



## MACHBARKEITSSTUDIE Fluxusschule an den Rheinwiesen

Unterbringung Schulnutzung Förderschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung auf dem Grundstück Rheingaustraße 75-79, Wiesbaden Biebrich

## 1. Ausgangslage

## 2. Rahmenbedingungen

- Nutzung / Raumprogramm Förderschule
- Standort / Grundstück

## 3. Bebauungsvarianten

- 1 | Interimslösung (5 Klassen) in Container-Gebäuden
- 2 | Langfristige Lösung (12 Klassen) in Container-Gebäuden
- 3 | Langfristige Lösung (12 Klassen) in einem Neubau

## 4. Fazit



Die Fluxusschule wurde nach der Johann-Hinrich-Wichern Schule als zweite „Schule für praktisch bildbare“ 2006 gegründet und konnte im Februar 2007 einen auf die Bedürfnisse der 90 SchülerInnen abgestimmten Neubau in Wiesbaden-Biebrich beziehen. Aufgrund der stärker als prognostiziert ansteigenden Zahlen von SchülerInnen mit dem Förderbedarf geistige Entwicklung (gE), sind die vorhandenen räumlichen Kapazitäten ausgeschöpft.

Erweiterungen an den vorhandenen Standorten und am Standort ehem. Albert-Schweitzer-Schule wurden nach eingehender Untersuchung verworfen. Als Interimslösung für das SJ 24/25 wurde mit Beschluss 0188 der Stadtverordnetenversammlung vom 11.7.24 die temporäre Umnutzung der ehem. Grundschule Breckenheim beschlossen. Die Nutzungsdauer dieses Standortes ist aufgrund einer Beschlusslage zum dortigen Ausbau einer gemeinschaftlichen Nutzung für den Ortsteil jedoch auf längstens bis 31.7.26 beschränkt. Insofern werden für die Zeit ab dem 31.7.26 alternative Standorte im Stadtgebiet untersucht.

Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird untersucht, ob der Standort an der Rheingaustraße 75-79 in Wiesbaden-Biebrich als weiterer Standort der Fluxusschule in Frage kommt.

Es wird sowohl eine Interimslösung in Container-Gebäuden als Ersatz für die Außenstelle in Breckenheim untersucht, als auch eine Neubebauung mit größerem Raumprogramm, um den zukünftig steigenden Bedarf abzudecken.

Für die Interimslösung wird untersucht, ob die zum Sommer 2025 frei werdenden Container der Elisabeth-Selbert-Schule wiederverwendet werden können.



Förderschulen unterrichten behinderte oder von Behinderung bedrohte Kinder und Jugendliche mit sonderpädagogischem Förderbedarf. Angestrebt ist immer die Rückführung in die Regelschule.

Die „Fluxusschule“ Biebrich ist eine Förderschule mit dem Förderschwerpunkt auf geistiger Entwicklung. Unterricht und Erziehung legen den Schwerpunkt auf die Persönlichkeitsentwicklung, die Förderung der Selbstständigkeit und lebenspraktischer Fertigkeiten – immer mit dem Ziel einer Befähigung zur selbstbestimmten Lebensgestaltung und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

Mit der Regelschule ist die Förderschule nur bedingt vergleichbar: Die Vermittlung erfolgt in kleinen Lerngruppen mit 5-8 SchülerInnen, die Intensität der pädagogischen Arbeit erfordert eine signifikant höhere Zahl von Lehr-, Therapie-, und Betreuungskräften. In der Fluxusschule werden derzeit etwa 100 (90) SchülerInnen in 13 (12) Klassen unterrichtet.

Die Benennung der Biebricher Schule, die von der Schulgemeinschaft wie folgt erläutert wird „Fluxus“ ist eine geistige Haltung und steht für:

- Mut für Neues – Im Fluss sein
- Lust am Leben – Mut zum Leben – Im Leben stehen
- Anders sein – Frei sein

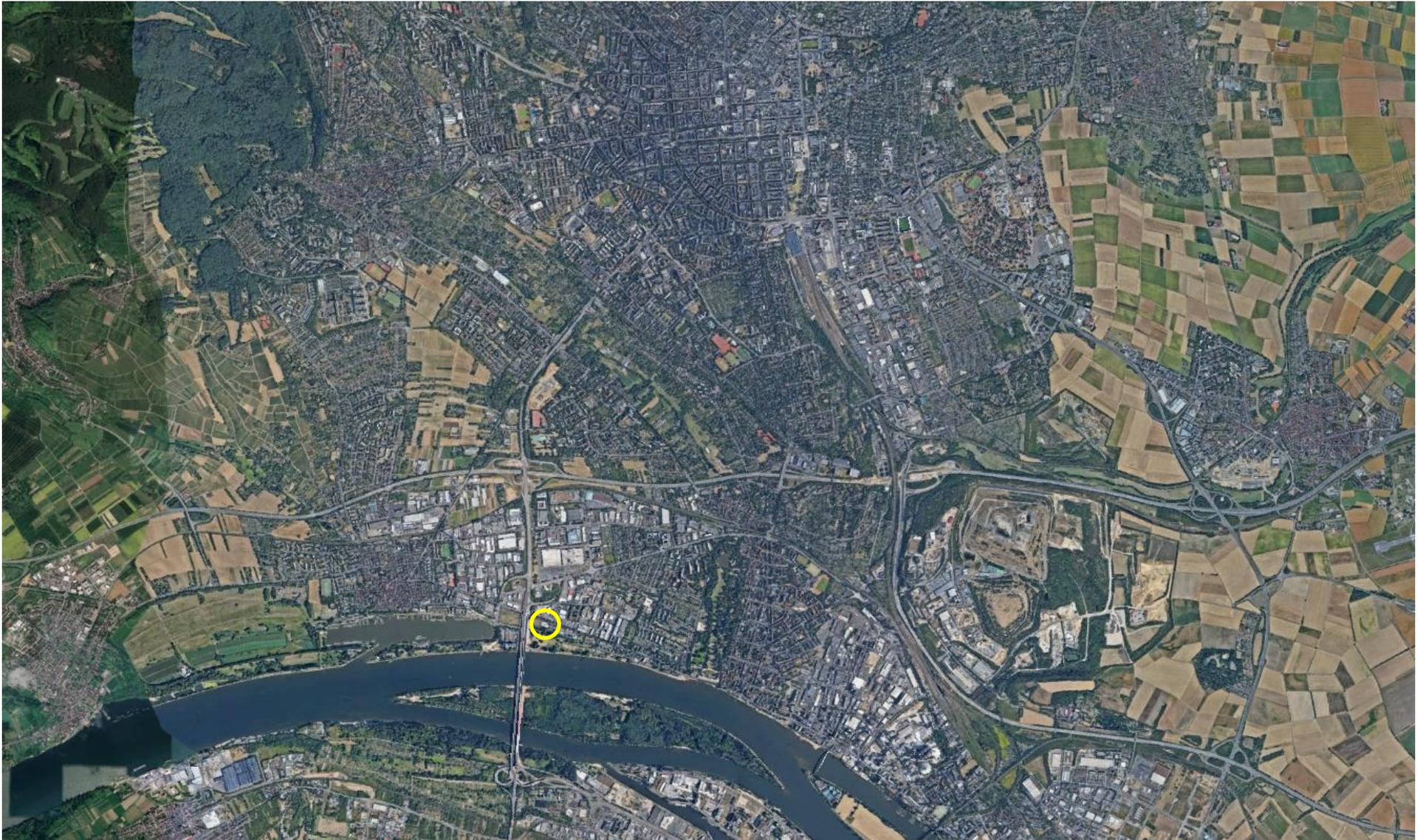
vermittelt die pädagogischen Ziele und die Arbeitsweise treffend und eindringlich.

Die Schule ist eine Ganztagschule und beginnt täglich um 8:30 Uhr. Die meisten SchülerInnen werden morgens mit Kleinbussen zur Schule gebracht und am frühen Nachmittag wieder abgeholt. Die Schule ist insofern ein prägender Lebensmittelpunkt für die SchülerInnen.

Die Nutzung hat unmittelbaren Einfluss auf die Gestaltung des Schulgebäudes. Beim Neubau der Fluxusschule vor 18 Jahren wurden viele Anforderungen aus Sicht der Nutzer gut umgesetzt. So wird – über das vollständige, mit zahlreichen sonderpädagogischen Räumen weit vom herkömmlichen Schulbau abweichende Raumangebot hinaus - die klare, übersichtliche Struktur des Gebäudes und die wohnliche Ausbildung der Klassenräume mit eigenen Küchen und z.T. Außenbereichen positiv hervorgehoben.

