



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 8 6 - 0 0 0 4**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) I/86

Bäderkonzept mattiaqua und Ersatzneubau Freizeitbad Mainzer Straße/Henkell-Kunsteisbahn sowie Ersatz aller sportlichen Flächen inkl. des Betriebshofs des Sportamtes

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	X wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Gericht

Oberbürgermeister

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz

Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperte, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
x		2018/ 2019	Planungskosten	3.530.000					
x		2020 ff.	Ausführungskosten	59.570.000					
x		2018/ 2019	Abarbeitung Sanierung	7.116.000					
x		2020 ff.	Abarbeitung Sanierung	36.408.000					
	x	2018	Machbarkeitsstudie Ersatz Nutzungen KAR	50.000					
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

Über die Höhe der finanziellen Beteiligung der LHW wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2018/2019 entschieden

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)
Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Vorlage einer Bäderkonzeption mit den Bestandteilen:

- Standort- und Machbarkeitsanalyse für den Ersatzneubau Freizeitbad Mainzer Straße
- Schaffung von Ersatz für wegfallende Sportflächen sowie Betriebshof Sportamt
- Prioritäten der Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen
- Ausrichtung der Bäderlandschaft
- Benchmarking
- Bürgerbeteiligung

Anlagen:

- 1 - Standort- und Machbarkeitsanalyse SEG
- 2 - Flächenkonzept Neubebauung am KAR
- 3 - Wirtschaftlichkeitsprognose Bad
- 4 - Wirtschaftlichkeitsprognose Eisportfläche
- 5 - Prioritätenliste Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen
- 6 - Ergebnisse Benchmarking
- 7 - Dokumentation 1. Bürgerbeteiligung
- 8 - Konzept zur Ausrichtung der Wiesbadener Bäderlandschaft

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 aus der von der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) in Verbindung mit mattiaqua durchgeführten Standort- und Machbarkeitsanalyse für einen Ersatzneubau des Freizeitbades Mainzer Straße und der Henkell-Kunsteisbahn der Sportpark Rheinhöhe am Konrad-Adenauer-Ring als bestmöglicher Standort hervorgeht,
 - 1.2 der Kostenrahmen für den Ersatzneubau des Freizeitbades und der Eisportfläche bei geschätzten 63 Mio. € netto liegt,
 - 1.3 vor Beginn der Baumaßnahmen von mattiaqua ein adäquater Ersatz für den Sportplatz Erlenweg, die Rollschuhbahn Konrad-Adenauer-Ring und die Beach-Volleyballanlage Konrad-Adenauer-Ring zu schaffen ist und der Betriebshof des Sportamtes an anderer Stelle betriebsbereit errichtet sein muss,
 - 1.4 baurechtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist,
 - 1.5 mattiaqua eine Prioritätenliste der notwendigen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in den Bädern und Thermen vorlegt,
 - 1.6 ein Benchmarking im Vergleich mit anderen Kommunen betreffend der verfügbaren Wasserflächen durchgeführt wurde, wonach sich die in Wiesbaden verfügbare Wasserfläche pro Einwohner im Mittel vergleichbarer deutscher Städte bewegt.
 - 1.7 mattiaqua einen Vorschlag zur zukünftigen Ausrichtung der Bäderlandschaft vorlegt,
2. Vor dem Hintergrund der erfolgten Ist-Bewertung, den Vergleichszahlen aus dem Benchmarking und den aktuellen Bevölkerungsprognosen wird dem Erhalt der vorhandenen Wasserflächen in Wiesbaden zugestimmt.

