

Eigenbetrieb Stadtbau
Sachbearbeiter(in): Peter Hauser, Betriebsleiter
31.08.2011

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (nicht öffentlich)	14.09.2011
Gemeinderat (öffentlich)	28.09.2011

Kletterzentrum des DAV Sektion Oberer Neckar e.V., Rottweil

Beschlussvorschlag:

1. Erbbaurecht:

Die Stadt Rottweil stellt der DAV Sektion Oberer Neckar e.V. für den Neubau eines DAV Kletterzentrums im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes an der Stadionstraße eine Teilfläche des Grundstücks, Flurstück Nr. 5655 mit circa 2.450 m², Gemarkung Rottweil, im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung (siehe Lageplan).

Dem Abschluss eines Erbbauvertrags mit den nachstehend aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen wird Zustimmung erteilt.

2. Bezuschussung des laufenden Betriebs:

Dieser Vereinsantrag wird im Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss am 14.09.2011 nichtöffentlich vorberaten. Ein Beschlussvorschlag wird auf Basis der Vorberatungen zur Entscheidung in der Gemeinderatssitzung am 28.09.2011 vorgelegt.

3. Investitionszuschuss:

Wie Ziffer 2.

Begründung:

A Allgemeines

Der DAV Sektion Oberer Neckar e.V. will am Standort Rottweil eine Kletterhalle mit einer Kletterfläche von rund 1.250 m² errichten und betreiben. Das Kletterzentrum ist großemäßig so konzipiert, dass es nicht nur den DAV-Mitgliedern zur Verfügung steht, sondern auch den Bürgern und den Besuchern der Stadt und der Umgebung. Man geht von einem Einzugsbereich von 50 km (entspricht 30 Fahrminuten) aus. Der DAV Sektion Oberer Neckar e.V. strebt zusätzlich eine Kooperation mit den Rottweiler Schulen an, um die Kletterhalle gut auszulasten und um entsprechende Kunden zu gewinnen.

Für die Stadt und beispielsweise für die örtliche Gastronomie ist dieses Projekt sehr interessant, da es die Zentralitätsfunktion stärkt und eine erhebliche Anzahl von Gästen nach Rottweil bringt. Auch die zukünftigen Besucher der neuen Jugendherberge erhalten ein zusätzliches, sehr interessantes Freizeitangebot.

Als Standort für das DAV Kletterzentrum ist eine Teilfläche des städtischen Grundstücks, Flurstück Nr. 5655 mit circa 2.450 m² im Bereich des Sport- und Freizeitgeländes an der Stadionstraße vorgesehen. Das DAV Kletterzentrum passt hervorragend zu den dort bereits vorhandenen Sporteinrichtungen und -angeboten. Auch die Nähe des Aquasols und des Freibads ist ideal, so dass mit gegenseitigen Synergieeffekten gerechnet werden kann. Ideal sind auch die sehr gute Verkehrsanbindung und das vergleichsweise gute Angebot an Parkierungsflächen in unmittelbarer Nähe.

Die Kletterhalle hat eine Höhe von rund 15 m. Auch wenn diesbezüglich Befreiungen von den Vorschriften des geltenden Bebauungsplans erforderlich sind, ist die Abklärung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Fragen im Vergleich zu anderen Standorten (zum Beispiel im Bereich Schulzentrum) einfacher.

Der DAV Sektion Oberer Neckar e.V. steht bereits seit einigen Monaten mit der Stadt in Verbindung, um die mit diesem Großprojekt verbundenen Fragen abzustimmen und zu klären. Die vereinsinterne Entscheidungsfindung ist mittlerweile so weit fortgeschritten, dass das Projekt konkret geplant wird und die Finanzierungspläne aufgestellt werden. In der Zwischenzeit liegen auch eine Zuschusszusage des Württembergischen Landessportbundes (WLSB) und eine entsprechende Unbedenklichkeitsbescheinigung für einen Baubeginn in 2012 vor. Ein Antrag beim DAV-Fachverband ist vorbesprochen und vor kurzem gestellt worden.

Um diesen Zuschussantrag zu befördern, wird von der Stadt Rottweil ebenfalls eine Unterstützung erwartet, die im Folgenden erläutert wird.

B Bereitstellung eines Grundstücks im Wege des Erbbaurechts

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 5655 mit circa 2.450 m². Die Lage ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich. Um dieses Grundstück wie geplant bebauen zu können, ist die Aufgabe eines Stücks Fußweg und eine Änderung am Verlauf eines anderen Fußwegstücks erforderlich. Mit diesen beiden Maßnahmen wird es möglich, das DAV-Kletterzentrum ein Stück weit vom FV 08-Sportheim abzurücken. Außerdem entsteht auf der Ostseite eine Freifläche, die später für eine ergänzende Freikletteranlage genutzt werden kann. Der Verein rechnet mit Kosten für die Verlegung des Wegs und für die Anbindung an das vorhandene Wege- bzw. Straßennetz in Höhe von rund 20.000,00 Euro, die in der Gesamtkostenaufstellung enthalten sind. Für die Bildung des Grundstücks ist vorab ein Tauschvertrag mit der ENRW abzuschließen, der bereits vorbesprochen ist.

