

Verfasser:
Amt für Bildung, Soziales und Sport, Luca Schwarzenbacher

Stand: 18.07.2022

Az. 552.28, 562.111

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Gemeinderat	18.07.2022	öffentlich
-------------	------------	------------

Fußballverein 1893 Ravensburg e. V.

- **aktuelle Planungen**
- **Einräumung eines Erbbaurechts**
- **Gewährung eines Investitionszuschusses zum Neubau eines Nachwuchsförderzentrums**

Beschlussvorschlag:

1. Die Planungen vom Fußballverein (FV) 1893 Ravensburg e.V. im Sportzentrum Ravensburg werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Überlassung des notwendigen Grundstückes im Sportzentrum im Wege des Erbbaurechtes zu den im Sachvortrag genannten Bedingungen wird zugestimmt.
3. Dem FV wird für den Neubau eines Nachwuchsförderzentrums im Sportzentrum ein Investitionszuschuss in Höhe von max. 750.000 € gewährt.
4. Die Zinsen des endfälligen Darlehens in Höhe von 150.000 € vom FV zur Vorfinanzierung des Zuschusses vom Württembergischen Landessportbund (WLSB) werden von der Stadt Ravensburg übernommen.
5. Die Auszahlung des Investitionszuschusses im Jahr 2023 erfolgt *Zug um Zug nach Baufortschritt*, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zum Haushalt 2023/2024 sowie der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen.

1. Vorgang

Bereits im Konzept "FV Ravensburg 2012" wurde als eines der Ziele die Schaffung eines neuen Vereinsheimes, als Herz des Vereines, genannt. Die Planunterlagen zum Neubau eines Vereinsheimes mit Trainer- und Jugendräumen wurden erstmals im Verwaltungsausschuss am 22.11.2010 (DS 2010/444) vorgestellt.

2013 hat der FV Ravensburg der Verwaltung mitgeteilt, dass der Verein weiterhin auf die Nutzung des alten Vereinsheimes angewiesen ist. In seiner Sitzung vom 03.06.2013 hat der Verwaltungs- und Kulturausschuss der Verlängerung des Erbbaurechts am bestehenden Vereinsheim bis zum 31.12.2025 zugestimmt.

Zwischenzeitlich haben sich die Pläne des FV Ravensburg weiterentwickelt und konkretisiert. Die aktuellen Projekte und Planungen des FV Ravensburg – Nachwuchsförderzentrum und FV-Lounge/Anbau an die Tribüne – wurden von den Vereinsverantwortlichen im Bildungs-, Sport- und Sozialausschuss am 06.10.2021 (Vorlage: 2021/273) vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Am 15.02.2022 hat im Sportzentrum eine Besichtigungs- und Informationsmöglichkeit für alle Gemeinderatsfraktionen über die aktuell vom Verein genutzten Räumlichkeiten stattgefunden.

2. Bestand im Sportgelände "Rechenwiesen"

Der FV Ravensburg ist im Wege des Erbbaurechts Eigentümer eines Vereinsheimes.

Daneben werden die aktuell im Eigentum der Stadt Ravensburg stehenden Anlagen an den Verein verpachtet bzw. vermietet:

- Stadion mit Zuschauertribüne und Rasenspielfeld
- Rasenspielfeld Training
- Kunstrasenspielfeld
- Sanitär- und Umkleidegebäude

Der Verein betreut heute 9 Jugendmannschaften mit rd. 200 Jugendspielern. Nahezu alle Mannschaften spielen in den höchsten Spielklassen in Baden-Württemberg. Rund 25 Übungsleiter und Trainer sind für den FV tätig. Die bereits seit 2006 bestehende Kooperation mit dem Sport-Club Freiburg ist ein weiterer wichtiger Baustein für die hohe Qualität der Jugendarbeit.

3. Begründungen für die Weiterentwicklung des Sportzentrums

Die Entwicklung des Sportzentrums ist für den FV von großer Bedeutung. Die Sporteinrichtungen und die Gebäude hängen voneinander ab. Nur gemeinsam betrieben können sie zweckdienlich genutzt werden.

