

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

172/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
12.09.2013

1. **Betreff:** Sanierung und Modernisierung des Vereinsheimes des TuS Windschläg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Schul- und Sportausschuss	09.10.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	14.10.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Schul- und Sportausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

- der Zuschussgewährung für die Modernisierung des Vereinsheimes des Turn- und Sportvereins Windschläg in Höhe von 51.000 € zuzustimmen und die entsprechenden Finanzmittel im Rahmen der Verabschiedung des Doppelhaushaltes 2014/2015 für das Haushaltsjahr 2014 bereit zu stellen,
- der Zwischenfinanzierung des BSB-Zuschusses gegen Unterzeichnung einer Abtretungserklärung zuzustimmen sowie
- die Verwaltung mit den Detailplanungen zur Übertragung der Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3207 und 3071 der Gemarkung Windschläg, wie unter Ziffer drei der Vorlage beschrieben, an den Verein zu beauftragen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

172/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
12.09.2013

Betreff: Sanierung und Modernisierung des Vereinsheimes des TuS Windschläg

Sachverhalt/Begründung:

1. Sachstand

Der Turn- und Sportverein (TuS) Windschläg wurde 1927 als Sportfreunde Windschläg und damit als erstem Fußballverein der Ortschaft gegründet. Mit 859 Mitgliedern in den Sparten Tischtennis, Volleyball, Turnen und Fußball zählt der Verein zum größten Sportanbieter in der rund 2.250 Einwohner zählenden Ortschaft Windschläg und zu einem der größten Vereine im Norden Offenburgs. Mit zwei Aktiven-, vier eigenen Jugendmannschaften von der D-Jugend bis zu den Bambini, einer AH-Mannschaft sowie als Bestandteil von diversen Spielgemeinschaften in der A-, B- und C-Jugend ist die Fußballabteilung die mit Abstand größte des Vereines und zählt damit auch zu den größten Fußballvereinen in Offenburg.

Das zentrale Spiel- und Trainingsgelände des Vereins ist dabei der Lohwaldsportplatz in Windschläg. Auf diesem Gelände befinden sich derzeit ein Naturrasen-, ein sanierungsbedürftiger Hartplatz sowie ein Vereinsheim, welches im Jahr 1973 in der heutigen Form errichtet wurde. Eine dringend notwendige Erweiterung des Sportheimes sowie der Neubau der sanitären Anlagen, des Schiedsrichterraumes und der Küche erfolgten im Jahr 1998. Die dadurch notwendig gewordene Erweiterung des vereinseigenen Geländes wurde durch einen Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Verein realisiert. 2002 erfolgte darüber hinaus eine Überdachung des Festplatzes als Anbau an das Vereinsgebäude.

Trotz guter Pflege und regelmäßiger Wartung und Instandsetzungsmaßnahmen durch den Verein ist das Vereinsheim nun vor allem im Bereich der Umkleiden und der Sanitäranlagen sanierungsbedürftig.

Aus diesem Grund und auf Grund der Tatsache, dass der Verein die Notwendigkeit sieht, das Vereinsgelände zukunftsorientiert umzugestalten, wurde von den Vereinsverantwortlichen ein entsprechendes Konzept erarbeitet. Dieses thematisiert zum einen Strukturveränderungen im Bereich des Vereinsheimes und zum anderen die Umwandlung des Hartplatzes in einen Kunstrasenplatz. Da der Verein derzeit nicht in der Lage ist, beide Teilprojekte mit der gleichen Intensität zu verfolgen, hat der TuS in Absprache mit der Verwaltung die Priorität auf das Vereinsheim gelegt, ohne jedoch die Umwandlung des Tennenplatzes aus den Augen zu verlieren.

Die angedachten Strukturveränderungen sahen zunächst einen teilweisen Abriss des alten Verwaltungs- und Umkleidebereiches des Vereinsheimes sowie einen adäquaten Neubau vor. Durch diesen Neubau sollte es dem Verein zum einen erleichtert werden, den umfangreichen Trainings- und Spielbetrieb auf dem Gelände effizienter zu gestalten und zum anderen den gestiegenen Verwaltungsaufgaben durch die umfangreichen Verbandsauflagen gerecht zu werden. Die Gesamtkosten beliefen sich hierbei auf rund 170.000 € (brutto).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

172/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
12.09.2013

Betreff: Sanierung und Modernisierung des Vereinsheimes des TuS Windschlag

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen zwischen Verein und Verwaltung zur Verfeinerung des Konzeptes wurde die Idee entwickelt, die notwendigen Maßnahmen zum überwiegenden Teil im Bereich der bestehenden Gebäudestrukturen umzusetzen. Einzig die Erweiterung der Abstellfläche sowie der Büroräume würde über einen Anbau an das Vereinsheim realisiert werden. Das auf diesen Überlegungen hin weiterentwickelte sehr ressourcenschonende Konzept wurde erneut der Verwaltung vorgelegt und sieht unter anderem die Bezuschussung der Maßnahme durch die Stadt vor.

