

Betreff Karl-Gärtner-Schule - Abriss der Turnhalle und Ersatzbau als Zweifeld-Turnhalle

Dezernat/e III / 40

☐ Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| ☐ Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | ☐ Rechtsamt |
| ☐ Kämmerei | ☐ Umweltamt: Umweltprüfung |
| ☐ Frauenbeauftragte nach HGIG | ☐ Straßenverkehrsbehörde |
| ☐ Frauenbeauftragte nach HGO | |
| ☐ Sonstiges | |

Beratungsfolge

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

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Kommission | ☒ nicht erforderlich | erforderlich ☐ |
| Ausländerbeirat | ☒ nicht erforderlich | erforderlich ☐ |
| Kulturbeirat | ☒ nicht erforderlich | erforderlich ☐ |
| Ortsbeirat | ☐ nicht erforderlich | erforderlich ☒ |
| Seniorenbeirat | ☒ nicht erforderlich | erforderlich ☐ |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Stadtverordnetenversammlung

- ☒ Tagesordnung A Tagesordnung B ☐
- ☐ **Umdruck nur für Magistratsmitglieder**
- ☐ nicht erforderlich erforderlich ☒
- ☒ öffentlich nicht öffentlich ☐
- ☒ **wird im Internet / PIWi veröffentlicht**

Anlagen öffentlich

1. Kostenberechnung und Honorarermittlung Zweifeld-Turnhalle
2. Aktueller Planstand Sporthalle und Verein
3. Rahmenterminplan
4. Plausibilitätsprüfung
5. Kostenaufstellung PV-Anlage

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

25-V-40-0020

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

☐ keine finanziellen Auswirkungen verbunden☒ finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf

HMS-Ampel

□ rot

☐ grün

abs.:

in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

Investitionscontrolling

☒ Investition☐ Instandhaltung

abs.

5.512.229,00 €

in %

32

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um

☐ Mehrkosten

☒ budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt- kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperre, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
IM	2025	Ausführungsmittel Turnhalle	0			5.40.0020/15000102
IM	2026	Ausführungsmittel Turnhalle	2.800.000			5.40.0020/15000102
IM	2027	Ausführungsmittel Turnhalle	5.260.000			5.40.0020/15000102
IM	2028	Ausführungsmittel Turnhalle	1.273.000			5.40.0020/15000102
IM	2028	Einrichtungskosten Turnhalle	175.000			5.40.0050.211.031
Summe einmalige Kosten:			9.508.000			
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

HMS Investitionen Stand 30.05.2025

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)

Die Sporthalle der Karl-Gärtner-Schule ist nicht mehr sanierungsfähig und soll durch einen Neubau einer Zweifeld-Turnhalle ersetzt werden. Aufgrund einer dauerhaften 3,5 Zügigkeit ist eine Zweifeld-Turnhalle erforderlich.

C. Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 mit Beschluss der STVV Nr. 0265 vom 15.07.2021 die Planung einer Erweiterung zur 3-Zügigkeit, einer Zweifeld-Turnhalle und einem Vereinsanbau in Kooperation mit den TV Delkenheim an der Karl-Gärtner-Schule genehmigt wurden. Die Planung sollte durch das Hochbauamt erfolgen.
 - 1.2 aufgrund fehlender Kapazitäten beim Hochbauamt und bei der WiBau GmbH die Planung der Zweifeld-Turnhalle und des Vereinsbaus durch die SEG als Inhouse-Planungsdienstleistung erfolgte.
 - 1.3 mit Beschluss Nr. 0183 vom 11. Juli 2024 die schulische Erweiterung auf 3,5 Züge im Grundsatz beschlossen wurde und die Zweifeld-Turnhalle mit der hier vorliegenden Ausführungsvorlage getrennt von der schulischen Erweiterung beschlossen werden soll. Die Ausführungsvorlage für die Erweiterung wird demnächst mit einer eigenen Ausführungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.
 - 1.4 in der Grundsatzvorlage gemäß dem genannten Beschluss nach erster Kostenerhebung des Hochbauamtes 2021 Gesamtbaukosten für die Erweiterung, die Turnhalle und die Vereinsräume i.H.v. 8,92 Mio. angenommen wurde. Hiervon entfielen 1,31 Mio. Euro auf die vereinseigenen Räume.
 - 1.5 Die Planung bauantragsreif abgeschlossen ist und zur Umsetzung kommen kann. Die Gesamtbaukosten für den Neubau der Zweifeld-Turnhalle inklusive der Abrisskosten liegen gemäß Kostenberechnung der SEG bei rd. 10.520.000 € (inkl. Planungskosten LPH 1-4). Siehe Anlage 1.
 - 1.6 die Einrichtungskosten für die Sporthalle ca. 175.000 € betragen und zum Haushalt 2027 angemeldet werden. Die Kosten für vereinseigene Ausstattung werden vom Verein getragen und sind nicht Gegenstand dieser Sitzungsvorlage.
 - 1.7 mit unmittelbarer Fortsetzung der Maßnahme in 2025 (Ausführungsplanung) eine Inbetriebnahme der neuen Turnhalle in 2027 erfolgen könnte. Siehe Anlage 3.
 - 1.8 im Haushaltsplan 2025 kein Ansatz für die Ausführung der Maßnahme berücksichtigt wurde.
 - 1.9 für den Neubau der Sporthalle eine Photovoltaikanlage geplant wird. Die Errichtungskosten der geplanten PV-Anlage belaufen sich auf ca. 161.000 € brutto. Die PV-Anlage der Sporthalle ist als Teilprojekt des Klimaplanes der LHW mit dem Umweltamt abgestimmt und wird als klimarelevant bewertet, um die Ziele der CO²-Einsparung zu erreichen.
 - 1.10 die Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Terminplanung im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch ein vom Revisionsamt beauftragtes Prüfbüro geprüft und die Maßnahme als plausibel bewertet wurde.

