

# GEMEINDEVERWALTUNG GINGEN AN DER FILS



Vorlage zur Sitzung des Gemeinderats

Fachamt: <b>Finanzverwaltung</b>		
Beteiligte Ämter	Datum	Bearbeiter

**Vorlage: 55/2020**

**TOP: 2/ö**

**Sitzung am: 10.11.2020**

**Datum:** 02.11.2020

## **Betreff:**

Hohensteinhalle

Variantenvergleich Generalsanierung / Generalsanierung und Erweiterung / Neubau

- Entscheidung weiteres Vorgehen
- Beschluss Neubauplanung

## **Beschlussantrag:**

- Der Gemeinderat unterstützt die Variante die bisherige Hohensteinhalle durch einen zukunftsfähigen, wirtschaftlichen und finanzierbaren Neubau zu ersetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung der notwendigen Planungsschritte.
- Die Verwaltung wird beauftragt dem Gemeinderat Wege und Möglichkeiten für eine baldmöglichste Neubauplanung und Realisierung aufzuzeigen
- Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass die bisherigen Beteiligungen und Abstimmungen mit den an den Workshops beteiligten Vertreter der Vereine, Schule und Institutionen fortgesetzt werden.

## **Sachverhalt:**

### **Zum Vorgang**

Bereits seit 2015 befasst sich der Gemeinderat mit dem weiteren Sanierungsbedarf der Hohensteinhalle und hatte hier bereits Mittel (ca. 700- 800TSD€) im Haushalt bereitgestellt. Da für die Investitionen auch Fördermittel eingesetzt werden sollen, wurden auch Anträge auf Landessportförderung gestellt. Leider konnte die Gemeinde bei deutlicher Überzeichnung des gesamten Fördervolumens in den Jahren 2017 und 2018 nicht berücksichtigt werden.

## **Sportentwicklungsplanung 2018**

Aufgrund des weiter anwachsenden Sanierungsbedarfs in der Halle mit deutlich steigenden Kosten und einem Sanierungsbedarf in den angrenzenden Sportanlagen wurde im Jahr 2018 vorgeschlagen ein Sportentwicklungskonzept auszuarbeiten. Für die Verwaltung stellte sich bei steigenden Sanierungskosten die Frage, ob eine reine Sanierung im Bestand, auch hinsichtlich der Bedarfe, noch zukunftsfähig ist.

Hierfür konnte nach einer Beratung durch den Württembergischen Landessportbund (WLSB) das Institut für kooperative Planung und Sportentwicklung (Ikps) gewonnen werden.

Am 07. Juli 2018 erfolgte unter Leitung von Dr. Eckl von der Ikps ein Workshop mit Vertretern aus Sport, Kultur, Feuerwehr, Schule, Verwaltung und Gemeinderat.

Der Gemeinderat wurde über die Ergebnisse des Workshops in der Sitzung am 24.07.2018 informiert. **(vgl. Anlage 1, Ergebnisprotokoll Workshop vom 07.07.18)**

Dabei kristallisierte sich unter den Beteiligten des Workshops folgende Übereinstimmung heraus:

***Die vorhandene Halle genügt mittel- und langfristig nicht den Anforderungen der Sport- und Kulturvereine, da die Erweiterung des Angebots sowie die Möglichkeiten zur Durchführung von Veranstaltungen beschränkt sind.***

***Es wurde empfohlen den bautechnischen Zustand der Hohensteinhalle kritisch und umfänglich zu prüfen, der anstehende Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ist zu ermitteln und die zu erwartenden Betriebskosten sollten erhoben werden (Lebenszyklusanalyse). Diese ermittelten Kosten sollen dann den Kosten (Investition/Betrieb) eines Neubaus gegenübergestellt werden, damit eine Wirtschaftlichkeitsvergleich vorgenommen werden kann.***

***Sollte die Wirtschaftlichkeitsanalyse negativ sein, sollte die Halle durch einen Neubau ersetzt werden.***

## **Bundesförderprogramm 2018 für kommunale Einrichtungen**

Ende Juli 2018 wurde vom Ministerium des Innern ein neues Förderprogramm zur Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur aufgelegt. Hierzu wurde von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Grässle, Göppingen eine Projektskizze für eine Generalsanierung mit Umbau und Erweiterung eingereicht. Zudem bestand die Möglichkeit bei einem entsprechenden Nachweis der Wirtschaftlichkeit auch auf einen Neubau zu wechseln.

Der Antrag wurde vom Gemeinderat am 18.09.2018 unterstützt und die Finanzierungszusage der Gemeinde bestätigt.

## Variantenvergleich

Am 25.09.2018 wurde der Variantenvergleich Sanierung im Bestand, Sanierung mit Umbau und Erweiterung, Neubau an das Architekturbüro Grässle vergeben. Zudem wurden Ingenieurleistungen für die statische Untersuchung und ein Brandschutzgutachten vergeben.

Im März 2019 wurde bekannt, dass die Gemeinde bei der Förderung nicht berücksichtigt werden konnte.

Durch den unerwarteten und plötzlichen Tod von Herrn Architekt Grässle konnte die in 2018 beauftragte Untersuchung nicht zu Ende gebracht werden.

Daher wurde am 24.09.2019 das Büro Kubus 360 aus Stuttgart mit der Variantenuntersuchung und Fortsetzung der Workshop beauftragt.

## Überprüfung Raumprogramm Workshop Vereine u.a.

Am 19.10.2020 wurde ein erneuter Workshop mit den Vereinen, Vertretern des Gemeinderates, Feuerwehr, Schule durchgeführt. Die im Juli 2018 aus dem Workshop mit der Ikps erarbeiteten Grundlagen für ein Raumprogramm sollten nochmals erörtert und für die anstehende Untersuchung abgestimmt werden.

Diese Ergebnisse wurden dem Gemeinderat am 11.11.2019 in öffentlicher Sitzung vorgestellt und das vorläufige Raumprogramm für die weitergehende Untersuchung beschlossen. **(vgl. Anlage 2 Protokoll Workshop 19.10.2019)**

## Vorstellung der Ergebnisse des Variantenvergleichs

Aufgrund der Corona-Pandemie konnten die Ergebnisse des Variantenvergleichs der Öffentlichkeit nicht wie geplant im März 2020 vorgestellt werden.

Der Gemeinderat wurde erstmals in nicht-öffentlicher Sitzung am 05.05.20 ausführlich über die Ergebnisse informiert.

Am 16.06.2020 wurde die Ergebnisse des Variantenvergleichs erstmals in öffentlicher Sitzung vorgestellt. **(Anlage 3 Sportstättenkonzeption Kubus 360, Anlage 4 Kostenaufstellungen Generalsanierung)**

## Workshop Überprüfung der Ergebnisse des Variantenvergleichs

In einer gemeinsamen Sitzung der Vereine, Schule und Institutionen am 29.07.2020 wurden die von Büro Kubus erarbeitenden Ergebnisse überprüft und erörtert. Dabei wurde auch das Raumprogramm nochmals kritisch hinterfragt und in Teilen angepasst **(vgl. Anlage 5 Ergebnisprotokoll Workshop 29.07.2020)**

Der Tenor aus dem Workshop lautete:

- **Bedarf für zukunftsfähige, multifunktional nutzbare Halle**
- **Generalsanierung bildet den Bedarf nicht**
- **Bestand löst z.B. Barrierefreiheit nicht**
- **Mehrheitlich Wunsch nach einer zukunftsfähigen Lösung**
- **Neubau könnte passgenau auf die Bedürfnisse geplant werden**
- **Nutzungen, die in der Bestandshalle stattfinden, müssen im Neubau auch berücksichtigt werden**
- **Erweiterung des Sportangebots und der Nutzung (Barrierefreiheit etc.)**
- **Nachhaltige, zukunftsfähige und wirtschaftliche Lösung**

### **Bürgerbeteiligung**

Am 25.06.2020 wurde mit dem Gemeinderat nochmals die weiteren Möglichkeiten einer umfangreichen Bürgerbeteiligung abgestimmt.

- Die bisherigen Protokolle und Untersuchungsergebnisse wurden für die breite und interessierte Öffentlichkeit auf der Homepage eingestellt.
- Zudem wurde eine FAQ Rubrik eingerichtet.
- Über das Mitteilungsblatt und die Tageszeitung wurde umfangreich berichtet
- Der öffentliche Dialog zur Hohensteinhalle am 25.09.2020 wurde von ca. 40 Bürgerinnen und Bürgern genutzt. In der 2 ½ stündigen Veranstaltung wurde über die Untersuchungsergebnisse und das bisherige Verfahren informiert sowie zahlreiche Fragen beantwortet.

### **Weiteres Vorgehen, Beschlussempfehlung**

In seiner Klausurtagung am 17.10.2020 hat sich der Gemeinderat nochmals ausführlich mit dem Thema Zukunft Hohensteinhalle und dem Variantenvergleich befasst. Hier hat die Verwaltung u.a. aufgezeigt, dass ein Hallenneubau mit einem klaren Raumprogramm

im Rahmen der bisher anvisierten Kosten (6.Mio.€ netto) möglich sein könnte. Eine Kostensicherheit kann z.B. über einen Generalübernehmer erreicht werden.

### Generalsanierung im Bestand

Bereits in Jahr 2018 hat sich gezeigt, dass eine Generalsanierung im Bestand die aktuellen und zukünftigen Nutzungen nicht abbilden kann. Neben den deutlichen Risiken bei einer Sanierung im Bestand können der notwendige Raumbedarf und die Probleme der Barrierefreiheit nicht ansatzweise gelöst werden. Die eingehende Untersuchung des Büro Kubus 360 hat zudem gezeigt, dass diese Variante bei aller Abwägung in Bezug auf Kosten/Nutzen sowie der Risiken höchst unwirtschaftlich ist.

Baukosten ca.: 4.830.500 € brutto (Quelle: Sportstättenkonzeption Kubus360 vom 16.06.20)

#### Generalsanierung

- Bedarf wird nicht gedeckt
- Bauliche Gegebenheiten die der Bestand aufweist sind auch nach Sanierung vorhanden (bspw. Fehlende Barrierefreiheit, Sicherheitsproblematiken, Flächen Kopfbau etc.)
- Sanierung im Bestand i.d.R. mit höheren Risiken verbunden
- kein Wissen zum Zustand der nicht sichtbaren Bauteile (zerstörungsarme Untersuchung)
- Schadstoffbelastung nicht bekannt und nicht berücksichtigt
- Nicht alle im Brandschutzkonzept genannten Themen konnten monetär bewertet werden

### Generalsanierung im Bestand mit Umbau und Erweiterung

Zu Beginn des Planungsprozesses in 2018 war die Verwaltung der Auffassung, dass die Generalsanierung mit einem Umbau und Anbau u.U. eine mögliche Variante für ein zukunftsfähiges Hallenkonzept sein kann. Durch die Verbindung von altem und neuem bestand der Charme darin, bestehendes zu bewahren und durch Ergänzung sowie Ertüchtigung den zukünftigen Bedarf ebenfalls abbilden zu können.

Der Variantenvergleich hat aber aufgezeigt, dass hier keine wirtschaftlichen Vorteile zu erwarten sind. Vielmehr wurde aufgezeigt, dass viele Zwangspunkte Schwierigkeiten bei der Realisierung einer zukunftsfähigen und langfristigen Lösung darstellen.

Die Bau- und Kostenrisiken sind im Vergleich zu einem Neubau zudem deutlich höher. Ein finanzieller Vorteil ist bei dieser Variante, im Vergleich zum Neubau, nicht zu erwarten. In Bezug auf Kosten/Nutzen sowie der Risiken ist diese Variante wirtschaftlich mit deutlicheren Risiken und vielen Unbekannten versehen und kann seitens der Verwaltung nicht empfohlen werden.

Baukosten ca.: 8.279.000 € brutto incl. Abbruchkosten (Quelle: Sportstättenkonzeption Kubus360 vom 16.06.20)

- Bedarf wird gedeckt
- Sanierung und Umstrukturierung Bestand i.d.R. mit höheren Risiken verbunden, Schwierigkeit Tragwerk – Verbindung Alt und Neu
- kein Wissen zum Zustand der nicht sichtbaren Bauteile (zerstörungsarme Untersuchung)
- Schadstoffbelastung nicht bekannt und nicht berücksichtigt
- Baugrund nicht bekannt und nicht berücksichtigt
- Überlegungen zur Umstrukturierung nicht mit Brandschutzgutachter und Fachingenieuren technische Gebäudetechnik besprochen

## Neubau

Mit einem Neubau besteht die Möglichkeit alle notwendigen Bedarfe passgenau zu realisieren. Durch eine optimale Anordnung der Räumlichkeiten kann zudem nicht nur die notwendige Barrierefreiheit, sondern auch eine optimierte multifunktionale Nutzung erreicht werden. Mit einer detaillierten Planung können die Kostenrisiken zudem deutlich minimiert werden.

Mit einem Neubau ist die Gemeinde hinsichtlich der zu berücksichtigenden Parameter für die nächsten Jahrzehnte wieder bestens aufgestellt. Neben der Schule können den Vereinen und der breiten Öffentlichkeit eine langfristige, optimale aber auch wirtschaftliche Lösung ermöglicht werden. Es können die notwendigen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Vereine und Förderung der Dorfgemeinschaft geschaffen werden.

Auch Vertreter der Vereine und Institutionen haben sich bereits für eine solche Lösung ausgesprochen. Dabei ist es wichtig, dass eine neue Halle nicht nur die Notwendigkeiten des überwiegend sportlichen Bedarfs, sondern auch die zahlenmäßig untergeordneten Bedarfe der kulturellen Vereine sowie Veranstaltungsbedarfe der Gemeinde abdecken kann. Dies ist aber bereits im Raumprogramm und der weitergehenden Diskussion deutlich geworden.

Um die Kosten für Erschließung und Außengestaltung zu minimieren bewertet die Verwaltung einen Ersatzneubau an dem bisherigen Standort als Ziel führend. Zudem ist nach Einschätzung der Verwaltung die reine Bauzeit bei einem Neubau durchaus kürzer als bei einer Sanierung mit Erweiterung.

Die Verwaltung ist überzeugt, dass mit einem Neubau, hinsichtlich dem Bedarf und Nutzen, nicht nur die zukunftsfähigste, sondern auch die wirtschaftlich machbarste Lösung für die Gemeinde erreicht werden kann.

Ein Neubau ist aus Sicht der Verwaltung, bei aller Abwägung in Bezug auf Kosten/Nutzen sowie der Risiken, die wirtschaftlichste Variante.

Baukosten ca.: 7.806.900 € brutto incl. Abbruchkosten (Quelle: Sportstättenkonzeption Kubus360 vom 16.06.20)

- Bedarf wird gedeckt
- Passgenaue Planung und Umsetzung nach Anforderungen der Nutzer
- Schadstoffbelastung Bestand nicht bekannt und nicht berücksichtigt
- Baugrund nicht bekannt und nicht berücksichtigt
- Geringeres Kostenrisiko

Nach einem langen und umfangreichen Zeitaufwand für Untersuchungen, Aufbereitung von Daten, Beteiligungen, Erörterungen und Diskussionen benötigt die Gemeindeverwaltung nun einen richtungsweisenden Beschluss. Auch die Vereine benötigen eine Perspektive. Denn die Nutzbarkeit der Halle im bisherigen Zustand ist so nicht mehr tragbar. Es besteht dringender Handlungsbedarf.

Nach eingehender Abwägung empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat daher die Variante Neubau zu unterstützen und zudem die Verwaltung zu beauftragen die notwendigen Planungsschritte vorzubereiten.

Hierzu möchte die Verwaltung dem Gemeinderat auch die unterschiedlichen Möglichkeiten aufzeigen, um das Ziel wirtschaftlich und finanzierbar zu erreichen.

Zudem möchte die Verwaltung, ganz im Sinne des Gemeinderats, die bisherige Beteiligung der Vereine, Schule und Institutionen im weiteren Verfahren fortsetzen.

### vorläufige Förderanträge Sonderprogramme

Die Verwaltung hat in Abstimmung mit dem Gemeinderat bereits zwei mögliche Förderanträge gestellt, um die Chance zu den aktuellen Sonderförderungen ggf. zu nutzen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass ein Projekt Neubau und der Planungsbeschluss Neubau aber nicht an dem Erreichen der Sonderförderung gekoppelt ist. Eine Förderung würde natürlich weitere Alternativen einer Finanzierung eröffnen.

### Antrag 1

#### Förderung durch das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur Projektauftrag 2020

#### - Bestätigung der finanziellen kommunalen Eigenanteile bei entsprechender Förderung

Bei diesem Programm handelt es sich um die Fortsetzung des Förderprogramms aus 2018 bei dem die Gemeinde nicht berücksichtigt werden konnte. Auch hier musste der Antrag wieder mit der Variante Generalsanierung und Erweiterung gestellt werden. Bei

einer Berücksichtigung kann, wirtschaftlich begründet, auf den Neubau gewechselt werden

## Antrag 2

### Städtebauliche Sanierung

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurde erstmals ein Förderprogramm zur Modernisierung von Sportanlagen im Sanierungsgebiet aufgelegt.

Hierzu müssen die Sanierungsziele im Rahmen des Sanierungsgebiets Ortsmitte/B10alt/L1214 geändert bzw. angepasst werden. Auch eine Neubauförderung ist wirtschaftlich begründet möglich.

Die beiden Anträge werden im Rahmen zweier Beschlussvorlagen separat zur Abstimmung gestellt.

Burger  
Kämmerer

Hick  
Bürgermeister

Anlage 1	Ergebnisprotokoll Workshop vom 07.07.18
Anlage 2	Protokoll Workshop 19.10.2019
Anlage 3	Machbarkeitsstudie, Sportstättenkonzeption KUBUS360 Stand 16.06.20
Anlage 4	Kostenaufstellung Generalsanierung
Anlage 5	Ergebnisprotokoll Workshop 29.07.2020