

Betreff Außenstelle Fluxusschule Interim Rheingaustraße (Grundsatz- und 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 checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input 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

1. Raumprogramm
2. Machbarkeitsstudie SEG
3. Machbarkeitsstudie SEG Kosten u. Termine
4. Kostenermittlung mit Miete WiBau
5. Pläne Containeranlage A
6. Pläne Containeranlage C
7. Lageplan

Anlagen nichtöffentlich

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 Zahl der Schülerinnen und Schüler mit dem Förderbedarf geistige Entwicklung (gE) ist in den letzten Jahren stetig angestiegen. Am Standort alte Grundschule Breckenheim wurde befristet bis 31.07.2026 eine Außenstelle eingerichtet. Mit Beendigung der Laufzeit soll die Außenstelle Fluxusschule übergeführt werden in einen Interim am Standort Rheingaustraße/Rheinwiesen in Biebrich. Die Containeranlage der Elisabeth-Selbert-Schule steht für diesen Interim zur Verfügung.

C Beschlussvorschlag

- I. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 1. mit Beschluss Nr. 0186 der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Juli 2024 die auf zwei Jahre begrenzte Zwischennutzung der ehemaligen Grundschule Breckenheim durch die Außenstelle Fluxusschule zum 31.07.2026 endet und eine Nachnutzung ausgeschlossen ist.
 2. keine geeignete bestehende Liegenschaft (Immobilie bzw. Grundstück) gefunden wurde, die den Bedürfnissen einer gE-Förderschule gerecht geworden wäre oder baurechtlich unmittelbar hätte genutzt werden können, um rechtzeitig bis zum Schuljahr 2026/2027 den Standort in Breckenheim zu verlassen.
 3. eine Machbarkeitsstudie der SEG zur Standortuntersuchung Rheingaustraße 75-79 mit Variantenbetrachtung für einen Interim/Containeranlage und einen Neubau durchgeführt wurde. Hierbei wurde u.a. untersucht, ob die bis Sommer 2025 über die WiBau gemietete freierwende Containeranlage der Elisabeth-Selbert-Schule für die Außenstelle Fluxusschule umgesetzt werden kann. Die weitere Anmietung von zwei Bauteilen dieser Anlage (siehe Variante 1 der Machbarkeitsstudie) wurde als positiv bewertet, vor allem im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit. Die Raummodule müssen nur geringfügig an die Bedürfnisse der Förderschule angepasst werden.
 4. in der unter Pkt. 3 genannten Studie auch die Machbarkeit eines Neubaus am Standort neben der Containeranlage untersucht und dies als grundsätzlich möglich eingestuft wurde.
 5. das Staatliche Schulamt kürzlich eine weitere Bedarfserhöhung von ca. 20 Schüler und Schülerinnen gemeldet hat; dies bedeutet in der Folge weitere 3 Klassen, die abgebildet werden müssen.
 6. das Raumprogramm um 3 Klassen- und 3 Differenzierungsräume erweitert wurde, um den aktuellen Bedarf abzudecken.
 7. die Containeranlage A und C der Elisabeth-Selbert-Schule das Raumprogramm aus Breckenheim und zusätzlich 3 weitere Klassenräume für eine Außenstelle Fluxusschule abbilden wird, eine dauerhafte Unterbringung in der Containeranlage aus baurechtlicher Sicht jedoch nicht möglich sein wird.
 8. die Genehmigung einer 3. gE-Förderschule vorangetrieben werden wird, da mit weiterem Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen ist.

