

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Ortsbauamt		28.09.2023	2023/147

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	09.10.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
Gemeinderat	SV 2023/093 Vergabe Fachplanungsleistungen	19.06.2023
Gemeinderat	SV 2023/138 Schließung, Vorstellung Lösungsmöglichkeiten	18.09.2023

Linzgauhalle: Vergabe der Planungs- u. Fachingenieurleistungen für die Generalsanierung - Standortfestlegung Interimsmaßnahme - Vergabe Interimsleistungen "Kauf einer Einfeld-Sporthalle mit Nebenräumen"

Sachverhalt

1. Allgemein – Erweiterung der Linzgauhalle zu einer Dreifachhalle

In der Gemeinderatssitzung vom 18.09.23 wurde die Verwaltung mit der Prüfung beauftragt, ob im Rahmen der Generalsanierung der Linzgauhalle zusätzlich noch eine Erweiterung hin zu einer „Dreifachhalle“ in Richtung des östlich angrenzenden Grundstücks der Gemeinde möglich ist und ob dadurch die bereits zum Stichtag 15.09.2023 eingereichte Projektskizze zum Förderprogramm in irgendeiner Weise eine Gefährdung erfährt.

Aus der aktuellen Förderrichtlinie geht hervor, dass in erster Linie umfassende bauliche Sanierungen und Modernisierungen der fördergegenständlichen Einrichtung gefördert werden, die in besonderer Weise zum Klimaschutz beitragen und nur geringe Ressourcenverbräuche erfordern (Klima- und ressourcenschonendes Bauen). Das bedeutet, dass Bestandsgebäude grundsätzlich zu erhalten sind und Erweiterungen nur förderfähig sind, wenn diese zum Klimaschutz oder zur Verringerung der Ressourcenverbräuche beiträgt.

Die Randbedingungen des aktuellen Bundesprogramms legen weiter dar, dass eine Erweiterung der zu sanierenden Einrichtung nur gefördert wird, wenn diese zwingend notwendig ist.

Die Erweiterung auf eine Dreifachhalle stellt allerdings im Sinne der Förderbedingungen keine zwingende Notwendigkeit dar.

Nach eingehender Prüfung und Klärung mit dem Fördermittelgeber kann somit festgestellt werden, dass die Erweiterung der Linzgauhalle nicht förderfähig ist. Die Mehrkosten für die Erweiterung wären somit komplett von der Gemeinde zu übernehmen, was in Anbetracht der beschlossenen Investitionen für die Stephan-Brodmann-Schule inkl. Interimslösung sowie die Generalsanierung der Linzgauhalle inkl. Interimslösung in Höhe von rund 26 Mio. € nicht mehr darstellbar ist.

Hinzukommt der Umstand, dass auf dem Grundstück östlich der bestehenden Linzgauhalle bereits ein Bebauungsplan für eine mögliche Erweiterung des Feuerwehrhauses besteht. Sofern anstatt der Feuerwehrhauserweiterung das Grundstück für die Erweiterung der Linzgauhalle genutzt werden soll, müsste eine Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans vorgenommen werden. Die Änderung des

Bebauungsplans würde nach aktueller Einschätzung mindestens ein weiteres Jahr im Gesamtablauf in Anspruch nehmen, die Aufhebung der Gemeinde die Erweiterung auf Grundlage der planungsrechtlich gesicherten Bauleitplanung nehmen. Gleichzeitig bedürfte es einer neuen Perspektive für die Erweiterung des Feuerwehrhauses.

Darüber hinaus würde die Erweiterung der Linzgauhalle sehr viele Kompromisse bzw. neue Problemstellungen hervorbringen (Bühne, Schießstand, Nebenräume, etc.).

Die detaillierten Ergebnisse der Prüfung wird Herr Architekt Schwarz in der Sitzung anhand einer Präsentation darlegen.

