

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0377/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Marco Grein
<b>Aktenzeichen:</b> FBL III.620-20	<b>Federführung:</b> Fachbereich III	<b>Datum:</b> 07.11.2022

### **Sportheim Niederseelbach - Zustimmung zur Vorplanung / Raumkonzept**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Niederseelbach	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Das Bauprojekt „Ersatzneubau Sportheim Niederseelbach“ wird in Bauherrschaft der Gemeinde Niedernhausen fortgeführt. Die Gemeinde Niedernhausen ist Eigentümerin des neuen Gebäudes.
2. Die Punkte 2 - 5 des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2021 (AT/0006/2021-2026) werden aufgehoben.
3. Der Vorplanung / Raumkonzept (Anlagen 1 und 3) für den Ersatzneubau des Sportheims Niederseelbach wird zugestimmt. Die Kostenschätzung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Architekten- und Fachingenieurleistungen auszuschreiben.
5. Der Einsatz regenerativer Energieträger und einer Wärmepumpe zur Beheizung und die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sind zu prüfen. Zudem soll möglichst das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.
6. Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Reimann  
Bürgermeister

### Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 4240  
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. 4240.309  
Auftrags-Nr.: ---

Entsprechende investive Mittel sind in die Haushalts- und Finanzplanung der kommenden Jahre einzustellen.

### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 07.07.2021 folgenden Beschluss gefasst:

- 1. Für das Sportheim Am Heideborn in Niederseelbach wird ein Ersatzneubau beabsichtigt. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes wird aufgrund offensichtlicher Unwirtschaftlichkeit nicht als mögliche Alternative weiterverfolgt.*
- 2. Bauherr und Eigentümer des neuen Sportheims wird vorbehaltlich der Entscheidung der zuständigen Vereinsgremien der SV 1951 Niederseelbach e.V.*
- 3. Das Gelände des Sportheims einschließlich Zuwegung, Parkplätze und Abstandsflächen wird durch Erbbaurecht dem SV 1951 Niederseelbach e.V. für die Dauer von 99 Jahren übertragen.*
- 4. Die Gemeinde Niedernhausen beabsichtigt, eine finanzielle Förderung herbeizuführen. Der Verein soll sich um Förder- und Sponsorengelder und Eigenleistung bemühen.*
- 5. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, einen Entwurf für ein entsprechendes Vertragswerk zu erstellen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen. Darin soll auch ein Nutzungsrecht für den Turnverein Niederseelbach enthalten sein.*

Im Februar 2022 teilte der SV Niederseelbach 1951 e.V. mit, dass der Verein die Bauherrschaft für den Ersatzneubau nicht übernehmen werde (siehe auch VM/0067/2021-2026).

Somit bestehen nun lediglich noch die grundsätzlichen Alternativen, entweder das Sportheim angesichts des schlechten Gebäudezustandes mittelfristig gänzlich aufzugeben oder aber einen Ersatzneubau in kommunaler Bauherrschaft zu errichten. Da die Aufgabe des Gebäudes praktisch das Aus für den sehr aktiven Sportbetrieb in Niederseelbach bedeuten würde, scheidet diese Möglichkeit faktisch aus.

Die Verwaltung hat daraufhin die Vorbereitungen für **einen Neubau in Verantwortung der Gemeinde** vorgenommen. Hierzu ist im ersten Schritt ein **Raumprogramm**, sinnvollerweise in Form eines Vorentwurfs festzulegen (Anlagen 1 und 3). Auf dieser Grundlage würden die erforderlichen Architekten- und Fachingenieurleistungen ausgeschrieben und – ausreichendes Interesse von geeigneten Büros vorausgesetzt- im ersten Halbjahr 2023 vergeben. Der Baubeschluss könnte dann Ende 2023 erfolgen. 2024 könnten dann Erstellung der Ausführungsplanung, Baugenehmigung, Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen und 2025 schließlich der Baubeginn folgen.

Das Architekturbüro Kindt aus Walluf wurde durch die Verwaltung beauftragt, die durch den SV Niederseelbach in Auftrag gegebene Vorentwurfsplanung aus dem Jahr 2021 zu

überarbeiten und insbesondere die Größe der Nutzflächen kritisch zu prüfen.

Das Raumprogramm wurde gegenüber dem ersten Entwurf deutlich verkleinert, so sinkt die **Größe der Nutzflächen** um 21% von 543 m<sup>2</sup> auf 431 m<sup>2</sup>. Die reinen **Baukosten** auf Grundlage aktueller Preise betragen nach der aktuellen Kostenschätzung 1,15 Mio. Euro gegenüber 1,19 Mio. Euro (Kostenschätzung 2021). Allerdings sind die Baupreise seit dem II. Quartal 2021 um 26% gestiegen. Auch sind die Honorare für Architekten und Fachingenieure bei einem kommunalen Projekt deutlich höher, da die Gemeinde vollständig an die Vergabe- und Dokumentationsvorschriften gebunden ist. Auch müssen alle Leistungen an externe Büros vergeben werden, da angesichts der Personalsituation in der Verwaltung eine Eigenplanung oder Bauüberwachung mit eigenem Personal nicht möglich ist.

Insgesamt ist mit weiteren Baupreissteigerungen (Annahme: +25% bis zur Vergabe 2024) und Unvorhergesehenem zu rechnen. Es ist unter anderem zu klären, ob es wirtschaftlich ist, die bisherigen Dusch- und Umkleideräumlichkeiten zu erhalten und als Lager zu nutzen. Dem Vorentwurf liegt die Variante „Erhaltung“ zugrunde.

Weiterhin muss während der Bauzeit eine Übergangslösung für Umkleiden, Duschen etc. geschaffen werden, was zusätzliche Kosten nach sich zieht. Die Möblierung ist in der Kostenschätzung zwar mit 34.500 Euro netto benannt, aber in der Gesamtsumme nicht enthalten.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist mit folgendem **grob geschätzten** Finanzbedarf zu rechnen:

Kostenschätzung lt. Anlage:	1.151.109,08 Euro
Möblierung	34.000,00 Euro
Container (Miete, Anschlüsse)	40.000,00 Euro
Summe:	1.225.109,08 Euro

Zzgl. Baukostensteigerung, Ann. +25%

**Zzgl. Rundung, neue Garage, weit. Unvorhergesehenes** **1,6 Mio. Euro brutto**

Belastbare Zahlen ergeben sich aber erst nach Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Auch ist die **Entwicklung der Baupreise** derzeit kaum kalkulierbar.

Die beiden Vereine – SV Niederseelbach und TV Niederseelbach- welche das Sportheim künftig hauptsächlich nutzen werden, haben dem Vorentwurf in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

Die **Fördermöglichkeiten** beschränken sich für gemeindeeigene Sportstätten auf lediglich 50 T€ Landesmittel.

Über die Vergabe des neuen Gebäudes an die Nutzer ist gesondert zu entscheiden. In der Vergangenheit existierte für das Bestandsgebäude ein **Pachtvertrag** mit dem SV Niederseelbach, welcher auch die Übernahme von Instandhaltungsarbeiten beinhaltete.

Grein  
Fachbereichsleitung III

**Anlagen:**  
Vorentwurf  
Kostenschätzung  
Flächenzusammenstellung