Um den notwendigen Sportstättenbedarf des FV im Sportzentrum decken und auch die Vereinsaufgaben ordnungsgemäß erledigen zu können, benötigt der FV ein gut funktionierendes Sportgelände und ein ebenso gut funktionierendes Vereinsheim.

Durch die Neu- und Umgestaltung des Geländes verspricht sich der Verein die Schaffung von Zukunftsperspektiven für den Sport und insbesondere für die Jugendarbeit.

4. FV-Quartier "Blau-Weißes Fußballherz"

Die Planungen des FV sehen den Abriss des alten Vereinsheimes, den Neubau der "FV-Lounge" und eines Nachwuchsförderzentrums (NFZ) sowie die Umgestaltung der Infrastruktur vor. Der Planungsumfang, die auch Bereiche vorsehen, die dem gewerblichen Bereich zuzuordnen sind und somit von einer Förderung ausgeschlossen sind, kann aus dem Lageplan vom 21.03.2022 (**Anlage 1**) entnommen werden.

4.1. FV-Lounge / Anbau an Tribüne

An die sich im Eigentum der Stadt Ravensburg befindende Bestandstribüne ist die Lounge als Anbau im 1. Obergeschoss geplant. Der Bereich für Gäste und Sponsoren mit Blick auf das Spielfeld umfasst ca. 150 m². Die Verpflegung der Personen erfolgt über eine externe Catering-Firma, welche das Essen bereits fertig zubereitet anliefert. Es ist kein Betreibermodell geplant.

Die Garagen auf der Tribünenrückseite werden aktuell u. a. als Stellplatzfläche vom städtischen Personal zur Unterbringung von Fuhrpark, Maschinen und Pflegegeräten für das gesamte Sportzentrum genutzt und benötigt. Die Planungen des FV sehen im Erdgeschoss an dieser Stelle u. a. Vereins- und Funktionsräume für Jugendleiter, Trainer und Betreuer vor. Über einen ggf. erforderlichen Ersatzstandort für die bisher als Lager- und Stellplatzflächen genutzten Räume befindet sich die Verwaltung im Austausch mit dem Verein.

Im Rahmen eines mehrjährigen Prozessablaufes hat sich der FV Ravensburg dazu entschlossen, das Bauvorhaben "FV-Lounge" über eine gGmbH abzuwickeln. Über diese rechtliche Konstruktion hat der FV eine klare und transparente Prozessabwicklung im Hinblick auf die einzelnen Geldflüsse, d. h. insbesondere Spenden im Verhältnis zum Verein. Seitens des Finanzamtes Ravensburg erfolgte nach Prüfung des Konstrukts die Anerkennung der Gemeinnützigkeit der gGmbH.

Nach Auskunft des Vereins ist die FV-Lounge vollständig finanziert (EG und OG). Für dieses Teilprojekt bedarf es keiner Zuschüsse der Stadt. Gemäß Auskunft des Württembergischen Landessportbundes sind gGmbH's als Bauträger nicht förderfähig.

Das Eigentum an der Zuschauertribüne soll auf den FV Ravensburg übertragen werden. Ausführungen hierzu finden sich unter Ziffer 8 dieser Vorlage.

4.2. Nachwuchsförderzentrum

Das bisherige Vereinsheim wurde 1975 gebaut. Dieses Gebäude ist in keinem guten Zustand und entspricht nicht den Anforderungen an eine moderne und bedarfsgerechte Sportinfrastruktur, sodass es abgerissen werden soll.

Der FV Ravensburg hat sich daher zu einem Neubau eines Nachwuchsförderzentrums – als Jugendstützpunkt in Oberschwaben - an gleicher Stelle entschlossen.

Der Grundriss des Neubaus ist in **Anlage 2** ersichtlich. Das NFZ umfasst neben 6 Umkleideräumen mit Duschen auch 2 Umkleideräume für Schiedsrichter sowie Schulungs- und Aufenthaltsräume. Der Zugang zum Stadion bei Oberligaspielen soll künftig, wie im Lageplan ersichtlich, über das NFZ erfolgen.