2. Vergabe der Planungs- und Fachplanungsleistungen

Für die Maßnahmen Sanierung der Linzgauhalle sowie Sanierung der Sportanlagen im Bereich der Forstwiesen wurden die Planungsleistungen bereits vergeben. Maßgabe zum Zeitpunkt der Vergabe waren die Richtlinien zum Förderbescheid (03SJK0347). Für die Maßnahmen in der Linzgauhalle erfolgte dies in der Gemeinderatsitzung am 19.06.2023. Aufgrund der nun anstehenden notwendigen Generalsanierung müssen die beauftragten Honorare auf das Kostenvolumen angepasst werden. Für die Ermittlung der voraussichtlichen Honorare hat das Ortsbauamt den in der Gemeinderatssitzung vom 18.09.2023 vorgestellten Kostenrahmen angenommen und diese dementsprechend angepasst. Aufgrund der aktuellen Förderrichtlinie werden die Honorare stufenweise beauftragt. In der ersten Stufe werden die Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) vergeben. Sobald die Aufnahme in das Förderprogramm vorliegt, können die weiteren Leistungsphasen, nämlich 4 und 5 (Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung), beauftragt werden. Die Beauftragung der restlichen Leistungsphasen (LP 6-9) erfolgt nach Eingang des Förderbescheides.

Die vorläufige **Bruttohonorare** für die Planungs- und Fachplanungsleistungen, für die Leistungsphasen 1 bis 3, auf der Grundlage des genannten Kostenrahmens von brutto € 7.670.000,--, belaufen sich auf **gesamt: 474.500, -- €**. Im Verlauf der mit Hochdruck geführten Planungen werden die Kosten weiter verifiziert und in der Genauigkeit deutlicher dargestellt.

3. Standortfestlegung Interimsmaßnahme

Für die Interimsmaßnahme in Form einer Einfeld-Sporthalle mit Nebenräumen kamen im fußläufigen Bereich der Schule nur drei Standorte in Betracht. Wegen der Kürze der Zeit wurden die drei möglichen Standorte in Bezug auf die maßgeblichen Faktoren Erschließung, Bebaubarkeit, Umsetzungszeitraum untersucht. Zur Auswahl standen das alte Bauhofgelände, das Grundstück mit dem bestehenden Raiffeisengebäude neben dem Linzgauparkplatz und das freie Grundstück im Bürglen, im Anschluss an die Asylunterkunft (Bürglen 13).

Die Auswertung ergab, dass das Grundstück mit dem bestehenden Raiffeisengebäude die bestmögliche Bewertung gegenüber den anderen beiden Standorten erfährt. Denn der zeitliche und finanzielle Aufwand das Bauhofgelände freizuräumen und bebaubar zu machen ist zu groß und der Standort im Anschluss der Asylunterkunft ist aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht geeignet, die Interimshalle, einschließlich den Nebenräumen und den notwendigen Parkplätzen aufzunehmen.

4. Vergabe Interimsleistungen „Kauf einer Einfeld-Sporthalle mit Nebenräumen“

Für die Interimsmaßnahme in Form einer Einfeld-Sporthalle mit Nebenräumen, ohne Duschanlagen, wurden drei konstruktive Varianten unter Einbeziehung der Miet- und Kaufoptionen sowie der Nutzungsdauer untersucht. Wegen der Kürze der Zeit wurden die drei möglichen konstruktiven Varianten in Bezug auf den Kosten-/Nutzenfaktor untersucht. Zur Auswahl standen ein Festzelt-Hallenbau, eine Traglufthalle und eine Leichtbauhalle in Modulbauweise. Die Auswertung ergab, dass die Leichtbauhalle in Modulbauweise sowohl in der Konstruktion als auch im Bereich des Kosten-/ Nutzenfaktors die bestmögliche Variante darstellt. Daraufhin wurden folgende Vorgaben für die Leichtbauhalle aufgestellt:

- Einfeldhalle 15*30 m
- gedämmte Außenwand- und Dachkonstruktion
- gedämmter Fußbodenkonstruktion mit Sportbodenbelag
- Anprallschutz, gemäß GUV-Vorgaben
- Grundbeleuchtung und Notbeleuchtung
- notwendige Fenster und Außentüren
- Elektroausstattung

- Heiztechnik
- Nebenräume in Form einer Modulbauweise für Umkleide, Toilettenanlagen, ohne Duschanlagen
- prüffähige Statik
- Fundamentierung
- Kanalanschluss
- Nutzungsdauer von 10 Jahren
- Transport, Aufbau und Inbetriebnahme

Auf dieser Grundlage wurde von drei Firmen Angebote angefordert. Die technische und wirtschaftliche Prüfung ergab folgendes Ergebnis in Form eines Kauf-Richtpreises:

