

## Betreff Erweiterung Bertha-von-Suttner-Schule - Ausführungsvorlage

Dezernat/e III

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

### Erforderliche Stellungnahmen

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

### Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

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

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

**Umdruck nur für Magistratsmitglieder**

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

**wird im Internet / PIWi veröffentlicht**

#### Anlagen öffentlich

- Anl. 1 SV 24-V-40-0007 BvSS\_Kostenberechnung
- Anl. 2 SV 24-V-40-0007 BvSS\_Bauzeichnung\_GR\_01
- Anl. 3 SV 24-V-40-0007 BvSS\_Bauzeichnung\_GR\_02
- Anl. 4 SV-24-V-40-0007 BvSS\_Bauzeichnung\_GR\_03
- Anl. 5 SV-24-V-40-0007 BvSS\_Bauzeichnung\_GR\_04
- Anl. 6 SV-24-V-40-0007 BvSS\_Bauzeichnung\_GR\_EG
- Anl. 7 SV-24-V-40-0007 BvSS\_Bauzeichnung\_GR\_UG
- Anl. 8 SV-24-V-40-0007 BvSS\_Bauzeichnung Freiflächenplan
- Anl. 9 SV-24-V-40-0007 BvSS\_Rahmenterminplan
- Anl. 10 SV-24-V-40-0007 BvSS\_BVS\_PP-Bericht 0\_240408
- Anl. 11 SV-24-V-40-0007 BvSS\_Visualisierung Eing.
- Anl. 12 SV-24-V-40-0007 BvSS\_Visualisierung WiesbadenerStr.
- Anl. 13 Übersicht Mietmodelle

#### Anlagen nichtöffentlich

- Anl.14 Mietkalkulation SEG



## 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)

Die Bertha-von-Suttner-Schule wird am Standort durch einen zweigeschossigen Erweiterungsbau mit Schulclustern sowie zwei übereinander gestapelten Sporthallen ausgebaut. Der Ausbau dient der Sicherstellung von erforderlichem Schulraum für die auf eine 4-Zügigkeit wachsende ganztägig arbeitende Grundschule und erfolgt unter Berücksichtigung der Leitlinien für nachhaltiges Bauen.

Nach der Fertigstellung des Erweiterungsbaus werden im Bestandsgebäude die schulischen Räume stockwerksweise ebenfalls zu zwei funktionalen Clustern durch Aufweitungen und neue Aufteilungen umgebaut.

## C Beschlussvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1.1 mit Beschluss Nr. 0177 vom 20.05.2021 die Stadtverordnetenversammlung beschlossen hat, dass die Planungen für den 4-zügigen Ausbau der Bertha-von-Suttner-Schule mit 2-Feld-Sporthalle und später evtl. für den 6-zügigen Ausbau vorangetrieben werden soll.
- 1.2 mit Beschluss Nr. 0177 wurde mit Punkt 2.4 vom 20.05.2021 beschlossen, dass die SEG die Planung der Schule übernimmt und sich der WiBau für den Bau bedient. Nunmehr soll die Schule als angemietete Gebäude von der SEG auf dem Grundstück der SEG errichtet und betrieben werden.
- 1.3 auf der Grundlage der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der SEG im Dezember 2021 ein Planungsauftrag für die Leistungsphasen 1-4 HOAI erteilt und die Durchführung eines mit den städtischen Ämtern (Schulamt, Stadtplanungsamt, Umweltamt) abgestimmten wettbewerblichen Verfahrens in Form eines VGV-Verfahrens mit Kreativteil die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung erarbeitet wurde.
- 1.4 das Musterraumprogramm für den Neubau und die Bestandschule in enger Abstimmung mit der Schule erarbeitet und zusammengestellt wurde.
- 1.5 die aktuell ermittelten Gesamtprojektkosten für Neubau, Abbruch und Umbau des Bestandsgebäude brutto 41,820 Mio. € ohne Grundstücksanteil betragen. Inkl. Berücksichtigung der Grundstückskosten betragen die Gesamtkosten 45,993 Mio. €. In den Projektkosten sind 15% Projektsicherheit sowie 5% für eine erwartete Baupreissteigerung enthalten (s. Anlage).
- 1.6 die Option besteht, die Liegenschaft zum Restbuchwert nach Ablauf der Mietlaufzeit von der SEG zu erwerben.
- 1.7 zum Stand Grundsatzvorlagen waren Kosten von 26 Mio. € für die o.g. Posten angesetzt. Gemäß Kostenrahmen handelt es sich dabei um Netto-Kosten. Dies entspricht einem Brutto-Wert von 32,1 Mio. €. Diese Kosten haben sich im Zuge der Präzisierung der Planung bis zur Plausibilisierung um einen Betrag von brutto 1,5 Mio. € auf 33,6 Mio. € erhöht. Aus der Weiterentwicklung der Planung unter Berücksichtigung der Nutzerwünsche haben sich diese Kosten demnach lediglich um 5% erhöht.

