

**Schaffung eines Veranstaltungssaals für die Spessarter Vereine durch Umbau des Clubhauses des TSV Spessart**

- **Kenntnisnahme der Sanierungs- und Ausbauplanung sowie der Nutzungs- und Betriebskonzeption**
  - **Entscheidung über das weitere Vorgehen**
- 

**Beschluss: (26:1 Stimmen, 5 Enthaltungen)**

- 1. Der vorliegenden Sanierungs- und Ausbauplanung des TSV-Clubhauses zum Veranstaltungssaal der Spessarter Vereine und der Konzeption für die Nutzung und den Betrieb wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung und Kostenkalkulation abzuschließen und Nutzungsverträge für den Betrieb zu erarbeiten.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

**1. Sachstand**

Die Spessarter Vereine sind außerordentlich aktiv in der Gestaltung von Bühnenveranstaltungen: Regelmäßige Konzerte des Musikvereins, allein vier Aufführungen des Theaterstadts jährlich, Konzerte des Gesangvereins, vier Prunksitzungen des Carnevalvereins, aber auch Veranstaltungen des Obst- und Gartenbauvereins, DRK etc. benötigen einen ausreichend großen und technisch einwandfreien Raum, um ihre Aktivitäten für die Bürger gestalten zu können. Darüber hinaus werden Trainingsmöglichkeiten für die Tanzgarden des Carnevalvereins benötigt, die derzeit noch im Kindergartensaal proben.

Schon viele Jahre gibt es daher engagierte Bemühungen um einen Veranstaltungssaal in Spessart. Einige Jahre wurde das Ziel verfolgt, auf dem Festplatz ein eigenes Gebäude zu errichten. Verwaltung und Vereine haben hier fast baureife Lösungen entwickelt, die letztendlich an den zu hohen Kosten gescheitert sind.

Die Aktivitäten haben sich dann auf die Überlegungen konzentriert, bestehende Gebäude zu sanieren und für den speziellen Zweck der Veranstaltungserfordernisse herzurichten.

In Kooperation mit der katholischen Kirchengemeinde wurde der Um- und Ausbau des Pfarrsaals in der Hohlstraße zu einem Veranstaltungssaal geplant. Der Gemeinderat hatte für dieses Projekt im Haushalt 2006 einen Ansatz von 150.000 € eingestellt. Das Gesamtprojekt war damals mit einem Finanzvolumen von rund 1,1 Mio. € geplant. Das Vorhaben zog Anwohnerproteste nach sich, scheiterte aber letztlich an der Ablehnung durch die Erzdiözese Freiburg.

Nachdem also auch diese Pläne nicht umgesetzt werden konnten, haben der Ortschaftsrat und die Spessarter Vereine auf Anregung der Verwaltung das TSV-Clubhaus ins Auge gefasst und gemeinsam mit der Verwaltung und dem Architekturbüro Adler + Retzbach den Bestand des Clubhauses untersucht und Pläne entwickelt, wie sich das Clubhaus zu einem Saal für alle Spessarter Vereine um- und ausbauen lässt.

Das Clubhaus des TSV Spessart, im Wesentlichen aus Vereinsmitteln finanziert, wurde 1970 in Betrieb genommen. Kommunale Mittel hat der Verein nur im Rahmen der Vereinsförderrichtlinien für ausschließlich die dem Sport dienende Bereiche erhalten.

Das Gebäude verfügt neben den Sanitär- und Umkleidebereichen für den Sportbetrieb über vier Kegelbahnen sowie eine öffentliche Gaststätte und einen Saal mit kleiner Bühne. Einige Bereiche, wie die Sanitär- und Umkleideräume im UG und auch der Sanitärtrakt im EG, wurden kürzlich saniert, die Heizungsanlage erneuert, das Gebäude insgesamt hat jedoch erheblichen Sanierungsbedarf. Die bauliche Anlage insgesamt bietet jedoch eine Infrastruktur, die sich für die Integration eines etwas größeren Veranstaltungssaals anbietet.

Der Ortschaftsrat und die Spessarter Vereine wurden in allen Planungsphasen beteiligt und haben an der jetzt vorgestellten Konzeption mitgewirkt.

## **2. Sanierungs- und Ausbauplanung des TSV-Clubhauses**

Es wurde ein Anforderungsprofil zugrunde gelegt, das auch für eine Lösung im Pfarrsaal entwickelt wurde.

Folgende Anforderungen sollte ein Veranstaltungssaal erfüllen:

- Platz für 200-300 Personen (je nach Art der Bestuhlung)
- separate Küche
- teilbar
- abdunkelbar
- Kapazitäten für Trainingsbetrieb während der Woche.

