

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

A) Öffentlicher Teil

Nr. 31

Zur Tagesordnung und den Protokollen der letzten Sitzungen

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde.

Diskussion:

- GRM Kasper beantragt zur Tagesordnung, TOP 10 - Antrag auf Erwerb einer Fläche „Alter Kindergarten“, weiteres Vorgehen – in den öffentlichen Teil der Sitzung zu verlegen.
Der Erste Bürgermeister erklärt, dieser TOP sei aufgrund der Angaben zu einem möglichen Verkaufspreis im nichtöffentlichen Teil angesetzt worden, könne aber bei Weglassen der Verkaufsmodalitäten in den öffentlichen Teil vorgezogen werden.

Beschluss:

TOP 10 - Antrag auf Erwerb einer Fläche „Alter Kindergarten“, weiteres Vorgehen – wird in den öffentlichen Teil der Sitzung verlegt.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Weitere Einwände zur Tagesordnung bestehen nicht. Die Protokolle des nichtöffentlichen Teils der letzten Sitzungen liegen im Übrigen auf und gelten als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Diskussion:

- GRM Rummel bittet um Änderung des Protokolls vom 05.05.2020 zu Beschluss Nr. 13, Vorberatung zur Bestellung der Mitglieder in Zweckverbänden. Bei der Diskussion machte er den Vorschlag, einen der drei Sitze an die Opposition zu vergeben, nicht wie angegeben drei.

Ohne Beschluss: Anwesend: 20

Nr. 32

Bekanntmachung aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung wurde für den Ersten Bürgermeister eine monatliche Dienstaufwandsentschädigung von 598,85 € beschlossen.

Für den Zweiten Bürgermeister wurde eine monatliche Entschädigung von 690,43 € festgesetzt.

Ohne Beschluss: Anwesend: 20

Nr. 33

Neubau einer Reithalle, Nähe Einmußerstr. 5, FINr. 36, Gemarkung Oberschambach

Diskussion:

- GRM Rummel stellt die landwirtschaftliche Privilegierung in Frage.
Geschäftsleiter Zeitler erklärt, ein Landwirt könne auch Pferde halten und verweist auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums vom 20. Dezember 2016, die Privilegierung werde jedoch durch das Amt für Landwirtschaft geprüft.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Vor Baugenehmigung ist durch das Amt für Landwirtschaft die ausreichende Privilegierung zu prüfen.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 34

Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Lindenstr. 25, FINr. 741/4, Gemarkung Saal a.d.Donau

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 35

Neubau eines Nebengebäudes, FINr. 7, Gemarkung Oberteuering

Diskussion

- Auf Nachfrage von GRM Schmid zur Nutzung des Gebäudes erklärt der Erste Bürgermeister, dass es sich um einen Schuppen oder eine Garage handle und nicht als Wohnraum oder Werkstatt verwendet werden dürfe.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 36

Neubau einer Doppelgarage, Blumenstr. 4, FINr. 472/12, Gemarkung Mitterfecking

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 37

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von ca. 24 Wohneinheiten mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Hauptstr. 65 FINr. 963 und 963/3, Gemarkung Saal a.d.Donau; Neuplanung

Geschäftsleiter Zeitler stellt die angepasste Lageplanvariante vor, bei der der längere Baukörper weiter eingekürzt wurde und sich somit in derselben Flucht befindet wie der kürzere Baukörper. Diese Neuplanung richtet sich nach den in der Sitzung des Bauausschusses vom 09.04.2020 besprochenen Vorgaben.

Diskussion

- GRM Kasper spricht sich für die vorgestellte Neuplanung aus.
- GRM Schmid möchte wissen, ob der Aufzug am kleinen Gebäude weiter von der Straße zurückversetzt im Gelände errichtet werden kann.
Geschäftsleiter Zeitler antwortet, dies könne angeregt werden.
- GRM Schwikowski ist mit der Planung nicht einverstanden, zwar sei die Flucht übernommen worden, jedoch käme es auch auf den Abstand zur Straße an.
- Auf Nachfrage von GRM Schwikowski erklärt der Erste Bürgermeister, dass die Parkplätze im Norden unverändert geblieben seien.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

- In diesem Zusammenhang erinnert GRM Schwikowski an seine Anregung zum Erlass einer Stellplatzverordnung für die Gemeinde.
Geschäftsleiter Zeitler erklärt, derzeit gelte die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung.
Bei Antragstellung seitens der SPD-Fraktion werde man Entwürfe für eine eigene Stellplatzverordnung vorbereiten, so der Erste Bürgermeister.
- GRM Kasper schließt sich der Bitte von GRM Schmid an, den Aufzug nach hinten zu verlegen.
- Auf Nachfrage von GRM Rummel führt Geschäftsleiter Zeitler aus, dass die Abstandsfläche 1 h bis zur Straßenmitte sei.
- Weiter möchte GRM Rummel wissen, wie groß die Wohneinheiten sein werden und moniert die Anzahl der Parkplätze. Berücksichtigt werden müssten dann auch die parkenden Fahrzeuge auf der Straße in Zusammenhang mit der Feuerwehr gegenüber.
Geschäftsleiter Zeitler informiert, dass die Vorgaben wie im Baugebiet „Heide V“ gelten, also 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Bei den Wohnungen handle es sich um Zwei- bis max. Vierzimmerwohnungen. 36 Parkplätze seien ausgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt mit dem Vorschlag, bei dem kleineren Gebäude den Aufzug ins Gelände zurück zu setzen.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 38

Parkplatz „Untere Pfarrerwiese“; Sachstand

Der Erste Bürgermeister berichtet über den derzeitigen Stand des Parkplatzes „Untere Pfarrerwiese“. Es sind 48 Parkplätze mit zwei Behindertenparkplätzen geplant. Derzeit steht die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Ausgleichsfläche noch aus. Nach Befürwortung der Vorgaben kann eine Ausschreibung mit Vergabe erfolgen.

Diskussion:

- Auf Nachfrage von GRM Schwikowski zur vorhandenen Hochspannungsleitung erklärt der Erste Bürgermeister, dass diese durch die Bayernwerk AG in die Erde verlegt werde. Geplant sei darüber hinaus eine Erdverlegung bis zum Ringweg. Die Zustimmung der Grundstückseigentümer muss hierzu erst noch eingeholt werden.
- GRM Kasper sieht keinen Bedarf für die Parkplätze. Er glaubt nicht, dass einkaufende Personen hier parken werden und befürchtet eher eine Abstellfläche für Langzeitparker. Der Erste Bürgermeister entgegnet, die Parkplätze seien u.a. für die Arbeitnehmer z.B. der umliegenden Banken, Büros oder der Bäckerei gedacht. Gebühren seien nicht geplant.
- GRM Kasper legt dar, es sei nicht Aufgabe der Gemeinde, für die Gewerbetreibenden Parkplätze zu schaffen.
- Dem widerspricht GRM Fuchs. Die Geschäftsentwicklung innerorts sei sowieso problematisch und jede Maßnahme zur Belebung des Orts schlage sich auf die Geschäftswelt nieder und trete dem Geschäftsterben entgegen. Deshalb sei es wichtig, darauf zu achten, was der Markt benötige und wie man es den Geschäften leichter machen könne.
- GRM Russ ist der Meinung, der Parkplatz sei eher dem entstehenden Gebäude beim Kirchplatz dienlich und für Feste, jedoch nicht für die Geschäfte. Zudem sehe man am Parkplatz bei der Christkönigskirche, dass dieser meist verwaist sei.
Der Erste Bürgermeister erwidert, in das neue Gebäude am Kirchplatz käme auch eine Bücherei. Die Parkplätze der „Unteren Pfarrerwiese“ seien u.a. auch für die Besucher und Beschäftigten bzw. Praxen des Gebäudes gedacht.
- GRM Rummel sieht keine vorausschauende Planung. Die UW habe in 2017 einen Antrag auf Einführung von Kurzzeitparkplätzen im Ortskern gestellt. Durch diese Veränderung der Parksituation hätte sich zeigen können, ob zusätzlicher Bedarf nötig ist.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Ohne Beschluss: Anwesend: 20

Nr. 39

Verbesserung der Internetanbindung des Rathauses – Glasfaseranschluss

Die Firma Breitbandberatung Bayern GmbH hat im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft die Ausschreibung eines Glasfaseranschlusses für das Rathaus in Saal begleitet.

Der Anschluss von Rathäusern und Schulen wird im Rahmen der Richtlinie zur Förderung von Glasfaseranschlüssen und WLAN für öffentliche Schulen und Rathäuser durch den Freistaat Bayern mit 80 bzw. 90 % gefördert.

Bei der Ausschreibung wurden folgende Anbieter zur Angebotsabgabe aufgefordert:

- Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Am Saarlarm 1, 66740 Saarlouis
- Vodafone GmbH, Region Süd, Betastr. 6-8, 85774 Unterföhring
- T-System International GmbH, Vertrieb öffentliche Auftraggeber, Dachauer Str. 651, 80995 München

Lediglich von T-Systems wurde ein Angebot abgegeben. Inexio hat nicht reagiert, Vodafone hat mitgeteilt, dass derzeit kein attraktives Angebot unterbreitet werden kann.

So war für das Rathaus lediglich das Angebot von T-Systems vom 08.01.2020 in Höhe von 34.014,06 € durch die Breitbandberatung Bayern GmbH zu werten.

Das Planungsbüro empfiehlt, auf Basis des Angebotes von T-Systems einen Förderantrag bei der Regierung von Niederbayern zu stellen. Es wird eine Förderung von 80 % der Kosten erwartet, der gemeindliche Eigenanteil würde sich somit auf 6.802,81 € belaufen.

Bei positivem Bescheid der Regierung von Niederbayern wäre der Auftrag an T-Systems zu erteilen.

Diskussion:

- GRM Fuchs regt eine Backuplösung über einen Zweitanbieter an.
Der Erste Bürgermeister verspricht, dies abzuklären und das Gremium entsprechend zu informieren.
- Auf Nachfrage von GRM Schwikowski erklärt der Erste Bürgermeister, dass das Rathaus bisher durch Kupferleitungen erschlossen ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, der Vergabeempfehlung des Planungsbüros zu folgen und bauauftragt die Verwaltung, den Förderantrag zur Anbindung des Rathauses bei der Regierung von Niederbayern zu stellen und bei positivem Bescheid den Auftrag an T-Systems auf Grundlage des Angebotes vom 08.01.2020 zu erteilen.

Nach Abschluss der Maßnahme sind die Fördermittel bei der Regierung von Niederbayern zeitnah abzurufen.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 40

Entwicklung einer Multifunktionshalle; Vorstellung der Grundlagen zur Bedarfsplanung durch das Planungsbüro eloprop GmbH, Herrn Kästler

Herr Kästle vom Planungsbüro eloprop GmbH stellt dem Gremium die Grundlagen zur Bedarfsplanung vor.



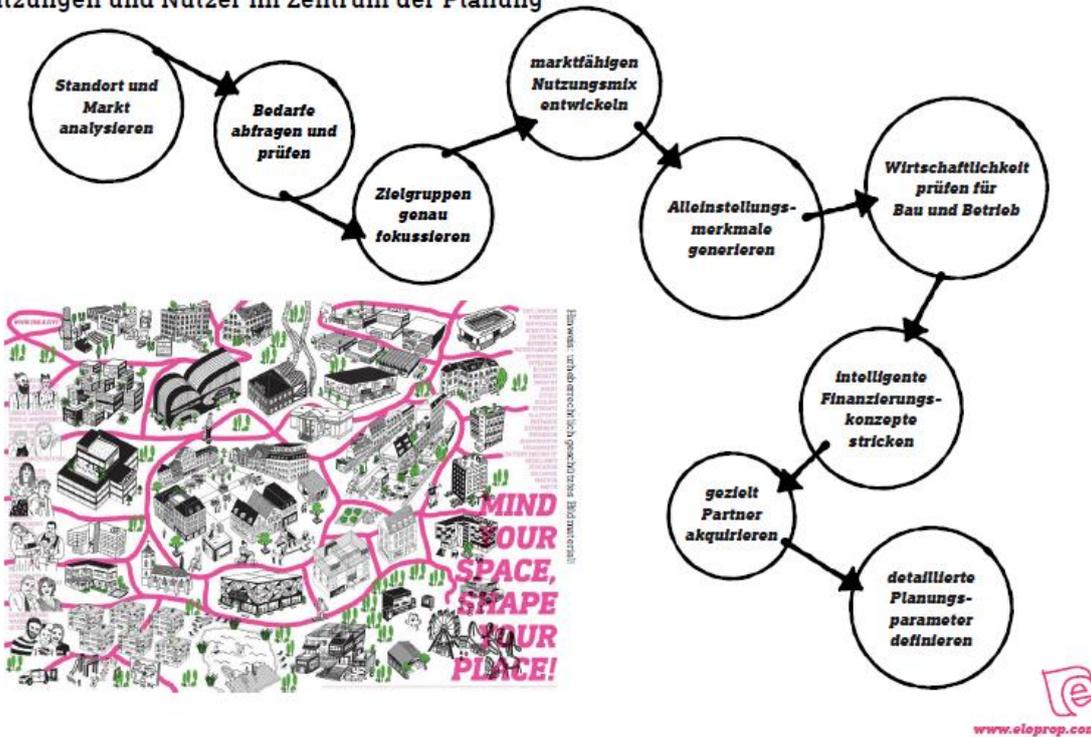
YOUR REAL ESTATE AGENCY. CLEVER. CREATIVE. CONFIDENT.