- 1.8 die Entwurfsplanung und Kostenberechnung der SEG durch ein von Amt 14 beauftragtes Büro plausibilisiert wurde. Der Bericht wird der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Die Kostenaufstellung für die Plausibilisierung umfassten die Kostengruppen 200-700 einschließlich Projektsicherheit und endeten bei brutto 33.623.382,68 €. Hier waren keine Kosten für das Grundstück, die Vorfinanzierung während der Bauzeit und Indexsteigerungen über 3 Jahre bis zum Beginn der Mietzahlung enthalten.
- 1.9 die Bauausführung durch die SEG erfolgt und das Schulgebäude durch die Landeshauptstadt Wiesbaden Schulamt angemietet wird.
- 1.10 mit der Fertigstellung des Neubaus inkl. Teil 1 der Außenanlage 08/2026 und der Ersteinrichtung inkl. Umzug aus dem Bestandsgebäude kann der Neubau voraussichtlich 10/2026 in Betrieb gehen.
- 1.11 der Umbau des Bestandsgebäudes voraussichtlich von 10/2026 bis 04/2027 durchgeführt wird.
- 1.12 nach Übergabe der Bestandsgebäude mit Teil 2 der Außenanlagen/Gesamtfertigstellung (bis auf die PKW-Stellplätze) 04/2027 begonnen wird und die Fertigstellung in 06/2027 mit der Übergabe an die Nutzer abschließt.
- 1.13 Teil 3 der Außenanlagen (Fertigstellung der PKW-Stellplätze) erst nach Fertigstellung des Mobilitätshaus im 3./4. Quartal 2028 an die Nutzer übergeben wird.
- 1.14 die immer noch unbeständige Situation in der Bauwirtschaft eine valide Bewertung der Gesamtkosten und damit die finale Berechnung von Mietkosten nicht abschließend zulässt. Diese werden nach Abschluss der Baumaßnahmen und Kenntnis aller Fördermaßnahmen final festgelegt. Somit können nach aktuellen Erkenntnissen Mietanpassungen einhergehen.
- 1.15 auf Grundlage der aktuell geschätzten und plausibilisierten Gesamtprojektkosten die Mietkosten für Zins und Tilgung (Finanzierungsmiete) durch die SEG in Höhe von 3.460.000 € Jahr kalkuliert wurden. Der Anteil der Finanzierungsmiete sinkt über die Laufzeit auf bis zu ca. 1.895.000 € jährlich. Der Anteil für die Finanzierungsmiete über die Laufzeit beträgt durchschnittlich ca. 2.678.333,28 € pro Jahr.

Die Miete für den Werterhalt einschließlich kaufmännischer und technischer Verwaltung beträgt anfänglich 425.000 € pro Jahr und steigt über die Laufzeit auf bis zu ca. 1.470.000 € pro Jahr.

Jahr	Finanzierungsmiete mtl. (nicht wertgesichert)	Finanzierungsmiete p.a. (nicht wertgesichert)	Miete Werterhalt p.a. (wertgesichert)	Gesamtmiete p.a.
1-5	288.333,33 €	3.460.000€	425.000 €	3.885.000 €
6-10	262.500,00 €	3.150.000€	670.000 €	3.820.000 €
11-15	236.250,00 €	2.835.000€	890.000 €	3.725.000 €
16-20	210.000,00 €	2.520.000€	1.030.000 €	3.550.000 €
21-25	184.166,67 €	2.210.000€	1.210.000 €	3.420.000 €
26-30	157.916,67 €	1.895.000€	1.470.000 €	3.365.000 €

Sollte das Gesamtgrundstück sowie die Gebäude mit Restbuchwert nach 30 Jahren (Ende des Mietvertrags) gekauft werden, fallen als einmalige Belastungen Grundstückskosten in

Höhe von 4,2 Mio. Euro für den Neubauteil und dem Restbuchwert der Altbauliegenschaft (noch zu bestimmen) sowie die Kaufnebenkosten an.