Der Raum soll mit einer ausreichend großen Bühne für Musik, Theater und Fastnachtsveranstaltungen geeignet sein, aber auch für kleine sportliche Veranstaltungen.

Zunächst wurde im Gespräch mit dem Vorstand des TSV Spessart diskutiert, ob dieser grundsätzlich mit der Erweiterung seines Clubhauses einverstanden ist. Diese grundsätzliche Bereitschaft wurde signalisiert und anschließend in einem einstimmigen Beschluss des TSV-Vorstandes bekräftigt. Dabei wurde noch ein wichtiges Element des Anforderungsprofils deutlich gemacht. Die Nutzung von Trainingsbetrieb (Umkleideräume etc.), Clubhausgaststätte und Vereinsaal muss unabhängig voneinander funktionieren.

Da das Clubhaus in seiner jetzigen Struktur und Ausstattung für die erforderlichen Zwecke unzureichend ist, wurden Konzepte entwickelt, diese Ziele in dem vorhandenen Gebäude zu realisieren. Mit der Bauuntersuchung, der Entwicklung von Planungsvarianten und der entsprechenden Kostenkalkulation wurde das Büro Adler + Retzbach beauftragt, das bereits für den Umbau des Pfarrsaals sehr gut mit den Spessarter Vereinen zusammengearbeitet hat.

Zunächst wurden auf der Grundlage des Anforderungsprofils verschiedene Grundkonzepte skizziert und mit den künftigen Nutzern diskutiert. Das bauliche Grundkonzept, das die bisherige Gebäudeform in ihrer Struktur beibehält, bildete schließlich die Basis für die Entwurfsplanung (Anlage).

Wesentliche Veränderungen am Baukörper sind die Verlängerung nach Westen um 7 bis 8 Meter sowie ein Ergänzungsbauwerk an der Nordseite mit dem Küchentrakt und einem Verbindungsteil für den Eingangsbereich. Im Innenbereich entsteht ein größerer stützenfreier Raum, der sowohl unabhängig von der Gaststätte, als auch – durch Öffnen der Faltschleusen - zusammenhängend mit dem Gastraum genutzt werden kann. Beide Nutzungen werden getrennt voneinander mit separaten Eingängen erschlossen.

Folgende Besucherkapazitäten sind separat ohne Gastraum oder (mit Gastraum) möglich:

- Reihenbestuhlung ca. 260 (ca. 365)
- Bankettbestuhlung ca. 180 (ca. 250)

(ausführliche bautechnische Ausführungen vgl. Anlage 1)

Die entwickelte Entwurfsplanung wurde in Abstimmung mit der Verwaltung und den Vereinen erarbeitet, Anregungen und Überlegungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Dabei wurden zunächst die grundsätzlichen Fragen der Sanierung und der gemeinsamen Nutzung geklärt. Darüber hinaus sind dann Vereinbarungen für den Betrieb des Saales und das Nutzungskonzept für die Beteiligten im Detail zu klären.

Die Kostenberechnung enthält neben der vom Statiker gerechneten Ertüchtigung des Dachstuhls die Kalkulation eines neuen Dachstuhls. Die Verwaltung empfiehlt mit dem Architekten den Neuaufbau des Dachstuhls, da der bestehende Dachstuhl mit Ertüchtigungsmaßnahmen sehr knapp die erforderlichen Lasten trägt.

Die Baukosten liegen in der aktuellen Kostenberechnung, mit einem Neuaufbau des Dachstuhls bei 1.740.000 €. Dabei ist der Dachstuhl zu 60 % in die Kalkulation einbezogen, 40 % der Kosten sind vom TSV zu übernehmen. Die Verwaltung empfiehlt unbedingt, den Dachstuhl vollständig zu erneuern.

Der TSV als Bauherr investiert aus eigenen Mitteln in die Sanierung zusätzlich rund 260.000 € Euro. Darin eingeschlossen ist auch der Anteil von 40 % der Kosten des neuen Dachstuhls. Der mögliche Zuschuss des Badischen Sportbundes für die vereinseigenen Investitionen bezieht sich ausschließlich auf die im Bestand befindlichen sportlich genutzten Räume und wird etwa 60.000 € betragen. Insgesamt werden im Gebäude ca. 2 Mio. € investiert.

Neben dem Anteil an Dach und Fassade werden vom TSV notwendige Maßnahmen im Keller geleistet (Türen, Fluchtwege etc.) sowie Angleichungsmaßnahmen zwischen Gastraum und Saal. Weitere Folgen sind die Verlegung des bisherigen Festplatzes, des Lagerraumes für Festmöbel etc., sowie der Mietausfall für die Umbauzeit.

