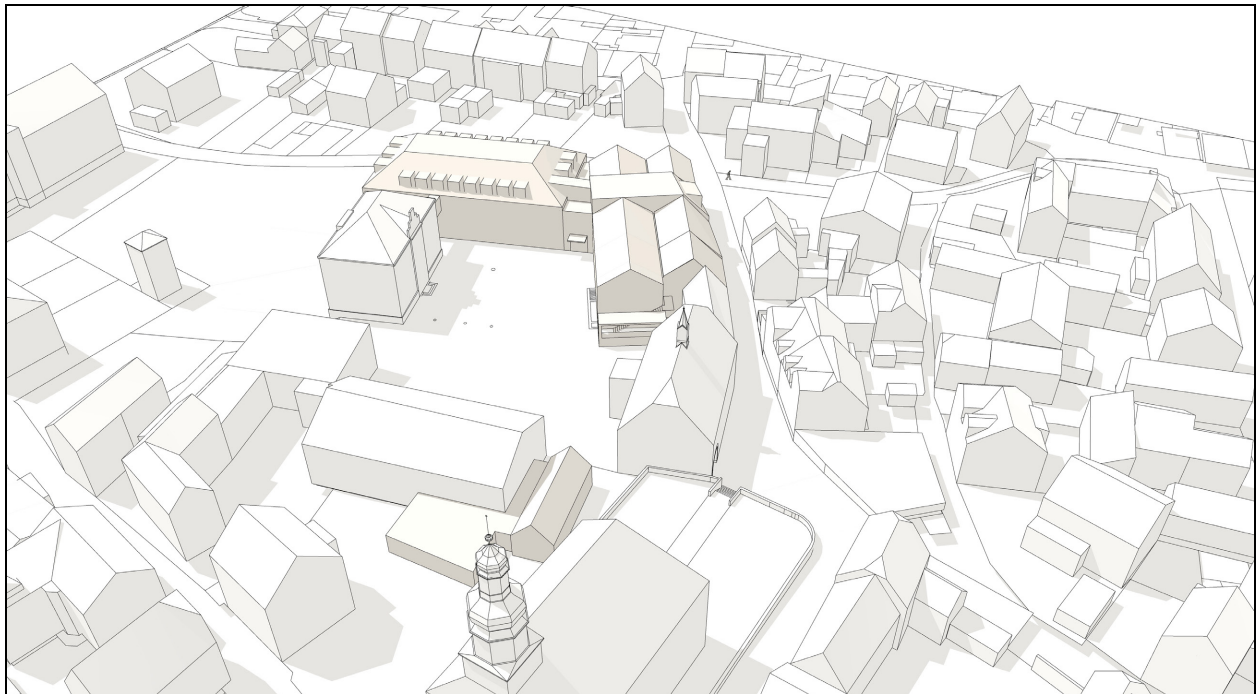


Vogelperspektive: Blick nach Nordwesten, Übersicht Neuplanung Hafenschule mit Umgebung

### C.3 Visualisierung 3



Vogelperspektive: Blick nach Nordwesten, Übersicht Neuplanung Hafenschule mit Spielwiese

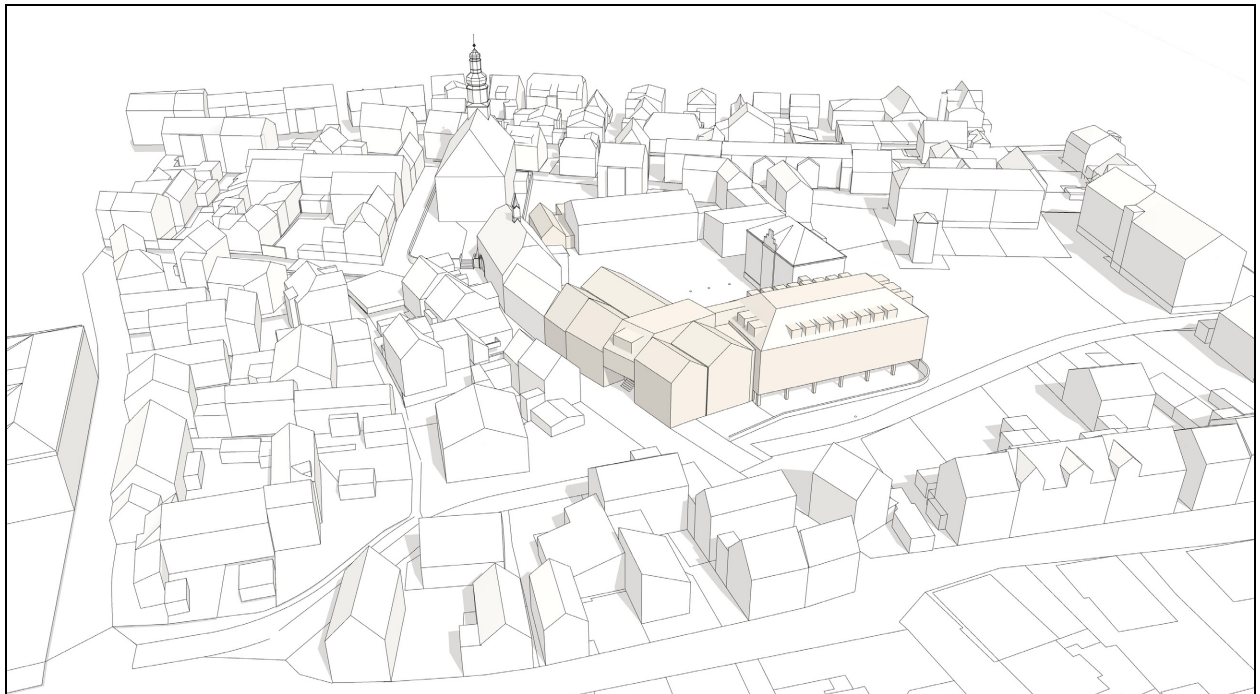
**C.4 Visualisierung 4**

Vogelperspektive: Blick nach Westen, Übersicht Neuplanung Hafenschule mit Umgebung

