



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung II Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 10. Dezember 2024

Vorlagen-Nr. 24-V-40-0007

Erweiterung Bertha-von-Suttner-Schule - Ausführungsvorlage

Beschluss Nr. 0146

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. 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 Bestandsschule 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 zur Sitzungsvorlage);
 - 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 Mobilitätshauses 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;

- 1.16 der Rückbau der Containeranlage ist nach Einzug in den Neubau und nach Umbau des Bestandsgebäudes geplant, um dann die Außenanlagen final fertigzustellen;
- 1.17 die Einrichtungskosten für die ganztägig arbeitende Schule mit 740.000 € ermittelt wurden und zum Haushalt 2026 angemeldet werden;
- 1.18 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;
- 1.19 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);
- 1.20 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 Dezernat III/40 wird ermächtigt, einen Mietvertrag mit der SEG gemäß den genannten Bedingungen als Grundlage für die weitere Planung und Errichtung abzuschließen.
- 2.5 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.

(antragsgemäß Magistrat 26.11.2024 BP 0721)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .12.2024

Christa Gabriel
Vorsitzende