- Fa. Spantech, Bad-Neustadt/Salz:	brutto € 1.537.777,50
- Bieter 2:	brutto € 1.934.940,00
- Bieter 3:	kein Angebot abgegeben

Unter Zugrundelegung der weiteren erforderlichen Leistungen wie:

- Schadstoffgutachten zur Abbruchleistung
- Abbruch des Bestandsgebäudes
- Architektenleistung für die Genehmigungsplanung
- Zuschlag für Unvorhergesehenes

wird die Kostenannahme für die komplette Interimsmaßnahme auf brutto € 2.000.000,00 geschätzt.

Im weiteren Verlauf werden die mit Hochdruck geführten Vorplanungen weiter verifiziert und transparenter dargestellt. Denn erst bei der Planung der Interimshalle auf dem tatsächlichen Grundstück können die notwendigen Grundlagen für die Bau- und Modulbeschreibung der Leichtbauhalle erstellt und die Kosten dazu berechnet werden.

Finanzierung

Für die Gesamtmaßnahme „Generalsanierung Linzgauhalle mit Interimslösung“ fallen nach aktuellem Stand Kosten in Höhe von 9,67 Mio. € an.

Mit den beantragten (und hoffentlich auch bewilligten) Zuschüssen von 3,7455 Mio. € verbleibt eine Belastung des Haushalts mit 5.924.500 €. Die Finanzierung erfolgt neben den bereits bis 2023 veranschlagten 790.000 € über weitere 5.134.500 € in den kommenden Haushaltsjahren.

Zusätzliche Mehrkosten für eine Hallenerweiterung sind finanziell nicht darstellbar.

Eine Förderung im Rahmen des Bundesprogramms ist für eine Hallenerweiterung nicht möglich.

Wie in der Sitzung am 18.09.2023 bereits aufgezeigt, müssen andere größere Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde (AquaStaad, Frickenwäsele, Rathaus) für die Generalsanierung der Halle aufgeschoben werden. Bei der dargestellten Finanzierung wurden Zuschüsse mitberücksichtigt, deren Bewilligung nicht gesichert ist!

Schon ohne die Interimslösung wird mit einer Kreditaufnahme von über 5,0 Mio. € gerechnet, was die Gemeinde langfristig mit einem erheblichen Schuldendienst belastet.

Beschlussantrag

1. Allgemein – Erweiterung der Linzgauhalle zu einer Dreifachhalle

Der Gemeinderat nimmt vom Ergebnis der Prüfung Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Variante „Generalsanierung der Linzgauhalle ohne Erweiterung“ weiter zu projektieren.

2. Vergabe der Planungs- und Fachplanungsleistungen

Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen der Verwaltung für die Vergabe der Planungs- und Fachingenieurleistungen für die Generalsanierung der Linzgauhalle zu und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage mit den Büros AB Hildebrand u. Schwarz, IB Meinrad Schneider, IB Witschard, IB Kienle, IB GSA Körner GmbH, IB Sinfiro GmbH § Co.KG die entsprechenden Ingenieurverträge abzuschließen.

3. Standortfestlegung Interimsmaßnahme

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu, den Standort auf das Grundstück mit dem bestehenden Raiffeisengebäude festzulegen und beauftragt die Verwaltung die Interimssporthalle an diesem Standort zu projektieren.

4. Vergabe Interimsleistungen „Kauf einer Einfeld-Sporthalle mit Nebenräumen“

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und beauftragt die Verwaltung den Kauf einer Einfeld-Sporthalle mit Nebenräumen auf dem Grundstück „altes Raiffeisengebäudes“ voranzutreiben und das Kauf-Richtpreis-Angebot der Fa. Spantech zu verifizieren.

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme 9.670.000 €	Fremdfinanzierung 3.745.500 €	im Haushalt zu finanzieren 5.924.500 €	

Mittelbereitstellung im Haushaltsplan

Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):	I-4241-001
--	------------

Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren	€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr	588.000 €
Planansatz im laufenden Jahr:	202.000 €
Summe	790.000 €

Noch bereitzustellen:	5.134.500 €	
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:	
	Verfügbare Mittel:	€
Haushaltsplan in den Folgejahren	2024 bis 2026.	5.134.500 €