Die bestehenden Räumlichkeiten sollen auch dem Schulsport zugänglich sein. So können z. B. die Schulungsräume zu Unterrichtszwecken vor Ort genutzt werden. Zwischen dem FV Ravensburg und den Schulen, insbesondere dem Albert-Einstein-Gymnasium, besteht eine intensive Zusammenarbeit. Weitere Kooperationen mit Partnern sind angedacht, so z. B. im Schuljahr 2022/2023 mit der Gemeinschaftsschule Ravensburg, welche im Schulalltag für den sportlichen und erlebnispädagogischen Schwerpunkt gewinnbringend sein kann.

Bauherr des NFZ ist der Verein. Somit ist eine Beantragung von Zuschüssen, z. B. beim Württembergischen Landessportbund, möglich.

Weitere und ausführliche Informationen erhalten Sie bei Bedarf in der Sitzung durch die Vereinsverantwortlichen des FV Ravensburg.

5. Sanitär- und Umkleidegebäude

Das aktuell von allen Mannschaften des FV Ravensburg genutzte, städtische Sanitär- und Umkleidegebäude umfasst 6 Umkleideräume mit Duschen, Schiedsrichterraum, Büro, Kiosk und Kühlraum sowie Kassenhäuschen.

Perspektivisch soll das Gebäude ausschließlich durch die 1. Mannschaft des FV Ravensburg genutzt werden. Es ist beabsichtigt, das Eigentum am Sanitär- und Umkleidegebäude – analog der Zuschauertribüne - auf den FV Ravensburg zu übertragen. Ausführungen hierzu finden sich unter Ziffer 8 dieser Vorlage.

6. Förderung/Zuschusssituation WLSB und Stadt

Der WLSB fördert grundsätzlich den Bau von Vereinssportanlagen. Ein erforderliches Bauberatungsgespräch hat am 17. August 2021 zwischen den Vereinsverantwortlichen des FV und dem WLSB stattgefunden. Der WLSB hat eine Förderung (30% der zuschussfähigen Baukosten) in Höhe von ca. 150.000 € in Aussicht gestellt.

Mit einer Auszahlung der WLSB Förderung ist jedoch frühestens 2024/2025 zu rechnen. Diese Förderung ist durch den FV über ein endfälliges Darlehen vorzufinanzieren. Die anfallenden Zinsen werden, wie in vergleichbaren Fällen auch, von der Stadt Ravensburg übernommen.

Nach den Sportförderrichtlinien des WLSB ist bei Zuschüssen durch den WLSB von über 50.000 € eine Zweckbindung/Nutzungsrecht von mindestens 25 Jahren zu garantieren. Ein entsprechender Erbbaurechtsvertrag soll mit dem Verein abgeschlossen werden.

Mit Antrag vom 03.06.2022 (**Anlage 3**) bittet der FV um einen Investitionskostenzuschuss für den geplanten Neubau des Nachwuchsförderzentrums. Der Verein rechnet mit Gesamt-Projektkosten in Höhe von 1.800.000 €. Klar ist, dass der FV dieses Vorhaben nur mit einer Förderung durch die Stadt Ravensburg verwirklichen kann. Der ungedeckte Restbetrag ohne städtische Förderung beläuft sich derzeit auf rd. 750.000 €.

Nach den städtischen Sportförderrichtlinien fördert die Stadt den Bau von Sporteinrichtungen, wenn der Verein in der Regel 80 % der Kosten erbringt. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall festgelegt, wobei die Notwendigkeit des Baus, dessen Wert für den Sport und insbesondere für die Jugend, zu berücksichtigen ist.