- 1.11 das Bauvorhaben noch nicht nach LNB geplant wurde, da die Planungen vor dem Beschluss Nr. 0368 vom 28.09.2023 der STVV - Leitbild für Nachhaltiges Bauen - begonnen wurden. Gemäß Beschlusspunkt 2.4. wurde allerdings die Nachhaltigkeit geprüft. Die Planung sieht eine deutliche Unterschreitung des GEG vor. Geplant ist ein Energieeffizienzhaus 40 mit einem low-Tech Konzept für die Technische Gebäudeausstattung. Für diese Baumaßnahmen wurde ein Fördermittelcheck durchgeführt. Der Fördermittelcheck hat ergeben, dass bis zu rd. 1.236.578 € Fördermittel möglich sind. Die Förderanträge werden nach Beschlussfassung gestellt.
- 1.12 mit dem Beschluss der STVV Nr. 0265 vom 15.07.2021 dem Anbau für den TV Delkenheim mit vereinseigenen Räumen, sowie einem Schießstand im UG zugestimmt wurde. Ein Schießstand im UG soll aufgrund wirtschaftlicher Gründe allerdings nicht mehr realisiert werden. Es sollen lediglich die Räume eines Vereinsheims errichtet werden.
- 1.13 mit dem Beschluss der STVV Nr. 0265 vom 15.07.2021 die Vorfinanzierung der Planungsmittel für den Anteil des Vereinsanbaus genehmigt wurde, bis die vereinseigene Halle und das Grundstück veräußert werden. Derzeit würde der Verkauf des Grundstücks nicht den erwarteten Gewinn erzielen. Die Finanzierung des Vereinsheims wäre nicht gedeckt. Daher wird der Verkauf hinausgezögert, um eine positive Marktentwicklung abzuwarten. Die Ausführungsplanung für die vereinseigenen Räume wird, nach gesicherter Finanzierung, mit einer eigenen Ausführungsvorlage und mit getrennter finanzieller Darstellung zur Beschlussfassung vorgelegt.
- 1.14 eine Bauausführung des Vereinsgebäudes unabhängig von der Errichtung der Turnhalle erfolgen kann und damit der Bau ohne das Vereinsheim starten soll.
- 1.15 zu den kommenden Haushaltsjahren ab 2026 die Baukosten angemeldet wurden.
- 1.16 aufgrund der bereits durch die SEG durchgeführten Planung die SEG auch mit der Bauausführung beauftragt werden soll.

