

Sitzungsvorlage DS 2012/058/1

Amt für Schule, Jugend, Sport
Karlheinz Beck
Ute Spanninger
(Stand: **24.02.2012**)

Mitwirkung:
Wirtschaftsförderung
Baudezernat

Aktenzeichen: 562.112

Verwaltungs- und Kulturausschuss
öffentlich am 05.03.2012

Deutscher Alpenverein -Sektion Ravensburg-
- Einräumung eines Erbbaurechts
- Gewährung eines Investitionszuschusses zum Neubau eines Vereinsheimes mit Geschäftsstelle
- Übernahme der Mehrkosten durch Erschließung und Gründung

Beschlussvorschlag:

1. Dem Deutschen Alpenverein –Sektion Ravensburg- wird im Sportzentrum Rechenwiesen an einer ca. 1.000 m² großen Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 730 ein Erbbaurecht auf die Dauer von 30 Jahre eingeräumt.
2. Dem DAV wird für den Neubau eines Vereinsheimes mit Geschäftsstelle im Sportzentrum ein Investitionszuschuss aus Sportfördermitteln in Höhe von 20% der anrechenbaren Baukosten, max. jedoch 34.000 € gewährt.
3. Die Mehrkosten für Gründung und Hochwasserschutz in Höhe von insgesamt 23.027 € entsprechend **Anlage 5** werden von der Stadt Ravensburg im Rahmen der Sportförderung übernommen.
4. Der Erbbauzins beträgt 51,13 €/m² bei einer jährlichen Verzinsung von 3% entsprechend den derzeit gültigen Sportförderrichtlinien. Der jährliche Erbbauzins in Höhe von 1.533,90 € wird entsprechend den Sportförderrichtlinien von der Stadt Ravensburg übernommen.
5. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück Flst. Nr. 730 nachgewiesen.

6. Der Eintragung einer Grundschuld zur Finanzierung des Bauvorhabens im Betrag von max. 250.000 € zu Lasten des Erbbaurechts an erster Rangstelle wird zugestimmt.
7. Über die Finanzierung Ziffer 2 + 3 wird im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung ab 2013 abhängig von der finanziellen Situation der Stadt entschieden.

1. Vorgang

Mit Schreiben vom 13.10.2009 teilte der DAV Ravensburg bereits mit, dass er dringend neue Räumlichkeiten für die Jugendarbeit, Bücherei, Geschäftsstelle sowie Materialverleih benötigt. Das derzeitige Vereinsheim in der Mohrengasse platzt aus allen Nähten. Als ungünstig erweist sich außerdem die räumliche Distanz zur Kletterhalle und Geschäftsstelle im Sportzentrum. Seit Inbetriebnahme der Kletterhalle hat die Mitgliederzahl beim DAV Ravensburg um rd. 1.000 Mitglieder zugenommen. Dieser Mitgliederzuwachs ist insbesondere dem Klettersport zuzuschreiben. Der DAV zählt derzeit ca. 6.000 Mitglieder.

Der Verwaltungs- und Kulturausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2011 dem Bauvorhaben des DAV und der Überlassung des notwendigen Grundstückes im Sportzentrum im Wege des Erbbaurechtes grundsätzlich zugestimmt.

2. Sachverhalt

2.1 Grundstück und Raumplanung

Dem DAV Ravensburg wird ein Grundstück im Wege des Erbbaurechtes zur Verfügung gestellt. Das Grundstück im Sportzentrum hat eine Größe von ca. 1.000 m². (**Anlage 1** Lageplan)

In einer außerordentlichen Mitgliederversammlung am 25.11.2011 wurde durch die Mitglieder des DAV ein einstimmiger Beschluss für den geplanten Neubau und den Standort im Sportzentrum gefasst.

Der DAV hat den benötigten Raumbedarf ermittelt. Dieser wurde durch das Architekturbüro Ludwig in ein konkretes Raumkonzept umgesetzt. (**Anlage 2** Raumkonzept)

Die Nachbarvereine (TSB Ravensburg, FV Ravensburg, ESV Ravensburg) wurden vom DAV in einem Schreiben vom 29.09.2011 über das geplante Bauvorhaben im Sportzentrum informiert. Mit dem TSB Ravensburg, dem größten Sportverein im Sportzentrum, hat am 19.01.2012 ein Gespräch stattgefunden. Der TSB hat keine Einwände gegen das vorgestellte Bauprojekt.