9. die Grundstücke entlang der Rheingaustraße 79 (108/102, 182/100, 101, 190/98) städtische Grundstücke sind und die Grundstücke entlang der Rheingaustraße 75-77 (174/112, 108/2, 108,3, 108/4, 108/5) Grundstücke der SEG.
10. mit den Grundstücken der SEG (zusammen rd. 4.500 m²) eine geeignete Fläche für den mittelfristigen Förderschulbedarf gE gefunden ist, um darauf ab Herbst 2025 die Container A und C der Elisabeth-Selbert-Schule zu stellen, um diese in der Folge bis zum Sommer 2026 für die Bedürfnisse der Fluxusschule herzurichten.
11. die Grundstücke der LH Wiesbaden, Liegenschaftsamt, auf unbefristete Zeit verpachtet sind. Hier ist von den Gremien zu entscheiden, ob eine Kündigung des Pachtvertrages ausgesprochen werden soll, damit die freiwerdenden Flächen perspektivisch für eine Neubauplanung 3. Förderschule gE zur Verfügung steht. Die Grundstücke befinden sich aktuell außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsgebietes; für die Neubauplanung würde der §34 BauGB zur Anwendung kommen.
12. sich die angenommenen Kosten aus der Machbarkeitsstudie der SEG für das Umsetzen der Container von der Elisabeth-Selbert-Schule und den bedarfsgerechten Ausbau der Außenstelle Interim Fluxusschule Rheingaustraße auf rd. 1,79 Mio. Euro (Baukosten bis Inbetriebnahme / Mietbeginn) belaufen.
13. die Kaufpreise der Containeranlagen A und C bei 3,08 Mio. Euro liegen würden. Bei einer Containermiete von 41.000 Euro würden sich die Kaufkosten nach 6,2 Jahren amortisieren. Dies übersteigt die baurechtlich zulässige Standzeit und scheidet damit aus.
14. Planungsleistungen für Objektplanung in Höhe von rd. 175.000 Euro vorab der Beschlussfassung beauftragt werden mussten, da die Demontage der gesamten Containeranlage in der Elisabeth-Selbert-Schule spätestens Ende August 2025 begonnen werden musste, um im Neubauprojekt Elisabeth-Selbert-Schule fristgerecht mit der Baustelleneinrichtung und Erdarbeiten für den 2. Bauabschnitt Oberstufenlernhaus zu beginnen.
15. dass die Maßnahme im Rahmen der Anmeldungen für den Haushalt 2026 im Grundbudget berücksichtigt wurde.
16. der reine Mietpreis der kompletten Anlage für die Schulnutzung pro Monat bei rd. 40.123 Euro liegen wird.
17. die Kosten für die Ausstattung bei geschätzt 200.000 Euro liegen werden.
18. die Containerbauteile auf den Grundstücken der SEG errichtet werden. Es wird ein Pacht-/Mietvertrag zwischen der LH Wiesbaden und der SEG abgeschlossen zur Überlassung der Grundstücke (rd. 3.839 Euro / qm) mit Miet- und Nebenkostenzahlungen. Bei den kalkulierten Nebenkosten handelt es sich um vorsichtige Annahmen über zu erwartende Nebenkosten in Höhe von rd. 3.839 Euro pro Monat. Die kalkulierte Miete/Grundstückspacht pro Monat liegt damit bei rd. 7.678 Euro (2 €/qm entsprechend der Pacht von Freiflächen/Lager des Liegenschaftsamts).
19. die Gesamtkosten der Maßnahme laut Kostenschätzung der WiBau bei 3,094 Mio. Euro liegen werden. Die Kosten beinhalten zusätzliche, notwendige Maßnahmen, wie z.B. Untersuchung Grund u. Boden mit Fundamentierung, Herrichten der Außenanlagen, zusätzliche Umbauarbeiten in den Containerbauteilen zur Ausweitung der Raumprogrammes, Risikoversorgung u.a., die nicht Bestandteil der Prüfung der Machbarkeitsstudie waren.
20. die Maßnahme als Mietmodell finanziert werden soll. Die monatlichen Zahlungen inkl. Finanzierungskosten liegen über einen Zeitraum von 36 Monaten damit bei 132.030 Euro monatlich (Baukosten inkl. Miete Container), rd. 1,585 Mio. Euro p.a. zzgl. einer Pacht an die SEG in Höhe von 92.136 Euro. Die Miete ist abhängig von den tatsächlichen Baukosten.