Der Sanitär- und Umkleidetrakt, die Toilettenanlage, sowie die Stellplätze werden in die Gesamtanlage mit eingebracht.

### **3. Nutzung, Träger und Betrieb**

Bei der Nutzung des Vereinssaals geht die Verwaltung von folgenden Veranstaltungszahlen aus:

Wochenenden:

1. 25 Vereinsveranstaltungen, davon 7 durch den TSV
2. 12 sonstige Veranstaltungen

Wochentage:

1. 2 Tage Gardetanztraining des CSE
2. Gymnastik, Rückenschule etc. des TSV

Die Verwaltung schlägt vor, den neuen Vereinssaal nicht in städtische Trägerschaft zu übernehmen, sondern ihn in der Verwaltung der örtlichen Vereine zu belassen. Die tragfähigste Lösung lässt sich mit dem Eigentümer des Clubhauses, mit dem TSV Spessart, entwickeln. Er soll auch Bauherr der Sanierung und des Ausbaus sein. Dafür spricht neben dem eigentumsrechtlichen und organisatorischen Gründen (Mehrfachnutzung durch Vereine und Pächter möglich) auch die baurechtliche Situation. Auch die Erweiterung ist aus Sicht des Planungsamtes und des Bauordnungsamtes unproblematisch.

Die Verwaltung schlägt daher nach Abstimmung mit den Vereinen folgende Konzeption vor:

1. Der TSV bleibt Eigentümer des gesamten Gebäudes und erhält einen Zuschuss von ca. 1,74 Millionen Euro für den Um- und Ausbau des Clubhauses zu einem Vereinssaal. Der TSV investiert in seinem Gebäudeteil insgesamt 260.000,- Euro.
2. Der TSV verpflichtet sich, den Saal für eine Laufzeit von 25 Jahren vor allem für die Veranstaltungen der Spessarter Vereine bereit zu stellen.
3. Über die Vergabe der Termine entscheidet die ARGE der Spessarter Vereine in Zusammenarbeit mit der Ortsverwaltung. Die ARGE legt die Termine spätestens im Oktober des Vorjahres für das kommende Jahr fest. Im Anschluss daran kann der TSV mit seinem Pächter über die freien Termine des Saals verfügen.
4. Nach 25 Jahren wird mit der Stadt über die dann notwendige Sanierung und die Fortsetzung der Vereinbarung verhandelt.
5. Die Nutzer, unter anderem die Vereine, zahlen für die Nutzung des Saals eine Miete an die Anleiher der Entgelte für die Benutzung der Veranstaltungshallen (mindestens bis 4 Stunden 265,00 Euro, jede weitere Stunde 40,00 Euro, ab 8 Stunden/Tag 395,00 Euro zzgl. MwSt. und Nebenkosten). Dies entspricht der Miete in den übrigen Hallen der Stadt. Die Spessarter Vereine erhalten dafür Raumkostenzuschüsse gemäß den Vereinsförderrichtlinien. Dem TSV werden zunächst 20 Veranstaltungen garantiert.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Die inhaltlichen und organisatorischen Eckdaten sind mit den Vereinen abgestimmt. Dabei wurde der Bedarf sorgfältig geprüft, Einsparungen durch Vereinsbeteiligung bei der Ausstattung von Küche und Bühne vorgenommen. Insgesamt ist eine schlüssige Planung entstanden, die von den Spessarter Vereinen sowie vom Ortschaftsrat gemeinsam getragen wird. Der Ortschaftsrat hat den konzeptionellen Überlegungen am 04.3.2008 grundsätzlich zugestimmt. In der letzten Sitzung der ARGE Spessarter Vereine wurde vereinbart, dass bei Realisierung des Projektes zur Begleitung der Bauphase ein Bauausschuss, bestehend aus Vertretern der Vereine und der Verwaltung, gebildet wird.