2.2 Antrag auf Baukostenzuschuss

Mit Antrag vom 09.12.2011 bittet der DAV um einen Baukostenzuschuss nach den Sportförderrichtlinien sowie um Übernahme der Mehrkosten durch Erschließung und Gründung für den geplanten Neubau eines Vereinsheimes mit Geschäftsstelle im Sportzentrum von insgesamt 131.000 €. (80.000 € Baukostenzuschuss, 51.000 € grundstücksbedingte Mehrkosten) Siehe **Anlage 3**.

Am 11.01.12 hat daraufhin ein weiteres Gespräch mit dem DAV stattgefunden. Nach dem Gespräch hat der DAV seinen Antrag auf Baukostenzuschuss nach den Sportförderrichtlinien konkretisiert und einen Baukostenzuschuss nach WLSB Grundlage auf 32.746,95 Euro errechnet. (Email vom 23.01.12)

Nach den städtischen Sportförderrichtlinien fördert die Stadt den Bau von Sporteinrichtungen, wenn der Verein in der Regel 80% der Kosten erbringt und die hierfür notwendige Finanzierung vorweisen kann. Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall festgelegt, wobei die Notwendigkeit des Bauvorhabens, dessen Wert für den Sport und insbesondere für die Jugend berücksichtigt wird. Die Voraussetzungen für eine Bezuschussung sind aus Sicht der Verwaltung gegeben.

Der Württembergische Landessportbund (WLSB) fördert grundsätzlich den Bau von Vereinssportanlagen. Laut DAV haben bereits zwei Bauberatungsgespräche mit Herrn Hanke vom WLSB stattgefunden. Der WLSB hat eine Förderung (30% der zuschussfähigen Baukosten) in Höhe von 41.782,37 € in Aussicht gestellt. Hier wird auf **Anlage 4** verwiesen.

Die zuschussfähigen Baukosten des WLSB werden bei der Berechnung des städtischen Zuschusses zugrundegelegt. Aus Sicht der Verwaltung sind von den Gesamtkosten 163.734,73 € als förderfähig anzuerkennen. Der städtische Zuschuss beträgt grundsätzlich 20%, also rund 34.000 € (inklusive Zuschuss Abwasserbeitrag).

2.3 Antrag auf Übernahme der Mehrkosten durch Erschließung und Gründung

Der DAV Ravensburg beantragt die Übernahme der Mehrkosten durch Erschließung und Gründung für das Grundstück, das im Wege des Erbbaurechtes zur Verfügung gestellt wird. In der Regel sind Grundstücke von der Stadt erschlossen übergeben worden.

- Aufgrund der Lage im Wiesentalgraben entstehen dem DAV bei dem geplanten Neubau Mehrkosten für die Erschließung sowie für die Baugrundverbesserung. (**Anlage 5**) Durch eine Baugrunduntersuchung sowie eine Schürfung auf dem Grundstück, welche der DAV vorgenommen hat – wurden die schwierigen Bodenverhältnisse bestätigt. Für die Baugrundverbesserung entstehen Mehrkosten von ca. 11.450 € (netto).
- Zudem lässt das Thema Hochwasserschutz die grundstücksrelevanten Mehrkosten je nach Anforderung des Tiefbauamtes steigen. Nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte liegt das Bauvorhaben in einer Überflutungsfläche der Schussen. Nach dieser Karte kann dort der Wasserstand bis zu 1,50 m ansteigen. Da jedoch bei der Plausibilisierung festgestellt wurde, dass diese Karte fehlerhaft ist, kann das Tiefbauamt derzeit keine verbindliche Aussage machen. Eine Baugenehmigung wird jedoch nur möglich sein, wenn das Gelände so weit angehoben wird, dass für das Gebäude keine Gefahr mehr besteht. Hierfür entstehen Mehrkosten von ca. 7.900 € (netto).
- Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 m² und einer Geschossfläche von ca. 330 m² muss mit einem Abwasserbeitrag nach Angabe der Stadtkämmerei von 5.200 € gerechnet werden. Nach den Sportförderrichtlinien können hierfür 20% als zuschussfähig anerkannt werden, also 1.040 €.

