


Sitzungsvorlage Nr. 38/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Kostenberechnung, Wohnflächenberechnung, Kostenaufstellung Sportheim/Sportbereich, 4 Pläne, Entwurf Pachtvertrag	Sitzung am 21.04.2017 AZ: III-022.31; 552.13/Vo-Ke Erstellt: 24.03.2017	
---	--	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Beteiligung der Gemeinde zum Neubau des Sportheims in Eutingen

1. **Gemeindezuschuss zum Neubau des Sportheims**
2. **Zwischenfinanzierung des WLSB-Zuschusses durch die Gemeinde**
3. **Zustimmung zum Kauf des alten Sportheims durch die Gemeinde**
4. **Zustimmung zum Abschluss eines Pachtvertrages für das neue Sportheim**
5. **Zustimmung zur Übernahme einer Bürgschaft zugunsten des SVE**

Teil der Gesamtkonzeption für das Pflegeheim und den Sportbereich am Talbach ist die Verlegung des Sportheims von der Marktstraße zu den Sportstätten im neuen Sportbereich. Im Bereich des bestehenden Sportheims sollen ein Ärztehaus und barrierefreie Wohnungen erstellt werden. Das neue Sportheim bei den Sportstätten wird vom SV Eutingen (SVE) auf gemeindeeigenen Grundstücken gebaut. Der Erlös aus dem Verkauf des bestehenden vereinseigenen Grundstücks wird vom SVE für die Finanzierung des neuen Sportheims benötigt. Die Planung für das neue Sportheim wurde vom SV Eutingen erstellt und ist zwischenzeitlich baurechtlich genehmigt. Für das neue Sportheim wurden Kosten in Höhe von 1.545.000 € ermittelt.

Von Anfang an war geplant, dass das Kunstrasenspielfeld und das Sportheim vom SVE mit Zuschüssen vom WLSB sowie möglichen Vorsteuererstattungen und mit Gemeindezuschüssen gebaut werden. Um die Finanzierbarkeit darzustellen wurde schon zu Beginn der Maßnahmen folgende Gesamtfinanzierung erstellt (siehe auch Darstellung in der Vorlage 64/2015 für die Sitzung am 19.05.2015):

lfd. Nr.	Bezeichnung	Kunstrasenspielfeld	Sportheim	Gesamt-Projekt
1	Verkauf altes Sportheim		130.000 €	130.000 €
2	Eigenleistungen	50.000 €	250.000 €	300.000 €
3	Vorsteuererstattung	35.000 €	120.000 €	155.000 €
4	WLSB-Zuschuss	75.000 €	85.000 €	160.000 €
5	Gemeindezuschuss	500.000 €	400.000 €	900.000 €
6	Eigenmittel/Spenden	133.000 €	15.000 €	148.000 €
7	Fremdmittel	100.000 €	200.000 €	300.000 €
	Gesamtkosten	893.000 €	1.200.000 €	2.093.000 €

Aufgrund verschiedener Veränderungen wurde die ursprüngliche Gesamtfinanzierung fortgeschrieben. So haben sich die ursprünglich errechneten Gesamtkosten für das Kunstrasenspielfeld, insbesondere aufgrund eines günstigen Ausschreibungsergebnisses, von 893.000 € auf jetzt erwartete 821.000 € reduziert. Andererseits hat sich bei der Durchführung des Projekts die gleichzeitige Sanierung des vorhandenen Rasenspielfeldes als sinnvoll herausgestellt. Der Gemeinderat hat diesen zusätzlichen Maßnahmen in der Sitzung am

14.02.2017 zugestimmt. Die ursprünglich nur grob geschätzten Kosten für das Sportheim in Höhe von 1,2 Mio. € haben sich nach den jetzt vorliegenden genaueren Kostenberechnungen deutlich auf 1.545.000 € erhöht.

