

Betreff Neubau Sportpark Rheinhöhe

Dezernat/e I/V

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges Revisionsamt

- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- | | | |
|---|--------------|----------------------------------|
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

08. Juni 2022 *W*

Stadtverordnetenversammlung

- | | | |
|---|------------------|----------------------------------|
| <input type="radio"/> Tagesordnung A | Tagesordnung B | <input checked="" type="radio"/> |
| <input type="checkbox"/> Umdruck nur für Magistratsmitglieder | | |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| <input type="radio"/> öffentlich | nicht öffentlich | <input type="radio"/> |
| <input type="checkbox"/> wird im Internet / PIWi veröffentlicht | | |

Anlagen öffentlich

1. Pläne Sportpark
2. Baukostenberechnung
3. Bericht Plausibilitätsprüfung
4. Bericht Nachschauprüfung
5. Stellungnahme Revisionsamt
6. Grundstück Bestand/Neu
7. Gesamtterminplan
8. Buslinie neu
9. Varianten Erschließung
10. Pläne Beachvolleyball
11. Kosten Beachvolleyball
12. Studie Interimsfläche Beachvolleyball
13. Kostendeckungsbeitrag

Anlagen nichtöffentlich

Empty box for non-public attachments.

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Budgetbereitstellung und Ermächtigung für die Errichtung des Neubaus eines Freizeitbades mit Eissporthalle am Sportpark Rheinhöhe sowie für die interimistische Verlagerung der Beachvolleyballplätze, Beschlussfassungen zur verkehrlichen Anbindung und zur Grundstücksneuordnung.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

Neubau Freizeitbad mit Eissporthalle

- 1.1. auf Basis des Beschlusses Nr. 0533 der Stadtverordnetenversammlung vom 21.12.2017 die SEG GmbH mit der Planung am Sportpark Rheinhöhe beauftragt wurde und die Entwurfsplanung für den Ersatzneubau des Freizeitbades mit Eissporthalle bis Leistungsphase 3 der HOAI grundsätzlich abgeschlossen ist (Anlage 1),
- 1.2. die Entwurfsplanung unter Einbindung des Arbeitskreises Sportpark Rheinhöhe und der Stabsstelle Wiesbadener Identität. Engagement. Bürgerbeteiligung (WIEB) erarbeitet wurde,
- 1.3. mit dem Beschluss Nr. 0468 der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2020 die Vorentwurfsplanung mit einer Kostenschätzung in Höhe von 98,5 Mio. Euro netto für die Durchführung der Entwurfsplanung freigegeben wurde,
- 1.4. die Projektkosten für den Ersatzneubau inkl. den Kosten für den Rückbau der Bestandsgebäude und Sportflächen gemäß aktueller Kostenberechnung der SEG rd. 124,2 Mio. Euro netto betragen (Anlage 2) und somit gegenüber dem ursprünglichen Kostenrahmen aus der Machbarkeitsuntersuchung (rd. 63 Mio. Euro netto) und der Kostenschätzung aus der Vorentwurfsplanung (rd. 98,5 Mio. Euro netto) gestiegen sind. In den Kosten enthalten sind die Planungskosten, die Kosten für das Projektmanagement inkl. der Kosten für ein externes, noch zu beauftragendes projektbegleitendes Controlling (Abschnitt D - Begründung).
- 1.5. die Verkleinerung der Saunaanlage zugunsten der Attraktivierung des Freizeitbereichs mit Rutschen etc. keine wesentlichen Auswirkungen auf die Kosten hat (Beschluss Nr. 0395 der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2019),
- 1.6. zur Kosteneinsparung alternative Möglichkeiten zur Unterbringung der Stellplätze auf dem Areal untersucht wurden. Weiterverfolgt wurde die Variante mit einer optimierten 2-geschossigen Tiefgarage (Abschnitt D - Begründung).
- 1.7. für den Neubau ein Energiekonzept in Abstimmung mit dem Umweltamt erarbeitet wurde. Die vorliegende Planung basiert auf den Empfehlungen des Passivhaus-Leitfadens für Hallenbäder, zur Wärmeversorgung ist der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz vorgesehen (Abschnitt D – Begründung).
- 1.8. die Entwurfsplanung, die Kostenberechnung und der Terminplan für den Ersatzneubau des Freizeitbades mit Eissporthalle im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch ein vom Revisionsamt beauftragtes Unternehmen geprüft wurde. Der Ergebnisbericht v. 13.12.2021 des externen Prüfungsbüros der Plausibilitätsprüfung, der Bericht der punktuellen Nachschauprüfung der fortgeschriebenen Planung v. 29.04.2022 sowie die Stellungnahme des Revisionsamtes zur Plausibilitätsprüfung sind beigefügt. (Anlagen 3, 4, 5).
- 1.9. die Plausibilitätsprüfung und das Revisionsamt zum Ergebnis kommt, dass es zeitliche und personelle Ressourcen zur Vertiefung der Planung bedarf. Zur Sicherstellung einer leistungsgerechten Planungsqualität, Erhöhung der Kostensicherheit und Plausibilität der Planung die Implementierung eines unabhängigen externen projektbegleitenden Controllings empfohlen wird.

- 1.10. die Möglichkeiten des Fördermittelbezugs noch nicht ausgeschöpft sind. Aufgrund der Kenntnis der möglichen Förderkulisse wird empfohlen ein externes Fördermittelmanagement zu implementieren.
- 1.11. die Kostensteigerung für das Projekt auf aktuell rd. 124,2 Mio. € im Eigenbetrieb mattiaqua im Rahmen der Finanzierung ab dem Jahr 2023 entgegen der ursprünglichen Planungen aus dem Jahr 2017 zu einer jährlichen Mehrbelastung in der Finanzierung führt und das Finanzierungsmodell auf 30 Jahre ausgelegt ist. Die Tilgung der Darlehen setzt erst nach Inbetriebnahme des Sportparks Rheinhöhe im Jahr 2027 ein. Die Mehrbelastungen (Zins alternativ Annuität aus der Darlehensmehraufnahme) belaufen sich dann auf 2,8 Mio. € p.a. Die genannten Mehrkosten nach Inbetriebnahme des Sportparks Rheinhöhe wirken sich erhöhend auf die Abschreibungen aus (Abschnitt D – Begründung).
- 1.12. der Betrieb des Sportparks Rheinhöhe incl. Abschreibungen zur einer jährlichen buchhalterischen Deckungsbeitragsprognose von -7,61 Mio. € führt (siehe Anlage 13).
- 1.13. den Entwurfsständen zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans im Planbereich „Freizeitbad – Sportpark Rheinhöhe“ im Ortsbezirk Biebrich in der Stadtverordnetenversammlung am 31.03.2022 (Beschluss Nr. 0138) zugestimmt wurde. Die Entwürfe mit ihren Begründungen und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Das Vorhaben „Freizeitbad-Sportpark Rheinhöhe“ kann während des weiteren Verlaufs des Bauleitplan-Verfahrens gemäß § 33 BauGB geprüft werden.
- 1.14. die Umsetzung des Projektes der Neuordnung der städtischen Grundstücke am Sportpark Rheinhöhe bedarf (Anlage 4, Abschnitt D – Begründung),
- 1.15. laut Gesamtterminplan die Bauarbeiten im II. Quartal 2027 fertiggestellt werden können und die Inbetriebnahme des Sportparks Rheinhöhe für September 2027 terminiert werden kann (Anlage 7),