- 1.15 der Rückbau der Containeranlage ist nach Einzug in den Neubau und nach Umbau des Bestandsgebäudes geplant, um dann die Außenanlagen final fertigzustellen.
- 1.16 die Einrichtungskosten für die ganztägig arbeitende Schule mit 740.000 € ermittelt wurden und zum Haushalt 2026 angemeldet werden.
- 1.17 für die Ausstattung der Räumlichkeiten der Grundschulkinderbetreuung wird vom Amt für soziale Arbeit ein Ausstattungsbudget in Höhe von 32.500 € zum Haushalt 2026 bereit gestellt. Die erforderliche Kontierung wird mit der Budgetumsetzung erfolgen.
- 1.18 für den Neubau eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Süd-Ost-Fassade aus dem Klimatopf des Umweltamtes vorgesehen wird. 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).
- 1.19 für die Herstellung des Wohngebietes Helling Höfe ein städtebaulicher Vertrag existiert, der mit dem Gebietsentwickler geschlossen wurde und eine Kostenbeteiligung mit Beginn der Bauarbeiten fällig wird. Aktuell ist in Klärung durch das Rechtsamt, ob bei einem Mietobjekt die Kostenbeteiligung umgesetzt werden kann.

## Beschlussfassung

- 2.1 Das mit der Schule abgestimmte Raumprogramm wird genehmigt.
- 2.2 Die Ausführung des Erweiterungsneubaus, inkl. erforderlicher Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude, sowie Herstellung der Außenanlagen und vorangehender Abbruchmaßnahmen zu den genannten Kosten in Höhe von 41,820 Mio. € (gerundet) wird beschlossen.
- 2.3 Der gem. Beschluss Nr. 0177 vom 20.05.2021 beschlossene Punkt 2.4, dass die WiBau die bauliche Umsetzung der Schule übernimmt wird dahingehend geändert, dass nunmehr der Bau von der SEG auf dem Grundstück der SEG errichtet und betrieben wird.
- 2.4 Dez. III/40 wird ermächtigt, einen Mietvertrag mit der SEG gemäß den genannten Bedingungen als Grundlage für die weitere Planung und Errichtung abzuschließen.
- 2.5 **Optional mit zu beschließen:** Der Mietvertrag soll berücksichtigen, dass das Grundstück zum Ankaufwert in Höhe von 4,2 Mio. Euro plus Kaufnebenkosten und die Gebäude zum Restbuchwert nach Ablauf der 30 Jahre gekauft werden können.
- 2.6 Im Mietvertrag wird vereinbart, dass mit Fertigstellung des Neubaus die Miete an die tatsächlichen Kosten und Fördermittel auf Grundlage der abgestimmten Berechnungssystematik angepasst wird. Nach Ablauf der Zinsbindung (10 Jahre) wird die Miete an die veränderten Zinskonditionen angepasst.
- 2.7 Zum Haushalt 2026/27 sind die finalen Mietkosten von Dezernat III/40 anzumelden. Die Eingabevorgaben sind entsprechend zu erhöhen.
- 2.8 Das Ausstattungsbudget für Schule in Höhe von 740.000 € und Betreuung in Höhe von 32.500 € wird genehmigt und ist durch das Schulamt und das Amt für Soziale Arbeit zum Haushalt 2026 anzumelden.

## D Begründung

Die derzeit 2-zügige Bertha-von-Suttner-Schule ist gemeinsam mit einer Kindertagesstätte in einem sanierten Bestandsgebäude, dem „Haus der Bildung und Begegnung“, untergebracht. Aufgrund der aktuellen und künftigen Wohnbauentwicklungen in Mainz-Kastel, insbesondere entlang der Siedlungsschwerpunkte an der Wiesbadener Straße und in Kastel Housing selbst, ergibt sich der Bedarf für einen 4-zügigen Grundschulstandort, der als Erweiterung zum Bestandsgebäude entwickelt wird.

Der Erweiterungs-Neubau wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Räumlichkeiten im Bestandsgebäude geplant. Das Bestandsgebäude wurde im Jahr 2016 umfassend saniert, so dass keine größeren baulichen Veränderungen vorgesehen sind (nur nichttragende Innenwände/Fluraufweitungen). Durch die Anbindung an das Rettungswegesystem des Neubaus werden Flächen für die Annäherung des Bestandes an eine Clusterschule aktiviert.

