



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

127/15

| 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:
10.09.2015

1. Betreff: Bau einer Tennishalle in Bohlsbach

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Schul- und Sportausschuss | 07.10.2015 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 12.10.2015 | öffentlich |

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht) Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit: Nein Ja

in voller Höhe teilweise _____ €
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) _____ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.
_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 225.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.
_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

127/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
10.09.2015

Betreff: Bau einer Tennishalle in Bohlsbach

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Schul- und Sportausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- Die Stadt gewährt dem TC Bohlsbach für den Bau der beschriebenen Tennishalle einen Zuschuss von 23,7 % der Netto-Baukosten, maximal aber 225 TEUR, vorbehaltlich entsprechender Beschlussfassungen im Rahmen des Doppelhaushaltes 2016/17.
- Die Stadt stellt dem Tennisclub Bohlsbach die für die Realisierung der Baumaßnahme notwendige Fläche im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages unentgeltlich zur Verfügung und verzichtet auf die Erhebung des jährlichen Erbbauzinses.
- Die Stadt übernimmt die Zwischenfinanzierung des BSB-Darlehens in Höhe von voraussichtlich 105 TEUR.
- Die Stadt übernimmt die Bürgschaft für das durch den Tennisclub Bohlsbach aufzunehmende Darlehen in Höhe von voraussichtlich 520 TEUR.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

127/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
10.09.2015

Betreff: Bau einer Tennishalle in Bohlsbach

Sachverhalt/Begründung:

1. Sachverhalt / Bisherige Bemühungen

Am 17.03.2014 hat der Gemeinderat zum Ausdruck gebracht, dass er die Bestrebungen des Tennisclubs Offenburg, eine zweite Tennishalle in Offenburg zu bauen, grundsätzlich begrüßt. Der Verein war im Rahmen seiner Planungen davon ausgegangen, dass diese Halle auf zwei der bisher bereits bestehenden Tennisplätze an der Wilhelmstraße errichtet wird. Da die Anrainer gegenüber dem Verein und der Stadtverwaltung ihre Vorbehalte gegen eine solche Halle vorgetragen hatten und auch der Tennisclub Bohlsbach ein grundsätzliches Interesse am Bau einer solchen Sportanlage am eigenen Gelände signalisierte, wurde die Verwaltung beauftragt, gegebenenfalls weitere potenzielle Interessenten ausfindig zu machen und einen Standortvergleich zu erarbeiten (vgl. hierzu Drucksache-Nr. 022/14).

Durch eine schriftliche Abfrage bei allen Offenburger Tennisvereinen seitens der Sportverwaltung konnte ermittelt werden, dass die Tennisvereine grundsätzlich den Bau einer zweiten Tennishalle in Offenburg begrüßen würden, jedoch nur der Tennisclub Offenburg und der Tennisclub Bohlsbach bereit waren, eine Halle selbst zu errichten.

Im Rahmen der Vorlage „2. Potenzielle Tennishalle in Offenburg – Standortvergleich“ (Drucksache-Nr. 013/15) wurde dem Gemeinderat das Ergebnis dieses Vergleichs vorgestellt. Grundsätzlich wurden beide Anlagen als geeignete Standorte eingestuft. Auf Grund der derzeitigen sportlichen Situation beider Vereine wurde aber der Bau der Tennishalle in Bohlsbach als vorteilhafter eingeschätzt (vgl. hierzu die Drucksache-Nr. 013/15). Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang beauftragt, gemeinsam mit dem TC Bohlsbach einen Realisierungs- und Finanzierungsvorschlag zu entwickeln.

2. Maßnahmenbeschreibung

Geplant ist der Bau einer Tennishalle mit zwei Plätzen sowie Nebenräumen. Die Halle soll komplett barrierefrei ausgelegt werden, so dass dort zum Beispiel auch Rollstuhltennisport durchgeführt werden kann. Die derzeitigen Planungen sehen vor, dass der Baukörper, der die zwei überdachten Tennisplätze umhüllt, eine Grundfläche von 35 mal 38 Metern aufweist. Die Halle wird einen Dachfirst aufweisen, der von Norden nach Süden verläuft und rund 9,60 Meter hoch ist. An den Außenwänden wird der Baukörper eine Höhe von 4,62 Metern haben.

