

Beschlussvorlage

Drucksache VL-66/2023 1. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 15.08.2023

Federführendes Amt	Hauptamt	
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	21.08.2023	vorberatend
Bau-, Energie- und Umweltausschuss	06.09.2023	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	06.09.2023	vorberatend
Familien-, Kultur- und Sportausschuss	06.09.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	14.09.2023	beschließend

Ersatzneubau einer Multifunktionsporthalle, Lahntal - Goßfelden Stand Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt den Sachstandsbericht sowie die Kostenberechnung zum aktuellen Stand der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Kostenfreigabe in Höhe von max. 12,5 Mio. € auf Basis der aktuell vorliegenden Kostenberechnung für den Ersatzneubau der Multifunktionshalle.
2. Die Gemeindevertretung beschließt, die Planungsvariante 1 mit berechneten Kosten von ca. 11,6 Mio. € weiter zu verfolgen und beauftragt den Gemeindevorstand mit der Umsetzung des Hallenneubaus.
3. Die Gemeindevertretung beauftragt den Gemeindevorstand, trotz des noch nicht vorliegenden endgültigen Förderbescheides, parallel die Planungen der Multifunktionshalle fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der bisherige Beschlussrahmen sieht Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 10,6 Mio. € vor. Im Zuge des neuen Beschlussrahmens dürfen die Gesamtinvestitionskosten max. 12,5 Mio. betragen bevor weitere Beschlüsse der Gemeindevertretung notwendig werden.

Die entsprechende Mittel müssen in den zukünftigen Haushalten berücksichtigt und zur Verfügung gestellt werden.

Sachdarstellung:

In Weiterführung des Beschlusses vom 27.04.2023 wurde die Leistungsphase 3 weitestgehend abgeschlossen. Es stellte sich heraus, dass sich die bereits in der Kostenschätzung getroffenen Kostenreduzierungsmaßnahmen im Rahmen der Kostenberechnung nicht in dem erforderlichen Maße ausgewirkt haben. In der Kostenberechnung wurden in der Zwischenzeit die bisher nicht kalkulierten Erschließungskosten berücksichtigt und Honoraranpassung auf der neuen Grundlage errechnet.

Anmerkungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Erschließungskosten erst nach Vorliegen einer Freiflächen- und Erschließungsplanung genau beziffert werden können. Die bisherige Ausschreibung der Leistung endete ohne Angebot.

Im Zuge der Vorbereitungen des Leistungspaketes 2 zur Vorlage bei der Oberfinanzdirektion (Prüfungsauftraggeber des Fördermittelgebers) wurden unterschiedliche Varianten der Ausgestaltung der Halle untersucht und kostentechnisch beurteilt. Am 20.07.2023 fand ein gemeinsamer Gesprächstermin mit der Oberfinanzdirektion statt. Es wurde explizit darauf hingewiesen, unterschiedliche Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen aufzustellen und vorzulegen. Dem Fördermittelgeber ist es wichtig, vor der Erteilung des Fördermittelbescheides Klarheit über die endgültige Umsetzung des Projektes zu erhalten. Auf die Anlage „Kostenvarianten Multihalle“ wird verwiesen.

In der Abwägung liegt die Variante 1 am nächsten an dem ursprünglichen Gewinnerentwurf des Architekten Wettbewerbs und berücksichtigt bereits Kompromisse in der Ausgestaltung der Halle, jedoch nicht in der Funktionsweise. Die Variante 1 wird der Gemeindevertretung daher als Zielvariante empfohlen. Sollten sich im Zuge der weiteren Planung erhebliche Kostenabweichungen ergeben, besteht die Möglichkeit, auf die Varianten 2 und 3 umzuschwenken. Hier liegen die größten Kosteneinsparungen in der äußeren Gebäudehülle sowie in der Ausgestaltung der Außenanlage.