Gemeinde Saal a. d. Donau ENTWICKLUNG EINER MULTIFUNKTIONSHALLE BZW. EINES MULTIFUNKTIONSGEBÄUDES

Nutzungskonzept mit Bedarfsermittlung,
 Standort- und Wettbewerbsanalyse,
 Wirtschaftlichkeits-Check,
 Betreibermodelle,
 Finanzierungsplan

SYSTEMATIK DER PROJEKTENTWICKLUNG

Nutzungen und Nutzer im Zentrum der Planung



NUTZERBEDARFE

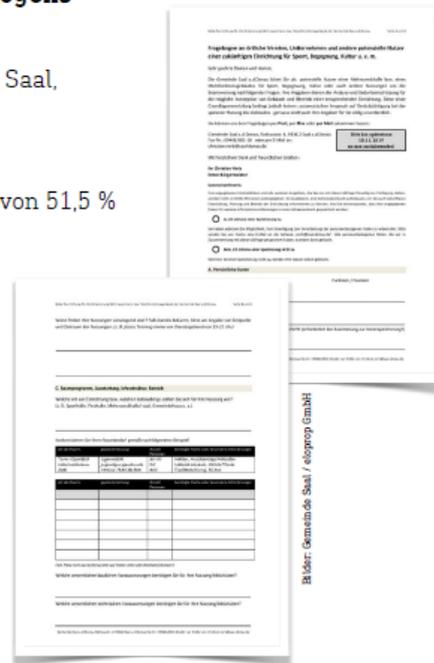
Bedarfsabfrage mit Hilfe eines Nutzerfragebogens

1. Statistische Auswertung

- ▶ 101 abgefragte Nutzer-/Interessengruppen aus Saal, davon:
- ▶ 25 Unternehmen
- ▶ 76 Vereine
- ▶ 52 Feedbacks, ergibt eine repräsentative Quote von 51,5 %

2. Fazit

- ▶ sehr gute Rücklaufquote
- ▶ Raumbedarf vorhanden
- ▶ breites Spektrum an potenziellen Nutzungen und Nutzern vorhanden



NUTZERBEDARFE

Nutzeranforderungen an Raumprogramm

konkreter Raumbedarf sportlicher Nutzungen
Turn-/Sportfeld für Bewegung + Spiel für 30-50 Personen mit Matten, Musikanlage, 2 kleine Tore; Mehrzweckraum für hausaufgaben- und Betreuungszeit f. ca. 20 Personen mit Materialschrank, Stühle/Tische; Saal für Feiern für 60-70 Personen mit Stühlen und Tischen
Halle für Budo für 30 Personen mit Matten; Aufenthaltsraum für Workshops für 30 Personen mit Tischen, Stühlen, Bacherel, Baro für 5 Personen mit Schranken, Tischen und Stühlen (für Waffen, PC etc.); Lager für Restmatten, Werbung mit Regalen; WC/Duschen für je 2 Personen; Umkleiden für 15 Personen mit Spinden, Banken
Turn-/Sportfeld für Turnstunden für 30-40 Personen mit Matten, CD-Player, Turngeräte; Mehrzweckraum für Interne Festlichkeiten für ca. 100 Personen mit Stühlen und Tischen
Mehrzweckraum f. Tanzgruppe für 30-50 Personen, mit Musikanlage
Gymnastikraum für 20 Personen, evtl. mit Spiegel und Gymnastikhilfsmittel
Sportfeld für Fußball für 15 Personen
Sportfeld für Fußball für 15 Personen
vgl. Studentafel - Schulsport ca. 20-28 Personen, Mehrzwecksaal f. Konferenzen, Fortbildungen f. ca. 40-100 Personen

NUTZERBEDARFE

Nutzeranforderungen an Raumprogramm - Fortsetzung

konkreter Raumbedarf gesellschaftlich-kultureller oder auch wirtschaftsnaher Nutzungen
Mehrzweckraum für Elternabend für 200-300 Personen, für Martinster für 400-600 Personen, Faschingster für 300-600 Personen mit Stühlen, Tischen und Küche
Festsaal für Hochzeiten, Bälle, Kabarett für 500< Personen mit Stühle/Tische, Ausgabe + Schankanlage
kleiner Saal für Versammlung für 20-50 Personen, großer Saal für Infoveranstaltung für 30-100 Personen mit Tischen, Stühlen, Leinwand, Beamer, Lautsprecher, Mikrofon
Saal für Versammlung für 80-120 Personen mit Musikanlage, Stühle, Tische, Bühne
Mehrzweckraum für Betriebsversammlung für 80 Personen mit Stühlen, Rednerpult
Mehrzweckraum für Sitzungen und Übergabe von Gewinnern der Preisausschreiben für 20-30 Personen mit Tischen und Stühlen
Saal für Vorträge, Mehrzweckraum für Sitzungen für ca. 25 Personen, leicht zu erreichen und barrierefrei
Foyer für Ausstellung, Hangesystem an den Wänden evtl. entspr. Beleuchtung

NUTZERBEDARFE

Nutzeranforderungen an Raumprogramm - Fortsetzung

konkreter Raumbedarf dauerhafter Betreuungsangebote
großer Aufenthaltsraum für 20-30 Personen mit ca. 100 qm, mit Küche, Theke und Medienraum
Turn-/Sportfeld für Bewegung + Spiel für 30-50 Personen mit Matten, Musikanlage, 2 kleine Tore; Mehrzweckraum für hausaufgaben- und Betreuungszelt f. ca. 20 Personen mit Materialschränk, Stühle/Tische; Saal für Feiern für 60-70 Personen mit Stühlen und Tischen

NUTZERBEDARFE

Nutzeranforderungen an Raumprogramm - Fortsetzung

konkreter Raumbedarf Lagerräume/-flächen
Lagerraum im Keller, Zugang durch separaten Eingang von Außen mit mind. 2 m Breite, evtl. mit Rampe, Raumgröße 150-200 qm, für Requisiten+Kostenumme (ca. 40-80 qm), Bahnteile (ca. 80-80 qm), Technik (ca. 60-80 qm)
Lagerraum ca. 50 qm
Lagerraum für Materialaufbewahrung ca. 30 qm

10

NUTZERBEDARFE

Nutzer-Workshop am 18.12.2019 - Gasthaus in der Heide, Saal



Auf Basis der Bedarfsabfrage wurden alle Vereine und Unternehmen, die Bedarfe angemeldet haben zu einem Workshop eingeladen, bei dem die unterschiedlichen Wünsche und Nutzungsanforderungen diskutiert, detailliert und zusammengeführt wurden. Darauf basierende durften die TeilnehmerInnen skizzieren, wie die zukünftige Multifunktionshalle bzw. deren Raumprogramm aussehen und auf dem dafür vorgesehenen Grundstück platziert werden könnte.

11

NUTZERBEDARFE

Ergebnisse Nutzer-Workshop: grundsätzliche Ausrichtung

- › Berücksichtigung verschiedener Interessen:
 - Vereine:
sportliche Anforderungen
 - Gemeinderat:
Dorfgemeinschaft, Wirtschaftlichkeit,
Kompromiss zwischen Bedarf und machbarer
bzw. finanzierbarer Lösung
- › Ausweichmöglichkeit zur Schulturnhalle:
diese ist nicht zu klein, sondern zu stark belegt
- › eigene Sporthalle im Gegensatz zur Schulturnhalle
auch während der Schulferien nutzbar
- › keine Konkurrenz für Wirtshaus

13



www.eloPROP.com

NUTZERBEDARFE

Ergebnisse Nutzer-Workshop: Nutzungsanforderungen

- › Planung für den täglichen Bedarf, neben sportlichen Nutzungen/Veranstaltungen auch für Yoga, Bauchtanz etc.
- › Ersatz für ehem. Turnhalle:
war für ca. 450 Personen tischbestuhlt
idealer Ort für Faschingsball
- › Kulturveranstaltungen (z. B. Monika Gruber),
vorbehaltlich Besucherkapazität, Parkplätze etc.
- › Freizeitangebote für Jugendliche (Jugendraum)
- › Cateringbereich mit Ausschank, Theke und Cateringküche
- › Platz für Bürgerfest (Halle, ggf. mit Festplatz):
bislange Zelt mit ca. 30x 10 m

14



www.eloPROP.com

NUTZERBEDARFE

Ergebnisse Nutzer-Workshop: räumliche Gestaltung

- › Sporthalle für Ballsport (wettkampftauglich)
- › Trennung der Räume für Yoga, Bauchtanz u. a. zu Fußball, Tischtennis etc. (räumlich/akustisch)
- › evtl. Halle mit darunter liegenden Trainingsräumen
- › Sport-/Bewegungs-/Betreuungsangebote für Senioren (Barrierefreiheit!)
- › repräsentierbarer Raum für Gewinnübergabe der Werbegemeinschaft
- › unempfindliche Beschaffenheit von Böden, Wänden (z. B. für Faschingsball, Partys o. a.)
- › multifunktionale Ausstattung
- › robuster Jugendraum mit separatem Eingang mit Spiel-/Sportgeräten (indoor und outdoor)

15



GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Bündelung Nutzerbedarfe

1. inhaltliche Nutzungsschwerpunkte

- › Fussball (2)
- › Kampfsport
- › Bewegungsangebote

- › Feierlichkeiten, Elternfeste (3)
- › Vorträge, Info-Veranstaltungen (3)
- › Ehrungen, Preisverleihungen (2)
- › Betriebsversammlungen, Mitgliederversammlungen (2)
- › Vorstandssitzungen, Tagungen, Konferenzen (2)
- › Schulfeste
- › Theater
- › Ausstellungen

- › Begegnungsangebote, offene Jugendarbeit
- › Schul-Projektstage
- › Kinderbetreuung

- › Lager (3)

Gebäudetyp ?



*Sporthalle,
Trainingscenter*



*Mehrzweckhalle,
Gemeindehaus,
Kulturzentrum,
Tagungshaus*



*Jugendhaus,
Kinderhort,*



Lagerhaus

16



STANDORT- UND UMFELDANALYSE

Standort der Mehrzweckhalle bzw. des Multifunktionsgebäudes

Flurstück Nr. 831/1 an der Lindenstraße

- Besichtigung des angedachten Grundstücks am 17.10.2019:
 - Besichtigung Lage/Umfeld, flankierende Einrichtungen, Anwohnersituation, Zufahrten etc.
 - Besichtigung Anbindung zum Ort, Erreichbarkeit fußläufig, sowohl mit Rad, PKW, ÖPNV
 - fußläufig vom Ortskern aus: ca. 15 Min.
 - mit dem Rad vom Ortskern aus: ca. 5 Min.
 - mit ÖPNV: ca. 15-Min-Takt, Bushaltestellen in der Abensberger oder Kelheimer Str.
 - mit PKW: über Lindenstraße von Norden von Süden, über Birkenstr. von Osten
 - Klärung Sichtachse zur Bundesstraße: bedingt gegeben (je nach Höhe und Standpunkt)
 - Klärung Verfügbarkeit benachbarter Grundstücke: derzeit in Privateigentum
 - Klärung Beschlüsse zur Bauleitplanung: ggf. vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Standortmöglichkeiten: abhängig von Art und Größe des Gebäudes, Anzahl Stellplätze etc.