**C.5 Visualisierung 5**

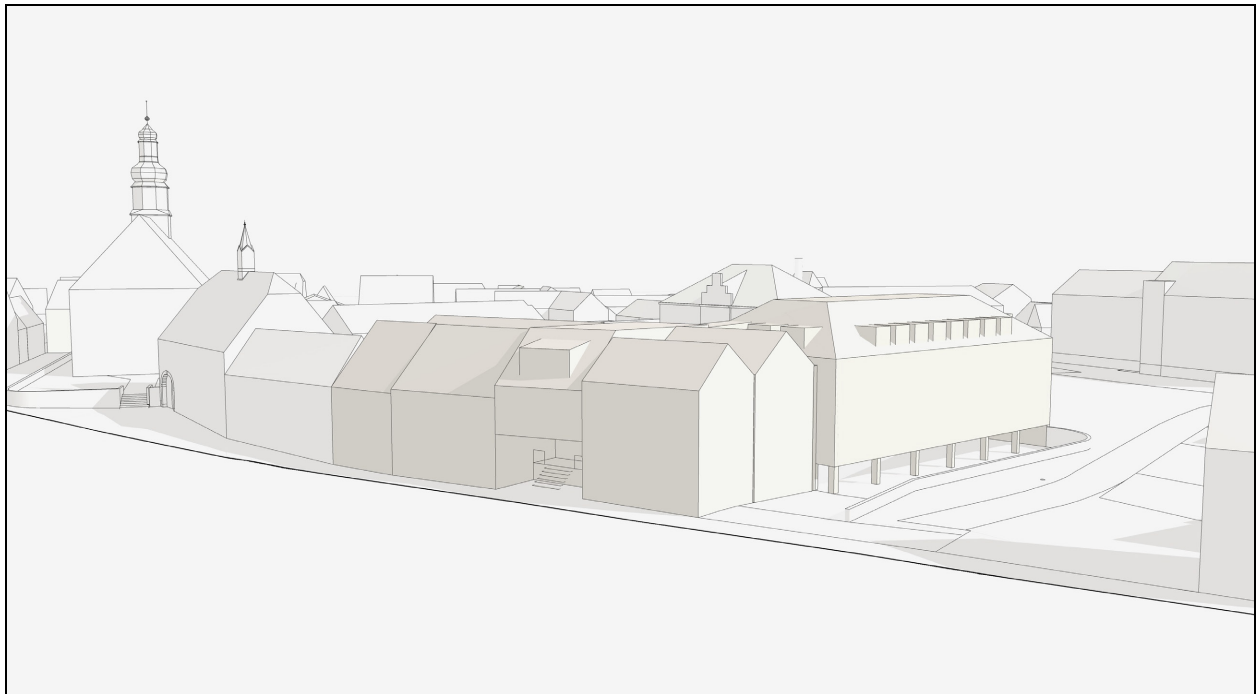
Vogelperspektive: Blick nach Südosten, Übersicht Neuplanung Hafenschule mit Umgebung

## C.6 Visualisierung 6



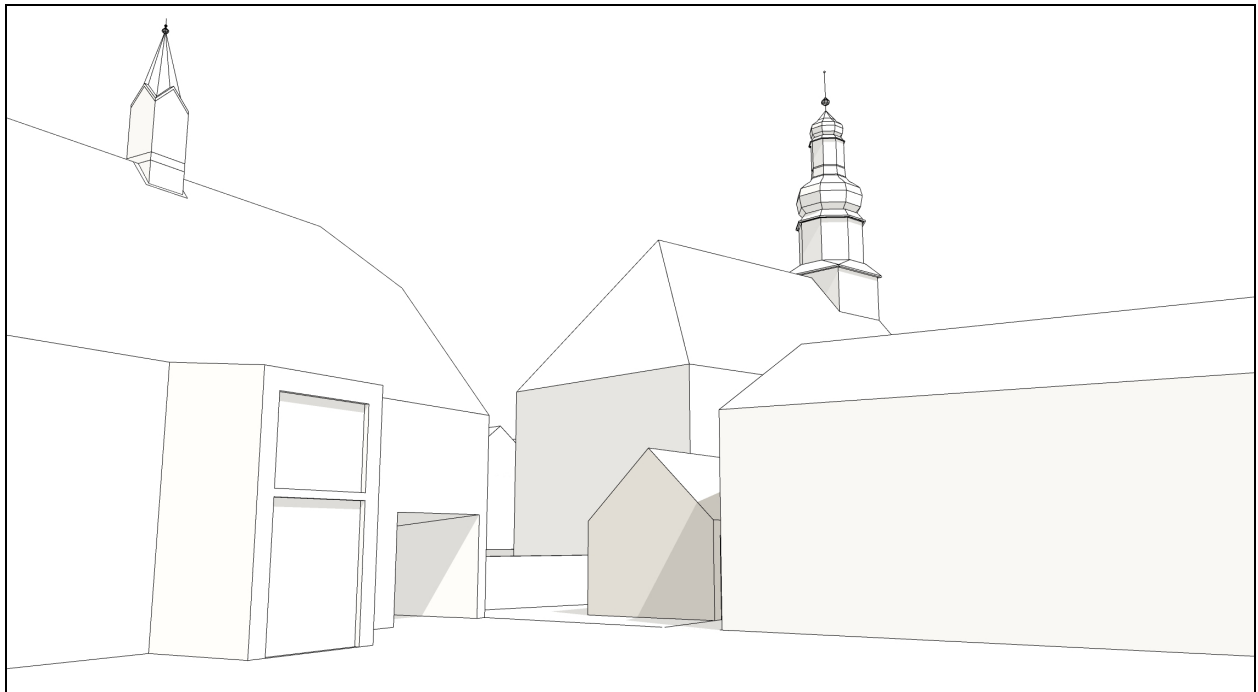
Vogelperspektive: Blick nach Osten, Übersicht Neuplanung Hafenschule mit Umgebung

## C.7 Visualisierung 7



Schnittperspektive: Blick nach Südosten, Neuplanung Hafenschule mit angrenzender Bebauung, Gliederung der Gebäudekubatur entlang der Zehntenhofstraße

## C.8 Visualisierung 8



Perspektive: Blick nach Nordosten, in Bildmitte Neubau Nebenräume zu Turnhalle zwischen Bürgerhaus (li.) und Turnhalle (re.), im Hintergrund Christophoruskirche mit erlebbarer historischer Mauer