Auf Basis der empfohlenen Variante wurde die Wirtschaftlichkeitsanalyse aktualisiert:

Wirtschaftliche Annahmen		Baunutzungskosten	
Allgemeine Daten		Betrachtungszeitraum	30 Jahre
Kalkulationszins	3,5 %	Investitionskosten	11.600.000 €
Laufzeit	30 Jahre	Zuwendung Bund	-3.000.000 €
Energiepreise		Kreiszuschuss	-2.200.000 €
Strom / Allgmeinstrom	31,60 Cent/kWh	Förderung	
Strom / Heizstrom	28,03 Cent/kWh	Kommunalrichtlinie HEG	-485.000 €
		Klimaschutzplan HM	-170.000 €
Jährliche Preissteigerung Strom	Best-Case 2 % Normal 4 % Worst-Case 6 %	Investition abzüglich Zuwendung/ Kreiszuschuss / Förderung	4.945.000 €
Herstellungskosten	11.600.000 €	Eigenkapital	-945.000 €
		Jährliche Annuität ohne Instandhaltung	
		Instandhaltung	227.815 €/a
		Barwert	6.834.444 €
		Jährliche Annuität mit Instandhaltung	312.560 €/a
		Barwert	9.376.794 €

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die ursprüngliche Wirtschaftlichkeitsanalyse nachfolgend eingefügt.

Wirtschaftlichkeitsanalyse

Wirtschaftliche Annahmen		Baunutzungskosten	
Allgemeine Daten		Betrachtungszeitraum	30 Jahre
Kalkulationszins	3,5 %	Investitionskosten	10.600.000 €
Laufzeit	30 Jahre	Zuwendung Bund	-3.000.000 €
Energiepreise		Kreiszuschuss	-2.200.000 €
Strom / Allgmeinstrom	40 Cent/kWh	Förderung	
Strom / Heizstrom	20 Cent/kWh	Kommunalrichtlinie HEG	-485.000 €
Jährliche Preissteigerung Strom	Best-Case 2 % Normal 4 % Worst-Case 6 %	Klimaschutzplan HM	-170.000 €
Herstellungskosten	10.600.000 €	Investition abzüglich Zuwendung/ Kreiszuschuss / Förderung	3.945.000 €
		Eigenkapital	-945.000 €
		Jährliche Annuität ohne Instandhaltung	173.541 €/a
		Barwert	5.206.216 €
		Jährliche Annuität mit Instandhaltung	250.980 €/a
		Barwert	7.529.398 €

Tabelle 6 Wirtschaftliche Annahmen / Analyse WU

Die Gemeindevertretung Lahntal hat in ihrer Sitzung vom 27.04.2023 folgenden Beschluss gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt den Sachstandsbericht zum Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorplanung) zur Kenntnis. Die darin enthaltenen Bau- und Nutzungsbeschreibungen bilden die Grundlage der vertiefenden Planungsphasen; sie entsprechen in Größe, Raumfunktion und Ausstattung den Wünschen der Gemeinde Lahntal. Geringfügige Anpassungen in der Ausführungsplanung können notwendig werden; größere Änderungen bedürfen ggf. einer weiteren Zustimmung gemeindlicher Gremien.

Die voraussichtlichen Kosten des Projektes „Ersatzneubau einer Multifunktionssporthalle“ werden gebilligt und entsprechende Haushaltsansätze werden in den Folgejahren berücksichtigt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt, das Vorhaben des Ersatzneubaus der Multifunktionssporthalle weiter zu verfolgen. Dem Fördermittelgeber sollen zeitnah alle notwendigen Unterlagen zur baufachtechnischen Prüfung, dem sogenannten Paket 2, vorgelegt werden. Diese Prüfung erfolgt inhaltlich über die Oberfinanzdirektion Frankfurt und endet mit dem abschließenden Bescheid des Fördermittelgebers. Der Vertrag mit dem Landkreis Marburg-Biedenkopf wird auf Grundlage des Beschlusses vom 29.09.2022 nach dieser Bestätigung des Projektes zur Unterzeichnung gebracht. Diese Mittel sind als Drittmittel gegenüber dem Fördermittelgeber anzuzeigen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat in Ihrer Sitzung am 26. Mai 2021 den Beschluss zur Annahme des Bundes-Förderprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ für den Bau einer Kultur- und Sporthalle in Lahntal einstimmig gefasst. Dennoch soll die Gemeindevertretung mit dieser Beschlussvorlage eine weitere Möglichkeit zur Bestätigung des Projektes erhalten. Dies vor dem Hintergrund, dass inzwischen die Vorplanung des Projektes abgeschlossen wurde, die auch eine aktualisierte und qualifizierte Kostenschätzung beinhaltet. Nachfolgend ist der aktuelle Sachstand in verschiedenen Themenschwerpunkten kurz erläutert. Vertiefende Hinweise können dem als Anlage (1) beigefügten Sachstandsbericht entnommen werden.

