

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1295/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.01.2023

Amt: Dezernat III
 Aktenzeichen/Telefon: DezIII/-1011
 Verfasser/-in: Link, Claudia

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Schule, Bildung, Demokratieförderung, Kultur und Sport		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss		Beratung
Ortsbeirat Wieseck		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Außenstelle Grundschule Weiße Schule Wieseck
 hier: Anmietung eines Gebäudes als einzügige Außenstelle der Grundschule Weiße Schule Wieseck**

Antrag:

1. „Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Weiße Schule in Wieseck aufgrund der Schüler:innenzahsentwicklung im Schulbezirk mit hoher Wahrscheinlichkeit ab Schuljahr 2024/2025 in weiteren Jahrgängen vierzünftig organisiert werden muss. Am Standort der Schule gibt es keine Erweiterungsflächen mehr, sodass eine einzügige Außenstelle an anderem Ort im Schulbezirk errichtet werden muss.
2. Nach Abschluss der Standortsuche und der Bewertung der unterschiedlichen Möglichkeiten soll die Außenstelle der Weißen Schule Wieseck im Mietmodell mit Kaufoption auf einem noch zu vermessenden Teil des Grundstücks 134/5 in der Gemeinde Wieseck Flur 2 (Kiesweg) von der Fa. WFF Immobilien Gießen GmbH & Co. KG zum Schuljahr 2024/2025 angemietet werden. Hierbei handelt es sich um ein Schulgebäude in Holzbauweise sowie ein als Schul- und Spielhof taugliches Außengelände. Beides wird entsprechend des zwischen allen Beteiligten abgestimmten Raum- und Nutzungskonzeptes errichtet.
3. Dazu wird der Abschluss eines Mietvertrages mit der Fa. WFF Immobilien Gießen GmbH & Co. KG mit folgenden Eckpunkten beauftragt:
 - Fertigstellung Sommer 2024
 - Monatliche Miete: ca. 34.500 € (Gebäude, Schul- und Spielhof, Parkplätze) zuzüglich Nebenkosten

- Laufzeit des Mietvertrages: 15 Jahre, eine Verlängerung ist möglich
- Kündigungsfrist: 15 Monate
- Kaufoption

4. Die Auswirkungen der Mietzahlungen auf die künftigen Haushaltsjahre werden zur Kenntnis genommen.“

Begründung:

Situation und Bedarf

Die Weiße Schule Wieseck hat auf Grund steigender Schüler:innenzahlen einen erhöhten Raumbedarf. Gemäß Schulentwicklungsplan weisen die Daten für die nachfolgenden Jahrgänge im Grundschulbezirk der Weißen Schule Wieseck darauf hin, dass es zu deutlichen Steigerungen der Gesamtschülerzahl kommen wird. Entsprechend der Zahlen des Schulentwicklungsplanes sowie im Hinblick auf die weitere Entwicklung der kommenden Jahre ist durch neu entstehende Baugebiete und dem Wachstum der Stadt Gießen davon auszugehen, dass die Weiße Schule Wieseck zumindest über längere Zeit vierzünftig, das entspricht sechzehn Klassen, aufgestellt sein wird. Aktuell besuchen 277 Schüler:innen die Grundschule in den Klassen 1 - 4, was einer Anzahl von 13 Klassen entspricht. Dadurch wurde es bereits in diesem Schuljahr erstmalig notwendig, zwei Container auf dem kleinen Außengelände der Grundschule aufzustellen. Aufgrund der begrenzten soll dies aber nur von kurzer Dauer sein.

Gemäß den Prognosedaten aus der Einwohnermeldestatistik ergibt sich, dass sich die Schüler:innenzahl in den nächsten fünf Jahren auf über 300 Schüler:innen erhöhen wird. Dabei sind weitere Neubausiedlungen nicht berücksichtigt.