Die eingetretene Kostensteigerung beim Sportheim und die zusätzlichen Maßnahmen am Rasenspielfeld erschweren die Finanzierung des Gesamtprojekts weil einerseits Gemeindemittel nur beschränkt zur Verfügung stehen und andererseits die Leistungsfähigkeit des Vereins berücksichtigt werden muss. Nach der Einschätzung des Vereins, die von der Verwaltung durchaus geteilt wird, sollten die Fremdmittel für den Verein unter Berücksichtigung dessen Leistungsfähigkeit den Betrag von 200.000 € nicht übersteigen. Ein jetzt ausgearbeiteter und mit dem SVE abgestimmter Finanzierungsvorschlag enthält Eigenmittel des SVE in Höhe von 217.500 €, die zu einem Großteil durch Spenden aufgebracht werden müssen. Trotz der relativ großen bisherigen Spendenbereitschaft ist die aufgenommene Summe sehr anspruchsvoll. Die möglichen Eigenleistungen betragen nach der Aussage des Planers bei Berücksichtigung der möglichen Gewährleistungsansprüche ca. 180.000 €. In der jetzt aufgestellten Finanzierung wurden die Eigenleistungen mit 190.000 € angesetzt. Bezieht man in die Finanzierung den geplanten Verkaufserlös des Sportheimgrundstücks, die erwartete Vorsteuererstattung und den erwarteten WLSB-Zuschuss mit ein, ergibt sich ein Gemeindezuschuss in Höhe von 700.000 €. Aus der Sicht der Gemeindeverwaltung könnte dieser Betrag als gerechtfertigt angesehen werden, insbesondere aufgrund der Überlegung, dass Dusch- und Umkleieräume in allen anderen Ortsteilen von der Gemeinde gebaut und zur Verfügung gestellt werden und die laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten von der Gemeinde getragen werden. Die Vereine beteiligen sich mit einer relativ geringen Duschpauschale.

Nach einer Berechnung des Planers entfallen von den Gesamtkosten des Sportheims rund 677.000 € auf die für Sportzwecke genutzten Räume. Auch ist der Besprechungsraum nicht dem Sportteil zugeordnet, würde aber beim Bau eines Vereinsgebäudes von der Gemeinde grundsätzlich bezuschusst. Die auf den Sportbereich entfallenden Kosten wurden ermittelt, in dem die berechneten Gesamtkosten im Verhältnis der Wohnflächen bzw. Nutzflächen auf den Sport- und den Gaststättenbereich verteilt wurden, wobei die Fläche des Sportbereichs wegen der erfahrungsgemäß höheren Baukosten insbesondere im Sanitärbereich mit dem Faktor 1,25 gewichtet wurde.

Für das Gesamtprojekt ergäbe sich folgende Finanzierung:

Bezeichnung	Kunstrasenspielfeld	Sanierung Rasenspielfeld u. a.	Summe Spalte 2 + 3	Sportheim	Gesamtprojekt
1	2	3	4	5	6
Verkauf altes Sportheim			0 €	180.000 €	180.000 €
Vorsteuererstattung	51.0000 €	11.000 €	62.000 €	130.000 €	192.000 €
WLSB-Zuschuss	75.000 €	36.000 €	111.000 €	71.500 €	182.500 €
Gemeindezuschuss	600.000 €	45.000 €	645.000 €	700.000 €	1.345.000 €
Eigenleistungen	25.000 €	21.000 €	46.000 €	190.000 €	236.000 €
Eigenmittel/Spenden	70.000 €	0 €	70.000 €	147.500 €	217.500 €
Fremdmittel	0 €	74.000 €	136.000 €	126.000 €	200.000 €
Gesamtkosten	821.000 €	187.000 €	1.008.000 €	1.545.000 €	2.553.000 €

Der bereits erwähnte Zuschuss des WLSB in Höhe von voraussichtlich 71.590 € kann als gesichert angesehen werden. Die Bewilligung dieses Zuschusses erfolgt wahrscheinlich erst im Jahr 2019, die Auszahlung im Zeitraum zwischen 2020 und 2022. Dem Verein könnten Zwischenfinanzierungszinsen erspart werden, wenn die Gemeinde einen zeitlich begrenzten Zuschuss in Höhe der WLSB-Förderung gewährt. Beim Bau des Kunstrasenspielfelds und bei den zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des Rasenspielfeldes wurde bereits so verfahren.

Die endgültige Höhe des Gemeindeguschusses soll auf der Grundlage der tatsächlich nachgewiesenen Baukosten unter Berücksichtigung der Gesamtsituation festgesetzt werden. Kosteneinsparungen oder auch höhere Einsparungen durch Eigenleistungen sollen sich auch auf den Gemeindeguschuss auswirken.

Finanzierungsbestandteil ist wie oben erwähnt auch der Verkauf des Sportheimgrundstücks. Für das 777 qm große mit dem Sportheim bebauten Grundstück wurde bereits im Jahr 2015 erstellten Gutachten ein Gesamtwert in Höhe von 180.000 € ermittelt. Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude zu diesem Preis vom SVE zu erwerben.