(1) Bauleitplanung

Die erste Offenlage zur Bauleitplanung ist abgeschlossen. Aktuell erfolgt die Sichtung der Stellungnahmen sowie die Erarbeitung des Eingriff-Ausgleichs-Konzepts und des Umweltberichtes. Einzelne Hinweise und Vorgaben aus den Stellungnahmen sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen oder im Rahmen der zweiten Offenlage vertiefend zu erläutern. Die zweite Veröffentlichung soll möglichst spätestens im Laufe des Junis erfolgen. Abwägung und Satzungsbeschluss könnten dann im August/September erfolgen. Im Anschluss wird die abschließende Verfahrensakte zusammengestellt und dem Regierungspräsidium zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung vorgelegt werden (Prüfungsdauer max. 3 Monate). Die Bekanntmachung und das Eintreten der Rechtskraft ist somit frühestens Ende 2023 oder zu Beginn des Jahres 2024 zu erwarten.

(2) Planungs-| Ingenieurleistungen

Inzwischen wurden die wesentlichen Planungsaufträge für Architektur, Tragwerk, Bauphysik, Brandschutz sowie Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) vergeben und die Leistungsphase 2 Vorplanung abgeschlossen. Die Freianlagenplanung muss noch über ein Verhandlungsverfahren vergeben werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bildet eine vorab beauftragte Konzepterarbeitung die Grundlage der Vorplanung.

- Bau- und Nutzungsbeschreibung Multifunktionssporthalle

Das ausgearbeitete Raum- und Funktionsprogramm erfüllt die erforderlichen DIN-Planungsvorgaben eines Sportstättenbaus und entspricht den Zielen des Förderprogrammes. Die neue Multifunktionssporthalle soll vorrangig den Sportbetrieb der örtlichen Vereine sowie der Schule bzw. Volkshochschule ermöglichen. Sonstige kulturelle oder außersportliche Nutzungen sollen vornehmlich im Foyer, dem kleinen Saal und im ersten Hallendrittel stattfinden. Der Planungsansatz berücksichtigt eine maximale Anzahl von 400 Personen; die feste Tribünenanlage bietet Platz für 120 Besucher. Größere Veranstaltungen mit maximal bis zu 800 Personen sind unter Erbringung besonderer Vorgaben durch den jeweiligen Veranstalter möglich (Flucht- und Rettungswege sind für diese Personenanzahl ausgelegt; die Lüftungsanlage berücksichtigt den reinen Sportstättenbetrieb und muss ansonsten bei Bedarf durch natürliche Belüftung ergänzt werden. Ein Schutzboden wird seitens der Gemeinde Lahntal nicht vorgehalten. Die Ausstattung der Sportstätte berücksichtigt die einschlägigen Normen, die Möblierung für kulturelle Zwecke erfolgt für 300 Personen und soll bei Bedarf aus den Beständen der weiteren Bürgerhäuser ergänzt werden. Zudem dient die Halle als „Notfallhalle“ für den sogenannten Betreuungsplatz 50 und wird dafür auch Lagerkapazitäten vorhalten. Die genauere Bau- und Nutzungsbeschreibung ist im Statusbericht angefügt.