- Die Hausanschlusskosten in Höhe von 16.180 Euro (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation: Gesamtkosten 20.680 Euro, 4.500 Euro trägt bisher der DAV) und die Mehrkosten für Schallschutz werden nicht berücksichtigt, da Hausanschlüsse grundsätzlich nicht bezuschusst werden und Maßnahmen zum Schallschutz bisher keine Anforderung des Bauordnungsamtes darstellt.

Nach mehreren Besprechungen und Ortsterminen mit den Ämtern des Baudezernates und der Wirtschaftsförderung, konnten alle weiteren baurechtlichen Fragen, soweit sie aufgrund der Vorplanung erkennbar sind, geklärt werden. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden durch Baulast auf dem Grundstück Flst. Nr. 730 nachgewiesen.

Das Amt für Schule, Jugend und Sport schlägt in Abstimmung mit den technischen Fachämtern vor, die Mehrkosten für Gründung und Hochwasserschutz in Höhe von insgesamt **23.027 €** zu übernehmen.

3. Erbbauzins

Der Erbbauzins für das Grundstück beträgt 51,13 €/m² bei einer jährlichen Verzinsung von 3% entsprechend den derzeit gültigen Sportförderrichtlinien. Wie bei anderen Sportvereinen, schlägt die Verwaltung vor, den jährlichen Erbbauzins in Höhe von 1.533,90 € entsprechend der Sportförderrichtlinien zu übernehmen.

4. Finanzierung

Am 08.02.12 hat nochmals ein Gespräch mit Vertretern des DAV, der Stadtverwaltung sowie Oberbürgermeister Dr. Rapp stattgefunden. Auf Wunsch des DAV wurden die Eckpunkte der Sitzungsvorlage durchgesprochen und erläutert.

Das in der Sitzung vom 06.02.12 von Oberbürgermeister Dr. Rapp geforderte Finanzierungskonzept hat der DAV am 21.02.12 vorgelegt.

Die Kosten wurden vom Verein bei Antragstellung mit rd. 400.000 € für den Neubau bei einer Grundstückfläche von rd. 1.000 qm² Nutzfläche beziffert. Die grundstücksrelevanten Mehrkosten für Erschließung und Gründung beliefen sich anfangs auf rd. 51.000 €.

Inzwischen werden die grundstücksbedingten Mehrkosten vom Architekten durch schwierige Bodenverhältnisse und Auflagen des Bauordnungsamtes wie verschärfter Hochwasserschutz mit rd. 75.000 € angegeben. (**Anlage 5**)

Von den benannten Mehrkosten in Höhe von 75.000 € schlägt die Verwaltung vor, dem DAV

- grundstücksrelevanten Mehrkosten für Gründung und Hochwasserschutz in Höhe von **23.027 €**

sowie

- einen Investitionszuschuss in Höhe von **33.787 €**

also insgesamt **56.814 €**
zu bewilligen.

Die Auszahlung erfolgt nach Vorliegen der Abrechnung der Baumaßnahmen im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung ab 2013 abhängig von der finanziellen Situation der Stadt.

Um Zustimmung zur Beschlussfassung wird gebeten.

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Baukostenzuschuss	33.787 €
Übernahme Mehrkosten (Erschließung, Gründung)	23.027 €
Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Erbbauzinsen p.a.	€ 1.533,90 €
Mittelbereitstellung im Haushalt	
Verwaltungshaushalt: Fipo: Finanzposition Verwaltungshaushalt	
Vermögenshaushalt: Fipo: 1.5500.7180.000 ab 2013	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Raumkonzept

Anlage 3: DAV Antrag vom 9.12.11

Anlage 4: Berechnung WLSB Zuschuss/Stadt Zuschuss

Anlage 5: Aufstellung grundstücksrelevante Mehrkosten