3. Dem Ersatzneubau des Freizeitbades Mainzer Straße sowie der Eissportfläche mit Saunaanlage im Kostenrahmen von rund 63 Mio € netto wird zugestimmt.
4. Dem Standort Sportpark Rheinhöhe am Konrad-Adenauer-Ring für den Ersatzneubau des Freizeitbades und einer Eissportfläche wird zugestimmt.
5. In Konsequenz aus dem Neubau eines Sport- und Freizeitbades incl. Eissportfläche am Konrad-Adenauer-Ring sind adäquate Ersatzlösungen für den Betriebshof des Sportamtes, den Sportplatz Erlenweg, die Rollschuhbahn und die Beach-Volleyballanlage zu finden.
6. Dezernat I/86 wird beauftragt
 - 6.1 die SEG mit der weiteren Abwicklung und damit der Planung zunächst für die Leistungsphasen 1-3 für den Ersatzneubau des Freizeitbades und einer Eissportfläche inkl. aller notwendigen Gutachten zu beauftragen,
 - 6.2 eine Ausführungsvorlage zu gegebener Zeit vorzulegen,
 - 6.3 im Rahmen der weiteren Untersuchungen zur Nachnutzung der Altstandorte in der Mainzer Straße und der Hollerbornstraße zur Ermittlung von Abriss-, Entsorgungs- und Entwicklungskosten die notwendigen Gutachten zu beauftragen,
7. Dezernat I/52 wird beauftragt die SEG mit einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung adäquater Ersatzlösungen für den Betriebshof des Sportamtes, den Sportplatz Erlenweg, die Rollschuhbahn Konrad-Adenauer-Ring und der Beach-Volleyballanlage Konrad-Adenauer-Ring zu beauftragen. Die Kosten in Höhe von 50.000 € werden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2018/2019 dem Budget des Dezernates I /52 zugesetzt.
8. Dezernat IV/61 wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für den Standort parallel zur Objektplanung des Freizeitbades mit Eissportfläche durchzuführen.
9. Dezernat VI/20 wird beauftragt
 - 9.1 mit Dezernat I/86 einen Vorschlag über die Finanzierung der notwendigen Haushaltsmittel für den Planungsprozess inkl. Bebauungsplanung sowie aller notwendigen Gutachten für den Neustandort und die Altstandorte in Höhe von 3,53 Mio. € netto zu entwickeln,
 - 9.2 mit Dezernat I/86 eine mögliche Kreditfinanzierung für die Baukosten zu erarbeiten,
 - 9.3 die mögliche Kreditfinanzierung in die Haushaltssatzung aufzunehmen.
10. Eine Entscheidung über die Abarbeitung und Finanzierung der vorgelegten Prioritätenliste wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2018/2019 getroffen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Eine ggf. später erforderliche Erweiterung des Bades aufgrund demografischer Entwicklung wurde für den Standort Konrad-Adenauer-Ring geprüft und kann unter Einbeziehung des an den VfR verpachteten städtischen Grundstücks Gemarkung Biebrich, Flur 17, Flurstück 44/19 (Tennisplätze) erfolgen.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Die Barrierefreiheit wird im Rahmen der weiteren Planungen für den Neubau des Freizeitbades mit Eissportfläche berücksichtigt.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Hintergrund

Die Erstellung eines Bäderkonzeptes für mattiaqua wurde bereits Ende 2014 mit ersten Besucher/-innumfragen eingeleitet. Im Dezember 2015 wurde unterstützend die Deutsche Sportstättenbetriebs- und Planungsgesellschaft (DSBG) mit der Zusammenführung und Auswertung folgender Basisdaten beauftragt:

- Analysen von
 - Besucher/ -innen unter Betrachtung der Sparten (Sport, Wellness, Freizeit),
 - Einzugsgebieten und generierten Umsatzerlösen,
 - demographischen Entwicklungen in Bezug auf Schwimmbäder.
- Bewertung der Konkurrenzsituation im erweiterten Rhein-Main-Gebiet.
- Bewertung der baulichen und technischen Zustände der Bäder und Thermen.

Um im Rahmen der Erstellung des Bäderkonzeptes möglichst alle Nutzer/-innen, Interessenvertretungen und Entscheidungsträger/-innen einzubinden wurde am 18. Juni 2016 ein ganztägiger Workshop durchgeführt, der o. a. Untersuchungsergebnisse präsentieren und die Entwicklung einer gemeinsamen Strategie zur Ausrichtung der Wiesbadener Bäderlandschaft zum Ziel hatte. Die Ergebnisse dieser ersten Stufe des Bäderkonzeptes wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 17. November 2016 zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Beschlussfassung wurde mattiaqua mit folgenden Maßnahmen beauftragt:

- Durchführung einer Standort- und Machbarkeitsanalyse für den Ersatzneubau des Freizeitbades Mainzer Straße in Verbindung mit der Stadtentwicklungsgesellschaft SEG. Mögliche Synergien mit einem Neubau einer Kunsteisfläche und anderen Bädern sind hierbei zu berücksichtigen.
- Vorlage einer Prioritätenliste zum Abbau des Sanierungsstaus und Steigerung der Attraktivität der Wiesbadener Bäderlandschaft zu den Haushaltsplanberatungen 2018/2019.
- Darstellung der Wirtschaftlichkeit und Wirkung auf den Zuschussbedarf mit dem Ziel der Verringerung des Zuschusses.
- Ermittlung des Zuschusses und Kennzahlen vergleichbarer deutscher Städte.
- Beteiligung von Nutzerinnen und Nutzern der betroffenen Sporteinrichtungen.
- Vorstellung des weiteren Vorgehens.

Zu den Punkten 1.1 -1.4 und 4

Ergebnis der Standort- und Machbarkeitsanalyse

Die Standort- und Machbarkeitsanalyse, die in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft SEG, mattiaqua und der deutschen Sportstättenbetriebsgesellschaft DSBG durchgeführt wurde, betrachtet folgende Einzelpunkte:

- **Ausgangslage**

Das von mattiaqua in Auftrag gegebene Bädergutachten kommt zum Ergebnis, dass das Freizeitbad Mainzer Straße nicht mehr sanierungsfähig ist und eine kurz- bis mittelfristige Schließung aus technischen Gründen nicht auszuschließen ist.

Aufgrund des schlechten Zustandes der Henkell-Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße soll eine Eissportfläche an einem neuen Standort geplant werden.