Verkehrsanbindung Sportpark Rheinhöhe

- 1.16. im Rahmen des Verkehrsgutachtens für den Sportpark Rheinhöhe alternative Möglichkeiten zur Anbindung der Tiefgarage untersucht wurden, die Vorzugsvariante mit Anbindung über den vorhandenen Knoten und die Holsteinstraße weiterverfolgt wurde und in einem weiteren Gutachten aufgezeigt wurde, dass mit der Umsetzung von Begleitmaßnahmen vorhandene und neue Verkehrsbelastungen reduziert werden können (Abschnitt D – Begründung),
- 1.17. eine Stellplatzbedarfsermittlung auf Grundlage der prognostizierten Besucherzahlen für die Sporthalle und das Freizeitbad mit Eissporthalle durchgeführt wurde. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass bis auf die Stellplatznachfragespitze sonntagsnachmittags an Volleyball-Spieltagen die Stellplatznachfrage am Sportpark Rheinhöhe durch die Tiefgarage abgedeckt wird und an Werktagen die Tiefgarage eine Auslastung von rd. 80% prognostiziert wird.
- 1.18. mit dem Beschluss Nr. 375 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2021 der Magistrat beauftragt wurde, das Verkehrskonzept für den ÖPNV und die Rad- und Fußverkehrsanbindung zu vertiefen,
- 1.19. von Seiten ESWE-Verkehr die Prüfung einer neuen zusätzlichen Buslinie erfolgt ist. Die aktuelle Planung von ESWE Verkehr sieht einen durchgehenden 10-Minuten-Takt auf dem folgenden Streckenverlauf vor: Biebrich – Sportpark Rheinhöhe – Loreleiring – Wilhelmstraße (Anlage 8). Der Kostenrahmen für die Betriebskosten dieser neu angelegten teiltangentialem Buslinie liegt bei ca. 2,7 Mio. €/Jahr. Die Betriebskosten der tangentialen Buslinie zur Anbindung des Sportparks Rheinhöhe sind nicht in der Mittelfristplanung der ESWE Verkehr enthalten und müssen dementsprechend sichergestellt werden.
- 1.20. für die Erschließung durch den Umweltverbund zwei Varianten entwickelt wurden (Anlage 9), die die Anbindung des Sportparks aber auch des Gymnasiums Mosbacher Berg für den Linienbus- und Schülerbusverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr, durch den barrierefreien Ausbau der Haltestellen, Schaffung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung mit mindestens 3,5 m Breite und Anbindung der Unterführung zum Gymnasium Mosbacher Berg mit Hilfe einer Rampe insgesamt verbessern (Abschnitt D – Begründung),

- 1.21. die Aufstellung einer Fahrradverleihstation auf dem Vorplatz des Freizeitbades geprüft wurde, baulich möglich ist und weiterverfolgt wird,
- 1.22. die Einrichtung einer Car-Sharing-Station im Umfeld des Sportparks auftragsgemäß geprüft wurde, aber als fachlich nicht sinnvoll verworfen wurde, da Car-Sharing-Stationen nur innerhalb von Wohnbebauung wirtschaftlich sind,
- 1.23. im Dezember 2021 ein erstes Gespräch zwischen der Betriebsleitung mattiaqua und dem zuständigen Geschäftsbereich der ESWE Verkehr stattgefunden hat. Es wurde grundsätzlich festgehalten, dass eine KombiTicket-Vereinbarung für den neuen Bäderstandort möglich ist und in den kommenden Monaten die Gespräche unter konkreteren Rahmenbedingungen fortgeführt werden. Dabei soll auch geprüft werden, ob eine KombiTicket-Lösung für andere Bädereinrichtungen von mattiaqua in Wiesbaden erweitert werden kann.

Ersatzflächen

- 1.24. für die Verlagerung der Sportnutzungen adäquate Ersatzlösungen gefunden wurden,
- 1.25. die Bauarbeiten zur Verlagerung des Sportplatz Erlenweg (Umbau Sportplatz Waldstraße zum Kunstrasenplatz) durch die SEG GmbH begonnen haben und laut Gesamtterminplan (Anlage 7) bis zum Beginn der Rückbauarbeiten am Sportpark Rheinhöhe fertiggestellt sind,
- 1.26. die Entwurfsplanung der SEG GmbH für die Verlagerung der Beach-Volleyballplätze auf die Rollschuhbahn am Sportpark Rheinhöhe von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 0366 vom 12. November 2020 zur Kenntnis genommen wurde. Die Umsetzung der Maßnahme kann aufgrund der Nutzung der Rollschuhbahn als Baustelleneinrichtungsfläche für den Neubau des Freizeitbades erst nach dessen Fertigstellung ab dem Jahr 2027 erfolgen. Im Zuge der Überarbeitung der Entwurfsplanung für die Beach-Volleyballfelder in Abstimmung mit der Freiflächenplanung für das Freizeitbad und aufgrund der erforderlichen Grundstücksneuordnung wurde die Entwurfsplanung angepasst (Anlage 10). Die Kosten für den Neubau inkl. Rückbau der Rollschuhbahn auf Basis der überarbeiteten Entwurfsplanung belaufen sich derzeit auf rd. 448.500 Euro brutto inkl. Baunebenkosten und Projektsteuerung (Anlage 11). Aufgrund der langen Laufzeit bis zum Baubeginn der Maßnahme erfolgt die Freigabe der Mittel auf Basis von indizierten Kosten mit einer gesonderten Sitzungsvorlage.
- 1.27. für die interimistische Unterbringung der Beach-Volleyballfelder bis zur Fertigstellung der Sportfelder am Sportpark Rheinhöhe von der SEG GmbH eine Machbarkeitsstudie vorgelegt wurde (Anlage 12). Diese kommt zum Ergebnis, dass die Sportfelder auf dem Grundstück der Henkell-Kunsteisbahn realisiert werden können. Die Kosten für die Interimslösung belaufen sich auf rd. 124.500 Euro brutto inkl. Baunebenkosten und Projektsteuerung.
- 1.28. die Eisfläche im Neubau während der Sommermonate die Nutzungen der Rollschuhbahn aufnehmen wird und für die Bauphase bis zur Fertigstellung des Sportparks Rheinhöhe die Fläche der Henkell-Kunsteisbahn außerhalb der Eissaison zur Verfügung steht,
- 1.29. für die Verlagerung des Betriebshofs des Sportamtes und des Hochbauamtes ein „letter of intent“ zur Anmietung einer privaten Immobilie zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und einem privaten Eigentümer unterzeichnet wurde. Eine Genehmigungsfähigkeit für den Umbau der Bestandsimmobilie wurde in Aussicht gestellt, der Zeitplan sieht einen Umzug für die beiden Betriebshöfe im Sommer 2023 vor.

