

STANDORT- UND
MACHBARKEITSANALYSE
Neubau Freizeitbad/Eissportfläche

AUFTRAGGEBER



mattiaqua
Eigenbetrieb der
Landeshauptstadt Wiesbaden
für Quellen-Bäder-Freizeit
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

Telefon 0611/31-8078 o. 8079
Telefax 0611/31-7980
E-Mail mattiaqua@wiesbaden.de
www.wiesbaden.de

vertreten durch:

Thomas Baum
Betriebsleiter

AUFTRAGNEHMER



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

Telefon 0611/77808-0
Telefax 0611/77808-19
info@seg-wiesbaden.de
www.seg-wiesbaden.de

vertreten durch:
Roland Stöcklin

Ansprechpartnerin:
Sylvia Weiland

Abbildungen + Fotos: SEG mbH
Nutzungsrechte wie im Weiteren genannt

Gestaltung + Druck: SEG mbH

Wiesbaden, September 2017

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE

NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

INHALT

1	Aufgabenstellung	4	4.3	Freibad Kallebad	19
1.1	Ausgangssituation	4	4.3.1	Kurzbeschreibung des Standortes	19
1.2	Planungsziele	5	4.3.2	Neukonzeption	19
1.3	Vorgehensweise	5	4.4	Ergebnis der vertieften Standortuntersuchung	20
1.4	Beteiligung	6	5	Der Standort Konrad-Adenauer-Ring...	21
2	Standortanalyse (Grobanalyse)	7	5.1	Grundstück	21
2.1	Untersuchte Standorte im Stadtgebiet	7	5.2	Lage und Erschließung	21
2.2	Standortanforderungen	8	5.3	Entwicklungsdauer/ Entwicklungschancen ...	22
2.3	Einzelsteckbriefe und Bewertung	8	5.4	Machbarkeitsuntersuchung	23
2.3.1	Mainzer Straße 144 (derzeitiger Standort Freizeitbad)	8	5.4.1	Untersuchte Varianten	23
2.3.2	Mainzer Straße 129-133	9	5.4.2	Erweiterbarkeit	24
2.3.3	Gartenfeldstraße (Überbauung ESWE Busbahnhof)	9	5.4.3	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	24
2.3.4	Konrad-Adenauer-Ring	10	6	Zusammenfassung/ Empfehlungen	24
2.3.5	Berliner Straße/Siegfriedring	10			
2.3.6	Hallen- /Freibad Kleinfeldchen	11			
2.3.7	Freibad Kallebad	11			
2.3.8	Hallenbad Kostheim	12			
2.3.9	Hans-Bredow-Straße	12			
2.3.10	Moltkering	13			
2.3.11	Petersweg	13			
2.4	Ergebnis der Grobanalyse	14			
3	Ermittlung des Raumprogramms	15			
3.1	Familienbad	15			
3.2	Eissportfläche	15			
3.3	Sonstige Nutzungen	15			
3.4	Flächenbedarf	15			
4	Vertiefte Standortanalyse	16			
4.1	Hallen- und Freibad Kleinfeldchen	17			
4.1.1	Kurzbeschreibung des Standortes	17			
4.1.2	Neukonzeption	17			
4.2	Konrad-Adenauer-Ring	18			
4.2.1	Kurzbeschreibung des Standortes	18			
4.2.2	Neukonzeption	18			

1 AUFGABENSTELLUNG

1.1 AUSGANGSSITUATION

Als eines von 9 Bädern ist das in den 1950er Jahren erbaute Freizeitbad Mainzer Straße mit rund 800 bis 900 Besuchern am Tag eines der beliebtesten in Wiesbaden. Insbesondere für Sportschwimmer ist das Bad mit seiner 50 Meter Bahn besonders geeignet. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters besteht seit vielen Jahren ein großer Sanierungsstau sowohl für die technischen Anlagen als auch für die Bäder und Aufenthaltsflächen.

Aufgrund des schlechten Zustandes der Henkell-Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße soll die Eissportfläche zukünftig ebenfalls an einem neuen Standort geplant werden. Bis zum Bau einer neuen Eissportfläche wurde im Jahr 2015 eine temporäre Eisbahn am vorhandenen Standort installiert.

Das von mattiaqua im Jahr 2015 in Auftrag gegebene Bädergutachten wurde im Dezember 2016 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.

Das Bädergutachten kommt im Wesentlichen zu den nachfolgenden Ergebnissen:

- Die in Wiesbaden vorhandenen Wasserflächen entsprechen der Bedarfssituation in den Branchen Schul-, Vereins-, Freizeitsport und Wellness.
- Die Hallen- und Freibäder aus dem Sport- und Freizeitsegment weisen einen hohen Sanierungsstau auf und sind stark renovierungsbedürftig.

- Zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit muss der vorhandene Sanierungsstau aufgelöst und die Attraktivität der Bäder gesteigert werden.
- Der Zuschussbedarf der Wiesbadener Bäder ist im deutschlandweiten Vergleich als gut zu bewerten.
- Der demographische Wandel prognostiziert im Bädersektor für Wiesbaden, entgegen des bundesweiten Trends, einen leicht steigenden Bedarf.
- Das Freizeitbad Mainzer Straße ist nicht mehr sanierungsfähig und muss kurz- bis mittelfristig aus technischen Gründen geschlossen werden.

Im Zuge der Beschlussfassung wurde mattiaqua in Verbindung mit der Stadtentwicklungsgesellschaft SEG mit der Durchführung einer Standort- und Machbarkeitsanalyse für den Ersatzneubau des Freizeitbades Mainzer Straße beauftragt. Im Rahmen der Standort- und Machbarkeitsanalyse sollen Synergien mit dem Neubau einer Kunsteisfläche und anderen Bädern berücksichtigt werden.



Abbildung 1: Freizeitbad Mainzer Straße



Abbildung 2: Freizeitbad, veraltete Technik

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE

NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

1.2 PLANUNGSZIELE

Im Rahmen der Standort- und Machbarkeitsanalyse sollen mögliche Standorte untersucht und hinsichtlich ihrer Eignung für den Bau des Freizeitbades mit Eissportfläche bewertet und priorisiert werden.

Entscheidend für die Standortfrage sind das Raumprogramm und die sich daraus ergebenden Flächenbedarfe. Da das Bädergutachten zu der Feststellung gelangt, dass die aktuell in Wiesbaden vorhandenen Wasserflächen der derzeitigen Bedarfssituation entsprechen, wurden diese als Grundlage für die Neuplanungen herangezogen.

Die Kosten der Maßnahme sollen unter Berücksichtigung von Refinanzierungsmöglichkeiten und entstehenden Synergiepotentialen für den Neubau des Freizeitbades mit dem Neubau der Eissportfläche und ggf. anderen Bädern beziffert werden.

1.3 VORGEHENSWEISE

Die Standortanalyse für die Empfehlung eines Standortes zum Bau des Freizeitbades und einer Eissportfläche wurde in 4 Stufen durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurden für die Standortanalyse im Stadtgebiet von Wiesbaden elf prinzipiell in Frage kommende, verfügbare Standorte ausgewählt. Diese wurden anhand relevanter Standortfaktoren untersucht und vergleichend betrachtet. Die Untersuchungen wurden auf der Basis eines groben Flächenbedarfes für die Neunutzungen durchgeführt. Drei Standorte mit den besten Bewertungen bzw. Standorte ohne Ausschlusskriterien für einzelne relevante Standortfaktoren sollten in einem nächsten Schritt vertiefend betrachtet werden.

Im zweiten Schritt wurde der Gesamtflächenbedarf für das Freizeitbad und die Eissportfläche auf Grundlage eines abgestimmten Raumprogramms inkl. demographischer Entwicklung ermittelt.

Im dritten Schritt wurde anhand skizzenhafter Flächenbetrachtungen die Unterbringung des geforderten Raumprogramms für die jeweiligen Standorte untersucht. Darüber hinaus wurden die Standorte anhand einer Bewertungsmatrix detailliert untersucht. Für insgesamt 24 Einzelkriterien

mit unterschiedlichen Gewichtungen zu den Themenfeldern Grundstück, Lage, Erschließung, Entwicklungsdauer/ Entwicklungschancen und Wirtschaftlichkeit wurden Einzelpunkte auf einer Skala von eins bis fünf vergeben, wobei ein Punkt als unzureichend und fünf Punkte als ideale Bedingung gesehen wurden.

Für den Standort mit der höchsten Bewertung wurde in einem vierten Schritt die Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprognose inkl. einer Abbildung der spezifizierten Raumprogramminhalte auf dem Grundstück sowie einer Berechnung des Kostenrahmens durchgeführt.

