

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
03.11.2011

1. Betreff: Kauf und Sanierung der DJK-Sporthalle

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Schul- und Sportausschuss	30.11.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	19.12.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Schul- und Sportausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- a) dem Erwerb der DJK-Sporthalle zuzustimmen,
- b) die Stadtverwaltung mit der für den Erwerb der DJK-Sporthalle notwendigen Auflösung des bestehenden Erbaurechtsvertrages zu beauftragen,
- c) der energetischen und technischen Sanierung grundsätzlich zuzustimmen,
- d) die zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme notwendigen Finanzmittel im Rahmen der Haushaltsberatungen bereit zu stellen,
- e) die Halle nach Erwerb durch die Stadt in „Sporthalle am Sägeteich“ umzubenennen.

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Beratung und Beschlussfassung des Doppelhaushaltes 2012/13.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
03.11.2011

Betreff: Kauf und Sanierung der DJK-Sporthalle

Sachverhalt/Begründung:

1. Anlass der Vorlage

Die 1981 durch Mitglieder der DJK erbaute Sporthalle ist nach Auffassung aller Beteiligten und nach Prüfung durch einen externen Gutachter stark sanierungsbedürftig. Die Kosten für eine umfassende energetische und technische Sanierung belaufen sich gemäß Kostenprognose auf ca. 2,4 Mio. €. Wenn die Halle nicht in den kommenden Jahren saniert wird, müsste sie mittelfristig geschlossen werden. Die DJK Offenburg ist nach eigener Aussage auch unter Berücksichtigung möglicher Zuschüsse nicht in der Lage die notwendigen Eigenmittel zu erbringen, um die Sanierungsmaßnahme durchzuführen.

Die DJK hat sich deshalb im Frühjahr hilfesuchend sowohl an den Ortenaukreis als auch an die Stadt Offenburg gewandt und um Hilfe gebeten.

Da die Halle vom Kreis als Schulsporthalle genutzt wird, hat die Stadt in 1. Präferenz empfohlen, der Kreis möge die Halle erwerben. Das hat der Kreis abgelehnt, da er für sich nur eine gesicherte weitere Nutzungszeit von 15-20 Jahren sieht. Der Kreis hat aber im Gegenzug ein zusätzliches Engagement bei der Miete angeboten.

Die Verwaltung hat daraufhin die Variante geprüft, ob die Stadt Offenburg in einem sinnvollen Konzept die Halle erwerben kann.

2. Situation in Offenburg

Die Stadt Offenburg zeichnet sich dadurch aus, dass es eine Vielzahl von Sportvereinen gibt, die publikumswirksame Hallensportarten auf gehobenem Niveau anbieten (Beispiele hierfür sind die Bundesligisten VC Offenburg, DJK Offenburg, FFW Offenburg, der Südbadenligist HC Hedos Elgersweier oder der Hockey-Verbandsligist ETSV Offenburg) und sie zum anderen immer wieder Austragungsort von hochkarätigen Sportveranstaltungen (z. B. Baden-Württembergische Meisterschaften, Badische Meisterschaften oder Einladungswettkämpfe von überregionaler Bedeutung) ist.

Für diese große Anzahl von Sportveranstaltungen, die im Fokus der Öffentlichkeit stehen und somit auch Zuschauer anlocken, stehen in Offenburg derzeit mit der Otto-Kempf-Halle in Elgersweier und der Nord-West-Halle in der Kernstadt nur zwei städtische Sporthallen mit Tribünen und damit ausreichend Zuschauerkapazitäten zur Verfügung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Herr Elsté	Tel. Nr.: 82-2252	Datum: 03.11.2011
---	-------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Kauf und Sanierung der DJK-Sporthalle

Da beide Sporthallen durch den Spielbetrieb des VC Offenburgs (Nord-West-Halle) und des HC Hedos Elgersweier (Otto-Kempff-Halle) in der Zeit von September bis April nahezu jedes Wochenende belegt sind, besteht seit Jahren der Wunsch der Offenburger Sportvereine - unterstützt durch den Sportkreis Offenburg - nach einer weiteren Sporthalle mit einer adäquaten Tribüne.

Die Hallenkapazitäten im Rahmen des Trainingsbetriebes sind ebenfalls nahezu ausgeschöpft. Der Bau der Dreifach-Sporthalle in Zell-Weierbach hat zwar neue Kapazitäten für den Offenburger Sport geschaffen (ca. 20 Einheiten in einem Hallenteil von Montag bis Freitag zwischen 17:00 und 22:00 Uhr), diese reichen jedoch bei weitem nicht aus, zumal sich der mitfinanzierende Turnverein Zell-Weierbach fast alle Kapazitäten außerhalb des Schulsportes gesichert hat. Darüber hinaus ist die Sporthalle in Zell-Weierbach nicht für ein größeres Zuschaueraufkommen konzipiert worden.

