


**Beschlussvorlage**

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	16.02.2024	<b>2024/025</b>

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩ Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	26.02.2024
Kreistag	öffentlich	11.03.2024

**Tagesordnungspunkt 7.4**

**Neubau Berufsschulzentrum Konstanz;  
 Kostenbeteiligung der Stadt Konstanz an der Sporthalle**

**Beschlussvorschlag**

Der Vereinbarung mit der Stadt Konstanz zur Beteiligung an den Investitions-, Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten wird zugestimmt; dadurch werden die Mehrkosten einer Drei-Feld-Sporthalle gegenüber einer Zwei-Feld-Sporthalle ausgeglichen. Die Laufzeit der Vereinbarung beträgt 50 Jahre. Wesentlicher Bestandteil der Vereinbarung sind folgende Eckpunkte:

**A) Investitionskosten**

Die Beteiligung an den Investitionskosten umfasst den zusätzlich notwendigen Grunderwerb, anteilige Baukosten sowie ggf. zusätzlich notwendige Ausstattung.

1. Für den zusätzlich notwendigen Grunderwerb erstattet die Stadt Konstanz dem Landkreis einen Betrag von rd. 215.000 EUR zuzüglich Nebenkosten des Grunderwerbs von rd. 12.000 EUR.
2. Die Stadt Konstanz beteiligt sich mit 28,1 % an den tatsächlichen Baukosten (auf Basis der Kostenberechnung beläuft sich die Investitionskostenbeteiligung der Stadt vorläufig auf rd. 4,13 Mio. EUR; die Abrechnung erfolgt auf Basis der Kostenfeststellung).
3. Bei der Ausstattung wird davon ausgegangen, dass der Bedarf zunächst über den Bestand gedeckt wird. Darüber hinaus anfallende Kosten übernimmt die Stadt Konstanz.

**B) Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten**

Die Verteilung der Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie der Betriebs- und Unterhaltskosten werden in der Vereinbarung geregelt. Die Stadt Konstanz trägt 28,1 % der Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten der Halle.

**Vorberatung**

*Sitzung Verwaltungs- und Finanzausschuss vom 26. Februar 2024*

*Beschluss: einstimmig beschlossen*

---

## Sachverhalt

Die Stadt Konstanz hat im Zuge der Klärung des Raumprogramms für das neue Berufsschulzentrum die Planung einer Drei-Feld-Halle beantragt, um zusätzliche Sportflächen im Stadtgebiet zu schaffen. Unter der Voraussetzung einer Investitions- und Betriebskostenbeteiligung durch die Stadt Konstanz hat der Kreistag am 23. Juli 2018 die Aufnahme einer Drei-Feld-Halle ins Raumprogramm beschlossen:

**„Im Wettbewerb soll eine Drei-Feld-Sporthalle geplant werden. Die Mehrkosten gegenüber einer Zwei-Feld-Sporthalle sind von der Stadt Konstanz auszugleichen; darüber hinaus gilt dies auch anteilig für die laufenden Betriebskosten. Über die konkrete Höhe der beiden Ausgleichsbeträge werden vor Baubeginn entsprechende Vereinbarungen geschlossen.“**

Aufgrund der städtebaulichen Qualität und des Mehrwerts für die Nutzenden haben die Architekten Franz & Sue einen von der Steinstraße zugänglichen Eingangsbereich mit Zuschauertribüne integriert. Dieser war im Raumprogramm ursprünglich nicht vorgesehen. Am 26. Juli 2021 hat der Kreistag beschlossen, dass diese Variante der weiteren Planung zugrunde gelegt werden soll.

Auf Grundlage der Kostenberechnung (Preisbasis Quartal II / 2022) der beteiligten Fachplaner, belaufen sich die vorläufigen Kosten (Kostengruppe 200 bis 700) für das Sporthallengebäude auf rd. 14,7 Mio. EUR.

Mit der Stadt Konstanz fanden mehrere konstruktive Abstimmungsgespräche statt. Die Bereiche Hochbau, Schulen und Sport sowie Finanzen waren eingebunden. Die Stadtverwaltung wird die Vereinbarung zur Kostenbeteiligung an der Sporthalle am 20. Februar sowie am 29. Februar 2024 in die städtischen Gremien einbringen.

## Investitionskostenbeteiligung

Die Investitionskostenbeteiligung der Stadt Konstanz betrifft die Bereiche Grunderwerb, Baukosten und Ausstattung.