Beschlussfassung:

- 2. Dem Abriss der Turnhalle und der Errichtung des Neubaus der Zweifeld-Turnhalle wird zugestimmt.
- 3. Die Gesamtplanungs- und Baukosten für die Zweifeld-Turnhalle und die dazu gehörenden Außenanlagen in Höhe von rd. 10.520.000 € (inkl. Planung) werden genehmigt.
- 4. Die Umsetzung und Vorfinanzierung der PV-Anlage der Sporthalle erfolgt über das Bauprojekt und als Teilprojekt im Klimaplan und wird mit dieser Sitzungsvorlage genehmigt.
- 5. Den Kosten für Einrichtung und Umzug der Zweifeld-Turnhalle für die Karl-Gärtner-Schule in Höhe von 175.000 € wird zugestimmt. Diese sind rechtzeitig zum Haushalt anzumelden.
- 6. Die Ausführung der Maßnahme kann mit Berücksichtigung der Maßnahme im Haushaltsplanentwurf 2026 im Rahmen der Haushaltsplanberatungen fortgesetzt werden.
- 7. Dezernat III/40 wird bevollmächtigt, die SEG unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung der Maßnahme im Haushaltsplan 2026 mit der Umsetzung zu beauftragen und einen Inhouse-GU-Vertrag mit der SEG abzuschließen.
- 8. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt zwischen Dez. III/20 und Dez. III/40.
- 9. Der Magistrat (Stadtplanungsamt in Verbindung mit Bauaufsichtsamt) wird ermächtigt, vorbehaltlich der konkreten Prüfung im Baugenehmigungsverfahren das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, soweit das Bauvorhaben im Wesentlichen unverändert zur Genehmigung gestellt wird. Einer erneuten Beschlussvorlage bedarf es hierzu nicht mehr.

D Begründung

Die Karl-Gärtner-Schule ist eine derzeit 3-zügige Grundschule in Wiesbaden-Delkenheim. Mit SV Nr. 21-V-40-0016 wurde dargelegt, dass die Grundschule in Delkenheim dauerhaft 3-zügig ausgelegt werden muss und aufgrund dessen auch im Hinblick auf den Ganztagsbetrieb zusätzlicher Raumbedarf besteht. Deshalb wurden mit Beschluss Nr. 0265 vom 15.07.2021 Planungsmittel in Höhe von 477.000 Euro für den Abriss der bestehenden Turnhalle und den Neubau einer Zweifeld-Turnhalle und einer Erweiterung genehmigt.

Aufgrund der Verdichtung durch Wohnbebauung in WI-Delkenheim, insbesondere durch das Neubaugebiet Lange Seegewann, bekommt die Karl-Gärtner-Schule Zuwachs und wird perspektivisch 3,5-zügig. Dadurch besteht zusätzlicher Sportflächenbedarf. Dies wurde in der Planung bereits berücksichtigt.

Die Sanierung der bestehenden Turnhalle wurde mittels einer Vorfelduntersuchung geprüft. Dabei wurde sorgsam abgewogen zwischen einer Sanierung und einem Neubau der Halle. Neben den bautechnischen Mängeln hat besonders auch der gewachsene Flächenbedarf der Schule zu der Entscheidung geführt, einen Ersatzneubau zu präferieren. Die Kapazität einer Einfeld-Turnhalle reicht für eine 3,5-zügige Grundschule mit Ganztagsbetrieb nicht mehr aus. Da hier aufgrund des maroden Zustands der Turnhalle dringender Handlungsbedarf bestand, wurde entschieden, dass der Neubau einer Zweifeld-Turnhalle vorangetrieben werden soll und der Betrieb der vorhandenen Turnhalle bis zum Baubeginn des Neubaus aufrechterhalten bleiben soll. Mit kleineren Instandsetzungsmaßnahmen wurde dies ermöglicht. Der Verein TV Delkenheim bietet außerdem an, die vereinseigene Bewegungshalle bis zur Fertigstellung des Neubaus zur Verfügung zu stellen.

Dadurch entsteht der Bedarf zur Baukostenvorfinanzierung für den Vereinsbau, da mit einer Veräußerung schon zum Planungsbeginn der Ausführung durch einen Verkauf weder für die Schule noch für den Verein die Nutzung der Halle zur Verfügung stehen würde. Der Projektfortschritt des Vereinsheims verzögert sich nun zeitlich, so dass die Zweifeld-Halle für den schulischen Bedarf vorgezogen werden muss. Sobald die Finanzierung gesichert ist wird es eine eigene Beschlussvorlage für das Vereinsgebäude geben. Eine zeitlich gestaffelte Bauumsetzung ist logistisch möglich und wird das Bauvorhaben der Schule nicht beeinträchtigen.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Bauliche Erweiterung der Sportflächen für die 3,5-zügige, ganztägig arbeitende Karl-Gärtner-Schule im wachsenden Stadtteil Wiesbaden-Delkenheim und für die Wiesbadener Vereine.