- **Planungsziele und Vorgaben für den Neubau**

Im Rahmen der Standort- und Machbarkeitsanalyse sollten mögliche Standorte untersucht und bewertet werden. Die Kosten der Maßnahme sollten unter Berücksichtigung von Refinanzierungsmöglichkeiten und entstehenden Synergiepotentialen für den Neubau des Freizeitbades mit dem Neubau der Eissportfläche und ggf. anderen Bädern beziffert werden. Entscheidend für die Standortfrage sind das Raumprogramm und sich daraus ergebende Flächenbedarfe. Da das Bädergutachten zu der Feststellung gelangt, dass die aktuell in Wiesbaden vorhandenen Wasserflächen der derzeitigen Bedarfssituation entsprechen, wurden diese als Grundlagen für die Neuplanungen herangezogen.

- **Raumprogramm und Flächenbedarfe**

Auf der Basis der Ergebnisse des Bädergutachtens, dass die aktuell in Wiesbaden vorhandenen Wasserflächen dem Bedarf entsprechen, wurde das Raumprogramm unter Zugrundelegung des Ist-Zustandes erarbeitet. Demnach integriert der Ersatzneubau für das Freizeitbad ein teilbares, wettkampftaugliches 50m-Becken (incl. Zuschauerplätzen, Startblöcken und Zeitmessanlage), eine Sprungturmanlage mit mindestens 1- und 3-Meter-Brett, ein akustisch getrenntes Kursbecken mit Hub-Boden, ein Familien-Freizeit-Becken einschließlich Rutschen und/oder anderen Wasserattraktionen sowie eine Gastronomie. Als Ersatz für die Kleinstsaunen an den 2 Standorten Mainzer Straße und Kleinfeldchen soll eine Familien-/Textilsauna mit Außenbereich am Neustandort mit einer Größenordnung von 2.600 qm exkl. Saunagarten geplant werden. Als Ersatz für die Kunsteisbahn soll eine überdachte Eissportfläche von 30x60 Metern mit Zuschauerplätzen und erforderlichen Nebenflächen entstehen. Darüber hinaus wurden die Büroräume der Geschäftsstelle von mattiaqua, derzeit am Gustav-Stresemann-Ring untergebracht, sowie der Thermalbauhof, derzeit im Gebäudekomplex in der Mainzer Straße 144 (Freizeitbad Mainzer Straße) untergebracht, in das Raumprogramm integriert.

Der Ersatzneubau für das Freizeitbad inkl. Eissportfläche und erforderlicher Nebenräume weist einen Gesamtflächenbedarf (ohne Stellplätze) von rund 25.000 qm auf.

- **Untersuchte Grundstücke im Stadtgebiet**

Elf über das Stadtgebiet verteilte Standorte wurden nach den Kriterien Grundstücksgröße, Lage, Erschließung, Entwicklungsdauer/Entwicklungschancen und sonstige Bewertungskriterien untersucht und bewertet. 8 Standorte sind aufgrund von unterschiedlichen Ausschlusskriterien nicht weiter untersucht worden (siehe Anlage 1).

Die Standorte Frei- und Hallenbad Kleinfeldchen, Sportpark Rheinhöhe Konrad-Adenauer-Ring und Freibad Kallebad wurden im Weiteren vertiefend untersucht. Anhand einer Bewertungsmatrix mit Einzelkriterien zu den Themenfeldern Grundstück, Lage, Erschließung, Entwicklungsdauer/Entwicklungschancen und Wirtschaftlichkeit mit unterschiedlichen Gewichtungen wurden für jeden Standort Punkte vergeben. Der Standort am Konrad-Adenauer-Ring erzielte mit 67% der erreichbaren Punktzahl das beste Ergebnis, die Standorte Kleinfeldchen und Kallebad erreichten mit 56% bzw. 55% der erreichbaren Punktzahl eine schlechtere Gesamtbewertung (siehe Anlage 1).

- **Vertiefte Grundstücksuntersuchung für den Standort Konrad-Adenauer-Ring**

Grundstück:

Am Konrad-Adenauer-Ring wurden die im Folgenden benannten Grundstücke in die Betrachtung mit einbezogen: Städtische Grundstücke Gemarkung Biebrich, Flur 17, Flurstück 44/22 (Amt 40, Fläche Villa Kunterbunt), Flurstücke 44/23, 25,26, 27 (Amt 52, Flächen Sporthalle, Bauhof Sportamt, Sportplatz und Rollschuhbahn/Beachvolleyball) und Flurstück

44/28 (Amt 66, Fußweg) mit einer Gesamtgröße von rund 39.000 qm.

