



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 209/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	nein	03.12.2012			
Gemeinderat	ja	10.12.2012			

Antrag des Sportvereins Stafflangen e. V. auf einen Zuschuss zum Bau eines Vereinsheims in Stafflangen

I. Beschlussantrag

1. Für den Bau eines Vereinsheims (einschließlich Gymnastikraum) des Sportvereins Stafflangen e. V. gewährt die Stadt Biberach einen Zuschuss in Höhe von 25 % aus den anrechnungsfähigen Baukosten für den sportfunktionalen Bereich. Bei förderfähigen Gesamtkosten von maximal 219.000 € entspricht dies einem Zuschuss von höchstens 54.750 €. Der Zuschuss wird entsprechend dem Baufortschritt, frühestens ab dem Haushaltsjahr 2013 ausbezahlt.
2. Darüber hinaus erhält der Sportverein Stafflangen für die Errichtung von Umkleide- und Duschräumen wie in der Berechnung unter Ziffer 3.3 zur Begründung dargestellt einen einmaligen Zuschuss von höchstens 117.120 €.
3. Die Stadt Biberach wird keine Umkleide- und Duschräume - abgesehen von den Turnhallen - in den Teilorten bauen, unterhalten oder betreiben.
4. Eine Teilfläche von Flst. Nr. 244 mit 17.180 m² wird dem Verein für eine Laufzeit von 25 Jahren gegen Pacht überlassen. Der Pachtzins wird stets widerruflich als Freiwilligkeitsleistung der Stadt Biberach bis auf Weiteres verrechnet.

II. Begründung

1. Ausgangssituation

Der Teilort Stafflangen mit seinen 1.325 Einwohnern verfügt über ein reges Vereinsleben. Neben dem Musikverein hat auch der Tennisverein eigene Vereinsräume, die mit Zuschüssen der Stadt erstellt wurden und von den Vereinen eigenständig und auf eigene Rechnung betrieben werden.

Darüber hinaus gibt es in Stafflangen eine Schule mit derzeit 47 Kindern sowie eine Turn- und Mehrzweckhalle, welche im Jahr 1998 in Betrieb genommen wurde.

Der in der Ortsmitte bestehende Sportplatz wurde auf Initiative des Sportvereins um einen zusätzlichen Sportplatz in unmittelbarer Nähe zur Sporthalle im Jahr 2007 ergänzt. Der Sportverein Stafflangen verfügt über insgesamt 548 Mitglieder, davon 207 aktive Erwachsene, 220 Jugendliche und 121 passive Mitglieder.

Das bestehende Infrastrukturanangebot in Stafflangen kann als sehr gut bezeichnet werden.

2. Sachverhalt - Antrag des Vereins

Mit Schreiben vom 26.07.2011 hat der Sportverein Stafflangen e. V. einen Antrag auf Bezuschussung der Errichtung eines Vereinsheims gestellt (**Anlage 1**). In diesem Antrag führt der Verein u. a. aus, dass die Errichtung von zusätzlichen Umkleide- und Duschräumen wegen der sehr beengten Situation in der Turnhalle notwendig sei und unterstreicht, dass die Stadt für die Bereitstellung einer funktionierenden Infrastruktur auch im Teilort Stafflangen zuständig ist und daher die Kosten zu tragen hat. Gleichzeitig wird im Nutzungskonzept dargelegt, wieso ein Haus in dieser Größe nach Auffassung des Vereins notwendig und zukunftsgerichtet ist.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen nach der vom SV Stafflangen vorgelegten Kostenberechnung vom 13.01.2011 rund **853.000 €**. Nach Auffassung des Vereinsvorsitzenden ist der Verein zum teilweisen Vorsteuerabzug berechtigt und damit reduziert sich der Aufwand entsprechend um die anteilige Mehrwertsteuer somit auf rund **771.000 € netto**. Für den Gaststättenbereich ist nach Aussage des Vereins ein voller Vorsteuerabzug möglich, für die übrigen Räume eine Quote von 50 %.