Die Nettoraumflächen für den Erweiterungs-Neubau belaufen sich einschließlich aller Nebenflächen auf 5.517,56 qm. Die Nettoraumflächen für das Bestandsgebäude (1.OG und DG) belaufen sich einschließlich aller Nebenflächen auf 1.396,33 qm. Die Gesamtfläche beläuft sich so auf 6.913,89 qm.

Die immer noch volatile Situation in der Bauwirtschaft lässt eine valide Bewertung der Gesamtkosten und damit die finale Berechnung von Mietkosten nicht abschließend zu. Diese werden nach Abschluss der Baumaßnahmen und Kenntnis aller Fördermaßnahmen final festgelegt. Somit können nach aktuellen Erkenntnissen Mietanpassungen einhergehen.

### Kosten

Zum Stand Grundsatzvorlagen waren Kosten von 26 Mio. € für die KG 200-700 angesetzt. Gemäß Kostenrahmen handelt es sich dabei um Netto-Kosten. Dies entspricht einem Bruttowert von 32,1 Mio. €. Diese Kosten haben sich im Zuge der Präzisierung der Planung bis zur Plausibilisierung um einen Betrag von brutto 1,5 Mio. € auf 33,6 Mio. € erhöht. Aus der Weiterentwicklung der Planung unter Berücksichtigung der Nutzerwünsche haben sich diese Kosten demnach lediglich um 5% erhöht. Dies ist durch Vergabeerfolge im Bereich der Planungsvergaben und die Reduktion der Kosten im Bereich Gebäudetechnik durch Etablierung eines innovativen Lüftungskonzept gelungen, die die Kostenerhöhung im Bereich der Kostengruppe 300 und 500 in Teilen kompensieren.

Die Kosten für die Bau- und Planungskosten wurden im Rahmen einer Plausibilisierung geprüft. Dies sind die Kosten für den Abbruch, die Errichtung des Gebäudes, erforderliche Anpassungsmaßnahmen am Bestand, Unvorhergesehenes sowie die erforderlichen Planungs- und Projektmanagementkosten.

Die Kosten der Anmietvorlage von aktuell brutto 41,820 Mio. sind nun eine gesamte Kostenberechnung als Basis einer langfristigen Mietvereinbarung. Diese Kosten enthalten außer den Bau- und Planungskosten die anteiligen Grundstückskosten, die Vorfinanzierungskosten für die gesamte Bauphase (4% für 2 Jahre) sowie die erwartete Indexsteigerung von jährlich 5% über 3 Jahre. Die derzeit zu Grunde zu legenden Finanzierungskosten und die Indexsteigerung

machen einen deutlichen Teil der Kostendifferenz aus. Der Baustein Grundstückskosten ist demgegenüber nur ein geringer Teil der Kostendifferenz.

Ein weiterer signifikanter Baustein ist eine Erhöhung der Sicherheit der Baukosten. Diese Erhöhung empfiehlt die SEG zum einen als Ergebnis aus der Plausibilitätsprüfung, die in der Chancen-Risiken Betrachtung zwar von lediglich rund 500.000 € ausgeht, dabei aber nicht alle Risiken beziffert und berücksichtigt. Zum anderen ist in der Baubranche trotz erhöhtem Wettbewerb bei einigen Gewerken eine immer noch anhaltende Schwankung aufgrund von Lieferkettenproblematik und Personalmangel in der Umsetzung wahrzunehmen. Es wurde daher die Sicherheit um brutto 1,4 Mio. erhöht. Die erhöhte Sicherheit wird nicht selbstverständlicher Teil des Budgets, sondern es wird angestrebt, gemeinsam eine möglichst kostengünstige Umsetzung zu finden. Die sich daraus ergebende schlussendliche Miete ermittelt sich aus den tatsächlichen Erstellungs- und Finanzierungskosten.

## Mietvertrag

Rahmenbedingungen für den Mietvertrag:

- Mietlaufzeit: 30 Jahre ab Fertigstellung
- Vereinbarung einer Miete, Werterhalt (Budget) mit Übertragung nicht verbrauchter Mittel eines Jahres auf Folgejahre. Die schlussendliche Miete ermittelt sich aus den tatsächlichen Erstellungs- und Finanzierungskosten.
- Vergütung Technische Verwaltung mit 12% der Werterhaltung analog Investitionen (ist in der Miete Werterhalt berücksichtigt)
- Vergütung kaufmännische Verwaltung mit pauschal 42.069 € p.a. (ist in der Miete Werterhalt berücksichtigt)
- Wertsicherung: Indexanpassungen anteilig für Miete Werterhalt gem. VPI. Die erwartete Indexsteigerung liegt bei jährlich 5 % über 3 Jahre und machen einen deutlichen Teil aus.
- Grundstückseigentümer & Mietvertragspartner:  
SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
- Die Möblierung und Ausstattung der Räumlichkeiten ist mit Ausnahme der Küche, Teeküchen und der Sporthallen nicht in den Kosten enthalten, sondern müssen von den nutzenden Ämtern finanziert werden.
- Sofern die endgültigen Kosten unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen abweichen, wird die Miete an die tatsächlichen Kosten angepasst.
- Die ausgewiesenen vorläufig kalkulierten Mieten verstehen sich noch ohne Berücksichtigung von Fördermitteln.
- Für die genannten Klimaanpassungsmaßnahmen (Photovoltaik, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung, Außenbeschattung) wird die Verfügbarkeit von Fördermitteln fortlaufend geprüft und beantragt.
- Insofern beschlossen: Option zum Grundstückskauf zum Ankaufwert in Höhe von 4,2 Mio. Euro plus Kaufnebenkosten für den Neubauteil zzgl. noch zu bestimmender Restbuchwert für die Altbauliegenschaft nach Ablauf der 30 Jahre.

Der Erweiterungs-Neubau wurde als identitätsstiftendes, stadtbildprägendes Funktionsgebäude in dem wachsenden Quartier Kastel Housing, das zukunftsweisend unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit und Klimaneutralität entwickelt werden soll, geplant. Grundlage ist eine kompakte Bauweise mit flexiblen Flächennutzungen im Sinne einer nachhaltig-flexiblen Planung. Die Planung integriert Freiraum- und Gebäudegestaltung und wird so den Anforderungen an ein nachhaltiges, hitzeangepasstes Gebäude in einer wassersensiblen Stadt gerecht. Ein Vielzahl von Nachhaltigkeitsaspekten werden aufgegriffen: Die weit überwiegende Verwendung von Holz als nachwachsendem Baustoff, eine leistungsfähige Dach-/ Fassadenbegrünung, sowie Photovoltaikflächen auf Dächern und an Fassaden, kombiniert mit dem energetischen Standard KFW 40. Hervorzuheben ist die konsequente Vefolgung des technischen „Low-Tech-Prinzips“: So wird statt einer flächendeckenden mechanischen Be- und Entlüftung ein neuartiges freies Lüftungssystem über gesteuerte Oberlichter und Dachklappen umgesetzt und so Kosten im Bereich der technischen Gebäudeaustattung (Invest und Betrieb), sowie Betriebsenergie eingespart. Die weitgehend vorliegenden Ergebnisse der Ökobilanzierung und des Pre-Checks gem. BNB zeigen sehr gute Ergebnisse.

Die aktuell 2-zügige Bertha-von-Suttner-Schule wird durch einen Neubau um 2 weitere Züge und eine Vorklasse zu einer 4-zügigen Grundschule mit ca. 420 Schülerinnen und Schüler erweitert. Die Bertha-von-Suttner-Schule wird als Grundschule im Rahmen einer teilgebundenen Ganztagschule (Pakt für den Ganzttag) organisiert.

Die Planungsgrundlagen für die Erweiterung der Bertha-von-Suttner-Schule wurden in enger Abstimmung mit den städtischen Ämtern und in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan für Kastel Housing entwickelt. Die Planung erfolgt unter Beteiligung der Nutzer.

Die Konzeption sieht einen kompakten, bis zu 5-geschossigen Neubaukörper vor, der durch einen zweigeschossigen Verbindungsgang an das Bestandsgebäude angeschlossen wird. Als weiterer Baustein des Entwicklungsgebietes Kastel Housing ist die Planung durchgängig von der Umsetzung von Klimaschutzziele durch Nachhaltigkeitskonzepte auf verschiedenen Ebenen getragen, die über die Umsetzung hoher energetischer Standards hinausgehen. Flächensparendes, kompaktes Bauen, Verwendung des Baustoffes Holz im Sonderbau, low-tech Lösungen im Bereich Gebäudetechnik sowie eine großflächige Fassadenbegrünung können beispielhaft als mögliche zukünftige Lösungsansätze des nachhaltigen Bauens in Wiesbaden dienen. Gerade im Schulbau liegt ein großes Potential, die Relevanz von Nachhaltigkeit pädagogisch unterstützend nahezubringen. Deshalb wurde bei der Planung ein besonderes Augenmerk auf die einfache Nachvollziehbarkeit von Wirkprinzipien der Nachhaltigkeit und deren Sichtbarkeit gelegt.