Die einzige Sporthalle im Raum Offenburg, die neben den beiden bereits genannten Hallen über Platz und Zuschauertribünen verfügt, ist die vereinseigene DJK-Sporthalle am Sägeteich. Diese Halle wird derzeit am Vormittag durch den Schulsport der Kaufmännischen bzw. Haus- und Landwirtschaftlichen Schulen Offenburg (Schulträger ist der Ortenaukreis) genutzt. Am Nachmittag bzw. an den Wochenenden steht die Sporthalle für den Trainings- bzw. Spielbetrieb der DJK Offenburg zur Verfügung. Da die Halle mit 52x30 Metern Sportfläche größer als eine durchschnittliche Dreifach-Sporthalle ist und durch einen Trennvorhang teilbar ist, bestehen hier erhebliche freie Kapazitäten.

Die Stadtverwaltung hat auf diesem Hintergrund mehrere Gespräche mit Vertretern des Kreises, der DJK Offenburg, dem Sportkreis Offenburg und dem ETSV Offenburg geführt, um eine zukunftsorientierte Lösung für den Erhalt der für den Schul- und Vereinssport wichtigen Sporthalle zu finden.

Als Ergebnis dieser Gespräche kann festgehalten werden, dass der Kreis die Sporthalle am Sägeteich noch für mindestens 15 Jahre zur Sicherstellung des vorgeschriebenen Sportunterrichtes nutzen wird und bereit ist, die Miete vorab für 15 Jahre in einer Größenordnung von 768.000 € zu bezahlen.

Die DJK Offenburg ist bereit, gegen Zahlung der noch vorhandenen Schulden von 300.000 € die Sporthalle an die Stadt zu veräußern und zukünftig bei dem Betrieb der Halle die Stadt maßgeblich zu unterstützen. Damit kann die Halle bei adäquater Umgestaltung als dritte dringend benötigte zuschauer-taugliche Sporthalle genutzt werden und für den Schul- und Vereinssport gerettet werden. Das von der Stadt erwartete Gesamtengagement ist – wie weiter unten dargestellt – vertretbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Herr Elsté	Tel. Nr.: 82-2252	Datum: 03.11.2011
---	-------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Kauf und Sanierung der DJK-Sporthalle

3. Nutzungskonzept

Die Vertreter des Offenburger Sports, der DJK Offenburg und der Stadtverwaltung verständigten sich darauf, dass die Sporthalle auch nach dem Kauf durch die Stadt der DJK Offenburg als Trainings- und Spielstätte (dies betrifft insbesondere die sehr erfolgreiche Tischtennisabteilung) erhalten bleiben soll. Des weiteren soll die Sporthalle nach momentanem Stand schwerpunktmäßig durch die Sportarten Tischtennis, Handball, Hockey, Prellball oder Turnen genutzt werden können.

Um sicher zu stellen, dass die DJK Offenburg, die für leistungsorientierten Tischtennissport notwendigen Trainingsumfänge anbieten kann und zusätzlich ausreichend große Nutzungsmöglichkeiten für den Offenburger Sport geschaffen werden, wird nachfolgend dargestellte Neuaufteilung des Sportbereiches der Halle (siehe hierzu auch Anlage eins) angestrebt:

- Das Handballfeld wird so weit wie möglich in nord-östliche Richtung verschoben.
- Entlang der kompletten Nord-West-Hallenwand werden ausfahrbare Tribünen installiert.
- An den anderen Hallenwänden werden Prallschutzvorrichtungen gemäß Bauvorschriften aber keine Tribünen angebracht.
- Am süd-westlichen Stahlträger wird ein zweiter Trennvorhang montiert, der die Halle während des Trainingsbetriebes so teilt, dass das Handballfeld komplett nutzbar ist und parallel dazu auf einer Fläche von ca. 10x30 Metern der Trainingsbetrieb der Tischtennisabteilung oder anderer Sportvereine durchgeführt werden kann.
- Zur Verminderung der Lärmemissionen im Rahmen des Handball- oder Hockeytrainingsbetriebes wird vor dem Trennvorhang ein Ballfangnetz installiert. Dieses Ballfangnetz dient während des Spielbetriebes mit Publikumsverkehr ebenfalls dazu, die sich auf dem Weg zu ihren Sitzplätzen befindlichen Zuschauer vor den ins Aus fliegenden Bällen zu schützen.
- Die Sporthalle wird mit Bodenverankerungen ausgestattet, die das Aufstellen von Wettkampfturngeräten ermöglichen.
- Die durch den bereits bestehenden Vorhang getrennten Hallenteile werden den Erfordernissen des Schulsportes entsprechend ausgestattet.
- Die sich in der südlichen Ecke befindliche Küchenzeile wird modernisiert und mit einer Theke ausgestattet. Dies ermöglicht den Heimmannschaften eine moderate Bewirtung.