17

STANDORT- UND UMFELDANALYSE

Standort der Mehrzweckhalle bzw. des Multifunktionsgebäudes

Flurstück Nr. 831/1 an der Lindenstraße

- verfügbare Grundstücksfläche

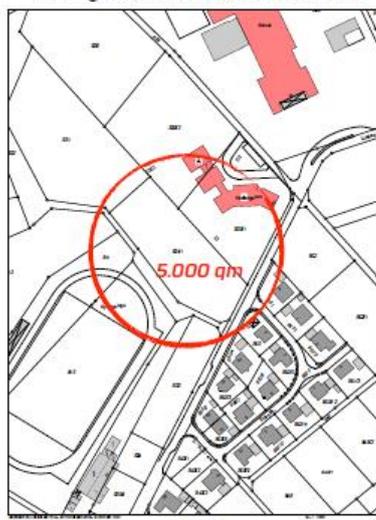


Bild: Gemeinde Saal



Erweiterung Kindergarten

18

STANDORT- UND UMFELDANALYSE

Standort der Mehrzweckhalle bzw. des Multifunktionsgebäudes

Flurstück Nr. 831/1 an der Lindenstraße

- Ausrichtung der „Entree-Situation“ zur Straße mit Festplatz zu Schule, Bewegungspark



Bild: Gemeinde Saal

Grundstück:

- Grundfläche: ca. 5.000 qm
- Erweiterung Kindergarten: ca. 20 % Gebäude, Abstandsflächen
- verfügbare Fläche: ca. 4.000 qm

Gebäudemaße:

- kleinere Mehrzweckhallen oder Einfeldturnhallen lt. BKi: ca. 900-1.200 qm BGF
- Einfeldturnhallen ca. 15 x 27 m entspr. 405 qm gem. DIN 18032
- Mehrzweckhallen ab 17 x 32 m jeweils zzgl. Nebenräume wie Umkleiden Künstlergarderoben, Lager, Küche, Foyer etc.

19



www.eloprop.com

STANDORT- UND UMFELDANALYSE

Standort der Mehrzweckhalle bzw. des Multifunktionsgebäudes

Flurstück Nr. 831/1 an der Lindenstraße

- Ausrichtung der „Entree-Situation“ zu Schule, Kindergarten und Bewegungspark

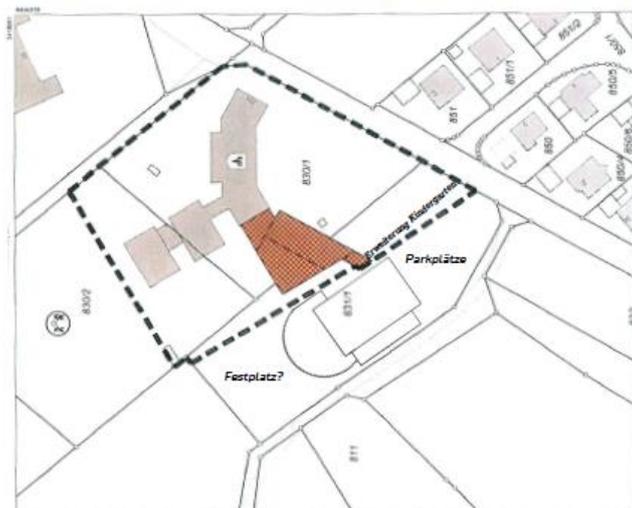


Bild: Gemeinde Saal

Stellplätze:

- Versammlungsstätten mit überörtlicher Bedeutung, gilt für Mehrzweckhallen: 1 Stellplätze je 5 Sitzplätze gem. GaStellV

vereinfachte Beispielrechnung:
405 qm Hallenfläche,
davon ca. 75 % besucherrelevant;
gem. VstättVO 2 Besucher je qm
reihenbestuhlt = ca. 600 Personen
entspr. ca. 120 Stellplätzen und
einer Parkfläche von ca. 3.000 qm
(je nach Planung ca. 25 qm/Stellpl.)

20



www.eloprop.com

STANDORT- UND UMFELDDANALYSE

Standort der Mehrzweckhalle bzw. des Multifunktionsgebäudes

Flurstück Nr. 831/1 an der Lindenstraße

► Visualisierung Verkehrsanbindung/-fluss:



Bild: google.maps, Zugriff am 05.12.2019, rote Linien eloprop GmbH

„HEATMAP“
Besucherströme, Verkehrsfluss

Anmerkung:

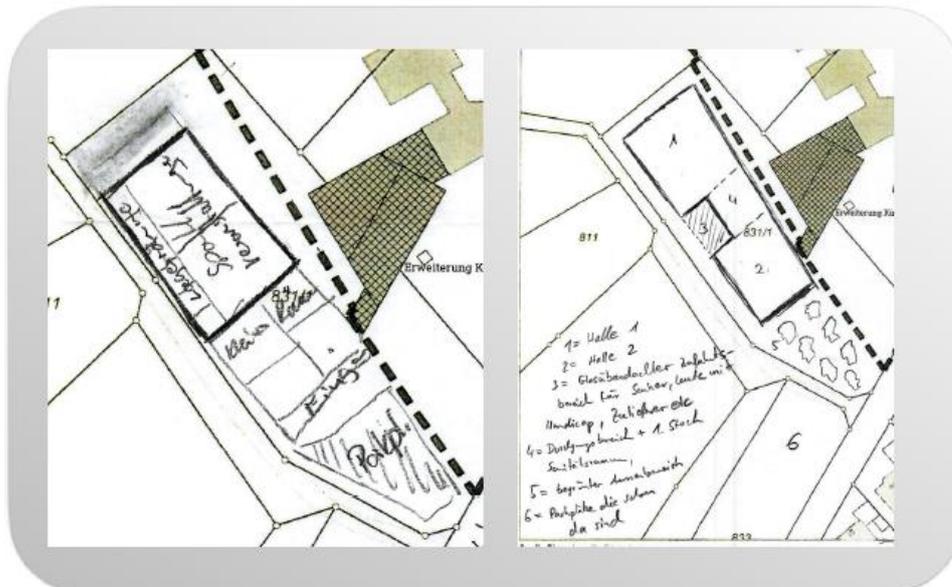
evtl. Optimierung ÖPNV-Anbindung erforderlich! (z. B. durch eigene Bushaltestelle)

21



GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Ergebnisse Nutzer-Workshop: Skizzen der Teilnehmer zur Gebäudegestaltung



Hinweis: Es liegen weitere Skizzen vor, gleichartige oder sehr ähnliche wurden jedoch nicht wiederholt dargestellt.

22



GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Ergebnisse Nutzer-Workshop: Skizzen der Teilnehmer zur Gebäudegestaltung



Hinweis: Es liegen weitere Skizzen vor, gleichartige oder sehr ähnliche wurden jedoch nicht wiederholt dargestellt.

23

GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Ergebnisse Nutzer-Workshop: Skizzen der Teilnehmer zur Gebäudegestaltung



Hinweis: Es liegen weitere Skizzen vor, gleichartige oder sehr ähnliche wurden jedoch nicht wiederholt dargestellt.

24

GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Ergebnisse Nutzer-Workshop: Skizzen der Teilnehmer zur Gebäudegestaltung



Hinweis: Es liegen weitere Skizzen vor, gleichartige oder sehr ähnliche wurden jedoch nicht wiederholt dargestellt.

25

GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Ergebnisse Nutzer-Workshop: Skizzen der Teilnehmer zur Gebäudegestaltung



Hinweis: Es liegen weitere Skizzen vor, gleichartige oder sehr ähnliche wurden jedoch nicht wiederholt dargestellt.

26

GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Ergebnisse Nutzer-Workshop: Skizzen der Teilnehmer zur Gebäudegestaltung



Hinweis: Es liegen weitere Skizzen vor, gleichartige oder sehr ähnliche wurden jedoch nicht wiederholt dargestellt.

27



GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Bündelung Nutzerbedarfe

2. Art der gewünschten Einrichtung

- ▶ Mehrzweckhalle: 8 Nennungen
- ▶ Sporthalle - 5 Nennungen
- ▶ Gemeindehaus - 4 Nennungen
- ▶ multifunktionale Räume - 2 Nennungen
- ▶ Lagerräume - 3 Nennungen

DESIGN-THINKING-PROZESS...

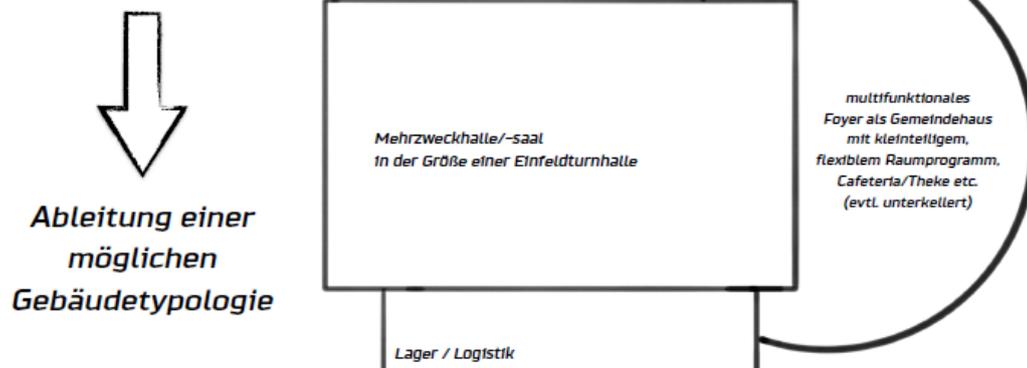


Bild: eloprop GmbH

Wichtiger Hinweis: nur schematische Darstellung, zudem nicht maßstäblich!

GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Konkrete Planungsparameter auf Basis der Bedarfsermittlung

Raumbezeichnung	Größe	Nutzungen	besondere Anforderungen
Einfeldturnhalle	mind. 405 qm (15x27m) gem. DIN 18032	Balleport, Kampfsport, Tischtennis, Gymnastik etc.	wettkampftauglich, mit Besucherplätze (Tribüne/Galerie), robuste Gestaltung von Wänden, Böden für Veranstaltungen (z. B. Faschingsbälle), Fenster verdunkelbar
Umkleiden	ca. 100 qm für 2 Umkleiden mit WCs und Duschräumen, Raum f. Lehrer/Schiedsrichter	Umkleiden/Duschen Sport	möglichst robust
Multifunktionsraum 1	ca. 40 qm, kombinierbar mit MFR 2+3	Gymnastik, Tanz	mit Fenster, ggf. mit Tür ins Freie, verdunkelbar, mit Spiegel an der Wand, ggf. Balletstange
Multifunktionsraum 2	ca. 40 qm, kombinierbar mit MFR 1+3	Bewegung, Yoga, Spiel, Tanz, Gymnastik	mit Fenster, ggf. mit Tür ins Freie, verdunkelbar.
Multifunktionsraum 3	ca. 40 qm, kombinierbar mit MFR 1+2	Betreuung, Spiel, Besprechungen, Workshops o. a.	mit Fenster, ggf. mit Tür ins Freie, verdunkelbar.
Foyer/Aula	ca. 200 qm	Ausgabe Getränke/Spisen bei Wettkämpfen, Veranstaltungen etc., kl. Empfänge, Vorträge.	separate WCs, Behinderten-WC, Barrierefreiheit, verdunkelbar
Jugendraum	ca. 75 qm	Jugendtreff, Spiele, Workshops, Geburtstagsfeiern o. a.	besonders robuste Gestaltung, mit kl. Teeküche (z. B. Küchenzeile) und direktem Zugang von Außen
Geräteraum Turnhalle	ca. 14 x 4,5 qm (63 qm) + 10 x 4,5 (45 qm), Trennung Sport / Stühle, Tische, Technik o. a.	Lagerung Turngeräte (z. B. Tischtennisplatten, Töne, Stühle/Tische, Bühnenpodeste, Veranstaltungstechnik)	ebenerdig, barrierefrei, ggf. Zugang von Außen
Geräteraum MF-Räume	ca. 25 qm	Lagerung Matten, Spielgeräte etc.	Ausstattung mit abschließbaren Schränken (z. B. für unterschiedliche Nutzer, Gruppen, Vereine)
Cateringküche	Cateringküche mit ca. 30 qm, gefliest, beheizt, mit Starkstromanschlüssen, Fettabscheider etc., Ausstattung mit Anrichtflächen, Spülbecken (keine Geräte)	reine Cateringküche, nutzbar für Vereine oder externe Caterer (z. B. bei Hochzeiten)	Zugang sowohl zur Halle als auch zum Foyer/Aula, direkter Zugang von Außen mit Zufahrt/Stellplatz (für Anlieferung Caterer, Brauerei o. a.)
Gastro/Lager	ca. 35 qm	Aufbewahrung Getränkeboxen, Lebensmittel, Speisen, Leergut etc.	Getränkelager (Kühlzeile), separate Kühlzeile für Speisen, Leergutlager, Putzraum
variable Lagerräume	ca. 250 qm, aufgeteilt in 3-4 Räume	Lagerung von Equipment, Requisiten etc. von Vereinen	Zugang sowohl von innen und außen, direkte Zufahrt
Außenbereich	verbleibende Grundstücksfläche, Gestaltung von Wegen von Schule, Bewegungspark, Kindergarten/Kita sowie Parkflächen	Terrasse vor Aula/Foyer für kl. Empfänge (z. B. bei Hochzeiten), Raucherbereich, Bereich für Sport-/Spielgeräte (z. B. mobile Halbtipes für Skater)	möglichst versiegelte Fläche für Reinigungsfreundlichkeit und Multifunktionalität
Parkplatz	lt. Stellplatzverordnung	Parken sowie als Festplatz (für Bierzelt) nutzbar	durchlässige Oberfläche

Hinweis: Die Darstellung zeigt die wesentlichen Parameter, die sich aus der Bedarfsermittlung, offiziellen Richtgrößen und Recherche ergeben haben, ohne Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit!

