

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0127/2018/BV

Datum:
18.04.2018

Federführung:
Dezernat I, Amt für Sport und Gesundheitsförderung

Beteiligung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

Haus des Sports
1. Umsetzungskonzept
2. Verkauf Gebäude und Bestellung eines
Erbbaurechts an den PSV Heidelberg

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 02. Juli 2018

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|----------------------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|--------------|
| Sportausschuss | 02.05.2018 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 13.06.2018 | Ö | () ja () nein () ohne | |
| Gemeinderat | 28.06.2018 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Sportausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Dem PSV Heidelberg wird das Gebäude Speyerer Schnauz 8 zum Preis von 235.000 Euro verkauft.*
- 2. Für eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer 41719, Speyerer Schnauz wird dem PSV ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 60 Jahren eingeräumt.*

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag: |
|---|-----------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| Einmaliger Zuschuss aus Sportförderungsprogramm inklusive Sonderzuschuss Sportkreis | 165.000 € |
| Anpassung laufender Zuschuss Sportkreis für Mietkosten pro Jahr circa | 12.500 € |
| Anmietung Seminar- und Tagungsräume durch Sportamt pro Jahr circa | 16.200 € |
| Einnahmen: | |
| Kaufpreis Gebäude | 235.000 € |
| Erbbauzinsen pro Jahr circa | 1.000 € |
| Finanzierung: | |
| In den kommenden Sportförderungsprogrammen zu berücksichtigen | |
| Einmaliger Zuschuss 2019/2020 | 165.000 € |
| Laufend pro Jahr circa | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem „Haus des Sports“ wird eine Trainingsstätte und Vereinsheim für den PSV Heidelberg, aber auch eine neue Heimat für den Sportkreis und die Sportjugend Heidelberg geschaffen. Weiterhin können die neu entstehenden Räumlichkeiten nicht zuletzt im Zusammenwirken mit anderen Vereinen und Verbänden für viele Erfordernisse des Sports genutzt werden. Dies führt zum Zusammenwachsen des Sports auf breiter Basis.

Sitzung des Sportausschusses vom 02.05.2018

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.06.2018

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2018

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Polizeisportverein Heidelberg e.V. (PSV) besteht seit 1923 und hat momentan 530 Mitglieder in 10 Abteilungen. Für sein Sportangebot hat der PSV unter anderem die Sporthalle der TSG 78 Heidelberg e.V. in der Tiergartenstraße 9 angemietet. Der Mietvertrag endet mit Ablauf des 31.12.2018. Eine Verlängerungsoption gibt es aufgrund notwendiger Sanierungsmaßnahmen nicht. Im Gebäude befinden sich zwei Trainingsräume (Dojos), die von den Abteilungen für die Sportarten Judo, Karate, Aikido, JuJutsu, Tai-Chi und Kyudo zu Trainingszwecken genutzt werden. Zusätzlich sind für die Abteilung Kyudo noch weitere Räumlichkeiten (Tennishalle) bei der TSG 78 e.V. angemietet.

Da aufgrund der komplett ausgeschöpften Trainingskapazitäten in den bisher genutzten Räumlichkeiten keine Ausweitung des Sportangebotes mehr möglich war und das Mietverhältnis bis zum 31.12.2018 begrenzt ist, wurde dringlich eine neue Sportstätte gesucht.

Hier hat der PSV im Gebäude der ehemaligen Firma Jochum, Speyerer Schnautz 8 eine geeignete Liegenschaft gefunden. Hierbei handelt es sich um einen Gewerbebau aus dem Jahre 1974, der bis zur Schließung als Fahrzeughalle, Büro und Unterbringungsmöglichkeit für die Mitarbeiter der Firma Jochum genutzt wurde. Das Gebäude ist im Eigentum der Stadt Heidelberg und steht derzeit leer. Direkt an das Gebäude hat der Eisenbahner-Sportverein Heidelberg (ESV), seine Trainingshalle und sein Vereinsheim angebaut. Zu der Sportanlage des ESV gehören vier Tennisplätze und ein Boule-Platz.

Es ist beabsichtigt, das Gebäude an den PSV zu verkaufen und an dem zugehörigen Grundstück ein Erbbaurecht zugunsten des PSV zu bestellen.

Das Gebäude muss komplett entkernt und umgebaut werden. Im Kellergeschoss sind die Toiletten, Umkleide- und Duschräume, sowie eine Sauna für die Sportler geplant.