Die Neuplanung geht von der Beibehaltung der Nutzungen der Sporthalle inkl. der auf dem Grundstück in Zusammenhang mit der Sporthalle nachgewiesenen Stellplätze aus. Vom Umzug der Betreuungseinrichtung Kita Villa Kunterbunt an die Diesterwegschule (Beschluss Nr. 0037 der StV vom 3. März 2016) sowie einer Umsiedlung des Betriebshofes des Sportamtes wird bei der weiteren Betrachtung ausgegangen. Eine gemeinsame Nutzung des Sportplatzes in der Waldstraße durch die derzeitigen Nutzer des Trainingsplatzes am Erlenweg wird geprüft. Die Nutzung der Rollschuhbahn soll während der Sommermonate auf der Eissportfläche des Neubaus integriert werden. Für die Beachvolleyballfelder soll eine Umsiedlung möglichst am gleichen Standort erfolgen.

Auf der Basis eines Flächenkonzeptes wurde der Nachweis erbracht, dass das erforderliche Raumprogramm auf der oben beschriebenen Fläche unterzubringen ist (Anlage 2). Hinsichtlich der vorhandenen Topographie und der damit verbundenen Höhenentwicklung des Gebäudes sowie der Wegeführungen auf dem Grundstück wird es Aufgabe der späteren Entwurfsplanung sein, ein Konzept zu erarbeiten, das diese Rahmenbedingungen berücksichtigt und integriert.

Da es sich auf den Grundstücken tlw. um Verdachtsflächen mit Bodenbelastungen handelt, sind im weiteren Verfahren entsprechende Bodengutachten zu erstellen.

Lage und Erschließung:

Der Standort am Konrad-Adenauer-Ring befindet sich in zentraler Lage der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die PKW-Anbindung über den 2. Ring, die Biebricher Allee und die Schiersteiner Straße an die Wiesbadener Innenstadt, die Vororte sowie das überregionale Verkehrsnetz ist gut. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Konrad-Adenauer-Ring und den vorhandenen Zubringer zur Zufahrt in die zentrale 2-geschossige Tiefgarage unter der Eissportfläche.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Buslinien 8 und 38 (Haltestelle Steinberger Straße), die Buslinie 37 (Haltestelle Mosbacher Berg) sowie die Buslinien 4, 14, 38 und 47 (Haltestelle Theodor-Heuss-Ring) gewährleistet und kann ggfls. im weiteren Verlauf optimiert werden. Der Standort ist für Radfahrer an das Radwegenetz der Stadt Wiesbaden durch die Lage am Radweg Innenstadt-Biebrich/Schierstein im Bereich der Holsteinstraße angeschlossen. Anbindungen für Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten sind vorhanden.

Entwicklungsdauer/Entwicklungschancen:

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil/Sportliche Zwecke bzw. als Fläche für Sport- und Spielanlagen/Sportanlagen festgesetzt. Laut HAG-Plan „1959/5 Mosbacher Berg“ ist die Fläche baurechtlich als Freifläche/Sportplatzanlage festgesetzt.

Planungsrechtlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da sich die Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden, sind keine externen Grundstücksankäufe zu tätigen. Die Umsiedlung der Kita-Nutzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung vom 3. März 2016 bereits beschlossen.

Während der Entwicklungs- und Bauphase für den Ersatzneubau am Standort Konrad-Adenauer-Ring kann der Betrieb des Freizeitbades in der Mainzer Straße sowie der Eisbahn in der Hollerbornstraße aufrecht erhalten werden, sofern in der baulich-/technischen Substanz keine nachhaltigen Schäden auftreten.

- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen/Wirtschaftlichkeitsprognose**

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden für den Standort Konrad-Adenauer-Ring zwei Teil-Varianten untersucht, deren Unterscheidung in der Größe der zu erbauenden Saunaanlage liegt:

a) **Große Saunaanlage, 6.303 m² Flächenbedarf incl. Saunagarten**

Vorteile:

- Höheres Gästepotential und somit günstigere Erlösprognose => siehe Deckungsbeitrag

Nachteile:

- Höherer Flächenbedarf
- Höhere Baukosten
- Gesamtstellplatzbedarf von Bad und Eisbahn muss unterirdisch mit einer 2-geschossigen Tiefgarage abgebildet werden (höhere Kosten)

b) **Kleine Saunaanlage, 3.772 m² Flächenbedarf incl. Saunagarten**

Vorteile:

- Geringerer Flächenbedarf
- Geringere Baukosten
- Gesamtstellplatzbedarf von Bad und Eisbahn kann überirdisch mit einer 3-geschossigen Parkgarage abgebildet werden (geringere Kosten)

Nachteile:

- Geringeres Gästepotential und somit geringere Erlösprognose => siehe Deckungsbeitrag

Im Ergebnis ergibt sich ein wirtschaftlicher Vorteil durch den Bau des Gesamtkomplexes mit großer Saunaanlage, sodass diese Variante als Umsetzungsvorschlag in die weitere Beschlussfassung dieser Sitzungsvorlage eingeflossen ist.