## D FAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

### D.1 Zusammenstellung Raumprogramm

<b>Raumprogramm für die Hafenschule</b>	
<b>3-zügige Grundschule</b>	

	Bereiche/Funktionen	m <sup>2</sup>	Gesamt m <sup>2</sup>	IST
<b>1. Allgemeiner Unterrichtsbereich</b>				
12	Normalklassenräume	65	780	812
6	Differenzierungsräume	30	180	192
1	Raum Vorlaufkurs	65	65	70
	<b>Summe AUB</b>		<b>1.025</b>	<b>1.074</b>
<b>2. Fachraumbereich</b>				
2	Fachräume	75	150	152
1	Raum Brennofen (falls benötigt)	12	12	0
2	Nebenräume zu den Fachräumen	30	60	60
	<b>Summe Fachraumbereich</b>		<b>222</b>	<b>212</b>
<b>3. Bereich Betreuung/Ganztag</b>				
3	Gruppenräume	65	195	186
2	„Rückzugsgruppenräume“	30	60	56
1	Raum Bibliothek, Ruhe, Spiel gleichzeitig Schülerbibliothek	65	65	77
2	Büroräume für Betreuungspersonal und Schulsozialarbeit	25	50	46
1	Lagerraum	30	30	30
1	Mehrzweckraum (teilbar) für Essen, Bewegung, Versammlungen, Veranstaltungen u.ä. mit Bühne	150–200	150–200	207
1	Nebenraum (Lager für Mehrzweckraum)	30	30	22
1	Küche als Regenerierküche (Cook & Chill) mit Nebenräumen und Lager	85	85	90
	<b>Summe Betreuungs-/Ganztagsbereich</b>		<b>665–715</b>	<b>714</b>
<b>4. Organisations- und Verwaltungsbereich</b>				
1	Dienstzimmer Schulleitung	20	20	19
1	Dienstzimmer Konrektor/-in	15	15	17
1	Sekretariat	20	20	20
1	Raum für Inklusionslehrkraft mit Therapiemöglichkeit	25	25	25
1	Lehrerzimmer	75	75	70
3	Räume Lehrerarbeitsplätze	15	45	48
1	Kopierraum	10	10	13
1	Lehrmittelbücherei	25	25	25
1	Archivraum	15	15	19
1	Arzt-/Elternsprechzimmer	20	20	20
1	Elternsprechzimmer	20	20	21
1	Hausmeisterzimmer	12	12	15
1	Werkstatt/Lager Hausmeister	20	20	20
1	Lager/Putzmittel	30	30	28
1	Lager für schulische Dinge	60	60	65
1	Lager für Spiel und Gartengeräte ggf. in gut zugänglichem Keller			
	<b>Summe Organisations- und Verwaltungsbereich</b>		<b>412</b>	<b>425</b>
	<b>SUMME</b>		<b>2.324–2.374</b>	<b>2.425</b>

Die Gesamt-Flächenvorgaben werden mit einer Genauigkeit von +2% eingehalten.



## D.2 Kostenrahmen

Die Bau- und Nebenkosten werden auf 16,4 Mio. € brutto geschätzt; in dieser Summe nicht enthalten sind Kosten für Ausstattung, Umzüge, Zuschläge für Managementleistungen sowie eventuelle Schadstoffmaßnahmen (ein Schadstoffgutachten wurde bisher nicht beauftragt). Die aus der bestehenden Dorfstruktur resultierenden engen Verhältnisse für die Baulogistik sind in dieser Kalkulation berücksichtigt worden.

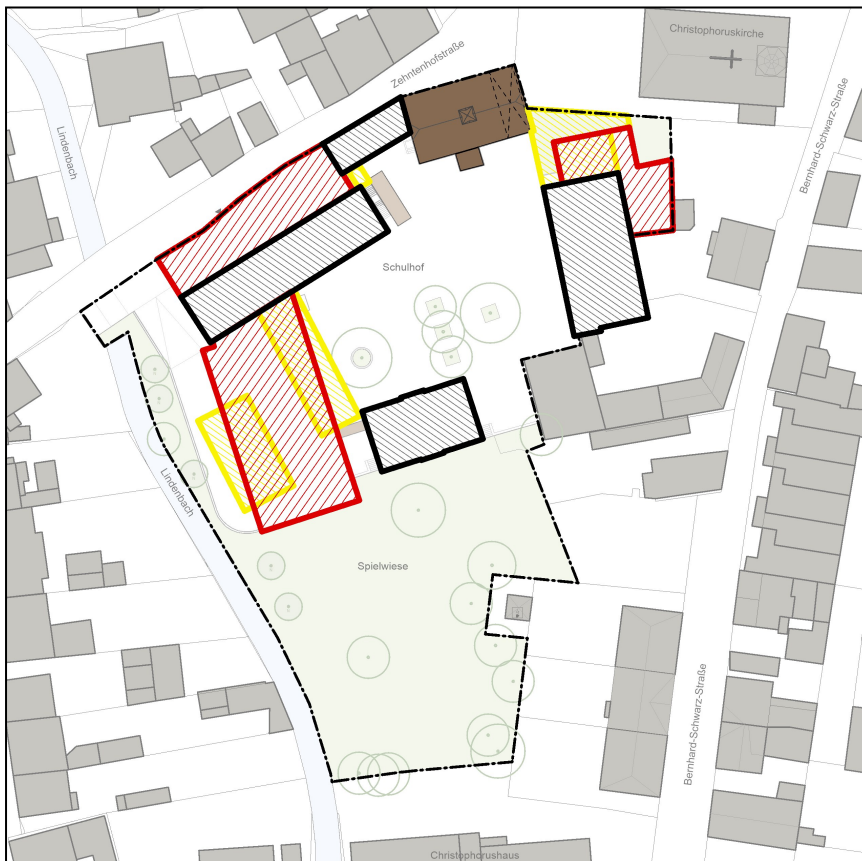
Gewerke		Menge	Einheit	€ / Einheit	Kostenrahmen	Bemerkungen
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>				<b>1.234.000,00 €</b>	
	Umlagerung Modulanlage		psch.		110.600,00 €	
	Abbruch 1950er Jahre Verbindungsbau	460	m³	60,00 €	27.600,00 €	
	Abbruch Lager, Umkleiden u. Toiletten	630	m³	60,00 €	37.800,00 €	
	Abbruch überdachte Gänge	700	m³	40,00 €	28.000,00 €	
	Erschließung		psch.		80.000,00 €	
	Auslagerung 85 Containermodule (12 Klassenräume u. Verwaltung)		psch.		950.000,00 €	inkl. Miete für 24 Monate
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>				<b>7.420.750,00 €</b>	
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Techn. Anlagen</b>					
	Neubau Trakt Zehntenhofstr.	680	m²	2.000,00 €	1.360.000,00 €	Passivhauskomponenten
	Sanierung Lehrerhaus	685	m³	300,00 €	205.500,00 €	keine Fassadendämmung
	Sanierung Schule 1950er Jahre	735	m²	1.350,00 €	992.250,00 €	Passivhauskomponenten
	Schulanbau	1.560	m²	2.000,00 €	3.120.000,00 €	Passivhauskomponenten
	Pfahlgründung Schulanbau	28	Stck.	4.000,00 €	112.000,00 €	
	Boden Retentionswanne	530	m²	350,00 €	185.500,00 €	
	Wände Retentionswanne	200	m²	425,00 €	85.000,00 €	
	Sanierung Solitärbau 1885	1.900	m³	300,00 €	570.000,00 €	Dämmung obere Decke
	Verbindungsbrücke		psch.		30.000,00 €	Passivhauskomponenten
	Umnutzung Mehrzweckraum	420	m²	1.350,00 €	567.000,00 €	Passivhauskomponenten
	Anbau Servicehaus	90	m²	2.150,00 €	193.500,00 €	Passivhauskomponenten
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>				<b>953.000,00 €</b>	
	Pausenhof	1.550	m²	460,00 €	713.000,00 €	
	Spielgarten Anteil	500	m²	350,00 €	175.000,00 €	
	Kfz- und Fahrradstellplätze	325	m²	200,00 €	65.000,00 €	
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				<b>0,00 €</b>	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten (30% aus Summe 200-500)</b>				<b>2.882.325,00 €</b>	
<b>500</b>	<b>Unvorhergesehenes / Vergabesicherheit (10%)</b>				<b>1.249.007,50 €</b>	
	Gesamtsumme netto				13.739.082,50 €	
	MwSt. 19,00%				2.610.425,68 €	
	Gesamtsumme brutto				<b>16.350.000,00 €</b>	aufgerundet