2. Maßnahmenbeschreibung

Wie der Anlage eins zu entnehmen ist, sollen im Rahmen der Umbauten im Bereich der bestehenden Gebäudestrukturen ein separater Duschbereich (ca. 9 m²) für die Gästekabinen eingerichtet sowie eine Ergänzung der Toilettenanlage (ca. 2 m²) vorgenommen werden. Des Weiteren soll ein Büroraum mit einer Fläche von rund 14 m² im Eingangsbereich neu gebaut und die Heizanlage erneuert werden.

Durch den Abriss der alten und sehr eingeschränkten Abstellfläche (ca. 20 m²) wird wieder eine dringend notwendige Belüftung der ebenfalls zu sanierenden Kabinen der Heimmanschaften möglich.

Als Ersatz soll eine an die bereits bestehende Überdachung des Festplatzes angrenzende neue Abstellfläche mit einer Größe von rund 95 m² errichtet werden (vergleiche hierzu auch die Anlage zwei „Abstellraum 2“).

Durch diese Veränderungen innerhalb der bestehenden Strukturen sowie des Neubaus des Abstellraumes zwei gewinnt der Verein rund 100 m² dringend benötigte zusätzliche Nutzfläche.

Des Weiteren soll die komplette Außenanlage des Vereinsheimes, inklusive des Festplatzbereiches nach Abschluss der Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten mit einer einheitlichen Farbgestaltung versehen werden.

3. Grenzbereinigung

Die unter Ziffer zwei dargestellte Erweiterung der Abstellfläche müsste nach derzeitigem Stand auf dem von der Stadt an den Verein verpachteten Grundstück erfolgen. Hierfür bedürfte es im Rahmen der Baugenehmigung, die unabhängig von dieser Vorlage durch den Verein einzuholen ist, der Zustimmung der Stadt. Da es sich aber um einen Anbau an das bestehende Gebäude handelt und sich dieses auf dem vereinseigenen Gelände befindet, erscheint eine Erweiterung des Vereinsgeländes um die entsprechende Fläche sinnvoll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

172/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Herr Elsté	82-2254	12.09.2013

Betreff: Sanierung und Modernisierung des Vereinsheimes des TuS Windschläg

Wie der Anlage zwei zu entnehmen ist, handelt es sich bei der avisierten Fläche um einen ca. 340 m² großen Teil der Flurstücke mit den Nummern 3207 und 3071 der Gemarkung Windschläg. Diese wurde durch ein ortsansässiges Ingenieurbüro für Vermessung und Geoinformation vermessen und enthält ebenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Die in der Anlage zwei mit 3071/102 benannte ca. 112 m² große Fläche ist als Waldfläche ausgewiesen. Die Fläche ist Teil des Waldrandes eines Eichen-Hainbuchen-Altbestandes und besteht überwiegend aus einer Krautzone mit vereinzelt Sträuchern. Der Eichenmischbestand ist als Waldbiotop (seltene naturnahe Waldgesellschaft Nr.: 7413-2013-91) ausgewiesen.

Die geplante Nutzungsänderung stellt eine Waldinanspruchnahme gemäß § 9 Landeswaldgesetz (Umwandlung) dar. Waldumwandlungen von Körperschaftswald sind nach § 9 durch die Körperschaftsforstdirektion beim Regierungspräsidium Freiburg genehmigungspflichtig. Voraussetzung ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Die notwendige Waldinanspruchnahme stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des kartierten Waldbiotops dar. Waldumwandlungen sind ausgleichspflichtig. Für die vorliegende Fläche wäre eine mindestens flächengleiche Ersatzaufforstung erforderlich.

Nach Meinung der Technischen Betriebe Offenburg (TBO) als Waldeigentümer böten sich hierfür mehrere Standorte an, deren Vorteilhaftigkeit im Einzelnen geprüft werden. Die Kosten belaufen sich auf lediglich ca. 200 €.

4. Baugenehmigung

Da sich das Vereinsheim in unmittelbarer Nähe zum Waldrand befindet, hat sich der Verein nach Abschluss der Planungen an die kommunale Baurechtsbehörde gewendet. Im Rahmen dieser Gespräche wurde deutlich, dass sich die derzeit bereits existierende Gebäudestruktur zu dicht am dortigen Baumbewuchs befindet.

Zwar besteht derzeit keine akute Gefährdung, da regelmäßig kostenintensive Sicherheitsprüfungen durch die TBO durchgeführt werden, die Einrichtung eines ausreichend großen Sicherheitsabstandes (35 Meter) wäre aber dennoch auf jeden Fall von Vorteil.