21. aus zeitlichen Gründen keine Plausibilitätsführung durchgeführt werden kann und aufgrund der Weiternutzung der bestehenden Containeranlage eine Plausibilisierung der Baukosten nicht hilfreich ist, da keine Optionen bestehen.

II. Es wird beschlossen:

1. Der Standortwechsel der Außenstelle Fluxusschule Breckenheim und dessen Schulbetrieb in Raummodulen in Biebrich, Rheingaustraße 75-77, entsprechend Variante 1 in der Machbarkeitsstudie der SEG (mit 8 Klassen, da die Schülerzahlen im Schuljahr weiter gestiegen sind; siehe Kenntnispunkt 5) und den Gesamtbaukosten in Höhe von 3,094 Mio. Euro mit monatlichen Mietzahlungen an die WiBau in Höhe von 132.030 Euro zzgl. der Pacht an die SEG in Höhe von mtl. 7.678 Euro wird grundsätzlich genehmigt.
2. Dem Umzug der Interimsschule/Containeranlage (Bauteil A und C) Elisabeth-Selbert-Schule nach Biebrich, Rheingaustraße 75-77 wird zugestimmt. Der Standortwechsel hat mit der Demontage der Containeranlage in Dotzheim, Stegerwaldstraße Ende August 2025 begonnen und endet im ersten Schritt mit dem Aufstellen dieser beiden Anlagenbauteilen A und C auf den Grundstücken der SEG (174/112, 108/2, 108,3, 108/4, 108/5). Es wird beschlossen, dass die Maßnahme grundsätzlich genehmigt wird, die Umsetzung wird allerdingst an eine Berücksichtigung im Haushaltsplan 2026 geknüpft.
3. Bei Nichtberücksichtigung bzw. Nichtausführung des Umzugs der Container müssen der WiBau die entstandenen Kosten (z.B. Planungsmittel, vorbereitende Arbeiten für Fundamentierung) durch III/40 erstattet werden.
4. Dem Ausbau des Interims/Containeranlage für die Bedürfnisse der Außenstelle Fluxusschule wird zugestimmt (Fertigstellung bis 31.07.2026). Es muss sichergestellt werden, dass die Schulkinder zum Schuljahr 2026/27 untergebracht werden.
5. Der Erweiterung des Raumprogramms um drei Klassen- und drei Differenzierungsräume (in Breckenheim sind aktuell fünf Klassenräume) auf insgesamt acht Klassenräume mit Differenzierungsräumen wird zugestimmt.
6. Optional: Vorrangig soll das städtische Grundstück, das derzeit verpachtet ist, für die schulische Entwicklung ab 2028 zur Verfügung stehen. Deshalb wird Dezernat V/23 beauftragt zu prüfen, den unbefristeten Pachtvertrag bis 2028 zu kündigen, damit perspektivisch die vorbereitenden Arbeiten für einen Neubau getroffen werden können. Über die konkreten finanziellen Auswirkungen wäre im zweiten Schritt zu entscheiden. Über das Ergebnis ist den Gremien zu berichten.
7. Auf eine Plausibilitätsprüfung der Baukosten wird verzichtet.
8. Den geschätzten Kosten für die Schulausstattung und den Umzug von Breckenheim nach Biebrich in Höhe von rd. 200.000 € wird zugestimmt. Diese Kosten sind aus dem Budget des Dez. III/40 zu finanzieren.
9. Dezernat III/40 wird beauftragt, den Vertrag mit der WiBau GmbH abzuschließen.
10. Dezernat III/40 wird beauftragt, mit der SEG den Pachtvertrag abzuschließen.
11. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt durch die Dezernate III/20 und III/40.

