



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung II Punkt 6 der öffentlichen Sitzung am 2. September 2025

Vorlagen-Nr. 25-V-40-0018

Außenstelle Fluxusschule Interim Rheingaustraße (Grundsatz- und Ausführungsvorlage)

Beschluss Nr. 0079

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- 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 freiwerdende 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 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 (1 Euro/qm). 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. Der Vertrag steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt des Zustandekommens einer Finanzierung der benötigten Mittel. Dazu wird die Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft der Landeshauptstadt Wiesbaden geprüft. Nach Vorliegen der konkreten Finanzierungsparameter wird von Dezernat III/20 eine gesonderte Sitzungsvorlage zur finalen Beschlussfassung über die Bürgschaft eingebracht.

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.

12. Der Magistrat wird gebeten,

1. nach Flächen für einen dauerhaften Standort einer dritten Förderschule GE zu suchen.

2. zum Interimsstandort Rheingaustraße in den Dialog mit dem Schulelternbeirat der Fluxusschule zu gehen.

(antragsgemäß Magistrat 26.08.2025 BP 0518, Nr. 12 ergänzt durch den Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften vom 28.08.2025 BP 0093)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .09.2025

Christa Gabriel
Vorsitzende