29

BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Beispiele zur Orientierung

5100-0081 Mehrzweckhalle, Aula BRI 7.172m³ BGF 975m² NUF 609m²



Mehrzweckhalle mit 400 Zuschauerplätzen, einer Bühne und einer Aula. Mauerwerksbau, Holzdachstuhl.

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 69 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN276

BGF 1.861 €/m²

Planung: Architekturbüro Prell und Partner; Hamburg veröffentlicht: BKI Objektdaten N13

5100-0042 Sport- und Mehrzweckhalle BRI 5.716m³ BGF 1.995m² NUF 927m²



Mehrzwecknutzung Sport und Veranstaltungen. Stahlstützen, Holzbinder, Pfosten-Riegel-Fassade.

Land: Bayern
Kreis: Starnberg
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 34 Wochen
Kennwerte: bis 1. Ebene DIN276

BGF 1.497 €/m²

Planung: Barth Architekten GbR; Gauting veröffentlicht: BKI Objektdaten N9

Bildquelle: Bezahlten Gebäude Neubau 2019, Statistische Kennwerte für Gebäude, Bezahlteninformativzentrum Deutscher Architektenkammern (DzA)

30

BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Beispiele zur Orientierung

5100-0022 Sport-, Mehrzweckhalle	BRI 5.661m ³	BGF 1.206m ²	NUF 899m ²
	Mehrzweckhalle mit abteilbarer Bühne für Schulen und Vereine; Jugendraum unter der Bühne. Stb-Skelettbau.	Land: Baden-Württemberg Kreis: Tübingen Standard: unter Durchschnitt Bauzeit: 130 Wochen Kennwerte: bis 4.Ebene DIN276	BGF 1.814 €/m ²
Planung: Ackermann & Raff Freie Architekten BDA; Tübingen		www.bki.de	

5100-0028 Mehrzweckhalle	BRI 30.338m ³	BGF 5.700m ²	NUF 3.535m ²
	3-Feld-Sporthalle mit mobiler Tribüne und Nebenräume, Saal mit Kleinkunsthöhne, Foyer mit Garderobe, Kindergarten, Restaurant, Konferenzräume, Kraftsportraum, Jugendzentrum, Teilunterkellerung als Lagerflächen. Mauerwerksbau.	Land: Hessen Kreis: Wetterau, Friedberg Standard: Durchschnitt Bauzeit: 78 Wochen Kennwerte: bis 1.Ebene DIN276	BGF 1.952 €/m ²
Planung: Prof. Bremmer-Lorenz-Frielinghaus Planungsgesellschaft mbH; Friedberg		veröffentlicht: BKI Objektdatei N2	

Bildquelle: Beckertes Gebäude Neubes 2019, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Bebauungs- und Informationszentrum Deutscher Architektenkammer GmbH

31



BEST-PRACTICE-BEISPIELE

Beispiele zur Orientierung

5100-0110 Sporthalle (Einfeldhalle) - Passivhaus	BRI 6.259m ³	BGF 958m ²	NUF 638m ²
	Sporthalle (Einfeldhalle). Stb-Fertigteilbau und Mauerwerksbau.	Land: Niedersachsen Kreis: Osnabrück Standard: Durchschnitt Bauzeit: 47 Wochen Kennwerte: bis 1.Ebene DIN276	BGF 1.900 €/m ²
Planung: HÜdephl Ferner Architektur- und Ingenieurges. mbH; Osnabrück		veröffentlicht: BKI Objektdatei N15	

Bildquelle: Beckertes Gebäude Neubes 2019, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Bebauungs- und Informationszentrum Deutscher Architektenkammer GmbH

Anmerkung zu den dargestellten Beispielen:

Nur zur Orientierung, nicht zum direkten Vergleich geeignet! Die Beispiele unterscheiden sich hinsichtlich Größe, Raumprogramm, Bauweise, Gestaltung und Standort.

Die optimale Gebäudesituation kann nur durch eine individuelle Planung erzielt werden, wobei für eine wirtschaftliche Prüfung der Machbarkeit vorab entsprechende Werte (BKIs) bezgl. Kosten je Bruttogeschossfläche herangezogen werden können.

Als Grundlage für die Entwurfsplanung und Kostenberechnung werden nachfolgend die wesentlichen Eckdaten zum Raumprogramm definiert.

32



GEBÄUDE / RAUMPROGRAMM

Wirtschaftliche Planungsparameter auf Basis der Bedarfsermittlung

Flächenermittlung

- ▶ Summe Flächenangaben zu Räumen ergibt eine Nutzfläche von 1.348 qm
- ▶ zum Vergleich mit anderen dargestellten Einfeldhallen:
 - Bereinigung Lagerräume Vereine (250 qm)
 - Bereinigung Multifunktionsräume 1-3 (120 qm)
 - Bereinigung Jugendraum (75 qm)ergäbe eine Nutzfläche von 903 qm - für die reine Turnhallennutzung (vergleichbar!)
- ▶ Umrechnung Nutzfläche 1.348 qm auf Bruttogrundfläche lt. Vergleichswerten mit Faktor ca. 1,5 ergäbe Bruttogrundfläche von 2.022 qm
- ▶ Rechenbeispiel:
Kosten bei durchschnittlichen BKI-Daten von ca. 1.800 €/qm
ergäbe dann geschätzte Baukosten des Gebäudes (nur Kostengruppe 3+4 gem. DIN 276) von ca. 3,64 Mio. Euro (inkl. 19 % MwSt), zzgl. Herrichten/Erschließen des Grundstücks, Ausstattung, Honorare etc.
- ▶ Empfehlung für Planung:
Prüfung von Synergieeffekten bei Zusammenlegung von Räumen (z. B. Multifunktionsräume/Jugendraum) sowie separate wirtschaftliche Betrachtung der Kosten für Lagerräume (da ggf. auch dauerhaft vermietbar)

Hinweis: Die Darstellung zeigt die wesentlichen Parameter, die sich aus der Bedarfsermittlung, offiziellen Richtgrößen und Recherche ergeben haben, ohne Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit!

33



WETTBEWERBSANALYSE

konkurrierende Einrichtungen sozialer Aktivitäten

Beispiel: Jugendzentrum/-treff, Kinder- und Seniorenbetreuung o. a



35



WETTBEWERBSANALYSE

konkurrierende Einrichtungen bei sozialen o. ä. Aktivitäten

offene Treffpunkte/Einrichtungen vor Ort:

- Schulturnhalle
- Bewegungspark
- Hallenbad

Beurteilung:

Derzeit keine größere Versammlungsstätte, Bürgerhaus o. ä. mit multifunktionalem Raumprogramm als offener Treffpunkt bzw. für Jugendliche, Senioren, Vereine, Familien, private Feiern u. a. in Saal vorhanden.

WETTBEWERBSANALYSE

konkurrierende Einrichtungen bei sportlichen Aktivitäten

Beispiel: Fussballtraining, Gymnastik, Yoga o. a.



WETTBEWERBSANALYSE

konkurrierende Einrichtungen bei sportlichen Aktivitäten

Turnhallen im näheren Umkreis:

- › Schulturnhalle Saal
- › Schulturnhalle Bad Abbach
- › Städtische Turn- und Mehrzweckhalle Kelheim
- › Turnhalle Essing
- › Turnhalle Teugn
- › Mehrzweckhalle Schierling
- › Schulturnhalle Abensberg

Beurteilung:

Außer Schulturnhalle keine weitere Turnhalle am Ort bzw. in nächster Nähe vorhanden. Deshalb keine direkte Konkurrenz zur bestehenden Einrichtung erkennbar.

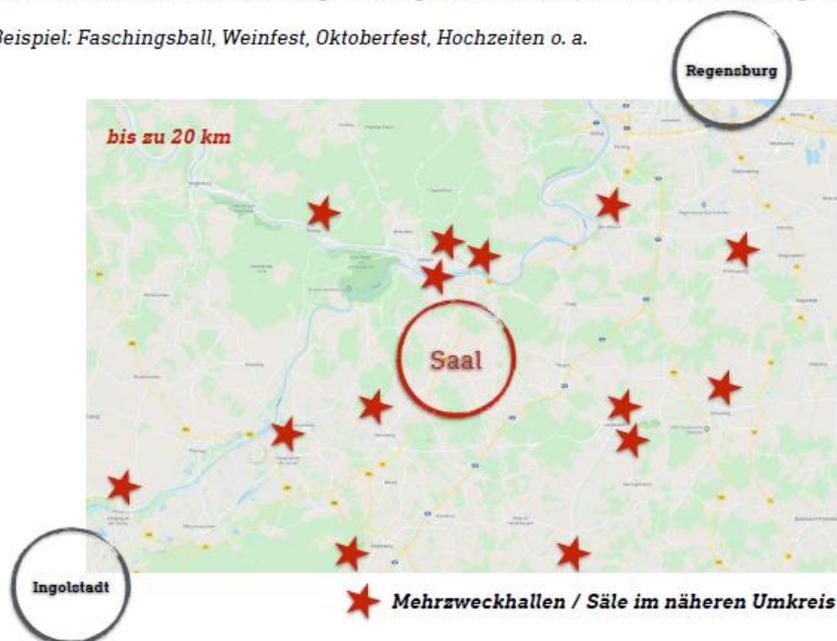
39

Hinweis: Die Darstellung zeigt die wesentlichen Einrichtungen, die sich aus der Recherche ergeben haben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

WETTBEWERBSANALYSE

konkurrierende Einrichtungen bei gesellschaftlichen Veranstaltungen

Beispiel: Faschingsball, Weinfest, Oktoberfest, Hochzeiten o. a.



41

WETTBEWERBSANALYSE

konkurrierende Einrichtungen bei gesellschaftlichen Veranstaltungen

Mehrzweckhallen/Säle im näheren Umkreis:

- Städtische Turn- und Mehrzweckhalle Kelheim
- Herrnsaal Kelheim
- Kursaal Bad Abbach
- Turnhalle Essing
- Bürgersaal Neustadt a. d. Donau
- Mehrzweckhalle Schierling
- Burgmayerstadl Langquaid
- Mehrzweckhalle Kösching
- Agnes-Bernauer-Halle Vohburg
- Goldbachhalle Ergoldsbach
- Mehrzweckhalle Eskara Essenbach
- Stadthalle Neutraubling
- diverse Veranstaltungsräume in Regensburg, Ingolstadt u. a.

Beurteilung:

überwiegend klassische und z. T. veraltete, wenig attraktive Hallen im näheren Umkreis, deshalb gutes Potenzial bei entsprechend attraktiver, unkonventioneller Gestaltung mit zusätzlichem, kleinteiligem Raumprogramm und flankierenden Einrichtungen (z. B. Bewegungspark, Festplatz u. a.)

Hinweis: Die Darstellung zeigt die wesentlichen Einrichtungen, die sich aus der Recherche ergeben haben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!

42



www.eloprop.com

WETTBEWERBSANALYSE

konkurrierende Einrichtungen bei kulturellen Veranstaltungen

Beispiel: bekannte Kabarettisten (Monika Gruber o. a.)



44



www.eloprop.com

WETTBEWERBSANALYSE

konkurrierende Einrichtungen bei kulturellen Veranstaltungen

größere Veranstaltungsstätten im Einzugsgebiet:

- Städtische Turn- und Mehrzweckhalle Kelheim
- Agnes-Bernauer-Halle Vohburg
- Mehrzweckhalle Eskara Essenbach
- diverse Veranstaltungsräume im Raum Regensburg, Ingolstadt u. a.

Beurteilung:

Kostenaufwand für technische Ausstattung, Bühne, Künstlergarderoben etc. und auch Größe des Gebäudes für erforderliche Besucherkapazität, Marketing, Betreuung etc. für Wettbewerbsfähigkeit am Veranstaltungsmarkt nicht unerheblich!

45 Hinweis: Die Darstellung zeigt die wesentlichen Einrichtungen, die sich aus der Recherche ergeben haben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit!