Altgrundstücke

- 1.30. für das Grundstück der Henkell-Kunsteisbahn in der Hollerbornstraße von der SEG eine Machbarkeitsuntersuchung zur städtebaulichen Entwicklung für die Fläche durchgeführt wurde, die sich derzeit noch in Abstimmung mit den städtischen Ämtern befindet. Unter Berücksichtigung der Kosten für die Altlastensanierung und Entsorgung, dem Abbruch der Bestandsgebäude, den sozialen Folgelasten gemäß WiSoBoN-Richtlinie sowie den sonstigen Planungs- und Entwicklungskosten ist mit einem Grundstückserlös in Höhe von 1,2 Mio. bis 2,0 Mio. Euro zu rechnen. Eine Kenntnisnahme der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie erfolgt mit einer separaten Sitzungsvorlage.

- 1.31. für das Grundstück des Freizeitbades in der Mainzer Straße von der SEG eine Machbarkeitsuntersuchung zur Nachnutzung in Bearbeitung ist. Eine Aussage zum Grundstückserlös kann derzeit noch nicht getroffen werden, aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten für den Abriss und die Entsorgung der Bestandsgebäude und des Aushubs ist jedoch nur von einem geringen bzw. keinem Deckungsbeitrag auszugehen. Eine Kenntnisnahme der Ergebnisse erfolgt mit einer separaten Sitzungsvorlage nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie.

Neubau

2. Der Baumaßnahme Ersatzneubau Freizeitbad mit Eissporthalle am Sportpark Rheinhöhe auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit Gesamtkosten von rd. 124,2 Mio. Euro netto wird zugestimmt.
3. Dem Rückbau der Bestandsgebäude der Villa Kunterbunt und des Betriebshofes des Sportamts sowie den Sportflächen Sportplatz Erlenweg und der Beach-Volleyballfelder wird vorbehaltlich der Fertigstellung von betriebsbereiten Ersatzlösungen zugestimmt.
4. Der Neuordnung der städtischen Grundstücke laut Anlage 6 wird zugestimmt. Dez. I/86 i. V. mit Dez. I/52, Dez. III/40, Dez. V/66 (Alt-, Neugrundvermögen) sowie Dez. IV/23 werden mit der Abwicklung und Dez. V/66 mit der Neuvermessung beauftragt. Das im Anlagevermögen der LHW stehende noch zu vermessende Grundstück, das sich zusammensetzt aus den Grundstücken bzw. Teilgrundstücken Gemarkung Biebrich, Flur 17, Flurstück 44/22 (Amt 40), Flurstücke 44/25, 44/23, 44/26, 44/27 (Amt 52), Flurstück 44/28 (Amt 66) mit rd. 27.000 m² wird in die Kapitalrücklage von mattiaqua - Eigenbetrieb für Quellen, Bäder, Freizeit; Konrad-Adenauer-Ring 13; 65187 Wiesbaden eingelegt. Dezernat III/20 wird mit der haushaltsrechtlichen und bilanziellen Umsetzung beauftragt.
5. Der Beauftragung eines Fördermittelmanagements wird zugestimmt. Der Einreichung von Fördermitelanträgen, die in Zusammenhang mit dem Neubau des Freizeitbades mit Eissporthalle stehen, wird grundsätzlich zugestimmt. Die Finanzierung von ggf. erforderlichen Komplementäranteilen im Rahmen von Förderprogrammen erfolgt aus dem Budget aus Ziffer 6. Dez. I/86 wird ermächtigt, entsprechende Fördermittel zu beantragen.
6. Dez. I/86 i. V. m. Dez. III/20 wird beauftragt, zur Finanzierung des Investitionsvorhabens die dem Zahlungsplan entsprechenden Darlehensverträge auszuschreiben und abzuschließen. Die finanziellen Auswirkungen sind für die nächsten Wirtschaftspläne des Eigenbetriebes anzumelden. Entsprechend der Haushaltssatzung 2022 – vorbehaltlich der HH-Genehmigung - können insgesamt 98,0 Mio. Euro im Rahmen der Zinssicherung als Forward-Darlehen für die Jahre 2023 – 2027 abgeschlossen werden.
7. Zur Finanzierung der Kreditkosten wird der Betriebskostenzuschuss mit Beginn der Tilgung ab 2027 um 2,8 Mio. Euro p.a. auf 15,582 Mio. € erhöht. Etwaige, kostenmindernde Erlöse aus dem Verkauf der Altgrundstücke oder der Generierung von Fördermitteln sind zu berücksichtigen.
8. Die SEG GmbH wird unter Hinzuziehung eines externen projektbegleitenden Controllings mit der weiteren Abwicklung der Bauausführung des Neubaus inkl. des Rückbaus beauftragt. Dez. I/86 wird ermächtigt, entsprechende Verträge vorzubereiten.
9. Zur Sicherstellung einer leistungsgerechten Planung wird Dez. I/86 als Bauherren beauftragt ein externes projektbegleitendes Controlling zu implementieren und regelmäßig über die Ergebnisse in der Betriebskommission und den Gremien zu informieren.

Verkehrsanbindung Sportpark Rheinhöhe

10. Der Magistrat wird beauftragt, ein bereits die Hochbaumaßnahme begleitendes Konzept für die Holsteinstraße mit dem Ortsbeirat Biebrich abzustimmen und umzusetzen.
11. Dez. I/86/52 i. V. mit Dez. V und Dez. III/21 werden beauftragt, für die Bewirtschaftung der Tiefgarage vor Fertigstellung des Neubaus ein beschlussreifes Konzept vorzulegen.
12. ESWE-Verkehr wird beauftragt, die Betriebskosten in Höhe von 2,7 Mio. Euro als Zusetzung für den Wirtschaftsplan 2026/27 anzumelden.
13. Dez. V/66 wird beauftragt, die beiden Varianten für die Erschließung durch den Umweltverbund weiter zu vertiefen und den Gremien abschließend eine Variante zur Ausführung zu empfehlen. Die dafür

notwendigen Planungskosten in Höhe von 100.000 Euro werden anteilig aus dem Radverkehrsbudget Amt 66 sowie aus dem Budget I/86 finanziert. Eine entsprechende Ausführungsvorlage wird durch Dez. V/66 mit Vorschlägen zur anteiligen Finanzierung der Baumaßnahmen aus Radverkehrsbudget / Projektbudget mattiaqua sowie der anteiligen Verrechnung der Planungskosten mit V/66 und I/86 anschließend vorgelegt.