### D.3 Fazit

Es wurde ein Planungskonzept entwickelt, das den amtlichen Belangen ebenso wie den zeitgeistlichen Erfordernissen Rechnung trägt und das städtische Raumprogramm erfüllt. Die vorliegende Studie zeigt, dass die erforderliche Erweiterung der Hafenschule Schierstein am jetzigen Standort unter Beachtung der Anforderungen des Städtebaus, des Brandschutzes, des Denkmalschutzes, des Baurechts des Umweltschutzes sowie der ökologischen Kriterien möglich und sinnvoll ist.

So wurde für den gesteigerten Nutzflächenbedarf eine baulich-konzeptionelle Lösung gefunden, die nur wenig Abriss und Neubau verursacht, da der Großteil des Gebäudebestands behutsam in das Planungskonzept integriert werden konnte; diese zu erhaltenden Bestandsgebäude sollen entsprechend saniert werden. Die wenigen Gebäude, welche sich nicht sinnvoll integrieren lassen, können entweder nach Bedarf an andere Bildungsstandorte umziehen (dies betrifft die zweigeschossige Modulanlage in Holzbauweise auf Stahlunterkonstruktion), oder müssen abgerissen werden (dies betrifft lediglich den 1-geschossigen 1950er-Verbindungsbau sowie den 1-geschossigen 1950er-Anbau mit Sanitär- und Nebenräumen). Darüber hinaus können die Neubauten © und ƒ teilweise auf bereits bebauten Bereichen entstehen; und Neubau © wird aufgeständert errichtet, um Hochwasser-Retentionsflächen unterhalb des Gebäudes zu bilden (siehe Schnitt-Darstellung in *Anlage E.9*).




Die Grünflächen werden erweitert: Hierzu sollen im Bestand versiegelte Flächen entlang des Lindenbaches begrünt werden; ebenso soll die an die historische Mauer der Christophoruskirche angrenzende Grundstücksfläche begrünt werden. Die durch die Neubauten zu versiegelnden Flächen, welche vorher Versickerungsflächen waren, können dadurch vollständig kompensiert werden. Unter dem Strich werden sogar mehr Versickerungs- und Retentionsflächen entstehen, als im Bestand vorhanden sind.



-  Erhalt u. Sanierung/  
Umbau Bestand
-  Neuplanung
-  Abbruch Bestand
-  Erhalt Bestand  
(keine schulische  
Nutzung)

Lageplan Entwicklung Gebäude



-  Erhalt Grünflächen  
Bestand
-  Neuplanung  
Grünflächen
-  Abbruch  
Grünflächen
-  Zusätzliche  
Hochwasser-  
Retentionsfläche

Lageplan Entwicklung Grünflächen u. Retention

Der Pausenhof birgt weiteres Entwicklungspotential in Bezug auf Grünflächen statt versiegelter Flächen – da diese Machbarkeitsstudie ihren Schwerpunkt jedoch in der Untersuchung und Beurteilung der Bausubstanz hat, konnte ein tiefergehendes Konzept hierzu im Rahmen der Studie nicht entwickelt werden. Dies sollte jedoch in den bevorstehenden Planungsstufen Berücksichtigung finden.

Insgesamt kann den Belangen des Umweltschutzes durch das Planungskonzept somit in überaus positiver Weise Rechnung getragen werden.

Auch die denkmalschutzrechtlichen und städtebaulichen Kriterien können überaus zufriedenstellend erfüllt werden: So werden sämtliche Einzelkulturdenkmäler erhalten, die Solitärwirkung der Bestandsbauten Alte Schule und Bürgerhaus wird optimiert und die historische Mauer zur denkmalgeschützten Christophoruskirche dadurch erlebbar gemacht, ebenso wie die nun aufgewerteten Sichtbeziehungen von Schulhof zu Christophoruskirche. Ausprägung und Wahrnehmbarkeit der historischen Identität des Ortes wird durch diese Maßnahmen insgesamt deutlich verbessert.

## E ANLAGEN

Folgende Planunterlagen im Format DIN A3 sind dieser Studie als Anlagen beigelegt:

E.1	Lageplan Dachaufsicht Bestand	M 1:500
E.2	Lageplan Dachaufsicht Neuplanung	M 1:500
E.3	Gesamtübersicht Erdgeschoss Neuplanung	M 1:500
E.4	Grundrisse Erdgeschoss Neuplanung	M 1:250
E.5	Gesamtübersicht Obergeschoss Neuplanung	M 1:500
E.6	Grundrisse Obergeschoss Neuplanung	M 1:250
E.7	Gesamtübersicht Dachgeschoss Neuplanung	M 1:500
E.8	Grundrisse Dachgeschoss Neuplanung	M 1:250
E.9	Gesamtübersicht Untergeschoss mit Schnitt Neuplanung	M 1:500 M 1:200
E.10	Grundrisse Untergeschoss Neuplanung	M 1:250
E.11	Gesamtübersicht Untergeschoss Neuplanung mit Höhenwasserlinien und Bestandskonturen	M 1:500



Anlage E.1:

Lageplan  
Dachaufsicht  
Bestand

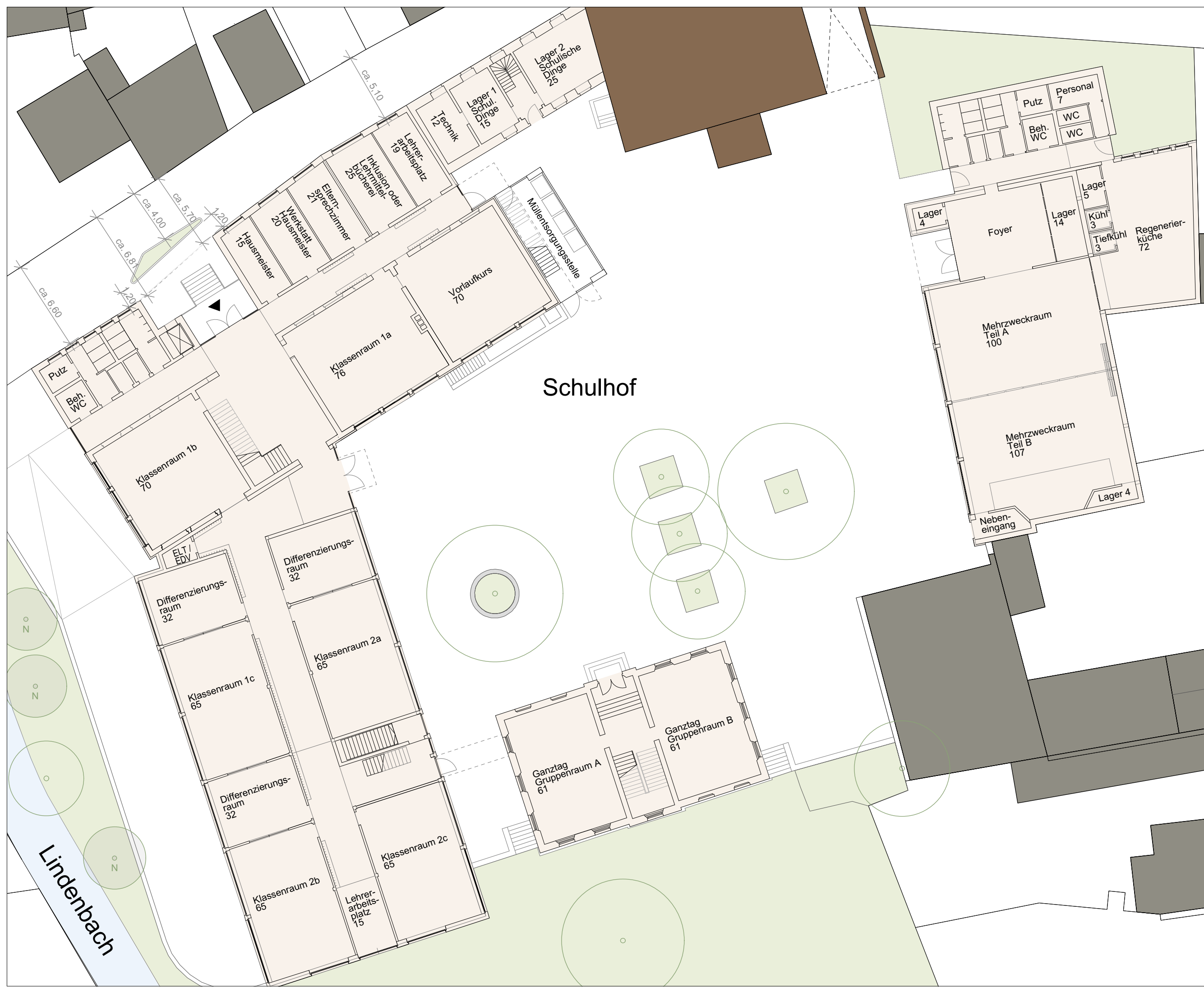
M 1:500





**Anlage E.3:**  
Gesamtübersicht  
Erdgeschoss  
Neuplanung  
M 1:500





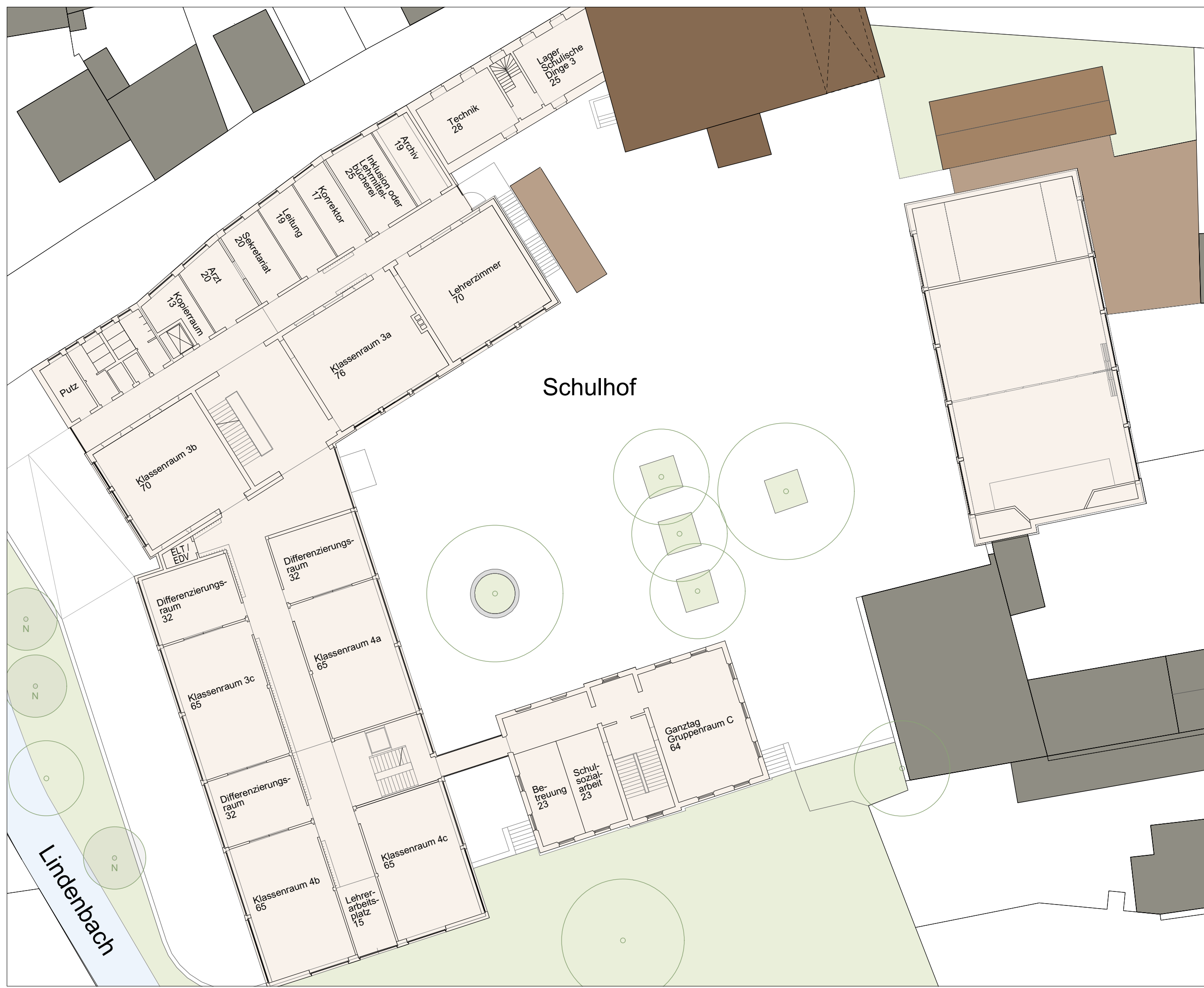