Der SV Stafflangen stellt sich die Finanzierung des Vorhabens wie folgt vor:

• Eigenmittel, Eigenleistungen, Darlehen, Spenden	206.000 €	26,72 %
• Zuschuss des Landessportbundes WLSB ca.	85.000 €	11,02 %
• beantragter Zuschuss der Stadt Biberach	<u>480.000 €</u>	<u>62,26 %</u>
Gesamtsumme	771.000 €	100,00 %

Ein entsprechender Antrag beim Württembergischen Landessportbund (WLSB) wurde am 24.08.2011 gestellt. Der WLSB hat dem Verein mündlich bereits mitgeteilt, dass er sich angesichts begrenzter finanzieller Möglichkeiten im Bereich der Sportförderung des Landes Baden-Württemberg nicht in der Lage sieht, verlässliche Angaben zu machen, ob und wann eine Bewilligung und ggf. eine Auszahlung möglich ist. Der WLSB geht davon aus, dass der Antrag nicht vor 2014 bewilligt werden kann. Eine Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn wurde jedoch in Aussicht gestellt.

Das geplante Vereinsheim verfügt im UG über eine Fläche von 306,97 m² und im EG über eine Fläche von 263,67 m², insgesamt also **570,64 m²**. Die geplante Terrasse mit 43,75 m² ist in den Gesamtkosten zwar enthalten, muss jedoch, da diese dem Gaststättenbereich zuzuordnen ist, heraus gerechnet werden und ist nicht förderfähig. Vorerst wurde diese Fläche der Einfachheit halber in den weiteren Berechnungen nicht berücksichtigt. Bei der geplanten Fläche - ohne Terrasse - und den angegebenen Kosten ergibt dies einen Richtwert von rund 1.495 €/m² brutto oder rund 1.351 €/m² netto. Umgerechnet auf die Bruttogeschossfläche ergibt dies ein Index von 1.246 €/m² brutto oder 1.126 €/m² netto.

Im Antrag schreibt der Vereinsvorsitzende bereits, dass für den Fall, dass der Zuschuss nicht in der vom Verein gewünschten Höhe von der Stadt gewährt wird, der Verein sich nicht in der Lage sieht, das Projekt zu verwirklichen.

Auf weitere Anlagen zum Antrag wird in der Vorlage verzichtet, weil der Verein direkt und mehrfach auf die Fraktionen des Gemeinderates zugegangen ist und damit allen Beteiligten das Vorhaben bekannt ist.

Mit Mail vom 09.11.2012 wurde der Verwaltung eine Kostenaufstellung sowie eine Stellungnahme des Vereins zur Untermauerung der bisherigen Forderung auf einen höheren Zuschuss durch die Stadt zugeleitet. Auch diese Unterlagen wurden vorab an die politischen Mandatsträger verteilt und sind daher der Vorlage nicht beigelegt.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Für den Bau von Vereinsanlagen gewährt die Stadt Biberach einen Baukostenzuschuss in Höhe von 25 % der anrechnungsfähigen Baukosten für den sportfunktionalen Bereich. Hierüber gibt es zwar keine festgeschriebenen Richtlinien, diese Förderpraxis hat sich jedoch seit Jahren durch die Behandlung von Einzelfällen so verfestigt. Bei Baumaßnahmen, an denen sich der WLSB ebenfalls beteiligt, richten sich die förderfähigen Baukosten nach den vom WLSB festgesetzten förderfähigen Kosten.

Der Bau von Vereinsgasträumen wird vom WLSB und von der Stadt nicht bezuschusst, weil es sich dabei um einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb handelt, der in Konkurrenz zur Privatwirtschaft auftritt und eine derartige Subventionierung nicht Aufgabe der Kommunen und des WLSB ist. Die Baukosten reduzieren sich daher entsprechend um den Gastraum und die dazu erforderlichen Nebenflächen (**Anlage 2**). Im vorliegenden Fall entfallen auf die Vereinsgasträume rund 20 % der Flächen.

Nach Auskunft des WLSB betragen die förderfähigen Kosten beim geplanten Vorhaben vorläufig 285.800 €.

3.1 Errichtung von Umkleide- und Duschräumen

Der Verein führt aus, dass zusätzliche Umkleide- und Duschräume notwendig sind, weil die in der Turnhalle bestehenden Räume viel zu klein sind und für eine Mehrfachnutzung Fußball und Sportbetrieb in der Halle damit nicht geeignet sind.