D Begründung

Im Juli 2026 soll die Umsetzung des Konzeptes „Neue Mitte Breckenheim“ starten. Von daher stehen die Räumlichkeiten in der ehemaligen Grundschule Breckenheim für die Außenstelle Fluxusschule nur noch bis 31.07.2026 zur Verfügung.

Die Anzahl der Anmeldungen von Schulkindern im Förderbereich geistige Entwicklung ist auch in 2025 gestiegen. Dies ist eine aktuelle Mitteilung des staatlichen Schulamtes an den Schulträger LH Wiesbaden Schulamt. Der Mehrbedarf in Breckenheim umfasst ca. 20 Plätze, d.h. weitere 3 Klassenräume mit Differenzierungsräumen müssen perspektivisch und bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden.

	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
J-H-Wichern	84	84	81	96	111	129	129	129
Fluxus	81	82	90	92	102	102	102	102
Fluxus Breckenheim							31	51
Gesamt	165	166	171	188	213	231	262	282

In 2024 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung für weitere 5 Klassen als Interim, sowie für eine komplette weitere 3. Förderschule geistige Entwicklung (gE) mit 12 Klassen bei SEG in Auftrag gegeben.

Hierbei wurden die Grundstücke an der Rheingaustraße 75-79 untersucht, die teilweise der SEG und teilweise der Landeshauptstadt Wiesbaden gehören. Im Ergebnis kommt die Machbarkeitsstudie zu der Aussage, dass an dem vorgeschlagenen Standort sowohl eine interimistische Unterbringung von 5 Klassen als auch 12 Klassen einschließlich der notwendigen Freiflächen möglich ist.

Zudem sollte untersucht werden, ob die Schulcontaineranlage des Interims an der Elisabeth-Selbert-Schule für die Unterbringung des Interims weitergenutzt werden können. Diese Container sollen und müssen zum Ende des Schuljahres 24/25 am aktuellen Standort abgebaut werden, um das Baufeld für den 2. Bauabschnitt der Schule freizumachen.

Mit der Demontage und anschließendem Abtransport der kompletten Containeranlage in der Elisabeth-Selbert-Schule, bestehend aus den Bauteilen A (Verwaltung), B (Klassen- u. Fachräume) und C (Klassen- u. Fachräume) muss Ende August / Anfang September 2025 begonnen werden. Der Abtransport sollte bis Anfang November beendet sein, damit die Erdarbeiten für den 2. Bauabschnitt, Errichtung des Oberstufenlernhauses E, begonnen werden kann.

Die Fristen sind dringend einzuhalten, damit es wiederum für die Elisabeth-Selbert-Schule zu keinen Verzögerungen kommt.

Entgegen der Machbarkeitsstudie der SEG, sollen die Bauteile A und C der Containeranlage am neuen Standort Rheingaustraße 75-77 (Grundstücke der SEG) wieder aufgebaut werden. Die Anlage B wird gegen Anlage C ersetzt, da diese größer ist und weitere Klassen aufgrund des Mehrbedarfs an Unterrichtsräumen ausweisen kann. In einem zweiten Schritt ist der Innenausbau an die Bedürfnisse und das Raumkonzept der Fluxusschule anzupassen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden kann es sich aus Kapazitätsgründen nicht leisten, den Interim an der Rheingaustraße zu errichten. Daher wird die WiBau GmbH mit dem Umzug und Ausbau der Containeranlage beauftragt. Die WiBau GmbH wird als Mieterin gegenüber der Containerfirma auftreten und die Baukosten (z.B. Vorbereitung Untergrund, Gestaltung Außengelände) vorfinanzieren. Dies ist vertraglich mit der WiBau zu vereinbaren. Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird in einem Mietvertrag mit WiBau GmbH vereinbaren, dass in 36 Monaten die Baukosten mit der Miete abbezahlt werden.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Grundstücke an der Rheingaustraße 79 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Diese sind seit 2023 an einen PKW-Händler und Reisemobilverkäufer unbefristet verpachtet. Ursprünglich sollten die Container-Bauteile A und C für die neue Außenstelle Fluxusschule auf den städtischen Grundstücken errichtet werden. Aufgrund des unbefristeten Pachtvertrages ist das nicht möglich, so dass die Anlage auf den Grundstücken der SEG aufgebaut werden müssen.

