



## MACHBARKEITSSTUDIE Fluxusschule an den Rheinwiesen

Terminliche Machbarkeit + Kostenrahmen, Stand 20.03.2025

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

SZENARIO 1 – Umsetzen der ESS-Container: Sonderablauf

SZENARIO 2 – Neue Container-Anlage: Normalablauf

SZENARIO 2a – Neue Container-Anlage: Sonderablauf

## SZENARIO 1 – Umsetzen der ESS-Container:

1. ESS-Container können nicht in Einzelteilen gelagert werden, sondern müssen aufgebaut werden (Leerstand):
  - **Baugenehmigung erforderlich!**
  - In Abstimmung mit Bauaufsicht ggf. auch nur Einreichung Bauantrag ausreichend.
  - Bauantrag müsste **vor** Grundsatzbeschluss eingereicht werden, um Terminplan zu halten.
  - Ggf. als „Lagerung“ deklarieren, sodass kein Bauantrag erforderlich ist → **kurzfristige Abstimmung Bauaufsicht**
  
2. ESS-Container für Standzeit von 24 Monate zugelassen. Geplant sind 48 Monate.
  - **Längere Standzeit mit Befreiung möglich, dann aber rechtzeitige Abstimmung mit Bauaufsicht!**
  - Befreiung ESS wurde für 36 Monate erteilt.
  
3. Direktvergabe an Fa. Kleusberg nur in Ausnahmefällen möglich.
  - Nachvollziehbare Begründung könnte auf der **bereits erfolgten Beschaffung** basieren. Eine **Abklärung mit Vergaberechtler** ist zwingend erforderlich.

## SZENARIO 2 – Neue Container-Anlage:

1. Schulstart in Containern nicht im Sommer 2026 möglich, sondern erst nach den Osterferien im April 2027.
  - **Aktueller Stand Breckenheim / Projektfortschritt „Neues Wohnen“?**
  - Interim Breckenheim müsste länger genutzt werden.
  - Dann Lösung, die GEG entspricht und keiner Befreiung bedarf.
  - Ggfs. sogar Lösung, die > 5 Jahre verwendbar und umsetzbar sind?

Beide Interims-Varianten sind i.d.R. nur in Verbindung mit der Planung eines Neubaus am Standort Rheingau Straße zulässig.  
Das Verfahren müsste umgehend starten, damit der Neubau im Sommer 2030 bezogen werden kann.

# Terminliche Machbarkeit



	2025												2026												2027												2030											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
<b>Szenario 1: Direktvergabe*</b>																																																
<b>ESS-Container, Fa. Kleusberg</b>																																																
Erstellung Sitzungsvorlage + Gremienlauf																																																
Bauantrag einreichen (vor Umsetzung d. Container!)	wer? ◆ Bauantrag																																															
Baugenehmigungsverfahren mit Befreiung Standzeit	6 Monate ◆ Baugenehmigung!																																															
Grundsatzbeschluss StVV 03.07.25 (nächste: 11.09.25)	◆ Grundsatzbeschluss																																															
ESS Container: Abbau ab 18.08.2025 (WiBau)	◆ Abbau ESS Container (WiBau)																																															
Direktvergabe* an Fa. Kleusberg Wiederaufbau																																																
ESS Container: Wiederaufbau an Rheinwiesen																																																
Standzeit Rheinwiesen o.N., Innenausbau																																																
Nutzung Standort Breckenheim endet (31.07.26)	◆ Breckenheim endet																																															
Schulstart in Containern (10.08.26)	◆ Schulstart in ESS Containern																																															
Mietzeit	Miete leerstehende Module (12 Mo)   Miete genutzte Module (48 Mo)																																															
<b>Szenario 2: Planung VgV-Verfahren</b>																																																
<b>Neue Container-Anlage</b>																																																
Erstellung Sitzungsvorlage + Gremienlauf																																																
Grundsatzbeschluss StVV 03.07.25 (nächste: 11.09.25)	◆ Grundsatzbeschluss																																															
Planungsvertrag LHW / SEG																																																
Vergabeverfahren Planungsleistung Achitekt, Oberschw.	6 Monate																																															
Planung Interimscontainer																																																
Bauantrag einreichen	◆ Bauantrag																																															
Baugenehmigungsverfahren mit Befreiung für 3 Jahre	6 Monate ◆ Baugenehmigung																																															
Plausi + Ausführungsbeschluss																																																
Ausschreibung + Vergabe Interimscontainer																																																
Fertigung / Aufstellung der Container	Fertigung   Aufstellung																																															
Nutzung Standort Breckenheim endet (31.07.26)	◆ Breckenheim endet																																															
Schulstart in Containern (10.08.26)	◆ Schulstart in Containern																																															
Mietzeit	Miete (40 Mo) ◆ Baugenehmigung endet																																															
<b>NEUBAU</b>	Verfahrensdauer, inkl. Bauzeit: ca. 5 Jahre (= Fertigstellung Neubau im Sommer 2030) ◆ Schulstart in Neubau																																															

\*Nur in bestimmten Ausnahmefällen zulässig

## SZENARIO 1 – Umsetzen der ESS-Container:

Aktuelle Kostenschätzung der Fa. Kleusberg zur Umsetzung der beiden ESS-Container A + B:

Umsetzen der Container A + B inkl. BE, Lieferung, Montage, Kran, Betonfertigteileplatten	ca. 231.400 Euro
Ausbau und Inbetriebnahme zur Schulnutzung	ca. 432.200 Euro
Optional: Zusatzdach (sommerlicher Wärmeschutz)	ca. 180.000 Euro
Ergänzung Aufzug	ca. 195.000 Euro
Rückbaukosten	ca. 74.000 Euro
<u>Miete für 1 Jahr Leerstand (28.323 Euro/Mo)</u>	<u>ca. 339.876 Euro</u>

**Baukosten bis Inbetriebnahme / Mietbeginn ca. 1.453.000 Euro**

**Planungskosten, Leistung Architekt (15 %) ca. 170.000 Euro**

Mietpreis Schulnutzung (33.558 Euro / Monat)

3 Jahre	ca. 1.208.088 Euro
4 Jahre	ca. 1.610.784 Euro

Alle Preise netto

## SZENARIO 2 – Neue Container-Anlage:

Grobe Kostenschätzung auf Grundlage des Angebots der Fa. Kleusberg von 2020 für die drei Elisabeth-Selbert-Container:

Container A + B + C (Angebot 2020) ca. 3.200.000 Euro  
inkl. Lieferung und Montage – ohne Miete

Daraus abgeleitete Kostenschätzung für zwei neue Container:  
(analog ESS A + B, ca. 2.500 m<sup>2</sup> BGF)

2/3 von 3.200.000 Euro	= ca. 2.200.000 Euro
+ 3% Baukostensteig. für 6 Jahre (2020-2026)	+ ca. 430.000 Euro
<u>+ Aufzug</u>	<u>+ ca. 195.000 Euro</u>

**Baukosten bis Inbetriebnahme / Mietbeginn ca. 2.825.000 Euro**

**Planungskosten, Leistung Architekt (15 %) ca. 420.000 Euro**

*(Schwellenwert 2025 = 221.000 Euro)*

