

## Beschlussvorlage

Drucksache VL-66/2023

- öffentlich -

Datum: 19.03.2023

Federführendes Amt	Allgemeine Bauverwaltung
--------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	03.04.2023	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	18.04.2023	vorberatend
Familien-, Kultur- und Sportausschuss	18.04.2023	vorberatend
Bau-, Energie- und Umweltausschuss	18.04.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	27.04.2023	beschließend

### **Ersatzneubau einer Multifunktionsporthalle, Lahntal - Goßfelden Abschluss der Vorplanung und Grundsatzbeschluss zur Fortsetzung des Projektes**

#### Beschlussvorschlag:

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 Multifunktionsporthalle“ werden gebilligt und entsprechende Haushaltsansätze werden in den Folgejahren berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beschließt, das Vorhaben des Ersatzneubaus der Multifunktionsporthalle 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.

#### Finanzielle Auswirkungen:

#### Sachdarstellung:

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 m<sup>2</sup> große Grünfläche dargestellt. Hier wäre perspektivisch auch eine konzeptionell passende Entwicklung eines weiteren „Bausteines“. Die insgesamt zur Verfügung stehende Fläche von über 9.000 m<sup>2</sup> 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) Baunutzungskosten

Carsten Laukel, Jörg Sauerwald, Christine Vandeberg und Sandra Riehl