Schulhof

Lindenbach

**Anlage E.4:**  
Grundrisse  
Erdgeschoss  
Neuplanung  
M 1:250



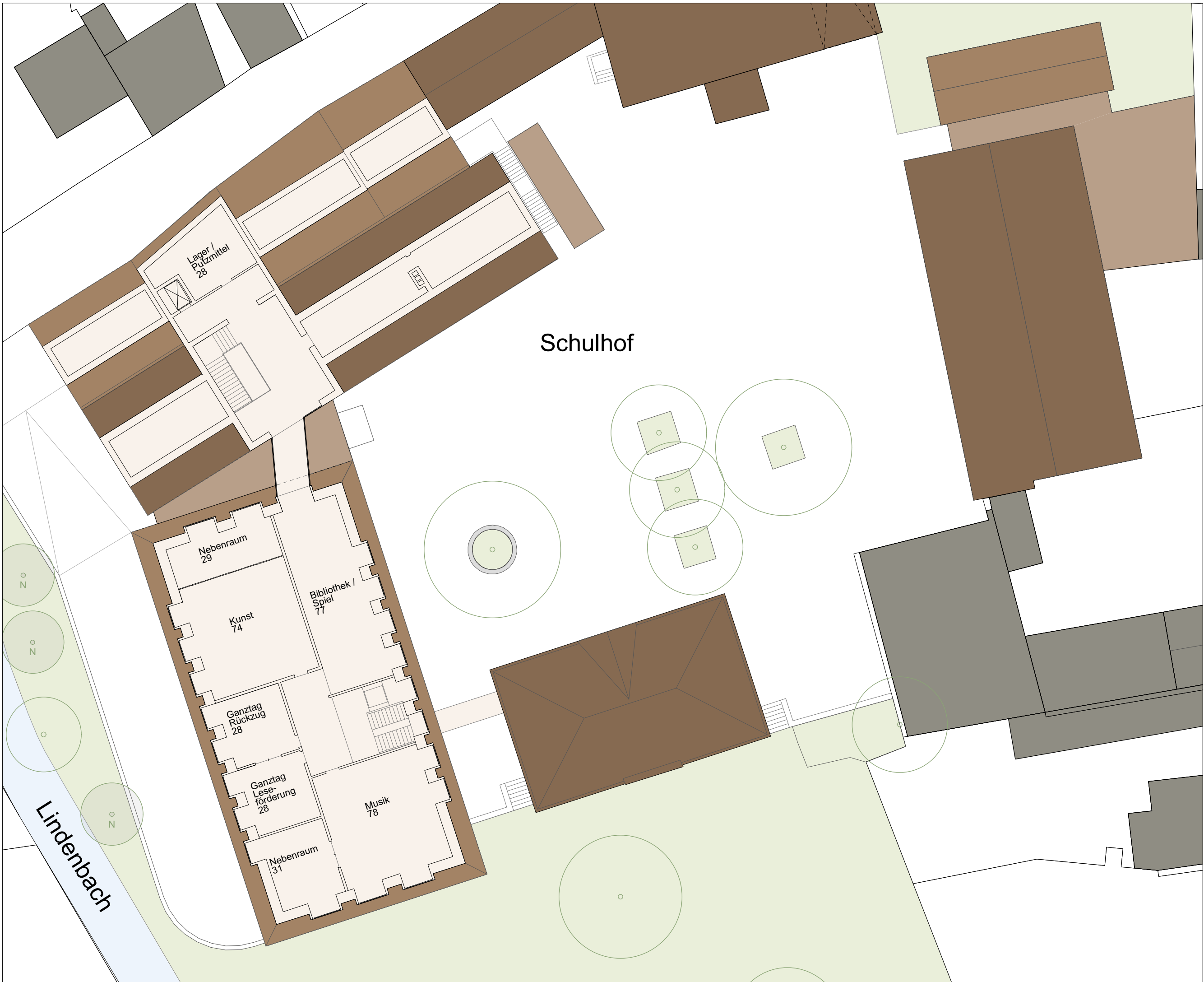
**Anlage E.5:**  
Gesamtübersicht  
Obergeschoss  
Neuplanung  
M 1:500