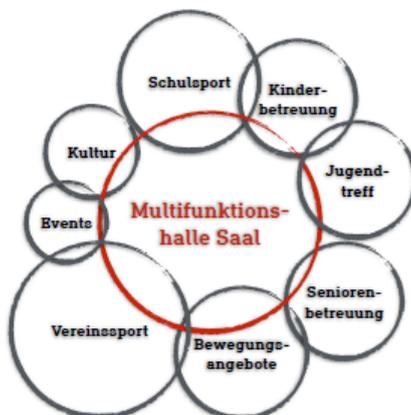
WETTBEWERBSANALYSE

Zusammenfassung/Fazit

Fokussierung bestimmter Nutzungsschwerpunkte

- Sporthalle als Ergänzung/Ausweichmöglichkeit zur Schulturnhalle
- multifunktionales, kleinteiliges Raumprogramm für Bewegungsangebote mit räumlicher und akustischer Trennung zur Turnhalle (als räumliche Ergänzung zum Bewegungspark)
- attraktiver Treffpunkt für unterschiedliche soziokulturelle Aktivitäten, Betreuungsangebote und Zielgruppen (generationenübergreifend für Jugendliche, Familien, Senioren) vor Ort
- zeitgemäßer, multifunktionaler Veranstaltungsort für Bevölkerung in und um Saal

Abgrenzung



Alleinstellungspotenziale

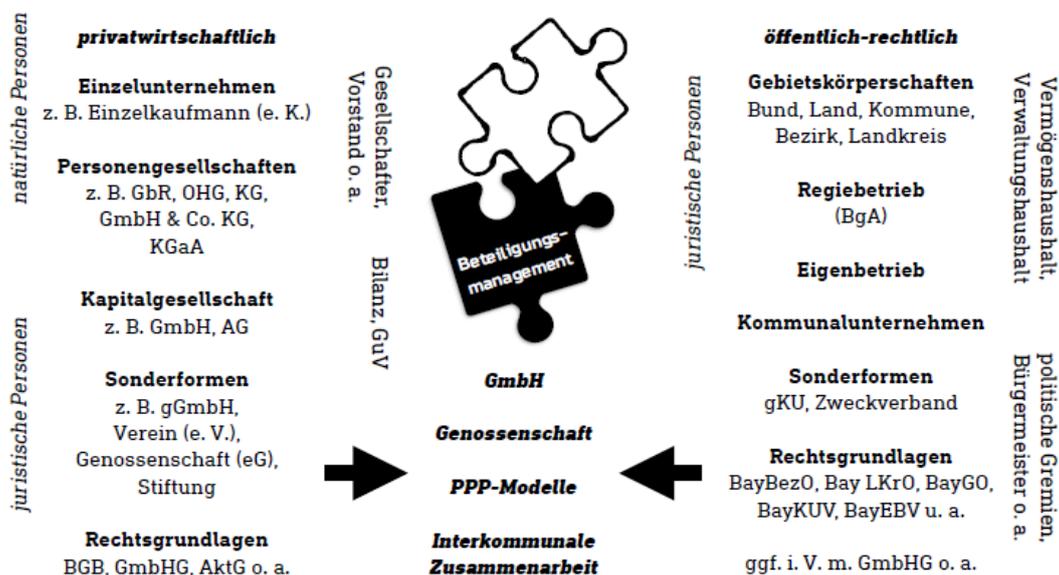
- vielseitiges Raumprogramm
- kombinierbare Räume/Spielflächen
- verschiedene Zugänge
- räumliche Anknüpfungspunkte zu Schulzentrum, Bewegungspark, Sportplatz, Gasthaus in der Heide und zur Ortsmitte
- Gestaltungsmöglichkeiten:
 - nicht den Charakter einer Turnhalle
 - nachhaltige Baustoffe (z. B. Holz)
 - robuste Materialien innen und außen (z. B. dunkles Hartholz, Stein)
 - Einfachheit, „Roughness“ als Stilmittel nutzen

46



ORGANISATIONSFORMEN

Privat-wirtschaftliche und öffentlich-rechtliche Betriebsformen



48

www.eloprop.com

PPP-MODELLE

Öffentlich-Private-Partnerschaften

Modelltypen

- ▶ **Erwerbmodell:**
 - privater Partner baut und betreibt Gebäude auf eigenem Grundstück
 - öffentlicher Auftraggeber zahlt festgelegtes Entgelt für Nutzung
 - Übertragung des Eigentums auf Kommune am Ende der Vertragslaufzeit
- ▶ **Gesellschaftsmodell:**
 - Gründung einer Projekt- oder Objektgesellschaft
 - Kommune mehrheitlich z. B. an GmbH / GmbH & Co. KG mit privaten Partnern beteiligt
- ▶ **Inhabermodell:**
 - privater Partner baut und/oder betreibt Gebäude, das Eigentum der Kommune ist
- ▶ **Konzessionsmodell:**
 - Erbringung von Leistungen durch privaten Partner gegenüber Nutzern
 - Refinanzierung für privaten Partner durch Entgelte/Gebühren
 - Gebäude bleibt Eigentum der Kommune
- ▶ **Leasingmodell:**
 - Kommune „mietet“ Gebäude von privatem Eigentümer
 - Möglichkeit zum Kauf für die Kommune zum Restwert am Ende der Vertragslaufzeit
- ▶ **Mietmodell:** wie Leasingmodell, jedoch ohne Kaufoption am Ende der Laufzeit
- ▶ **Erbbaurechtsvertrag:**
 - Bau und Betrieb eines Gebäudes durch privaten Partner auf kommunalem Grundstück
 - Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzins

49

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr - Public Private Partnership zur Realisierung öffentlicher Baumaßnahmen in Bayern

www.eloprop.com

REALISIERUNGSMÖGLICHKEITEN

grundsätzliche Möglichkeiten

Eigentümer und Betreiber

- Gemeinde als Eigentümer und Betreiber (konventioneller Ansatz)
- privater Eigentümer und/oder Betreiber (z. B. Unternehmen, Verein o. a.)
- PPP-Modell (Öffentliche-Private-Partnerschaft):
 - Gemeinde als Eigentümer und privater Betreiber (z. B. Unternehmen, Verein o. a.)
 - privater Eigentümer und Gemeinde als Betreiber (z. B. Investor, Unternehmen o. a.)
 - privater Eigentümer und Betreiber, Gemeinde als Förderer



individuell abhängig von:

- finanziellen Möglichkeiten der Kommune
- Bewilligung von Fördergeldern
- politischen Prioritäten
- Verfügbarkeit privater Partner
- Bereitschaft und Engagement aller Akteure

voraussichtliche Schwierigkeit:

- Betrieb der Multifunktionshalle höchstwahrscheinlich defizitär
 - deshalb kein Anreiz für Betreiber mit kommerziellem Interesse

47



www.eloprop.com

REALISIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Intelligente und kostengünstige Lösungen

- möglichst hohe Zuschüsse beim Bau erzielen:
 - z. B. Sportverein oder gemeinnützige GmbH als privater Bauherr und Betreiber als Voraussetzung für Förderfähigkeit (z. B. durch BLSV)
 - Gemeinde stellt Grundstück auf Erbpachtbasis zur Verfügung
 - Gemeinde fördert Bau und Betrieb durch Bürgschaft, Darlehen, Defizitausgleich, Personalleistungen o. a.
- Kostenvorteile nutzen:
 - Vorsteuerabzug bei Bau und Betrieb (19 % MwSt insbes. bei Investitionssumme, vorausgesetzt der Betrieb erwirtschaftet regelmäßige MwSt-pflichtige Einnahmen)
 - kostenbewußte Bauweise (z. B. Holz-Ständer-/Leichtbauweise anstatt Massivbeton)
 - Kostenersparnis durch Verhandlungsverfahren, Errichtung durch GU o. a.
- an bereits erfolgreich realisierten Modellprojekten orientieren



Beispiel:
Sporthalle Oberflingen - Einfeldhalle mit Nebenräumen
Baukosten 2010 (ca. 1,6 Mio. Euro)

Das Gebäude erhielt 2010 die Auszeichnung für "Beispielhaftes Bauen" der Architektenkammer Baden-Württemberg

51 Foto: Sporthalle Oberflingen, Schmelze + Partner Architekten, Hailwangen - <http://www.holzplanwerk.de/leben/partner-a-z/schmelze-partner-architekten-bda/>



www.eloprop.com

REALISIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Unkonventionelle, modulare Bauweise



erste Ideen für Planung

- z. B. selbsttragende Dachkonstruktion aus Holz/Stahl, evtl. größer als Turnhalle
- Spielfeld mit einfachen Wänden und Fenstern/großen Schiebetüren
- einfache Umkleiden/WCs/Duschraum
- Dachkonstruktion innen geeignet als Gerüst für Deko, Veranstaltungstechnik etc. für Faschingsbälle, Präsentationen o. ä.
- Dachkonstruktion außen geeignet als Träger für PV-Anlage, Dachgarten o. a.
- Möglichkeit zur späteren Erweiterung (z. B. weitere Umkleiden, Foyer, Lager o. a.)

innovative
„Step-by-Step“-
Lösung, nicht nur
in Krisenzeiten

REALISIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Unkonventionelle, modulare Bauweise



innovative
„Step-by-Step“-
Lösung, nicht nur
in Krisenzeiten

weitere Ideen für Planung

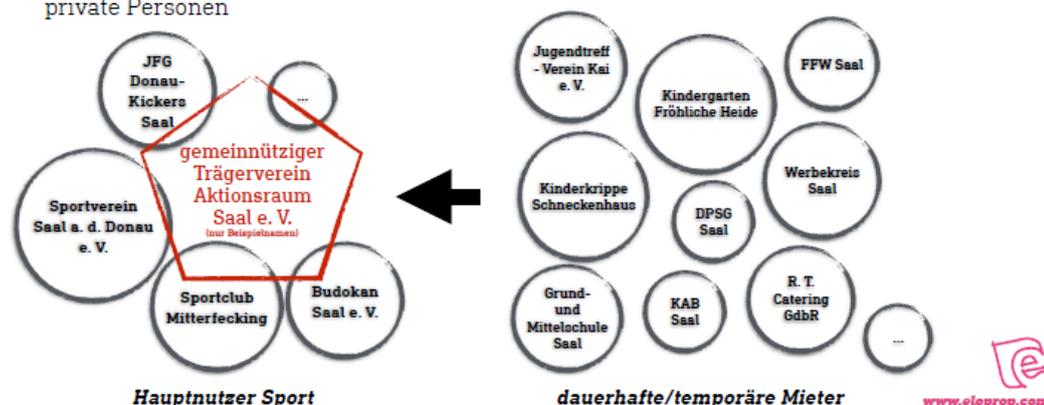
- zunächst Lagerflächen durch alte Iso-Container leicht und kostengünstig herstellbar
- Jugendtreff ebenfalls aus alten Iso-Containern mit Möglichkeit zur Gestaltung durch die Jugendlichen (z. B. Bemalung oder Graffitis), Container für mobile Halfpipes, Werkstatt etc.
- überdachte Aktionsfläche vor der Halle für Spiel, Sport und kleine Feiern u. v. m.
- **Prinzip:** sämtliche Einrichtungen/Räume können bei Bedarf zu späterem Zeitpunkt durch feste Bauten ersetzt werden. Voraussetzung: Anschlusspunkte für Haustechnik bereits bei der Planung von Dachkonstruktion und Halle berücksichtigen)

ORGANISATIONSFORMEN

Mögliches Modell für die Multifunktionshalle Saal a. d. Donau

Bau und Betrieb

- ▶ Gründung eines gemeinnützigen Trägervereins
 - darin Mitglied werden Sportvereine oder auch andere Initiativen, welche die Fördervoraussetzungen gem. BLSV/Bay. STMI Inneren, Sport, Integration u. a. erfüllen
- ▶ Bau des Gebäudes durch Trägerverein
- ▶ Betrieb des Gebäudes durch Trägerverein
 - dauerhafte Untervermietung von Räumen an Vereine, Schule, Gemeinde o. a.
 - temporäre Vermietung von Räumen an Unternehmen, Veranstalter, Gastronomen, private Personen



54

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Szenario Betriebseinnahmen

ohne Berücksichtigung von Fördermitteln!

Szenario 2 - mit umsatzsteuerlicher Betrachtung

Zahlen jeweils netto, ohne Ust!