## **Erschließung**

Der Hauptzugang zum Schulstandort wird neu organisiert und führt künftig von der Quartiersseite über den neuen, stark durchgrünten Schulhof in ein großzügiges Foyer. Die Erschließung innerhalb des Gebäudes erfolgt über drei Treppenträume, eine optimale Anbindung des Bestandsgebäudes und eine separate Zugänglichkeit der Turnhallen für eine mögliche Vereinsnutzung ist gewährleistet. Sämtliche Schulfunktionen im Neu- und Bestandsbau sind barrierefrei erreichbar. Die geringe Ausdehnung des Neubaus führt zu einem geringen Anteil von Verkehrsflächen.

## Nutzungsverteilung

Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich der Mehrzweckraum/ Mensa, der mit dem zum Schulhof orientierten Foyer verbunden werden kann und an den eine neue Cook&Chill-Küche anschließt. Das Erdgeschoss nimmt darüber hinaus den Fachraumbereich, Ganztagsfunktionen sowie den gesamten Verwaltungsbereich auf. Im 1. und 2. Obergeschoss des Neubaus entstehen zwei neue Lerncluster mit einer zentral liegenden multifunktionalen Lernzone, um die sich Klassen- und Gruppenräume ringförmig gruppieren. Direkt an das Haupttreppenhaus angeschlossen sind darüber hinaus Funktionen des Ganztagsbereiches (z.B. Bibliothek). Der Sportbereich ist in den Obergeschossen des 5-geschossigen Gebäudeteils untergebracht. Dem Ziel einer möglichst flächensparenden Bebauung folgend sind zwei übereinander „gestapelte“ 1-Feld-Turnhallen geplant. Der 5-geschossige Bereich des Neubaus ist teilunterkellert. Im Untergeschoss sind Lager-/Nebenräume sowie Technikräume untergebracht.

## Bestandsgebäude

Das Nutzungskonzept sieht die Erweiterung der Bertha-von-Suttner-Schule unter Berücksichtigung der bestehenden Räumlichkeiten im „Haus der Bildung und Begegnung“ vor. Das Bestandsgebäude wurde im Jahr 2016 umfassend saniert, so dass sich die baulichen Veränderungen auf Fluraufweitungen und Umbaumaßnahmen am Bestandstreppenhaus beschränken. So wird die bestehende Bausubstanz weitgehend dem im Neubau umgesetzten Clusterprinzip angeglichen. Ziel ist eine maximale Vernetzung beider Gebäudeteile zu einem Schulgebäude.

## Konstruktion

Die Konstruktion des Neubaus besteht vorwiegend aus dem nachwachsenden Baustoff Holz. Lediglich das Erdgeschoss sowie die Treppenhäuser werden aus statischen- und Brandschutzgründen in Stahlbetonbauweise errichtet. Das Raster der Holzkonstruktion ab dem 1. Obergeschoss wird in der Fassade ablesbar. Der Fensterflächenanteil wird im Hinblick auf optimale Tageslichtausnutzung bei Vermeidung von Überhitzung optimiert. Die Fensterteilung ergibt sich aus den Anforderungen des Lüftungskonzeptes sowie Überlegungen zur späteren einfachen Reinigung und der guten Nutzbarkeit (Fensterbänke vor geschlossenen Unterlichtern). Jedes Teil des Fensters hat so eine klar nachvollziehbare Funktion.

Die geschlossene Holzfassade im Sporthallenbereich wird dreiseitig von einem Rank-Gerüst umschlossen und repräsentiert als „grüner Kubus“ zusätzlich zum klimatischen und ökologischen Nutzen auch den Nachhaltigkeitsgedanken des Schulbaus deutlich .

## Innenausbau

Das Holz der Konstruktion und der Fassaden ist im Innenraum durchgängig sichtbar, Schallschutz wird durch Akustik-Baffel erreicht, auf Abhangdecken wird - auch im Sinne einer einfachen Wartung - verzichtet, Installationen werden geordnet, aber offen geführt.

