

Betreff Ludwig-Beck-Schule Freigabe Planungskosten 2-Feld-Halle, Jugendverkehrsschule und Abriss Stadtteilzentrum - aktualisierte Grundsatzvorlage

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

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

- Anlage 1a Musterraumprogramm 4-zügige Grundschule
 Anlage 1b Abgleich Ist_Soll Raumplanung nach Umstrukturierung
 Anlage 2 Kostenschätzung DIN 276
 Anlage 4 Aufstellung Mehrkosten Planung
 Anlage 5 Rahmenterminplan
 Anlage 6 Matrix Entscheidungsfindung Sporthalle
 Anlage 7 Vorentwurf
 Anlage 8 Bauabschnitte
 Anlage 9 Liste Mietmodelle

Anlagen nichtöffentlich

- Anlage 3 Kostenrahmen

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 laufenden Planungsprozess des bereits genehmigten Erweiterungsbaus inkl. Neubau einer Ein-Feld-Halle für die Ludwig-Beck-Schule haben sich Änderungen ergeben, die einen erneuten Gremienbeschluss notwendig machen. Statt des zusätzlichen Neubaus einer Ein-Feld-Halle soll die alte Halle abgerissen und durch einen Neubau mit 2 Feldern ersetzt werden. Durch die räumliche Aufteilung des Grundstücks ist die Verlagerung der Jugendverkehrsschule und der Abriss eines Teils des perspektivisch leerstehenden Stadtteilzentrums notwendig. Diese SV dient der Freigabe der erhöhten Planungsmittel.

C Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0494 vom 18.11.2021 der Grundsatzvorlage Nr. 21-V-40-0001 entsprochen und dem Erweiterungsschulbau und dem Bau einer weiteren 1-Feld Turnhalle auf dem Grundstück der Ludwig-Beck-Schule zugestimmt wurde.
 - 1.2. mit oben genanntem Beschluss Planungsmitteln in Höhe von ca. 1.220.000.Euro zugestimmt wurde.
 - 1.3. die Sanierungsbedürftigkeit der Bestandshalle zwischenzeitlich geprüft wurde, im Ergebnis der Bau einer 2-Feld-Halle die wirtschaftlichere Variante darstellt und für Schule, Schulträger und Vereine den höchsten Mehrwert hat (Anlage 6).
 - 1.4. Vorplanungen ergeben haben, dass die Jugendverkehrsschule am jetzigen Standort mit der für die Sporthalle und das Erweiterungsgebäude notwendigen Baugrube und dem Standort des zukünftigen Neubaus kollidieren wird, daher auf dem Grundstück der Ludwig-Beck-Schule umziehen muss und dies räumlich möglich ist.
 - 1.5. der Ersatz für die Jugendverkehrsschule auf der Fläche des aktuellen Bolzplatzes der Schule abgebildet werden kann, und der Bolzplatz perspektivisch an anderer Stelle errichtet werden soll.
 - 1.6. im Zuge der aktuellen Planung ein Sanierungskonzept für den gesamten Schulstandort erarbeitet wurde. Im ersten Bauabschnitt soll der Bau einer 2-Feld-Halle, die Verlagerung der Jugendverkehrsschule, der Erweiterungsbau und die Planung des Teilabrisses des Stadtteilzentrums erfolgen.

In weiteren Bauabschnitten soll dann die Sanierung des Klassenraumtraktes der Schule, ein Ersatzbau der nicht sanierungsfähigen Bausubstanz des Verwaltungsbereiches, die weitere Gestaltung der Außenanlagen (Spielbereich, Bolzplatz und Schulgarten) und der Teilabriss des Stadtteilzentrums mit Ausbau des verbleibenden Gebäudeteils für Unterrichts und Büroflächen der Jugendverkehrsschule erfolgen. Planungskosten und die Freigabe der weiteren Bauphasen sollen in einer gesonderten Sitzungsvorlage beantragt werden (Anlage 8).
 - 1.7. sich insbesondere durch eine massive Baukostensteigerung gegenüber der Kostenschätzung aus 2021, die Baukosten auf ca. 44.000.000 Euro erhöhen und damit die Planungsleistungen auf ca. 2.601.000 Euro brutto steigen (Anlage 3 und 4).
 - 1.8. die Entscheidung, im Projekt eine BNB-Zertifizierung anzustreben die Kosten der Planung

um ca. 7 % erhöht. (s. Anlage 2)

- 1.9. die Maßnahme derzeit als Mietmodell vorgesehen ist. Die Höhe der Mietkosten kann nach Durchführung der Leistungsphase 3 beziffert werden und wird im Rahmen der Ausführungsvorlage bekannt gegeben.
- 1.10. die Planungskosten durch die WiBau GmbH vorfinanziert werden. Sollte das Projekt nicht zur Umsetzung kommen sind der WiBau GmbH die nachweislich entstandenen Planungskosten aus dem Dezernatsbudget III/40 zu erstatten.

