

**Sitzungsvorlage DS 2008/254/1**

Amt für Schule, Jugend, Sport  
Karlheinz Beck  
Roland Kugel  
(Stand: **04.06.2008**)

Mitwirkung:  
Stadtkämmerei  
Stadtplanungsamt  
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen: 550.23,552.2

**Verwaltungsausschuss**

nicht öffentlich am 02.06.2008

**Gemeinderat**

öffentlich am 09.06.2008

**Sportzentrum Ravensburg  
- Antrag des FV Ravensburg auf Übernahme des Sozial- und Umkleidetraktes  
durch die Stadt Ravensburg**

**Beschlussvorschlag an den Gemeinderat auf Vorschlag des Verwaltungsausschusses vom 02.06.2008:**

1. Der Sanitär- und Umkleidetrakt des FV Ravensburg, Brühlstraße 19, wird zum 1. August 2008 in das Eigentum der Stadt übernommen.
2. Der FV Ravensburg erhält hierfür eine Entschädigung in Höhe von **199.350,00 €**
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Teil der Summe durch Einsparungen bzw. Umschichtungen bei anderen Finanzpositionen abzudecken und den verbleibenden Anteil in den Entwurf des Nachtragsplanes 2008 aufzunehmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem FV Ravensburg einen entsprechenden Nutzungsvertrag unter Berücksichtigung der Ausführungen zu Ziff. 10 abzuschließen sowie die grundbuchrechtlichen Änderungen und die Änderungen im Erbbau-recht vorzunehmen.

**1. Sachverhalt:**

**2. Allgemeines**

Das Sportzentrum Rechenwies hat sich in den letzten Jahren zum zentralen Sportzentrum der Stadt Ravensburg für 5 Sportvereine mit ca. 12.500 Mitgliedern, für die Ravensburger Schulen und Hochschulen, Jugendliche, Senioren, aber auch für den Leistungs- und Breitensport entwickelt. Eigentum von Vereinen und der Stadt vermischen sich im Sportzentrum in ganz besonderer Weise.

Die teilweise im Eigentum der Vereine befindlichen Infrastrukturen (z.B. Sozial- und Umkleideräume, Hallen) werden in immer stärkerem Maße auch durch Schulen genutzt. Schulwettkämpfe und Bundesjugendspiele der städtischen Schulen finden nahezu ausschliesslich im Sportzentrum statt (neben den Bundesjugendspielen fand z. B. zuletzt ein Fußballturnier des Welfengymnasiums, ein Spiele- und Sportturnier des Albert-Einstein-Gymnasiums, ein Fußballturnier des Schülerrates, ein Sportturnier der Berufsakademie und die leichtathletischen Disziplinen des Fünfkampfes des ESV Ravensburg statt). Durch den Bau der Sport- und Kletterhalle hat sich in den Sommermonaten auch immer mehr Sportunterricht in die Außenflächen des Sportzentrum verlagert (z. B. Inlinehockey, Fußball, Beachvolleyball).

Zentrale Sportzentren und die dazugehörenden Infrastrukturen werden häufig durch die Städte erbaut und den Nutzern zur Verfügung gestellt (z.B. Weingarten).

**3. Vorgang**

Der Fussballverein Ravensburg 1893 e.V., ein Ravensburger Traditionsverein, hat im Jahr 1998 einen neuen Sozial- und Umkleidetrakt mit einem Aufwand von rd. 740.000 DM erbaut (**siehe Anlage 1a/b**). Die sanitären Anlagen im alten Sportheim waren in einem katastrophalen Zustand und eine Nutzung nicht mehr zumutbar. Von der Stadt Ravensburg wurde seinerzeit einen Zuschuß in Höhe von 124.000,00 DM gewährt. Auch der WLSB beteiligte sich an der Finanzierung mit einem Zuschuß in Höhe von 124.100,00 DM. Der Rest wurde vom Verein über Spenden und vor allem über einen Bankkredit finanziert.

**4. Antrag des FV Ravensburg auf Übernahme des Sozial- und Umkleidetraktes**

Mit Schreiben vom 21.01.2008 stellt der FV Ravensburg Antrag auf Übernahme des 1998 erbauten Sozial- und Umkleidetraktes durch die Stadt Ravensburg (**Anlage 2**). Der Verein betreut heute 15 Jugendmannschaften mit rd. 250 Jugendspielern. Nahezu alle Mannschaften spielen in den höchsten Spielklassen in Baden-Württemberg. Rund 32 Übungsleiter und Trainer mit ca. 2.300 Stunden im Monat – davon allein 29 im Jugendbereich – sind für den FV tätig. Eine Kooperation mit dem SC Freiburg (3 Spieler besuchen derzeit die dortige Fußballschule) ist ein weiterer wichtiger Baustein für die hohe Qualität der Jugendarbeit.

Das Juniorteam bildet den Unterbau für die 1. Mannschaft, die derzeit (noch) in der Verbandsliga spielt.