Ersatzflächen

14. Der Baumaßnahme zur Verlagerung der Beach-Volleyballfelder auf die Rollschuhbahn auf Grundlage der Entwurfsplanung wird zugestimmt. Dez. I/52 wird beauftragt, zu gegebener Zeit eine Sitzungsvorlage zur Kenntnisnahme der aktualisierten Kosten und zur Bereitstellung der Mittel vorzulegen. Entsprechende Mittel sind zum Haushalt 2026/27 anzumelden.
15. Der Baumaßnahme für die Interimslösung der Beach-Volleyballplätze auf der Henkell-Kunsteisbahn auf Grundlage der Machbarkeitsstudie mit Kosten in Höhe von 124.500 Euro brutto wird zugestimmt. Die Deckung für die Kosten der Maßnahme erfolgt aus dem Projekt I.03329.212.300 „52 SH – Wettinerstraße / BSZ 1 Neubau“. Dez. I/52 wird ermächtigt, die SEG GmbH mit der weiteren Planung und Umsetzung der Maßnahme zu beauftragen.
16. Der Verlagerung der Nutzung der Rollschuhbahn in den Sommermonaten in die Eissporthalle wird zugestimmt.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Siehe ergänzende Erläuterungen.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Demografische Entwicklung

Die Zahl der über 60-jährigen steigt ab dem Jahr 2020 drastisch an und wird im Jahr 2050 eine Anzahl von 28 Millionen erreichen. Die Zahl der unter 20-jährigen hingegen sinkt von aktuell 18 Millionen Menschen auf nur noch knapp 11 Millionen im Jahr 2050.

Daraus resultiert, dass der „Altenquotient“ (Verhältnis der Menschen im Rentenalter zur Bevölkerung im Erwerbstätigenalter) deutlich steigen wird. Im Jahr 2050 kommen auf 100 Erwerbstätige Personen 78 Menschen, die im Rentenalter sind. Betrachtet man diese Zahlen im Gegensatz zum Jahr 2000, so kamen dort auf 100 erwerbstätige Personen nur 43 Personen im Rentenalter.

Der demographische Wandel wird auch dadurch verschärft, dass der Ruhestand der Menschen immer länger dauert. 1970 lebten die Menschen ca. 10 Jahre im Ruhestand. 2006 lag dieser Wert bereits bei 17 Jahren und im Jahr 2020 dauert der durchschnittliche Ruhestand 20 Jahre.

Die Stadt Wiesbaden erfährt bis 2030 trotz des demographischen Wandels eine Steigerung der Einwohnerzahl und wird mit einer Umverteilung der Bevölkerung im Hinblick auf das Alter konfrontiert werden. Hierbei sind die Veränderungen innerhalb der verschiedenen Altersgruppen sehr unterschiedlich.

In Wiesbaden zeigt sich der demographische Wandel in der Verschiebung der Altersgruppen deutlich. Man kann jedoch feststellen, dass entgegen dem deutschen Trend, Wiesbaden von der Zuwanderung profitiert und sogar mit einer Erhöhung der Gesamtbewohnerzahl rechnen kann.

Schwimmbäder, die sich auf die ältere Generation ausrichten, haben in den nächsten Jahrzehnten einen großen Vorsprung auf andere Bädertypen. Die Planung für den Sportpark Rheinhöhe beinhaltet eine sensible Herangehensweise an die Zielgruppe der Senioren, um mögliche Gestaltungen optimal anzupassen.

Umsetzung Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit wird im Neubau entsprechend der baurechtlichen Vorgaben berücksichtigt. In einer Stellungnahme der Schwerbehindertenvertretung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 01.07.2021 wird bescheinigt, dass gegen die weiterverfolgte Entwurfsplanung mit Stand Februar 2021 keine behinderungsbedingten Gründe vorliegen. Die weitere Bearbeitung der Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Schwerbehindertenvertretung.

Ergänzende Erläuterungen / Geprüfte Alternativen

zu Kenntnisnahme 1.4 (Projektkosten)

Die Projektkosten für den Ersatzneubau inkl. den Kosten für den Rückbau der Bestandsgebäude und Sportflächen gemäß aktueller Kostenberechnung der SEG betragen rd. 124,2 Mio. Euro netto (Anlage 2) und sind somit gegenüber dem ursprünglichen Kostenrahmen aus dem Grundsatzbeschluss (rd. 63 Mio. Euro netto) und der Kostenschätzung aus der Vorentwurfsplanung (rd. 98,5 Mio. Euro) gestiegen. In den Projektkosten enthalten sind die Planungskosten, die Kosten für das Projektmanagement inkl. der Kosten für ein externes, projektbegleitendes Controlling sowie eine weitere projektbegleitende Plausibilitätsprüfung.

Der ursprüngliche Grobkostenrahmen in Höhe von rd. 63 Mio. Euro wurde im Rahmen der Standort- und Machbarkeitsuntersuchung anhand von Flächen- und Raumkennwerten ohne ein ausgearbeitetes städtebauliches und architektonisches Konzept grob ermittelt.

Für die Vergabe der Generalplanungsleistungen wurde die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen für den Neubau des Freizeitbades mit Eissporthalle mit dem Bauherrn konkretisiert und mit den zu beteiligenden Ämtern abgestimmt. Als planerische Zielvorgabe wurde insbesondere die städtebaulich räumliche sowie architektonisch gestalterische Qualität hervorgehoben. Neben den Anforderungen an das Raumprogramm und die Technik wurden u. a. auch die grünordnerischen Vorgaben sowie die Anforderungen an das Energiekonzept in der Aufgabenbeschreibung präzisiert. In die Bewertung der technischen Angebotsunterlagen im Rahmen des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen sind die planerischen Zielvorgaben entsprechend eingeflossen. Das für die weitere Planung vom Prüfungsgremium ausgewählte Konzept der Arbeitsgemeinschaft asp Architekten GmbH / Planungsbüro Deyle GmbH erhielt in Bezug auf die Zielvorgaben die höchste Punktzahl und wurde mit der Generalplanungsleistung beauftragt. Die vorliegende Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung basiert im Wesentlichen auf dem ursprünglichen Konzept, entspricht den abgestimmten Zielvorgaben und integriert die damit verbundenen Standards und Kosten dieses Leuchtturmprojektes für die Landeshauptstadt Wiesbaden.

Mit dem Beschluss Nr. 0395 der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2019 wurde Dez. I/86 beauftragt, aufgrund der Konkurrenzsituation das Freizeitbad mit einem verkleinerten Saunabereich weiter zu

planen. Die Umplanung im Zuge der Vorentwurfsplanung zugunsten eines attraktiven Familienbades erfolgte flächen- und kostenneutral.