Beschlussfassung:

2. Dem Vorschlag, statt dem bereits beschlossenen Bau einer weiteren 1-Feld-Halle die bestehende 1-Feld-Halle niederzulegen und an deren Stelle eine 2-Feld-Halle zu planen und zu errichten, wird zugestimmt.
3. Der Planung der Verlagerung der Jugendverkehrsschule und der damit verbundenen Neuschaffung der Verkehrsfläche auf dem Schulgrundstück wird zugestimmt
4. Der Erhöhung der bereits beschlossenen Planungskosten von 1.220.000 Euro auf ca. 2.601.000 Euro und der Erhöhung der voraussichtlichen Baukosten von ca. 20.000.000 Euro auf ca. 44.000.000 Euro wird zugestimmt (Anlage 3 und 4).
5. Über die tatsächliche Höhe und die Auswirkungen auf die Miete ist mit der Ausführungsvorlage zu berichten.
6. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt durch Dezernat III/20 in Verbindung mit Dezernat III/40.
7. Dezernat III/40 wird beauftragt, die WiBau GmbH auch mit der Planung der 2-Feld-Halle, der Planung der Verlagerung der Jugendverkehrsschule und der Vorplanung des Abrisses des Stadtteilzentrums zu beauftragen. Der bestehende Planungsvertrag ist um die Planung einer 2-Feld-Halle statt der 1-Feld-Halle, die Planung einer Jugendverkehrsschule auf dem Schulgelände und die Vorplanung des Abrisses des Stadtteilzentrums zu erweitern.
8. Dezernat III/40 wird gebeten, im weiteren Planungsprozess auf Möglichkeiten zur Kostenreduzierung hinzuwirken.

D. Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Mit der vorliegenden Sitzungsvorlage werden die städtischen Gremien gebeten, zu entscheiden wie mit der bestehenden Turnhalle weiter verfahren werden soll. Zur Entscheidungsfindung wurden eine Gegenüberstellung und Bewertung verschiedener Varianten zur vorhandenen Turnhalle in Form einer Matrix erstellt. (Anlage 6).

Schule, Schulträger, Hochbauamt und WiBau GmbH kommen zu dem Ergebnis, dass der Bau einer 2-Feld-Halle aus wirtschaftlichen und pädagogischen Gründen gegenüber dem Neubau einer weiteren 1-Feld-Halle und Sanierung der bestehenden Turnhalle vorzuziehen ist.

Zusätzlich werden mit dieser Sitzungsvorlage Planungsmittel für die Verlagerung der Verkehrsübungsfläche der Jugendverkehrsschule auf dem Schulgrundstück beantragt.

Weiterhin erhöhen sich die Bau- und Nebenkosten für das Projekt entgegen der SV aus 2021 maßgeblich. Die Gründe sind in „II. ergänzenden Erläuterungen“ dargestellt.

Da hierdurch der Kostenrahmen der Baumaßnahme steigen wird und die Planungskosten sich anteilig erhöhen, wird um Freigabe der zusätzlichen Planungsmittel gebeten.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0494 vom 18.11.2021 wurde der Grundsatzvorlage Nr. 21-V-40-0001 entsprochen und dem Erweiterungsschulbau und dem Bau einer weiteren 1-Feld-Halle auf dem Grundstück der Ludwig-Beck-Schule 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. Nach erneuter Prüfung (siehe Punkt III) ist der Abriss der bestehenden 1-Feld-Turnhalle und der Bau einer 2-Feld-Turnhalle die nachhaltigere und wirtschaftlichere Lösung und bietet zusätzlich für die Schule den Vorteil einer deutlich kürzeren Bauphase und dementsprechend weniger Belastungen durch Lärm und Schmutz.

Das Flächenangebot sowie die durch die DIN vorgegebene Raumhöhen ermöglichen das Unterrichten und Ausüben weiterer Ballsportarten, die in einer 1-Feld-Halle nur eingeschränkt möglich sind. Daher begrüßen Schule und Sportamt die Entscheidung, zwei Sportfelder mit einem Trennvorhang zur Verfügung zu haben, deren Nutzung getrennt oder auch in kompletter Größe möglich sein wird (auch im Ganztagsbetrieb der Schule). Für Schule, Sportamt und den Vereinssport bietet dies eine variabelere Nutzung.