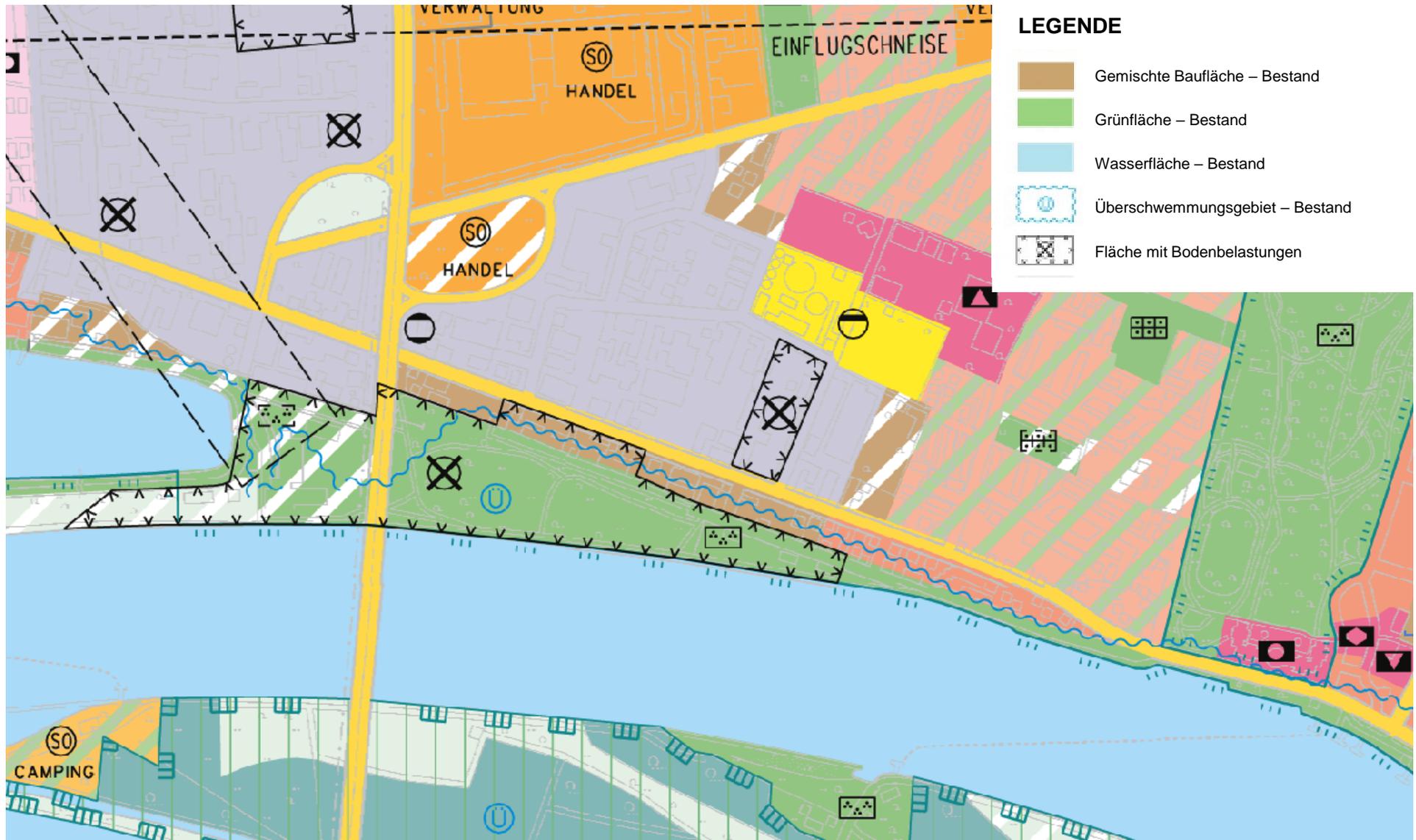
Der Raumbedarf / SchülerIn kann im Vergleich zur Regelschule näherungsweise mit 200% angesetzt werden. In der Außenstelle sollen Schüler im Grundschulalter untergebracht werden.

*Quelle: Website der Fluxusschule, Website der LH Wiesbaden*

















## SEG-Grundstück

Flurstücke:  
174/112, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5

Größe:  
4.582 m<sup>2</sup>

Eigentümerin:  
SEG-Stadtentwicklungsgesellschaft  
Wiesbaden mbH  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden



## LHW-Grundstück

Flurstücke:  
183/102, 182/100, 101, 190/98

Größe:  
3.810 m<sup>2</sup>

Eigentümer:  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden

Das gesamte **SEG-Grundstück** ist **dekontaminiert** worden, die LH Wiesbaden hat bei ihrem Grundstück auf eine Dekontamination verzichtet.

Hier ist von einer erhöhten Bodenbelastung auszugehen, daher sollten nach Möglichkeit Eingriffe in den Boden (z.B. Keller, Fundamente, Außenanlagen) vermieden werden.

Andernfalls muss das LHW-Grundstück noch dekontaminiert werden.



Bestehendes Gebäude  
(kein Denkmalschutz)

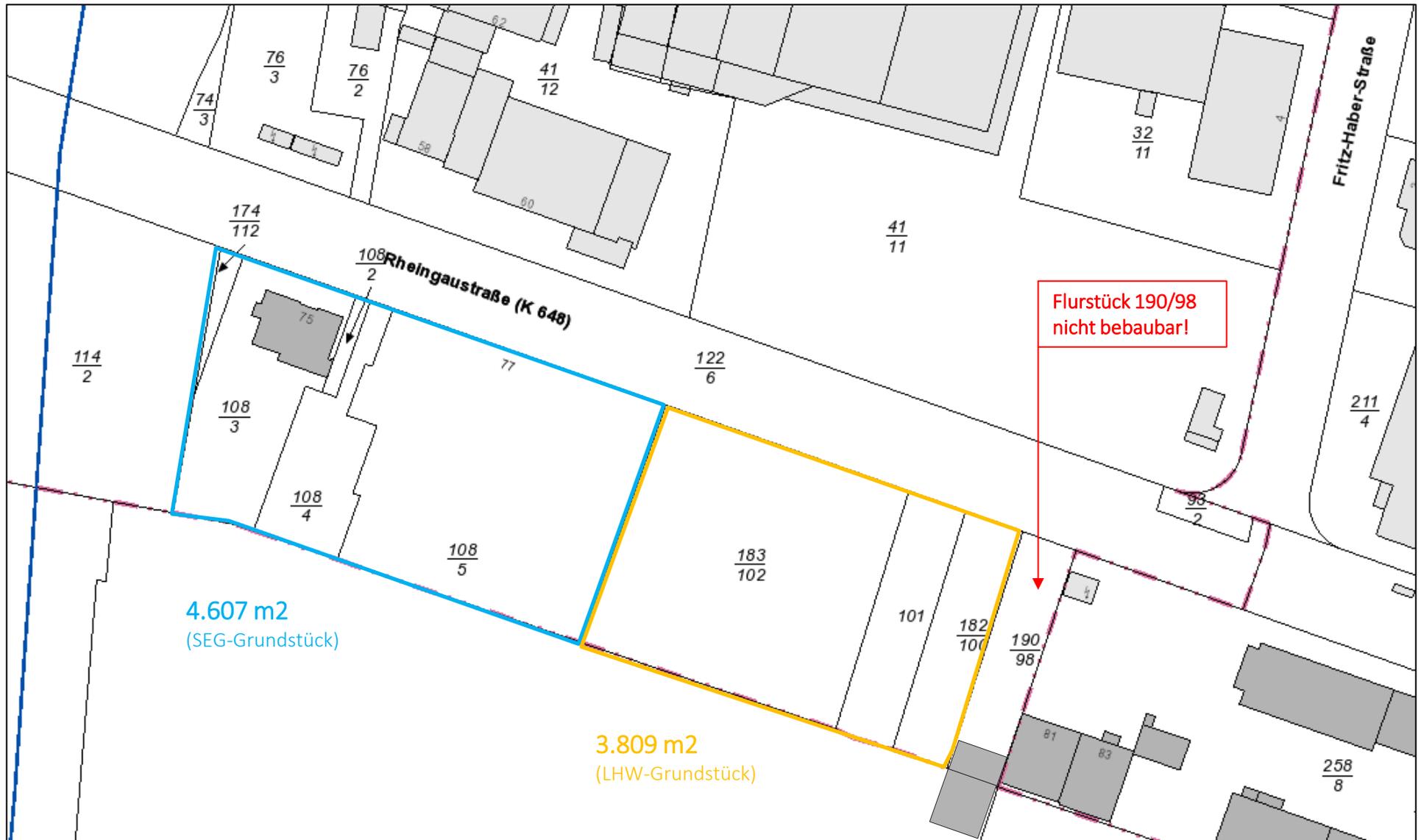


Versiegelte Fläche

# Grundstücksangaben Rheingaustraße 75-79



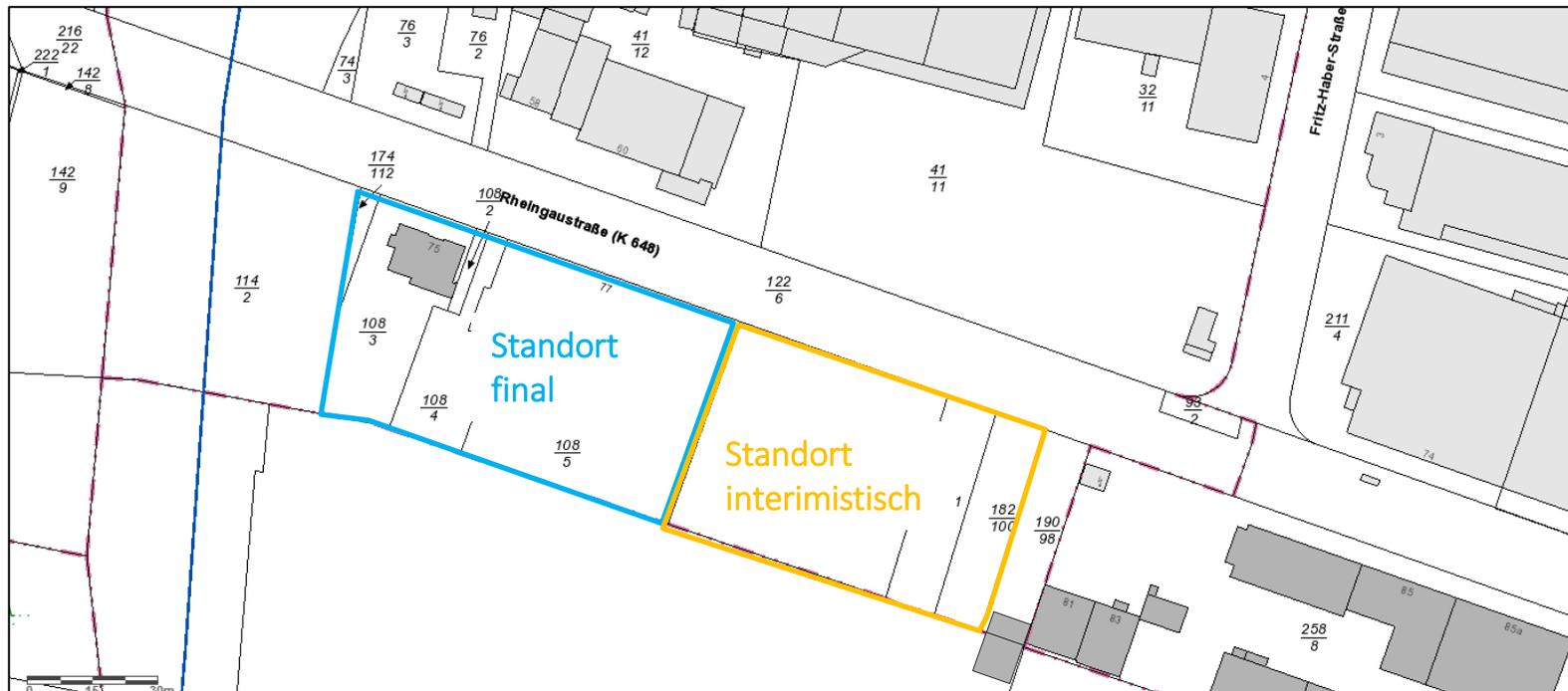
<b>Kataster</b>				
<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>	<b>Eigentum</b>	
4	108/5	2.806 m <sup>2</sup>	SEG	
4	108/3	1.084 m <sup>2</sup>	SEG	Final Standort 4.607 m <sup>2</sup>
4	108/2	62 m <sup>2</sup>	SEG	
4	174/112	72 m <sup>2</sup>	SEG	
4	108/4	583 m <sup>2</sup>	SEG	
4	183/102	2.624 m <sup>2</sup>	LHW	3.809 m <sup>2</sup>
4	101	598 m <sup>2</sup>	LHW	Interims Standort
4	182/100	587 m <sup>2</sup>	LHW	
4	190/98	544 m <sup>2</sup>	LHW	ACHTUNG Kanalbauwerk der ELW!
<b>SUMME</b>		<b>8.960 m<sup>2</sup></b>		<b>Nicht bebaubar</b>
<b>Angaben zum Bestandsgebäude # 75</b>				
Nutzfl. EG		156 m <sup>2</sup>		
Nutzfl. 1. OG		71 m <sup>2</sup>	<i>exkl. Zwischenpodest Treppe</i>	
Terrasse zu 25%		9 m <sup>2</sup>		
Nutzfl. 2. OG		8 m <sup>2</sup>	<i>nur als Lager nutzbar</i>	
<b>Hinweis: Geb # 75 wird im Bestand erhalten, alle weiteren Gebäude wurden bereits abgebrochen</b>				