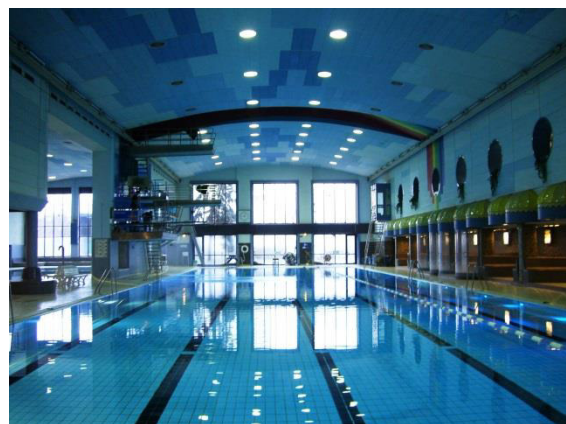


Abbildung 3: 50 Meter Bahn im Freizeitbad

1.4 BETEILIGUNG

Die Erarbeitung der Standort- und Machbarkeitsstudie sollte in enger Abstimmung mit mattiaqua, einem Fachplaner mit einschlägiger Erfahrung im Bäder und Eisbahnbau, den städtischen Ämtern sowie der Stabstelle für Wiesbadener Identität, Engagement und Bürgerbeteiligung (WIEB) erfolgen. Die Nutzerinnen und Nutzer der genannten Sporteinrichtungen waren mit Ihren Interessenvertretungen und den betroffenen Vereinen zu beteiligen.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurden der breiten Öffentlichkeit im Mai 2017 die Ergebnisse der Standortuntersuchungen vorgestellt. An der Veranstaltung nahmen ca. 230 Personen aus dem Kreis der Anwohnerinnen und Anwohner, aus den Vereinen und aus der Politik teil.

Vorab waren die Vereine gebeten worden, ihre Anregungen für die neu zu bauenden Einrichtungen mitzuteilen. Diese sowie die im Rahmen der Veranstaltung eingebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und fließen in die weiteren Planungen ein.

Die abschließenden Ergebnisse der Standort- und Machbarkeitsanalyse werden im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung im September 2017 vorgestellt.



Abbildung 4: Informationsveranstaltung im Mai 2017

2 STANDORTANALYSE (GROBANALYSE)

2.1 UNTERSUCHTE STANDORTE IM STADTGEBIET

Elf Standorte im Stadtgebiet, die prinzipiell als Standorte für die Neunutzungen in Frage kommen, wurden in die Untersuchungen eingebunden, u. a. waren dies die Standorte mit den aus dem Bäderkonzept hervorgegangenen sanierungsbedürftigen Bädern Kleinfeldchen und Kostheim sowie das Kallebad mit optionalen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die nachfolgend benannten elf Grundstücke wurden im Rahmen der Standortanalyse untersucht:

- Mainzer Straße 144, derzeitiger Standort Freizeitbad (1)
- Mainzer Straße 129-133 (2)
- Gartenfeldstraße, Überbauung ESWE Busbahnhof (3)
- Konrad-Adenauer-Ring, Sportpark Rheinhöhe (4)
- Berliner Straße/Siegfriedring (5)
- Hallen- und Freibad Kleinfeldchen (6)
- Freibad Kallebad (7)
- Hallenbad Kostheim (8)
- Hans-Bredow-Straße (9)
- Moltkering (10)
- Petersweg (11)

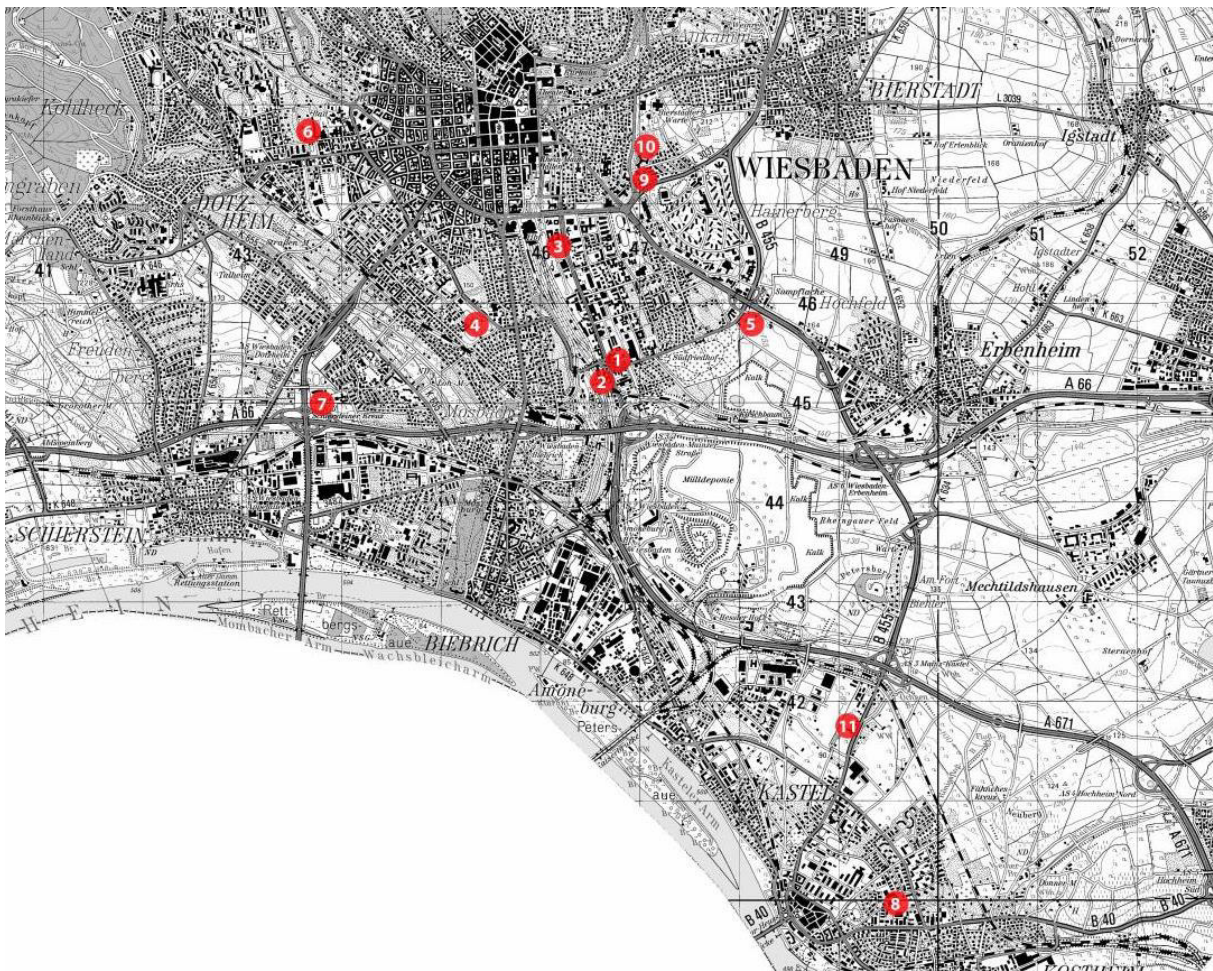


Abbildung 5: Untersuchte Standorte (Karte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

2.2 STANDORTANFORDERUNGEN

Für die vergleichende Betrachtung der zu untersuchenden Standorte wurden zunächst die relevanten Standortfaktoren für die Eignung als Hallenbadstandort festgelegt. Dabei wurden neben den Grundstückseigenschaften die Entwicklungskosten und die Entwicklungsdauer als wichtige Standortfaktoren betrachtet. Die Lage und Erreichbarkeit der Standorte, die planungsrechtlichen Vorgaben und die ggf. erforderlichen technischen Lösungen wurden ebenfalls bewertet. Betrachtet wurden im Einzelnen die nachfolgenden Faktoren:

- Grundstück (Größe, Zuschnitt)
- Lage (Zentralität, Attraktivität)
- Erschließung (ÖPNV, Individualverkehr, Stellplätze)
- Entwicklungsdauer/Entwicklungschancen (Planungsrecht, Eigentum, Ankauf/Umsiedlung)
- Sonstige (Ankauf/Umsiedlung, Entwicklungskosten, Synergien Nutzung/Umfeld, Aufrechterhaltung Badebetrieb während Bauphase)

2.3 EINZELSTECKBRIEFE UND BEWERTUNG

Die Ergebnisse wurden für jeden Standort mit einem Plus (erfüllt, vorhanden, gut), einem Minus (nicht erfüllt, nicht vorhanden, schlecht) oder Null (bedingt erfüllt, bedingt vorhanden, bedingt gut/schlecht) bewertet. Anschließend wurden die Standorte innerhalb eines Workshops mit mattiaqua, den Bäderfachplanern (DSBG/Krieger Architekten/Ingenieure), der Stabstelle für Wiesbadener Identität, Engagement und Bürgerbeteiligung (WIEB) und der SEG vergleichend bewertet.

Im Nachfolgenden sind die Ergebnisse der einzelnen Standortuntersuchungen in Form von Steckbriefen mit den jeweiligen Einzelbewertungen der Standorte und der Angabe von ggf. Ausschlusskriterien für die Nutzung als zukünftiger Standort für den Neubau des Freizeitbades mit Eissportfläche dargestellt.