7. Stellungnahme des Sportverbandes Ravensburg

Der Sportverband Ravensburg hat sich in seiner Sitzung vom 17.03.2022 mit dem Antrag des FV Ravensburg befasst. Der 1. Vorsitzende des FV Ravensburg, Hr. Roland Reischmann hat die Projekte FV-Lounge und Nachwuchsförderzentrum detailliert vorgestellt. Der Vorstand des Sportverbandes hat sich mehrheitlich, bei einer Enthaltung, für das Projekt ausgesprochen.

8. Erbbaurecht

Die im beigefügten Lageplan Anlage 4 rot umrandete Fläche mit insgesamt ca. 6.800 m² der städtischen Grundstücke Flst. Nr, 751/4, 751/5 und 730 wird dem FV Ravensburg im Rahmen eines Erbbaurechts überlassen. Nach § 12 Erbbaurechtsgesetz wird der FV Ravensburg damit Eigentümer der Bauwerke.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 30 Jahre.

Der jährliche Erbbauzins beträgt $6.800 \text{ m}^2 \times 63,48 \text{ €/qm} \times 3 \% = 12.949,92 \text{ €}$.

Die vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen werden nach den derzeit gültigen städtischen Sportförderrichtlinien von der Stadt übernommen und werden im Rahmen der Vereinsförderung im städtischen Haushalt verrechnet.

Der Erbbaurechtsvertrag wird auf der Grundlage des derzeit gültigen Mustervertrages abgeschlossen.

Der bestehende Erbbaurechtsvertrag mit dem FV Ravensburg über das Grundstück Flst. Nr. 751/4 (Ende 31.12.2025) wird aufgehoben und die bestehenden Miet- und Pachtverträge über die weiteren vom neuen Erbbaurecht betroffenen Flächen entsprechend angepasst.

9. Beurteilung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung – insbesondere des Sportes – sind die Planungen des FV Ravensburg stimmig, folgerichtig und ein wichtiger Teil des Jugendkonzeptes vom FV Ravensburg. Das bisherige Vereinsheim ist in einem desolaten, heruntergekommenen Zustand. Die Schaffung eines Nachwuchsförderzentrums mit entsprechenden Räumlichkeiten sind daher nachvollziehbar und für die Weiterführung sowie Weiterentwicklung der hervorragenden und erfolgreichen Jugend- und Stützpunktarbeit notwendig. Das Bauvorhaben führt auch zu einer deutlichen Aufwertung des gesamten Erscheinungsbildes vom Sportzentrum im südlichen Bereich. Wegen der Bedeutung des Bauvorhabens schlägt die Verwaltung vor, dem Fußballverein 1893 Ravensburg e. V. einen Investitionszuschuss in Höhe von max. 750.000 € zu gewähren.

Kosten und Finanzierung:

Der Beschlussvorlage liegt eine Kostenschätzung nach DIN 276 (**Anlage 5**) des beteiligten Planungsbüros zugrunde. Die kumulierten Kosten belaufen sich auf rund **1.800.000 €**.

Die aktuelle Kosten- und Finanzierungssituation stellt sich wie folgt dar:

Neubau Nachwuchsförderzentrum	
Gesamtkosten:	1.800.000 €
Spenden/Sponsoren:	600.000 €

Eigenmittel FV:	:	300.000 €
Förderung WLSB NFZ:		150.000 €
Zuschuss Stadt:		750.000 €
Finanzierung Gesamt:		1.800.000 €

Der Investitionskostenzuschuss in Höhe von 750.000 € wird vorbehaltlich des Beschlusses und der Genehmigung des Doppelhaushalts 2023/2024 gewährt. Die notwendigen Haushaltsmittel für 2023 sowie der jährliche Erbbauzins in Höhe von 12.949,92 € sind in den Entwurf des Doppelhaushalts 2023/2024 ff. aufzunehmen.

Um Zustimmung zur Beschlussfassung wird gebeten.

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan vom 21.03.2022
- Anlage 2: Grundriss Nachwuchsförderzentrum vom 21.03.2022
- Anlage 3: FV Ravensburg, Antrag vom 03.06.2022
- Anlage 4: Lageplan Erbbaurecht
- Anlage 5: Kostenschätzung vom 06.04.2022