Im Folgenden werden drei Bauoptionen untersucht:

1. **Interimslösung** in Container-Gebäuden als Ersatz für den Standort Breckenheim mit 5 Klassen
2. **Langfristige Lösung** in Container-Gebäuden für eine neue Förderschule mit 12 Klassen
3. **Langfristige Lösung** als **Neubau** für eine neue Förderschule mit 12 Klassen

Das Grundstück der Landeshauptstadt Wiesbaden soll dabei für die Interimslösung genutzt werden und das SEG-Grundstück für die langfristige Lösung.



# Variante 1 – Interimslösung in Container-Gebäuden

Als Ersatz für die Außenstelle in Breckenheim kann in einer kurzfristig zu realisierenden Container-Lösung die Außenstelle der Fluxusschule am Standort an der Rheingaustraße untergebracht werden. Dabei wird ein **reduziertes Raumprogramm** umgesetzt, das dem Raumprogramm in Breckenheim entspricht und in **5 Klassen** Platz für ca. **30-40 SchülerInnen** bietet.

Zum Sommer 2025 werden die **drei Container-Gebäude der Elisabeth-Selbert-Schule** frei und könnten **wiederverwendet** werden. Von den insgesamt drei Container-Gebäuden würden für die Außenstelle der Fluxusschule zwei benötigt werden (**Gebäude A** für Verwaltung und **Gebäude B** für die Klassen- und Fachräume).



# Variante 1 – Interimslösung in Container-Gebäuden



Reduziertes Raumprogramm mit 5 Klassen	max. Gesamt		min. Gesamt		Differenz	Bemerkungen
	(Angaben seitens Amt 40)		(SEG)		ggü. Soll	
	Soll Stk.	Soll m <sup>2</sup>	max. m <sup>2</sup>	min. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>1. Allgemeiner Unterrichtsbereich</b>						
Klassenräume	5	60,0	300,0	300,0	0,0	wichtig: Inkl Küchenzeile
Differenzierungsräume	0	10,0	0,0	0,0	0,0	8-12 qm; für das Provisorium derzeit nicht vorgesehen, aber sicher für eine dauerhafte Nutzung sinnvoll.
Mobilisierungsräume / Pflegeräume	0	10,0	0,0	0,0	0,0	derzeit nicht vorgesehen, Fluxusschule hat keine körperbehinderten Kinder
<b>2. Fachraumbereich</b>						
(Werkraum) Entspannungsraum	1	60,0	60,0	60,0	0,0	kein Werkraum, sondern Entspannungsraum Mail v. 09.04.24: Kompromiss Bestandsgebäude: zwei kleine Räume möglich
Lageraum Werkraum, Kunstraum, Musikraum	1	10,0	10,0	10,0	0,0	Lageraum Entspannungsraum, Kunstraum, Musikraum
(Keramikraum) / Kunstraum	1	50,0	50,0	50,0	0,0	nur Kunstraum, da Brennofenraum entfällt Mail v. 09.04.24: Kompromiss Bestandsgebäude: zwei kleine Räume möglich
Brennofenraum	1	10,0	10,0	0,0	-10,0	entbehrlich
Musikraum	1	60,0	60,0	60,0	0,0	Mail v. 09.04.24: Kompromiss Bestandsgebäude: zwei kleine Räume möglich
<b>3. Betreuung/Ganztag</b>						
Gruppenräume	0	0,0	0,0	0,0	0,0	
"Rückzugsgruppenräume" Snoezelraum	0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Raum Bibliothek, Ruhe Spiel gleichzeitig Schülerbibliothek	1	65,0	65,0	65,0	0,0	
Büroräume für Betreuungspersonal u. Schulsozialarbeit	2	25,0	50,0	0,0	-50,0	Klärung, vermutlich entbehrlich
Lageraum	1	50,0	50,0	0,0	-50,0	Klärung
Mehrzweckraum (teilbar) für Bewegung, Versammlungen, Veranstaltungen u.ä. mit mobiler Bühne	1	70,0	70,0	60,0	-10,0	so groß wie möglich in dem Gebäude; Hängeschaukel, Bällebad Mail v. 19.04.24: ca. Klassenraumgröße
Nebenraum (Lager für Mehrzweckraum)	1	10,0	10,0	0,0	-10,0	wünschenswert, aber nicht zwingend
Küche als Regenerierküche mit Nebenräumen und Lager	1	85,0	85,0	40,0	-45,0	Warmanlieferung, Essensausgabe in die Klassen. Angabe aufgrund Warmanlieferung Referenzobjekte auf 40qm reduziert
Pflegebad				10,0	+10,0	Mail v. 19.04.24: wird benötigt, Platz für 2 Personen mit Duscmöglichkeit

# Variante 1 – Interimslösung in Container-Gebäuden



Reduziertes Raumprogramm mit 5 Klassen	max. Gesamt		min. Gesamt		Differenz	Bemerkungen
	(Angaben seitens Amt 40)		(SEG)		ggü. Soll	
	Soll Stk.	Soll m²	max. m²	min. m²	m²	
<b>4. Organisation- und Verwaltungsbereich</b>						
Schulleitung	1	20,0	20,0	20,0	0,0	
Dienstzimmer Konrektor/-in	1	15,0	15,0	15,0	0,0	
Sekretariat	1	20,0	20,0	20,0	0,0	
Raum für Inklusionslehrkraft mit Therapiemöglichkeit	1	25,0	25,0	25,0	0,0	
Lehrerzimmer	1	45,0	45,0	45,0	0,0	5 Klassen, plus Zusatzkräfte= ca. 10-15 Personen (ASR A, 4.2, Faktor 3)
Räume Lehrerarbeitsplätze	5	15,0	75,0	0,0	-75,0	wünschenswert, aber nicht zwingend
Kopierraum	1	10,0	10,0	10,0	0,0	
Lehrmittelbücherei	1	25,0	25,0	25,0	0,0	
Archivraum	1	15,0	15,0	15,0	0,0	
Arzt-/Elternsprechzimmer	1	20,0	20,0	20,0	0,0	
Elternsprechzimmer	1	20,0	20,0	0,0	-20,0	entbehrlich
Hausmeisterzimmer	1	12,0	12,0	12,0	0,0	
Werkstatt/Lager Hausmeister	1	20,0	20,0	20,0	0,0	
Lager/Putzmittel	1	30,0	30,0	10,0	-20,0	Pumi. u. HAR; Angabe aufgrund Referenzobjekte reduziert
Lager für schulische Dinge	1	80,0	80,0	80,0	0,0	
Lager für Spiel u. Gartengeräte	1					Fahrgeräte für den Außenbereich
<b>Summe alle Flächen</b>			<b>1.252,0</b>	<b>972,0</b>		

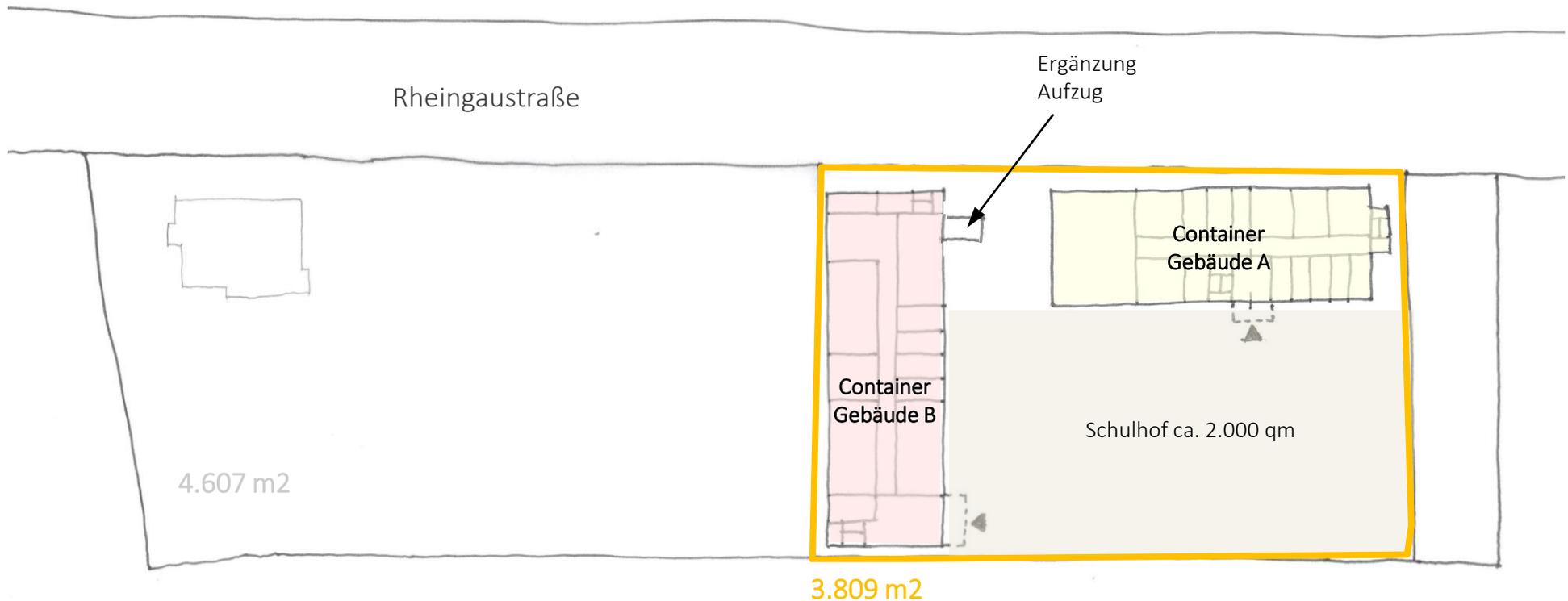
Raumbedarf Netto 972 m<sup>2</sup> bis 1.252 m<sup>2</sup> = rund 1.100 m<sup>2</sup>  
 zzgl. ca. 30% für Verkehrs- und Konstruktionsflächen = (+ 300 m<sup>2</sup>)