Alle notwendigen Grundstücke am Konrad-Adenauer-Ring befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Somit sind keine externen Grundstücksankäufe zu tätigen. Die Stadtverordnetenversammlung hat mit der Ausführungsvorlage zur Erweiterung der Diesterwegschule in ihrer Sitzung vom 3. März 2016 den Magistrat beauftragt, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in der Diesterwegschule das städtische Grundstück am Erlenweg (Villa Kunterbunt) mit einer Größe von 4.869 qm zu verkaufen. Die Erlöse fließen laut Beschlusslage dem Dezernat V/40 zur Finanzierung weiterer Schulbauprojekte zu.

Der Kostenrahmen für den Bau des Freizeitbades und der Eissportfläche wurde mit rund 63 Mio. Euro inkl. Baunebenkosten (ohne Berücksichtigung der Kosten für Ersatzstandorte und Verwertung der Alt-Standorte) berechnet.

Im Zuge der Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse wurde eine Wirtschaftlichkeitsprognose für den Betrieb des Freizeitbades und der Eissportfläche erstellt. Die Aussagen zur Wirtschaftlichkeit gliedern sich in Deckungsbeitrag I und II.

Zur Erläuterung:

Deckungsbeitrag I

Abgleich zwischen zu erwartenden jährlichen Erlösen und Aufwendungen (Zuschussbedarf)

Deckungsbeitrag II

Abgleich zwischen zu erwartenden jährlichen Erlösen und Aufwendungen (Zuschussbedarf) incl. Kapitalkosten (Zinsen + Tilgung)

	Zuschussbedarf p.a.	
	Deckungsbeitrag I	Deckungsbeitrag II
SOLL Sportpark Rheinhöhe		
Bad	-1.763.250 €	-4.330.661 €
Eishalle	-457.821 €	- 1.765.483 €
Gesamt:	-2.221.071 €	-6.096.144 €
IST (aus JAB 2016)		
Freizeitbad Mainzer Straße		
Erlöse	708.278 €	708.278 €
Aufwendungen	-2.069.295 €	-2.069.295 €
Gesamt:	-1.361.017 €	-1.361.017 €
Henkell Kunsteisbahn		
Erlöse	88.295 €	88.295 €
Aufwendungen	-521.109 €	-521.109 €
Gesamt:	-432.814 €	-432.814 €
Mehraufwendungen:	-427.240 €	-4.302.313 €

Die genaue Darstellung der Wirtschaftlichkeitsprognosen für den geplanten Sportpark Rheinhöhe kann den Anlagen 3 und 4 entnommen werden.

- **Refinanzierungsmöglichkeiten/Verwertung der Altstandorte**

Zur Finanzierung des Neubaus für das Freizeitbad mit Eissporthalle sollen die Erlöse aus der Verwertung der freiwerdenden Standorte des Freizeitbades in der Mainzer Straße und der Eisbahn in der Hollerbornstraße herangezogen werden.

Mainzer Straße 144:

Das Grundstück Mainzer Straße 144, Gemarkung Wiesbaden/Flur 48/Flurstück 385 mit einer Gesamtgröße von 8.100 qm befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Fläche ist in der Altflächendatei, insbesondere wegen Flächenüberschneidungen bzw. -überlagerungen zu benachbarten Altflächen enthalten. Zur Fläche liegt ein umwelttechnischer Bericht aus 1996 vor. Demnach ergaben die durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf Untergrundbelastungen. Bei Erdbaumaßnahmen ist mit Auffüllungen zu rechnen, die abfallrechtlich relevante Schadstoffgehalte in Hinblick auf das ehemals benachbarte Gaswerk zeigen.

Im Allgemeinen ist für den Bäder-Standort ein potentieller Verdacht auf Untergrundverunreinigungen aus dieser Nutzung nicht anzunehmen.

Aussagen zu erhöhten Entsorgungskosten können erst nach Beauftragung weiterer Gutachten und Untersuchung der Bereiche unter den Gebäuden getätigt werden.

Die Fläche ist Bestandteil der beschlossenen Rahmenplanung Mainzer Straße, Fortschreibung von 2007 (Beschluss Nr. 336 der StvV vom 28.06.2007), die mit einer Neuordnung den Bereich zwischen dem 1. und 2. Ring als südliches Entree in die Innenstadt aufwerten soll und ein verträgliches Nutzungsgefüge von Arbeiten und Wohnen vorsieht. Das Grundstück befindet sich im Bereich F der Rahmenplanung Mainzer Straße, die für eine Neubebauung des Grundstücks gewerbliche Nutzungen im tertiären Sektor mit einer VI-

geschossigen Blockrandbebauung entlang der Mainzer Straße bzw. einer IV-geschossigen Bebauung entlang des 2. Rings sowie als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0 vorgibt.

Derzeit wird der Bebauungsplan „Mainzer Straße Bereich F südlich der Weidenbornstraße“ parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Nutzung SO/Hallenbad vor und soll nach Beschlussfassung zur Verlagerung des Freizeitbades auf der Basis der beschlossenen Rahmenplanung angepasst werden.