Mit der oben beschriebenen Neuaufteilung der Sportfläche besteht die Möglichkeit, dass sowohl die DJK Offenburg als auch der Offenburger Sport die Sporthalle täglich nutzen kann und somit eine Aufteilung der zur Verfügung stehenden Kapazitäten von jeweils 50% realisierbar ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Halle aufgrund ihrer Übergröße nahezu wie eine 4-fach Halle genutzt werden kann und die Stadt für

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Herr Elsté	Tel. Nr.: 82-2252	Datum: 03.11.2011
---	-------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Kauf und Sanierung der DJK-Sporthalle

den Vereinssport (außerhalb der Nutzung der DJK, für die sich nichts Entscheidendes ändert) rechnerisch eine Zweifach-Halle gewinnt, in der Nutzungsart aber die große Zuschauer taugliche Halle erhält.

4. Finanzierung

Neben den Mitteln für die Sanierungsmaßnahme in Höhe von 2,4 Mio. € werden – wie oben dargestellt - zum Erwerb der Halle weitere 300 T€ benötigt. Für die Durchführung der gesamten Maßnahme ergibt sich demnach ein Finanzbedarf in Höhe von 2,7 Mio. €.

Der Kreis zahlt eine Anfangsmiete von 56 T€/Jahr, die sich pro Jahr um 2 % steigert. Daneben zahlt der Kreis die vollen anteiligen Betriebskosten (in den ersten zwei Jahren auf 12 T€ pauschaliert) Wie oben bereits erwähnt, zahlt der Kreis zu Betriebsbeginn die volle Miete für 15 Jahre. Danach hat er ein Kündigungsrecht, nimmt er dieses nicht wahr, wird er die Miete dann jährlich zahlen. Der Beitrag des Kreises – sollte er 20 Jahre in der Halle bleiben - beläuft sich dann auf einen Barbetrag (zu Vertragsbeginn) auf 1 Mio. €. Die Angelegenheit wurde am 08.11.2011 im Kultur- und Bildungsausschuss des Kreises beraten. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Des weiteren werden Zuschüsse aus dem Kommunalen Sportstättenförderprogramm des Landes und für den energetischen Teil von der KEA Baden-Württemberg erwartet.

Somit ergibt sich nachfolgender Finanzierungsplan:

Zuschuss Kreis:	768 T€
Kommunaler Sportstättenbau:	500 T€
KEA:	170 T€
Stadt:	1.262 T€

Summe Finanzierung:	2.700 T€
---------------------	----------

Bewertet man den Nutzen für den Offenburger Vereinssport, sowohl für die zusätzlich unterzubringenden Vereine als auch die Rettungsaktion zugunsten der DJK, dann ist die Maßnahme mit einem Gesamtaufwand von 1,3 Mio. € und einer weiteren ab dem 16. Jahr zu erwartenden Miete vom Kreis gut vertretbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

188/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Herr Elsté	Tel. Nr.: 82-2252	Datum: 03.11.2011
---	-------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Kauf und Sanierung der DJK-Sporthalle

Würde die DJK die Halle sanieren, hätte sie nach den allgemein in Offenburg geltenden Regeln einen Zuschussanspruch zwischen 0,7 – 1,1 Mio. €. Allerdings hätte die Stadt keinerlei Nutzen für andere Vereine.

Auch die Mitgliederversammlung der DJK hat kurz vor der Schul- und Sportausschusssitzung getagt, auch über deren Ergebnis wird berichtet. Der Vorsitzende der DJK wird in der Sitzung anwesend sein.

5. Weiteres Vorgehen

Es ist folgendes weitere Vorgehen geplant:

- Auflösung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages zwischen Stadt und DJK Offenburg und Erstellung einer Nutzungsvereinbarung zum 30.03.2013.
- Die Stadt stellt entsprechende Anträge auf Bezuschussung der Maßnahme beim Kultusministerium des Landes Baden-Württemberg und der Klimaschutz- und Energieagentur im Jahr 2012.
- Beginn der Sanierungsmaßnahmen am 01.04.2013
- Ende der Sanierungsmaßnahmen im Oktober 2013.

Die Verwaltung wird die Maßnahme im Entwurf des Doppelhaushaltes 2012/13 berücksichtigen.

Die Verwaltung wird die Baupläne im Herbst 2012 den Gremien vorstellen und dann einen Baubeschluss herbeiführen.