Mit dem Beschluss Nr. 0468 der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2020 wurde die Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2) mit einer Kostenschätzung in Höhe von rd. 98,5 Mio. Euro für die Durchführung der Entwurfsplanung freigegeben. Die Vorentwurfsplanung mit den im Vorfeld und parallel erarbeiteten Gutachten weist bereits eine größere Planungsschärfe auf, die in den weiteren Planungsphasen weiter zunimmt, während das Kostenrisiko weiter abnimmt. Die Kostensteigerungen in Höhe von ca. 56% inkl. Baunebenkosten, Projektsteuerung und Unvorhergesehenes gegenüber des Grobkostenrahmens von rd. 63 Mio. Euro resultieren im Wesentlichen wie im Folgenden dargestellt aus der Planungsfortschreibung (Mehrkosten ca. 36%) und dem Baukostenindex (Mehrkosten ca. 20%):

- Baugrund
Entgegen den Aussagen aus den Bodengutachten der 80er Jahre wurde auf Basis von umfangreichen aktuellen Bodenuntersuchungen deutlich höher belastetes Material identifiziert, was zu erheblichen Mehrkosten für die Entsorgung der großen Aushubmassen führt. Aufgrund der im Bodengutachten empfohlenen Pfahlgründung sowie der Ausbildung der Untergeschosse in WU-Beton ergeben sich weitere Mehrkosten. Die Mehrkosten stehen im Zusammenhang mit den Verfüllungen auf dem städtischen Grundstück im Bereich der Abbaugruben einer alten Ziegelei, die bis in die 80er Jahre durchgeführt worden sind.
- Sonstiges Planungsfortschreibung
Hier sind insbesondere die Anpassungen bezüglich der Sonderwünsche aus der Beteiligung (u.a. Wettkampfkategorie, zusätzliche Mannschaftsumkleiden, Gymnastikräume) sowie die Ausstattung der Technik (tlw. betrieblich refinanzierbar) zu nennen.
- Baukostenindex
Mit dem Grundsatzbeschluss im Jahr 2017 wurde von einem Baubeginn im Jahr 2019 ausgegangen. Mit dem im Rahmen der Vorentwurfsplanung avisierten Baubeginn im Jahr 2023 wurden die Kosten mit einem Index von 5%/Jahr indiziert.

Bis zum Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) wurden die Inhalte des Planungskonzeptes unter Berücksichtigung der fachspezifischen Anforderungen durchgearbeitet und fortgeschrieben.

In der weiteren Planung wurden Möglichkeiten zur Kosteneinsparung untersucht. Hier wurden u. A. Varianten und Kostenoptionen sowie mögliche Optimierungen im Standard des Gebäudes und der technischen Anlagen gemeinsam mit dem Bauherrn besprochen, dargestellt, festgelegt und im Zuge des Abschlusses der LPH 3 berücksichtigt. Mit Fortschreibung der Planung wurden mit der Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung Mehrkosten von insgesamt ca. 33% festgestellt, die wie folgt einzelnen Kostenbausteinen zuzuordnen sind:

- Optionale Kostenbausteine (Mehrkosten ca. 3%)
Im Planungsprozess wurden in Abstimmung mit dem Bauherrn optionale Kostenbausteine gezogen und in der Kostenberechnung berücksichtigt (u. a. Edelstahlbecken).
- Minimierung Standard (Minderkosten ca. 3%)
Im Zuge der Untersuchung zur Kostenoptimierung wurden einzelne Elemente und Bauteile im Standard vereinfacht bzw. eine alternative Ausführung festgelegt und in der Kostenberechnung berücksichtigt (z. B. PV-Anlagen-Contracting mit ESWE-Versorgung, Wasserspielgarten, Beckenabdeckungen außen, Sonderfarbe Fliesen).
- Optimierung Tiefgarage (Minderkosten ca. 1%)
Die Grundrissgeometrie der Tiefgarage konnte bei gleicher Funktion optimiert und in der Fläche minimiert werden (sh. auch Erläuterungen zu Punkt 1.6, Unterbringung der Stellplätze).
- Statik (Mehrkosten ca. 5%)
Im Zuge der Erstellung der Vorstatik in der LPH 3 ergaben sich weitere Erkenntnisse zu folgenden Inhalten: Anzahl der Bohrpfähle, Bewehrungseinlagen, Wandstärken, Dachschaale, Unterzüge Tiefgarage

sowie Stahl-Sammelträger in der Dachkonstruktion. Die Erkenntnisse sind in die Kostenberechnung eingeflossen.

- **Konkretisierung Brandschutz (Mehrkosten ca. 5%)**
Im Zuge der LPH 3 wurde in diversen Abstimmungsgesprächen mit der Feuerwehr und dem Bauaufsichtsamt das brandschutztechnische Konzept präzisiert. Unter Berücksichtigung der Schutzziele stellt ein wesentlicher Beitrag zur Verhinderung einer Brandentstehung hier der Einbau einer automatischen Feuerlöschanlage mit den zahlreichen Vorteilen einer Sprinklerung dar (z. B. Kompensation Fluchtwegeüberschreitung, offene Geschossverbindungen).
- **Richtpreisangebote (Mehrkosten ca. 24%)**
In die Kostenberechnung eingeflossen sind Richtpreisangebot der Kostengruppe 300 und der Anlagengruppen der KG 400. Die Richtpreisangebote spiegeln realistische auskömmliche Marktpreise wider. Die Entwicklung der Baupreise bis zum IV. Quartal 2021 von durchschnittlich rd. 15% und bei einzelnen Baumaterialien von bis zu 80% sind in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Die zukünftige Entwicklung der Baupreise aber auch die Verfügbarkeit von Baustoffen in diesem sich bewegenden Markt ist aktuell nicht absehbar. Zur Erfassung und Minimierung dieser Kostenrisiken und als Risikovorsorge im weiteren Projektablauf sind in der Gesamtkostenaufstellung zusätzliche Aufschläge berücksichtigt und separat als Finanzierungsreserven ausgewiesen (10% für Vergabesicherheit und Unvorhergesehenes, weitere 10% für Baupreisindex bis zum Baubeginn Ende 2023)

zu Kenntnisnahme 1.6 (Alternative Unterbringung Stellplätze zur Kosteneinsparung)

Zur Kosteneinsparung wurden alternative Möglichkeiten zur Unterbringung und Anbindung der Stellplätze auf dem Areal untersucht. Die Anzahl der zu errichtenden PKW-Stellplätze beläuft sich auf insgesamt 246 Stellplätze, davon entfallen auf den Neubau 126 Stellplätze, auf die Wiederherstellung des Bestands der Sporthalle 120 Stellplätze. Es wurden folgende Alternativen in Hinblick auf die Reduzierung der Größe der Tiefgarage und damit der Baukosten untersucht:

- **Variante 1:** 2-geschossige Tiefgarage mit Ersatz von 25 Stellplätzen durch Fahrrad-Abstellplätzen nach HBO §52 (4) und optimierter Geometrie/Rampen, Erschließung über Knoten Holsteinstraße
- **Variante 2:** wie V1, Erschließung über neuen Knoten
- **Variante 3:** 1-geschossige Tiefgarage, Stellplatzanlage Rollschuhbahn, Erschließung über neuen Knoten
- **Variante 4:** wie V3, Erschließung Tiefgarage über Knoten Holsteinstraße, Erschließung Stellplatzanlage Rollschuhbahn über vorhandenen Bypass
- **Variante 5:** 1-geschossige Tiefgarage, Stellplatzanlage Kita-Areal, Erschließung über Holsteinstraße

Die Entwurfsplanung wurde auf Basis der Variante 1 mit der 2-geschossigen Tiefgarage und der Anbindung über den Knoten Holsteinstraße weiterverfolgt. Gegenüber der Vorentwurfsplanung konnten durch die Optimierung der Tiefgarage im Bereich der Zufahrten und Rampen sowie durch den nach HBO möglichen Ersatz von Stellplätzen durch Fahrrad-Stellplätzen Baukosten bzw. Kosten für die Entsorgung des belasteten Erdreichs in Höhe von rd. 1,2 Mio. Euro eingespart werden. Da alle nachzuweisenden Stellplätze – bis auf 5 barrierefreien Stellplätze im Bereich zwischen der Sporthalle und des Freizeitbades - in der Tiefgarage angeordnet werden, stehen bei dieser Variante die Kita-Fläche und die Rollschuhbahn für eine Nachnutzung bzw. als Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage ab 22 Uhr erfolgt aufgrund der Ergebnisse aus dem Lärmschutzgutachten über die zusätzliche Nachtausfahrt am Bypass.