Um dies zu erreichen, wäre eine niederwaldartige Bewirtschaftung der Fläche notwendig. Diese sicherheitsorientierte forstliche Bewirtschaftung eines solchen Sicherheitsstreifens wird Bestandteil der baurechtlichen Entscheidung. Die Kosten für die Umwandlung in eine niederwaldartige Fläche belaufen sich auf ca. 300 €.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

172/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Herr Elsté	Tel. Nr.: 82-2254	Datum: 12.09.2013
---	-------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierung und Modernisierung des Vereinsheimes des TuS Windschläg

5. Finanzierung

Neben dem Planungskonzept hat die Vorstandschaft des TuS Windschläg ein Finanzierungskonzept vorgelegt, das auf einer Kostenermittlung eines hiesigen Planungsbüros basiert. Diese Ermittlung geht von Gesamtkosten von 121.000 € brutto aus. Unter Berücksichtigung der Vorsteuerabzugsfähigkeit des Vereines für diese Maßnahme ergibt sich ein Gesamtfinanzbedarf in Höhe von rund 115.000 €. Die Vorsteuerabzugsberechtigung setzt sich zum einen aus dem Satz für die den Verwaltungs- und Umkleidebereich betreffenden Kosten (17,28%) und denen für den Gasstätten- und Küchenraum (100%) zusammen.

Gesamtfinanzbedarf:	115.000 €
BSB (24,3%):	27.800 €
Stadt (44%):	51.000 € (Maximalbetrag)
Verein (31,7%):	36.200 €
Summe:	115.000 €

Der Badische Sportbund (BSB) hat die oben genannte Förderung in dieser Höhe in Aussicht gestellt. Da ein Teil der Maßnahme auch den Küchen- und Gaststättenbereich betreffen und diese nicht vom BSB gefördert werden, ist der Gesamtzuschuss mit 24,3% etwas niedriger als die maximal mögliche Förderung von 30%.

Da es sich aus Sicht der Verwaltung bei den Maßnahmen, die den Küchen- und Gaststättenbereich betreffen, nicht um strukturelle Verbesserungen handelt, sondern hauptsächlich moderate Modernisierungen darstellen, beträgt der städtische Zuschuss 44% des Gesamtfinanzbedarfes, der auf 51.000 € begrenzt ist. Im Übrigen ermöglichen die Einnahmen, die ein Verein durch die Existenz eines adäquaten und funktionellen Küchen- und Gaststättenraumes generieren kann, unter anderem die Sicherung des breitgefächerten Sportangebotes für die Ortschaft Windschläg und den Norden Offenburgs.

Der Vereinsbeitrag, der sich aus Eigenmitteln und Eigenleistungen zusammensetzt, liegt dabei mit 31,7% deutlich über dem sonst üblichen Vereinsanteil von 26%.

Für die unter Ziffer 3 dargestellte Flächenübertragung kann bei einem Quadratmeterpreis von 30 € von einem Kaufbetrag von 10.200 € ausgegangen werden. Zusätzlich entstehen noch die Kosten für die Vermessung (ca. 2.000 €), die Grundstücksübertragung (ca. 1.000 €), die Umwandlung in eine niederwaldartige Fläche und die Aufforstung der Ausgleichsfläche (500 €).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

172/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Herr Elsté	Tel. Nr.: 82-2254	Datum: 12.09.2013
---	-------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sanierung und Modernisierung des Vereinsheimes des TuS Windschläg

Auf Grund der ohnehin bereits hohen Belastung des Vereines, hat sich die Verwaltung mit der Vorstandschaft des TuS darauf verständigt, dass die Kosten für das Grundstück sowie für die Grundstücksübertragung durch die Stadt und die Vermessungskosten durch den Verein getragen werden.

Da die Projektkosten bei dieser Betrachtungsweise bei insgesamt rund 128.000 € liegen und der Vereinsbeitrag auf 38.200 € steigt, beläuft sich der Vereinsanteil so immer noch auf beachtliche 29,8%.

6. Zwischenfinanzierung BSB-Zuschusses

Auf Grund der gängigen Praxis, dass der Zuschuss des BSB erst einige Jahre nach Bewilligung bzw. Fertigstellung der Maßnahme ausgezahlt wird, haben die Verantwortlichen des Vereines die Stadt um Zwischenfinanzierung des BSB-Zuschusses gebeten.

7. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Maßnahme sinnvoll und wichtig für den Verein, um sich für die Zukunft gut zu positionieren. Wie wichtig dies für den Verein ist, zeigt nicht nur der überdurchschnittliche Vereinsbeitrag sondern auch die Tatsache, dass der Verein sich letztlich für eine deutlich ressourcenschonendere Maßnahme entschieden hat.

Wäre die Idee des teilweisen Neubaus des Vereinsheimes weiter verfolgt worden, so hätten sich unter Berücksichtigung der Vorsteuerabzugsfähigkeit Gesamtkosten in Höhe von 160.000 € ergeben. Sowohl der kommunale Zuschuss als auch der Vereinsbeitrag hätten dann jeweils um ca. 28% höher gelegen als bei der nun vorgesehenen Maßnahme.

Da durch die Flexibilität des Vereines eine deutlich effizientere Lösung erarbeitet werden konnte, wird der Gemeinderat gebeten, die notwendigen Finanzmittel in Höhe von 51.000 € im Rahmen der Verabschiedung des Doppelhaushaltes 2014/2015 für das Haushaltsjahr 2014 bereit zu stellen sowie die Verwaltung zu beauftragen die für den Verein kostenfreien Übertragung der in Anlage zwei dargestellten Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3207 und 3071 der Gemarkung Windschläg vorzubereiten.