Der Bodenrichtwert für das Grundstück (Zone 111) liegt in Höhe von 300 Euro/qm ausgehend von der derzeitigen Nutzung. Auf der Basis eines angenommenen Bodenrichtwertes in Höhe von 500 Euro/qm (laut Bodenrichtwertkarte der LHW von 2016 für das benachbarte MI, Zone 115) wird von einem Grundstückserlös von rund 4,0 Mio. Euro ausgegangen. Der Bodenrichtwert geht von frei bebaubaren, alllastenfreien Grundstücken aus. Bei Veräußerung des Grundstücks sind mind. folgende Kosten vom Grundstückswert in Abzug zu bringen:

- Kosten für Altlastenuntersuchungen/Altlastensanierungen
- Kosten für Abriss
- Kosten für Entsorgung

Die Kosten für den Abriss wurden in einer ersten Schätzung mit rund 1,5 Mio. € beziffert. Aufgrund der Abrisskosten und ggf. weiterer Kosten für die Entsorgung ist durch den Verkauf des Grundstücks in der Mainzer Straße nur ein geringer Deckungsbeitrag zu erwarten.

In dem Zusammenhang wird empfohlen, im Rahmen eines Prüfauftrages eine Änderung der vorgesehenen Bebauungsstruktur des Rahmenplanes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung für den Standort im Bereich des südlichen Stadteingangs in die Wiesbadener Innenstadt wirtschaftlich zu optimieren.

Hollerbornstraße:

Das Grundstück Hollerbornstraße 38, Gemarkung Wiesbaden/Flur 15/Flurstücke 106/1 und 108/6 mit einer Gesamtgröße von 13.066 qm befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden (Flurstück 106/1: Amt 80; Flurstück 106/6: mattiaqua).

Die Bereiche bestehen vollständig aus Altflächen. Gemäß umwelttechnischer Untersuchungen von 1994 ist oberflächennah mit Schadstoffen bzw. schwankenden Schadstoffgehalten zu rechnen. Aussagen zu erhöhten Entsorgungskosten oder ggf. notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen können erst nach Beauftragung weiterer Gutachten und vertieften Untersuchungen der Bereiche getätigt werden.

Der Flächennutzungsplan setzt für den Bereich Fläche für Sport und Spielanlagen fest. Die Fläche befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Als zukünftige Nutzung wird für diesen Bereich - analog zur westlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung (Platanenhof) - eine Wohnnutzung mit Gewerbe projektiert. Es ist noch zu klären, ob für die Fläche ein Bebauungsplan bzw. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §30 BauGB aufgestellt werden muss. Vorab soll die Möglichkeit der Bebauung nach §34 BauGB geklärt werden.

Die Flächen der Eisbahn und des benachbarten Parkplatzes sind in der Bodenrichtwertkarte nicht erfasst. Auf der Basis eines angenommenen Bodenrichtwertes in Höhe von 600 Euro/qm (laut Bodenrichtwertkarte der LHW von 2016 für das benachbarte WA, Zone 60) wird von einem Grundstückserlös von rund 7,85 Mio. Euro für die Gesamtfläche ausgegangen. Der Bodenrichtwert geht von frei bebaubaren, alllastenfreien Grundstücken aus. Die Kosten für den Abriss wurden ohne Berücksichtigung erhöhter Entsorgungskosten in einer ersten Grobschätzung mit rund 350.000 Euro beziffert, so dass sich der Grundstückserlös auf 7,5 Mio. Euro reduziert.

Bei Veräußerung des Grundstücks sind mind. folgende Kosten vom Grundstückswert in Abzug zu bringen:

- Kosten für Altlastenuntersuchungen, Altlastensanierungen
- Erhöhte Anforderung an Schallschutz bei Wohnnutzung ausgehend von Dotzheimer Straße bzw. Sportanlagen

In Abhängigkeit der Nutzungen sowie der noch im Rahmen von Gutachten weiter zu spezifizierenden Abriss- und Entsorgungskosten sowie ggf. Kosten für ein notwendiges Bebauungsplanverfahren ist mit einem Deckungsbeitrag für beide Grundstücke in Höhe von 6-8 Mio. Euro zu rechnen.

Die Deckungsbeiträge stehen erst mit Aufgabe der Altstandorte zur Verfügung.

Zeitplan

Für das Planungs- und Bebauungsplanverfahren bis zur Genehmigungsreife für das Bauvorhaben am KAR wird mit einem Zeitrahmen von 2-3 Jahren gerechnet.

2018	Beginn des Planungsprozesses
2018/2019	Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen (Bebauungsplan, Baugenehmigung Ausführungsvorlage)
2020	Baubeginn
2022	Fertigstellung

Bürger/ -innenbeteiligung

Unter Federführung der Stabsstelle Wiesbadener Identität.Engagement.Bürgerbeteiligung hat am 12.05.2017 eine Informationsveranstaltung im Sportlerheim der SG Germania Wiesbaden stattgefunden, in der die Öffentlichkeit informiert und für den neuen Standort im Sportpark Rheinhöhe geworben wurde. An der Veranstaltung nahmen ca. 230 Teilnehmenden aus dem Kreis der Anwohnerinnen und Anwohner, aus den Vereinen und aus der Politik teil.