Das vorstehend bezeichnete Grundstück hat einen Wert von rund 100.000,00 Euro. Der Verein bittet die Stadt um Zur Verfügung Stellung des Grundstücks im Wege des Erbbaurechts zu einem symbolischen Erbbauzins. Marktüblich wäre ein Erbbauzins in Höhe von 4 %, somit ein Erbbauzinsjahresbetrag in Höhe von rund 4.000,00 Euro. Die Stadt stellt derzeit 13 anderen Vereinen bzw. Einrichtungen Erbbaurechte auf städtischen Grundstücken zu symbolischen Erbbauzinsen (in der Regel bei rund 50,00 Euro oder bei rund 100,00 Euro jährlich) zur Verfügung und unterstützt diese entsprechend.

Insofern liegt die beantragte Ausgabe eines neuen Erbbaurechts an den DAV Sektion Oberer Neckar e.V. im Rahmen der bisher üblichen städtischen Förderung.

Dem DAV Sektion Oberer Neckar e.V. wurde vor kurzem ein Vertragsentwurf ausgehändigt, der auf den bisher abgeschlossenen Erbbauverträgen basiert. Herr Mager, der Vereinsvorsitzende, hat zwischenzeitlich die Zustimmung zu diesem Vertragsentwurf signalisiert.

Folgende wesentliche Vertragsbedingungen sind eingearbeitet:

- Laufzeit:
Die Bestellung des Erbbaurechts erfolgt auf die Dauer von 99 Jahren.
- Erbbauzins:
Der Erbbauzins beträgt 100,00 Euro jährlich. Eine Anpassungsklausel ist nicht vorgesehen.
- Heimfallanspruch:
Der Stadt Rottweil steht als Grundstückseigentümerin ein Heimfallanspruch zu für den Fall, dass der DAV Sektion Oberer Neckar e.V. seine Auflösung beschließt oder den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen aus dem Erbbauvertrag nicht nachkommt (Betrieb eines öffentlich zugänglichen Kletterzentrums). Bei Ausübung dieser Heimfallansprüche hat der DAV Sektion Oberer Neckar e.V. keine Entschädigungsansprüche.
- Übernahme der Kosten für die Vermessung und Vermarkung des Erbbaugrundstücks und des Grundstückstauschs mit der ENRW durch den Verein.

Die übrigen Vertragsbestimmungen entsprechen den üblichen Inhalten eines Erbbauvertrags und den bisher abgeschlossenen Erbbauverträgen mit anderen Rottweiler Vereinen und Einrichtungen.

C Bezuschussung des laufenden Betriebs

Der Verein kalkuliert mit rund 3.330 Hallenbetriebsstunden und mit rund 19.000 Eintritten im Jahr. Zur Finanzierung der laufenden Betriebs- und Personalausgaben ist neben den Eintrittsgeldern und den Einnahmen aus den Bereichen Kurse / Leihen / Bistro / Werbung ein laufender Betriebskostenzuschuss der Stadt Rottweil in Höhe von 16.000,00 Euro jährlich vorgesehen. Nach Auskunft des Vereins entspricht dies einem Anteil an den laufenden Betriebsausgaben in Höhe von rund 30 %. Der Verein beantragt eine Zuschusszusage für eine Laufzeit von zunächst 10 Jahren.

D Investitionszuschuss

Die aktuelle Kalkulation der Gesamtbaukosten (netto) beläuft sich auf rund 1,375 Mio. Euro. Finanziert werden soll dieser Betrag mit Eigenmitteln (Verkaufserlöse, Mitglieder-Sonderbeiträge, Spenden, Verkauf von „Bausteinen“ und Eigenleistungen) in Höhe von rund 397.000,00 Euro. Fremdmittel (DAV-Darlehen, Kapitalmarktdarlehen) sind in Höhe von rund 635.000,00 Euro eingeplant. Zuschüsse werden in einer Höhe von insgesamt rund 343.000,00 Euro erwartet (DAV-Zuschuss, WLSB-Zuschuss, Stadt Rottweil).

Der Anteil der vom Verein erwarteten kommunalen Sportstättenförderung beläuft sich auf 80.000,00 Euro (rund 6 % der Netto-Baukosten).

E Kfz-Stellplätze

Der Betrieb eines DAV-Kletterzentrums mit einem Einzugsgebiet von rund 50 km erfordert sicher einen entsprechend großen Bedarf an Kfz-Stellplätzen. Der vorgelegte Planentwurf sieht nicht vor, diesen Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück abzudecken. Er geht vielmehr davon aus, dass dieser Bedarf durch die nahe gelegenen öffentlichen Stellplätze der Stadt Rottweil und der ENRW abgedeckt wird.

Bei der Entscheidungsfindung über die Zuschussanträge C und D ist mit zu berücksichtigen, dass ein vom Verein erwarteter Verzicht auf Stellplatzablösungen einen nicht unerheblichen, kommunalen Förderbeitrag darstellt.

Finanzielle Auswirkungen:



Ja

Verwaltungshaushalt:

1. Verzicht auf laufende Einnahmen aus Erbbauzinsen: rund 4.000,00 Euro jährlich
2. gegebenenfalls laufende Ausgaben für Betriebskostenzuschuss:
16.000,00 Euro jährlich/10 Jahre/= 160.000,00 Euro

Vermögenshaushalt:

3. gegebenenfalls einmaliger Investitionszuschuss: 80.000,00 Euro

Ziffer 2 und 3 sind gegebenenfalls im Haushaltsplan 2012 (ff) zu veranschlagen.

Anlage:

Lageplan