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, dem Verein für den Bau des Sportheims ein Erbbaurecht einzuräumen. Von dieser Möglichkeit wurde in der Gemeinde bisher nie Gebrauch gemacht. Vielmehr wurden für den Bau aller vereinseigenen Gebäude langfristige Pachtverträge abgeschlossen. Die Verwaltung empfiehlt, auch für den Bau des Sportheims einen entsprechenden Pachtvertrag abzuschließen. Allerdings kann der Verein sein Gebäude nur beim Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages beleihen. Beim Abschluss eines Pachtvertrages ist es notwendig, dass die Gemeinde für die vom Verein benötigten Fremdmittel eine Bürgschaft übernimmt, wie dies in der Vergangenheit häufig gemacht wurde. Die Übernahme der Bürgschaft bedarf der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Der Entwurf eines Pachtvertrages vergleichbar mit den Verträgen, die mit anderen Vereinen abgeschlossen wurden ist beigefügt.

Der Haushaltsplan 2017 enthält als Gemeindeguschuss für das Sportheim 687.000 €. Der Kauf des Sportheims ist nach der Finanzplanung erst im Jahr 2018 vorgesehen. Auch die Zwischenfinanzierung des WLSB-Zuschusses in der Finanzplanung mit 150.000 € erst im Jahr 2018 aufgenommen.

Finanziert wird die Maßnahme unter anderem durch den Verkauf des alten Sportplatzgeländes mit rund 700.000 € und nach dem Abbruch des Sportheims aus Flächenverkauf für eine Neubebauung.

Beschluss:

- 1. Auf der Basis der Gesamtbaukosten in Höhe von 1.545.000 € erhält der SV Eutingen für den Bau des Sportheims einen Gemeindeguschuss in Höhe von 700.000 €. Der endgültige Zuschuss errechnet sich nach den tatsächlichen Gesamtbaukosten.**
- 2. Der als gesichert anzusehende Zuschuss des WLSB in Höhe von 71.590 € wird von der Gemeinde durch einen zeitlich befristeten Zuschuss bis zur Auszahlung durch den WLSB zwischenfinanziert.**
- 3. Für die notwendigen Fremdmittel in Höhe von 200.000 € übernimmt die Gemeinde Eutingen im Gäu eine Bürgschaft.**
- 4. Dem Kauf des Sportheimflurstücks mit 777 qm zum Preis von 180.000 € wird zugestimmt.**
- 5. Dem Abschluss des Pachtvertrages für die für den Sportheimbau benötigte Fläche wird zugestimmt.**

Sportverein Eutingen	Max	Kalkulation		Rabatt des	Endkalkulation
Name des Bauvorhabens	Rabatt	Handwerker	Faktor	Gewerks	(Angebot an
		(Einkauf) in Euro			Kunden)
Grundstückskosten					
00 Grundstück			1,000		0,00
01 Notar/Grundbuch			1,000		0,00
09 sonstige Grundstückskosten			1,000		0,00
Summe Grundstückskosten		0,00			0,00
Baunebenkosten					
10 Architekt	15,97	50.000,00	1,190		59.500,00
11 Statiker	15,97	5.900,00	1,190		7.021,00
12 Prüfstatik	15,97	9.894,00	1,190		11.773,86
13 Vermessung Stadt	0,00	1.600,00	1,000		1.600,00
14 Vermessung Ingenieur	15,97	1.505,00	1,190		1.790,95
15 Baugenehmigung	0,00	4.800,00	1,000		4.800,00
16 Erschließung Gas	15,97	3.800,00	1,190		4.522,00
17 Erschließung Wasser	15,97	400,00	1,190		476,00
18 Erschließung Strom	15,97	3.000,00	1,190		3.570,00
19 Erschließung Telekom	15,97	400,00	1,190		476,00
19.1 ATM Anlagen Technik Marks	15,97	24.000,00	1,190		28.560,00
19.2 Planung Elektro	15,97	1.500,00	1,190		1.785,00
19.3 Wärmeschutzberechnung	15,97	1.000,00	1,190		1.190,00
19.4 Geologe	15,97	280,00	1,190		333,20
19.5 Vorentwurfspläne	15,97	14.000,00	1,190		16.660,00
19.6 Versicherung	0,00	3.099,00	1,000		3.099,00
Summe Baunebenkosten		125.178,00			147.157,01
Baukosten, (eigene Baufirma)					
A Baustelleneinrichtung	15,97	7.525,97	1,190		8.955,90
B Erdarbeiten	15,97	4.842,24	1,190		5.762,27
C Gründung	15,97	22.614,00	1,190		26.910,66
D Entwässerungsarbeiten	15,97	13.645,02	1,190		16.237,57
E Beton und Stahlbetonarbeiten	15,97	75.710,12	1,190		90.095,04
F Mauerarbeiten	15,97	59.237,40	1,190		70.492,51
G Issolierungsarbeiten	15,97	6.359,48	1,190		7.567,78
H Außenanlage	15,97	35.529,29	1,190		42.279,86
I		0,00	1,000		0,00
J Arbeitsgerüst	15,97	5.009,40	1,190		5.961,19
20 Summe Eigene Baukosten		230.472,92			274.262,77
21 Zimmerarbeiten	15,97	120.013,20	1,190		142.815,71
22 Dachdeckerarbeiten	15,97	23.544,30	1,190		28.017,72
23 Flaschnerarbeiten	15,97	6.719,00	1,190		7.995,61
24 Elektroarbeiten	15,97	44.727,00	1,190		53.225,13
25 Sanitärarbeiten	15,97	102.500,00	1,190		121.975,00
26 Heizungsarbeiten	15,97	79.390,00	1,190		94.474,10
27 Solar		0,00	1,000		0,00
28 Fenster	15,97	43.227,50	1,190		51.440,73
29 Lüftung	15,97	127.080,00	1,190		151.225,20
30 Fenstersims und Eingangspodest	15,97	1.620,00	1,190		1.927,80
31 Gipsarbeiten - außen	15,97	21.759,73	1,190		25.894,08
32 Gipsarbeiten - innen	15,97	46.971,70	1,190		55.896,32
33 Gipsblock		0,00	1,000		0,00
34 Estricharbeiten	15,97	18.146,62	1,190		21.594,48
35 Rolläden		0,00	1,000		0,00

