

Sitzungsvorlage DS 2009/289

Amt für Schule, Jugend, Sport
Karlheinz Beck
(Stand: 17.06.2009)

Mitwirkung:
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen:

Verwaltungsausschuss
öffentlich am 22.06.2009

**Neubau Kegel- und Bowlingzentrum des Eisenbahner Sportvereins e. V. (ESV)
- Freigabe des Zuschusses im Rahmen der Sportförderung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Auszahlung des vom Gemeinderat am 01.12.2008 – unter Vorbehalt - beschlossenen Investitionszuschusses nach den Sportförderrichtlinien in Höhe von 300.000,00 € stimmt der Verwaltungsausschuss zu.
Der vom Verwaltungsausschuss formulierte Vorbehalt wird aufgehoben.
2. Die Dauer des Erbbaurechtsvertrages mit dem ESV wird von 30 auf 50 Jahre verlängert. Der Aufhebung des vom Gemeinderates formulierten Vorbehaltes wird zugestimmt.
3. Der Eintragung der notwendigen Finanzierungsgrundschulden im Erbbaugrundbuch wird zugestimmt. Der vom Gemeinderat hierzu formulierte Vorbehalt wird aufgehoben.
4. Der Weiterführung der Baumaßnahmen wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Vorgänge

Text Sachverhalt

- **14.04.2008:**
Bericht an der GR zur Situation des Baues der Kegel- und Bowling-anlage des ESV Ravensburg (DS/2008/169/1)
- **05.05.2008:**
Weiterer Bericht an den GR zur aktuellen Situation (DS/2008/219)
- **09.05.2008:**
Bericht an den VA zu möglichen Lösungsansätzen (DS/2008/219/1)
- **02.06.2008 + 14.07.2008:**
Weitere mündliche Informationen an den GR
- **01.12.2008**
Entscheidung des GR über die Sportförderung der Stadt und Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages
- **10.06.2009**
Bericht der Verwaltung zum Sachstand des Projektes

2. Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **01.12.2008** einem Investitionszuschuss in Höhe von 300.000,00 € sowie der Eintragung der notwendigen Finanzierungsgrundschulden im Erbbaugrundbuch zugestimmt. Außerdem wurde der Erbbaurechtsvertrag mit dem ESV von 30 auf 50 Jahre verlängert. Die Beschlüsse stehen unter dem Vorbehalt, dass die notwendigen Verträge sowie eine nachvollziehbare Liquiditätsberechnung als Nachweis für einen nachhaltigen Betrieb der Anlage durch den Verein der Verwaltung vorgelegt wird. Das Projekt ist außerdem von einer fachlich qualifizierten, externen Projektsteuerung zu begleiten. Über die Auszahlung der Sportförderung und den Vollzug des Erbbaurechtsvertrages entscheidet der Verwaltungsausschuss, ggf. in einer Sondersitzung.

Am 04.06.2009, ergänzt durch weitere Unterlagen am 16.06.2009, legt der ESV Ravensburg, vertreten durch das Rechtsanwaltsbüro Rommelspacher ein neues- und Betreiberkonzept vor, das sich im Wesentlichen wie folgt darstellt:

- Das Kegel- und Bowlingcenter wird in zwei separate, wirtschaftliche Betriebe aufgeteilt. Zum Einen in einen sportlichen Bereich, bestehend aus Kegel- und Bowlingbahnen, zum anderen in den Gastronomiebetrieb. Der Gastronomiebetrieb wird vom Verein an einen außenstehenden Experten verpachtet.
- Der sportliche Bereich, Kegel- und Bowlingbahnen, wird vom ESV Ravensburg bzw. einer vereinseigenen Betreibergesellschaft betrieben. Sämtliche Einnahmen aus dem Betrieb des Kegel- und Bowlingbetriebes fließen dem Verein zu und dienen zur Deckung der laufenden Belastungen. Für den Betrieb des sportlichen Bereiches wird eine hauptamtliche

Person eingestellt. Diese hat sich um den laufenden Betrieb der Kegel- und Bowlingbahnen zu kümmern, insbesondere die Vermarktung, Finanzen, Pflege und Verwaltung. Das Marketing der Kegel- und Bowlingbahnen wird Hand in Hand mit dem Pächter abgestimmt.

- Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Die Gesamtkosten für die Errichtung des Gebäudes belaufen sich auf **2.002.007,25 €** Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Pauschalpreis gemäß Generalunternehmervertrag	1.969.525,00 €
Reduzierung durch Generalunternehmer	70.675,75 €
Kosten Prüfstatik und Gebührenannahme	23.800,00 €
Planungs- und Vermessungskosten sowie Genehmigungsgebühren	21.963,03 €
Anschlussgebühren und Nebenkosten	57.937,97 €

Die Zuschüsse und Eigenmittel betragen bisher **618.056.35 €** und setzen sich wie folgt zusammen:

Vom Verein bereits bezahlt	97.306,25 €
Schriftlichen Zusagen	82.750,00 €
Zuschuss WLSB	ca. 100.000,00 €
Zuschuss Stadt Ravensburg	
- Erschließungskosten	38.000,00 €
- Sportförderung	300.000,00 €

Somit verbleibt ein zu finanzierender Betrag in Höhe von **1.383.950,90 €**. Dieser Finanzierungsbetrag verteilt sich auf insgesamt drei Parteien:

Regionale Bank A	800.000,00 €
Regionale Bank B	410.000,00 €
Darlehen Generalunternehmer	200.000,00 €
Insgesamt	1.410.000,00 €

Die Banken begrüßen die neue konzeptionelle Ausrichtung des Vereines.