- Zuwegung zum Grundstück, Gestaltung der Freianlage, Erschließung

Fußgänger und Radfahrer werden über eine Verlängerung des Bürgersteiges an der „Siegener Straße“ zum Gelände geführt. Eine alternative Wegeführung musste leider aufgegeben werden, da die Grundstücke nicht gesichert werden konnten. Die Zu- und Ausfahrt für den Kraftverkehr erfolgt ebenfalls über die Bundesstraße B62. Das Konzept sieht eine Ein- und Ausfahrt nach Modell „Kiss and Ride“ vor. So können sowohl (Schul-) Busverkehr als auch „Elterntaxi“ optimal abwickelt werden. Eine Abstimmung mit Hessen mobil wird im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Die Parkplätze werden für einen Regelbetrieb „Sportnutzung“ mit ca. 50 Stellplätzen inkl. Behindertenparkplätzen ausgelegt und erhalten zusätzlich eine geringer ausgebaute Erweiterungsfläche. Eher sehr selten zu erwartende Großveranstaltungen mit hohem Parkraumbedarf sollen nicht auf dem Grundstück dargestellt werden. Es wird daher empfohlen die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Lahntal parallel zur weiteren Planungsentwicklung anzupassen und eine mittlerweile in vielen Kommunen gängige Vorgabe von 1 Stellplatz pro 8 Besucher bei einer Sport- oder Kulturhalle vorzuschreiben. Weiterhin sind auch Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Die Fußgängerbrücke ist nicht Bestandteil der Förderung und der bisherigen Planung. Dennoch wurde bei der Gestaltung der Außenfläche im Konzept eine Anbindung der Brücke als „Platzhalter“ vorgesehen. Zudem ist im Entwurf im Bereich des Vorplatzes eine rund 250 m² große Grünfläche dargestellt. Hier wäre perspektivisch auch eine konzeptionell passende Entwicklung eines weiteren „Bausteines“. Die insgesamt zur Verfügung stehende Fläche von über 9.000 m² wird dennoch nicht vollends für die Multifunktionssport-

halle und deren Nebenanlagen benötigt. Eine Weitervermarktung der nicht durch die Gemeinde Lahntal benötigten Teilfläche wird aktuell geprüft.

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser wird mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Trasse unterhalb der Bahnlinie in Richtung Otto-Ubbelohde-Weg erfolgen. Sollte sich im weiteren Planungsverlauf doch noch die Möglichkeit eines Anschlusses in der Siegener Straße oder Lindenstraße ergeben, kann noch eine Anpassung erfolgen.

- qualifizierte Kostenschätzung

Bei der Vorplanung wurde ein besonderer Schwerpunkt auf die Erarbeitung einer qualifizierten Kostenschätzung gelegt (siehe Sachstandbericht). Es wurde nicht wie in dieser Planungsphase üblich über umbaute Volumina oder überbaute Flächen ermittelt, sondern es liegen bereits die Mengen- und Massen des bisherigen Planungsentwurfes zu Grunde. Demnach sind Kosten in Höhe von rund 10.600.000 € zu erwarten. Eine Einordnung der Gesamtkostenentwicklung ist im Sachbericht umfangreich dargelegt.

Abbildung 1:

Kosten Zuwendungsbescheid (24.11.2021)

KGR 210	Herrichten	430.993,70 €
KGR 300	Baukonstruktion, Bauwerk	4.174.848,49 €
KGR 400	Bauwerk – Technische Anlagen	1.282.469,80 €
KGR 500	Außenanlage	272.865,91 €
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	28.756,99 €
KGR 700	Baunebenkosten	1.493.858,28 €
Gesamtkosten incl. 19 % MwSt.		7.683.793,17 €

Abbildung 2:

Qualifizierte Kostenschätzung (Stand 05.04.2023)

KGR 210	Herrichten	466.336,89
KGR 300	Baukonstruktion, Bauwerk	5.136.839,60
KGR 400	Bauwerk – Technische Anlagen	1.823.406,18
KGR 500	Außenanlage	892.753,00
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	28.756,99
KGR 700	Baunebenkosten	2.251.907,34
Gesamtkosten incl. 19 % MwSt.		10.600.000,00

- Zusätzliche Fördermittel:

Neben der Planung des Objektes wurden auch weitere Fördermittelmöglichkeiten untersucht, die im weiteren Verlauf zu konkretisieren sind und dann bei sinnvoller Eignung beantragt werden sollen. Diese Mittel sind als Drittmittel anzusehen und reduzieren den Eigenanteil der Gemeinde.