(eingeschwungener Betrieb)

Mögliches Umsatzszenario										
Umsatzpotenziale Mehrzweckhalle/Saal										
Art des Umsatz	Anzahl Einheiten	Bezeichnung der Einheit	Umschlagshäufigkeit/Tag	Umsatz/Entgelt je Einheit	geschätzter Umsatz/Tag	Tage je Monat	maximaler Umsatz/Monat	durchschnittl. Auslastung	voraussichtlicher Umsatz/Jahr	
Vermietungsentgelt sportliche Nutzungen	1	Stunde	8	7,48 €	59,84 €	30	1.795,20 €	60%	12.925,44 €	
Vermietungsentgelt Veranstaltungen	1	Tag	1	336,13 €	336,13 €	30	10.083,90 €	10%	12.100,68 €	
Vermietungsentgelt Sportgeräte	diverse	Geräte	1	23,36 €	23,36 €	30	700,80 €	35%	2.943,36 €	
Vermietungsentgelt Veranstat. Technik	diverse	Geräte	1	126,05 €	126,05 €	30	3.781,50 €	5%	2.268,90 €	
SUMME									30.238,38 €	
* Umsätze z. T. steuerbegünstigt mit 7 % Ust angesetzt										
Umsatzpotenziale Foyer/Aula										
Art des Umsatz	Anzahl Einheiten	Bezeichnung der Einheit	Umschlagshäufigkeit/Tag	Umsatz/Entgelt je Einheit	geschätzter Umsatz/Tag	Tage je Monat	maximaler Umsatz/Monat	durchschnittl. Auslastung	voraussichtlicher Umsatz/Jahr	
Vermietungsentgelt dauerhaft (z. B. Kita)	1	Tag	1	32,71 €	32,71 €	20	654,20 €	75%	5.087,80 €	
Vermietungsentgelt Veranstaltungen	1	Tag	1	100,84 €	100,84 €	30	3.025,20 €	15%	5.445,36 €	
Vermietungsentgelt Veranstat. Technik	diverse	Geräte	1	42,00 €	42,00 €	30	1.260,00 €	5%	756,00 €	
SUMME									12.089,16 €	
* Umsätze z. T. steuerbegünstigt mit 7 % Ust angesetzt										
Umsatzpotenziale Multifunktionsräume										
Leistung/Maßnahme	Anzahl Einheiten	Bezeichnung der Einheit	Umschlagshäufigkeit/Tag	Umsatz/Entgelt je Einheit	geschätzter Umsatz/Tag	Tage je Monat	maximaler Umsatz/Monat	durchschnittl. Auslastung	voraussichtlicher Umsatz/Jahr	
Vermietungsentgelt Raum 1	1	Stunde	8	1,68 €	13,44 €	30	403,20 €	50%	2.419,20 €	
Vermietungsentgelt Raum 2	1	Stunde	8	1,87 €	14,96 €	30	448,80 €	30%	1.615,68 €	
Vermietungsentgelt Raum 3	1	Stunde	8	1,87 €	14,96 €	30	448,80 €	20%	1.077,12 €	
Jugendraum	1	Stunde	8	1,87 €	14,96 €	30	448,80 €	30%	1.615,68 €	
SUMME									6.727,68 €	
* Umsätze z. T. steuerbegünstigt mit 7 % Ust angesetzt										
Umsatzpotenziale Lager										
Art des Umsatz	Anzahl Einheiten	Bezeichnung der Einheit	Miete	geschätzter Umsatz/Entgelt je Einheit	maximale Miete/Monat	durchschnittl. Auslastung	voraussichtlicher Umsatz/Jahr			
Vermietungsentgelt Lager 1	50	qm	Monat	2,94 €	147,00 €	100%	1.764,00 €			
Vermietungsentgelt Lager 2	50	qm	Monat	2,94 €	147,00 €	100%	1.764,00 €			
Vermietungsentgelt Lager 3	50	qm	Monat	2,94 €	147,00 €	80%	1.411,20 €			
Vermietungsentgelt Lager 4	50	qm	Monat	2,94 €	147,00 €	80%	1.411,20 €			
Entgelt Mietnebenkosten	200	qm	Monat	0,42 €	84,00 €	100%	1.008,00 €			
SUMME							7.358,40 €			
EINNAHMEN/UMSATZ GESAMT										
								monatlich	4.701,14 €	
								JAHRESUMSATZ GESAMT	56.413,62 €	

55 Anmerkung: detailliertes Zahlenmaterial siehe ausführliche Berechnungen im Anhang!

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Szenario Betriebsausgaben

ohne Berücksichtigung von Fördermitteln!

Szenario 2 - mit umsatzsteuerlicher Betrachtung

Zahlen jeweils netto, ohne Ust!

(eingeschwungener Betrieb)

Mögliches Betriebskostenszenario							
Gebäudenutzung							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Nutzungs-dauer	vorauss. Kosten/Jahr	
Gebäudekosten (Abschreibung)	grobe Kostenschätzung lt. BKI	AfA	1	3.056.823,53 €	33,33	91.773,88 €	
Kosten Ausstattung	grobe Kostenschätzung	AfA	diverse	336.134,45 €	15	22.408,96 €	
Nebenkosten Gebäude	Energie, Strom, Wasser etc.	qm NFL	1348	2,10 €	12	33.969,60 €	
Finanzierungskosten	Investition x Zinssatz (vereinfacht)	pauschal	1	0,80%	25	27.159,66 €	
Wartung/Instandhaltung	Schätzung	pauschal	1	- €	1	5.000,00 €	
SUMME						180.312,11 €	
Personal							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Personalkosten Verwaltung, Service etc.	Schätzung	Person	0,5	3.200,00 €	12	19.200,00 €	
Personalkosten Hausmeister, techn. Betreuung	Schätzung	Person	0,5	3.200,00 €	12	19.200,00 €	
sonstige Personalkosten (z. B. Aushilfen)	Schätzung	Person	1	450,00 €	12	5.400,00 €	
Personalnebenkosten (Arbeitgeberanteil)	Lohnsumme	in Prozent	33%	43.800,00 €		14.454,00 €	
SUMME						58.254,00 €	
allg. Verwaltung, Betrieb und Vermarktung							
Kostenarten	Maßgabe/Grundlage	Maßeinheit	Anzahl Einheiten	Kosten/Einheit	Faktor	vorauss. Kosten/Jahr	
Raumpflege, Reinigung, Außenanlagen	Schätzung	Monat	12	1.200,00 €	12	14.400,00 €	
Werbematerialien, Büromaterial, Porto etc.	Schätzung	Monat	12	150,00 €	12	1.800,00 €	
Versicherungen, Gebühren, Abgaben	Schätzung	Monat	12	- €	0	5.000,00 €	
allg. Verwaltungsaufwand (int. Verrechnungen)	Schätzung	Monat	12	500,00 €	12	6.000,00 €	
SUMME						27.200,00 €	
BETRIEBSKOSTEN GESAMT						265.766,11 €	
Umsatzpotenzial Szenario 2	56.413,62 €						
Anteil kalkulatorischer Kosten (z. B. AfA)	114.182,85 €						
Jährliches Ergebnis:							
betriebswirtschaftliches Defizit						-	209.352,49 €
ausgabewirksames Defizit						-	95.169,64 €

WICHTIGER HINWEIS:

nur zur groben Einschätzung, ohne Klärung der genauen Baukosten, Grundstückskosten, Erbauzinsen, Baunebenkosten o. ä.

56 Anmerkung: detailliertes Zahlenmaterial siehe ausführliche Berechnungen im Anhang!

www.elo-prop.com

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Szenario Veranstaltungsbetrieb

ohne Berücksichtigung von Fördermitteln!

Art der Veranstaltung (Eigen- und Fremdveranstaltungen)	Veranstaltungen pro Jahr	Besucher	Umsatz je Veranstaltung	Gesamtumsatz pro Jahr	veranstaltungsabhängige Kosten je Veranstaltung	veranstaltungsabhängige Kosten pro Jahr	Dekungsbeitrag
kulturelle Veranstaltungen	7	2.950					
z. B. Kabarett, Comedy o. ä.	4	400	9.010,31 €	36.041,23 €	8.406,62 €	33.626,49 €	2.414,74 €
z. B. Lesung, Vortrag o. ä.	3	150	2.427,33 €	7.282,00 €	2.191,56 €	6.574,67 €	707,33 €
gesellschaftliche Veranstaltungen	11	4.800					
z. B. Schulabschluss-/Graduierungsfeier	1	300	3.632,29 €	3.632,29 €	3.601,87 €	3.601,87 €	30,43 €
z. B. Oktoberfest, Weinfest, Fasching	5	400	9.944,24 €	49.721,20 €	9.437,33 €	47.186,63 €	2.534,57 €
z. B. Silvesterparty, Ü30-Party o. ä.	5	500	13.146,94 €	65.734,71 €	9.760,33 €	48.801,65 €	16.933,05 €
wirtschaftsnahe Veranstaltungen	9	1.730					
z. B. Präsentation, Preisverleihung o. ä.	4	120	2.988,40 €	11.953,61 €	1.722,28 €	6.889,12 €	5.064,49 €
z. B. Betriebsfeier, Weihnachtsfeier o. ä.	5	250	6.936,18 €	34.680,88 €	2.632,55 €	13.162,73 €	21.518,15 €
Summen pro Jahr	27	8.580		209.045,93 €			49.202,76 €

wirtschaftliches Ergebnis Veranstaltungsbetrieb

Entwurf 3. Betriebsjahr	netto, ohne MwSt	Gesamtumsatz je Veranstaltung abzgl. veranstaltungsabhängiger Kosten gemäß Einzelkalkulationen
Dekungsbeitrag Eigenveranstaltungen	49.202,76 €	
zusätzliche Fixkosten		Anmerkungen/Erfäuterungen:
Personalaufwand Veranstaltungsplanung	25.000,00 €	z. B. Honorar/Lohn Teilzeitarbeit, Aushilfsöhne oder interne Verrechnungen von Verwaltungsmitarbeitern
betriebl. Gemeinkosten geschätzt	5.000,00 €	sonstige betriebliche Aufwendungen (Büromaterial, Kopierkosten, Porto etc.)
Gebäudenutzungskosten geschätzt	7.500,00 €	Kosten für Energie, Heizung etc.
zusätzlich notwendige interne Leistungen	7.500,00 €	Aufwand für Unterstützung durch Gemeindeverwaltung (z. B. Bauhof, Kämmerlei u. a.)
...		

Einnahmepotenzial Veranstaltungsbetrieb 4.202,76 € (vorbehaltlich unvorhersehbarer Veranstaltungsrisiken, Kosten etc. im "eingeschwungenen" Betrieb)

Fazit:

Ein Veranstaltungsbetrieb entsprechend einer Veranstaltungsstätte dieser Art und Größe ist bei Vollkostenrechnung (ohne Ehrenamtliche) bestenfalls erfolgsneutral. Unabhängig davon bringt er einen gesellschaftlichen Mehrwert und hat Relevanz für den Vorsteuerabzug bei Investition- und Betriebskosten!

Wichtiger Hinweis:

Eine exakte Berechnung im Vorfeld ist aufgrund der vielen wirtschaftlichen Parameter und äußeren Einflussgrößen kaum möglich! Zur bestmöglichen Einschätzung der wirtschaftlichen Situation wird empfohlen, verschiedene Szenarien zu entwickeln und diese gegeneinander abzuwägen. Je nach Mix der Veranstaltungstypen, Veranstaltungs- und Besucheraufkommen, des Verhältnis Eigen- zu Fremdveranstaltungen usw. ergeben sich ganz unterschiedliche Ergebnisse in der Wirtschaftlichkeit des Betriebs.

57 Anmerkung: detailliertes Zahlenmaterial siehe ausführliche Berechnungen im Anhang!

www.elo-prop.com

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

finanzielle Hilfen für Bau und/oder Betrieb

Fördergeber

- ▶ Förderung durch EU:
 - LEADER - Sportinfrastruktur und multifunktionale Infrastruktur interessant (sowohl für Kommune und private Körperschaften möglich)
- ▶ Förderung durch Bund:
 - GAK-Rahmenplan - Förderbereich 1 „integrierte ländliche Entwicklung, insbes. Dorfentwicklung (Gemeinschaftseinrichtungen/Mehrfunktionshäuser - sowohl für Kommune und private Körperschaften möglich)
 - für Neubau von Kultur-/Sport-/Freizeiteinrichtungen vorauss. keine Städtebaufördermittel
- ▶ Förderung durch Land:
 - außerschulischer Sport bzw. den Bau von Sportstätten durch Freistaat Bayern über BLSV für Vereine möglich
- ▶ Förderung durch Gemeinde:
 - evtl. Förderung gemeinnütziger Vereine, Einrichtungen oder Projekte

daneben:

- zinsgünstige Darlehen (z. B. KfW, GLS-Bank o. a.) für Bau des Gebäudes
- Fördergelder für nachhaltiges Energiekonzept für Gebäude
- evtl. private Sponsoren
- Eigenleistungen und Ehrenamt bei Bau und Betrieb (z. B. bei Vereinen)

58



GROBER FINANZIERUNGSPLAN

mögliche Säulen der Finanzierung

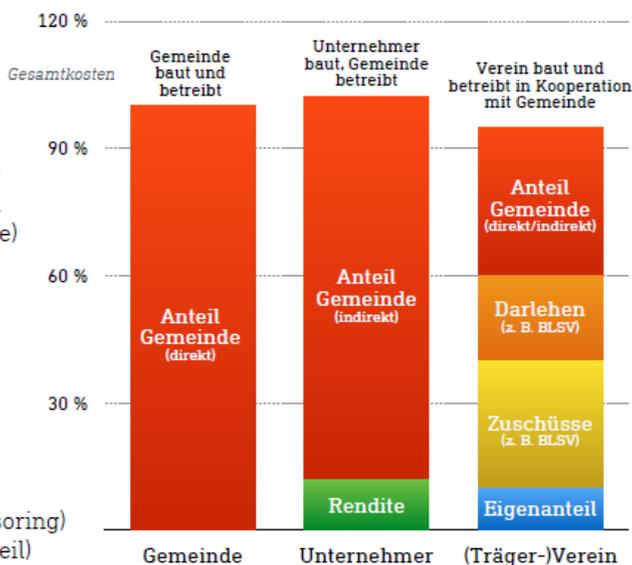
Bau des Gebäudes

- ▶ Baukosten (je nach Bauweise und Bauherr unterschiedlich hoch)
- ▶ Förderung
 - EU (evtl. Jugendtreff)
 - Bund (evtl. Multifunktionsräume)
 - Freistaat Bayern (voraussichtlich indirekt durch BLSV bei Turnhalle)
 - Gemeinde Saal (entweder durch Bauherrngemeinschaft direkt oder indirekt durch Ausgleich des betrieblichen Defizits)
- ▶ Darlehen (evtl. KfW, BLSV u. a.)