Die Verwaltung schlägt vor, zu der vorliegenden Sanierungs- und Ausbauplanung sowie zu der Nutzungs- und Betriebskonzeption eine Stellungnahme des Ortschaftsrats Spessart einzuholen und die Angelegenheit anschließend dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen. Der Verwaltungsausschuss trifft damit einen Verfahrensbeschluss im Rahmen der Vorberatung. Nach der endgültigen Beschlussfassung im Gemeinderat wird die Verwaltung die bauliche Planung weiter begleiten und mit den beteiligten Partnern Nutzungsverträge für den Betrieb erarbeiten. Die nötigen Mittel von 1,74 Mio. Euro sind im Haushaltsplan 2009 bei der Haushaltsstelle 2.5500.987100 VHZ 004 -Förderung des Sports- einzustellen.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind der Erläuterungsbericht des Architekten und die Kostenübersicht beigefügt. Die Pläne gehen an die Fraktionen/Gruppen.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 08.04.2008 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

Die Finanzierung des Vereinssaals mit einem Investitionszuschuss in Höhe von 1,74 Millionen Euro war in der Vorberatung des Verwaltungsausschusses am 8. April 2008, Pr. Nr. 20, Gegenstand der Diskussion. Dabei wurde das alternative Finanzierungskonzept vorgeschlagen, das Projekt nach den Investitionsförderrichtlinien der Stadt mit 20 % zu fördern und über die Laufzeit von 25 Jahren die Halle vom TSV anzumieten.

Die Verwaltung hat die unterschiedlichen Finanzierungskonzepte berechnet und stellt keinen nennenswerten Einspareffekt durch die „Mietlösung“ fest. Gleichzeitig muss bekräftigt werden, dass nach dem Haushaltsrecht in jedem Fall die Ausschreibungspflicht nach § 31 Gemeindehaushaltsverordnung gegeben ist. Das alternative Finanzierungskonzept hat damit keine wesentlichen wirtschaftlichen Effekte, so dass die Verwaltung weiterhin vorschlägt, das Projekt mit einem Investitionszuschuss in Höhe von 1,74 Millionen Euro zu finanzieren.

Der Ortschaftsrat Spessart hat in seiner Sitzung am 15. April 2008 der Vorlage in allen Punkten zugestimmt.

Im Anschluss an die Beschlussfassung des Gemeinderats werden Planung und Kostenkalkulation abgeschlossen, sowie die Nutzungsverträge für den Betrieb erarbeitet. Für die Umsetzung der Baumaßnahmen wird ein Bauausschuss, bestehend aus Vereinsvertretern und Mitgliedern der Verwaltung, gebildet.

Nach Vorlage der Planungs- und Kostenkalkulation wird der Gemeinderat erneut mit der Angelegenheit befasst.

- - -

Stadtrat Heiser begrüßt, dass seit mehr als 20 Jahren endlich ein Veranstaltungssaal für die Spessarter Vereine gefunden werden konnte. Er berichtet, dass es viele Ideen und Gedanken gegeben habe und eine abgespeckte Version der früheren Vorstellungen heute vorgestellt worden seien. Er erläutert die Finanzierung, die einen einmaligen Zuschuss von 1,74 Mio. € und die Förderung nach den Vereinsförderrichtlinien beinhaltet. Er wünscht den Nutzern ein harmonisches Miteinander und stimmt für die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Deckers berichtet, dass er gedacht habe, dass bei der Bewilligung der Mittel für den Umbau des Kindergartensaales in Spessart vor zwei Jahren, die Sache erledigt sei und ein Veranstaltungssaal für die Spessarter zur Verfügung stehe. Seiner Meinung nach sei Beschlussziffer 1 merkwürdig, da der Gemeinderat einem privaten Vorhaben zustimmen solle. Er zitiert aus der Verwaltungsvorlage, dass nach Vorlage der Planungs- und Kostenkalkulation der Gemeinderat erneut mit der Angelegenheit befasst werden würde. Er stellt klar, dass er von der Verwaltung Nutzungsvereinbarungen erwarte, die eine Laufzeit über 20 Jahre haben. Er stimmt für die FE-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Lorch berichtet, dass dieser Zustand seit dem Jahr 1989, seit er im Gemeinderat sei, vor sich hin dämmere. Die Alternativen für einen Veranstaltungssaal seien der Festplatz, der Kindergartensaal und das Clubhaus des TSV gewesen. Er stellt klar, dass er vor zwei Jahren gedacht habe, dass die Sache unter Dach und Fach sei, jedoch Freiburg das Vorhaben dann abgelehnt habe. Er informiert darüber, dass das Clubhaus des TSV zu einer allgemeinen Veranstaltungshalle werde und andere Nutzer mit in diese Räumlichkeiten kom-

men werden. Er fügt hinzu, dass der Ortsteil Schöllbronn dies beäuge, da durch dieses Vorhaben ein Präzedenzfall geschaffen werde. Mit der Sanierung dieses Clubhauses und den Nutzungsrechten sei dieses Thema in Spessart nun vom Tisch und für ihn sei damit klar, dass eine „Dorfgemeinschaftshalle“ in den nächsten Jahren in Spessart nicht gefordert werde und dies erst einmal abgehakt sei. Er fügt hinzu, dass für Schöllbronn gegebenenfalls eine andere Lösung gefunden werden müsse.