In der Grundsatzvorlage zur künftigen Förderung von Vereinsinvestitionen (Drucksache Nr. 125/2012) wurden die unterschiedlichen Ausgangssituationen der Ortsteile ausführlich dargestellt. Dabei wird deutlich, dass Stafflangen im Vergleich zu den anderen Ortsteilen eindeutig über sehr kleine Umkleide- und Duschräume verfügt.

Um diese Schlechterstellung für Stafflangen auszugleichen, wäre es denkbar, im Zuge des Neubaus des Vereinsheims zusätzliche Möglichkeiten für Umkleide- und Duschräume zu schaffen oder aber die bestehenden Umkleide- und Duschräume an der Turnhalle zu erweitern oder nach anderen Alternativen für eine Mitnutzung bestehender Gebäude zu suchen. Diese Abwägung muss im Gesamtzusammenhang erfolgen und dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung tragen. Auf die Details wurde bereits in der Grundsatzvorlage eingegangen.

Vorstellbar wäre daher maximal ein einmaliger Investitionskostenzuschuss, nicht jedoch der Bau oder gar der Betrieb solcher Räume in den Teilorten durch die Stadt.

3.2 Errichtung von Gymnastikräumen

In der Grundsatzvorlage (Drucksache Nr. 125/2012) wurde dargelegt, dass die Verwaltung grundsätzlich eine Grundversorgung von 0,30 m² Hallenfläche pro Einwohner für ausreichend erachtet. Auch hier weist Stafflangen eine ausreichende Versorgungsquote aus, wenngleich die anderen Teilorte eine etwas höhere Quote vorzuweisen haben. Daraus kann aber kein Anspruch auf Gleichbehandlung abgeleitet werden, weil die "Überversorgung" in anderen Teilorten auf andere Ursachen zurückzuführen ist.

Auch die besondere Situation insbesondere im Bereich des Gesundheitssports wurde in der Grundsatzvorlage ebenfalls thematisiert und daher kann an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet werden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die in Stafflangen bereitgestellte Infrastruktur aus Sicht der Verwaltung ausreichend ist und noch nicht alle für möglich erachteten Flächen genutzt werden. Daher kann die Stadt die Errichtung einer Gymnastikhalle im Rahmen der üblichen Vereinsbezuschung unterstützen, daraus lässt sich aber aus Sicht der Verwaltung kein Sonderfall konstruieren, der eine besondere und damit höhere Förderung zur Folge haben könnte.

3.3 Berechnung eines möglichen Zuschusses für das Vereinsheim in Stafflangen

Der Deutsche Fußball-Bund (DFB) geht von 1 Dusche für 2 Umkleideräume aus und damit einer Fläche von 70 m². Für den WLSB ist dies ebenfalls die Grundlage, wenngleich keine festen Flächen für Umkleide-, Duschaum und WC vorgegeben sind. Ein vernünftiges Raumprogramm für Biberach könnte bei Umkleiden eine Größe von 20 - 25 m² und bei Duschen mit WC von 10 - 15 m² vorsehen, damit also 30 - 40 m² je Einheit. Somit wäre eine Einheit absolut ausreichend, um die "Schlechterstellung" von Stafflangen auszugleichen. Allerdings wäre dies in der Praxis dann wieder mit weiteren Problemen verbunden, weshalb im vorliegenden Fall eine fiktive Förderung von **80 m²** für 2 Einheiten (Umkleide-, Duschaum und WC) als sehr gute Ausgangsbasis betrachtet werden kann. Weitere Nebenflächen sind nicht erforderlich, weil die Erschließung mit einem direkten Zugang erfolgen kann und aus funktionalen Gründen auch erfolgen sollte.

Diese ermittelte theoretische Größe entspricht dem aktuellen Planungsstand des Vereins.

Legt man die vom WLSB ermittelten förderfähigen Kosten für 80 m² (Umkleide-, Duschaum und WC) zugrunde, kommt man auf einen Betrag von **66.000 €** (80 m² x 3 m Höhe = 240 m³ x 275 €/m³ = 66.000 €). Diesen Betrag könnte man als fiktive zusätzliche Förderung der Stadt zum Ausgleich der "Schlechterstellung von Stafflangen" gewähren. Diese zusätzliche fiktive Förderung ist bei den normalen förderfähigen Baukosten dann entsprechend abzuziehen, da ansonsten eine Doppelförderung die Folge wäre.