Die Halle wird im Nord-Osten einen sieben Meter breiten und 23,50 Meter langen Anbau erhalten. Hier sollen neben der Technik auch Sanitäranlagen sowie Umkleidebereiche untergebracht werden (vgl. hierzu Anlage 2).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

127/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
10.09.2015

Betreff: Bau einer Tennishalle in Bohlsbach

Die ursprünglich vorgesehene alleinige Verwendung der Funktionsräume im bereits bestehenden Vereinsheim hat sich insbesondere mit Blick auf die avisierte komplette Barrierefreiheit der Halle als nicht realisierbar erwiesen. Auf Grund der Geländegegebenheiten müssten auf der Anlage rollstuhlgerechte Rampen gebaut sowie weitere bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Ob diese auf Grund der Platzverhältnisse normgerecht erbaut werden können, muss nach heutigem Kenntnisstand bezweifelt werden.

Aus Sicht der Verwaltung schließt der Bau einer zweiten Tennishalle in Offenburg eine seit Jahren deutlich wahrgenommene Lücke im Sportstättenangebot innerhalb der Stadtgrenzen.

Für den Tennisclub Bohlsbach bedeutet die Halle eine wesentliche Erweiterung der Trainings- und Spielkapazitäten. Auf diese Weise erhält der Verein die dringend benötigten ganzjährigen Trainingsmöglichkeiten, um das hohe Niveau sowohl im Jugend- als auch im Seniorenbereich weiter halten und gegebenenfalls sogar noch punktuell ausbauen zu können.

Die neue Halle wird aber auch einen existenziellen Beitrag zur stadtweiten Entwicklung des Tennissportes und insbesondere der Jugendarbeit von insgesamt neun Sportvereinen in Offenburg leisten. Gerade für das Jugendtraining der Offenburger Vereine ergeben sich neue Möglichkeiten und derzeit oft erforderliche Anfahrtszeiten zu weiter entfernten Hallen können vermieden werden.

Insgesamt werden in der neuen Tennishalle in Bohlsbach in drei unterschiedlich attraktiven Zeitfenstern (mit entsprechend unterschiedlichen, marktgerechten Preisen) folgende Kapazitäten zur Verfügung stehen:

| | | |
|--|---------|--------------------|
| Zeit 1 (von 8-10, 12-14 und 22-24 Uhr) | 12 Std. | 12 EUR/Std. brutto |
| Zeit 2 (von 10-12 und 14-17 Uhr) | 10 Std. | 15 EUR/Std. brutto |
| Zeit 3 (von 17-22 Uhr) | 10 Std. | 21 EUR/Std. brutto |

Um dem gesamtstädtischen Mehrwert der neuen Tennishalle gerecht zu werden, wird der TC Bohlsbach allen Offenburger Tennisvereinen zur Verbesserung der ganzjährigen Jugendarbeit ein Vorzugsrecht im attraktivsten Zeitfenster im Gesamtumfang von rund 50 Stunden pro Woche einräumen. Als Bemessungsgrundlage soll dabei die Anzahl der jeweils für den Verein am Spielbetrieb teilnehmenden Jugendmannschaften dienen. Bei Spielgemeinschaften ist entscheidend, welcher Verein gemäß Badischen Tennisverbandes federführend ist. Je Jugendmannschaft sollen die Vereine eine Kapazität von drei Stunden je Woche erhalten. Die Vereine haben damit die Möglichkeit, sich für das Training der Jugendmannschaften passgenaue Zeiten zu sichern. Eine Reduzierung der Platzmiete erfolgt nicht.

Auch wenn Vereine derzeit keine Jugendmannschaft haben, sollen diese eine Art Sockelkapazität von drei Stunden je Woche erhalten. Auf diese Weise kann

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

127/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
10.09.2015

Betreff: Bau einer Tennishalle in Bohlsbach

sichergestellt werden, dass jeder Verein, der sich um die Jugendarbeit bemühen möchte, auch die notwendigen Kapazitäten zur Verfügung stehen hat.

Sollten einzelne Vereine keinen Gebrauch von diesem Angebot machen wollen, so werden die entsprechenden Kapazitäten für die jeweilige Saison an andere Vereine frei vergeben.

Der Tennisclub Bohlsbach wird diesbezüglich entsprechende bilaterale Verträge schließen. Die Sportverwaltung wird ggf. bei Konflikten als unabhängiger Moderator fungieren.

3. Handlungsfelder am Standort Bohlsbach

Auch wenn der Standort Bohlsbach als vorzugswürdig eingestuft wurde, zeigte sich doch im Rahmen der Standortuntersuchung und Beratungen, dass der Tennisclub Bohlsbach und die Stadt Offenburg bis zur möglichen Realisierung noch nachfolgend aufgelistete Fragen bzw. Themen klären müssen.

A) Kann die Tennishalle auf den bestehenden Plätzen errichtet werden oder muss – wie angedacht – eine Teilfläche zwischen der Tennisanlage und der Sporthalle verwendet werden?

Mit 16 am Spielbetrieb teilnehmenden Mannschaften, die auf den insgesamt sechs bestehenden Plätzen trainieren, ist die Anlage bereits jetzt vollständig ausgelastet. Der Bau einer Tennishalle auf zwei der bestehenden Plätze hätte somit zur Folge, dass der Verein nicht nur auf die dringend benötigte Kapazitätserweiterung verzichten, sondern auch im Hochsommer in gewissem Maß sogar Kapazitätseinbußen verkraften müsste.

Da der Verein mindestens sechs Außenplätze benötigt, müssten für den Fall, dass die Halle auf zwei bestehenden Plätzen im Westen der Anlage gebaut wird, zwingend zwei neue Außenplätze (z.B. am geplanten Standort der neuen Tennishalle) angelegt werden. Diesen so entstehenden Mehrkosten für den Tennisclub würden aus Sicht des Vereins und der Sportverwaltung keine nennenswerten Vorteile gegenüber stehen. Durch die Mehrkosten wäre die Realisierung des Projekts gefährdet.

Auch ist die vorgesehene Fläche zwischen den bestehenden Tennisplätzen und der Sporthalle für den Bau einer neuen Tennishalle sehr gut geeignet. Ein alternativer Standort auf vorhandenen Plätzen hätte auch keine besseren städtebaulichen Ergebnisse zur Folge.

B) Wo genau soll die Tennishalle auf der Fläche zwischen der Tennisanlage und der Sporthalle errichtet werden?

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

127/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
10.09.2015

Betreff: Bau einer Tennishalle in Bohlsbach

Die vom Verein präferierte und mit dem Abwasserzweckverband grundsätzlich abgestimmte Lage der Halle ist der Anlage 1 zu entnehmen. Auf Grund der Vorgaben des Abwasserzweckverbandes ist eine weitere Verschiebung der Halle in Richtung Westen nicht möglich. Auf Grund der angedachten Lage der Halle wird ein Teil der bisher als Bolzplatz genutzten Rasenfläche hinter der Sporthalle nicht mehr nutzbar sein. Der Turn- und Sportverein Bohlsbach hat gegenüber der Ortsverwaltung zum Ausdruck gebracht, dass dies keine nennenswerten Auswirkungen auf die Arbeit der Jugendabteilung des Vereins haben dürfte, zumal der Bolzplatz hinter der Halle weiterhin zur Verfügung stehen wird.

C) Liegt der neu angelegte Kinderspielplatz auf Grund der angedachten Lage der Tennishalle häufig im Schatten?

Zur Beantwortung dieser Frage hat der Verein ein Modell erstellen lassen, an Hand dessen überprüft wurde, wie sich der Schatten der Halle zum 01. April, 01. Juli und 01. Oktober jeweils um 14:00, 16:00 und 18:00 Uhr verhält. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass es lediglich im April und im Oktober ab 18:00 Uhr zu einer Verschattung des Spielplatzes durch die Tennishalle kommen kann. Da zu erwarten ist, dass zu diesen Zeiten der Spielplatz nur noch eingeschränkt genutzt wird, sollte es aus Sicht der Verwaltung zu keinen gravierenden Qualitätseinbußen für die spielenden Kinder kommen.

Weitere Themen wie Lärmschutz und Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich hieraus keine unlösbaren Probleme.

4. Kosten und Finanzierung

a) Baukosten

Da die Planungen noch in einem Vorstadium sind, können noch nicht alle Kosten gemäß DIN 276 auf der Ebene einer Kostenberechnung verifiziert werden. Die Kostenschätzung weist dementsprechend noch eine gewisse Unschärfe auf. Der Verein geht aber davon aus, dass die Gesamtkosten rund 950 TEUR (netto) betragen werden. Da der Verein nach heutigem Kenntnisstand zu 100 % vorsteuerabzugsberechtigt ist, werden bei der weiteren Darstellung der Kosten- und Finanzierungsstruktur jeweils nur diese Nettokosten verwendet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

127/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
10.09.2015

Betreff: Bau einer Tennishalle in Bohlsbach

b) Grundstück

Die für die Erstellung der Halle benötigte Fläche soll – wie in solchen Fällen generell üblich - im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages dem Verein langfristig zur Verfügung gestellt werden. Die ca. 1.500 Quadratmeter große Fläche hat bei einem Bodenrichtwert von 50 € je Quadratmeter einen Wert von 75 TEUR. Der daraus resultierende jährliche Erbbauzins beträgt 3 TEUR. Die Bereitstellung der Fläche soll analog aller anderen Sportanlagen in Offenburg unentgeltlich erfolgen bzw. im Rahmen der Sportförderung wieder von der Stadt getragen werden.

c) Finanzierung

Die geplante Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| Gesamtkosten | 950.000 EUR | |
| Eigenkapital/Eigenleistung Verein | 100.000 EUR | |
| Darlehensaufnahme Verein | 520.000 EUR | 65,3 % Vereinsanteil |
| Zuschuss Bad. Sportbund | 105.000 EUR | 11,0 % |
| Zuschuss Stadt Offenburg | 225.000 EUR | 23,7 % |

Da es sich um eine Vereinsmaßnahme handelt, wird der Verein beim Badischen Sportbund Freiburg einen Zuschussantrag stellen. Es ist davon auszugehen, dass ein (gedeckelter) Zuschuss von 105 TEUR gewährt wird. Da der Zuschuss erfahrungsgemäß nicht zeitnah ausgezahlt wird ist voraussichtlich eine Zwischenfinanzierung durch die Stadt erforderlich.

Mit 620 TEUR wird der Verein 2/3 der Baukosten aus eigener Kraft finanzieren. Dazu sollen Eigenkapital und Eigenleistungen von 100 TEUR eingebracht werden – hier ist für einen Teilbetrag insbesondere auch daran gedacht, einen Zuschussantrag bei der Regionalstiftung der Sparkasse zu stellen.

Das geplante Darlehen von 520 TEUR stellt den durch die Überschüsse der Tennishalle maximal finanzierbaren Betrag dar. Dabei ist eine – auch aus Sicht der Stadt - vernünftige Darlehenslaufzeit von rund 20 Jahren und eine sich daraus ergebende jährliche Annuität von rund 32 TEUR unterstellt.

Der Verein hat hierzu eine langfristige Wirtschaftsplanung erarbeitet. Hierbei wurden marktübliche Tarife (s. Nr. 2 dieser Vorlage) und realistische Auslastungen der Kapazitäten von durchschnittlich 60 % unterstellt. Daraus ergeben sich jährliche Erlöse von rund 58 TEUR. Auf der Ausgabenseite wurden die Betriebskosten (insbesondere Energiekosten) der Halle incl. Unterhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Rücklagen für Instandhaltungen mit insgesamt rund 26 TEUR berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

127/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Herr Elsté

Tel. Nr.:
82-2254

Datum:
10.09.2015

Betreff: Bau einer Tennishalle in Bohlsbach

Eine höhere Darlehensaufnahme ließe sich nur durch eine noch längerfristige Finanzierung (mehr als 20 Jahre) darstellen oder wenn hinsichtlich der Auslastungen noch weitaus optimistischere Annahmen gemacht würden, so dass ein (rechnerisch) höherer Überschuss zur Verfügung steht. Im Hinblick darauf, dass der Verein das komplette wirtschaftliche Risiko trägt, wird die der Finanzierung zu Grunde liegende Wirtschaftsplanung als seriös und richtig beurteilt. Die Stadt teilt auch die Einschätzung des Vereins, wonach die Finanzierung auf rund 20 Jahre ausgelegt werden soll. Die Erfahrung zeigt, dass nach diesem Zeitraum größere Reinvestitionen und Sanierungen anfallen, für die es dann auch wieder Finanzierungsspielräume geben muss.

Unter Berücksichtigung dieser Eckpunkte verbleibt eine noch zu deckende Finanzierungslücke von 225 TEUR.

Laut Sportförderrichtlinien ist die Tennishalle als Sondersportanlage einzustufen, so dass die Stadt einen Zuschuss von 10% der Gesamtkosten, also rund 95 TEUR gewährt. Darüber hinaus kann der Gemeinderat im Einzelfall eine höhere Bezuschussung beschließen. Aufgrund des besonderen Charakters dieser Sportstätte und insbesondere des Nutzens für den Tennissport insgesamt in Offenburg wird empfohlen, einen zusätzlichen Zuschuss von bis zu 130 TEUR zu gewähren. Der Gesamtzuschuss würde sich somit auf maximal 225 TEUR belaufen bzw. 23,7 % der Gesamt-Nettobaukosten. Sollten die Gesamtkosten tatsächlich deutlich geringer sein als bisher angenommen, so sinkt auch der städtische Zuschuss entsprechend. Baukosten oberhalb von 950 TEUR müssen durch den Verein alleine finanziert werden.

5. Weiteres Vorgehen

Sofern der Gemeinderat dem Finanzierungsvorschlag zustimmt und eine Absichtserklärung zur Bereitstellung des kommunalen Zuschusses in Höhe von 225 TEUR für das Haushaltsjahr 2016 abgegeben hat, wird der Tennisclub Bohlsbach einen Bauantrag stellen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass der Verein mit dem Bau der Halle unmittelbar nach Verabschiedung des Doppelhaushaltes 2016/2017 beginnen kann. Die Inbetriebnahme der Halle ist dann für das Spätjahr 2016 geplant.