Der Sportunterricht und die Vereinsnutzung müssen in der Bauzeit ausgelagert werden. Hierzu wird nach Beschlussfassung von Seiten Schulamt und Sportamt zusammen mit der Schule ein Konzept erarbeitet werden, um die Belastung für Schule und Vereine möglichst gering zu halten und Unterrichtsausfälle weitestgehend zu vermeiden. In den Sommermonaten wird der Sportunterricht weitestgehend auf der Sportfläche Sportplatz Gräselberg stattfinden können.

Die Vorplanungen haben ergeben, dass die Jugendverkehrsschule größtenteils im Baufeld liegt, während der Bauphase somit nicht nutzbar ist und nach erfolgtem Bau des Erweiterungsbaus wieder hergerichtet werden muss und dann ggfs. auch noch kleiner als zum jetzigen Zeitpunkt, ausfallen wird. Um dies zu vermeiden wurden mehrere Alternativen geprüft (siehe III. Geprüfte Alternativen). Die Jugendverkehrsschule muss verlegt werden, kann jedoch auf dem Grundstück der Schule verbleiben. Hierzu bietet sich der alte, nicht mehr zeitgemäße, noch als Aschenplatz ausgeführte Schulsportplatz (Bolzplatz) an.

Die Gesamtkonzeption für die Entwicklung der Schule sieht vor, einen Teil des Stadtteilzentrums zu erhalten und zu Räumlichkeiten der Jugendverkehrsschule umzunutzen, die bis dahin in ihren jetzigen Örtlichkeiten verbleiben. Nach Auszug des Stadtteilzentrums kann der dann überzählige Bauteil abgerissen werden und ein moderner Schulsportplatz (Bolzplatz) an dieser Stelle entstehen. Diese Schritte sollen in einer weiteren, noch zu planenden Bauphase erfolgen.

Der Planungsprozess wurde nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0494 vom 18.11.2021 fortgeschrieben, die zu planenden Gebäude und die hierzu notwendigen Planungs- und Bau-schritte wurden konkretisiert. Die ermittelten Kosten leiten sich nun nicht mehr von der Annahme €/m² gem. Kostenrahmen ab, sondern basieren auf einer detaillierteren vorläufigen Kostenschätzung, welche die Bauteile mit Kostengruppen der jeweiligen Gewerke zugrunde legt. Um dem zeitlichen Abstand zum Projektstart in den Kosten gerecht zu werden, wurde eine Preissteigerung von rund 15% berücksichtigt.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die Entscheidung, im Projekt eine BNB-Zertifizierung anzustreben, dies mit ca. 7 % sowohl auf die Planungs-, als auch auf die Baukosten Einfluss haben wird.

Zur vermeintlich überproportionalen Kostensteigerung bei der 2-Feld-Halle ist folgendes zu beachten: Gemäß Grundsatzbeschluss von 2021 galt es eine 1-Feld Turnhalle an die bestehende alte Turnhalle anzuschließen und diese nach Bedarf zu sanieren. Die Kosten hierfür basierten, wie oben benannt, auf der Annahme der Faktoren €/m², also dem Kostenrahmen. Betrachtet man dies hingegen unter Hinzuziehung der vorläufigen Schätzkosten, erhöhen sich die Kosten analog zum erhöhten Bau- und Planungsaufwand.

Die Umsetzung der Baumaßnahme soll von der WiBau GmbH als Mietmodell ausgeführt werden.

III. Geprüfte Alternativen

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

Zunächst wurden das Hochbauamt und die WiBau um die bauliche Einschätzung der bestehenden 1-Feld Turnhalle gebeten. Aufgrund der Erfahrungen mit der Turnhalle in den letzten Jahren, dem Zustand des Baukörpers und der Frage der Nachhaltigkeit einer Sanierung, haben sich beide Baupartner für einen Neubau der Sporthalle ausgesprochen.

Sodann wurden für die Turnhalle der Ludwig-Beck-Schule 3 Varianten geprüft. Mittels einer Bewertungshilfe wurden die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten bewertet. Die Schule sowie das Sportamt wurden in die Entscheidungsabwägung mit einbezogen.