Nach einer Einführung in die grundsätzliche Problematik der beiden Einrichtungen durch mattiaqua wurden von der SEG die untersuchten Standorte vorgestellt. Vorab waren die Vereine gebeten worden, ihre Anregungen für die neu zu bauenden Einrichtungen mitzuteilen. Diese wurden thematisch den einzelnen Gesprächsinseln zugeordnet. In ihnen fanden im zweiten Teil der Veranstaltung wichtige Gespräche zwischen Vereinen, Anwohnenden und den Vertretern der Gesellschaften, der Verwaltung und der Politik statt. Die Inhalte und Ergebnisse der ersten Informationsveranstaltung sind als Anlage 7 beigefügt.

Eine zweite Informationsveranstaltung findet am 23.09.2017 statt, in der die abschließenden Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der SEG vorgestellt werden.

Zu den Punkten 1.5 und 9 Prioritätenliste

Auf Basis der Bewertung der baulichen technischen Zustände der Wiesbadener Bäder sowie vor dem Gesichtspunkt einer notwendigen Attraktivierung wurden alle Maßnahmen katalogisiert, kalkuliert und priorisiert. Die Priorisierung der notwendigen Maßnahmen unterteilt sich in folgende Stufen:

Prio	Beschreibung	Sanierungsaufwand netto	Sanierungsaufwand incl. Planung
1	Umsetzung zwingend und kurzfristig (innerhalb von 1-2 Jahren) notwendig. Weiterbetrieb und Angebot des Bades davon abhängig.	5.560 Mio €	7.116 Mio €
2	Umsetzung zwingend und mittelfristig (innerhalb von 2-3 Jahren) notwendig. Teilweise Weiterbetrieb des Bades oder	2.339 Mio €	2.994 Mio €

	Erhalt des vollständigen Angebotes davon abhängig.		
3	Umsetzung mittelfristig (innerhalb von 2-3 Jahren) notwendig.	13.775 Mio €	17.632 Mio €
4	Umsetzung langfristig (innerhalb von 4-10 Jahren) notwendig.	7.625 Mio €	9.760 Mio €
5	Umsetzung optional zum Attraktivitätserhalt bzw. zur Attraktivitätssteigerung notwendig	4.705 Mio €	6.022 Mio €

Bei allen o.g. Beträgen handelt es sich um kalkulierte Netto-Aufwendungen für die jeweiligen Maßnahmen ohne Nebenkosten (Planungskosten). Für die Nebenkostenkalkulation ist von einem pauschalen Zuschlag von 28% gem. HOAI auszugehen. Insgesamt besteht aktuell ein Sanierungsstau in Höhe von 43.524 Mio € (incl. Planung).

Um den Bestand und die Wettbewerbsfähigkeit der Wiesbadener Bäder weiterhin zu gewährleisten ist eine Abarbeitung der Maßnahmen nach der beigefügten Prioritätenliste zwingend erforderlich. Es wird deshalb vorgeschlagen zunächst stufenweise nach Prioritäten vorzugehen und in einem ersten Schritt die Maßnahmen aus Priorität 1 im Rahmen des Doppelhaushaltes 2018/2019 abzarbeiten bzw. zu beauftragen. Hierfür ist erforderlich, dass dem Eigenbetrieb die notwendigen Mittel im Rahmen der Kassenwirksamkeit zur Verfügung gestellt werden. Die Gesamtaufstellung aller Maßnahmen ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Zu Punkt 1.6 Benchmark

Im Zuge der Ermittlung von bundesweiten Vergleichswerten wurden Kommunen betrachtet, deren Größenstruktur und Bäderangebot mit dem status quo Wiesbadens vergleichbar sind. Darüber hinaus wurde beim Städtevergleich eine bundesweite Verteilung der Vergleichskommunen berücksichtigt um regionale Strukturunterschiede einfließen zu lassen. Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten sind in die Betrachtung ausschließlich Hallen- und Freibäder eingeflossen.

Zum bundesweiten Abgleich wurden die Daten der letzten Sportstättenstatistik der Länder aus dem Jahr 2002 ins Verhältnis gesetzt.

Ergebnis:

Mit **41,2 m²** Wasserfläche pro 1.000 Einwohner liegt Wiesbaden im oberen Mittelfeld aller Vergleichsstädte (Max: Bonn 51,1 m², Min: Halle 26,2 m²). Der Durchschnitt der Vergleichsstädte liegt bei **37,7 m²** Wasserfläche pro 1.000 Einwohner.

Die Sportstättenstatistik aller Bundesländer aus 2002 (aktuellster Stand der Sportstättenstatistik) weist im Gesamt-Bundesdurchschnitt **65,5 m²** Wasserfläche pro 1.000 Einwohner aus.