In der Variante 2 wurde ebenfalls die 2-geschossige optimierte Tiefgarage untersucht, jedoch mit der Erschließung über einen neuen Knotenpunkt am Konrad-Adenauer-Ring. Bei dieser Variante stehen ebenfalls die Fläche des Kita-Areals und die der Rollschuhbahn für eine Nachnutzung bzw. als Fläche für den

naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung. Da die Anbindung direkt auf den Konrad-Adenauer-Ring erfolgt, entfällt die Notwendigkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Nachtausfahrt. Für den Bau des neuen Verkehrsknotens ist die Fällung von ca. 10 Bäumen im Bereich des Bypasses erforderlich. Unter Berücksichtigung der Mehrkosten für den Bau des neuen Verkehrsknotens und der Minderkosten für den Wegfall der 2. Zufahrt in die Tiefgarage entstehen insgesamt gegenüber der Variante 1 erhöhte Baukosten von 600-800 Tsd. Euro netto.

In den Varianten 3 bis 5 werden die nachzuweisenden Stellplätze für den Neubau des Freizeitbades in der 1-geschossigen Tiefgarage nachgewiesen, der Nachweis für den Ersatz der Stellplätze der Sporthalle auf dem Gelände der Rollschuhbahn bzw. dem Kita-Areal kann nicht vollständig erbracht werden. Mit dem Bau der Stellplatzanlage auf der Rollschuhbahn bzw. auf dem Kita-Areal stehen diese Flächen für den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. für die Nutzung Beach-Volleyball nicht zur Verfügung. Die Stellplatzanlage auf dem Kita-Areal kann aus Gründen des Lärmschutzes nur bis 22 Uhr genutzt werden. Diese Varianten wurden trotz möglicher weiterer Einsparpotentiale nicht weiterverfolgt.

zu Kenntnisnahme 1.7 (Energiekonzept)

Für den Neubau des Freizeitbades mit Eissporthalle wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt auf Basis der Entwurfsplanung ein Energiekonzept erarbeitet.

Der neue Sportpark Rheinhöhe bietet einen wesentlich höheren Standard als die Henkell-Kunsteisbahn und das Freizeitbad Mainzer Straße, der spezifische Energieeinsatz je qm Fläche und auch je Besucher konnte deutlich gesenkt werden.

Die Vorgaben des am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden eingehalten und teilweise übertroffen. Der Sportpark Rheinhöhe ist jedoch als Sonderbau einzustufen, auf den die Vorgaben des GEG nicht in allen Bereichen angewendet werden können. Als Referenz zur vergleichbaren Bewertung diene der „Passivhaus-Leitfaden für Hallenbäder“ des Passivhaus Instituts in Darmstadt, Stand Juni 2018.

Die thermische Hülle wurde in der vorliegenden Entwurfsplanung nach GEG bilanziert. Um den EG 40 Standard bilanziell zu erreichen, müssten Verbesserungen an der Gebäudehülle im Bereich Fassade der Eishalle umgesetzt werden, diese sind mit Mehrkosten in Höhe von gesamt rd. 0,8 Mio. Euro verbunden. Ob Fördermittel aus dem Klimatopf der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Verfügung stehen ist offen. Den Mehrkosten stehen geschätzte Einsparungen von Betriebskosten in Höhe von rd. 2.000 Euro pro Jahr gegenüber. Eine Förderung aus den Programmen der KfW ist derzeit nicht möglich. Zum Erreichen der EE-Klasse müssen 55% des Wärme- und Kältebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Der Nachweis erfolgt hier über den Netzbetreiber, die ESWE-Versorgung.

Stromversorgung

Das Gebäude wird über eine neu zu errichtende externe Trafostation versorgt. Der Leistungsbedarf des Gebäudes wurde mit maximal 1.150 kW ermittelt. Als tatsächliche Lasten im späteren Betrieb werden für Spitzenlasttage Leistungen zwischen 450 kW und ca. 900 kW prognostiziert. Ergänzend zur externen Stromversorgung wird eine durch die ESWE im Rahmen eines Contracting errichtete PV-Anlage vorgesehen, die auf der am Konrad-Adenauer-Ring gelegenen Dachfläche realisiert wird. Für die Aufstellung ist eine Fläche von rd. 1.250 qm vorgesehen. Die installierte Leistung ist mit rd. 750 kW Peak geplant. Es wird eine Eigenverbrauchsquote von 94% erwartet.

Wärmeversorgung

Die gesamte vorgehaltene Wärmeleistung wurde unter Berücksichtigung sinnvoller Gleichzeitigkeiten und als realistisch erscheinender Betriebszustände mit 2.000 kW bemessen. Es ist ein Anschluss an das am

Konrad-Adenauer-Ring anliegende Fernwärmenetz geplant. Darüber hinaus erfolgt die weitreichende Nutzung von Prozessabwärme aus der Kälteanlage der Eisbahn zum Einsatz z. B. für die Vorwärmung des Beckenwassers. Es erfolgt eine Rückgewinnung der in der Fortluft enthaltenen Wärme. Auf eine Wärmerückgewinnung von Duschwasser wird aufgrund des weit verzweigten Leitungsnetzes als auch aus hygienischen Gründen verzichtet.

Der mit der Inbetriebnahme angesetzten Primärenergiefaktoren und die spezifische CO₂-Emission der Fernwärme wären bei einer eigenen Wärmeerzeugung unter Einsatz von Erdgas nicht zu erreichen. Auch die Vergleichsberechnung der CO₂-Emission mit und ohne ergänzendes BHKW kommt zum Ergebnis, dass eine komplette Wärmebedarfsabdeckung über die Fernwärme die niedrigsten Emissionen hervorruft.