2.3.1 MAINZER STRAßE 144 (DERZEITIGER STANDORT FREIZEITBAD)

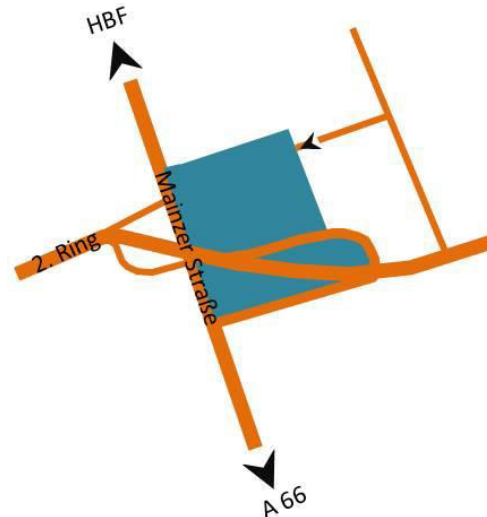


Abbildung 6: Standort 1

Eckdaten

Grundbuchangaben Flur 48, Flurstück 385
 Grundstücksfläche rd. 8.000 qm
 zzgl. Parkplatz
 Eigentümer LHW/mattiaqua

Lage/Erschließung Zentral, verkehrsgünstig, keine Stellplatzflächen auf eigenem Grundstück
 Planungsrecht FNP/B-Plan im Verfahren, B-Plan-Entwurf: Fläche für Gemeinbedarf/Hallenbad
 Bodenrichtwert 300 Euro/qm
 Kostenfaktoren Abbruch, Altlasten,, Ankauf von zusätzlichen Flächen für Stellplätze
 Zeit B-Plan im Verfahren, Ankauf von zusätzlichen Flächen für Stellplätze
 Sonstige kein Parallelbetrieb möglich

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	-
Lage	+
Erschließung	0
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-
Ausschlusskriterien: Grundstücksgröße	

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

2.3.2 MAINZER STRASSE 129-133

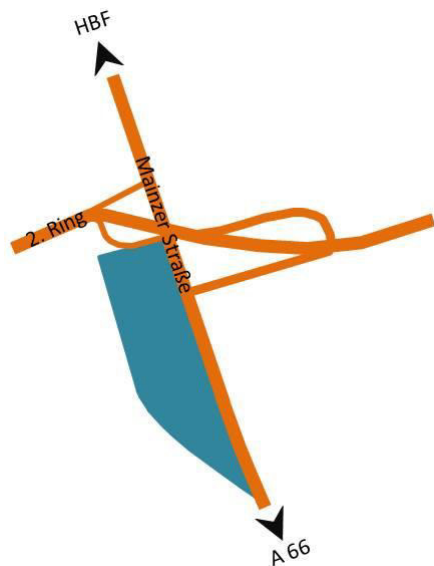


Abbildung 7: Standort 2

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 25, Flurstücke 5/6-7, 5/12-13, 5/18-19, 5/24-26
Grundstücksfläche	rd. 13.000 qm
Eigentümer	LHW, SEG, private
Lage/Erschließung	Zentral, verkehrsgünstig, kein B-Plan, § 34 BauGB
Planungsrecht	
Bodenrichtwert	190 Euro/qm
Kostenfaktoren	Abbruch, tlw. Entschädigungen/ Grundstückserwerb
Zeit	Bauleitplanverfahren, Umsiedlungen, Ankauf von Grundstücken
Sonstige	Parallelbetrieb möglich, Synergien mit Abwärme Kläranlage

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	-
Lage	+
Erschließung	+
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-
Ausschlusskriterien: Grundstücksgröße, Kosten/Dauer für Umsiedlungen/Ankauf, Planungsrecht	

2.3.2 GARTENFELDSTRASSE (ÜBERBAUUNG ESWE BUSBAHNHOF)

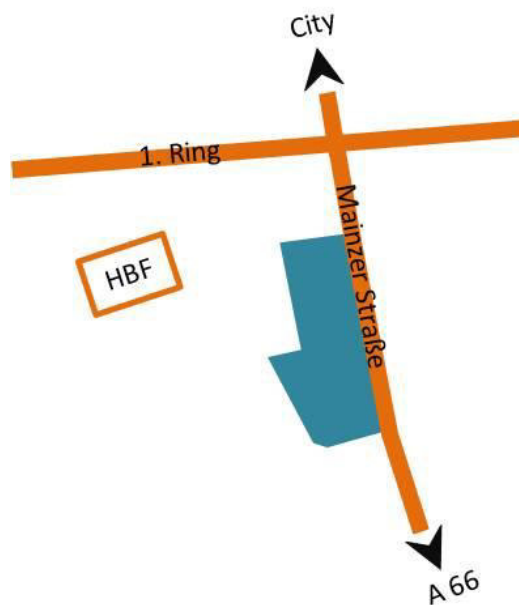


Abbildung 8: Standort 3

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 53, Flurstück 42/16
Grundstücksfläche	rd. 37.500 qm
Eigentümer	ESWE Verkehrsgesellschaft
Lage/Erschließung	Sehr zentral, verkehrsgünstig
Planungsrecht	FNP: SO Verkehr
Bodenrichtwert	500 Euro/qm
Kostenfaktoren	Überbauung Busbahnhof
Zeit	Änderung FNP, Bauleitplanverfahren
Sonstige	Sehr hohe Entwicklungskosten wegen Überbauung Busbahnhof, Parallelbetrieb möglich

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	+
Lage	+
Erschließung	+
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-
Ausschlusskriterien: Kosten für Überbauung; Planungsrecht	

2.3.3 KONRAD-ADENAUER-RING

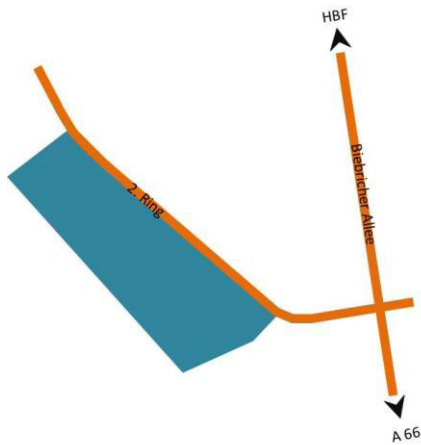


Abbildung 9: Standort 4

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 17, Flurstücke 44/2, 44/5, 44/7-9, 44/19, 44/22-23, 44/25-28, 854-856
Grundstücksfläche	rd. 94.000 qm (Gesamtareal)
Eigentümer	LHW, VfR
Lage/Erschließung	Zentral, verkehrsgünstig (Individualverkehr), bedingt günstig (ÖPNV)
Planungsrecht	FNP: Fläche für Sport-/Spielanlagen, HAG-Plan: Freifläche/Sportplatzanlagen
Bodenrichtwert	-
Kostenfaktoren	Abbruch/Rückbau, Umsiedlung vorh. Nutzungen, Altlasten
Zeit	Umsiedlung, Bauleitplanverfahren
Sonstige	Parallelbetrieb möglich, Synergien mit Bestandsnutzungen

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	+
Lage	+
Erschließung	+/0
Entwicklungsdauer/-chancen	0
Sonstige	+

2.3.4 BERLINER STRASSE/SIEGFRIEDRING

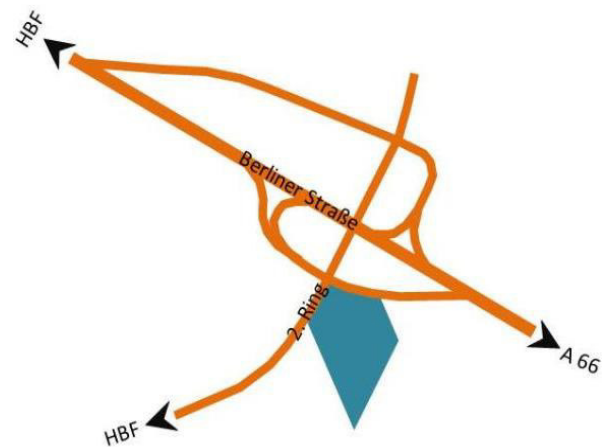


Abbildung 10: Standort 5

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 46, Flurstücke 190-195, 196/6
Grundstücksfläche	rd. 21.500 qm
Eigentümer	LHW, Erbgemeinschaft
Lage/Erschließung	Bedingt zentral, verkehrsgünstig (Individualverkehr), bedingt verkehrsgünstig (ÖPNV)
Planungsrecht	FNP: Grünfläche, B-Plan: Grünfläche, Erweiterung Südfriedhof
Bodenrichtwert	-
Kostenfaktoren	Grundstückserwerb
Zeit	Grundstückserwerb (Erbgemeinschaft), Bauleitplanverfahren
Sonstige	Parallelbetrieb möglich

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	+
Lage	0
Erschließung	+/0
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-/0
Ausschlusskriterien: Kosten und Dauer für Ankauf, vorhandene Hochspannungsleitung	

