



Antrag zur Erhöhung Baukostenzuschuss zum Neubau Infrastruktur Sportplatz Gruitzen

zur Sitzung des Ausschusses für Bildung, Kultur und Sport am Mittwoch, dem 26.09.2018.

Antragsteller: TSV Gruitzen 1884 e.V.

Ein Stadtteil wächst – wächst die entsprechende Infrastruktur mit?

Im Vergleich vom 31.05.2017 zum 28.05.2018 ist die Einwohnerzahl für die Stadt Haan von 31.466 auf 31.458 Bewohner gesunken. Gegenläufig zu dieser Gesamtentwicklung stieg der Bevölkerungsanteil in Gruitzen um 89 Bewohner. (Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Haan)

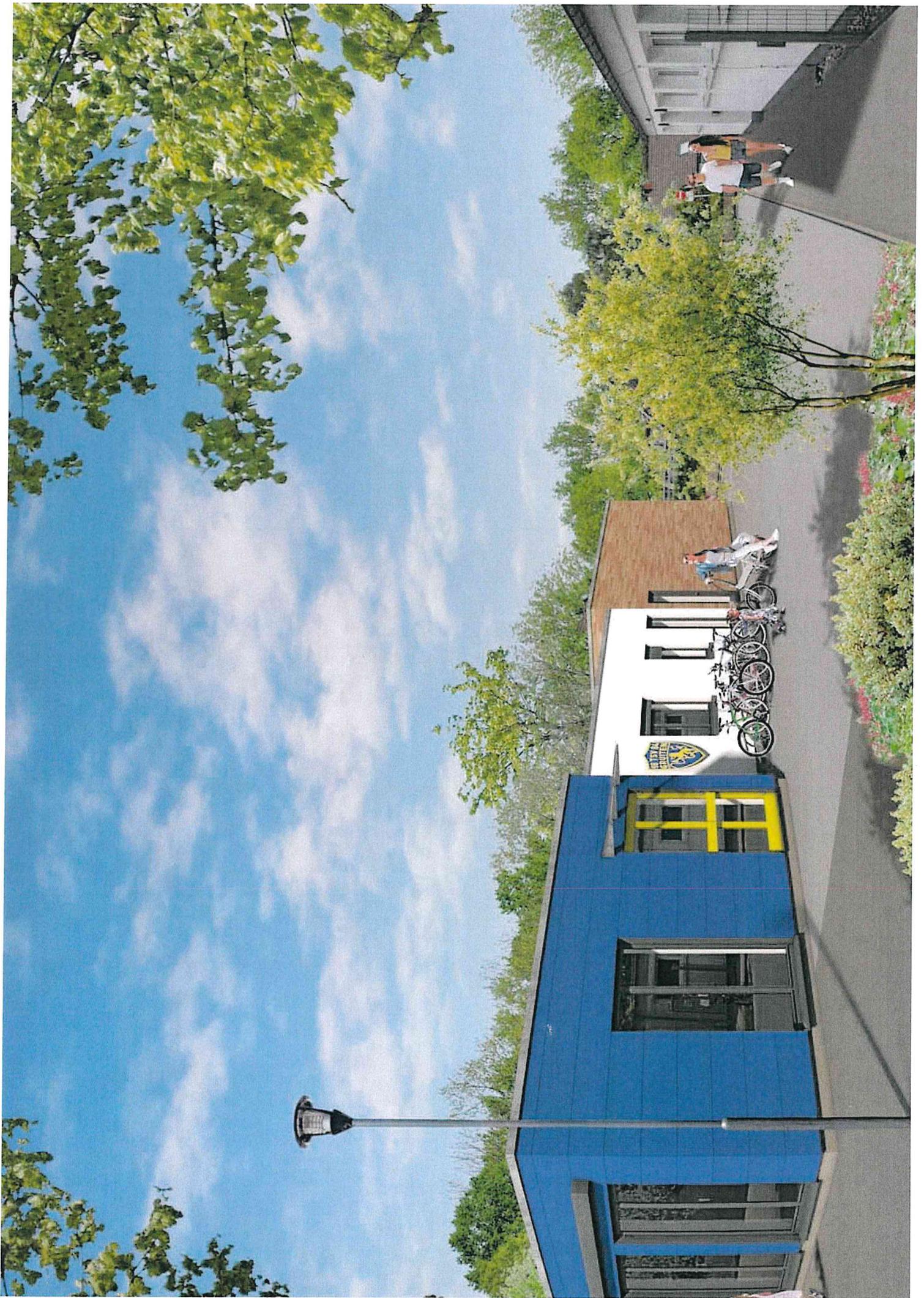
Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen spiegeln sich in der gesteigerten Nachfrage an Angeboten für Betriebssport, Seniorensport, Trendsportarten, Angebote für den Mütter- und Kleinkinderbereich wie PEKIP, Rückbildungsangebote mit Kinderbetreuung, Angebote aus dem Präventions- und Gesundheitsbereich wie Sturzprophylaxe, Rollator Training, Herzsportgruppen, usw. wieder.

Von den gesamten Hallenkapazitäten der Stadt Haan stehen dem Ortsteil Gruitzen 6% der Fläche zur Verfügung, dem gegenüber steht ein Bevölkerungsanteil von 18 % an der Gesamtbevölkerung. Die Einfachsporthalle in Gruitzen (288 qm) ist zur Gewährleistung der sportlichen Nahversorgung bereits seit geraumer Zeit nicht ausreichend und wird es in Zukunft noch weniger sein.

Mit dem Projekt „Infrastruktur Sportplatz Gruitzen“ sorgt der TSV Gruitzen im ehrenamtlichen Engagement mit seinem Vorstand und den Mitgliedern im Rahmen der Quartiersentwicklung für den Ausbau der Infrastruktur im Ortsteil Gruitzen.

Damit übernimmt der Verein mit bürgerlichem Engagement Verantwortung für die Stadt Haan, denn ...

**der Stadtteil Gruitzen wächst und gemeinsam sorgen die im
Rat der Stadt Haan vertretenen Parteien, die Verwaltung der Stadt Haan
und der TSV Gruitzen dafür, dass eine entsprechende Infrastruktur mitwachsen kann.**



Aktuelle Beschlusslage:

- 1,5 Mio Euro Baukostenzuschuss und alle Betriebskosten abzüglich 5.000 Euro Eigenbeteiligung des TSV Gruiten.

Antrag des TSV Gruiten 1884 e.V:

1) Baukostenzuschuss

Der TSV Gruiten beantragt eine Erhöhung des Baukostenzuschusses über die aktuelle Beschlusslage.

Geplante Baukosten Siebel	2.158.261 €
Vorsteuererstattung	-50.000 €
Gesamtsumme Maßnahme TSV	2.108.261 €
Akt. Baukostenzuschuss Stadt Haan	-1.500.000 €
Antrag Erhöhung Baukostenzuschuss	608.261 €

2) Instandhaltung

Die Stadt Haan hat aktuell keinen Ansatz für die Bildung von Instandhaltungsrücklagen bei dem Bestandsgebäude vorgesehen. Im Erbpachtvertrag ist folgendes vereinbart:

„Der Erbbauberechtigte hat das zu errichtende Gebäude nebst Zubehör und Nebenanlagen stets in gutem Zustand zu erhalten. Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind jeweils unverzüglich vorzunehmen.“

Trotz des Tilgungsdarlehens soll die Zahlung der Stadt Haan über die Jahre gleichbleibend gehalten werden. Der überschießende Teil wird einer Instandhaltungsrücklage beim TSV Gruiten zugeführt. Mit der Rückübertragung der Immobilie nach 30 Jahren an die Stadt Haan, werden auch nicht verwendete Instandhaltungsrücklagen an die Stadt Haan zurück übertragen.

2) Betriebskosten

Die Stadt Haan hat für das Bestandsgebäude aktuell einen Wert von 27.730 EUR als Betriebskosten angesetzt. Aufgrund der Veränderung der Gebäudegröße und auch der Nutzungsintensität kalkulieren wir mit höheren Kosten im Bereich der Versicherung, Energie und der Reinigung.

Geplante Betriebskosten	37.730 €
Aktuelle Betriebskosten	-27.730 €
Steigerung Betriebskosten	10.000 €

Der TSV Gruiten übernimmt die Betriebskosten in Höhe von 25% bei einer maximalen Höhe von 10.000 EUR.

4) Städtische Maßnahmen

In der Bauherstellung fallen Kosten für die Stadt Haan an, darunter zählen der Abbruch, Container für die Zeit der Baumaßnahmen, Erneuerung der angrenzenden Außenanlagen etc.

Städtische Maßnahmen	283.815 €
-----------------------------	------------------

Gemäß Anlagen beantragen wir, dass von der Stadt Haan ein Zuwendungsbescheid über die Höhe von 100.000 EUR über 29 Jahre und der Betriebskosten in Höhe von 75% bei einem maximalen Eigenanteil des TSV Gruiten in Höhe von 10 TEUR über die gesamte Laufzeit des Erbpachtvertrages genehmigt wird.

Der TSV Gruiten wird gemäß dieser Planung einen Eigenanteil in Höhe von 300 TEUR erbringen.

Fragen & Antworten

1) Gebäude & Baukosten

Die Planung des Gebäudes basiert auf den durch IPS Siebel erstellten Plänen und der Alternative „A2: Neubau mit Mehrzweckraum“ vom März 2017. Die damalige Planung lag in Höhe von 1,83 Mio Euro, wobei Baukostensteigerungen und bspw. die notwendige Lüftungsanlage zur jetzigen Situation zu berücksichtigen sind. Angedachte Verkleinerungen von einzelnen Flächen haben zu keinem nennenswerten Effekt auf die Baukosten geführt.

2) Eigenanteil des TSV Gruitzen

Der TSV Gruitzen plant einen Eigenanteil in Höhe von maximal 10 TEUR, welche durch folgende Punkte erwirtschaftet werden sollen:

- a) Erhöhung Mitgliedsbeiträge
- b) Spenden
- c) Überschüsse aus neuen Kursen
- d) Geringe Pacht des Vereinsheims

Im einem Worst Case Szenario würde der Gesamtbetrag in Höhe von 10 TEUR mit einer Beitragserhöhung für die Mitglieder aufzufangen sein. Im GJ 2017 hatte der Verein Einnahmen durch Beiträge in Höhe von 94 TEUR und Ausgaben im Sportbereich in Höhe von 114 TEUR. Die Differenz wird bereits durch Spenden, Zuschüsse und Kurseinnahmen ausgeglichen, welche nicht beliebig steigerungsfähig sind.

3) Vereinsheim

Das Vereinsheim soll weiterhin ohne Veränderung ausschließlich als Vereinsheim genutzt werden. Aktuell wird es von der Stadt Haan bzw. deren Sportwart betrieben. In der neuen Struktur wären die dort erzielten Umsätze mit den Vereinsmitgliedern dann Einnahmen aus dem Wirtschaftsbetrieb beim TSV Gruitzen mit der Problematik der Freibeträge. Um dies zu vermeiden wird das Vereinsheim zukünftig verpachtet. Somit sind die Pacht-Einnahmen als Einnahme aus Vermögensverwaltung anzusetzen. Der Verein wird hierbei zu einer Umsatzsteuerpflicht optieren. Dies hat keine Konsequenz auf die Bereiche Wirtschaftsbetrieb und Freibeträge.

4) Vorsteuerabzug

Durch die Optierung zu Umsatzsteuer für die Verpachtung des Vereinsheims kann der TSV Gruitzen die Vorsteuer für die Bauleistungen der dem „Vereinsheim“ zuzurechnenden Bereiche (Vereinsraum/Küche) vom Finanzamt zurückerhalten. Nur die Einnahmen aus der Pacht sind für den TSV Gruitzen umsatzsteuerpflichtig und beim Pächter als Vorsteuer absetzbar. Für den Teil des Vereinsheims sind ca. 15% der Gesamtfläche anzusetzen.

Übersicht Baukosten "Infrastruktur Sportplatz Gruitzen"

KG / OZ	Kostenberechnung	Netto	Brutto
Neubau als Stahlrahmenbauweise			
DIN 200	Herrichten und Erschließen	215.525	256.475
DIN 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.254.053	1.492.323
DIN 400	Bauwerke - Technische Anlagen	147.000	174.930
DIN 500	Außenanlagen	208.600	248.234
DIN 700	Baunebenkosten	166.987	198.715
	Summe Gebäudeerrichtung	<u>1.992.165</u>	<u>2.370.676</u>
Städtische Maßnahmen			
DIN 2120	Abbruchmaßnahmen	-65.500	-77.945
DIN 2150	Übergangsmaßnahme Containeranlage	-26.000	-30.940
DIN 5000.1	Planung Aussenanlagen, 12,5% der Herstellungskosten	-21.000	-24.990
DIN 5000.3	Aussenanlagen angrenzende Hof und Pflanzflächen	-105.000	-124.950
DIN 5000.4	Fertigaragen	-21.000	-24.990
Ausstattung	Einrichtungen & Mobiliar	60.000	71.400
Geplante Bausumme IPS Siebel		<u>1.813.665</u>	<u>2.158.261</u>
Vorsteuererstattung für den Bereich Vereinsheim (qm Anteil ~15%)			-50.000
Gesamtsumme Maßnahme TSV Gruitzen			<u><u>2.108.261</u></u>

Zuwendungsbescheid

	Akt. Ansatz	Neuer Ansatz	Delta	Anpassung
Gesamtbetrag	89.730 €	137.730 €	48.000 €	
Gebäudekosten	62.000 €	100.000 €	38.000 €	
Darlehen	62.000 €	87.621 €	25.621 €	1
Tilgung + Zins (Durchschnitt)	62.000 €	87.621 €		
Instandhaltung	0 €	12.379 €	12.379 €	1
Instandhaltung (Durchschnitt)	0 €	12.379 €		
Betriebskosten	27.730 €	37.730 €	10.000 €	
Grundabgaben	7.150 €	7.150 €	0 €	2
Grundsteuer	0 €	0 €		
Abfall	800 €	800 €		
Niederschlagswasser	6.130 €	6.130 €		
Strassenreinigung	50 €	50 €		
Winterdienst	170 €	170 €		
Versicherung	2.500 €	3.700 €	1.200 €	2
Gebäude	2.000 €	3.000 €		
Glasversicherung	250 €	450 €		
Haftpflicht	250 €	250 €		
Energie	11.690 €	14.100 €	2.410 €	2
Allgemeinstrom	1.750 €	5.000 €		
Heizung	8.970 €	7.000 €		
Wasser	530 €	1.100 €		
Abwasser	440 €	1.000 €		
Reinigung	6.390 €	12.780 €	6.390 €	2
Reinigung	6.390 €	12.780 €		

Anpassungsregel	
1	Die Werte werden nach 10 Jahren auf dann marktgerechte Konditionen angepasst im Hinblick auf Zinsen und andere Anforderungen
2	Nach jeweils zwei Jahren erfolgt eine Anpassung der Grundabgaben auf den neuen Wert der letzten Abrechnung.

Erläuterung Betriebskosten	
Grundabgaben	Die Grundabgaben setzen wir gleichbleibend an, wobei der TSV Gruiten aufgrund der Gemeinnützigkeit seiner Tätigkeit ebenfalls freigestellt wird von der Grundsteuer.
Versicherung	Für die Versicherungen liegen Angebote für das neue Gebäude anhand der jetzt bekannten Angaben vor.
Energie	Die Planzahlen für Gas und Strom basieren auf einem anders konzipierten aber ähnlichen Gebäude mit Sportraum in Haan. Der Einsparung durch moderne Heiztechnik wird die deutliche Vergrößerung des Gebäudes, der Einsatz einer Lüftungsanlage und die zu erwartende deutlich höhere Nutzung entgegenstehen. Der Wasserverbrauch basiert auf den Erkenntnissen des Sportplatzes Hochdahler Straße, welcher ebenfalls über vier Umkleiden und Duschen verfügt.
Reinigung	Das Bestandsgebäude wird aktuell mit zwei Umkleiden mit Duschen und Vereinsraum gereinigt. Hinzukommen im neuen Gebäude zwei weitere Umkleiden mit Duschen, der Mehrzweckraum und sonstige Räume. Daher wurde der Ansatz verdoppelt. Zum Vergleich: Die Sporthalle Gruiten mit zwei Umkleiden und Sporthalle etc. wird bei der Stadt Haan mit 7.850 EUR für die Reinigung angesetzt.



Planverfasser ...
Ingenieurplan Siebel GmbH

Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Tel.: 02129 9366- 0
Fax: 02129 9366- 11
mail@ip-siebel.de

Kostenberechnung HOAI LP 3

Gewerkeschätzung (GWS)

Projekt

1645
TSV Gruiten Vereinsheim

Bauvorhaben

Neubau Vereinsheim TSV Gruiten
Am Sportplatz
42781 Haan

Bauherr

TSV Gruiten 1884 e.V.
Am Sportplatz 6
42781 Haan

Bauleitung

Ingenieurplan Siebel GmbH
Dipl.-Ing. W. Peter Baer
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Auswertung nach

DIN 276-1 (2008-12)

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- Gesamt, Netto:	1.992.164,80 EUR
- zzgl. MwSt.:	378.511,31 EUR
- <u>Gesamt, Brutto:</u>	<u>2.370.676,11 EUR</u>

Gezeichnet

Stempel

.....
(Kostenaufstellung erstellt von - Unterschrift)

Seiten o. Anlage(n)

Seiten: 3

IP - Kostenberechnung (alle KG-Ebenen), nach DIN

Kostenberechnung

TSV Gruitzen Vereinsheim (1645)

Gewerkeschätzung (GWS)		- Kennzeichnung für Leistung(en) mit Mengensplittung: T
- Kostengliederung: DIN 276-1 (2008-12)		- Teilmengen von Leistungen können auf verschiedene Kostenstellen verteilt sein (Mengensplittung).
- Gesamt, Netto:	1.992.164,80 EUR	- Teilmengen werden mit max. 3 Nachkommastellen dargestellt und ggf. gerundet.
- zzgl. MwSt.:	378.511,31 EUR	
- Gesamt, Brutto:	2.370.676,11 EUR	

KG / OZ	DIN 276-1 (2008-12) / Quelleinträge	Menge/Einheit	Teilbetrag / EP	Gesamt EUR
200	Herrichten und Erschließen		215.525,00	215.525,00
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			256.474,75
0130	LV Gründung Modulgebäude			100.000,00
0130.1	Erdarbeiten	1 Stk	30.000,00	30.000,00
0130.2	Gründung/Bodenplatte/ Entwässerung gem. Bodengutachten	1 Stk	70.000,00	70.000,00
2110	LV Sicherungsmaßnahmen a) Vorbereitende Maßnah...			2.025,00
2110.1	Bauzaun	135 lfm	15,00	2.025,00
2120	LV Abbruchmaßnahmen			65.500,00
2120.1	Rückbau Hausanschlüsse	1 Stk	2.000,00	2.000,00
2120.2	Abbruch Gebäude	1 Stk	60.000,00	60.000,00
2120.3	Abbruchkonzept	1 Stk	3.500,00	3.500,00
2150	LV Übergangsmaßnahme Containeranlage			26.000,00
2150.1	Containeranlage Umkleiden 7 Monate - V3	1 Stk	16.000,00	16.000,00
2150.2	Containeranlage Fundamentierung/ Entwässerung	1 Stk	10.000,00	10.000,00
2200	LV Öffentliche Erschließung			12.000,00
2200.1	Hausanschlüsse G/W/S/T	1 Stk	12.000,00	12.000,00
2210	LV Abwasserentsorgung			10.000,00
2210.1	Kanalhausanschluss an Schacht Hoffläche	1 Stk	4.000,00	4.000,00
2210.2	Mehrkosten Kanalanschluss Strasse	1 Stk	6.000,00	6.000,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		1.254.053,00	1.254.053,00
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			1.492.323,07
0020	LV Modulgebäude schlüsselfertig ab Bodenplatte			1.254.053,00
0020.1	Modulgebäude gem. vorlieg. Angebot Kleusberg v. 28.05	1 Stk	1.169.345,00	1.169.345,00
0020.2	Minderkosten Trennwand Mehrzweckraum	1 Stk	-14.485,00	-
0020.3	Minderkosten Trennwand Vereinsraum	1 Stk	-10.000,00	-
0020.4	Trespafassade zu WDVS - Vereinsraum	90 m ²	201,00	18.090,00
0020.5	Sauberlaufzone Vereinsraum	1 Stk	2.193,00	2.193,00
0020.6	Verstärkung UK für Lüftungsanlagen auf Dach	1 Stk	12.012,00	12.012,00
0020.7	Gastherme wg. Lüftungsanlage	1 Stk	24.134,00	24.134,00
0020.8	Technikraum	1 Stk	3.279,00	3.279,00
0020.9	Fenster Umkleiden und Mehrzweckraum	1 Stk	10.000,00	10.000,00
0020.10	Unvorherges.	1 Stk	15.000,00	15.000,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen		147.000,00	147.000,00
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			174.930,00
0750	LV Raumluftechnische Anlagen			147.000,00
0750.1	2 Lüftungsanlagen Umkleiden-Sozialräume, Mehrzweckraum	1 Stk	137.000,00	137.000,00
0750.2	Lüftungsgesuch	1 Stk	2.500,00	2.500,00
0750.3	Dachaufstiegsleiter, Zuwegung zu Technikbereich	1 Stk	2.500,00	2.500,00
0750.4	Lüftungsanlage Unvorherges.	1 Stk	5.000,00	5.000,00
500	Außenanlagen		208.600,00	208.600,00
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			248.234,00
5000	LV Außenanlagen			208.600,00
5000.1	Planung Aussenanlagen 12,5% der Herstellungskosten	1 Stk	21.000,00	21.000,00
5000.2	Herstellung Außenanlagen nur Erbpachtfläche	440 m ²	140,00	61.600,00
5000.3	Aussenanlagen angrenzende Hof- und Pflanzflächen	750 m ²	140,00	105.000,00
5000.4	Fertigaragen	3 Stk	7.000,00	21.000,00
700	Baunebenkosten		166.986,80	166.986,80
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			198.714,29
7300	LV Architekt			16.000,00