Zum Erreichen der EE-Klasse müssen 55% des Wärme- und Kältebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Diese Anforderung bezieht sich vorwiegend auf den Wärmebedarf, welcher über die Fernwärme gedeckt wird. Nach Aussage der ESWE wird die Fernwärme aktuell durch mind. 55% erneuerbare Energien gedeckt und kurzfristig auch offiziell zertifiziert, somit wird die EE-Klasse erreicht. Eine Fördermöglichkeit für die EE-Klasse über die KfW ist derzeit nicht möglich.

zu Kenntnisnahme 1.11 (Finanzierung)

Grundlage der Finanzierung der Gesamtkosten für den Neubau in Höhe von 124,2 Mio. Euro sollen jährliche Forward-Darlehen mit 30 Jahren Zinsbindung bilden. Mit Beginn in 2022 soll bis 2026 jedes Jahr eine Tranche entsprechend dem Mittelabflussplan aufgenommen werden. Der Abschluss aller Forward-Darlehen sollte möglichst in 2022 bis zum Volumen von 98,0 Mio. Euro erfolgen. Die Zinssicherung bzw. die Darlehensaufnahme kann erst nach Beschlussfassung dieser Sitzungsvorlage und nach Genehmigung der Haushaltssatzung 2022 durch die Aufsichtsbehörde erfolgen.

Als direkte Folge der Kostensteigerung in Höhe von rund 61 Mio. Euro steigt in der Spitze die kalkulierte Annuität (und damit die Finanzierungskosten) von 3,0 auf rund 5,8 Mio. Euro an:

Jahr	Annuität
2022	55.000 €
2023	187.700 €
2024	957.700 €
2025	1.877.700 €
2026	2.540.100 €
2027 ff	5.777.981 €

Mittelabflussplan (netto)

	bis 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Gesamt
Leistungsphasen	LPH 1-4	LPH 5-7	LPH 5-8	LPH 5-8	LPH 8	LPH 8	
Gewerke			Gründung, Entsorgung, Rohbau	Rohbau, Fassade, Dach, HLSK	HLSK, Innen- ausbau, Aus- senanlagen	HLSK, Innen- ausbau, Aus- senanlagen	
Baunebenkosten	4.222.346 €	2.533.407 €	3.377.877 €	3.377.877 €	1.688.938 €	1.688.938 €	16.889.383 €
Projektsteuerung	1.203.376 €	1.203.376 €	1.203.376 €	1.203.376 €	601.688 €	601.688 €	6.016.879 €
Baukosten			30.400.890 €	35.467.705 €	25.334.075 €	10.133.630 €	101.336.300 €
Summe	5.425.722 €	3.736.783 €	34.982.142 €	40.048.957 €	27.624.701 €	12.424.256 €	124.242.562 €

Mit Beschluss Nr. 0533 der Stadtverordnetenversammlung vom 21.12.2017 wurde zur Kenntnis genommen, dass der geschätzte Kostenrahmen für das Bauprojekt Sportpark Rheinhöhe bei 63 Mio. € liegt. Zur Finanzierung der Projektkosten wurde der Betriebskostenzuschuss des Eigenbetriebes ab dem Jahr 2020 um 3 Mio. € erhöht. Um die im Projektverlauf angestiegenen Kosten von 124,2 Mio. € finanzieren zu können, ist eine Erhöhung des Betriebskostenzuschusses um 2,8 Mio. € erforderlich.

zu Kenntnisnahme 1.14 (Neuaufteilung Grundstücke)

Die Umsetzung des Projektes bedarf der Neuordnung der städtischen Grundstücke am Sportpark Rheinhöhe bedarf. Die Neuordnung ist wie folgt vorgesehen (Anlage 6):

- Das noch zu parzellierende Grundstück für das Freizeitbad umfasst eine Fläche von rd. 26.900 qm und integriert das Gebäude des Freizeitbades mit Eissporthalle, Sauna-Garten und Gebäudeumgriff sowie die im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entsiegelnden Bereiche des ehemaligen Kita-Areals.
- Das noch zu parzellierende Grundstück der Sporthalle umfasst eine Fläche von rd. 7.700 qm.
- Das Grundstück für die Beach-Volleyballfelder (Teilgrundstück ehemalige Rollschuhbahn) umfasst eine Fläche von rd. 3.400 qm.
- Der vorhandene Fußweg umfasst nach der Neuparzellierung eine Fläche von rd. 800 qm und integriert den Bereich nördlich des Funktionsgebäudes der Rollschuhbahn. Hier ist der Bau einer Rampe als Zugang zur Unterführung vorgesehen, so dass diese Fläche der Parzelle des Tiefbau- und Vermessungsamtes zugeschlagen werden soll.

Mit Beschluss Nr. 0037 der Stadtverordnetenversammlung vom 03. März 2016 wurde Dezernat III/8023 (heute Dez. IV/8023) beauftragt, das städtische Grundstück Gemarkung Biebrich, Flur 17, Flurstück 44/22, 4.868 qm (Kita Villa Kunterbunt) zu verkaufen. Die Erlöse sollen Dezernat V/40 (heute Dez. II/40) zur Finanzierung weiterer Schulbauprojekte zufließen. Mit der Umsetzung dieser Sitzungsvorlage stehen keine Mittel zur Finanzierung weiterer Schulbauprojekte zur Verfügung.

zu Kenntnisnahme 1.16 (äußere Erschließung)

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens Neubau Sportpark Rheinhöhe (Habermehl & Follmann, 10.11.2021) wurden folgende alternative Möglichkeiten zur Anbindung der Tiefgarage untersucht:

- **Variante 0:** Anbindung 2-geschossige Tiefgarage über vorhandenen Knoten und Holsteinstraße; Nachtausfahrt über Bypass
- **Variante 1:** Teilanbindung 1-geschossige Tiefgarage über vorhandenen Knoten Holsteinstraße, Anbindung Stellplätze Rollschuhbahn über Bypass an 2. Ring
- **Variante 2:** Anbindung 2-geschossige Tiefgarage über neuen Knoten am 2. Ring

Ziel der Untersuchung war die grundsätzliche Prüfung der verkehrlichen Machbarkeit der geplanten Entwicklung. In diesem Zusammenhang wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt und die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit an den Einzelknoten für die unterschiedlichen Varianten nachgewiesen. In der vorliegenden Planung weiterverfolgt wurde im Kontext mit den verkehrlichen Zielsetzungen einer Verkehrsverflüssigung und Minimierung von Wartezeiten/Halte im Zuge des 2. Rings die Variante 0. Auch die Kriterien Flächeninanspruchnahme, erforderliche Baumfällungen sowie Kosten für den Bau und Betrieb sprechen gegen eine zusätzliche Signalanlage im 2. Ring (sh. auch Erläuterungen zu Kenntnisnahme 1.6).

Die verkehrstechnisch mögliche Variante 1 (Teilanbindung Holsteinstraße) wurde in der weiteren Planung ausgeschlossen, da die erforderliche Gesamtzahl von Stellplätzen in einer 1-geschossigen Tiefgarage und auf der Rollschuhbahn nicht nachgewiesen werden konnte (sh. auch Erläuterungen zu Kenntnisnahme 1.6).