Die Rückführung der Verbindlichkeiten aus dem Bau des Sozial- und Umkleidetraktes belasten den Verein, die Gelder fehlen im sportlichen Bereich. Die Übernahme des Sozial- und Umkleidetraktes durch die Stadt ist daher ein wichtiger Baustein für die Zukunft des FV Ravensburg und insbesondere die Jugendarbeit auf sehr hohem Niveau, von der letztendlich auch die Region profitiert.

## 5. Ziele und Visionen des Vereins "FV 2012"

Der Verein hat seine Ziele und Visionen in einem Strategiepapier "FV 2012" ausführlich dargestellt (**Anlage 3**).

Die wichtigsten Ziele stichpunktartig:

- Aufstieg in die Oberliga bis 2012
- Deckung des Spielerbedarfs primär mit eigenen Jugendspielern
- Finanzielle Absicherung des Vereines durch Aufbau von Förderkreis und Sponsorenpool
- Schaffung eines neuen Vereinsheims ("Herz des Vereins") durch einen Förderverein
- Jugendstützpunkt für Oberschwaben sein
- Faire, transparente Kooperationen mit den umliegenden Vereinen aufbauen (Nutzen für alle).

Mit Persönlichkeiten aus Sport und Wirtschaft will der Verein professionelle Vereinsstrukturen schaffen, um dies zu verwirklichen. Ein wichtiger Baustein ist dabei die Schaffung eines neuen Vereinsheimes mit Räumen für die Jugendlichen, Eltern und Trainer, die für die Weiterführung der hervorragenden und erfolgreichen Jugend- und Stützpunktarbeit dringend notwendig sind. Die Finanzierung soll außerhalb des Vereins durch einen Förderkreis erfolgreich. Die bisherige "Vereinsgaststätte" ist in einem desolaten, heruntergekommenen Zustand und schon längst kein "Herz" des Vereines mehr. Sinnvollerweise kommt nur noch ein Abriss der alten Gaststätte in Frage.

Die Verantwortlichen des FV Ravensburgs stehen für Fragen und zur Präsentation zur Verfügung.

## 6. Finanzielle Situation des FV Ravensburg

Verbindlichkeiten zum 31.12.2007

lt. Jahresabschluss insgesamt:	327.969,17 €
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	294.501,49 €
Sonstige Verbindlichkeiten	33.467,68 €
Von den Gesamtverbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Immobilien.	199.350,71 €

## 7. Erbbaurecht, Höhe der Entschädigung an den Verein bei Rückübertragung des Erbbaurechtes an die Stadt

- Mit Vertrag vom 20.08.1975 hat die Stadt Ravensburg dem FV Ravensburg am ursprünglichen Grundstück Flst. Nr. 751/4 -: 1.241 qm ein Erbbaurecht zur Erstellung eines Sportheimes mit Nebenanlagen (heutige Gaststätte) eingeräumt.
- Mit Vertrag vom 13.05.1997 (Nachtrag) wurde die Erbbaurechtsfläche vergrößert. Auf der neu hinzugekommenen Fläche errichtete der FV Ravensburg den Sanitär- und Umkleidetrakt im Jahr 1998. Das gesamte Erbbaurecht an Flst. Nr. 751/4 -: 2.293 qm endet mit Ablauf des 31.12.2010.
- Wird das im Jahr 1998 erbaute Funktionsgebäude von der Stadt übernommen, ist für diesen Teil der Erbbaurechtsvertrag aufzuheben. An der Restfläche des Erbbaurechts (Gaststätte) bleibt das Erbbaurecht bis 31.12.2010 bestehen.
- Im Falle einer Rückübertragung des Erbbaurechtes auf die Stadt ist geregelt, dass die Grundstückseigentümerin (Stadt) dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung von 4/5 des Verkehrswertes des Bauwerks zur Zeit der Übertragung, mindestens aber in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes des Erbbaurechts zu dieser Zeit zu gewähren hat. Dabei sind Zuwendungen (z.B. Öffentliche Förderungsmittel) auf die Entschädigung anzurechnen. Die öffentlichen Zuwendungen sind prozentual in das Verhältnis zu den Baukosten des Sozial- und Umkleidetraktes zu setzen. Bei der Rückübertragung auf die Stadt wird dann dieser Prozentsatz von dem zu ermittelnden Gebäudewert abgezogen bzw. bei der Ermittlung des Gebäudewerts entsprechend berücksichtigt.

### Demnach ergibt sich folgende Entschädigung:

Gesamtbaukosten:	378.355,99 € (740.000 DM)
Zuschuss der Stadt:	63.400,19 € (124.000 DM)
Zuschuss WLSB	63.461,55 € (124.120 DM)
Summe öffentliche Zuschüsse	126.861,74 €
Anteil öffentliche Zuschüsse an Gesamtbaukosten:	33,53 %

### Verkehrswert (Marktwert)

lt. Gutachten des Gutachterausschusses vom 26.03.2008 (**Anlage 4**): 343.000,00 €

abzügl. prozentualer Anteil  
öffentlicher Zuschüsse (33,53 %): 115.007,90 €

Berechnungsgrundlage: 227.992,10 €

davon 4/5 als Entschädigung: **182.393,68 €**

Höhe der Verbindlichkeiten aus Immobilien **199.350,71 €**

## 8. **Belastungen im Erbbaugrundbuch**

In Abteilung III des Erbgrundbuches sind noch Grundschulden in Höhe von 495.000,00 DM eingetragen. Da die Rücknahme des Erbbaurechtes belastungsfrei erfolgen muss ist bei Übernahme des Sozial- und Umkleidetraktes durch die Stadt eine Ablösung bzw. Löschung dieser Grundschulden vorzunehmen.