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE

NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

2.3.5 HALLEN- /FREIBAD KLEINFELDCHEN

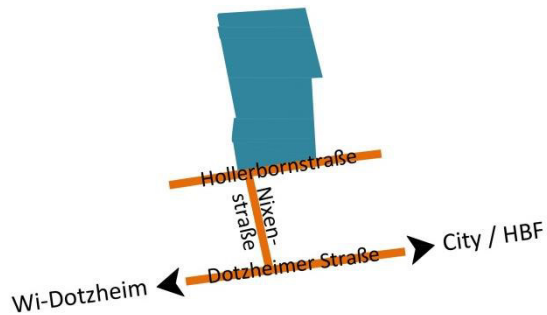


Abbildung 11: Standort 6

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 15, Flurstück 490
Grundstücksfläche	rd. 38.500 qm
Eigentümer	LHW
Lage/Erschließung	Zentral, sehr verkehrsgünstig (ÖPNV), schlechte Erschließung für MIV über Hollerbornstraße
Planungsrecht	Grünfläche/Freibad (FNP), Fläche tlw. mit klimatischer Vorrangfunktion, kein B-Plan
Bodenrichtwert	Umgebung 500 - 600 Euro/qm
Kostenfaktoren	Abbruch
Zeit	Bauleitplanverfahren
Sonstige	Parallelbetrieb bedingt möglich, Synergien durch vorhandene Nutzungen

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	+
Lage	+
Erschließung	+/0
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-/+
Ausschlusskriterien: -	

2.3.6 FREIBAD KALLEBAD

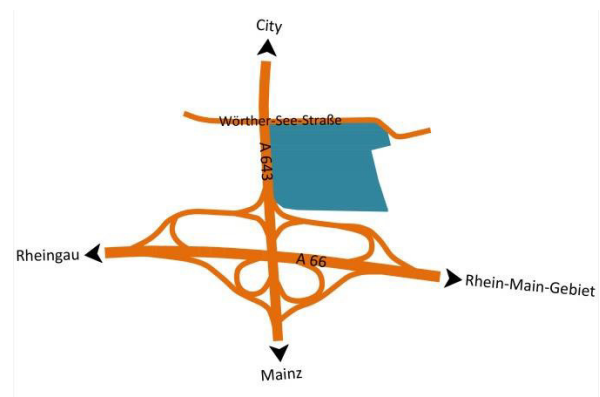


Abbildung 12: Standort 7

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 10, Flurstück 273
Grundstücksfläche	rd. 50.500 qm
Eigentümer	LHW
Lage/Erschließung	dezentral, große Entfernung zum Zentrum, überörtlich gut angebundener Standort, Nadelöhr Brücke
Planungsrecht	Grünfläche/Freibad (FNP)
Bodenrichtwert	-
Kostenfaktoren	Abbruch
Zeit	Bauleitplanverfahren
Sonstige	kein Parallelbetrieb mit Freibad möglich

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	+
Lage	-
Erschließung	0
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-/+
Ausschlusskriterien: -	

2.3.7 HALLENBAD KOSTHEIM

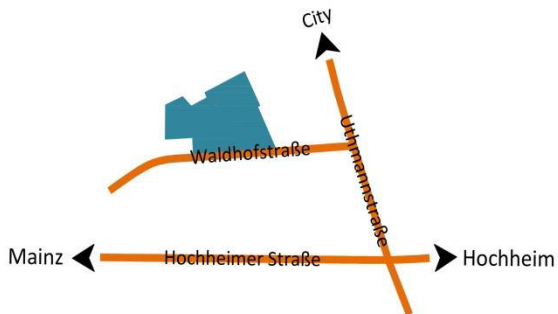


Abbildung 13: Standort 8

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 4, Flurstücke 360/1, 360/2, 511 (Option)
Grundstücksfläche	rd. 10.500 qm zzgl. 9.500 qm (Option)
Eigentümer	Stadt Mainz, LHW
Lage/Erschließung	dezentral, Entfernung zum Zentrum, keine gute Anbindung an Stadtmitte (ÖPNV und IV)
Planungsrecht	Gemeinbedarf/sportliche Zwecke (FNP), Gemeinbedarf/Hallenbad (B-Plan)
Bodenrichtwert	-
Kostenfaktoren	Abbruch
Zeit	Planungsrecht vorhanden
Sonstige	kein Parallelbetrieb mit vorhandenem Betrieb möglich

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	-
Lage	-
Erschließung	0
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	+

2.3.8 HANS-BREDOW-STRASSE

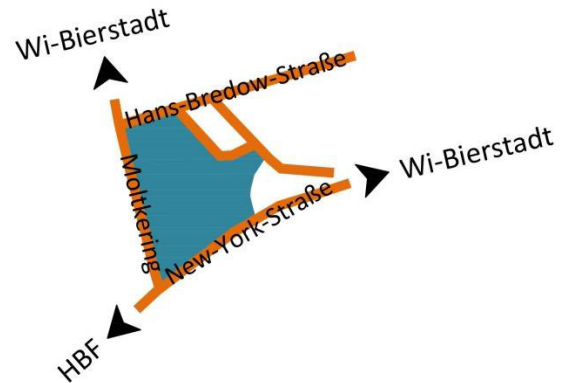


Abbildung 14: Standort 9

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 42, Flurstücke 6/30, 6/31, 10/2, 10/4
Grundstücksfläche	rd. 25.500 qm
Eigentümer	SEG, privat
Lage/Erschließung	Zentral, verkehrsgünstig (Individualverkehr), bedingt verkehrsgünstig (ÖPNV)
Planungsrecht	Sondergebiet Verwaltung (FNP), private und öffentliche Verwaltung (B-Plan)
Bodenrichtwert	800 Euro/qm
Kostenfaktoren	Abbruch, hoher Grundstückspreis, Ankauf privater Grundstücke
Zeit	Bauleitplanverfahren, Ankauf privater Grundstücke
Sonstige	Parallelbetrieb möglich

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	+
Lage	+
Erschließung	+
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-
Ausschlusskriterien: Kosten und Dauer für Ankauf, Ersatz für Büroflächen	

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

2.3.9 MOLTKERING

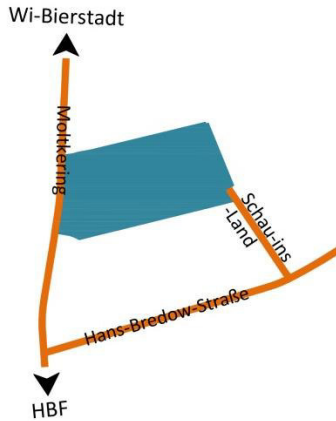


Abbildung 15: Standort 10

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 40, diverse Flurstücke
Grundstücksfläche	48.500 qm
Eigentümer	LHW, Land Hessen, private Eigentümer
Lage/Erschließung	Zentral, verkehrsgünstig (Individualverkehr), bedingt verkehrsgünstig (ÖPNV)
Planungsrecht	Grünfläche, tlw. in Planung/ Dauerkleingärten (FNP),
Bodenrichtwert	-
Kostenfaktoren	Hoher Grundstückswert aufgrund der Lage, Ankauf privater Grundstücke
Zeit	Ankauf priv. Grundstücke, Bauleitplanverfahren
Sonstige	Parallelbetrieb möglich

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	+
Lage	+
Erschließung	0
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-
Ausschlusskriterien: Kosten und Dauer für Ankauf, Ersatz für P& R	

2.3.10 PETERSWEG

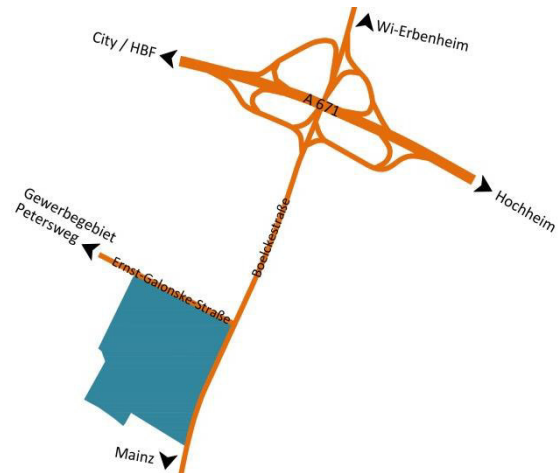


Abbildung 16: Standort 11

Eckdaten

Grundbuchangaben	Flur 19, diverse Flurstücke
Grundstücksfläche	100.500 qm
Eigentümer	LHW, private Eigentümer
Lage/Erschließung	dezentral, Entfernung zum Zentrum, bedingt verkehrsgünstig (IV/ÖPNV)
Planungsrecht	Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (FNP), Gewerbe (B-Plan)
Bodenrichtwert	-
Kostenfaktoren	Ankauf priv. Grundstücke
Zeit	Ankauf priv. Grundstücke, Bauleitplanverfahren
Sonstige	Parallelbetrieb möglich

Bewertung (+/-/0)	
Grundstück	+
Lage	-
Erschließung	0
Entwicklungsdauer/-chancen	-
Sonstige	-
Ausschlusskriterien: Kosten und Dauer für Ankauf, Entfernung zum Zentrum	