Betrieb der Einrichtung

- ▶ Einnahmen (Vermietung Räume, Ausstattung, Veranstaltungen, Sponsoring)
- ▶ ehrenamtliche Leistungen (Eigenanteil)
- ▶ Gemeinde Saal (Ausgleich Betriebsdefizit, personelle Unterstützung o. a.)

Vergleich Finanzierungsmodelle



Modelle zu Bau und Betrieb

62

Anmerkung: nur schematische Darstellung, vorbehaltlich genauer Ermittlung von Baukosten, Zuschüssen, Finanzierungskosten etc.!



PROJEKTENTWICKLUNG

Konkretisierung

nächste Schritte

- politische Beratung des neuen Gemeinderats bzgl. Konzeption
- Klärung mit Vereinen bzgl. Bereitschaft zur Partizipation und Engagement
- Abstimmung Projektvorhaben mit potenziellen Fördergebern
- Gründung eines Trägervereins
- Auswahl Planungsbüro
- Entwurfsplanung mit Kostenberechnung
- Erstellung eines konkreten Finanzierungskonzepts
- Stellung Förderanträge
- ...



Entscheidung über Realisierung

- Gemeinderat
- Finanzierungspartner
- Trägerverein

63



URHEBERRECHTSHINWEIS



YOUR REAL ESTATE AGENCY CLIENTS: CREATIVE, CONFIDENT

Die Inhalte dieser Präsentation (u. a. Texte, Grafiken, Fotos, Logos etc.) und die Präsentation selbst sind urheberrechtlich geschützt. Sie wurden durch die eloprop GmbH selbständig erstellt und ausschließlich dem Empfänger zur Ansicht überlassen. Eine Weitergabe von Konzept und/oder Inhalten sind nur mit schriftlicher Genehmigung der eloprop GmbH zulässig.

Ohne schriftliche Genehmigung der eloprop GmbH dürfen dieses Dokument und/oder Teile daraus nicht weitergegeben, modifiziert, veröffentlicht, übersetzt oder reproduziert werden, auch nicht durch Fotokopien, Mikroverfilmung oder durch andere – insbesondere elektronische – Verfahren. Der Vorbehalt erstreckt sich auch auf die Aufnahme in oder die Auswertung durch Datenbanken.

Zu widerhandlungen werden gerichtlich verfolgt. Dabei sind allein nach deutschem Zivilrecht Unterlassung und Schadensersatz, Überlassung oder Vernichtung der Vervielfältigungsvorrichtungen sowie die öffentliche Bekanntmachung des Urteils möglich.

Unterlassungsansprüche werden vom Gericht mit Ordnungsgeldern gesichert.

© Copyright eloprop GmbH, Regensburg 2020

65 eloprop GmbH, Donaustauer Straße 378 - Haus 1, D-93055 Regensburg
Thomas Küstle, Dipl.-Bw. (FH), Immobilienfachwirt (IHK), Sachverständiger



Ohne Beschluss:

Anwesend: 20

Nr. 41

Benennung eines Stellvertreters des Vertreters des Ersten Bürgermeisters als geborenes Mitglied im Zweckverband zur Abwasserbeseitigung sowie im Schulverband und damit einhergehende Veränderungen bei den Vertretern der dortigen Verbandsräte

Die geborenen **Verbandsräte kraft Amtes** (Art. 31 Abs. 2 Satz 1 KommZG), also die Ersten Bürgermeister werden durch ihre gewählten Stellvertreter im Amt des entsendenden Verbandsmitglieds vertreten (Art. 31 Abs. 3 Satz 1, 1. Halbsatz KommZG). Wie in ihrem kommunalen Wahlamt sind sie reine **Verhinderungsstellvertreter**. Entsprechend der Regelung bei der Bestellung eines Ersatzmannes für den geborenen Verbandsrat in Art. 31 Abs. 12 Satz 2 KommZG können die Gebietskörperschaften an Stelle des gewählten Stellvertreters auch andere Personen als Stellvertreter der geborenen Verbandsräte bestellen (Art. 31 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz KommZG).

Für den Fall der **Verhinderung der gekorenen Verbandsräte** (Art. 31 Abs. 2 Satz 3 KommZG) bestellen die entsendenden Verbandsräte jeweils **Verhinderungsstellvertreter** (Art. 31 Abs. 3 Satz 2 KommZG). Die Bestellung der Stellvertreter erfolgt nach den gleichen Regeln und Bedingungen wie die Bestellung der Verbandsräte.

Ausgeschlossen ist durch Art. 31 Abs. 2 Satz 3 KommZG, **aber**, dass sich **Verbandsräte untereinander** vertreten. Dies gilt nicht nur für gekorene Verbandsräte untereinander. Wenn der kommunale Stellvertreter des geborenen Verbandsrats bereits als weiterer gekorener Verbandsrat bestellt ist, kann er nicht zugleich seinem kommunalen Amt entsprechend als geborener Stellvertreter des geborenen Verbandsrats fungieren. In diesem Fall muss eine andere Person als Stellvertreter des geborenen Verbandsrats bestellt werden. Gleichermaßen ist es ausgeschlossen, eine Person als Stellvertreter für mehrere Verbandsräte zu bestellen.

Aus diesen Gründen kann Herr Matthias Rieger nicht gleichzeitig Vertreter für den Ersten Bürgermeister und Vertreter für die geborenen Mitglieder Walter Dietz (im Abwasserzweckverband) und, falls der Schulverband eine Erweiterung des Gremiums beschließt, von Herrn Bernd Schmid im Schulverband sein.

Durch die Verwaltung wurde im Vorfeld mit Zweitem Bürgermeister Rieger und der CSU Fraktion Kontakt aufgenommen. Sie schlagen folgende Regelung vor:
Zweiter Bürgermeister Rieger bleibt im Abwasserzweckverband und im Schulverband Vertreter für den Ersten Bürgermeister.

Im Abwasserzweckverband wird das Verbandsmitglied Walter Dietz durch Bernd Schmid vertreten.

Falls es zu einer Erweiterung des Schulverbandsremiums kommt, soll das dann zusätzliche Verbandsmitglied Bernd Schmid durch Herrn Walter Dietz vertreten werden.

GRM Schneider verlässt den Sitzungssaal.

Beschluss:

Im Abwasserzweckverband und in der Schulverbandsversammlung vertritt Zweiter Bürgermeister Matthias Rieger den Ersten Bürgermeister Christian Nerb.

Anwesend: 19 Ja: 16 Nein: 3

Beschluss:

Für den Abwasserzweckverband wird statt Herrn Matthias Rieger Herr Bernd Schmid als Vertreter des Verbandsrats Walter Dietz bestellt.

Anwesend: 19 Ja: 19 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Beschluss:

In die Schulverbandsversammlung werden, falls der Schulverband dieses beschließt, weitere Vertreter der Gemeinde Saal a.d.Donau zugelassen. Statt Herrn Matthias Rieger wird hier Herr Walter Dietz als Vertreter des weiteren Verbandsrats Bernd Schmid bestellt.

Anwesend: 19 Ja: 16 Nein: 3

GRM Schneider betritt den Sitzungssaal.

Nr. 42

Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe zur Technischen Betriebsführung

Im Bereich der Wasserversorgung wurde ein Mitarbeiter der Gemeinde zum „geprüften Wassermeister“ fortgebildet, der mittlerweile jedoch nicht mehr bei der Gemeinde beschäftigt ist. Deshalb soll der Erste Bürgermeister zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe zur Technischen Betriebsführung durch den dortigen Wassermeister ermächtigt werden.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe zur Technischen Betriebsführung.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 43

Neuausschreibung Bestatterleistungen

Mit Beschluss Nr. 384 vom 15.01.2020 hat der Finanz- und Hauptausschuss beschlossen, dass der Erste Bürgermeister dazu ermächtigt wird, die Vergabe und Zuschlagserteilung für die Beauftragung eines Fachbüros zur Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Neuausschreibung einer **Konzession** zur Zulassung eines Bestattungsunternehmens für die hoheitlichen Bestattungstätigkeiten auf dem gemeindlichen Friedhof Saal a.d.Donau bis zur Wertgrenze von 10.000 € in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Bei Konzessionen geht es im Unterschied zur Vergabe von klassischen entgeltlichen Verträgen zwischen öffentlichen Auftraggebern und Unternehmen, die die Erbringung von Dienstleistungen zum Gegenstand haben, um die Erbringung von Dienstleistungen für einen Konzessionsgeber, bei der die Gegenleistung für den Konzessionsnehmer nicht in einer Vergütung besteht, sondern grundsätzlich in dem Recht zur Verwertung der Dienstleistung gegenüber Dritten. Dabei trägt der Konzessionsnehmer das wirtschaftliche Risiko der Verwertung der Dienstleistung.

Zwischenzeitlich wurde uns durch das Bundesministerium des Innern mitgeteilt, dass bei einem öffentlich-rechtlich betriebenen Friedhof, wie es bei dem Friedhof der Gemeinde Saal a.d.Donau der Fall ist, kein Raum für eine Dienstleistungskonzession gesehen wird. Da ein Konzessionsnehmer bei der Wahrnehmung von hoheitlichen Tätigkeiten nur als Erfüllungsgehilfe der Gemeinde tätig werden kann, kann er beim Abschluss von Vereinbarungen nicht eigenverantwortlich agieren. Vereinbarungen zwischen dem Konzessionsnehmer und dem Nutzer würden ins Leere laufen.

Anstelle der Neuausschreibung einer Dienstleistungskonzession wäre daher die Neuausschreibung eines Dienstleistungsvertrags richtig.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Aufgrund des Beschlusses vom 15.01.2020 wurde durch den Ersten Bürgermeister bereits ein Fachbüro damit beauftragt, die Neuausschreibung einer Dienstleistungskonzession für die Zulassung von hoheitlichen Bestattungsunternehmen auf dem gemeindlichen Friedhof vorzunehmen, das beauftragte Fachbüro hat sich jedoch dazu bereit erklärt, zu denselben Konditionen/Kosten wie für die Neuausschreibung einer Dienstleistungskonzession, eine Neuausschreibung eines Dienstleistungsvertrags für hoheitlichen Bestattungstätigkeiten auf dem gemeindlichen Friedhof Saal a.d.Donau vorzunehmen.

Aus Gründen der Verwaltungsökonomie und einer raschen Verfahrensabwicklung wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, den Auftrag zur Neuausschreibung eines **Dienstleistungsvertrags** an das bereits mit einer Dienstleistungskonzession beauftragte Fachbüro bis zur Wertgrenze von 10.000 € inkl. MwSt. in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Die Ausschreibung einer Dienstleistungskonzession ist somit hinfällig. Anstelle der Dienstleistungskonzession wird ein Dienstleistungsvertrag für die hoheitlichen Bestattungstätigkeiten auf dem gemeindlichen Friedhof Saal a.d.Donau ausgeschrieben.

Diskussion:

- Zur Frage von GRM Kasper, ob höhere Kosten für die Angehörigen zu erwarten sind, erklärt der Erste Bürgermeister, dass hiervon aufgrund der Wettbewerbssituation nicht auszugehen ist.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird dazu ermächtigt, das bisher mit der Neuausschreibung einer Dienstleistungskonzession beauftragte Fachunternehmen mit der Durchführung einer Neuausschreibung eines Dienstleistungsvertrages für hoheitliche Bestattungsleistungen auf dem gemeindlichen Friedhof Saal a.d.Donau bis zur Wertgrenze von 10.000 € in eigener Zuständigkeit zu beauftragen. Der bisher erteilte Auftrag zur Ausschreibung einer Dienstleistungskonzession für hoheitliche Bestattungstätigkeiten ist damit hinfällig.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 44

Vergabe Dienstleistungsvertrag für Bestattungsleistungen auf dem gemeindlichen Friedhof Saal a.d.Donau

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband (BKPV) stellte mit TZ 4 der überörtlichen Prüfung der Jahresrechnungen 2012 bis 2016 fest, dass die Gemeinde mit Schreiben vom 21.11.1991 drei Bestattungsunternehmen für die Durchführung von Bestattungen auf ihren Einrichtungen zuließ und gleichzeitig Entgelte für verschiedene Bestattungsarten vereinbarte, die nicht Teil der Friedhofsgebührensatzung sind und die von den Unternehmen direkt mit den Kunden abgerechnet werden. Weiteren Unternehmen wurde seither die Zulassung verweigert. Ein Mitarbeiter eines der zugelassenen Unternehmen, der sich selbständig machte, wurde hingegen stillschweigend zugelassen.