Weiße Schule Wieseck,
Prognose für die Schuljahre 2023/24 bis 2027/28
Stand: Meldestatistik
vom 10.01.2023

Stufe	2023/24		2024/25		2025/26		2026/27		2027/28	
	KI	SuS	KI	SuS	KI	SuS	KI	SuS	KI	SuS
1	4	81	3	75*	3	73*	4	79	4	95
2	4	84	4	81	3	75*	3	73*	4	79
3	3	63	4	84	4	81	3	75*	3	73*
4	3	65	3	63	4	84	4	81	3	75*
		293		228		313		308		322

Die aktuellen Höchstgrenzen für Grundschulklassen liegen bei 25 Kindern, sodass die Prognosen, die mit * gekennzeichnet sind, knapp unter der Einrichtung einer weiteren Klasse liegen.

Zudem entsteht zusätzlicher Raumbedarf durch erweiterte Angebote der so genannten Vorlaufkurse für zugewanderte Schüler:innen, die seit dem Schuljahr 2022/23 für die Kinder, die einen festgestellten Deutsch-Förderbedarf haben, verpflichtend sind. Zusätzlich zu den 277 Kindern werden aktuell an der Weißen Schule 33 Kinder in drei Vorlaufkursen unterrichtet.

Vor diesem Hintergrund sollen zusätzliche Unterrichtsflächen für vier Klassen sowie den dazugehörigen Fach- und Ganztagsräumen, Mensa und Flächen für das Personal durch das Errichten eines neu zu bauenden Schulgebäudes an anderer Stelle im Grundschulbezirk entstehen, da die Grundstücksfläche der Grundschule am Standort keine weiteren Containeraufbauten oder Gebäudeanbauten erlaubt.

Standortsuche

Für die Außenstelle wurden verschiedene Standorte im Hinblick auf Lage, Verfügbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Umsetzungszeitraum systematisch untersucht.

Die Standortsuche umfasste einen Radius von ca. 1000 m ausgehend von der Stammschule innerhalb des Schulbezirkes und untersucht wurden bebaubare Flächen sowohl in kommunalem Besitz als auch private Flächen.

Es wurde eine Ausschreibung in Form einer amtlichen Bekanntmachung am 4. Oktober 2022 veröffentlicht. Daraufhin ging lediglich ein Angebot der HAKA Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG für die Liegenschaft der Fa. WFF Immobilien Gießen GmbH & Co. KG fristgemäß ein.

Drei Flächen kamen in die engere Wahl, davon waren zwei in überwiegend kommunalem Besitz und eine Fläche privat.

a) Standort an der Friedrich-Ebert-Schule

Die Fläche ist im Prinzip geeignet, sie befindet sich überwiegend in kommunaler Hand, allerdings müssten weitere Flächen hinzugekauft werden.

Die Fläche weist eine hohe ökologische Sensibilität auf (Streuobstwiese, Baumbestand). Die Bebauung wird kritisch gesehen. Auch ist nicht kalkulierbar, in welchem Zeitraum die Kommune die für die Bebauung notwendigen Flächen erwerben könnte.

Für die Umsetzung wäre die Kommune Bauherr, die Liegenschaft entstünde im Eigentum der Universitätsstadt Gießen.

Der Zeitplan sieht eine Fertigstellung frühestens im Laufe des Schuljahres 2025/26 vor.

b) Standort am Bürgerhaus Wieseck, angrenzend an Parkplatz und Saalbau Schepers:

Die Fläche ist im Prinzip geeignet, sie ist überwiegend in kommunaler Hand, kleinere Flächen müssten auch hier hinzugekauft werden.

Voraussetzung für die Bebauung ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Hierzu sind auch Umlegungen, Neuordnungen der Parkfläche und Infrastrukturmaßnahmen notwendig, Voruntersuchungen zum Bebauungsplanprozess sind im Jahr 2022 erfolgt. Aufgrund der Größe eines möglichen Baufeldes müsste dreigeschossig gebaut werden, damit das Raumprogramm abgebildet werden kann und ein ausreichend großer Schul- und Spielhof entsteht. Hierfür wäre sicher auch ein Teil des Parkplatzes notwendig.

