

Betreff Kohlheckschule Erweiterungsbau und 2-Feld-Sporthalle - 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"/> 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

Stadtverordnetenversammlung

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

- Anlage 1 a-g Pläne
- Anlage 2 a Kostenberechnung Baukosten
- Anlage 2 c Kostenberechnung Photovoltaikanlage
- Anlage 3 BNB-Bewertung LPH 3
- Anlage 4 Plausibilitätsprüfung
- Anlage 5 Rahmenterminplan
- Anlage 6 Liste Mietmodelle

Anlagen nichtöffentlich

- Anlage 2 b Kostenberechnung Miete
- Anlage 2 d Kostenberechnung Werterhalt

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)

Im Bereich des ehemaligen Simeonhauses "Langendellschlag" in Wiesbaden - Dotzheim (Kohlheck) entsteht das Wohngebiet "Waldviertel" mit insgesamt 264 Wohneinheiten. Ein Teil der Wohnungen ist bereits fertiggestellt und bezogen. Zusätzlich bestehen Bestrebungen zur Nachverdichtung im Bereich Wiesbaden - Dotzheim. Um dem dadurch gestiegenen Bedarf an Grundschulplätzen und Sportflächen gerecht zu werden, sollen an der Kohlheckschule durch einen Erweiterungsbau sowie eine 2-Feld-Sporthalle die räumlichen Kapazitäten für eine 4-Zügigkeit geschaffen werden.

C. Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0399 vom 30.09.2021 zur SV 21-V-40-0029 und Nr. 0053 vom 23.03.2023 zur SV 22-V-40-0020 der Planung eines Erweiterungsbaus mit 2-Feld-Sporthalle auf dem Schulgrundstück zugestimmt wurde.
 - 1.2 für die Grundsatzvorlage gemäß den beiden genannten Beschlüssen auf der Basis des Musterraumprogrammes für die Erweiterung einer 4-zügigen Grundschule um einen Zug inklusive einer 2-Feld-Turnhalle, ein grober Kostenrahmen in Höhe von ca. 24.300.000 € angenommen wurde.
 - 1.3 durch die Steigerung des Baukostenindex (bedingt z.B. durch die Ukraine-Krise, Nachwirkungen Corona-Krise) und weitere notwendige Maßnahmen (Zisterne, Außenanlagenplanung für Kerb und Köhlerfest, BNB-Koordination, Doppelplanung Küche (Cook and Chill vs. Frischkochküche)) zum Teil deutliche Mehrkosten in die Berechnung der Planungs- und Projektkosten aufgenommen werden mussten.
 - 1.4 die tatsächlichen Gesamtbaukosten für den Neubau gem. Kostenberechnung WiBau (Anlage 2a) gerundet 26.800.000 € betragen werden. Zur Finanzierung sollen durch die WiBau Darlehen in Höhe von 28.065.000 Euro bei einem Zinssatz von ca. 4,5 % und einer Tilgungsrate von 3,0 % aufgenommen werden. Im Vergleich zur Grundsatzvorlage haben sich die Gesamtbaukosten somit um rund 3.765.000 € erhöht.
 - 1.5 die Einrichtungskosten für den Erweiterungsbau und die Sporthalle mit 550.000 € (zzgl. noch nicht ermittelter Kosten für die aktive Datentechnik) kalkuliert sind und zum Haushalt 2027 angemeldet werden.
 - 1.6 für den Neubau eine Photovoltaikanlage geplant wird. Die Errichtungskosten der geplanten PV-Anlage belaufen sich auf ca. 592.000 € brutto. Die Umsetzung und Finanzierung erfolgt über den BGA des Umweltamtes, IM-Projekt I.5.36.0008.213 36 Solaranlagen Bau (gemäß Beschluss Nr. 0511 vom 13.12.2018).
 - 1.7 die Bauausführung des Schulerweiterungsbaus und der Außenanlagen durch die WiBau GmbH erfolgt und das Schulgebäude durch die Landeshauptstadt Wiesbaden im Anschluss für 30 Jahre angemietet werden soll.
 - 1.8 Grundlage der Miet- und Betriebskosten die tatsächlichen Kosten sind und dies vertraglich geregelt wird.

- 1.9 die voraussichtlichen Miet- und Betriebskosten bei durchschnittlich ca. 2.110.000 Euro/Jahr (Anlage 2b) liegen und ab Inbetriebnahme des Gebäudes zu zahlen sind. Die jährlichen Kosten werden im Haushalt ab 2027 zu berücksichtigen sein.
- 1.10 die Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Terminplanung im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch ein vom Revisionsamt beauftragtes Prüfbüro geprüft und die Maßnahme als plausibel bewertet wurde (Anlage 4).
- 1.11 mit Einnahmen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der GWW gerechnet wird. Der Zeitpunkt und die Höhe des Geldeinganges bis dato nicht beziffert werden können.
- 1.12 die Planung einer BNB-Prüfung (BNB = Bewertungssystem nachhaltiges Bauen) unterzogen wurde und einen Erfüllungsgrad von 75 % erreicht (Anlage 3).
- 1.13 die Schule bereits schon jetzt eine 4-Zügigkeit mit dem kommenden Schuljahr erreichen wird.
- 1.14 Die Küche als Cook and Chill Küche gebaut wird (siehe II. ergänzende Erläuterungen).