2.4 ERGEBNIS DER GROBANALYSE

Acht von elf Standorten sind aufgrund von unterschiedlichen Ausschlusskriterien nicht weiter untersucht worden. Dies waren im Einzelnen:

- Mainzer Straße 144, derzeitiger Standort Freizeitbad (1)
- Mainzer Straße 129-133 (2)
- Gartenfeldstraße, Überbauung ESWE Busbahnhof (3)
- Berliner Straße/Siegfriedring (5)
- Hallenbad Kostheim (8)
- Hans-Bredow-Straße (9)
- Moltkering (10)
- Petersweg (11)

Die Ausschlusskriterien waren u. a. eine nicht ausreichende Grundstücksgröße, sehr hohe Baukosten, lange Entwicklungsdauer sowie die Entfernung vom Zentrum der Stadt Wiesbaden

	Grundstück	Lage	Erschließung	Entwicklungsdauer / -chancen	Sonstige	Ausschlusskriterien
Mainzer Straße 144	-	+	o	-	-	Grundstücksgröße
Mainzer Straße 129-133	-	+	+	-	-	Grundstücksgröße / Kosten und Dauer für Ankauf
Gartenfeldstraße	+	+	+	-	-	Kosten für Überbauung
Konrad-Adenauer-Ring	+	+	+ / o	o	+	
Berliner Straße	+	o	+ / o	-	- / o	Kosten und Dauer für Ankauf / Hochspannungsltg.
Kleinfeldchen	+	+	+ / o	-	- / +	
Kallebad	+	-	o	-	- / +	
Kostheim	-	-	o	-	+	Grundstücksgröße / Entfernung
Hans-Bredow-Straße	+	+	+	-	-	Kosten und Dauer für Ankauf / Ersatz Büroflächen
Moltkering	+	+	o	-	-	Kosten und Dauer für Ankauf / Ersatz für P & R
Petersweg	+	-	o	-	-	Kosten und Dauer für Ankauf / Entfernung

Abbildung 17: Bewertungsmatrix der Einzelstandorte

3 ERMITTLUNG DES RAUMPROGRAMMS

Auf der Basis der Ergebnisse des Bädergutachtens, das die aktuell in Wiesbaden vorhandenen Wasserflächen dem Bedarf entsprechen, wurde das Raumprogramm unter Zugrundelegung des Ist-Zustandes im Rahmen eines internen Workshops erarbeitet. Demnach soll der Ersatzneubau inkl. Bedarfe aus demografischer Entwicklung die im Nachfolgenden beschriebenen Anforderungen für ein Familienbad, eine Eissportfläche sowie sonstige Nutzungen erfüllen.

3.1 FAMILIENBAD

Das nachfolgend beschriebene Raumprogramm für das Familienbad berücksichtigt die derzeit vorhandenen Wasserflächen im Freizeitbad Mainzer Straße zzgl. der Bedarfe durch zu erwartende demografische Entwicklung. Der angegliederte Saunabereich mit dem Angebot einer Textilsauna berücksichtigt den prognostizierten Bedarf in diesem Bereich und integriert die derzeit vorhandenen Kleinstsaunen an den 2 Standorten Mainzer Straße und Kleinfeldchen.

- 50m-Becken, 25 m breit, mit Hubsteg und Hubboden, teilbar, wettkampftauglich, Startblöcke und Zeitmessanlage, Sprungturmanlage mit mindestens 1- und 3-Meter-Brett, ca. 200 Zuschauerplätze
- akustisch getrenntes Kursbecken
- Familien-Freizeit-Becken einschließlich Rutschen oder anderen Wasserattraktionen
- Gastronomie
- Familien-/Textilsauna mit Außenbereich am Neustandort mit einer Größenordnung von 2.600 qm exkl. Saunagarten
- Stellplätze in ausreichender Anzahl (in Anlehnung an die KOK-Richtlinien für den Bäderbau)

3.2 EISSPORTFLÄCHE

Die zukünftige Eissportfläche soll sowohl die Bedarfe aus der öffentlichen Nutzung als auch die aus der Nutzung durch die Vereine decken. Die vorzuhaltende Infrastruktur soll in ausreichender Anzahl

synergetisch genutzt werden. Das im Nachfolgenden beschriebene Raumprogramm für die Eissportfläche wird vorgegeben.

- Standard-Eisfeld von 30x60 Metern mit ca. 300 Zuschauerplätzen inkl. notwendiger Nebenflächen
- Schlittschuhverleih für ca. 500 Schlittschuhpaare
- Kiosk/Bistro
- Garage für Eismaschine
- Werk- und Materialräume
- nachzuweisende Stellplätze (nach Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Wiesbaden)

3.3 SONSTIGE NUTZUNGEN

- Büroräume der Geschäftsstelle von mattiaqua mit Büro-, Funktions- und Lagerflächen inkl. Besprechungs- und Sozialräumen mit insgesamt ca. 500 qm Gesamtfläche (derzeit am Gustav-Stresemann-Ring untergebracht)
- Thermalbauhof mit insgesamt ca. 250 qm Gesamtfläche (derzeit im Gebäudekomplex Freizeitbad in der Mainzer Straße 144 untergebracht)
- nachzuweisende Stellplätze (nach Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Wiesbaden)

3.4 FLÄCHENBEDARF

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

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE

NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

4 VERTIEFTE STANDORTANALYSE

Die Standorte Frei- und Hallenbad Kleinfeldchen, Sportpark Rheinhöhe Konrad-Adenauer-Ring und Freibad Kallebad, die aus den Grobuntersuchungen mit den höchsten Bewertungen bzw. ohne Ausschlusskriterien herausgegangen sind, wurden im Weiteren vertiefend untersucht.

Für alle Standorte wurden Flächenkonzepte erarbeitet, die den Nachweis zur Unterbringung des erforderlichen Raumprogramms auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen. Diese sind im Folgenden dargestellt.