**Anlage E.6:**  
Grundrisse  
Obergeschoss  
Neuplanung  
M 1:250



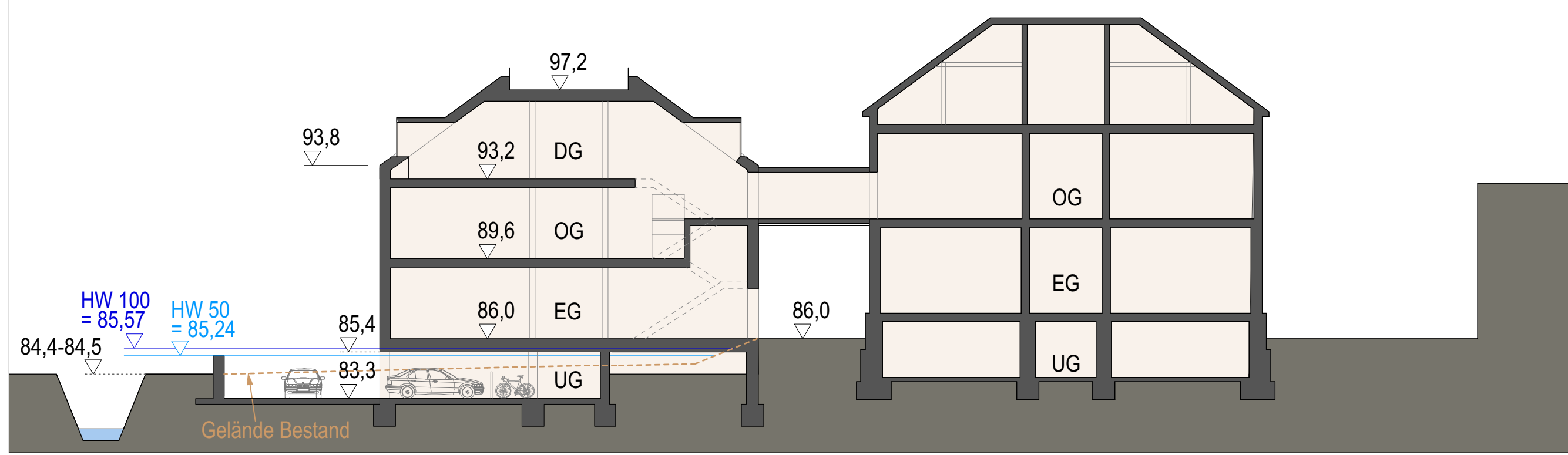
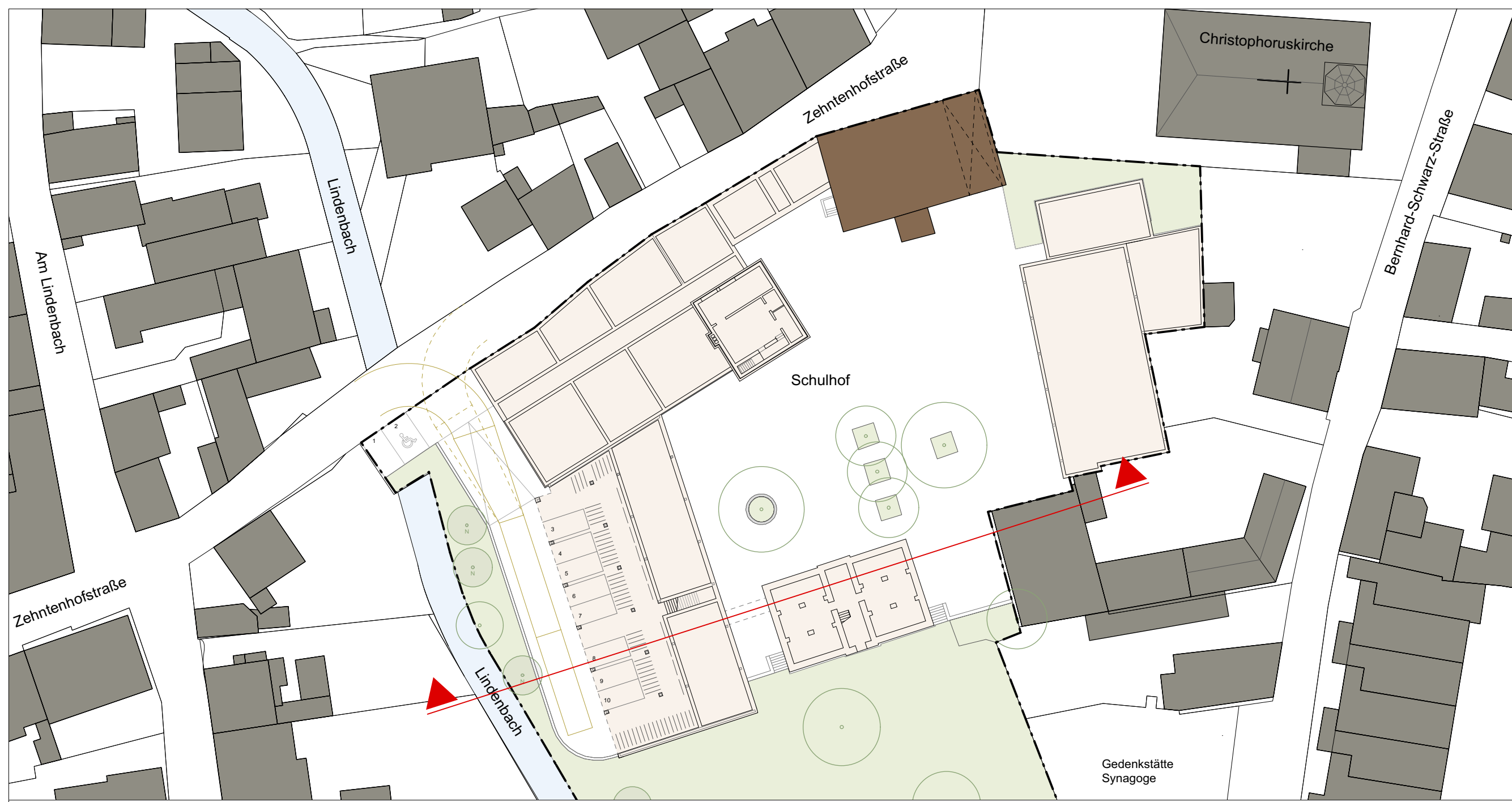
**Anlage E.7:**  
Gesamtübersicht  
Dachgeschoss  
Neuplanung  
M 1:500