Kostenberechnung

TSV Gruiten Vereinsheim (1645)

KG / OZ	DIN 276-1 (2008-12) / Quelleinträge	Menge/Einheit	Teilbetrag / EP	Gesamt EUR
7300.1	Architekt LP0-1	1 Stk	16.000,00	16.000,00
7301	LV Architekt			120.000,00
7301.1	Architekt LP 2-8	1 Stk	120.000,00	120.000,00
7420	LV Schallschutz und Raumakustik			2.400,00
7420.1	schalltechn. Untersuchung	30 h	80,00	2.400,00
7440	LV Vermessungsarbeiten			1.086,80
7440.1	Amtlicher Lageplan Vereinsheim	1 Stk	1.086,80	1.086,80
7441	LV Vermessungsarbeiten 2			3.000,00
7441.1	Überarbeitung, Absteckung, Einmessung Vereinsheim	1 Stk	3.000,00	3.000,00
7443	LV Vermessungsarbeiten temp. Gebäude			1.500,00
7443.1	Verm. temp. Gebäude	1 Stk	1.500,00	1.500,00
7460	LV Brandschutz			5.000,00
7460.1	Brandschutzkonzept, Baubegleitung	1 Stk	5.000,00	5.000,00
7470	LV SiGeKo			3.000,00
7470.1	SiGeKo	1 Stk	3.000,00	3.000,00
7710	LV Prüfungen, Genehmigungen, Abnahme			10.000,00
7710.1	Prüfstatik	1 Stk	5.000,00	5.000,00
7710.2	Gebühren Behörde	1 Stk	5.000,00	5.000,00
7XXX	LV Unvorhergesehenes 700			5.000,00
7XXX.1	Unvorherges. Kgr 700	1 Stk	5.000,00	5.000,00

Gesamtsumme: TSV Gruiten Vereinsheim

Gesamt, Netto: 1.992.164,80 EUR
 zzgl. MwSt.: 378.511,31 EUR
Gesamt, Brutto: 2.370.676,11 EUR