Für die Ermittlung der Kostenbeteiligung der Stadt Konstanz an den Investitionskosten lag die tatsächliche Nutzung in Form von Nutzungsrechten über die Dauer von 50 Jahren unter der Berücksichtigung, dass die Stadt Konstanz keine Eigentumsrechte an der Halle erwirbt, zu Grunde.

Der Prozentsatz von 28,1 % wird als Anteil der Stadt Konstanz an den tatsächlich entstehenden Baukosten verwendet. Maßgeblich sind die dem Landkreis Konstanz tatsächlich entstehenden Investitionskosten der Sporthalle (Investitionskosten zuzüglich nicht abziehbarer Vorsteuern sowie abzüglich etwaiger Förderzuschüsse). Dies gilt auch, soweit sich diese nachträglich ändern, zum Beispiel infolge von § 15a UStG.

Auf Basis der Kostenberechnung beträgt der Anteil der Stadt Konstanz an den Baukosten vorläufig rd. 4,13 Mio. EUR.

Die Ausstattung mit Turn- und Sportgeräten soll zunächst soweit möglich aus dem Bestand der Zeppelin-Gewerbeschule und der Wessenberg-Schule gedeckt werden. Kosten für zusätzlich notwendige Ausstattung trägt die Stadt Konstanz.

Weiter übernimmt die Stadt Konstanz die Kosten für den zusätzlich notwendigen Grunderwerb. Dabei wurde die Mehrfläche einer Drei-Feld-Halle und die zugehörige Abstandsfläche berücksichtigt. Anteilig am Kaufpreis des Grundstücks ergibt sich ein Zahlbetrag von rd. 227.000 EUR.

Eine erste Zahlung in Höhe der Beteiligung am Grunderwerb und der hälftigen vorläufigen Baukosten soll bei Baubeginn erfolgen und eine zweite aktualisierte Rate nach vorliegender Schlussrechnung des Gebäudes.

### Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie Betriebs- und Unterhaltungskosten

Das komplette Gebäude wird vom Landkreis betrieben und verwaltet. Es erfolgt eine Weiterverrechnung von Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten an die Stadt Konstanz. Hierfür soll ein einfach zu handhabender Schlüssel dienen. Die Stadt Konstanz trägt die anteiligen Kosten für ihre Nutzung in Höhe von 28,1 %, der Landkreis für 71,9 %. Dies gilt nicht in Fällen von durch den Landkreis Konstanz zu vertretenden Gründen, die einen Nutzungsausfall für die Stadt Konstanz zur Folge haben.

Anlagen  
entfällt

Art der Aufgabe

- Staatliche Aufgabe
  Selbstverwaltungsaufgabe - Pflichtaufgabe  
 Selbstverwaltungsaufgabe - Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen (siehe Strategietabelle)

- keine Auswirkungen  
 Auswirkungen auf:

Strategie-Nr.: 40 Handlungsfeld: Klimaschutz

Leistungsziel: Bereitstellung von ausreichenden Büro- und Arbeitsräumen zur Sicherstellung eines funktionierenden Dienstbetriebes unter Berücksichtigung einer klimaneutralen Verwaltung bis 2040. Instandhaltung der Gebäude der beruflichen Schulen sowie der SBBZ zur langfristigen schulischen Nutzung unter Berücksichtigung der Klimaneutralität bis 2040.

Maßnahme: Projekt

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input checked="" type="checkbox"/> mehrjährig	14,7 Mio. EUR	2025 - 2029
Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung		
	2,29 Mio. EUR	2026
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input checked="" type="checkbox"/> mehrjährig	2,07 Mio. EUR	2029
Nettoauswirkungen	10,34 Mio. EUR	2025 - 2029

- Mittel sind im Haushalt (2024) veranschlagt

Die Mittel für die notwendigen Baukosten der Sporthalle sind im Haushalt im Rahmen der Gesamtbaukosten veranschlagt. Durch die Beteiligung an den Grunderwerbskosten und der ersten Rate der Baukosten wird im Jahr 2026 mit einem Ertrag in Höhe von 2,29 Mio. EUR gerechnet. Mit einem weiteren Ertrag in Höhe von rd. 2,07 Mio. EUR (vorläufig auf Basis der Kostenberechnung) wird in 2029 nach Abschluss der Gesamtmaßnahme gerechnet. Dies refinanziert anteilig die Grunderwerbskosten aus dem Jahr 2019 sowie die entstehenden Baukosten.