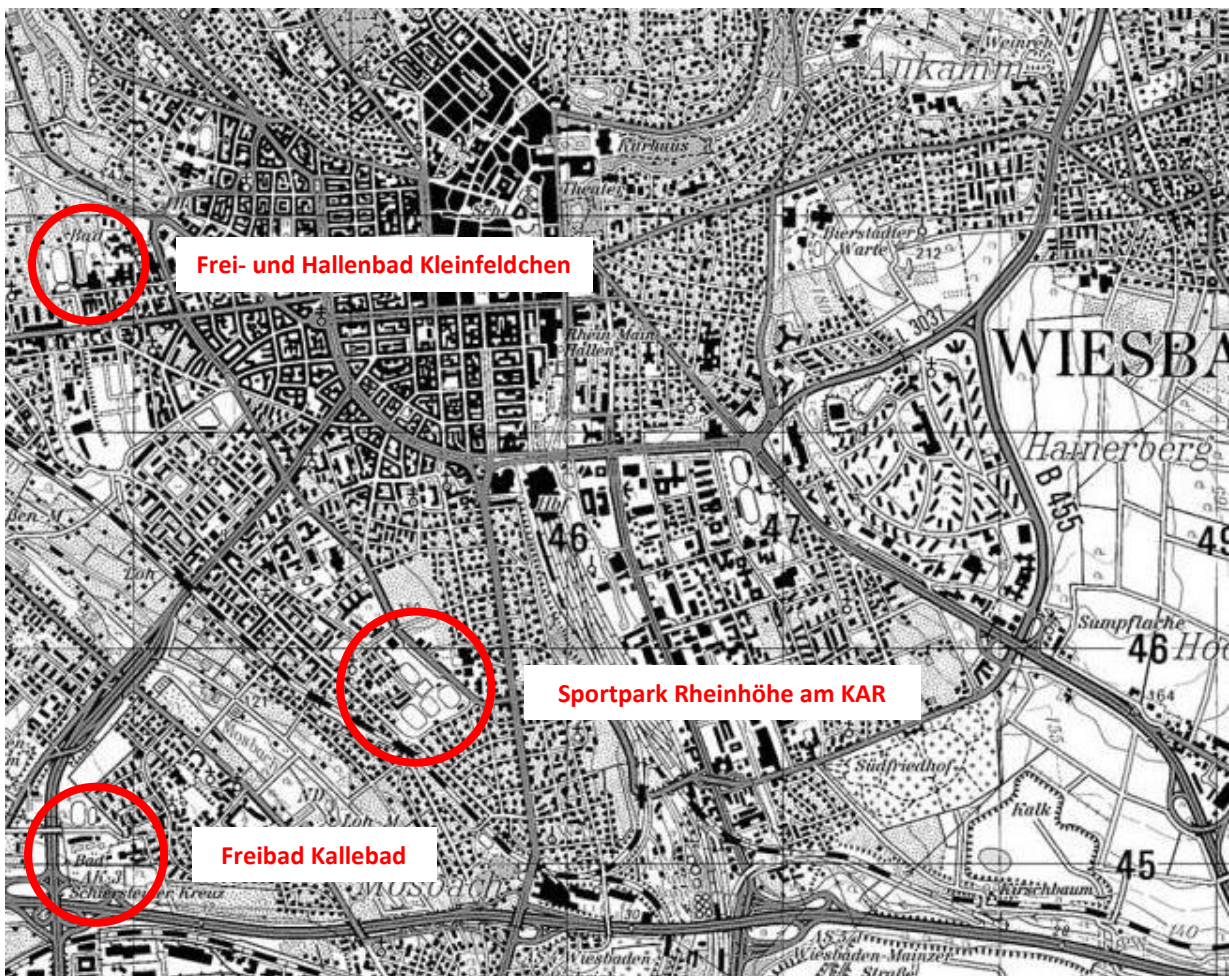


Abbildung 18: Bewertungsmatrix der Einzelstandorte

4.1 HALLEN- UND FREIBAD KLEINFELDCHEN

4.1.1 KURZBESCHREIBUNG DES STANDORTES



Abbildung 19: Standort in der Hollerbornstraße

Das bestehende Hallen- und Freibad liegt in einer innenstadtnahen Lage westlich der Stadtmitte im Stadtteil Rheingauviertel. Die Anlage befindet sich in einem Areal mit mehreren Sportangeboten, dazu zählen die anliegenden Sportfelder, eine Kunsteisbahn und nicht zuletzt das sich auf dem Grundstück befindende Frei- und Hallenbad. Stellplätze sind in der Umgebung im öffentlichen Raum spärlich vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen.

4.1.2 NEUKONZEPTION

Das Grundstück (Flur 15, Flurstücksnummer 490) hat eine Größe von ca. 38.500 qm und befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Das Gebiet ist vom öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossen, jedoch nicht für den Individualverkehr (Pkw). Stellplätze sind in der Umgebung im öffentlichen Raum spärlich vorhanden. Die Hollerbornstraße wird der zukünftigen Verkehrsbelastung nicht gewachsen sein, so dass dieser Standort aufgrund der verkehrstechnischen Erschließung nicht empfohlen werden kann. Alternativ wäre eine Zufahrt über die Kleingartenanlage mit mögli-

chen Stellplätzen anzudenken, jedoch bedarf dieser Gedanke größere planungsrechtliche Klärungen und würde somit die Zeitschiene empfindlich in die Länge ziehen.

Wie aus dem Flächenkonzept des angedachten Raumprogramms ersichtlich wird, muss das bestehende Hallen-/Freibad fast komplett weichen, um die Flächen umsetzen zu können. Das Flächenkonzept berücksichtigt den Erhalt der beiden Sportbecken aus dem Hallenbadbestand sowie das bestehende Edelstahl-Freizeitbecken mit der Rutschenanlage im Außenbereich unter Aufgabe des sonstigen Hallen- und Freibadstandortes.

Das bestehende Hallenbad könnte ggf. während der Bauphase in Betrieb bleiben, bis das neue Bad steht. In einem weiteren Bauabschnitt könnte das Hallenbad zurückgebaut und die Eishalle errichtet werden.

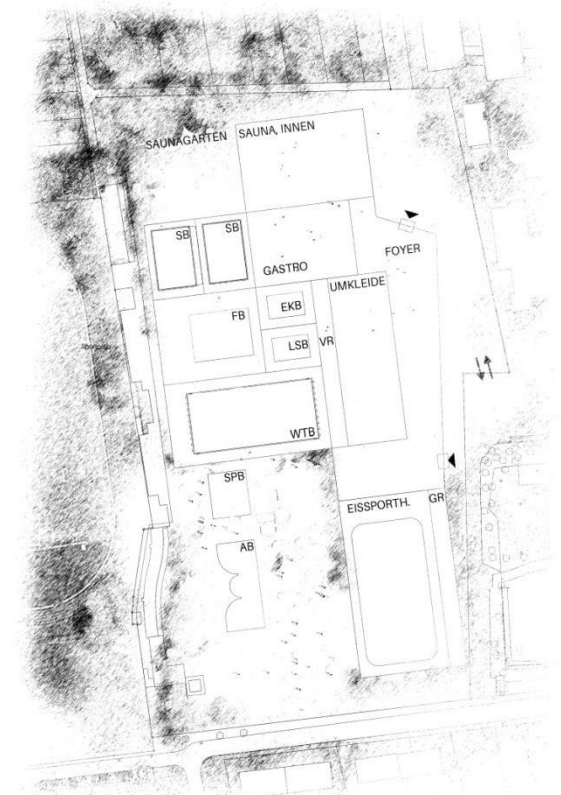


Abbildung 20: Grobflächenkonzept für den Standort Kleinfeldchen

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE

NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

4.2 KONRAD-ADENAUER-RING

4.2.1 KURZBESCHREIBUNG DES STANDORTES



Abbildung 21: Standort am Konrad-Adenauer-Ring

Das Grundstück liegt in einer innenstadtnahen Lage südlich der Stadtmitte, an der Grenze zwischen den Stadtteilen Südost und Biebrich. Es hat eine Größe von ca. 93.000 m², wobei davon nur ca. 50% für die Neunutzung zur Verfügung stehen. Auf dem Areal befinden sich mehrere Sportflächenangebote, dazu zählen Ballsportthalle, Tennis-, Beachvolleyball-, und Fußballplätze sowie der Betriebs-hof des Sportamtes und das Gebäude der ehemaligen Kita. Im Süd-Westen grenzen Mehrfamilien- und Reihenhäuser an das Grundstück an.

Das Areal ist zentral und für den Individualverkehr (PKW- und Radverkehr) günstig gelegen. Stellplätze sind in einer Spange parallel zum Konrad-Adenauer-Ring als Parkbuchten bzw. Stellplatzanlage angeordnet. Die Anbindung über den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist gegeben.

4.2.2 NEUKONZEPTION

Die vorhandenen Bebauungen bzw. Sportflächen müssen im Vorfeld teilweise zurückgebaut bzw. neu angeordnet werden, um das Neubaukonzept umsetzen zu können. Das Gebäude der ehemaligen Kita, der Betriebs-hof des Sportamtes sowie die Beachvolleyballanlagen und der Trainingsplatz müssen rückgebaut und umgesiedelt werden. Die

drei nebeneinander angelegten Sportplätze sowie die Tennisplätze können erhalten bleiben.

Der Gesamtflächenbedarf kann gut auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Lage der Sauna befindet sich im Nord-Westen des Grundstücks. Dies ist nicht die optimale Ausrichtung zur Himmelsrichtung. Hier ist je nach Positionierung auf dem Grundstück mit mehr oder weniger Einblick aus der Wohnbebauung sowie Lärmbeeinträchtigungen aus dem ruhenden bzw. fließenden Verkehr zu rechnen.

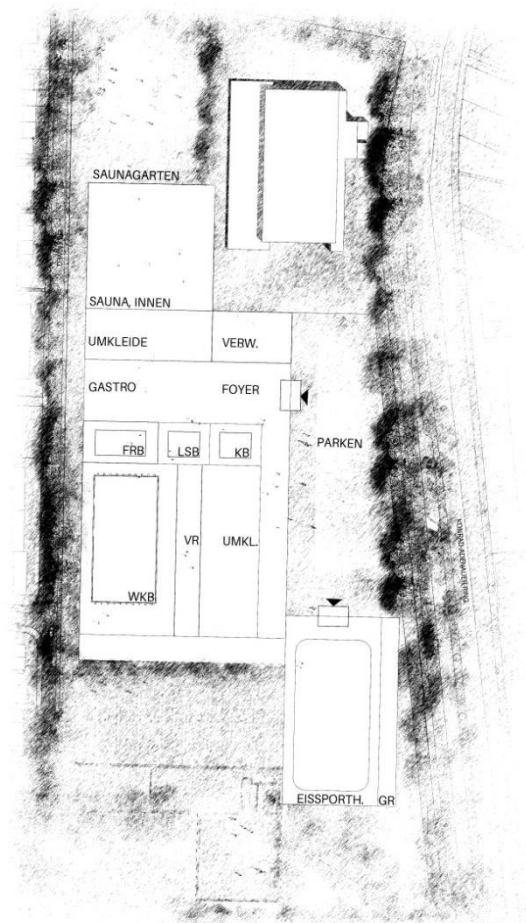


Abbildung 22: Grobflächenkonzept für den Standort Konrad-Adenauer-Ring

4.3 FREIBAD KALLEBAD

4.3.1 KURZBESCHREIBUNG DES STANDORTES



Abbildung 23: Standort am süd-westlichen Stadtrand

Das Freibad Kallebad liegt verkehrsgünstig am Autobahnkreuz Schiersteiner Kreuz und ist über die Erich-Ollenhauer Straße/ Saarstraße an die überörtlich bedeutenden Autobahnen A643 und A66, jedoch mit keiner direkten Abfahrt aus Fahrtrichtung Mainz, angeschlossen. Die verkehrstechnische Anbindung an das Straßennetz sowie an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist gegeben. Die Brücke über die Autobahn A643 stellte sich in der Vergangenheit der Freibadnutzung häufig als Nadelöhr da, da diese teilweise zugeparkt wurde und somit der Verkehr nicht planmäßig fließen konnte.