Sportverein Eutingen	Max	Kalkulation	Faktor	Rabatt des	Endkalkulation
Name des Bauvorhabens	Rabatt	Handwerker		Gewerks	(Angebot an
		(Einkauf) in Euro			Kunden)
36 Treppenarbeiten		0,00	1,000		0,00
37 Schlosserarbeiten		0,00	1,000		0,00
38 Fliesenarbeiten	15,97	43.064,36	1,190		51.246,59
39 Schreinerarbeiten	15,97	11.240,00	1,190		13.375,60
40 Malerarbeiten	15,97	14.123,80	1,190		16.807,32
41 Abdichtungsarbeiten	15,97	1.281,15	1,190		1.524,57
42 Bodenbelagsarbeiten	15,97	9.676,00	1,190		11.514,44
43 Silikonarbeiten		0,00	1,000		0,00
49 Sonstige Bauarbeiten			1,000		0,00
49.1 Blower-Door-Test	15,97	800,00	1,190		952,00
49.2 Gerüst-Gipser			1,000		0,00
49.3 Wärmedämmung	15,97	23.641,14	1,190		28.132,96
49.4 Mobile Wände	15,97	21.715,00	1,190		25.840,85
49.5 Schamwände	15,97	6.334,00	1,190		7.537,46
49.6 Kabineneinrichtungen	15,97	11.714,00	1,190		13.939,66
49.7			1,000		0,00
49.8 Küche	15,97	72.546,00	1,190		86.329,74
49.9 Gastraumeinrichtung	15,97	25.000,00	1,190		29.750,00
49.10 Schließanlage	15,97	5.362,55	1,190		6.381,43
49.11			1,000		
49.12			1,000		
49.13			1,000		
49.14			1,000		
49.15			1,000		
49.16			1,000		
49.17			1,000		
49.18			1,000		
49.19			1,000		
49.20			1,000		
Summe fremde Baukosten		882.197,05			1.049.814,49
Summe Gesamtbaukosten		1.112.669,97			1.324.077,26
Verkaufskosten					
60	0		1,000		0,00
61 Anzeigen			1,000		0,00
62 Sonstige Werbung			1,000		0,00
Summe Verkaufskosten		0,00			0,00
Finanzierung					
70 Zinsen ab Baubeginn			1,000		0,00
71	0		1,190		0,00
Summe Finanzierung		0,00			0,00
Summe Kosten / Auftragssumme		1.237.847,97			1.471.234,27
- Abgebot (% von G91)					0,00
- Skonto (% von G91 - G92)					0,00
Vertragssumme					1.471.234,27

Zubehörfläche

Projekt : 2016-BG Eutingen Sportheim
 Datum: 25.10.2016

Zubehörfläche	Elektro	3,05 qm
	Heizraum	12,75 qm
Summe Zubehörfläche		15,80 qm

Zubehörfläche ½	15,80 qm	7,90 qm
-----------------	----------	---------

Gaststätte

Zubehör ½	7,90 qm
Gaststätte (Übersicht Raumgruppen)	297,41 qm
Summe Gaststätte	305,31 qm