Zur Vermeidung einer erhöhten Verkehrsbelastung sind für die Variante 0 ergänzende Maßnahmen im angrenzenden Quartier zu entwickeln. Im vorliegenden Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann, 10.11.2021) wurden umfangreiche Verkehrserhebungen sowie eine Bestands- und Konfliktanalyse durchgeführt und Lösungsansätze erarbeitet. Ergebnis der Untersuchungen ist, dass die Entwicklung des Sportparks Rheinhöhe ohne verkehrliche Beeinträchtigungen im Quartier Holsteinstraße möglich ist. Durch eine Trennung von Quartier und Einfahrt zur Tiefgarage des Sportpark Rheinhöhe (z. B. Einrichtung von Einbahnstraßen bzw. einer Diagonalsperre) können vorhandene und neue Verkehrsbelastungen reduziert werden.

Zu Kenntnisnahme 1.20 (Erschließung Umweltverbund)

Ein das Projekt begleitender Arbeitskreis bestehend aus Dezernat I, Dezernat V, mattiaqua, Amt 51, und Amt 66 hat koordiniert durch die SEG mehrere Varianten der Erschließung des Sportparks durch den Umweltverbund untersucht, woraus zwei Varianten resultieren, die insgesamt die Anbindung des Sportparks durch den öffentlichen Personennahverkehr, den Rad- und Fußverkehr verbessern (Anlage 9).

Variante 1 sieht für den Linienbus- und Schülerbusverkehr eine eigene Zufahrt in den Bypass vor. Dadurch wird der bestehende Bypass in zwei Hälften geteilt; über den nördlichen Abschnitt werden die noch verbleibenden etwa 20 öffentlichen Stellplätze, der neue Behindertenparkplatz im Bereich des Eingangsbereiches Sportpark sowie eine Vorfahrtsmöglichkeit (Kiss+Ride) erschlossen. Zur Ausfahrt in den Konrad-Adenauer-Ring wird eine Unterbrechung des den 2. Ring begleitenden Grünstreifens hergestellt. In den südlichen Abschnitt des Bypasses wird eine Einfahrt für den MIV (Motorisierter Individualverkehr) nicht möglich sein, er bleibt dem Busverkehr vorbehalten (ESWE-Linienbus und Schülerverkehr/Schwimmbus); sowie voraussichtlich dreimal pro Woche dem Andienungsverkehr des Sportparks über die südlich des Gebäudes gelegene Rampe. Nur spätabends/nachts dient der Süd-Bypass auch als Ausfahrtmöglichkeit für den Kfz-Verkehr, der aus der Nachtausfahrt der Tiefgarage ausfährt. Die beiden Haltestellen werden barrierefrei ausgebaut und in die Fahrbahn des Bypasses vorgezogen, sodass die An- und Abfahrbarkeit an die 22 cm hohen Bus-Sonderbordsteine sowie die Vorbeifahrt des Linienbusses an der Warteposition des Schwimmbusses sichergestellt werden kann. Der Umbau ermöglicht es, zwischen dem Nord-Bypass und dem Süd-Bypass den Grünstreifen zu verbreitern und neue Bäume zu pflanzen.

Um das Wiedereingliedern in den Verkehr im Zuge des 2. Rings Richtung Biebricher Allee für den Linienbusverkehr zu erleichtern, ist vorgesehen, eine Einfädelungsspur im Bereich der bestehenden Ausfahrt herzustellen.

Durch die Aufteilung des Bypasses und die Verortung der neuen Haltestelle müssen die Bus-Fahrgäste auf dem Weg zum Hallen-Eingang keine vielbefahrene Straße queren.

Die vorhandene Fußgängerunterführung, die vom Bypass aus heute nur über eine Treppenanlage zu erreichen ist, wird zusätzlich durch eine neue stufenlose Rampe erschlossen, sodass eine Nutzbarkeit für den Radverkehr und Kinderwägen ermöglicht wird. Über die gesamte Länge des Bypasses und der Sporthalle wird durch Verbreiterung des vorhandenen Gehweges eine 3,50 m breite durchgehende Fuß- und Radverkehrsverbindung geschaffen, die im Zwei-Richtungsverkehr befahrbar ist.

Die Bushaltestelle „Gymnasium Mosbacher Berg“ in der Gegenrichtung soll ebenfalls barrierefrei ausgebaut und verbreitert werden. Dabei soll die Lage am Fahrbahnrand beibehalten werden.

Die Bushaltestellen „Holsteinstraße“ bleiben in der Variante 1 an ihrem derzeitigen Standort in den Zufahrten des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes Konrad-Adenauer-Ring/ Holsteinstraße bestehen. Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit müssen sie dennoch, wie alle anderen Haltestellen im Stadtgebiet, perspektivisch baulich angepasst werden.

Der Umbau des Bypasses ist in Variante 1 etwas kostenaufwändiger als in Variante 2, hat dafür aber einen großen Vorteil in punkto Komfort und Verkehrssicherheit, dass die Verkehrsmittel MIV/Hol-/Bringverkehre (im Nord-Bypass) und Busverkehr (im Süd-Bypass) klar und verständlich voneinander getrennt sind. Dadurch wird auch ausgeschlossen, dass der Busverkehr durch haltende Hol- und Bringverkehre ausgebremst wird.

Variante 2 unterscheidet sich im Wesentlichen dadurch von Variante 1, dass der Bypass als Mischverkehrs-Bypass erhalten bliebe. Die Haltestelle „Mosbacher Berg“ für den Linienbusverkehr wird am Fahrbahnrand des 2. Ringes wie in der Gegenrichtung vorgesehen. Während der Bus dadurch etwas schneller an- und abfahren kann, wird der Fließverkehr auf dem 2. Ring, immer wenn ein Bus hält, auf der rechten Spur für diese Zeit aufgehalten. Die „alte“ Haltestelle im Bypass bleibt dem Schwimmbus erhalten und soll auch barrierefrei ausgebaut werden. Wie in Variante 1 ist die Verbreiterung des Gehwegs auf 3,50 m für den Fuß- und Radverkehr sowie der Bau einer Rampe zur Fußgängerunterführung am südlichen Ende des Bypasses vorgesehen.

Die geplanten baulichen Maßnahmen sowohl von Variante 1 als auch 2 sollen nach Fertigstellung des Hochbaus Sportpark ausgeführt werden.

Die untersuchte Verbesserung der Anbindung für den Fuß- und Radverkehr aus der Overbeckstraße kommend kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt werden. Für die Schaffung von vergrößerten Aufstellflächen im Bereich der Signalanlage an der Mündung der Overbeckstraße ist der Erwerb von privaten Flächen im Bereich der Kleingärten erforderlich. Nach erster Kontaktaufnahme durch das Amt für Liegenschaften gibt es keine Verkaufsabsichten für die privaten Flächen.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Siehe ergänzende Erläuterungen.

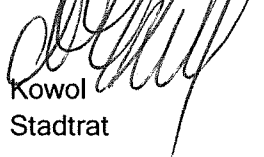
Bestätigung der Dezernent*innen

8.05.2022



Mende
Oberbürgermeister

31.05.2022



Kowol
Stadtrat