Das vorhandene Freibad ist 1971 errichtet worden und befindet sich auf einem sehr großen Grundstück von ca. 50.500 m². Die Nutzungen befinden sich auf einem nach Süden geneigten Hang mit attraktivem und altem Baumbestand. Die nahegelegenen Autobahnen erzeugen in allen Bereichen des Freibad-Areals eine Lärmimmission, welche mutmaßlich bei hohen Besucherzahlen in den Sommermonaten aufgrund des eigenen Geräuschpegels der Anlage nicht zu sehr wahrgenommen wird.

4.3.2 NEUKONZEPTION

Die vorhandene Bebauung muss im Vorfeld zurückgebaut bzw. abgerissen werden, um das Neubauplanum umsetzen zu können.

Die eher quadratische Ausdehnung des Grundstücks begünstigt die Anordnungen des Raumpro-

gramms. Die Süd- West Orientierung der Saunafächen löst hier einen Konflikt aus zwischen den ruhesuchenden Saunagästen und den Lärmimmissionen der Autobahnen. Dies ist im Vorfeld zu überprüfen, ob in der Senke des Grundstücks eine Aufenthaltsqualität für den Saunagast hergestellt werden kann. Die intensive Hanglage des Grundstücks ist in den Entwurfsgedanken zu berücksichtigen.

Die vorhandenen PKW Stellplätze gegenüber dem Grundstück sind der Öffentlichkeit zugeordnet, so dass der Bedarf des neuen Bades auf dem Grundstück abgedeckt werden muss. Dies ist aus aktueller Sicht möglich.

Das Flächenkonzept sieht die Erschließung des Bades, der Sauna sowie der Eissportfläche über ein gemeinsames Foyer vor.

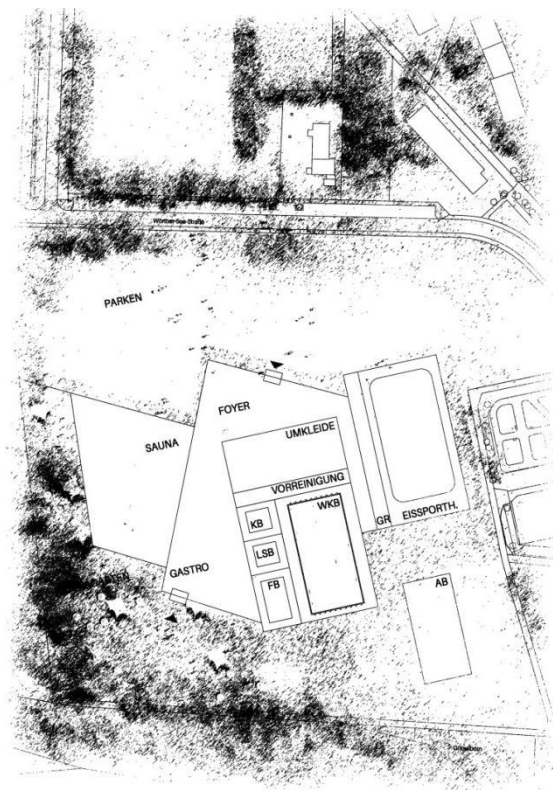


Abbildung 24: Grobflächenkonzept für den Standort Kallebad

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE

NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

4.4 ERGEBNIS DER VERTIEFTEN STANDORTUNTERSUCHUNG

Anhand einer Bewertungsmatrix mit Einzelkriterien zu den Themenfeldern

- Grundstück
- Lage
- Erschließung
- Entwicklungsdauer/ Entwicklungschancen
- und Wirtschaftlichkeit

wurden mit unterschiedlichen Gewichtungen für jeden Standort Punkte vergeben.

Der Standort am Konrad-Adenauer-Ring erzielte mit 67% der erreichbaren Punktzahl das höchste Ergebnis und geht damit als bestmöglicher Standort aus der Standortuntersuchung hervor, die Standorte Kleinfeldchen und Kallebad erreichten mit 56% bzw. 55% der erreichbaren Punktzahl eine schlechtere Gesamtbewertung.

Für den Ersatzneubau des Freizeitbades Mainzer Straße und der Henkell-Kunsteisbahn wird der Standort Konrad-Adenauer-Ring empfohlen. Weitere Untersuchungen hinsichtlich Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit sollten für diesen Standort durchgeführt werden.

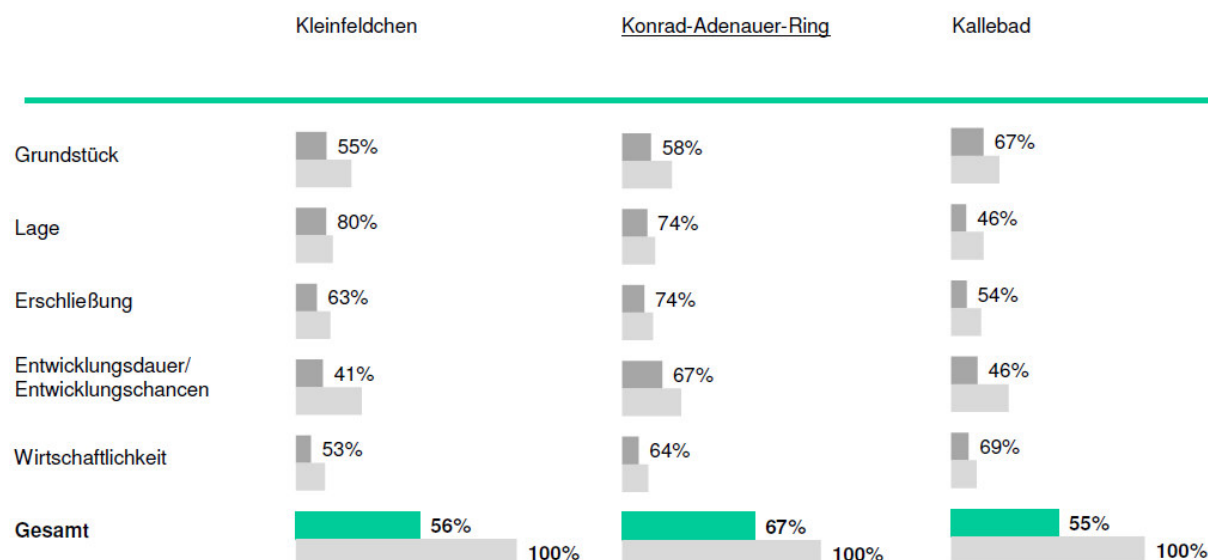


Abbildung 25: Standortbewertungen im Vergleich (dargestellt ist jeweils die erreichte Bewertung in Prozent im Vergleich zur möglichen Höchstbewertung)

5 DER STANDORT KONRAD-ADENAUER-RING

5.1 GRUNDSTÜCK

Am Konrad-Adenauer-Ring wurden die im nachfolgenden benannten städtischen Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 39.000 qm in die Betrachtung mit einbezogen:

Gemarkung Biebrich, Flur 17

- Flurstück 44/22
(Amt 40, Fläche Villa Kunterbunt)
- Flurstück 44/23
(Bauhof Sportamt)
- Flurstück 44/25
(Amt 52, Flächen Sporthalle)
- Flurstück 44/26
(Amt 52, Sportplatz)
- Flurstück 44/27
(Amt 52, Rollschuhbahn/Beachvolleyball)
- Flurstück 44/28
(Amt 66, Fußweg)

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Somit sind keine externen Grundstücksankäufe zu tätigen.