Für die Umsetzung wäre die Kommune Bauherr, die Liegenschaft entstünde im Eigentum der Universitätsstadt Gießen. Vorteilhaft wären die Sportanlagen und die Sporthalle in unmittelbarer Nähe des Standortes.

Der Zeitplan sieht eine Fertigstellung frühestens aufgrund des vorzuschaltenden Bebauungsplanverfahrens 2026 vor.

c) Fläche am Kiesweg

Die Fläche wird aktuell durch die Gesellschaft HAKA Projektentwicklung GmbH & Co KG entwickelt. Der Investor hat ein Angebot unterbreitet, eine Schule gemäß Raumprogramm zu erbauen und an die Kommune zu vermieten.

Die Fläche ist geeignet und kann sofort bebaut werden.

Die Kommune würde das Gebäude mieten, eine Kaufoption kann vereinbart werden. Eigene Ressourcen (Investitionsmittel, Personalressourcen) werden für die Errichtung des Gebäudes nicht benötigt.

Der Zeitplan sieht eine Fertigstellung im Sommer 2024 vor.

Ergebnis der Abwägung

In der Betrachtung der drei Varianten wurde zunächst Variante a) aufgrund der ökologischen Bedeutung der Fläche sowie Unwägbarkeiten bei der Realisierung ausgeschlossen und zwischen den beiden zur Verfügung stehenden Varianten abgewogen.

Daraus ergab sich ein eindeutiger Vorteil für Variante c). Das Vorhaben könnte so dem Bedarf gemäß bis zum Sommer 2024 realisiert werden und in die Nutzung gehen. Unmittelbare Investitionskosten für Erschließung und Bau eines Gebäudes und für die Gestaltung eines Schul- und Spielhofes würden nicht anfallen, ebenfalls keine weiteren Kosten für Interimslösungen. Auch wären keine Verzögerungen durch ein Bebauungsplanverfahren gegeben.

Unabhängig davon wäre sicher sinnvoll, im Rahmen des anstehenden Verfahrens zur Neuordnung der Fläche am Bürgerhaus die der Betrachtung zugrunde gelegte Fläche als Gemeinbedarfsfläche perspektivisch als Option zu sichern.

Beschreibung des Vorhabens

Das Angebot für die Umsetzung am Kiesweg umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 3900 m² und eine Gebäudefläche von ca. 1400 m². Das Gebäude wird nach Konfiguration des Mieters schlüsselfertig erstellt, es handelt sich um ein nicht unterkellertes eingeschossiges Gebäude in Holzmodulbauweise (Außenwände und tragende Innenwände in CLT-Massivholzbauweise) mit dem GEG-Energiestandard KfW 40 und einer Photovoltaik-Anlage. Das Gebäude wird mit Fernwärme in Kombination mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt.

Das Gebäude umfasst Flächen für vier Unterrichtsräume mit jeweils einer Terrasse, Flächen für Differenzierung und Ganztagsangebote, eine Bibliothek, einen Kunst- und einen Musikraum sowie eine Mensa als Multifunktionsraum. Büros und Beratungs-Besprechungsräume sind ebenfalls eingeplant. Vorgesehen wird ebenfalls ein ausreichend großes Außengelände, das mit einem Zaun gesichert wird.

Das Gebäude erhält eine flächendeckende WLAN-Versorgung.

Beabsichtigt ist, das Gebäude als Mietmodell mit einer Laufzeit von 15 Jahren anzumieten. Der Mietvertrag beinhaltet Architektenpläne, eine Baubeschreibung nebst Raumbuch, Ausführungen zur Gestaltung und Ausstattung der Außenanlagen sowie Vereinbarungen zur Wartung der Anlagen, zu möglichen Rückbaukosten ebenso wie eine Kaufoption.

Aufgrund des Umfangs des Mietvorhabens und der längerfristigen Bindung ist die Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung geboten.

Anlagen:

Grundriss und Architektenpläne

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift