

Vorlage Nr.: VL-70/2016

Beratungsgegenstand:

Neubau einer 2. Sporthalle am Altenbürgzentrum
- Sachstandsbericht zum Planungsstand und Raumprogramm
- vorbereitende Beschlüsse für die weitere Planung

Anlage(n):

Grundriss EG
Grundriss OG
Ansicht Ost, Süd
Ansicht West, Nord
Schnitte längs, quer
Kostenschätzung Weindel
Erläuterungen Weindel
Kostenschätzung SEF HLS
Erläuterungsbericht SEF

Sachbericht:

Zuschussantrag

Der fristgerecht gestellte Zuschussantrag wurde bewilligt. Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard erhält einen Zuschussbetrag von 420.000 € bei positiver Grundsatzentscheidung durch den Gemeinderat. Zusätzlich stehen der Gemeinde aus dem Ausgleichsstock weitere circa 188.000 € für den Neubau der 2. Sporthalle zur Verfügung.

Planungsstand

Nach dem am 25.01.16 statt gefundenen Termin mit den Hallennutzern und weiteren Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung wurde das Raumprogramm angepasst. Im Wesentlichen wurde das Raumprogramm so optimiert, dass zwei Umkleiden mit jeweils 6 Duschen, WC und Waschbecken kompakt angeordnet sind; zentral zwischen den beiden Umkleidebereiche befindet sich die Lehrerumkleide, die eine barrierefreie Dusche, WC und Waschbecken angegliedert hat.

Eine kleine Küche mit zusätzlichem Ausgabebereich außerhalb der Küche ermöglicht die Bewirtung im Foyer Bereich. Der Geräteraum der 2. Sporthalle wird verbunden mit dem Stuhllager der Altenbürghalle. Der Zuschauerbereich im OG (Galerie) hat eine Sitzreihe und dahinter Stehplätze, insgesamt sind ca. 120 Publikumsplätze möglich.

Die beiden Hallen sind nicht nur im EG miteinander verbunden, sondern auch im OG sind die Außenbereiche als gemeinsam nutzbare Freiterrasse ausgebildet.

Versammlungsstätte – Nutzung der 2. Sporthalle als Sport- und Kulturhalle

Die Verordnung für Versammlungsstätten regelt den Bau und Betrieb von Gebäuden mit mehr als 200 Zuschauern. Für den Neubau der 2. Sporthalle ist die Versammlungsstättenverordnung die maßgebende und kostenbeeinflussende Richtlinie. Insbesondere im Bereich des Brandschutzes werden erhöhte Anforderungen an Versammlungsstätten gefordert u.a. bei Lüftung, Alamierungseinrichtungen, Notbeleuchtung und baulicher Brandschutz. Für eine aussagekräftige Beurteilung hat die Verwaltung daher den Brandschutzsachverständige Friedrich Tannenbergs beauftragt eine Einschätzung hierzu abzugeben. Mit Hilfe eines Brandschutzgrobkonzeptes wurde abgeklärt inwieweit die Entwürfe für die 2. Sporthalle in die Versammlungsstättenverordnung fallen. Das oben beschriebene Raumprogramm fällt nicht in diese Verordnung, ausschlaggebend hierfür ist die flächenmäßig reduzierte Galerie im OG. In der VStättVO werden für Sitzplätze in Reihen und für Stehplätze zwei Besucher je m² Grundfläche des Versammlungsraumes berechnet. Die ursprünglichen 2 Sitzreihen und Stehplätze hätten dazu geführt, dass die VStättVO gilt.

Die VStättVO hat nicht nur erhöhte Anforderungen im Bereich Brandschutz zur Folge, sondern auch auf die Kosten. Bei Auslegung der Sporthalle als Versammlungsstätte würden Mehrkosten von ca. 200.000 € netto entstehen. Die Mehrkosten ergeben sich aus erhöhten Anforderungen an die Elektrotechnik, Sprachalamierung, Lüftungsanlage und baulicher Brandschutz.

Sollte die Sporthalle nicht als Versammlungsstätte ausgelegt werden, so könnte man pro Jahr sieben Veranstaltungen mit mehr als 200 Personen anmelden, hierfür sind dann organisatorische Brandschutzmaßnahmen ausreichend.

Bestand/Neubau Heizung und Warmwasser

Die Altenbürgghalle wird bisher mit einer Gaszentralheizung aus der Technikzentrale versorgt. Zwei Heizkessel und entsprechende Wasserspeicher stehen für die Warmwasserbereitung und Wärmeversorgung zur Verfügung. Die gesamte Anlage ist kurz- bis mittelfristig sanierungsbedürftig und muss ausgetauscht werden. Im Zuge des Neubaus einer 2. Sporthalle macht es technisch und wirtschaftlich Sinn die Warmwasserbereitung und die Wärmeversorgung zusammen zu legen. Synergieeffekte entstehen zum einen dadurch, dass bei Zusammenlegung von Bestand und Neubau aufgrund von Gleichzeitigkeitsfaktoren (gleichmäßigere Abnahmemenge) eine kleinere Anlage errichtet werden kann, ebenso ist bei Anschluss des Neubaus an den Bestand die Versorgungssicherheit durch die Kombination von 2 Heizkesseln gegeben.

Die Zusammenlegung ist nicht nur technisch, sondern auch wirtschaftlich attraktiv, da für die Sanierung der Heizungsanlage ein Zuschuss von ca. 60.000 € zur Verfügung steht. Somit könnte die Heizzentrale technisch auf den neuesten Stand gebracht werden und gleichzeitig den geplanten Neubau im Bereich Warmwasserbereitung und Wärmeversorgung gewährleisten.

Bei dem Zuschuss handelt es sich um einen Teilbetrag des Zuschusses (insgesamt: 124.000 €) nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz, der eigentlich für die Wärmedämmmaßnahmen am Rathaus Karlsdorf im Haushaltsplan 2016/2017 eingeplant war aber aufgrund einer notwendigen zeitnahen Verwendung nunmehr für die Heizungsanlage und für die Straßenbeleuchtung Ortsmitte Neuthard und Friedhofstr. in Anspruch genommen werden soll.

Kosten Zusammenlegung Neubau/Bestand

Warmwasserbereitung und Wärmeversorgung	140.000 € netto
abzüglich Zuschuss ca.	<u>- 60.000 € netto</u>
Summe	80.000 € netto

Kosten Neubau separat versorgen ("stand alone" Variante)

Warmwasserbereitung und Wärmeversorgung	44.800 € netto
kein Zuschuss möglich	<u>- 0 € netto</u>
Summe	44.800 € netto

Die o.g. Zusammenstellung zeigt, dass bei Sanierung der Heizung/Warmwasserbereitung für beide Hallen eine Investition von 80.000 € notwendig wären und die separate Versorgung der 2. Sporthalle 44.800 € kostet. Der Differenzbetrag von 35.200 € einer Gesamtanlage zu der separaten Variante sind verhältnismäßig gering in Anbetracht dessen, wenn in einigen Jahren im Bestand eine Sanierung der Heizung/Warmwasserbereitung notwendig wären und kein Zuschuss zur Verfügung steht. Die genannten Preise sind reine Baukosten ohne Nebenkosten für Honorare.

Vorsteuerabzug

Die Höhe des möglichen Vorsteuerabzugs richtet sich nach der Nutzung der Halle. Für die Altenbürgghalle wurde für das Jahr 2015 ein Vorsteuerabzug in Höhe von **93,54 %** geltend gemacht. Dabei wurde insbesondere die Nutzung für den Schulsport, sowie Veranstaltungen von Parteien und Kirchen als nicht optionsfähig berücksichtigt.

Die neue Sporthalle sollte in der Regel nur für Sportveranstaltungen genutzt werden, um einen 100 Prozentigen Vorsteuerabzug der Baukosten zu sichern. Sollte in den Folgejahren ausnahmsweise eine andere Nutzung notwendig werden, so muss in den 1. Zehn Jahren entsprechend der geringeren Abzugsfähigkeit nur ein Zehntel des erhaltenen Vorsteuerabzugs zurückerstattet werden.

Zur Erläuterung folgende Beispielrechnung:

Bei Baukosten von 2.436.422 € beträgt der Vorsteuerabzug 462.920 €.

Wird die Halle in den folgenden 10 Jahren in einem Jahr auch durch nicht optionsfähige Nutzer belegt und es ergibt sich eine rechnerische Abzugsfähigkeit von z.B. 95 % so ist folgender Betrag zurückzuerstatten: $462.920 \text{ €} \times 10 \% \times 5 \% = \mathbf{2.315 \text{ €}}$.

Um den höchstmöglichen Vorsteuerabzug zu sichern, sollte der Gemeinderat die Nutzung der Halle grundsätzlich auf Sportnutzung beschränken. Eine spätere anderweitige Nutzung wäre dadurch im Ausnahmefall trotzdem möglich.

Kostenschätzung

Der vorliegende optimierte Planung des Architekturbüros Weindel mit o.g. Raumprogramm schließt mit netto Gesamtkosten von 2.481.222,00 € (Kostengruppe 100-700) ab. In der Kostenschätzung sind die Anbindung der 2. Sporthalle an die Altenbürg Halle konkreter berechnet und eingepreist, ebenso sind die aus dem Brandschutzgrobkonzept resultierenden Anforderungen inkludiert. Sofern sich der Gemeinderat für die Zusammenlegung der Heizung und Warmwasserbereitung entscheidet reduziert sich der Ansatz der Kostenschätzung entsprechend um 44.800 € auf 2.436.422,00 €.

Entsprechend der kommunalen Projektsteuerung kann ein Grundsatzbeschluss erst in Phase drei mit vorliegender Kostenberechnung gefasst werden, allerdings ist aufgrund des hohen Detaillierungsgrads der Kostenschätzung davon aus zu gehen, dass die Kosten sich nicht wesentlich verändern werden.

Phase: 2

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Haushaltsstelle: 2.5610.941000-003

Haushaltsansatz	2.300.000,00 €
davon verbraucht	<u>32.317,00 €</u>

zur Verfügung stehende Mittel	2.267.683,00 €
-------------------------------	-----------------------

über- bzw. außerplanmäßige Ausgabe:	136.422,00 €
-------------------------------------	---------------------

Die überplanmäßige Ausgaben von 136.422,00 € werden durch die noch nicht eingeplanten Mittel in Höhe von 188.000 € gedeckt.

Vorschlag der Verwaltung:

Zur Erstellung der Kostenberechnung sind folgende vorbereitende Beschlüsse zu fassen:

1. Zustimmung zur vorgelegten Planung und Raumprogramm
2. Planung der Sporthalle, sodass sie nicht als Versammlungsstätte eingestuft wird.
3. Zusammenlegung der Heizung und Warmwasserbereitung für beide Hallen
(Errichtung einer neuen Gesamtanlage für beide Hallen)
4. Optimierung der Hallennutzung wegen des Vorsteuerabzugs

Karlsdorf-Neuthard, 18.04.2016

Aufgestellt: gez.....

Barbara Früh
Fachbereichsleiterin

gez.....

Sven Weigt
Bürgermeister