Mit **27,81 €** Zuschussbedarf pro Einwohner rangiert Wiesbaden ebenfalls im oberen Mittelfeld aller Vergleichsstädte (Max: Braunschweig 32,99 €, Min: Augsburg 14,38 €). Der Durchschnitt der Vergleichsstädte liegt bei **23,60 €** pro Einwohner.

Die detaillierten Zahlen können der Anlage 6 entnommen werden.

Zu Punkt 1.7 Ausrichtung der Bäderlandschaft

Bei der zukünftigen Ausrichtungskonzeption der Wiesbadener Bäder wurde zunächst vorausgesetzt, dass das Freizeitbad Mainzer Straße mittelfristig durch einen Ersatzneubau ersetzt wird, der die Ausrichtung als Sport- und Familienbad aufgreift und weiter verfolgt.

Bei allen übrigen Einrichtungen wurden bauliche Anforderungen, konzeptionelle Aspekte und Attraktivitätssteigerungen berücksichtigt. Eine detaillierte Aufstellung ist der Anlage 8 zu entnehmen.

Zu Punkt 2 Erhalt der Wasserflächen

Wie die Ergebnisse aus dem Benchmark sowie die Aussagen zur demographischen Entwicklung im Bäderbereich zeigen, ist die in Wiesbaden den Einwohner/-innen zur Verfügung stehende Wasserfläche nicht überdurchschnittlich groß. Vielmehr noch, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wasserflächen in den nächsten Jahren sogar leicht steigen wird. Dies liegt zum einen an der steigenden Bevölkerungsprognose für Wiesbaden:

Indikatoren	Wiesbaden 2016 (IST)	Wiesbaden 2020	Wiesbaden 2025	Wiesbaden 2030
Einwohner	289.544	297.009	299.642	301.829
Relative Entwicklung %	0,0	2,6	3,5	4,2

Quelle: Bevölkerungsprognose Amt für strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik, 2017

Zum anderen liegt dies aber auch im Anstieg des durchschnittlichen Lebensalters begründet. Studienergebnisse des Bundeswirtschaftsministeriums belegen, dass Schwimmsport durch den demographischen Wandel kaum von Rückgängen betroffen sein wird. Das Volumen der Schwimmsportler wird sich in Gänze nicht verändern. Es wird lediglich eine Verschiebung in höhere Altersgruppen geben.

Aktuell wurde im Juli 2017 durch die Bertelsmann-Stiftung eine Studie zur Entwicklung von Schülerzahlen publiziert. Auf Grund steigender Geburtenzahlen und verstärkter Einwanderung werden bis zum Jahr 2030 8% mehr Schüler in Deutschland prognostiziert. Sollte sich diese Prognose bestätigen, werden sich daraus wesentliche Bedarfe für den Bereich Schulschwimmen ergeben. Eine Reduzierung der Wasserfläche hätte zur Folge, dass das Schwimmsportangebot für alle Nutzergruppen zukünftig nur noch eingeschränkt zur Verfügung stünde. In Verbindung mit den vorliegenden Entwicklungsprognosen würde eine derartige Entscheidung der kommunalen Daseinsvorsorge diametral zuwider laufen.

Vor diesem Hintergrund und wie von der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 17. November 2016 vorgegeben, wurden alle weiteren Überlegungen zur Ausrichtung der Bäderlandschaft von dem Gedanken getragen, die bestehenden Wasserflächen nicht zu reduzieren.

Zu den Punkten 5 und 7 Machbarkeitsstudie für Ersatzlösungen der bisherigen Nutzungen

Auf der überplanten Fläche am Konrad-Adenauer-Ring befinden sich derzeit der Sportplatz Erlenweg, eine Rollschuhbahn, zwei Beachvolleyballplätze sowie der Betriebshof des Sportamtes. Um Alternativen für die zukünftige Unterbringung der Nutzungen abzubilden, wird vorgeschlagen, die SEG mit der Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie zu beauftragen.


Die Verlagerung dieser Nutzungen muss vorab des möglichen Baubeginns zum Ersatzneubau abgeschlossen sein.

Zu Punkt 9 Finanzierung

Grundsätzlich könnten die Planungsmittel und die Neubaukosten von mattiaqua über einen Kredit selbst finanziert werden. Die Zinsbelastung für einen so großen Kredit würde für mattiaqua jedoch eine hohe Belastung bedeuten und zu einer weiteren Verschlechterung des Betriebsergebnisses führen.

Inwieweit sich die Stadt Wiesbaden an den Kosten finanziell beteiligt - durch einen Investitionszuschuss, die Erhöhung des Betriebskostenzuschusses um den Schuldendienst oder durch die Gewährung eines zinslosen Darlehens durch die Stadt -, muss zunächst mit dem Stadtkämmerer geklärt und anschließend von der Politik im Rahmen der Haushaltsplanberatungen entschieden werden.

Wiesbaden, . September 2017

 8061 ba

Gerich
Oberbürgermeister