## Außenanlagen

Den Außenanlagen kommt im Schulbau eine besondere Bedeutung zu der die Planung gerecht wird: Der Schulhof gliedert sich in offene Flächen und grüne, modellierte Inseln. So entsteht eine ineinanderfließende Folge von Grünräumen, wie z.B. ein pflanzlich gerahmter Bereich mit direktem Zugang der Vorklasse, ein Grünraum für Kunst/Werken, Bereiche für freies Spielen oder gärtnerische Tätigkeiten im Schulgarten. Auf dem gesamten Schulgelände sind

verschiedene Sitzmöglichkeiten vorhanden, die auch für kleine Gruppen im Unterricht genutzt werden können. Die Anordnung der ruhigen und aktiven Freibereiche wurde so konzipiert, dass verschiedene Aktivitäten gleichzeitig stattfinden können, ohne sich gegenseitig zu beeinträchtigen. Das Spielangebot auf dem Schulhof der Grundschule ist auf die Altersgruppen der Schülerinnen und Schüler (6 bis 11 Jahre) ausgerichtet. In die Schulhoffläche wird als Besonderheit eine 50 m Laufbahn mit drei Laufbahnen integriert. Zur Umsetzung der Neubaumaßnahme müssen 7 Bestandbäume gefällt werden, die Neuplanung sieht zugleich 45 Baumpflanzungen für die Beschattung der Fläche vor. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen wird in eine dezentrale unterirdische Versickerungsanlage mit Rigolen abgeleitet, gesammelt und zur Freiflächenbewässerung genutzt. Wo immer möglich, erfolgt die Entwässerung der wenigen versiegelten Flächen direkt in die Grünflächen. Die nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden erforderlichen 13 PKW-Stellplätze werden im Endausbau im gegenüber dem Schulgebäude geplanten Mobilitätshaus untergebracht. Bis zur Fertigstellung des Mobilitätshauses werden die Stellplätze in temporärer Bauweise auf dem Schulgrundstück angelegt, die Planung berücksichtigt die spätere Nutzung der dann gewonnenen Flächen bereits. 84 Fahrradstellplätze werden an verschiedenen Standorten auf dem künftigen Grundschulgelände gut erreichbar platziert.

### **Haustechnik/ Heizung, Sanitär, Lüftung**

Die Planung folgt dem Anspruch eines zukunftsweisenden und modellhaften gebäudetechnischen Konzeptes nach dem „Low-Tech“-Prinzip. Im Sinne einer Gesamtenergiebilanz über den Lebenszyklus hinweg werden technische Einbauten auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Wesentlicher Teil dieses Konzeptes ist ein seitens SEG initiiertes, dezentrales Lüftungskonzept für die Klassenräume als Kombination einer nutzerfreundlich gesteuerten freien Lüftung mit Ergänzung von dezentralen Lüftungsgeräten für extreme Wetterlagen / Lärmbelastungen von außen. Die Lüftung für die Klassenräume und die Clustermitteln erfolgt im Regelfall über eine natürliche Belüftung. Bei Überschreitung des CO<sub>2</sub>-Gehalts werden die Oberlichter der Fenster automatisch geöffnet. Zur Unterstützung der Fensterlüftung werden alle Klassenräume sowie die Lernclustermitteln mit einem Schacht, bzw. im 2. Obergeschoss mit einer Oberlichthaube ausgestattet. Diese nutzen die natürliche Auftriebswirkung der Luft und entlüften den Raum, sodass eine effektive Querlüftung entsteht. Durch eine Strömungssimulation wurde dieser Ansatz bestätigt. Für die heißen Sommer- sowie kalten Wintertage, sind zur Unterstützung dezentrale Lüftungsgeräte, mit Wärmerückgewinnung eingeplant. Diese werden über eine raumweise Steuerung zugeschaltet und ersetzen in diesen Fällen die Fensterlüftung nach dem Stoßlüftungsprinzip. Die innenliegenden Sanitärbereiche sowie die Küche erhalten jeweils eigene Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und einem aufgrund der kompakten Anordnung der Sanitärbereiche minimierten Kanalnetz. Das Gebäude wird an eine neue Heizzentrale/BHKW im Untergeschoss des Neubaus angeschlossen, die als erster Baustein des künftigen Energieversorgungskonzeptes des Quartiers von der ESWE errichtet und betrieben wird. Die Trinkwarmwasserversorgung für die Duschen, barrierefreie WCs sowie in der Küche erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer, die aus der PV-Anlage betrieben werden.

### **Haustechnik/ Elektro und Brandmeldeanlage**

Die Versorgung des Neubaus und Bestands erfolgt über einen gemeinsamen Hausanschluss im Untergeschoss des Neubaus. Die Elektroinstallation richtet sich nach den Standards der Landeshauptstadt Wiesbaden. Auf dem Neubau ist eine PV-Anlage auf dem Dach und an der Südostfassade geplant. Die PV-Anlage speist ins Schulnetz, der Überschuss wird ins Netz eingespeist. Für den Neubau ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage vorgesehen.