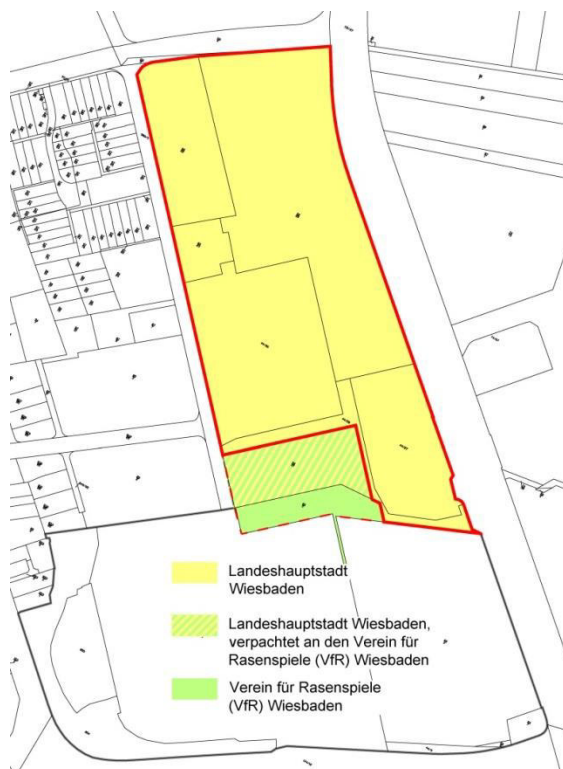


Abbildung 26: Eigentumsverhältnisse

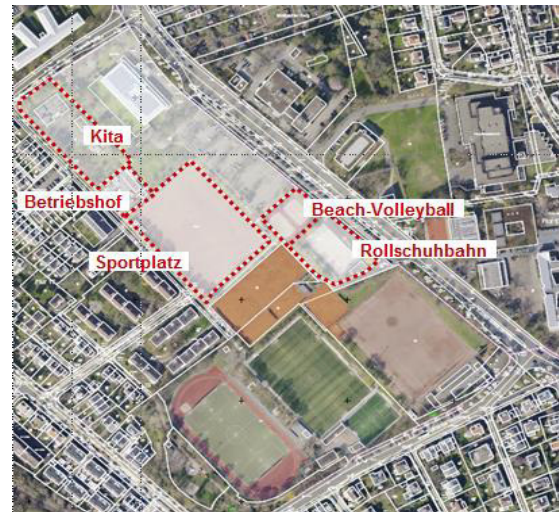


Abbildung 27: Umsiedlung vorhandener Nutzungen

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 StvV vom 3. März 2016), einer Umsiedlung des Betriebshofes des Sportamtes sowie einer gemeinsamen 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 spezifizierten Flächenkonzeptes wurde der Nachweis erbracht, dass das erforderliche Raumprogramm auf der oben beschriebenen Fläche unterzubringen ist.

Hinsichtlich der vorhandenen Topographie und der damit verbundenen Höhenentwicklung des Gebäudes sowie der Wegführungen 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 erbringen.

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE

NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

5.2 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 Biebrich Allee und die Schiersteiner Straße an die Wiesbadener Innenstadt, die Vororte sowie das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

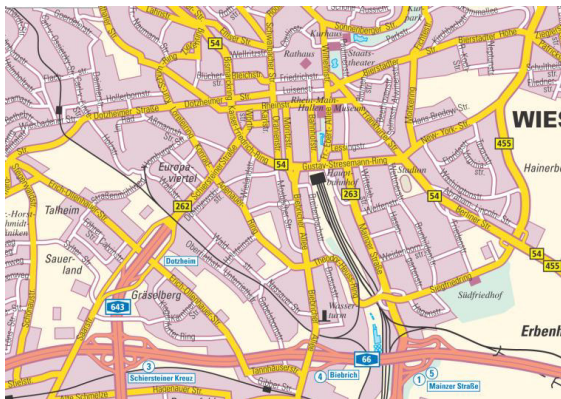


Abbildung 28: Lage im Stadtgebiet (Karte: LHW)

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 bzw. bei der alternativen „kleinen“ Lösung über die Holsteinstraße zum möglichen Standort für das zentrale Parkdeck.

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.

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.

5.3 ENTWICKLUNGSDAUER/ ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

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. Die Änderung des vorhandenen Planungsrechtes ist erforderlich.

Da die Grundstücke sich 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.

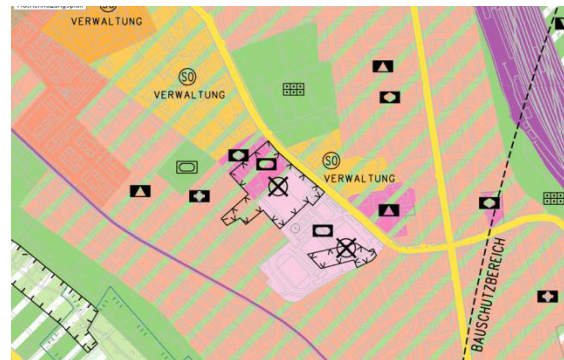


Abbildung 29: Flächennutzungsplan (Karte: LHW)

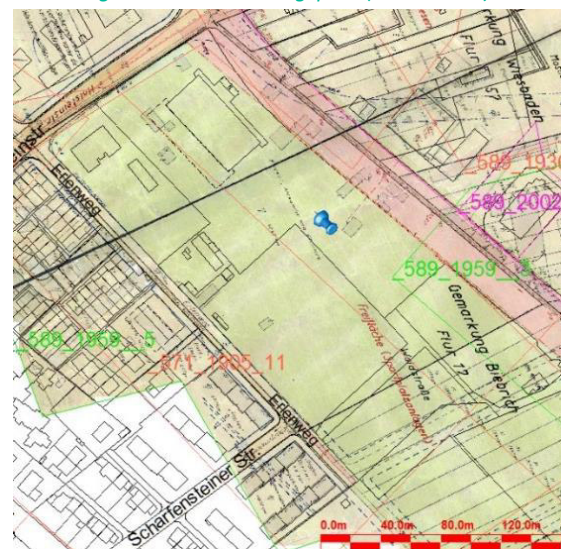


Abbildung 30: HAG-Plan „1959/5 Mosbacher Berg“ (Karte: LHW)

5.4 MACHBARKEITSUNTERSUCHUNG

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsprognose durch die DSBG (Deutsche Sportstättenbetriebs- und Planungs- GmbH & Co. KG) wurde auf der Basis eines Flächenkonzeptes der Nachweis erbracht, dass das erforderliche Raumprogramm auf der Fläche unterzubringen ist.

Hinsichtlich der vorhandenen Topographie und der damit verbundenen Höhenentwicklung des Gebäudes sowie der Wegeführungen auf dem Grundstück wird die Aufgabe der späteren Entwurfsplanung sein, ein Konzept zu erarbeiten, das diese Rahmenbedingungen berücksichtigt und integriert.

5.4.1 UNTERSUCHTE VARIANTEN

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

- „Große Lösung“: Große Saunaanlage mit 6.303 qm Gesamtflächenbedarf, Unterbringung der notwendigen Stellplätze unterhalb der Eissportfläche
- „Kleine Lösung“: Kleine Saunaanlage mit 3.772 qm Gesamtflächenbedarf, Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Parkpalette im Bereich der Holsteinstraße.



Abbildung 31: Flächenkonzept „Große Lösung“
 (Krieger Architekten/Ingenieure GmbH, Velbert)



Abbildung 32: Flächenkonzept „Kleine Lösung“
 (Krieger Architekten/Ingenieure GmbH, Velbert)

STANDORT- UND MACHBARKEITSANALYSE

NEUBAU FREIZEITBAD/EISSPORTFLÄCHE

5.4.2 ERWEITERBARKEIT

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

5.4.3 WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

Es wurden Grobkosten für die jeweilige Investition ermittelt, die Wirtschaftlichkeitsprognosen zeigen die Badegastpotentiale und die zu generierenden Erlöse auf. Damit ergeben sich die operativen und in Verbindung mit den Kapitalkosten die Gesamtdeckungsbeiträge sowie die Zuschussbedarfe durch die Landeshauptstadt Wiesbaden für die beiden Lösungen.

Aus den Untersuchungen geht die „große Lösung“ mit dem Vorteil des höheren Gästepotentials und somit einer günstigeren Erlösprognose hervor. Demgegenüber stehen im Vergleich zur „kleinen Lösung“ ein höherer Flächenbedarf und höhere Baukosten, die u. a. aus dem erhöhten Gesamtstellplatzbedarf von Bad und Eisbahn und dem damit verbundenen Bau einer Tiefgarage resultieren.

Die Baukosten für die „große Lösung“ werden inkl. Baunebenkosten mit 63 Mio. Euro netto beziffert (ohne Berücksichtigung der Kosten für Ersatzstandorte und Verwertung der Alt-Standorte).

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeitsprognose sind im Einzelnen der separaten Dokumentation der DSBG für das Freizeitbad bzw. den Untersuchungen von mattiaqua für die Eissportfläche zu entnehmen.

6 ZUSAMMENFASSUNG/ EMPFEHLUNGEN

Aus der durchgeführten Standort- und Machbarkeitsanalyse für einen Ersatzneubau des Freizeitbades Mainzer Straße und der Henckell-Kunsteisbahn geht der Standort Konrad-Adenauer-Ring als bestmöglicher Standort hervor.

Der Neubau des Freizeitbades und der Kunsteisbahn wird am Standort Sportpark Rheinhöhe am Konrad-Adenauer-Ring empfohlen. Der Kostenrahmen liegt bei geschätzten 63 Mio. Euro netto.

Zur Finanzierung des Neubaus sollen die Erlöse aus der Verwertung der freiwerdenden Standorte des Freizeitbades in der Mainzer Straße und der Eisbahn in der Hollerbornstraße herangezogen werden. In Abhängigkeit der späteren Nutzungen auf den Altgrundstücken sowie der noch im Rahmen von Gutachten weiter zu spezifizierenden Abriss-, Entsorgungs- und sonstigen Entwicklungskosten sind die Deckungsbeiträge für beide Grundstücke zu berechnen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen muss ein adäquater Ersatz für den Sportplatz Erlenweg, die Rollschuhbahn und die Beach-Volleyballanlage Konrad-Adenauer-Ring geschaffen sein und der Betriebshof des Sportamtes muss an anderer Stelle betriebsbereit errichtet sein.