= ca. 1.450 m<sup>2</sup> BGF benötigt

# Variante 1 – Interimslösung in Container-Gebäuden

Der **Gebäude-Container A** wurde bereits am Standort Elisabeth-Selbert-Schule für die **Verwaltung** und die Unterbringung von **organisatorischen Räumen** sowie einem **Mehrzweckraum** genutzt und kann am Standort Rheingaustraße nahezu unverändert wiederverwendet werden. Der **Gebäude-Container B** enthält **Klassenräume** und seine Grundrissstruktur ist auch für die Bedürfnisse der Fluxusschule geeignet. Die beiden Container sind 2-geschossig, sodass insbesondere am Gebäude B ein **Aufzug** ergänzt werden muss. Das Gebäude A mit Lehrerzimmer und Nebenräumen im OG kann ohne Aufzug genutzt werden.

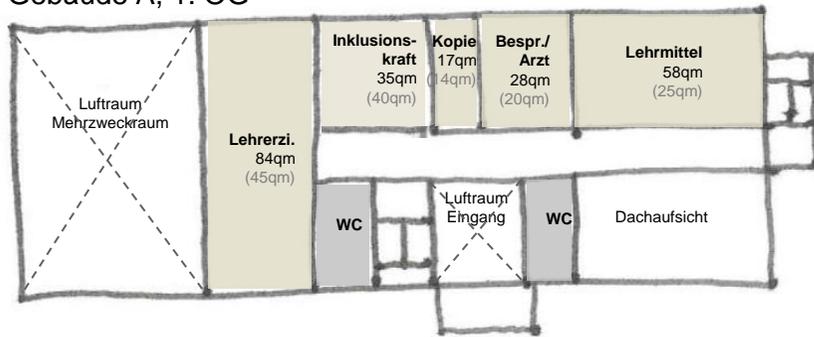
Der Schulhof darf nur auf der bereits versiegelten Fläche angeordnet werden, da das LHW-Grundstück nicht dekontaminiert wurde.



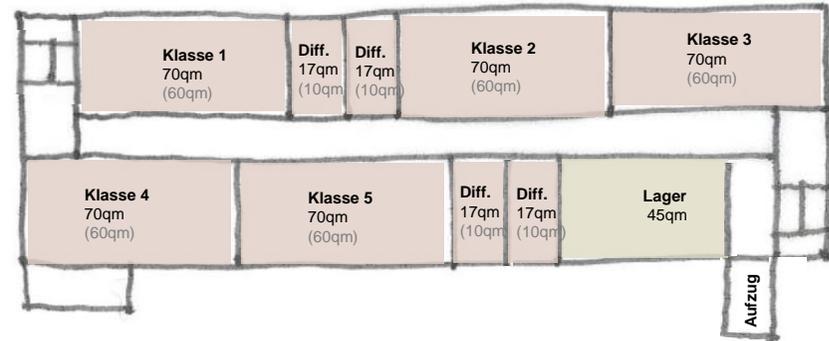
# Variante 1 – Interimslösung in Container-Gebäuden

Die nach dem **reduzierten Raumprogramm** für eine Förderschule benötigten Räume können **problemlos** in den beiden **Gebäude-Containern A+B** untergebracht werden. Einige der vorhandenen Räume in den Containern sind größer, als für die einzelnen Nutzungen gefordert wird, sodass die Gesamtfläche zwar über dem Flächenbedarf liegt, gleichzeitig aber nicht mehr Räume als nötig vorhanden sind.