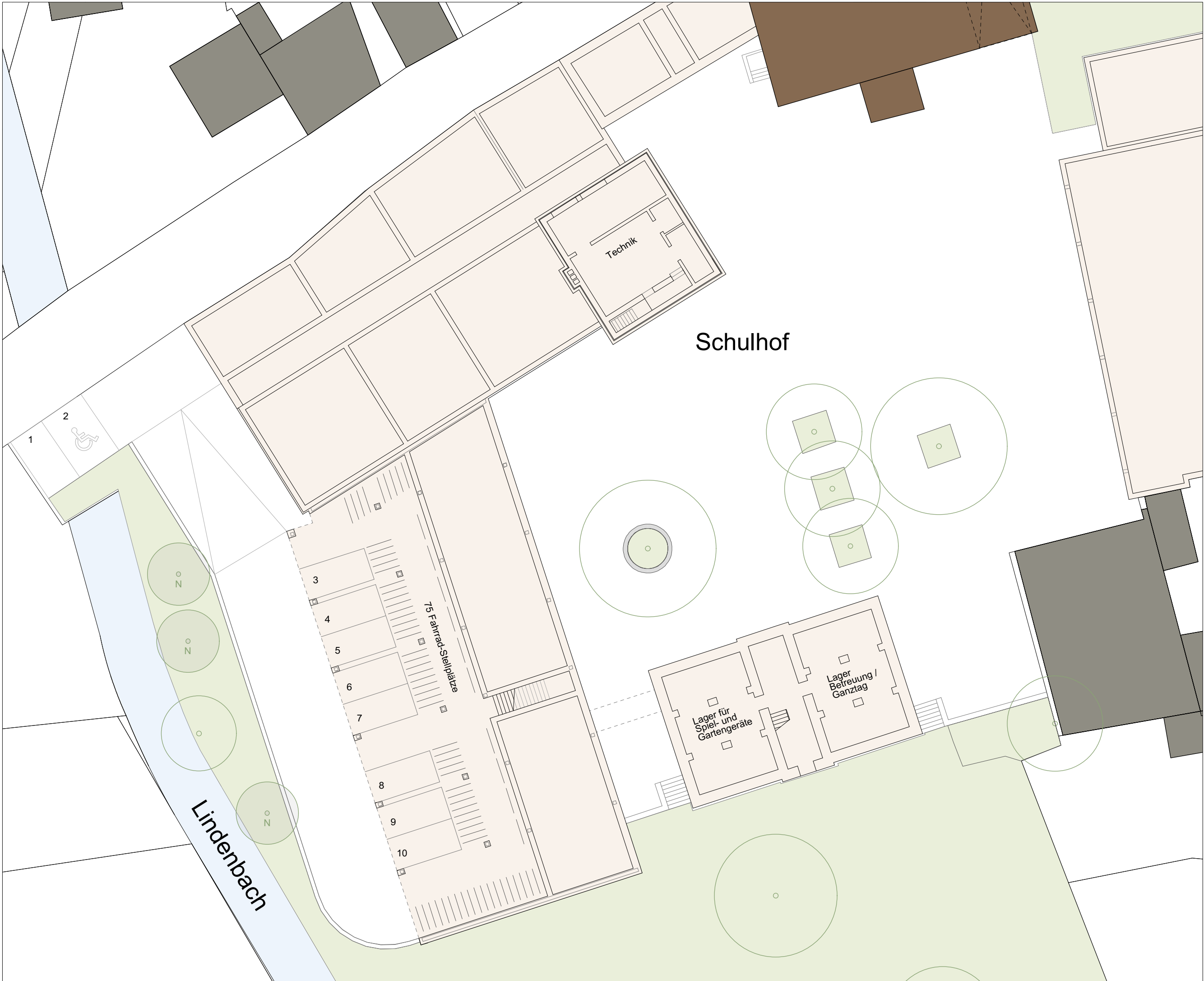
**Anlage E.8:**

Grundrisse  
Dachgeschoss  
Neuplanung

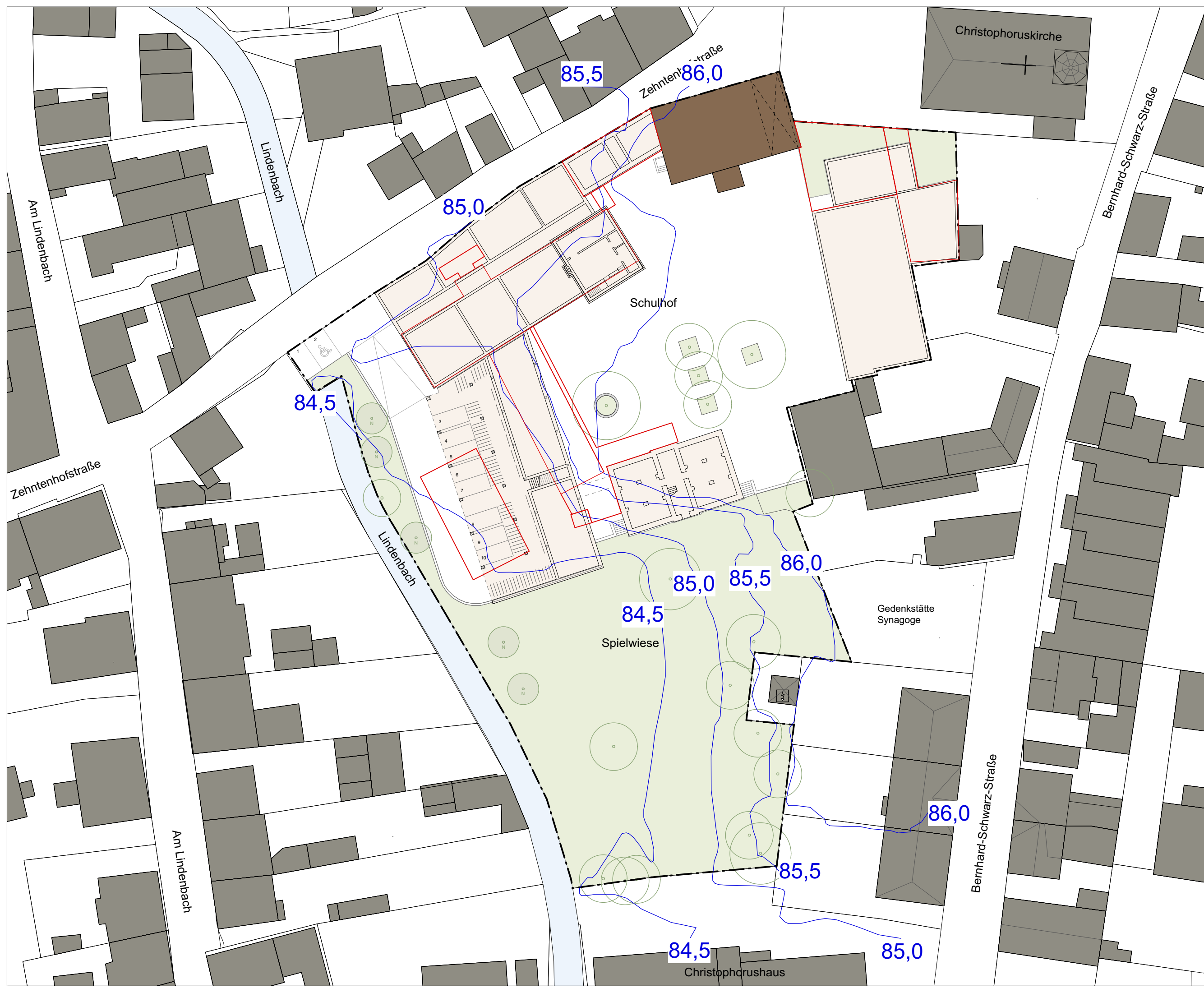
M 1:250



**Anlage E.9:**  
Gesamtübersicht  
Untergeschoss  
Neuplanung  
M 1:500  
  
Schnitt  
M 1:200



**Anlage E.10:**  
Grundrisse  
Untergeschoss  
Neuplanung  
M 1:250



Hochwasser  
84,5 m  $\cong$  HW 10  
85,0 m  $\cong$  HW 20  
85,5 m  $\cong$  HW 100  
86,0 m  $\cong$  HW 200

**Anlage E.11:**  
Gesamtübersicht  
Untergeschoss  
Neuplanung  
M 1:500  
mit Höhenwasser-  
linien (blau) u.  
Konturen Bestand  
(rot)



## **F IMPRESSUM UND QUELENNACHWEIS**

### IMPRESSUM

Diese Studie wurde aufgestellt durch die WiBau Gesellschaft mbH im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden unter Mitwirkung von Mariano Rincón Architekt BDA, Wiesbaden.

### QUELENNACHWEIS

Luftbild aus Google Earth Pro, generiert am 17.08.2021

Höhenangaben aus dem Gutachten von Prof. Dipl.-Ing. Dieter Sitzmann vom 08.07.2021

Vorabzug Bestandsplan der Stadt Wiesbaden mit Vermessungsdaten aus 2015 und 2017

3D-Modell der Stadt Wiesbaden aus dem Jahr 2014

Fotodokumentation von Mariano Rincón Architekt BDA aus den Jahren 2013 und 2021

WiBau GmbH

Konrad-Adenauer-Ring 11

65187 Wiesbaden

Tel.: +49 (0) 6 11 / 262 393 -0

Fax: +49 (0) 6 11 / 262 393 -19

E-Mail: [info@wibau-wiesbaden.de](mailto:info@wibau-wiesbaden.de)

Internet: [www.wibau-wiesbaden.de](http://www.wibau-wiesbaden.de)