ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Stadt Eltville am Rhein

Beschlussvorlage
Drucksache VL-79/2026

Datum: 22. September 2026

Aktenzeichen	10.525.10.40:04/03/2022/03
Federführendes Amt	Stadtplanung
Vorlagenerstellung	J. Widenka-Kushmerek

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	22. September 2026
Ortsbeirat Erbach	29. Oktober 2026

Betreff:
„Sanierung Sporthalle Erbach“ – Ausführung in Bauabschnitten

Beschlussvorschlag:
Die Sanierung der Sporthalle Erbach ist in 2 Bauabschnitten in der in Anlage 2 dargestellten Variante 2 auszuführen.

Sachverhalt:
Für die Sanierung der Sporthalle Erbach wurden zwei Szenarien einer möglichen bauabschnittsweisen Ausführung betrachtet und gegeneinander abgewogen. Hierbei wurde ausdrücklich der Wunsch den Sportbetrieb während der Sanierung möglichst ohne Einschränkungen weiterführen zu können als Grundlage der Planung berücksichtigt.

Zwei mögliche Varianten mit Teilung in je 2 Bauabschnitte (BA1 und BA2) wurden geprüft:

Variante 1:
Die Teilung der großen Sporthalle und Nebenräume in zwei Bauabschnitte, wobei die Sporthalle hälftig weitergenutzt werden soll (siehe Anlage 1).

Variante 2:
Der Gymnastikraum und zwei Nebenräume werden im ersten Bauabschnitt fertiggestellt. Im Anschluss erfolgt die Sanierung der übrigen Nebenräume und der gesamten Sporthalle. Hierbei kann die Sporthalle während der Umbauphase nicht genutzt werden (siehe Anlage 2).

Als Ergebnis der gemeinsamen und fortlaufenden Planung mit sämtlichen Projektbeteiligten, Fachämtern und Fachplanern stellt sich Variante 2 als die technisch und wirtschaftlich sinnvollste Einteilung der Bauabschnitte dar.
Trotz der zunächst positiv erscheinenden Möglichkeit einer Nutzung der Halle während der Umbauzeit ergeben sich auf den zweiten Blick erhebliche Risiken:
Finanzielle Mehrbelastungen durch eine verlängerte Bauzeit, bauliche Interimsmaßnahmen, Schnittstellenprobleme und Gewährleistungsfragen, die sich ohnehin aus einer bauabschnittweisen Ausführung ergeben und schwer abschätzbar sind, erschweren zusätzlich zu den üblichen Risiken der Sanierung eines Bestandsgebäude eine kostensichere und zeitgenaue Planung.

Nach ersten Schätzungen verteuert die bauabschnittsweise Teilung der großen Sporthalle das Bauvorhaben um **mindestens 300.000 EUR netto**.

Wegen des hohen Schwierigkeitsgrades, die die Planung der Variante 1 mit sich bringt, ist mit deutlichen Mehrkosten über die bereits angegebenen Kosten bis hin zu einer Verdoppelung zu rechnen. Insbesondere das Ingenieurbüro für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärplanung hat diese Variante als „annähernd unmöglich umzusetzen“ eingeordnet.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass der Komfort einer Nutzung während der Umbauphase aufgrund von nicht planbaren kurzfristigen Beeinträchtigungen durch Lärm, Verschmutzungen oder dem Ausfall von infrastruktureller Versorgung eingeschränkt sein wird. Trotz sorgfältiger Planung ist eine akkurate Zeitplanung der Wiederinbetriebnahme bei einem steigenden Schwierigkeitsgrad des Bauablaufs schwer kalkulierbar. Gem. der bestehenden Nutzerverträge besteht zudem kein Anrecht auf Weiternutzung während laufender Sanierungen.

Die Halle weist in Ihrem aktuellen Zustand viele bauliche Mängel auf, die Sicherheitsrisiken und Gefährdungen für die Nutzer darstellen. Die Stadt Eltville hat sich bewusst dazu entschieden die Halle zu einem sicheren, modernen, energiesparenden und nachhaltigen Gebäude umzubauen. Auch angesichts der Haushaltslage ist es unbedingt erforderlich bei der Bauabschnittsbildung die kostengünstigste Variante zu wählen.

Die Projektbeteiligten, Fachplaner und Fachämter raten daher vehement von der Umsetzung der Variante 1 ab und befürworten die Variante 2, in der im 1. BA der Gymnastikraum saniert wird und im 2. BA der Rest der Halle.

Finanzielle Auswirkungen (Kostenstelle, Haushaltsansatz, Fördermittel) / Bemerkung der Kämmerei:

Begründung zur Nachhaltigkeit der Maßnahme:

Anlage(n):

(1) Bauabschnitte Anlage 1
(2) Bauabschnitte Anlage 2

Patrick Kunkel
Bürgermeister