Zusätzlich wurde zur Entscheidungsfindung der letzte TÜV-Bericht der Bestandturnhalle, sowie eine aktuell durchgeführte Schadstoffuntersuchung hinzugezogen. Aus diesen Berichten ergeben sich unter anderem folgende Problematiken die eine Kernsanierung der Bestandshalle zur Folge hätten und hierbei zusätzliche Risiken bergen würde:

- stark sanierungsbedürftiger Zustand der Bestandshalle
- Rissbildung
- Stellenweise Schimmelpilzbefall
- Feuchteschäden bis in die Betonkonstruktion
- Das Dach der Halle ist im Bereich des Schornsteinkopfes undicht
- Stahlbetonschäden im Gründungsbereich und in Betonstützen, Setzrisse
- Fehlender / unzureichender Blitzschutz
- Es wurden dem Alter des Gebäudes entsprechend schadstoffhaltige Materialien und Produkte festgestellt (z. B. Asbest, KMF).
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Sanierungs- oder Rückbaumaßnahme weitere verdeckte Baustoffe mit Schadstoffverdacht festgestellt werden.

Als Ergebnis der Prüfungen stellt sich die Errichtung einer 2-Feld-Halle als die wirtschaftlichste und nachhaltigste Variante dar (Anlage 6).

Bei allen 3 Varianten ist eine Verlegung der Jugendverkehrsschule notwendig. Die Baugrube des Neubaus, Baustelleneinrichtungsfläche und Baustellenzufahrt für Abriss und Neubau werden die jetzige Fläche der Jugendverkehrsschule stark beeinträchtigen und würden im Anschluss eine umfangreiche Wiederherstellung notwendig machen.

Geprüft wurde daher, ob eine Verlagerung der Jugendverkehrsschule auf ein anderes Grundstück, Verlagerung auf dem Grundstück der Ludwig-Beck-Schule, eine Interimsverlagerung oder eine Aufteilung auf die zwei (Delkenheim und provisorische Jugendverkehrsschule Kunsteisbahn) weiteren Jugendverkehrsschulen in Wiesbaden möglich ist.

Eine Interimslösung oder Verlagerung außerhalb des Schulgrundstückes ist mit hohem Aufwand verbunden und schafft keine baulichen oder finanziellen Vorteile. Die Verkehrserziehung ist in den hessischen Schulen als besondere Bildungs- und Erziehungsaufgabe (§ 6 Abs. 4 Hessisches Schulgesetz) verankert.

Mit Beschluss Nr. 0015 der Stadtverordnetenversammlung vom 11.02.2010 wurde beschlossen, dass nach Wegfall der Jugendverkehrsschule am Platz der deutschen Einheit der ursprünglich angedachte Neubau einer Jugendverkehrsschule an der Martin-Niemöller-Schule aus Kostengründen aufgegeben wird und die Verkehrserziehung zukünftig dezentral erfolgen wird. Für die dezentrale Verkehrserziehung (Verkehrsübungsflächen auf den Schulhöfen an ausgewählten Standorten und Fahren im Realraum) wurden 4 Standorte geprüft. Umgesetzt und als dezentrale Jugendverkehrsschulen eingerichtet wurden die Karl-Gärtner-Schule und die Ludwig-Beck-Schule.

Weitere geeignete Verkehrsübungsflächen sind in Wiesbaden keine vorhanden. Hieraus folgt, dass die Verkehrsübungsfläche am Standort der Ludwig-Beck-Schule lückenlos zur Verfügung gestellt werden muss, was durch eine Verlagerung innerhalb des Schulgrundstückes gewährleistet werden kann. Der Bedarf an Verkehrsübungsflächen kann nicht alleine durch die Jugendverkehrsschule in Delkenheim aufgefangen werden

Als Ergebnis stellt sich die Verlegung der Jugendverkehrsschule innerhalb des Grundstückes der Ludwig-Beck-Schule als die wirtschaftlichste, nachhaltigste und vom Schulträger, der Schulleitung, der zuständigen Polizeidienststelle und der WiBau als die bevorzugte Variante dar.

Von Vorteil ist, dass die Jugendverkehrsschule am Standort Ludwig-Beck-Schule als erste Maßnahme gebaut werden kann, so dass eine Interimslösung, Auslagerung oder Zwangspause während der Abriss- und Bauphase nicht notwendig ist. Eine Verlegung der Jugendverkehrsschule an einen anderen, größeren Standort auf dem Grundstück (ehemaliger Bolzplatz) ist auch unter dem Aspekt, dass die jetzige Fläche nicht mehr dem benötigten Flächenbedarf für eine moderne Verkehrserziehung entspricht, als notwendig und sinnvoll zu erachten. Damit kann der Bau des Erweiterungsgebäudes und der Sporthalle erst nach Abschluss der Verlegung der Verkehrsübungsfläche starten.

Bestätigung der Dezernent*innen

Dr. Schmehl
Stadtrat