Die Installation erfolgt in offenen Installationstrassen unter den Raumdecken. Diese Vorgehensweise erleichtert Anpassungen im Laufe des Lebenszyklus des Gebäudes und erhöht die Recyclingfähigkeit. Die Förderung der PV-Anlage wird aus dem Klimatopf der LHW geplant.

## **Beschreibung Küche**

Die Küche ist als Regenerierküche für das Küchensystem Cook&Chill vorgesehen. Die Regenerierküche ist für die 4-zügige Grundschule - bis zu 400 Portionen/ Tag im 3-Schicht-Betrieb - ausgelegt.

## **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

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

Mit der Fertigstellung der Erweiterung sind alle Räumlichkeiten für eine 4-zügige Grundschule für den Weg in die Ganztagschule hergestellt.

## **II. Ergänzende Erläuterungen**

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

Die Barrierefreiheit wird durch die Verbindung des Neubaus mit dem Bestandsgebäude auch für den Bestand hergestellt.

Die am Standort gefälltten Bäume werden durch Ersatzpflanzungen auf dem Schulgrundstück wieder ergänzt.

## **III. Geprüfte Alternativen**

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

Durch das VgV-Auswahlverfahren wurden unterschiedliche Konzepte vorgestellt, die sich auf das städtebauliche vorgegebene Baufenster bezogen.

## **Finanzierungsalternativen:**

Das Grundstück gehört der SEG. Damit handelt es sich um eine Miete und nicht um das bisher angewandte Mietmodell als Finanzierungsmodell. Dies bedeutet für die Mietzeit von 30 Jahren und die Zeit danach:

- Schule befindet sich nach 30 Jahren im Eigentum SEG
- Der Grundstückswert für den Neubauteil in Höhe ca. 4,2 Mio. € ist nicht abgeschrieben
- Die Miete ist nach 30 Jahren neu zu vereinbaren, Restbuchwert und ggf. anstehende Investitionen sind in die neue Miete umrechnen
- Alternativ: Schule/ Kita ziehen komplett aus und Nachnutzung der Gesamtliegenschaft durch die SEG

Deshalb wurden die folgenden Finanzierungsalternativen geprüft.

1. Eine Mietzeit von 50 Jahren - zur Reduzierung der monatlichen Miethöhe - scheidet aus rechtlichen und steuerrechtlichen Gründen aus. Eine Vereinbarung einer Mietlaufzeit über 30 Jahre hinaus sowie eine Abschreibung über 50 Jahr sind nicht möglich.  
*Diese Alternative ist daher keine Option.*
  
2. Kauf des Grundstücks für den Neubauteil vor Fertigstellung und Mietmodell analog bisheriger Vorgehensweise
  - Aufgrund der Verbindung mit dem Altbau (Medienversorgung) ist dies nur möglich, wenn eine Verpflichtung zum Ankauf des Altbaus spätestens zum Ende der Mietlaufzeit besteht; der Restbuchwert des Altbaus wäre noch zu bestimmen
  - Eine Aufteilung des Grundstücks vor Fertigstellung des Neubaus ist derzeit nicht möglich, da die Baugenehmigung über das Gesamtgrundstück läuft und dann neu zu stellen wäre (mit Baulasten, gemeinsame Erschließung, Fluchtwege etc.)
  - Aufgrund des möglichen Verfalls von KfW Fördermitteln und der umfangreichen Regelungen mit Banken, Grundbuch etc. ist *diese Alternative keine Option.*
  
3. Kauf des Grundstücks (Neubauteil + Haus der Bildung) nach Ende Mietvertrag, Mietmodell analog bisheriger Vorgehensweise
  - Es fallen Zinskosten für den Grundstückanteil an
  - Teilungsaufwand entfällt
  - Der Restbuchwert für den Neubauteil beträgt 4,2 Mio.€ (entspr. ca. 10% Restzahlung vgl. zu Wi-Bau)
  - Der Restbuchwert für die Altbauliegenschaft ist noch zu bestimmen
  - Es fällt eine einmalige Belastung voraussichtlich in 2057 an
  - **Diese Alternative ist möglich und kann als Option (siehe 2.5) mit beschlossen werden**

## Bestätigung der Dezernent\*innen

 Digital  
unterschrieben  
von Hendrik  
Schmehl  
Datum: 2024.11.11  
11:46:24 +01'00'

Dr. Schmehl  
Stadtrat