- Beteiligung Vereinsgemeinschaft:

Am 09.03.2023 hat eine Informationsveranstaltung mit interessierten Vereinsvertretern stattgefunden, bei der Herr Bürgermeister Laukel den aktuellen Planungsentwurf und das Nutzungskonzept ausführlich vorgestellt und erläutert hat. Aus dem Gespräch hat sich eine große Zustimmung zum Projekt in der vorgelegten Form abgezeichnet.

(2) Vereinbarungen mit Landkreis Marburg-Biedenkopf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 beschlossen, auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung die Rückabwicklung der geschlossenen Erbbaurechtsverträge mit dem Landkreis Marburg-Biedenkopf für die Sporthallenteile des Hauses am Wollenberg sowie der Lahnfelshalle mit folgenden Regelungen abzuschließen:

1.

Der Landkreis und die Gemeinde sind sich darüber einig, dass mit Abschluss der Verwaltungsvereinbarung das Eigentum an den Sporthallenbereichen der Lahnfelshalle sowie des Hauses am Wollenberg unter vorzeitiger Beendigung der beiden Erbbaurechtsverträge auf die Gemeinde übergeht.

2.

Der Landkreis Marburg-Biedenkopf beteiligt sich einmalig an den Kosten für die Herstellung der Multifunktionshalle in Goßfelden mit einer Investitionszuweisung in Höhe von 2.200.000 €.

3.

Der Landkreis Marburg-Biedenkopf beteiligt sich einmalig an den Kosten für den Rück- und Umbau des Hallenbereiches des Hauses am Wollenberg und der Lahnfelshalle mit einem Kostenbeitrag in Höhe von 800.000 €.

4.

Der Landkreis zahlt der Gemeinde für die Vereinbarungsdauer von 20 Jahren einmalig ein pauschales Nutzungsentgelt von 400.000 € für die Nutzung der Multifunktionshalle in Goßfelden.

Die Verwaltungsvereinbarung ist im Entwurf erstellt und mit dem Landkreis Marburg-Biedenkopf abgestimmt. Der Abschluss der Verwaltungsvereinbarung soll nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur Multifunktionshalle erfolgen.

(3) Finanzierung Investitionskosten und Prognose der Lebenszykluskosten

Die erwarteten Gesamtinvestitionskosten von 10.600.000 € werden durch folgende Mittel gedeckt:

10.600.000 €	Herstellungskosten Multifunktionssporthalle
-3.000.000 €	Bundeszuschuss
-2.200.000 €	Kreiszuschuss Neubau Multifunktionssporthalle
-800.000 €	Kreiszuschuss Rückbau Hallenbereiche Haus am Wollenberg u. Lahnfelshalle
-485.000 €	Landeszuschuss HEG
-170.000 €	Landeszuschuss HMKLV
3.945.000 €	Eigenanteil der Gemeinde Lahntal
	Finanzierung durch:
3.000.000 €	Fremdkapital
945.000 €	Eigenkapital

Nach Abzug der Fördermittel bleibt ein Restbetrag in Höhe von 3.945.000€ Eigenanteil an den Investitionskosten übrig. Ausgehend von der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde Lahntal wird daher empfohlen Eigenkapital in Höhe von 945.000€ in die Finanzierung einzubringen. Der verbleibende Restbetrag von 3.000.000€ soll über die Aufnahme eines Investitionskredites aufgenommen werden.

Zur Absicherung des Investitionskredites wird eine möglichst lange Zinsbindungsfrist angestrebt. Weitere Varianten befinden sich in der Prüfung.

Die umfangreiche Wirtschaftlichkeitsbetrachtung inklusive einer Ermittlung der Lebenszykluskosten ist in Anlage (2) Baunutzungskosten beigefügt.

Anlage(n):

- (1) Statusbericht
- (2) Baunutzungkostenermittlung Multifunktionssporthalle Lahntal_230417
- (3) 29_Vermerk Ersatzneubau Multifunktionssporthalle Lahntal_Anlagen_230721
- (4) Kostenvarianten Multihalle

Carsten Laukel

Jörg Sauerwald

Artur Trautvetter-Gross