Der BKPV verfügte hierzu, dass in Anbetracht der bereits seit mehr als 25 Jahren unveränderten Bestattungspreise und um eine Gleichbehandlung der möglichen Auftragnehmer sicherzustellen, die Bestattungsleistungen neu auszuschreiben sind.

Es wurde bereits ein geeignetes Fachbüro mit der Neuausschreibung der Bestattungsdienstleistungen beauftragt. Die Laufzeit des Dienstleistungsvertrags wird auf vier Jahre begrenzt. Die Dienstleistungen im Rahmen hoheitlicher Bestattungstätigkeiten werden zum 01.01.2021 neu vergeben. Der Auftragswert für die gesamte Laufzeit wird auf ca. 100.000 Euro geschätzt.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Die öffentliche Auftragsbekanntmachung der Gemeinde Saal a.d. Donau für die Ausschreibung von Dienstleistungen für hoheitliche Bestattungstätigkeiten auf dem gemeindlichen Friedhof Saal a.d. Donau erfolgt voraussichtlich am 02.06.2020.

Angebote können bis zum 15.07.2020, 12 Uhr abgegeben werden. Die Auswertung der angegebenen Angebote wird von der Verwaltung der Gemeinde Saal a.d. Donau in Zusammenarbeit mit dem Fachbüro vorgenommen.

Aus Gründen der Verwaltungsökonomie und einer raschen Verfahrensabwicklung wird empfohlen, den Bürgermeister zu ermächtigen, die Zuschlagserteilung für die Vergabe eines Dienstleistungsvertrags für hoheitliche Bestattungstätigkeiten auf dem gemeindlichen Friedhof Saal a.d. Donau an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot bis zu einem Betrag von 100.000 € in eigener Zuständigkeit durchzuführen.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Zuschlagserteilung für einen Dienstleistungsvertrag für hoheitliche Bestattungstätigkeiten auf dem gemeindlichen Friedhof Saal a.d. Donau bis zur Wertgrenze von 100.000 € an den wirtschaftlichsten Bieter in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 45

Antrag auf Erwerb einer Fläche „Alter Kindergarten“; weiteres Vorgehen

Der Erste Bürgermeister berichtet, dass der „Alte Kindergarten“ vollständig leergeräumt ist. Da seitens der Gemeinde kein eigener Bedarf für die Fläche besteht, wurden verschiedene Überlegungen angestellt hinsichtlich einer Aufteilung des Grundstücks für mehrere Einfamilienhäuser oder sozialen Wohnungsbau sowie Wohnbebauung durch ein Mehrfamilienhaus.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Erwerb des Grundstückes vor. Der Erste Bürgermeister zeigt dem Gremium die Entwürfe des Kaufinteressenten mit einer Wohnbebauung durch ein Mehrfamilienhaus, bei der insgesamt 11 Wohnungen entstehen könnten.

Weiter informiert der Erste Bürgermeister, dass die drei unverbindlichen Anfragen aus dem letzten Jahr (kath. Jugendfürsorge, AWO und Caritas) nicht mehr bestehen. Auch die Bau- und Siedlungsgenossenschaft, welche 80 Sozialwohnungen in Saal a.d. Donau betreibt, baut derzeit keine neuen Sozialwohnungen. Die Gemeinde selbst könnte zwar (Sozial-)Wohnungen bauen, jedoch rät die Rechtsaufsicht aufgrund des Personalaufwands eher davon ab.

Der Erste Bürgermeister schlägt daher eine Ausschreibung zur Veräußerung des Grundstückes vor mit Abgabe von Planentwürfen und Preisvorschlägen seitens der Bewerber und eine anschließende Beratung im Gemeinderat.

Diskussion:

- GRM Kasper spricht sich für Sozialwohnungen und gegen einen Verkauf an einen Investor aus. Außerdem ist er der Meinung, dass eine Gemeinde dies sehr wohl leisten könne und verweist auf ein Papier des Bayerischen Städtetages von 2017 bezüglich Förderung. Sozialer Wohnungsbau für z.B. junge Familien, Auszubildende oder Alleinerziehende fehle in der Gemeinde, obwohl genügend Anfragen vorhanden wären. Dieser Verantwortung dürfe sich nicht entzogen werden. Sollte die Gemeinde derzeit keine Geldmittel zur Verfügung haben für einen Wohnungsbau, könne man das Thema zurückstellen jedoch nicht an einen Investor verkaufen.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Der Erste Bürgermeister argumentiert, dass zwar 30% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert würden, jedoch nicht alle entstehenden Kosten zuwendungsfähig sind. Trotzdem könne der Verwaltungsapparat die Abwicklung nicht schultern.

- GRM Kasper entgegnet, die Verwaltung könnte über eine Genossenschaft oder Eigentümerverwaltung erfolgen. Bei anderen Gebäuden, die der Gemeinde gehörten, ginge dies auch.
- GRM Eichinger fragt, was dagegenspreche, das Gelände ruhen zu lassen und abzuwarten, was die Zukunft bringe. Weiter führt sie die teuren Wohnungen in der Kelheimer Straße an, die sich junge Leute nicht leisten könnten.

Der Erste Bürgermeister gibt zu bedenken, dass gerade dort in der Kelheimer Straße viele junge Menschen wohnen. Ein Abriss des alten Kindergartens koste ca. 90.000 €. Eine Gemeinde müsse sich beständig weiterentwickeln und hier sei Gelegenheit dazu. Auch in den Wohnungen der Kelheimer Straße wohnen junge Leute und verglichen mit den Preisen der Umgebung sei Saal deutlich günstiger.

- GRM Rummel spricht sich für Sozialwohnungen, jedoch nicht für eine Verwaltung durch die Gemeinde aus. Auch er würde noch abwarten, welche Auswirkungen die Coronakrise hinsichtlich der Immobilien habe.

Der Erste Bürgermeister gibt zu bedenken, dass die Preise im Baugewerbe derzeit noch steigen. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft z.B. könnte das selbe staatliche Förderprogramm in Anspruch nehmen und mache dies aufgrund der hohen Baupreise zur Zeit nicht.

- GRM Ludwig erwidert, in der Gemeinde gebe es bereits Mietwohnungen. Zudem wurde eine Stelle geschaffen für den Bereich Liegenschaftsverwaltung. Zudem könne man auch andere Möglichkeiten wie Mietshäuser-Syndikate oder Baugemeinschaften durch Privatpersonen in Betracht ziehen.

Bei Ausschreibungen werde nicht automatisch an Bauträger vergeben, auch Eigentümergemeinschaften oder Syndikate können ein Angebot abgeben, so der Erste Bürgermeister. Weiter erinnert er an das vorhandene Mietshaus und die damit verbundene Arbeit. Liegenschaftsverwaltung sei keine Mieterverwaltung.

- Zweiter Bürgermeister Rieger ist für eine Ausschreibung. Er berichtet von zwei Interessenten und einem Konzept mit 1/3 gebundenen und 2/3 freien Wohnungen. In der nächsten Sitzung könnte das Konzept vorgestellt werden. Er appelliert an die anderen Fraktionen, ebenfalls nach Lösungen zu suchen.
- GRM Kasper äußert, dass die Ausschreibungskriterien festgelegt werden sollten.
- GRM Wolter ist dafür, sich nochmals Gedanken zu machen und in zwei Monaten weiter zu sprechen.
- Der Erste Bürgermeister empfiehlt dem Gremium, den Antrag auf Erwerb der Fläche abzulehnen und bittet die Fraktionen, in den nächsten 2-3 Monaten Vorschläge abzugeben.

Beschluss:

Dem Antrag auf Erwerb einer Fläche „Alter Kindergarten“ wird stattgegeben.

Anwesend: 20 Ja: 0 Nein: 20

Damit gilt der Antrag als abgelehnt.

Beschluss:

Die Fraktionen erarbeiten in den nächsten 3 Monaten eine Stoffsammlung, wie die Ausschreibung des Kindergartengeländes gestaltet werden soll. Nach gemeinsamer Beratung soll ein Beschluss gefasst werden über die zukünftige Verwendung.

Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0

Nr. 46

Verschiedenes

- Der Erste Bürgermeister informiert:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

- Die Sitzung der Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau findet am 02.06.2020 um 18:30 Uhr statt.
- Die Sitzung der Schulverbandsversammlung des Schulverbandes Mittelschule Saal a.d.Donau findet am 04.06.2020 um 19:00 Uhr statt.
- Die Sitzung des Finanzausschusses der Gemeinde Saal a.d.Donau findet am 10.06.2020 um 18:30 Uhr statt.
- Die nächste Sitzung des Gemeinderates ist am 16.06.2020 geplant.
- Die Sitzung bezüglich Handwerkerhof findet frühestens am 14.07. statt mit der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der zweiten Auslegung und Behördenbeteiligung.
- Zur Renaturierung des Feckinger Bachs kamen mehrere Anfragen. Die für März geplante Informationsveranstaltung musste Corona-bedingt abgesagt werden. Sobald das Versammlungsverbot aufgehoben ist, wird man diese in Zusammenarbeit mit dem VöF nachholen.
- Für das mögliche Baugebiet „Bodenfeld“ wurde mit den Eigentümern gesprochen. Aktuell ist ein Eigentümer an der Entwicklung eines Baugebietes interessiert. Weitere Gespräche des Bürgermeisters folgen.
- Am Bahnhofsvorplatz wurde mit finanzieller Beteiligung der Gemeinde Saal a.d.Donau eine digitale Anzeige für Busse und Züge installiert
- Zum 01.09.2020 beginnt die Ausbildung einer Fachangestellten für Bäderbetriebe.
- Ende September wird die Asylunterkunft am Ringweg vermutlich geschlossen, das Landratsamt sucht nach Wohnungen für die jetzigen Bewohner.
- Die Vorbereitungen für eine mögliche Öffnung des Felsenbades sind getroffen. Derzeit wird geprüft, in welchem Rahmen dies erfolgen kann.
- Für die Ortssprecherwahl in Teuering wurden die erforderlichen Unterschriften gesammelt.
- Der Freistaat Bayern gewährt einen Extrazuschuss von 50 € pro Monat im Zeitraum April bis Juni für Kita-Kinder. Die Gemeinde Saal verzichtet auf die Erhebung von Kindergartengebühren von April bis Juni.
- GRM Marxreiter bemängelt, dass die Bekanntmachung bzgl. HQ100 nur auf der Internetseite der Gemeinde zu finden sei und ist der Meinung, dies hätte in der Presse bekannt gegeben werden müssen.
Hierzu erklärt der Erste Bürgermeister, dass die Bekanntmachung auch im Schaukasten der Gemeinde zu finden sei. Bekanntmachungen in der Presse seien kostenpflichtig und im genannten Fall Aufgabe des Landratsamtes.
- GRM Ludwig erinnert an den Geschäftsverteilungsplan für die Gemeinderäte.
- Geschäftsleiter Zeitler gibt auf Nachfrage von GRM Wolter Auskunft über die derzeitige Schulbusregelung.

GRM Schlachtmeier verlässt den Sitzungssaal.

- GRM Russ möchte eine Auskunft über die weitere Vorgehensweise zur Trinkwasserversorgung und zum Brunnen Mitterfecking.
Die Wasserversorgung im Bereich der Wasserversorgung Mitterfecking laufe zur Zeit zu 100% über die Hopfenbachtal-Gruppe, so der Erste Bürgermeister. Der Brunnen Mitterfecking musste aufgrund Belastung mit coliformen Bakterien vom Netz genommen werden. Zudem sei der Hochbehälter schadhaft. Brunnen und Hochbehälter müssten vor einer Wiederinbetriebnahme umfangreich saniert werden.
- Auf Nachfrage von GRM Schwikowski berichtet der Erste Bürgermeister, dass es sich bei der „Mulde“ nahe vom Vereinsheim des Theaterspielkreises um ein Biotop als Ausgleichsfläche des Zweckverbands Häfen im Landkreis Kelheim handelt.
- Der Verursacher des Schadens, welcher das „Willkommensschild“ in Untersaal beschädigte, konnte ermittelt werden. Der Schaden wurde beglichen und ein neues Schild ist beauftragt, berichtet der Erste Bürgermeister auf Nachfrage von GRM Schwikowski.

Ohne Beschluss: Anwesend: 19

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 26.05.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war nichtöffentlich.

B) Nichtöffentlicher Teil

XXX

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Niederschriftführer