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Mit der Nachverdichtung und den zu erwartenden Entwicklungen in Delkenheim erhöht sich die Anzahl der Schülerinnen und Schüler, sodass mit einer dauerhaften 3,5-Zügigkeit zu rechnen ist. In der vorhandenen Turnhalle können nicht alle Sportstunden abgebildet werden. Eine Sanierung der bestehenden maroden Turnhalle ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Mit dem Neubau der Zweifeld-Turnhalle werden die räumlichen Bedarfe gedeckt. Die Schule ist seit dem Schuljahr 21/22 im Pakt für den Ganzttag. Dadurch besteht auch in den nachschulischen Zeiten ein großer Flächenbedarf für Bewegung, AG's und Spielen. Kooperationen mit dem Angebot der Vereine bieten sich hier an.

Ein Neubau der Sporthalle hat den zusätzlichen positiven Effekt, dass die neue Sporthalle, im Gegensatz zur bestehenden Sporthalle, barrierefrei sein wird.

Der TV Delkenheim ist Eigentümer eines Grundstückes in Wi-Delkenheim, auf dem sich die vereinseigene Turnhalle befindet. Diese ist sanierungsbedürftig. Der TV Delkenheim ist wirtschaftlich nicht in der Lage, die Sanierung umzusetzen. Durch den Neubau der Sporthalle an der Karl-Gärtner-Schule kann der Verein die Sportstunden in der neuen Halle abbilden und die sanierungsbedürftige Vereinshalle aufgeben. Daher beabsichtigt der TV Delkenheim die Veräußerung seines Eigentums, um mit dem Erlös den Neubau des Vereinsheimes an der Schulturnhalle zu finanzieren. Das Grundstück des TV Delkenheim wurde der LHW zum Kauf angeboten. Die Verhandlungsgespräche wurden aufgenommen, aber noch nicht abgeschlossen.

Die Empfehlung aus der Plausibilitätsprüfung zugunsten einer kostengünstigen barrierefreien Zuwegung im Bereich der Freianlagen die lichte Hallenhöhe zu reduzieren, indem der Hallenboden gegenüber der Planung angehoben wird, wurde geprüft. Die Planung wird wie vorgelegt beibehalten, da so die Höhenlage des gründungsfähigen Baugrundes berücksichtigt wird und die Vorgaben der DIN 18032-1 zur lichten Mindesthöhe der Halle von 7,00 m eingehalten werden.

III. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2021 wurde durch das Hochbauamt untersucht, ob sich die schulischen Bedarfe (Zweifeld-Turnhalle, Bibliotheks- und Fachklassenraum sowie Nebenflächen) und das Raumprogramm des Sportvereins (Vereinsraum, Übungsraum, Schießstand, Büro, etc.) gemeinsam auf dem Schulgrundstück der Karl-Gärtner-Schule abbilden lassen.

Gegenstand der zu vergebenden Planungsleistungen waren gemäß Beschluss 0265 vom 15.07.2021 der LHW der Neubau einer Zweifeld-Turnhalle und der Neubau eines Erweiterungsbaus für die 3-Zügigkeit, sowie die Errichtung eines Anbaus für den Sportverein.

Im Laufe der Planungen stellte sich eine weitere Erhöhung der Zügigkeit um 0,5 ein. Dadurch konnte die schulische Erweiterung nicht mehr nach dem vorher geprüften Standort in der Machbarkeitsstudie abgebildet werden. In mehreren Planungsrunden mit Stadtplanung und Denkmalpflege wurde ein neuer Standort für den schulischen Erweiterungsbau gefunden. Siehe hierzu auch SV 24-V-40-0006 Beschluss Nr. 0183 vom 11.07.2024.

Aufgrund der Größe/des Volumens des Baukörpers standen nur zwei Optionen auf dem Schulgrundstück zur Verfügung:

- Am alten Standort der Turnhalle
- Entlang der Wilhelm-Dietz-Straße

Die Option entlang der Wilhelm-Dietz-Straße wurde geprüft. Sie ist aufgrund von Anforderungen des Umweltamtes und aus Denkmalschutzgründen nicht umsetzbar.

Bestätigung der Dezernent*innen

Dr. Schmehl
Stadtrat