Sportbereich

Zubehör ½	7,90 qm
Sportbereich (Übersicht Raumgruppen)	182,00 qm
Summe Sportbereich	189,90 qm

Gesamt

Summe Gaststätte	305,31 qm
Summe Sportbereich	189,90 qm
Gesamtsumme	495,21 qm

Übersicht Raumgruppen

Projekt: 2016 --- BG EUTINGEN Sportheim
 Ersteller: CAD
 Datum / Zeit: 09.11.2016 / 11:04
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
01- Gaststätte			
	ABST. (Abfall)	7,581	7,410
	AUSSCHANK	10,045	9,937
	BESPRECHUNG	24,879	24,756
	FLUR	20,348	20,084
	FLUR	2,464	2,445
	GARD.	13,362	13,212
	GÄSTE (Raucher)	54,279	53,900
	GASTRAUM	79,977	81,754
	KÜCHE	27,229	26,926
	LAGER	18,696	18,176
	PERSONAL	6,254	6,050
	VORRAUM	5,986	5,828
	WC Behind.	5,060	4,936
	WC D	8,329	8,088
	WC H	12,923	12,607
Summe 01- Gaststätte		297,413	296,109
02- Sportbereich			
	ABST.Putz	2,897	2,864
	BÜRO	6,432	6,349
	DUSCHE 1	7,515	6,875
	DUSCHE 2	6,480	6,352
	DUSCHE 3	6,551	6,410
	DUSCHE 4	6,514	6,382
	FLUR 1	22,736	22,526
	FLUR 2	7,993	7,878
	FLUR 3	3,680	3,605
	GERÄTE	16,142	15,893
	SCHIRI 1	5,502	5,419
	SCHIRI 2	5,654	5,551
	TRIKOTS	4,016	3,946
	UMKLEIDE 1	16,829	16,727
	UMKLEIDE 2	16,719	16,514
	UMKLEIDE 3	16,548	16,370
	UMKLEIDE 4	16,428	16,351
	WC D	6,515	6,351
	WC H	6,849	6,710
Summe 02- Sportbereich		182,000	179,073
03- Gemeinsam,			
	ELEKTRO	3,056	3,000

Übersicht Raumgruppen

Projekt: 2016 --- BG EUTINGEN Sportheim
 Ersteller: CAD
 Datum / Zeit: 09.11.2016 / 11:04
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]
	TECHNIK/HEIZUNG	12,750	12,592
Summe 03- Gemeinsam,		15,806	15,592
Gesamtsumme		495,219	490,774

Kostenaufstellung Sportheim / Sportbereich

Aufstellung 1.

Kosten inkl. MwSt. abzüglich		1.471.234,27 €
Mobile Wände		25.840,85 €
Kabineneinrichtung		13.939,66 €
Küche		86.329,74 €
Gastraumeinrichtung		29.750,00 €
		<u>1.315.374,02 €</u>

Gesamtkosten inkl. MwSt.

Sportheim		305,31 qm	Anteilige Kosten
Sportbereich		189,90 qm	Anteilige Kosten
Gesamt Wohnfläche		495,21 qm	

Gesamte Wohnfläche	1.315.374,02 €	:	495,21	=	2.656,19	€/ qm
Sportbereich	2.656,19	Faktor	1,25	=	3.320,24	€/ qm
Sportbereich	189,90	x	3.320,24	=	630.514,14	€
Sportheim	305,31	x	2.243,16	=	684.859,88	€

Aufstellung 2.

Kosten Sportbereich		630.514 €
zuzüglich	Kabineneinrichtung	<u>13.940 €</u>
		644.454 €
Teuerungszuschlag 2017 / 2018	5%	<u>32.223 €</u>
Gesamtsumme Sportbereich		<u>676.676 €</u>

Kosten Sportheim		684.860 €
zuzüglich	Mobile Wände	25.841 €
	Küche	86.330 €
	Gastraumeinrichtung	<u>29.750 €</u>
		826.780 €
Teuerungszuschlag 2017 / 2018	5%	<u>41.339 €</u>
Gesamtsumme Sportheim		<u>868.119 €</u>

Gesamtsumme Sportbereich	676.676 €
Gesamtsumme Sportheim	868.119 €
Gesamtbaukosten	<u>1.544.796 €</u>
Gesamtbaukosten gerundet	<u>1.545.000 €</u>