

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 088-20

Amt:	Hauptamt	Datum:	30.04.2020
Verfasser:	Stärk, Patrick	AZ:	552.431

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.05.2020	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Neubau eines Funktionsgebäudes und Gewährung eines Erbbaurechts im Zuge des Projekts HFV W 2020

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.01.2020 grundsätzlich die Zustimmung zum Projekt des Hegauer FV W 2020 mit einem Kosten- und Finanzierungsrahmen von insgesamt knapp 3 Mio. € erteilt (Vorlage-Nr. 210-19). Gleichzeitig hat der Gemeinderat sich vorbehalten, verbindliche Projektpläne und Kostenberechnungen vor endgültigen Beschlussfassungen vorgelegt zu bekommen. In einem ersten Schritt soll nun der Neubau eines Funktionsgebäudes samt Clubheim angegangen werden. Hierzu ist die Kostenschätzung aus dem Juli 2019 vom beauftragten Architekten in eine Kostenberechnung unter Hinzuziehung von Fachingenieuren incl. Statikern fortentwickelt worden.

Der Gesamtbetrag aus der Kostenschätzung belief sich auf 1.348.585 € und beträgt nun in der Kostenberechnung 1.564.036 € und somit rund 215.000 € mehr. Diese resultiert vor allem aus folgenden Gründen:

- Lüftungsanlage + 31.000 €

Eine Lüftungsanlage ist aus Sicht des Planers und des HFV notwendig, da kein durchgängiger Betrieb und durch die Lage des Gebäudes „ab vom Schuss“ keine kontrollierte Öffnung von Fenstern machbar sei. Die Frage ist aber, ob eine kostenintensivere Luftwärmepumpe notwendig sei. Dies wird nochmals geprüft mit dem HFV seitens der Verwaltung geprüft.

- Gründungskosten + 58.000 €

Erst die genaue Vermessung habe ergeben, dass im Bereich des Gebäudes eine Auffüllung von etwa einem Meter erforderlich wird, die zu Mehrkosten führe.

- Erschließung: + 32.000 €

Die Stadtwerke Engen GmbH wollen das Areal von oben aus dem GE-Gebiet erschließen. Hier ist noch zu prüfen, ob hier alle Kosten dem Projekt zugeschrieben werden können, da auch das Asphaltmischwerk und der TC Vorteile haben, der sein Clubheim eventuell dann auch geordnet entwässern möchte. Gespräche hierzu laufen zwischen HFV und TC Welschingen.

- Steigerung Baukostenindex (+4,5 %): + 60.000 €

- Rest: Steigerung Planungskosten u. a.: + 34.000 €

Der HFV zeigt sich im Stande, auch trotz der Einnahmeausfälle durch die Corona-Pandemie und dem ungewissen Fortgang über die Wiederaufnahme des Spielbetriebs, das Projekt zu stemmen. Der HFV würde einer Kostendeckelung in Höhe von 1,5 Mio. € zustimmen. Dies bedeutet, dass alle darüberhinausgehenden Kosten in Bezug auf das Funktionsgebäude samt Clubheim zu Lasten des Vereins gingen. Dies hat der Verein bereits auch schriftlich zugesichert.

Damit der Verein auch Beleihungen vornehmen kann, ist es erforderlich, auf die Flächen des

Funktionsgebäudes bezogen, ein Erbbaurecht einzuräumen.

Es wird vorgeschlagen, ein Erbbaurechtsvertrag analog den vertraglichen Regelungen mit anderen Engener Vereinen abzuschließen. Diese wären:

1. Bauliche Änderungen und Belastungen des Grundstücks bedürfen auch weiterhin der Zustimmung der Stadt.
2. Auf die Erhebung eines Erbbauzinses sollte - in Fortsetzung der unentgeltlichen Überlassung bei anderen Vereinen - verzichtet werden.
3. Das Erbbaurecht sollte zeitlich auf 25 Jahre befristet werden.
4. Die Entschädigung für das Bauwerk nach Zeitablauf des Erbbaurechts bzw. bei Ausübung des Heimfalls ist im Erbbaurechtsvertrag zu regeln. Üblich ist eine Entschädigung von 2/3 des gemeinen Werts (Verkehrswert).
5. Vor dem Zeitablauf kann das Erbbaurecht verlängert werden.
6. Der Belastung eines Erbbaurechts kann dann zugestimmt werden, wenn sich das Risiko in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen hält. Nach der Rechtsprechung kann je nach Einzelfall bis zu 70 % des Verkehrswerts als vertretbar gehalten werden.

Der weitere Fortgang wäre bei Zustimmung des Gemeinderates wie folgt:

- | | |
|------------------------|--------------------|
| - Juni 2020: | Stellung Bauantrag |
| - Juli/August 2020: | Ausschreibung |
| - September 2020: | Vergaben |
| - Anfang Oktober 2020: | Baubeginn |

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Bau eines Funktionsgebäudes mit der zugrundeliegenden Kostenberechnung unter der Maßgabe zu, dass alle Kosten über den Betrag von 1,5 Mio. € hinaus zu Lasten des Hegauer FV gehen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, mit dem Hegauer FV einen Erbbaurechtsvertrag über die Flächen des Gebäudetrakts abzuschließen.

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten
- Kostensynopse