- Zusammenfassend stellen sich die Belastungen für den Verein mit **monatlich 16.671,31 €** wie folgt dar:

Regionale Bank A	4.875,00 €
Regionale Bank B	2.259,16 €
Darlehen Generalunternehmer	1.000,00 €
Mietkauf Kegelbahnen (8 Bahnen)	2.137,15 €
Leasingraten Bowlingbahnen	6.400,00 €
Summe	16.671,31 €

Diesen Ausgaben stehen folgende Einnahmen gegenüber:

Einsparung bisherige Pacht (Güterbahnhof)	1.200,00 €
Einnahmen aus der Verpachtung des Gastronomiebereiches	2.500,00 €
Einnahmen Bowlingbetrieb	26.360,00 €

Insgesamt stehen dem Verein somit monatlich rd. 30.000,00 € zur Verfügung, so dass unterm Strich ein monatlicher Überschuss in Höhe von ca. 13.300,00 € bleibt.

Aus diesem Betrag muss noch der einzustellende hauptamtliche Mitarbeiter bezahlt werden. Dieser soll stark erfolgs- und umsatzabhängig vergütet werden.

Bezüglich der Einnahmen der Bowlingbahnen hat der Verein auf die Erfahrungswerte verschiedener Betriebe ähnlicher Art und Weise Bezug genommen. Dabei hat der Verein bei den Berechnungen den sogenannten "Minium-case" zugrunde gelegt. Dieser geht von einer Auslastung der Bowlingbahnen von ca. 30% aus.

Selbst beim "Worst-Case-Zenario", das von einer Auslastung der Bowlingbahnen von ca. 25% ausgeht, fließen dem Verein monatliche Einnahmen aus der Vermietung der Bowlingbahnen und der Schuhleihe in Höhe von immer noch 22.372,00 € zu. Auch dieser Betrag reicht aus Sicht des Vereines und des Rechtsanwaltsbüros zur Deckung der laufenden Ausgaben.

In die Berechnungen überhaupt nicht eingeflossen und berücksichtigt sind die Einnahmen aus den Kegelbahnen die sich auf monatlich ca. 2.000,00 € belaufen. Beim vorgeschlagenen Modell trägt sich das Objekt aus Sicht der Rechtsanwälte und des Vereines ohne weiteres selbst.

- Der ESV Ravensburg hat für die Projektsteuerung und das Baucontrolling das Architekturbüro Elmar Dreher in Tettngang vorgesehen.
- Es wird ein gesondertes Baukonto eingerichtet auf dieses lediglich der 1. Vorsitzende, Herr Ludwig Fäßler, die ebenfalls dem Vorstand angehörende Inge Hartmann sowie der Projektleiter, Herr Abele, Zugriff haben. Herr Abele wird als Projektleiter in den Vorstand aufgenommen. Dieses Vorgehen wurde mit der Bank so vereinbart.
- Die Kanzlei Dr. Rommelspacher wird das Projekt, wie bereits mehrfach angekündigt, bis zur Fertigstellung weiter begleiten.

Am 16. Juni 2009 hat der Rechtsanwalt, Herr Dr. Rommelspacher mitgeteilt, dass die Verhandlungen mit dem Betreiber der Gastronomie in der Zwischenzeit so weit gediehen sind, dass über alle Vertragspunkte, über die bisher

noch Gesprächsbedarf bestand, Einigkeit erzielt worden ist. Das Rechtsanwaltsbüro sichert zu, dass der Vertrag der Verwaltung noch im Laufe der Woche vorgelegt wird. Die Verwaltung wird daher in der Sitzung ergänzend mündlich berichten.

Auf Anfrage der Verwaltung hat der WLSB bestätigt, dass er eine Förderung des Bauprojektes in der in Aussicht gestellten Höhe (ca. 95.000,00 €) weiterhin vorsieht wenn

- die Baumaßnahme wie beantragt gebaut wird,
- der ESV Betreiber der Anlage ist,
- die Finanzierung gesichert ist.

Ein Zuschuss in der eingeplanten Höhe wird üblicherweise in 3 Raten zur Verfügung gestellt. Im dargestellten Szenario (endgültiger Bewilligungsbescheid 2010) wäre damit eine Auszahlung in den Jahren 2011 – 2013 realistisch.

Aus Sicht der Verwaltung ist nunmehr eine abschließende Entscheidung möglich.