Beschlussfassung

2. Der Ausführung des Erweiterungsbaus und der 2-Feld-Sporthalle der Kohlheckschule mit Gesamtplanungs- und Gesamtbaukosten in Höhe von voraussichtlich 26.800.000 Euro zzgl. Finanzierungskosten in Höhe von ca. 1.265.000 Euro wird zugestimmt.
3. 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 durch die Landeshauptstadt Wiesbaden auf 30 Jahre angemietet wird. Hierdurch entstehen ab dem Jahr 2027 jährliche Miet- und Bewirtschaftungskosten in Höhe von voraussichtlich durchschnittlich ca. 2.110.000 € (Anlage 2b).
4. Den Kosten für die Ausstattung des Erweiterungsbaus und der 2-Feld-Sporthalle in Höhe von ca. 550.000 € zzgl. der Kosten für die aktive Datentechnik wird zugestimmt.
5. Dezernat III/40 wird beauftragt, die Verträge mit der WiBau GmbH abzuschließen.
6. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt zwischen Dez. III/20 und Dez. III/40.
7. 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)

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

Das Raumprogramm für eine 4-zügige Grundschule zeigt den zusätzlichen Bedarf einer weiteren Turnhalle auf. Die Bestandshalle soll abgerissen werden und eine moderne 2-Feld-Sporthalle auf dem Gelände gebaut werden. Die Sporthalle wird das Sportangebot der Schule und des Sportamtes im Bereich Kohlheck ergänzen. Sie steht spätestens ab 18 Uhr und am Wochenende / Feiertagen ganztags den Vereinen zur Verfügung.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

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

Durch die Entwicklung des Wohngebietes „Waldviertel“ in Wiesbaden-Dotzheim (Kohlheck), mit 264 neuen Wohneinheiten, wird eine Erweiterung der Kohlheckschule um einen Klassenzug (Jahrgang 1-4) erforderlich. Das Raumprogramm einer 4-zügigen perspektivisch ganztägig arbeitenden Grundschule ist in den Bestandsgebäuden nicht abbildbar. Das Raumprogramm sieht zwei Sportfelder vor. Die bestehende Turnhalle ist abgängig und soll durch eine moderne 2-Feld-Halle ersetzt werden

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0399 vom 30.09.2021 wurde der Grundsatzvorlage Nr. 21-V-40-0029 entsprochen und dem Erweiterungsschulbau und dem Bau einer weiteren 1-Feld-Turnhalle auf dem Grundstück der Kohlheckschule zugestimmt.

Es war beabsichtigt, die vorhandene Turnhalle nach dem Bau der neuen 1-Feld-Turnhalle zu sanieren. Seit dem letzten TÜV-Bericht kamen weitere Schäden hinzu, die eine erneute Bewertung der Turnhalle notwendig machten. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0053 vom 23.03.2023 zur SV 22-V-40-0020 wurde der Änderung des Planungsauftrages und der Planung eines Erweiterungsbaus, des Abrisses der Bestandshalle und der Planung einer 2-Feld-Halle zugestimmt.

Es ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage inkl. Dachbegrünung vorgesehen. Die Planungskosten werden im Projekt abgebildet. Die Kosten für die Photovoltaikanlage werden nach jetzigem Stand durch das Umweltamt getragen. Der Betrieb der Anlage erfolgt dann ebenfalls durch das Umweltamt.

Es wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Gegenüberstellung des vorhandenen Raumprogrammes mit dem Raumprogramm einer 4-zügigen Grundschule vorgenommen. Die nach Umstrukturierung des Bestandes weiterhin fehlenden Räume werden nun im Erweiterungsbau abgebildet.

Sobald der Neubau bezogen ist können die Umstrukturierungen in den mittlerweile in die Jahre gekommenen Bestandsgebäuden beginnen. Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen die Bestandsgebäude betreffend können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Derzeit findet eine Vorprüfung der Bestandsgebäude statt. Nach Vorliegen des Prüfungsergebnisses folgt eine Bewertung der Maßnahme und nötige Planungsmittel werden mit einer weiteren Grundsatzvorlage beantragt.

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme verfügt die Schule über eine 2-Feld-Sporthalle und über alle gemäß Raumprogramm notwendigen Räume für eine ganztägige Beschulung und Betreuung für alle Kinder in modernen und zeitgemäßen Räumen.

Als Ersatz für den Bolzplatz erhält die Schule im Rahmen der Außenanlagen entsprechende Spiel - und Sportflächen, welche mit der Schulerweiterung zusammen geplant wurden. Die auf dem bisherigen Bolzplatz stattfindenden Veranstaltungen der Schule und der Vereine werden zukünftig auf dem gesamten Schulhof stattfinden. Hierfür wurde durch die WiBau eine Planung erstellt und die Genehmigungsfähigkeit zwischen städtischem Schulamt, den Vereinen, der WiBau, der Feuerwehr, der Polizei und dem städtischem Veranstaltungsbüro abgestimmt. Während der Bauzeit müssen das Köhlerfest und die Kohlhecker Kerb auf andere Grundstücke im Bereich Kohlheck verlagert werden. Die Feste 2024 können beide noch auf dem jetzigen Schulgelände stattfinden.

Der Sportunterricht soll während der Bauphase, in enger Absprache mit der Schule, ausgelagert werden. Hierfür wurden bereits Gespräche mit der benachbarten Polizeiakademie und Hochschule geführt. Auch werden die Kapazitäten weiterer Sporthallen im Stadtgebiet geprüft. Eventuell entstehen für die Überlassung weitere Kosten, die über das Budget von Dez III/40 zum Haushalt angemeldet werden.

Die reinen Baukosten für den Erweiterungsbau und die 2-Feldhalle werden auf ca. 26.800.000 Mio. Euro berechnet. Eine Preissteigerung ist aufgrund der momentanen Marktlage noch möglich. Die Plausibilitätsprüfung des Revisionsamtes erbrachte folgendes Ergebnis (s. Anlage 4):

Die gesamte Planung und die Kostenberechnung wurden plausibilisiert. Fazit aus der Plausibilisierung: „Die Planung des Erweiterungsneubaus der Kohlheckschule weist eine hohe Qualität auf, die sich sowohl in der Entwurfsgestaltung, wie auch in der inhaltlichen und formalen Bearbeitungstiefe der einzelnen Beiträge widerspiegelt. Die Anforderungen an die, in dieser Entwurfsplanung zu erbringenden Leistungen sind vollständig erfüllt und im Gesamten plausibel.“

In der Plausibilitätsprüfung angemerkte Korrekturwünsche, Verbesserungswünsche oder Vorschläge werden derzeit durch die beteiligten Planungsbüros in Zusammenarbeit mit der WiBau geprüft und fließen ggfs. in die Ausführungsplanung ein. Auch wird, wie durch das Prüfungsbüro vorgeschlagen, der Terminplan noch einmal evaluiert.

Durch die zunehmende Besiedelung des Neubaugebietes „Waldviertel“ ist die Schule bereits jetzt schon 4-zügig. Diesem Zustrom an Schülern und Schülerinnen wird durch den Neubau genüge getan. Bis zur Fertigstellung ist dies nur durch Umstrukturierung im Bestand, Verzicht auf Fachräume und ggfs. durch eine Interimscontaineranlage mit bis zu 4 Klassenräumen zu überbrücken. Je nach Stand des Projektes Neubau Kindergarten auf dem Schulgrundstück werden bis zu 4 Klassenräume bis zur Fertigstellung des Neubaus benötigt, da zwei der direkt an den Bauplatz des Kindergartens angrenzenden Fachräume abgerissen werden müssten, wenn der Kindergarten Baustart hat. Hierzu wird eine gesonderte Vorlage in den Geschäftsgang gehen.

Die Küche wird als Cook and Chill Küche mit Zukochmöglichkeit gebaut. Eine Ausführung als Frischkochküche hätte aufgrund des begrenzten Platzes auf dem Schulgrundstück und der benötigten weiteren Räumlichkeiten (Büro, Lager, große Kühlzelle, mehr Technik) eines weiteren Kellers, einer größeren Lüftungsanlage und deutlich höheren Ausgaben für Energieabdeckung, laufende Wartungs- und Instandhaltungskosten und Brandschutz bedurft. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, ob es in der Nähe gelegene Schulen gibt, die durch eine Frischkochküche an der Kohlheckschule hätten beliefert werden können. Diese Synergie ist an diesem Standort nicht gegeben.

Diese planerische Prüfung wurde durch die Beschlussfassung der StVV. Nr. 0456 vom 17.11.2022 notwendig, die für alle Schulen in Wiesbaden eine Frischküche vorgegeben hat. Dieser Beschluss wurde durch den Beschluss *Nr. 0313 vom 28. September 2023* geändert. Daraufhin wurde die Planung entsprechend angepasst. Diese Änderung hat zu einer Zeitverzögerung von ca. 2 Monaten geführt und Kosten in Höhe von ca. 40.000 Euro verursacht, die in die Planungskosten eingeflossen sind.

Die Planung des Gebäudes erfolgte bereits vor der Beschlussfassung LNB. WiBau und städtisches Schulamt haben sich an den Vorgaben BNB und dem Entwurf zu LNB (Erfüllungsgrad 75 %) orientiert. Das Pflichtenheft zu Gebäude, Qualitäten und Planungsbeteiligten wurde am 24.09.2023 fertiggestellt und veröffentlicht. Der Beschluss zu LNB wurde am 28.09.2023 gefasst. Um das Projekt nicht zeitlich weiter zu verzögern und aus den im nächsten Absatz benannten planerischen genannten Gründen wurde auf eine Umplanung verzichtet. BNB fordert einen Erfüllungsgrad von 75 %. Das Ergebnis der Überprüfung der Planung liegt bei 75 %. Dies bedeutet, dass es in Bezug auf Nachhaltigkeit eine ganzheitliche Qualität von 75 % aufweist. Dies kann als Indikator für die Nachhaltigkeit und Effizienz des Gebäudes dienen und stellt für ein Schulgebäude, welches pädagogischen, planerischen und baulichen Zwängen unterliegt einen guten ökologischen Wert dar.

Im Projekt wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen und mit welchem Aufwand der in LNB benannte Erfüllungsgrad von 80 % erreicht werden kann. Die beauftragte BNB-Planerin ist hierbei zum Ergebnis gekommen, dass die Erreichung eines Gesamterfüllungsgrads von 80% nur mit einem hohen Planungs- / Kostenaufwand möglich wäre. Aufgrund der aktuellen Preiskostensteigerung ist ein hohes Ergebnis im Kriterium 2.1.1 „Gebäudebezogene Lebenszykluskosten“ sehr schwer zu erreichen. Das Kriterium mit einer Gewichtunganteil von 13,5% spielt jedoch eine sehr große Rolle im Gesamtergebnis.

Zur Erreichung eines Gesamterfüllungsgrads von 80% wäre daher eine Überarbeitung der Planung, so dass die Herstellungskosten deutlich gesenkt werden können, was unter Berücksichtigung der aktuellen Lage, nicht realistisch ist. Eine weitere Optimierung wäre im Kriterium 4.1.1 Schallschutz erforderlich. Die jetzige Planung erfüllt die Anforderungen nach DIN 4109-1. Maßnahmen für eine Übererfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen um höhere Prozentpunkte zu erreichen wurden im Zuge der LPH 3 nicht empfohlen bzw. weiterverfolgt, da diese - unter Berücksichtigung der Nutzung als Klassenräume - koten-treibend und nicht als sinnvoll zu erachten sind.

Akustische Maßnahmen für Hörgeschädigte Kinder werden bedarfsgerecht umgesetzt und an das Betroffene Kind oder die Lehrkraft speziell angepasst.

Kostenvergleich Fördermittel / Mehraufwand BNB/LNB

Fördermittel geschätzt in Summe:	1,40 Mio. Euro
Planungskosten BNB/LNB:	- 0,39 Mio. Euro
Baukosten BNB/LNB:	- 0,74 Mio. Euro
Einsparpotential Invest:	<u>0,27 Mio. Euro</u>
	0,27 Mio Euro

Eine Betrachtung Fördermittel/Mehraufwand weist einen leichten Überschuss im Invest auf

Die Fördermittel sind jedoch noch nicht gesichert, da eine Beantragung erst ab der Leistungsphase 5 erfolgen kann. Auch beinhaltet diese Aufstellung nicht die Mehrkosten die durch eine längere Planungsphase, Preissteigerungen während der Bauphase und erhöhten Personaleinsatz im Projekt entstehen. Die Umsetzung der Baumaßnahme soll von der WiBau GmbH als Mietmodell ausgeführt werden. Zur Finanzierung sollen durch die WiBau Darlehen in Höhe von 28.065.000 Euro bei einem Zinssatz von ca. 4,5 % und einer Tilgungsrate von 3,0 % aufgenommen werden. Nach Abschreibung über 30 Jahre wird der Restbuchwert mit 2.806.500 Euro angegeben.

III. Geprüfte Alternativen

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

Die Bestandsgebäude sind in älterem aber voraussichtlich sanierungsfähigem Zustand. Altersbedingt müssen einige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten ausgeführt werden. Im Anschluss an die Planung zum Erweiterungsbau und zur 2-Feld-Turnhalle erfolgt eine ausführliche Bestandsaufnahme der Bestandsgebäude und eine Bewertung der Bausubstanz und des Gebäudezustandes (Verkabelung, Energie, Brandschutz). Die Vorbereitungen hierzu laufen bereits.

Bestätigung der Dezernent*innen



Dr. Schmehl
Stadtrat