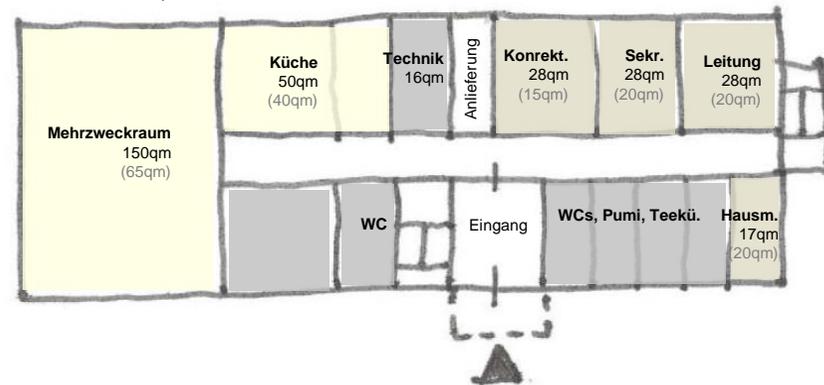
Gebäude A, 1. OG



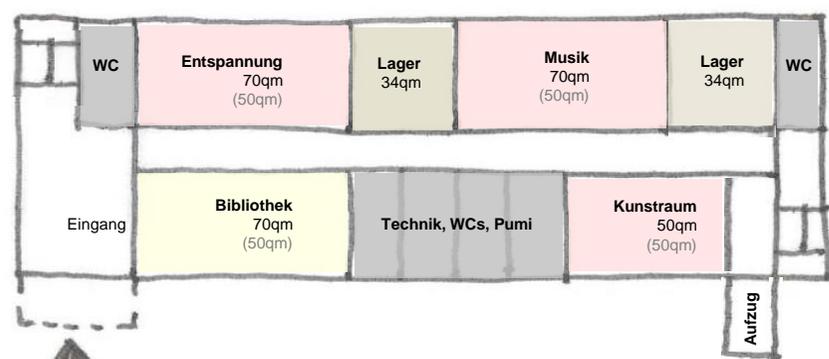
Gebäude B, 1. OG



Gebäude A, EG



Gebäude B, EG

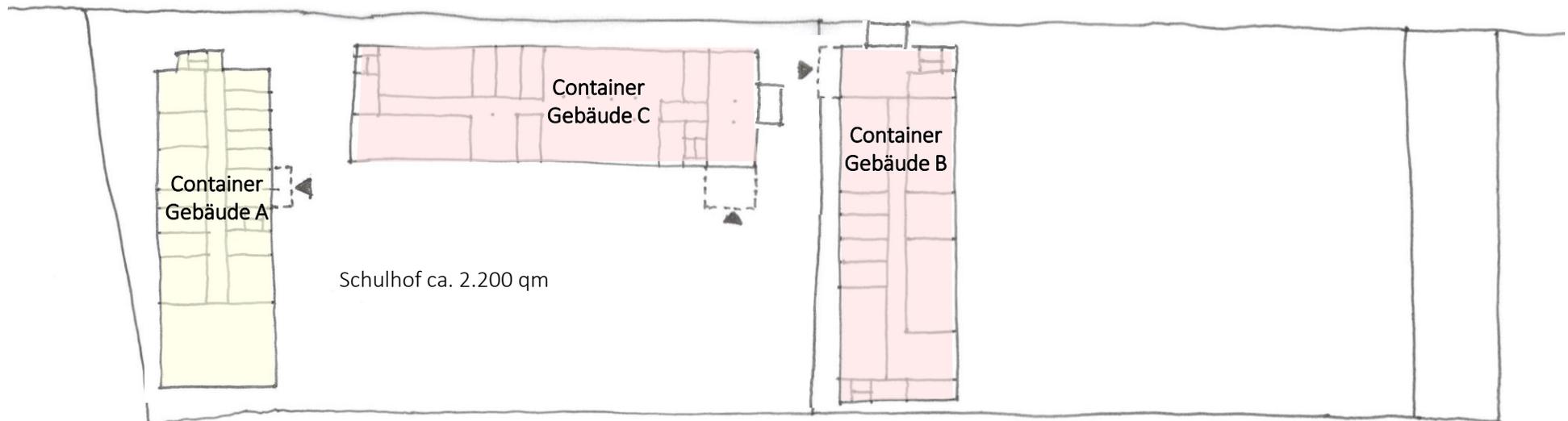


## Variante 2 – Langfristige Lösung in Container-Gebäuden

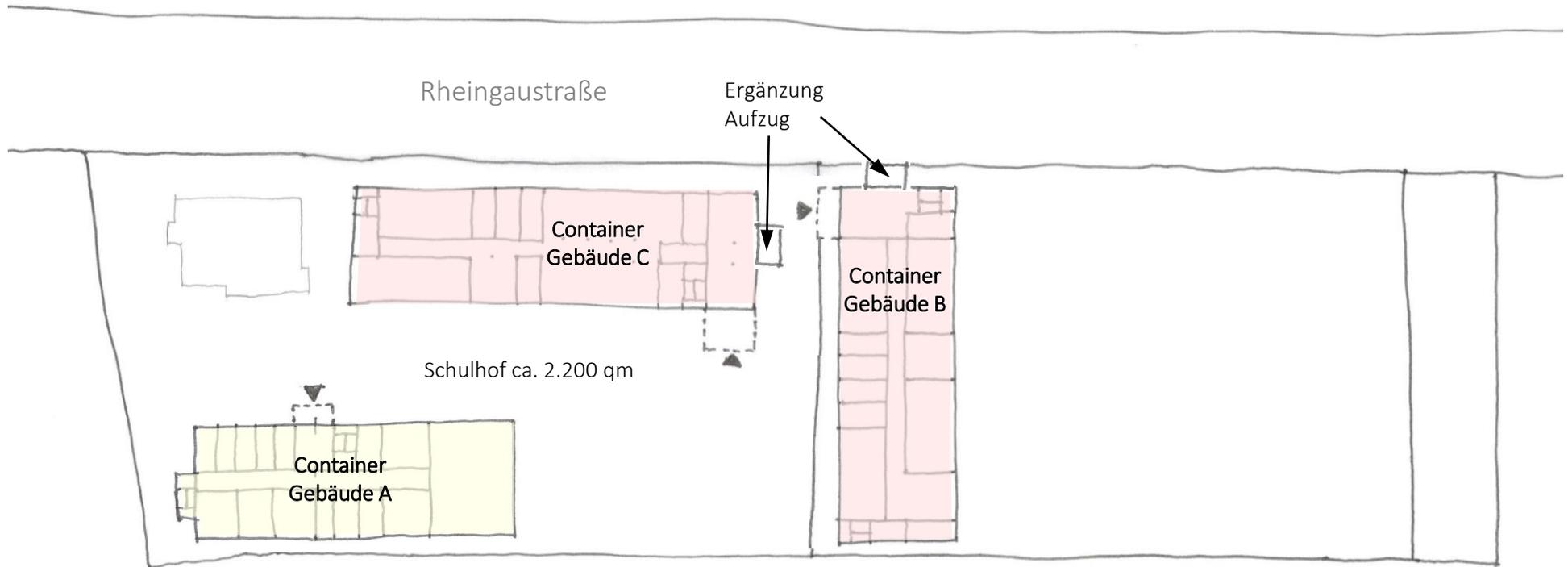
Unter Verwendung von **allen drei** frei werdenden **Gebäude-Containern** der Elisabeth-Selbert-Schule, könnte am Standort an der Rheingaustraße eine **vollständige Förderschule mit 12 Klassen** untergebracht werden. Die drei Gebäude-Container müssten auf dem größeren **SEG-Grundstück** und einem **kleinen Teil des LHW-Grundstücks** angeordnet werden, damit die Spielfläche auf dekontaminiertem Grund angeordnet werden kann.

Die Dämmwerte der Container erfüllen jedoch lediglich die Bauteilanforderungen, die an Gebäude bis zu einer **Standzeit von 24 Monaten** bestehen. Für die Elisabeth-Selbert-Schule wurde für die darüberhinausgehende Standzeit von insgesamt **36 Monaten** seitens Bauaufsicht **eine Befreiung** erteilt. Diese wird üblicherweise jedoch nur erteilt, wenn die Gebäude-Container als Interimslösung verwendet werden und in **absehbarer Zeit durch einen Neubau ersetzt** werden. Nach **Rücksprache** mit dem **Container-Hersteller (Fa. Kleusberg)** ist eine **längere Standzeit** von Gebäude-Containern nur möglich, wenn ein **hochwertigeres System** verwendet wird. Dies wäre z.B. mit dem Kleusberg 2750/3750 PLUS 60 System möglich, das eine Nutzungsdauer von **5 Jahren** zulässt. Eine **Ertüchtigung** des vorhandenen Systems Solid 2500/3000 Plus (= Container der Elisabeth-Selbert-Schule) ist **technisch nicht möglich**.

Eine **langfristige Nutzung** der **Gebäude-Container** ist somit **nicht möglich**, wird im folgenden dennoch der Vollständigkeit halber dargestellt.



Lageplan Variante 1: Abbruch Bestandsgebäude



Lageplan Variante 2: Erhalt Bestandsgebäude

# Variante 2 – Langfristige Lösung in Container-Gebäuden



Raumprogramm Förderschule	Anzahl Räume		Gesamt	Anmerkung
1. Allgemeiner Unterrichtsbereich		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Klassenräume	12	60,0	720,0	
Differenzierungsräume	12	10,0	120,0	
Mobilisierungsräume / Pflegeräume / Pflegebad	3	10,0	30,0	
Therapie- / Gymnastikraum (20-30 qm)	1	30,0	30,0	
Snoezelraum	1	15,0	15,0	
Lagerraum für Hilfsmittel pro Stockwerk (2 x 15 qm)	2	15,0	30,0	
2. Fachraumbereich				
Werkraum (50 qm)	1	50,0	50,0	
Nebenraum Werkraum	1	10,0	10,0	
Keramikraum / Kunstraum	1	50,0	50,0	
Nebenraum / Brennofenraum	1	10,0	10,0	
Musikraum (50 qm)	1	50,0	50,0	
Nebenraum Musik	1	10,0	10,0	
Fachraum Hauswirtschaft	1	50,0	50,0	
Lager für Fachraum Hauswirtschaft	1	10,0	10,0	
3. Betreuung/Ganztag				
Gruppenräume	0	0,0	0,0	aufgrund des Konzeptes im Klassenraum und in den Differenzierungsräumen abgebildet
"Rückzugsgruppenräume"	0	0,0	0,0	
Ganztagsraum	1	30,0	30,0	Bibliothek und Büros für Betreuung gestrichen, stattdessen Ganztagsraum vorgesehen - multifunktional nutzbar
Büroräume für Betreuungspersonal u. Schulsozialarbeit	2	25,0	50,0	
Lagerraum	1	50,0	50,0	
Mehrzweckraum / Foyer (teilbar) für Veranstaltungen u.ä. mit Bühne	1	150,0	150,0	
Nebenraum (Lager für Mehrzweckraum)	1	40,0	40,0	
Küche als Regenerierküche mit Nebenräumen und Lager	1	85,0	85,0	

# Variante 2 – Langfristige Lösung in Container-Gebäuden

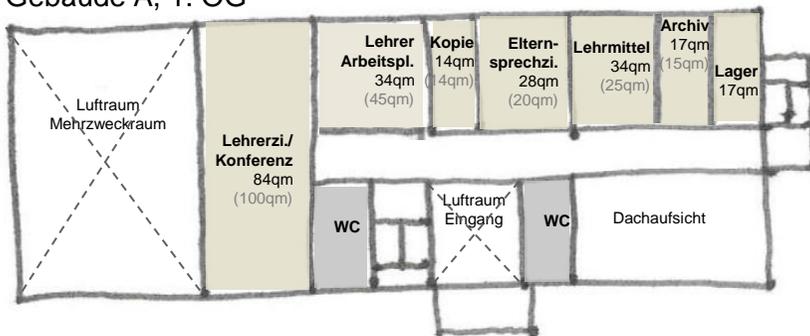


<b>4. Organisation- und Verwaltungsbereich</b>				
Schulleitung	1	20,0	20,0	
Dienstzimmer Konrektor/-in	1	15,0	15,0	
Sekretariat	1	20,0	20,0	
Raum für Inklusionslehrkraft mit Therapiemöglichkeit	1	25,0	25,0	
Lehrerzimmer / Konferenzraum	1	100,0	100,0	
Räume Lehrerarbeitsplätze	3	15,0	45,0	
Kopierraum	1	10,0	10,0	
Lehrmittelbücherei	1	25,0	25,0	
Archivraum	1	15,0	15,0	
Arzt-/Elternsprechzimmer	1	20,0	20,0	
Elternsprechzimmer	1	20,0	20,0	
Hausmeisterzimmer	1	12,0	12,0	
Werkstatt/Lager Hausmeister	1	20,0	20,0	
Lager/Putzmittel (dezentral, kleine Räume pro Ebene)	1	20,0	20,0	Gesamtfläche
Lager für schulische Dinge	1	80,0	80,0	
Lager für Spiel u. Gartengeräte ggf. in gut zugänglichen Keller	1			
Großer Aufzug, Fluchttreppe breit (Liegendtransport, Brandereignis)	1	N.N.	N.N.	Anforderung ohne qm-Angabe
<b>5. Turnhalle</b>				
Bewegungs- / Therapieraum	1	100,0	100,0	anstelle Turnhalle
<b>6. Außenanlage</b>				
Schulhof (4-6 qm pro SuS)			432,0	4003 - hier: 72x6 qm
Andienzone (Bring- und Holverkehr mit mehreren kleinen Bussen, Wendemöglichkeit)		N.N.	N.N.	qm ergänzen / 4004 - abhängig von der Erschließung, aber für mind. 12 Kleinbusse vorsehen, Aufstellfläche zum Ein- und Aussteigen
Ver- und Entsorgung			25,0	
Parkplatz (Bsp. Schweitzer-Schule) Größe Fluxusschule prüfen		N.N.	N.N.	qm ergänzen / 4003 - Stellplatzsatzung greift hier nicht wirklich, aber es sollte <b>pro Klasse ein Stellplatz</b> vorhanden sein = 12
<b>reine qm-Summe außer N.N.-Werte und Faktorisierung</b>			<b>2.594,0</b>	
<b>zzgl. Verkehrs- und Konstruktionsfläche (ca. Faktor 30% = 778 qm)</b>			<b>3.372,2</b>	<b>Ca.-BGF</b>
Vgl. mit Beispiel Fluxusschule (Bestandsschule, WI-Biebrich) inklusive hinzugerechnetem Faktor z.B. für Verkehrsflächen, Technikflächen. Der Faktor liegt zwischen 1,5 bis 1,7 je nach Schultyp und Erfordernissen.			<b>5.500-6.000</b>	<b>erforderliche Grundstücksfläche - abhängig von GRZ_GFZ</b>

# Variante 2 – Langfristige Lösung in Container-Gebäuden

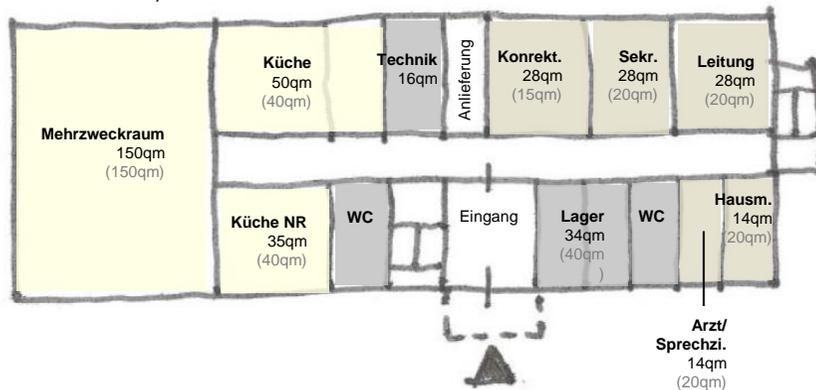
Wie bereits in Variante 1 beschrieben, könnte der **Gebäude-Container A** nahezu unverändert für die Unterbringung von organisatorischen Räumen und einem Mehrzweckraum wiederverwendet werden.