## 9. **Zuschuss WLSB**

Der FV Ravensburg für den Neubau des Funktionsgebäudes im Jahr 1999 vom WLSB einen Zuschuss in Höhe von 63.461,55 € (124.120,00 DM) erhalten.

Auf Anfrage teilt der WLSB am 25.04.2008 mit, dass mit der Zuschussgewährung eine Zweckbindung von 25 Jahren verbunden ist. Diese Zweckbindung bleibt erfüllt, wenn das Gebäude dem Verein mindestens bis 2024 uneingeschränkt zur Verfügung steht. Ein Rückforderungsanspruch seitens des WSLB besteht dann nicht.

## 10. **Stellungnahme des Sportverbandes Ravensburg**

Der Sportverband Ravensburg hat sich in zwei Sitzungen am 08.04.2008 und am 08.05.2008 mit dem Antrag des FV Ravensburg auf Übernahme des Sozial- und Umkleidetraktes befasst. In der Sitzung am 08.04.2008 hatten die Verantwortlichen des FV Ravensburg Gelegenheit ihren Antrag zu erläutern und das Konzept "FV 2012" vorzustellen.

Der Sportverband Ravensburg empfiehlt dem Antrag des FV Ravensburg auf Übernahme des Sozial- und Umkleidetraktes zuzustimmen mit der Anmerkung, dass der Kaufpreis nicht höher sein soll, als die aktuelle Restschuld aus den Verbindlichkeiten für die Immobilien.

## 11. **Vorschlag der Verwaltung**

Wie bereits unter Ziff. 1 ausgeführt werden die teilweise im Eigentum der Vereine befindlichen Infrastrukturen in immer stärkerem Maße auch durch die Schulen aber auch durch die Berufsakademie genutzt. Mit dazu beigetragen hat sicherlich der Bau der neuen Sport- und Kletterhalle und die dadurch noch engere Verknüpfung mit den Schulen, insbesondere mit den 6 IZBB-Projektschulen. Auf der anderen Seite wurde das Sportzentrum als zentrale Sportanlage der Stadt auch ständig weiterentwickelt (z. B. Skateburg, Inlinehockeyfeld, 2 Kunstrasen-Spielfelder....) und ist somit immer attraktiver auch für den Schulsport geworden. Eine Schulbuslinie fährt heute das Sportzentrum an. Immer wieder beklagt der TSB Ravensburg Engpässe in den Umkleidebereichen. Für die Infrastruktur des gesamten Sportzentrums aufgrund des wachsenden und sich auch ändernden Bedarfes ist der Sozial- und Umkleidetrakt des FV Ravensburg notwendig.

Die in einem **zentralen Sportzentrum** notwendige Infrastruktur sollte aus Sicht der Verwaltung von der Stadt gebaut und den Nutzern zur Verfügung gestellt werden; die Vereine sind hierzu in der Regel nicht oder nur sehr schwer in der Lage.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Sozial- und Umkleidetrakt in das Eigentum der Stadt zu übernehmen und an den FV Ravensburg hierfür eine Entschädigung in Höhe von 183.000,00 € zu bezahlen.

Der Betrag ist zum Nachtragshaushalt 2008 anzumelden. Es wird versucht, durch Einsparung bzw. Umschichtung bei anderen Finanzpositionen zumindest einen Teilausgleich zu erreichen.

Nach Übernahme des Sozial- und Umkleidetraktes wird die Stadt das Gebäude an den Verein zur Nutzung als Sanitär- und Umkleidebereich vermieten und zwar zunächst bis 2024 mit der Möglichkeit einer weiteren Option. Gleichzeitig wird vertraglich geregelt, dass der Sanitär- und Umkleidebereich bei Bedarf künftig auch den städtischen Schulen und für Veranstaltungen der Stadt zur Verfügung steht. Der Verein hat mit einer Jahreskaltmiete von ca. 14.000 € zu rechnen. Nach den Sportförderrichtlinien der Stadt hat der Verein die Möglichkeit, Antrag auf Bezuschussung der Mietkosten mit 80 % zu stellen.

Der Verein bittet alternativ zu prüfen, ob nicht eine Entschädigung in Höhe der Immobilienverbindlichkeiten, 199.350,00 €, möglich ist. Dieser Betrag ist aus Sicht des Vereines angemessener, da es ja um einen "Kauf des Gebäudes" und nicht um einen Heimfall gehe.

#### **Anlagen**

Grundrisspläne Sozial- und Umkleidetrakt (Anlage 1 a/b)

Antrag FV Ravensburg (Anlage 2)

Konzept "FV 2012" (Anlage 3)

Gutachten des Gutachterausschusses Ravensburg, auszugsweise (Anlage 4)