Würde man die ermittelte Fläche mit Baukostenindexzahlen berechnen, würde das grundsätzlich zu höheren fiktiven Zuschüssen führen, gleichzeitig würde man jedoch die Fördersystematik des WLSB verlassen.

Der Baukostenindex 2012 für Einfeld-Sporthallen geht von 210 - 285 €/m³ oder 1.220 - 1.810 €/m² Bruttogeschossfläche aus und beinhaltet die Kostengruppen 3 und 4 mit Baukonstruktion und Technische Anlagen. Zum Vergleich: Der Baukostenindex für Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht unterkellert im mittleren Standard beträgt 970 - 1.180 €/m². Bei wohlwollender Betrachtung könnte sich somit beim angenommenen Raumprogramm von 80 m² umgerechnet auf die Bruttogeschossfläche (Faktor 1,2) und unter Ansatz des unteren Baukostenindex für Einfeld-Sporthallen eine **fiktive Förderung** von **117.120 €** ergeben.

Der zum Ansatz gebrachte Index liegt sogar leicht über dem vom Verein tatsächlich aufgewendeten Kosten.

Da man unterstellen kann, dass die Erweiterung der bestehenden Turnhalle mit entsprechenden Umkleide- und Duschräumen durch die Stadt nicht günstiger zu haben ist, könnte hilfsweise dieser Wert herangezogen werden.

Die dargestellte Berechnung stellt nach Auffassung der Verwaltung die vertretbare Obergrenze einer Förderung in diesem Einzelfall dar. Gleichzeitig kann diese fiktive Berechnung auch für andere Fälle zur Anwendung kommen.

Demnach könnte eine Förderung der Stadt Biberach für das geplante Vereinsheim in Stafflangen wie folgt aussehen:

• Förderfähige Baukosten nach WLSB voraussichtlich	285.000 €
• ./.. Abschlag fiktive Förderung Stadt voraussichtlich	<u>66.000 €</u>
Anrechnungsfähige Baukosten Stadt	219.000 €

Demnach könnte sich ein städtischer Zuschuss wie folgt ergeben:

• Fiktiver Zuschuss für Umkleide- und Duschräume	117.120 €
• Normaler Baukostenzuschuss (219.000 € x 25 %)	<u>54.750 €</u>
Zuschuss der Stadt Biberach insgesamt	171.870 €

Dabei wurden die anteilig doppelt genutzten Flächen durch die gastronomische Nutzung nicht in Abzug gebracht.

3.4 Mögliche Finanzierung des Vereinsheims

Der Anteil des Gastbereichs entspricht einem Anteil von 19,90 % an der Gesamtfläche (**Anlage 2**). Nimmt man diese Quote für die Aufteilung der Gesamtkosten in einen Kostenblock Sportflächen und Gastbereich, ergibt sich folgendes Bild:

Gesamtkosten brutto		853.000 €
Gastbereich	19,90 % von 853.000 €	169.750 €
./.. Vorsteuer	Quote 100 %	<u>27.150 €</u>
Netto-Kosten Gastbereich		142.600 €
Sportbereich	80,10 % von 853.000 €	683.250 €
./.. Vorsteuer	Quote 50 %	<u>54.650 €</u>
Netto-Kosten Sportbereich		628.600 €
Netto-Kosten Gast- und Sportbereich		771.200 €
Netto-Kosten insgesamt rund		771.000 €

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Gesamtkosten und der für möglich erachteten Bezuschussung ergibt sich daraus folgende Finanzierung für den Verein:

• Eigenmittel, Spenden ca.	70.000 €	9,08 %
• Eigenleistungen der Mitglieder ca.	120.000 €	15,56 %
• Darlehen des Vereins	323.630 €	41,98 %
• Zuschuss des Landessportbundes WLSB	85.500 €	11,09 %
• Zuschuss der Stadt Biberach	<u>171.870 €</u>	<u>22,29 %</u>
Gesamtsumme	771.000 €	100,00 %

3.5 Abschließende Würdigung des Gesamtvorgangs

Der Verwaltung ist bekannt, dass der Teilort Stafflangen mit seinen Vereinen sich in hohem Maße für die Belange des Teilortes engagiert und bereits in der Vergangenheit bewiesen hat, dass ehrgeizige Projekte oder Vorhaben zielstrebig umgesetzt werden.