## Gebäude A, 1. OG



Grundriss-Darstellung nur nachrichtlich  
(Langfristige Nutzung von Container-Gebäuden nicht möglich)

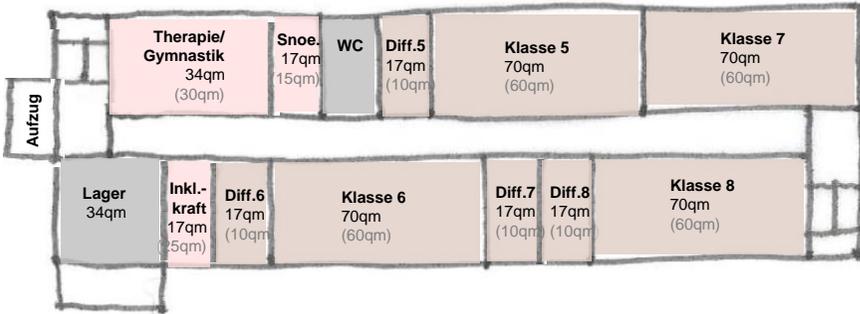
## Gebäude A, EG



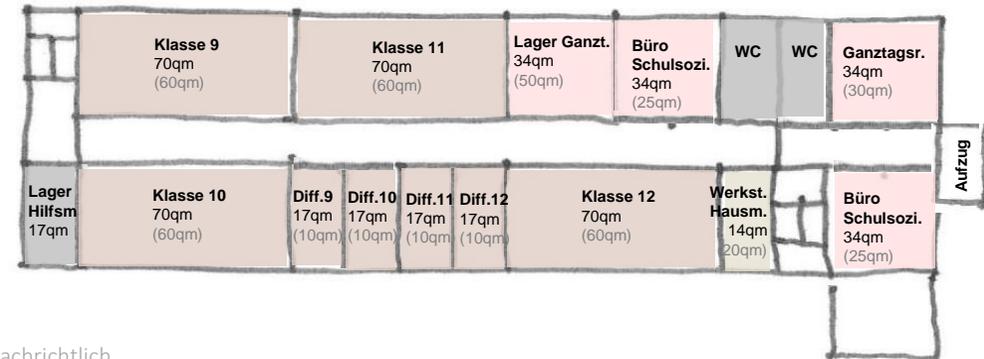
# Variante 2 – Langfristige Lösung in Container-Gebäuden

Die beiden **Gebäude-Container B und C** enthalten Klassenräume und bieten ausreichend Platz, um die Klassen- und Fachräume einer Förderschule mit 12 Klassen aufzunehmen. Beide Container sind 2-geschossig und es müsste jeweils ein Aufzug ergänzt werden.

Gebäude B, 1. OG

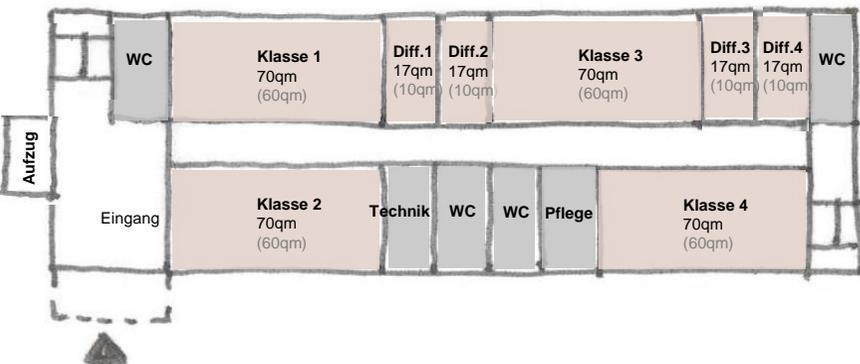


Gebäude C, 1. OG

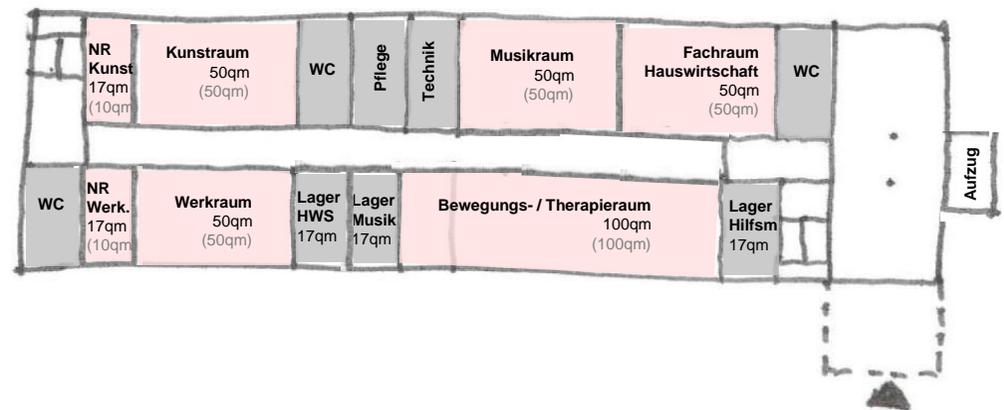


Grundriss-Darstellung nur nachrichtlich  
(Langfristige Nutzung von Container-Gebäuden nicht möglich)

Gebäude B, EG



Gebäude C, EG

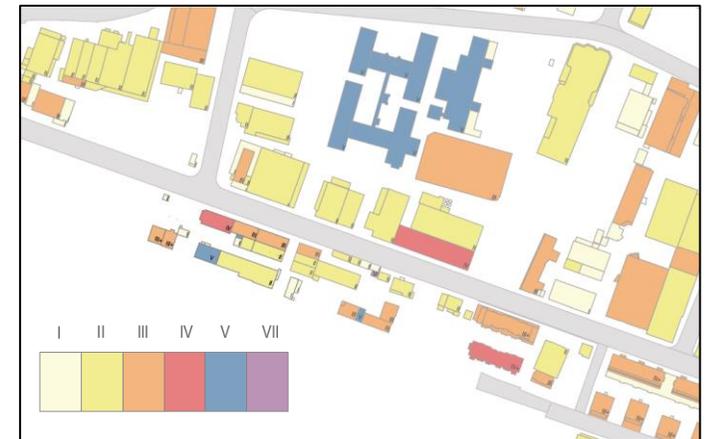


## Variante 3 – Langfristige Lösung in einem Neubau

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans, sodass für die Planung eines Neubaus der **§34 BauGB** zur Anwendung kommt.

Die nähere Umgebung weist eine eher **hohe Bebauungsdichte** mit einer **GRZ von 0,4 bis 0,66** auf. Die angrenzenden bestehenden Gebäude sind **bis zu 5-geschossig**.

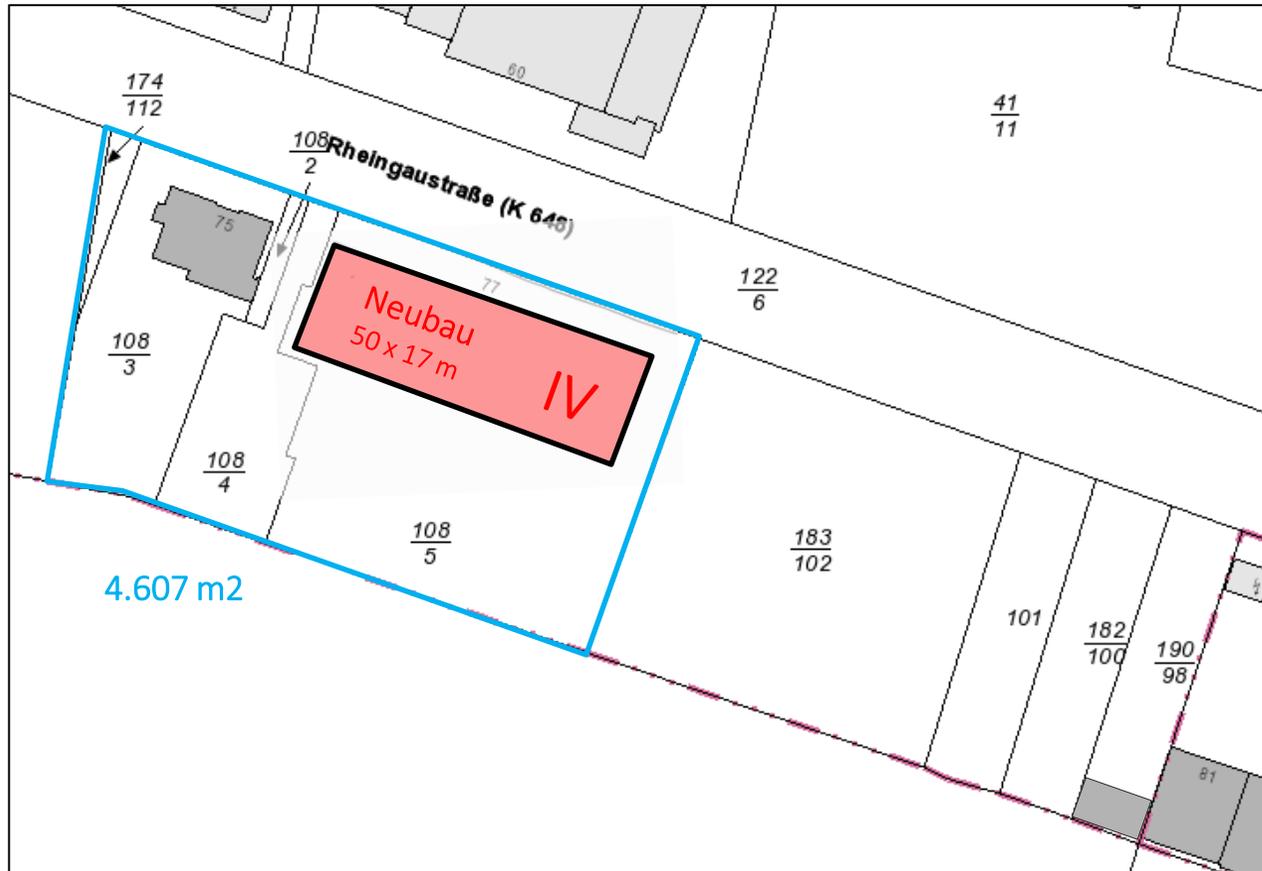
Baurechtlich möglich wäre somit auf dem Standort an der Rheingastr. 75-79 ein **4- bis 5-geschossiger** Neubau und eine **GRZ von 0,4 bis 0,6**.