Hierfür wird ein Pachtvertrag abgeschlossen zwischen LH Wiesbaden und SEG. Betroffen sind die Flurstücke 108/4, 108/5 und eventuell, je nach Lage der Containeranlage auch einen Teil des Flurstücks 108/3. Das sind zusammen rd. 3.839 qm zukünftige Pachtfläche. Bei einem kalkulierten Preis von 2€ / qm ergibt sich eine Miete in Höhe von rd. 7.978 € / Monat. Bei den Nebenkosten handelt es sich zum jetzigen Zeitpunkt um eine vorsichtige Annahme in Höhe von rd. 3.839 € / qm (1 € / qm). Die tatsächlichen Verbräuche, welche nicht direkt von der Mieterin bezogen werden können, da diese ausschließlich der Grundstückseigentümerin (z.B. Grundsteuer, Abwasser-, Straßenreinigungs- und Abfallgebühren) vorbehalten sind, werden im Zuge der Nebenkostenabrechnung natürlich spitz abgerechnet.

Perspektivisch ist es auch entsprechend der Machbarkeitsstudie der SEG vorgesehen, auf dem Grundstück der SEG einen Neubau für eine 3. Förderschule (gE) zu errichten. Voraussetzung dafür ist, dass ab einem bestimmten Zeitpunkt die verpachteten städtischen Flächen gekündigt werden und für einen Interim zur Verfügung stehen.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Die Barrierefreiheit ist in der 2-geschossigen Containeranlage der Elisabeth-Selbert-Schule nicht gegeben; es ist angedacht für die Außenstelle Fluxusschule für das Bauteil C (Klassenraumcontainer) einen innenliegenden Treppenlift / Plattformlift einzubauen.

III. Geprüfte Alternativen

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

Die räumlichen Kapazitäten der beiden Förderschulen mit geistiger Entwicklung (gE), Johann-Hinrich-Wichern-Schule und Fluxusschule, sind ausgeschöpft.

Aufgrund der Flächenauslastung kann an der Johann-Hinrich-Wichern-Schule keine Erweiterung der vorhandenen Containeranlage stattfinden.

Auch an der Fluxusschule ist es aus baurechtlichen Gründen nicht möglich, ein Interim in Form von Schulcontainern aufzustellen.

Am ehemaligen Standort der Albert-Schweitzer-Schule ist keine Außenstelle für die Fluxusschule möglich, da hier für die Erweiterung der Gebrüder-Grimm-Schule eine Außenstelle für einen Jahrgang errichtet werden muss.

Der Standort „Lessingstraße“ in Wiesbaden Süd-Ost wurde in drei Varianten eingehend untersucht und geprüft. Das ehemalige Verwaltungsgebäude ist derzeit teil umgenutzt zur Unterkunft für Geflüchtete (befristet bis 01.03.2031). Aufgrund der Gebäudestruktur (z.B. vertikale Erschließung über 4 Etagen) und der Lage in reiner Wohnbebauung wurde dieser Standort letztendlich für den schulischen Ablauf als nicht geeignet eingestuft wurde.

Die Liegenschaft Europaviertel (VHS) an der Schiersteiner Straße wurde ebenfalls als nicht geeignet für eine Förderschule (gE) eingestuft. Es fehlt an diesem Standort an Schulhoffläche und die Anforderung an eine reizfreie Umgebung ist nicht erfüllt. Das Gebäude liegt an einer sehr stark frequentierten Straße auf der einen Seite und einem großen Parkplatz auf der anderen Seite.

Bestätigung der Dezernent*innen

Dr. Schmehl
Stadtkämmerer