Stadträtin Saebel begrüßt die vorgestellte Planung und hofft auf ein gutes Miteinander in Spessart. Sie erläutert jedoch, dass sie vor Kenntnis der Haushaltssituation 2009 sich enthalten werde, da der Gesamthaushalt gesehen werden müsse und beispielsweise die Investitionen in die Schulen etwas anderes seien, da es sich hierbei um eine Pflichtaufgabe handle. Des Weiteren fordert sie eine verbindliche Planung mit Kostenaufstellungen bevor sie diesem Vorhaben zustimme.

Stadträtin Lump weist darauf hin, dass bei heutiger Zustimmung zum Beschlussvorschlag ein Präzedenzfall geschaffen werde und die Stadt fast das gesamte Vorhaben bezahle. Sie fügt hinzu, dass für die Nutzung der Vereine die Stadt nochmals bezahlen müsse. Sie erläutert zu Ziffer 3 Nr. 5 der Verwaltungsvorlage, dass die Stadt für die Nutzung der Vereine rund 27.381 € zzgl. Nebenkosten bezahlen müsse und diese Konstruktion für die Stadt nicht vorteilhaft sei. Sie lehnt den Beschlussvorschlag ab.

Stadtrat Künzel betont, dass bei heutiger Zustimmung zum Beschlussvorschlag die Stadt aus diesem Verhältnis nicht mehr so schnell herauskommen würde. Seiner Meinung nach dürfe die Stadt zwar teilweise in die Pflicht genommen werden, jedoch habe er Vorbehalte gegen die Vorlage.

Bürgermeisterin Petzold-Schick weist darauf hin, dass sie bei heutiger Zustimmung zum Beschlussvorschlag unterstelle, dass damit das Thema „Spessarter Vereinshaus“ erledigt sei.

Stadtverwaltungsdirektor Becker betont, dass die Stadt einen Zuschuss gäbe bzw. ein Darlehen in Höhe von 1,74 Mio. € aufnehme, sich diese Zahl jedoch noch verändern könne.

Bürgermeisterin Petzold-Schick informiert, dass die Kostenkalkulation noch erarbeitet werde.

Ortsvorsteherin Werner informiert, dass bei heutiger Zustimmung das Konzept in Spessart umgesetzt werde und die Nutzungsvereinbarungen einvernehmlich verabschiedet werden würden. Sie weist darauf hin, dass die Planungsrate in Anspruch genommen werde, wenn der Gemeinderat zustimme. Sie berichtet, dass sich der Ortschaftsrat mehrfach mit dieser Angelegenheit beschäftigt und darüber diskutiert habe und diesem Vorschlag einstimmig zugestimmt hätte. Sie informiert weiter, dass am 15.04.2008 eine ARGE-Sitzung stattgefunden habe und der Bauausschuss benannt worden sei: Dieser bestehe aus dem TSV und der Vorsitzenden der großen Vereine. Sie betont, dass sie auf heutige Zustimmung zum Beschlussvorschlag hoffe.

Bürgermeisterin Petzold-Schick sichert zu, dass sie in diesem Jahr mit diesem Thema nochmals in den Ausschuss komme.

Kultur- und Sportamtsleiter Dr. Determann lässt wissen, dass heute der Grundsatzbeschluss gefasst werden solle und die Verwaltung in diesem Jahr abschließend nochmals mit dem Thema in den Gemeinderat kommen werde.

Stadtrat Deckers fordert, dass sich der Gemeinderat die Zustimmung zu diesem Vorhaben offen halten sollte, wenn es bei der Kostenkalkulation zu großen Kostenüberschreitungen komme.

Stadtrat Heiser berichtet, dass aus Sicht von Spessart die Hallen in Bruchhausen, Ettlingenweier, Oberweier und Schluttenbach Präzedenzfälle gewesen seien. Er begrüßt, dass sich der TSV bei dieser Planung so einbringe.

Ohne weitere Aussprache wird mit 26:1 Stimmen (5 Enthaltungen) oben stehender Beschluss gefasst.

Stadträtin Riedel erläutert zu ihrem Abstimmungsverhalten, dass sie sich enthalten habe, da die jetzige Lösung im Widerspruch zu den Vereinsförderrichtlinien stehe. Sie betont, dass sie jedoch den Vereinen viel Glück wünsche.

- - -