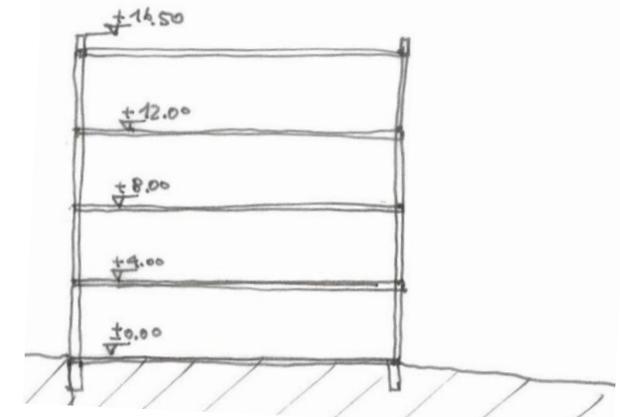
## Variante 3 – Langfristige Lösung in einem Neubau

Für eine **Förderschule mit 12 Klassen** wird unter Berücksichtigung des Raumprogramms (s. Seite 23-24) ein Gebäude mit einer **BGF von ca. 3.400 m<sup>2</sup>** benötigt. Das **Grundstück** sollte nach Raumprogramm eine Größe von **ca. 5.500 – 6.000 qm** haben, um die Spielfläche, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen usw. unterzubringen.

Das Grundstück an der Rheingaustraße ist **ca. 1.000 qm kleiner**, als nach Raumprogramm optimal wäre. Der Neubau kann jedoch als **kompaktes, 4-geschossiges Gebäude** geplant werden, sodass eine **ausreichend große Freifläche** für Schulhof und Stellplätze zur Verfügung steht.



Grundstück	= 4.607 m <sup>2</sup>
Neubau (50 m x 17 m)	= 850 m <sup>2</sup>
Bestandsgebäude	= 193 m <sup>2</sup>
GRZ ((850+193)/4.607)	= 0,23
Schulhof + Parkplatz	= 3.564 m <sup>2</sup>
Gebäude 4-geschossig (4 x 850 m <sup>2</sup> )	= 3.400 m <sup>2</sup> BGF



## Variante 3 – Langfristige Lösung in einem Neubau

**Zum Vergleich:** Die Liegenschaft der bestehenden Förderschule in der Pfälzer Str. hat eine Grundstücksgröße von ca. 5.443 qm und das Schulgebäude hat eine Grundfläche von ca. 1.500 qm. Es verbleibt eine Freifläche von ca. 3.950 qm.

Das Bestandsgebäude Rheingaustraße 75 steht nicht unter Denkmalschutz und könnte abgerissen werden, sodass ein größerer Freibereich von insgesamt 3.757 qm verbliebe.

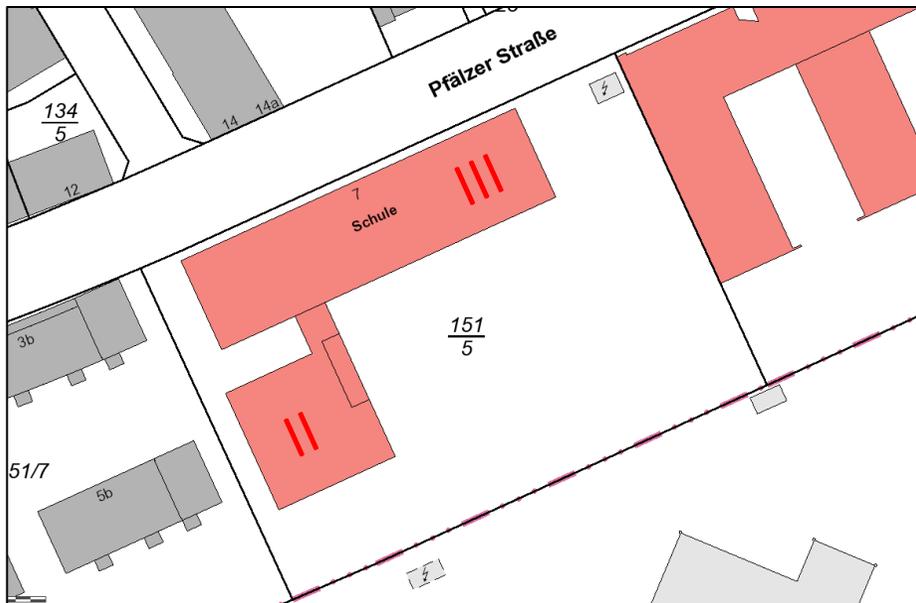
### Fluxusschule Pfälzer Straße in Wiesbaden-Biebrich

Grundstück = 5.443,42 qm

Schulgebäude (Grundfläche) = 1.496,59 qm

Schulhof + Parkplatz = 3.946,83 qm

(nur Schulhof/Spielfläche ca. 2.500 qm)