Beim vorliegenden Antrag hat die Verwaltung jedoch ernsthafte Zweifel, ob ein Projekt dieser Größenordnung vom Verein gebaut und nachhaltig betrieben werden kann.

Gleichzeitig ignoriert der Verein die Grundsätze der Förderung der Stadt Biberach und versucht eine weitaus höhere als die sonst übliche Bezuschussung für dieses Einzelprojekt zu erreichen. Allerdings ist der Gemeinderat in seinen Entscheidungen an den Gleichheitsgrundsatz gebunden und kann keine Präzedenzfälle schaffen. Aus Sicht der Verwaltung ist ein solches Vorgehen insgesamt nicht zielführend und hat die Behandlung der Angelegenheit wegen der grundsätzlich notwendigen Klärung der künftigen Förderung weiter verzögert.

Es ist erklärter Wille der Verwaltung und des Gemeinderates, in den Teilorten keine Vereinsräume sowie Umkleide- und Sanitarräume außerhalb von Turnhallen durch die Stadt zu bauen, zu unterhalten und zu betreiben.

Die unter Ziffer 3 zur Begründung der Vorlage dargelegte Förderung des Projekts berücksichtigt die besondere Situation in Stafflangen und stellt eine angemessene Förderung des Projekts durch die Stadt Biberach dar. Gleichwohl bleibt der Vorschlag der Verwaltung weit hinter den - nach Auffassung der Verwaltung - überzogenen Forderungen des SV Stafflangen zurück. Dennoch bleibt festzuhalten, dass zahlreiche Vereine in der Vergangenheit unter Beweis gestellt haben, dass die Fördergrundsätze der Stadt Biberach überaus großzügig sind und damit in vernünftigem Rahmen Vereinsinvestitionsvorhaben realisierbar sind.

Der Verein wird sich nun entscheiden müssen, ob er das Vorhaben unter den dargelegten Bedingungen verwirklichen kann oder ob er eine kleinere Lösung anstreben wird.

Im Haushaltsplan 2013 ist für dieses Vorhaben eine Rate mit 100.000 € eingestellt; im Jahr 2012 ist eine Verpflichtungsermächtigung enthalten. Die Mittel könnten daher entsprechend dem Baufortschritt ab dem Jahr 2013 ausbezahlt werden.

4. Pachtvertrag

Das Grundstück Flst. Nr. 244 mit insgesamt 25.912 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Biberach. Ebenso der darauf errichtete Sportplatz. Mit dem Sportverein Stafflangen wurde am 13.09.2005 ein Vertrag über den Bau und die Nutzung der Sportanlage geschlossen. Die Sportanlage wurde für 20 Jahre bis zum 31.12.2025 an den Verein verpachtet und umfasst eine Teilfläche von 17.180 m². Das Pachtverhältnis verlängert sich jeweils um 5 Jahre, sofern es nicht von einer Vertragspartei mit einjähriger Frist gekündigt wird.

Darüber hinaus ist in diesem Vertrag weiter geregelt, dass bezüglich eines Vereinsheims ein Nachtrag abgeschlossen wird, sobald die Einzelheiten bekannt sind. Die bisher zur Verfügung gestellte Fläche würde sich mit der Realisierung des Vereinsheims nicht erhöhen und bleibt bei einer Teilfläche von 17.180 m².

Der WLSB fordert vor der Bewilligung von Zuschüssen für Maßnahmen, dessen Grundstück nicht im Eigentum des Vereins ist, eine Mindestlaufzeit von 25 Jahren für die Pacht. Aufgrund der beabsichtigten Fremdfinanzierung der Maßnahmen ist es aus Sicht der Banken ebenfalls erforderlich, die Laufzeit des bestehenden Pachtvertrages auf eine Mindestlaufzeit von 25 Jahren zu verlängern. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Laufzeit des bestehenden Pachtvertrages bis 31.12.2038 zu verlängern.

Der Pachtzins wird stets widerruflich als Freiwilligkeitsleistung der Stadt Biberach verrechnet.

Leonhardt

Anlagen

- 1 Schreiben Sportverein Stafflangen
- 2 Raumprogramm der geplanten Sportzentren Stafflangen und Mettenberg