



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung I Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 5. Juli 2022

Vorlagen-Nr. 22-V-86-0001

Neubau Sportpark Rheinhöhe

Beschluss Nr. 0077

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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 zur Sitzungsvorlage),
- 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 zur Sitzungsvorlage) 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 der Sitzungsvorlage - 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 der Sitzungsvorlage - 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 der Sitzungsvorlage - 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 zur Sitzungsvorlage).
- 1.9. die Plausibilitätsprüfung und das Revisionsamt zum Ergebnis kommen, 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 der Sitzungsvorlage - Begründung).
- 1.12. der Betrieb des Sportparks Rheinhöhe incl. Abschreibungen zur einer jährlichen buchhalterischen Deckungsbeitragsprognose von -7,61 Mio. € führt (siehe Anlage 13 zur Sitzungsvorlage).
- 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 zur Sitzungsvorlage, 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 zur Sitzungsvorlage),

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 der Sitzungsvorlage - 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 zur Sitzungsvorlage). Der Kostenrahmen für die Betriebskosten dieser neu angelegten teiltangentialen 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 zur Sitzungsvorlage), 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 zur Sitzungsvorlage) 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 zur Sitzungsvorlage). 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 zur Sitzungsvorlage). 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 zur Sitzungsvorlage). 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 Folgekosten 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.

2. Es wird beschlossen:

Neubau

- 2.1. 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.
- 2.2. Dem Rückbau der Bestandsgebäude der Villa Kunterbunt und des Betriebshofes des Sportamtes sowie den Sportflächen Sportplatz Erlenweg und der Beach-Volleyballfelder wird vorbehaltlich der Fertigstellung von betriebsbereiten Ersatzlösungen zugestimmt.
- 2.3. Der Neuordnung der städtischen Grundstücke laut Anlage 6 zur Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Dezernat I/86 i. V. mit Dezernat I/52, Dezernat III/40, Dezernat V/66 (Alt-, Neugrundvermögen) sowie Dezernat IV/23 werden mit der Abwicklung und Dezernat 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.
- 2.4. Der Beauftragung eines Fördermittelmanagements wird zugestimmt. Der Einreichung von Fördermittelanträgen, 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. Dezernat I/86 wird ermächtigt, entsprechende Fördermittel zu beantragen.
 - 2.5. Dezernat I/86 i. V. m. Dezernat 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.
 - 2.6. 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.
 - 2.7. Die SEG GmbH wird unter Hinzuziehung eines externen projektbegleitenden Controllings mit der weiteren Abwicklung der Bauausführung des Neubaus inkl. des Rückbaus beauftragt. Dezernat I/86 wird ermächtigt, entsprechende Verträge vorzubereiten.
 - 2.8. Zur Sicherstellung einer leistungsgerechten Planung wird Dezernat 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

- 2.9. Der Magistrat wird beauftragt, ein bereits die Hochbaumaßnahme begleitendes Konzept für die Holsteinstraße mit dem Ortsbeirat Biebrich abzustimmen und umzusetzen.
- 2.10. Dezernat I/86/52 i. V. mit Dezernat V und Dezernat III/21 werden beauftragt, für die Bewirtschaftung der Tiefgarage vor Fertigstellung des Neubaus ein beschlussreifes Konzept vorzulegen.
- 2.11. ESWE-Verkehr wird beauftragt, die Betriebskosten in Höhe von 2,7 Mio. Euro als Zusetzung für den Wirtschaftsplan 2026/27 anzumelden.
- 2.12. Dezernat 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

- 2.13. 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.
- 2.14. 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“. Dezernat I/52 wird ermächtigt, die SEG GmbH mit der weiteren Planung und Umsetzung der Maßnahme zu beauftragen.
 - 2.15. Der Verlagerung der Nutzung der Rollschuhbahn in den Sommermonaten in die Eissporthalle wird zugestimmt.
3. Der Magistrat wird gebeten, mit den CarSharing-Anbietern in den Dialog treten und zu erörtern, ob diese am "Sportpark Rheinhöhe" standortbasierte- oder free-floating-Modelle (oder eine Kombination) für sinnvoller erachten. Sollte seitens der Anbieter vor oder nach Abschluss des Baus des Sportparks Interesse an Carsharing-Plätzen bestehen, sind diese am Bypass des Sportparks bereitzustellen.
 4. Der Magistrat wird gebeten dafür zu sorgen, dass die Dachflächen des Sportparks Rheinhöhe bestmöglich für die Installation von Photovoltaikanlagen ausgenutzt werden, damit hier das Potenzial zur Erzeugung erneuerbaren Stroms vollständig ausgeschöpft wird.
 5. Der Magistrat wird gebeten dafür zu sorgen, dass die Wärmedämmung der Eissporthalle dahingehend optimiert wird, dass Passivhaus-Niveau erreicht wird. Sofern keine sonstigen Fördermittel aus EU-, Bund- oder Ländermitteln zur Verfügung stehen, soll eine Fördermöglichkeit aus dem Klima-Fördertopf Wiesbaden geprüft werden.

(Ziffern 1 bis 3 antragsgemäß Ausschuss für Mobilität 30.06.2022 BP 0078; Ziffern 4 und 5 ergänzt durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau gemäß dem Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 05.07.2022)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .07.2022

Gabriel
Vorsitzende