### Neubau Rheingaustraße

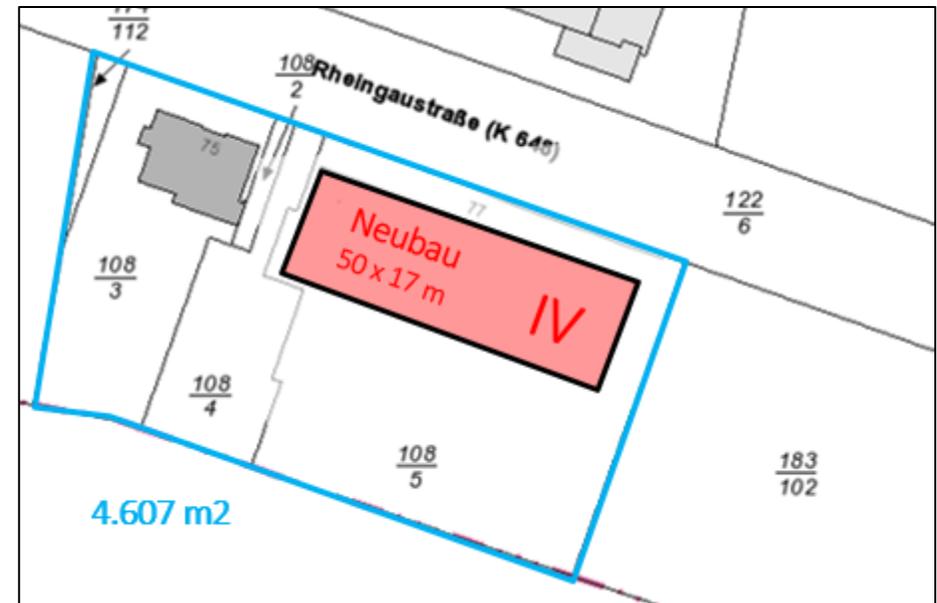
Grundstück = 4.607 m<sup>2</sup>

Neubau 50 m x 17 m = 850 m<sup>2</sup>

Bestandsgebäude = 193 m<sup>2</sup>

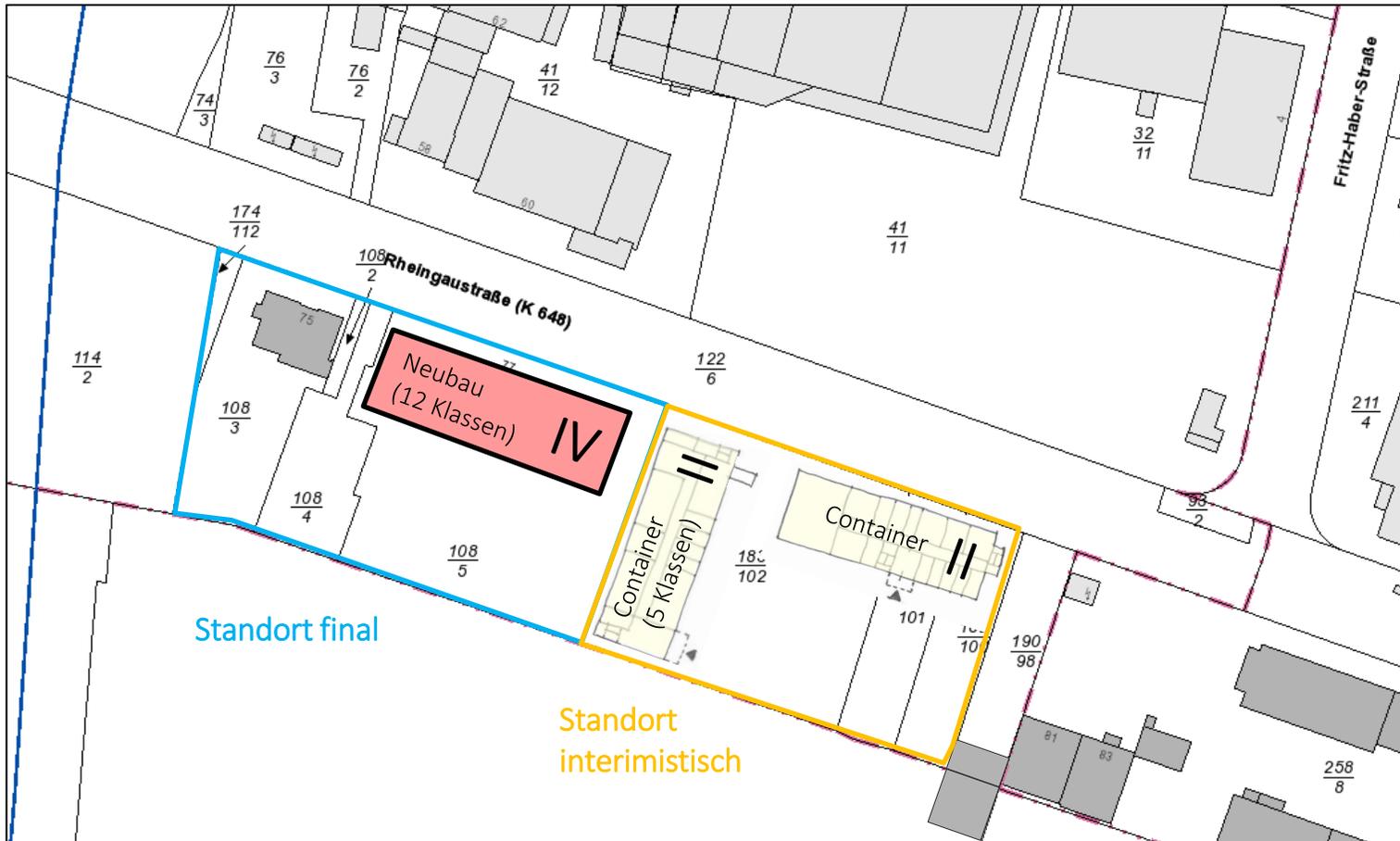
Summe Grundfläche = 1.043 m<sup>2</sup>

Schulhof + Parkplatz = 3.564 m<sup>2</sup>



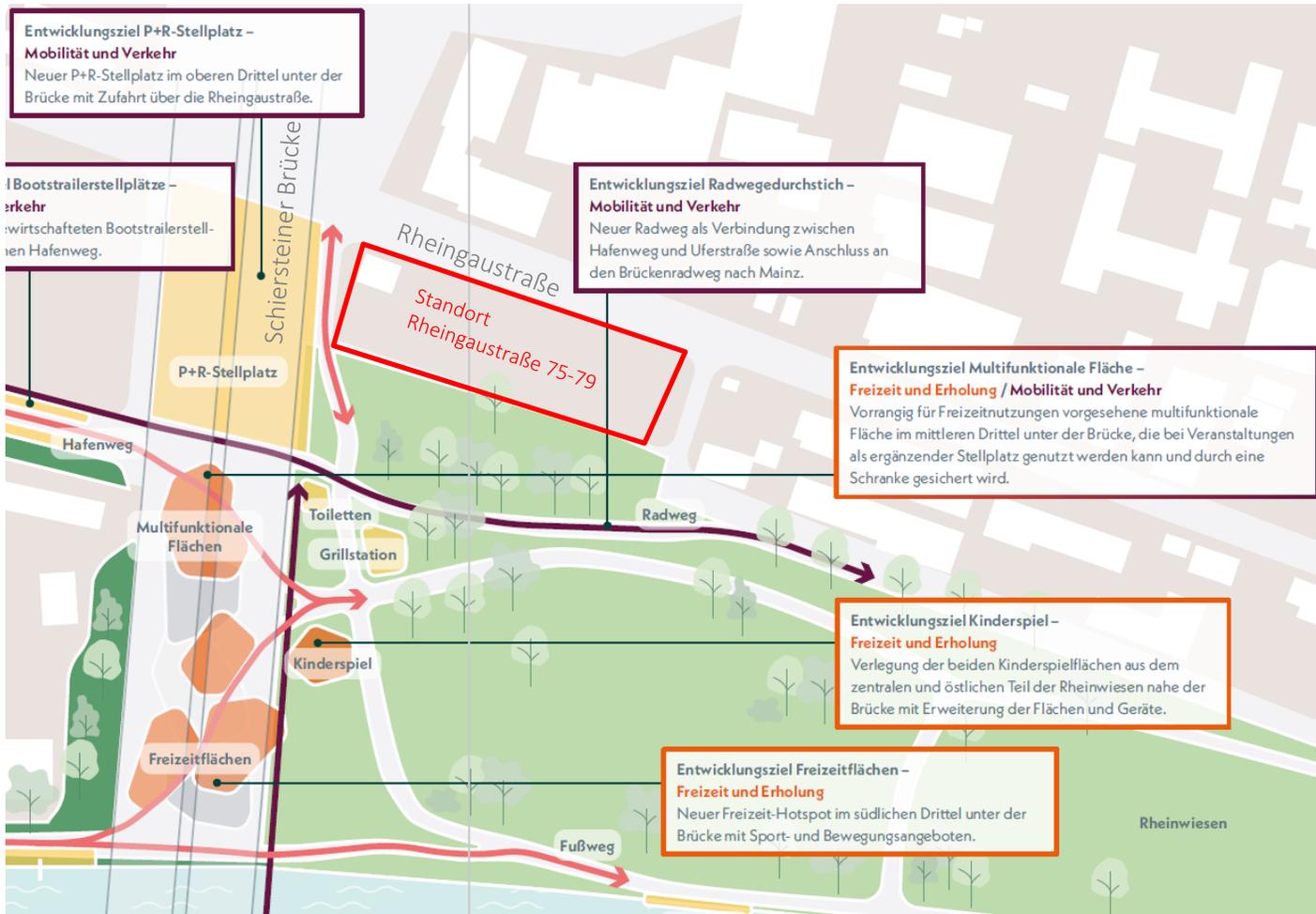
# Variante 3 – Langfristige Lösung in einem Neubau

Während ein **Neubau** für eine Förderschule mit **12 Klassen** auf dem **westlichen** geplant und gebaut wird, kann auf dem **benachbarten Grundstück** eine **Interimslösung** in zwei Gebäude-Containern für **5 Klassen** errichtet und kurzfristig zum 31.07.26 bezogen werden. Bis zu diesem Datum ist die Nutzung des aktuellen Interim-Standorts in Breckenheim beschränkt.



# Variante 3 – Langfristige Lösung in einem Neubau

Das **Rhein-Main-Ufer-Konzept** der Stadt Wiesbaden sieht für den Bereich unter der Schiersteiner Brücke und die angrenzenden **Rheinwiesen** eine umfangreiche **Neugestaltung** mit attraktiven **Aufenthaltsmöglichkeiten** und neuen **Rad- und Fußwegen** vor. Davon profitiert auch der Standort an der Rheingaustraße 75-79. Eine **Verdichtung** in Form eines **Neubaus** an dieser Stelle würde zudem eine städtebauliche Lücke schließen und **die städtebauliche Situation verbessern**.



## Variante 3 – Langfristige Lösung in einem Neubau

Unter der Schiersteiner Brücke, westlich des Standortes Rheingaustraße 75-79, soll ein neuer **Parkplatz** entstehen. Südlich davon ist eine multifunktionale **Spiel- und Freizeitfläche** mit Skate-Anlage geplant, die schließlich in die **Rheinwiesen** mit Spielplatz und Liegewiese übergeht.

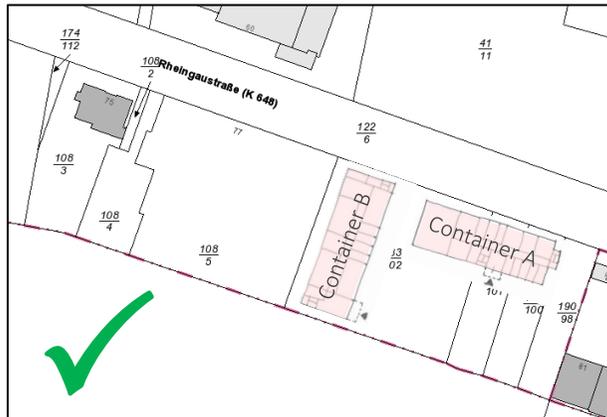
Der **Parkplatz** dient als **Puffer** zwischen der **Förderschule** und der **Freizeitfläche**, sodass die Schule trotz der Nähe zu den Freizeitflächen **reizarm** positioniert ist.



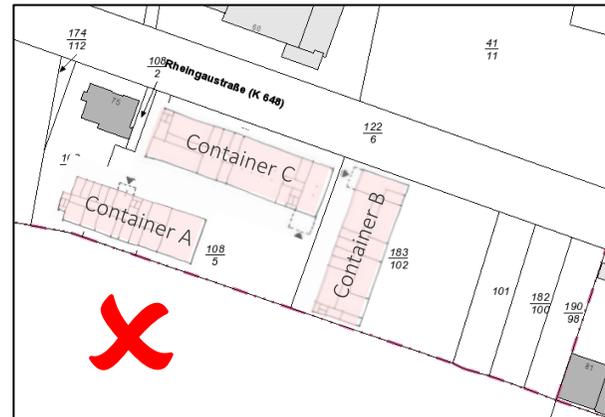
An dem Standort Rheingaustraße 75-79 in Wiesbaden-Biebrich kann sowohl eine **Interimslösung in Container-Gebäuden** als auch der **Neubau einer vollständigen Förderschule mit 12 Klassen** angeordnet werden. Die beiden Varianten können auch parallel erfolgen. Während der Planungs- und Bauphase eines Neubaus, kann auf dem anderen Grundstück eine Interims-Bebauung in den Container-Gebäuden der Elisabeth-Selbert-Schule untergebracht werden.

Eine **langfristige Unterbringung** einer Förderschule in den zum Sommer 2025 frei werdenden **Container-Gebäude** der Elisabeth-Selbert-Schule ist **nicht möglich**. Das verwendete Container-System ist nur für eine beschränkte Standzeit ausgelegt. Eine Ertüchtigung der Container mit dem Ziel einer längeren Standzeit ist nach Rücksprache mit dem Hersteller technisch nicht möglich.

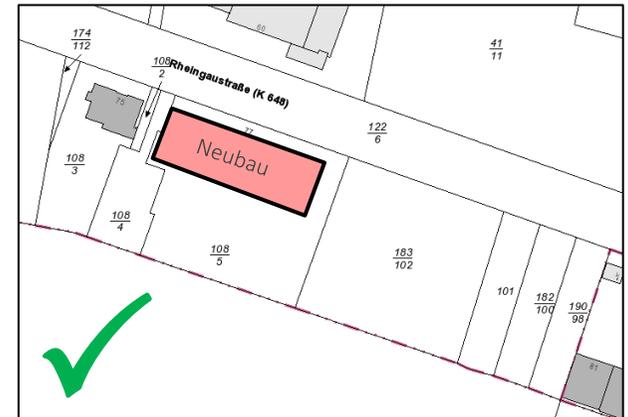
1 | Interimslösung (Container)



2 | Langfristige Lösung (Container)



3 | Langfristige Lösung (Neubau)



Stand: 18.12.2024



SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Konrad-Adenauer-Ring 11 – 65187 Wiesbaden

### **Abteilung Projektentwicklung**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Architektin Verena Thiels-McMurray

Dipl.-Ing. M.A. Architektin Caroline Krawczyk

SEG - Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Sitz der Gesellschaft: Wiesbaden

Amtsgericht Wiesbaden: HRB 2269

Geschäftsführer: Andreas Guntrum, Roland Stöcklin

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Stadtrat Andreas Kowol