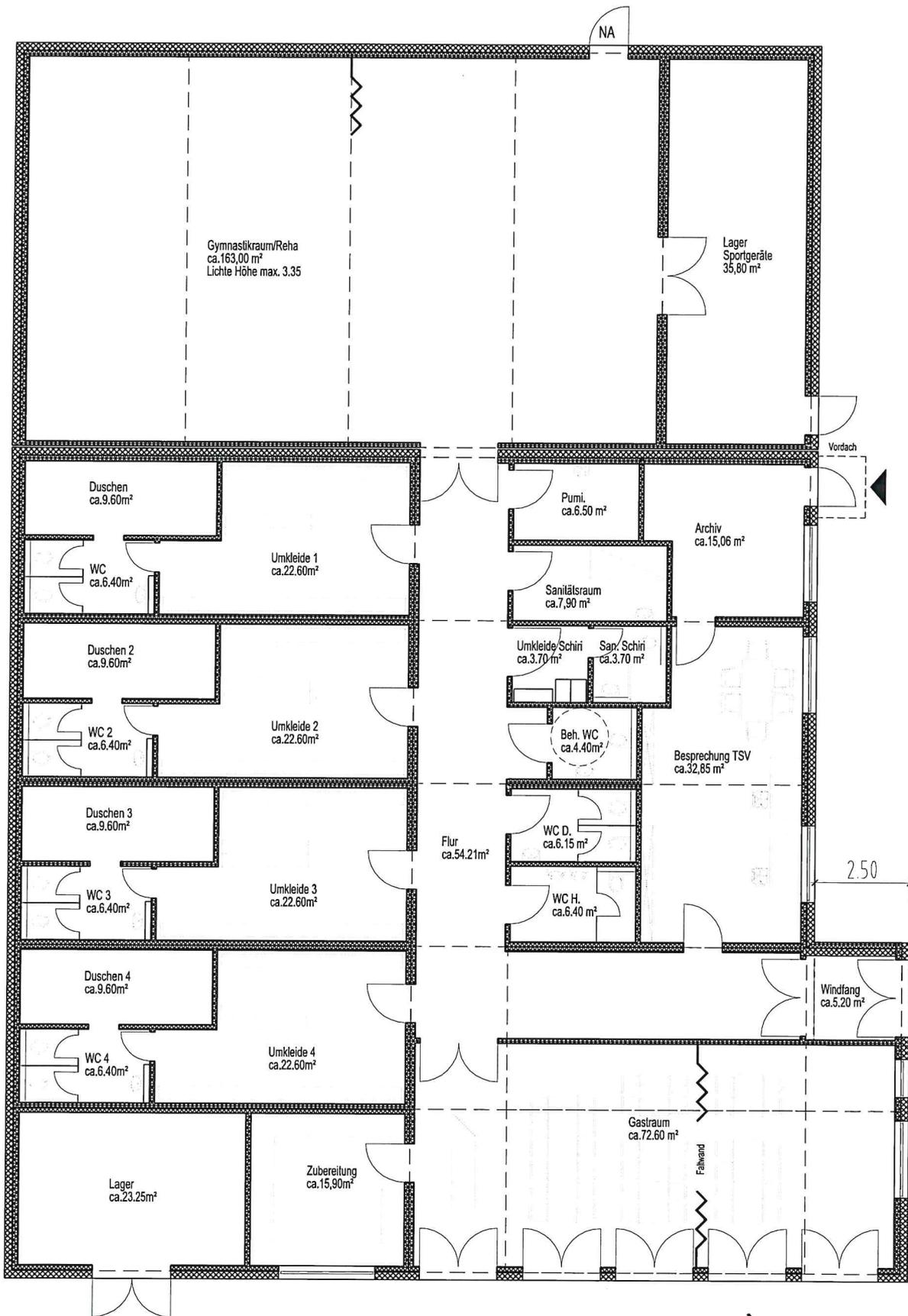
R:\bwh\2016\1645 TSV Gruiten\CAD\TSV Gruiten\Gebüudemodule\1645 EG.dwg

32.15

23.30

Eingang

8.85



VORABZUG



1645	TSV Gruiten	Grundriss Erdgeschoss	M 1:100	27.04.2018
<small>Alle Urheberrechte dieses Planes und dessen Inhalt werden vorbehalten. Verfügung, Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Architekten</small>				