Im Erdgeschoss sind Trainingsmöglichkeiten (Dojos) für die Kampfsportabteilungen (mit dauerhafter Mattenauslage) und Toiletten geplant.

Im 1. Obergeschoss sind die Geschäftsstelle des Polizeisportverein Heidelberg e.V., ein Raum für die Trainer und Übungsleiter, ein zusätzlicher Trainingsraum (teilbar durch Raumteiler), ein Jugendraum und Toiletten vorgesehen.

Im 2. Obergeschoss sind Büroräume, ein Aufenthalts- und Besprechungsraum mit Küchenzeile und Toiletten/Duschen vorgesehen. Die Räumlichkeiten werden nach Fertigstellung komplett an den Sportkreis und die Sportjugend Heidelberg vermietet, welche derzeit dringend neue Räumlichkeiten suchen. In dem bisher genutzten Haus am Harbigweg ist keine Erweiterung mehr möglich.

Das Dachgeschoss soll ausgebaut werden, somit stehen zusätzlich Räume in variabler Größe für Veranstaltungen der Vereine, der Verbände oder für Seminare jeglicher Art zur Verfügung. Entsprechende Nachfragen liegen bereits heute vor. Die Räume sollen vom Amt für Sport und Gesundheitsförderung angemietet werden und den entsprechenden Organisationen auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

Für das gesamte Gebäude wird ein barrierefreier Zugang geschaffen.

2. Gebäudeverkauf / Erbbaurecht

Gebäudeverkauf:

Um die Voraussetzungen für das Erbbaurechtsmodell zu schaffen, muss das Gebäude Speyerer Schnauz 8 in das Eigentum des PSV übergehen. Es ist daher beabsichtigt, das Gebäude zum Preis von 235.000 € an den PSV zu veräußern.

Kaufpreis:

Im Rahmen der Verlagerung des Eisenbahnersportvereins hat die Stadt Heidelberg unter anderem das Grundstück Flurstücknummer 41719, inklusive Gebäude erworben.

Bei der Kaufpreisfestlegung in Höhe von 235.000 € wurden die Instandhaltungs- und Sanierungskosten des Gebäudes berücksichtigt.

Erbbaurecht:

Zur Realisierung des Haus des Sports soll ein Erbbaurecht an einer noch zu vermessenden Teilfläche des Grundstücks – Flurstücknummer 41719 bestellt werden.

Diese Teilfläche hat eine ungefähre Größe von circa 400m². Bei einem Bodenrichtwert in diesem Bereich für Sportflächen von derzeit 50,00 €/m² ergibt sich daher folgende Erbbauzinsberechnung:

$$\text{Circa } 400\text{m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} = 20.000 \text{ €}$$

$$\times 5\% \text{ (Erbbauzinssatz)} = 1.000 \text{ € jährlicher Erbbauzins}$$

Die genaue Größe des Erbbaurechtsgrundstücks kann sich noch ändern, insbesondere wenn die Erfordernisse aus dem Baugenehmigungsverfahren dies verlangen. Gemäß der oben genannten Berechnung wird der Erbbauzins dann entsprechend angepasst.

Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages wird auf 60 Jahre festgelegt.

3. Konzept eines „Haus des Sports“

Das sanierte Gebäude könnte als „Haus des Sports“ zum einen dem PSV Heidelberg als Vereinsheim und als Trainingsstätte für die einzelnen Abteilungen mit ihrer Kinder- und Jugendarbeit dienen. Weiterhin können die entstehenden Räumlichkeiten aber auch im Zusammenwirken mit anderen Vereinen, dem Sportkreis Heidelberg und dem Amt für Sport und Gesundheitsförderung für die Erfordernisse des Sports genutzt werden. Dies führt zum Zusammenwachsen des Sports auf breiter Basis.

Durch den Sportkreis Heidelberg als Dachverband der Sportvereine und dem Amt für Sport und Gesundheitsförderung ist sichergestellt, dass für die Vereine und Verbände in Heidelberg ein bauliches Zentrum zur Verfügung steht, in dem sich die jeweiligen Vertreter/innen treffen, arbeiten, fortbilden und austauschen können. Auch ist in den Räumlichkeiten eine viel stärkere Verzahnung mit den Schulen/Schülern durch Angebote in den Vormittags- und frühen Nachmittagsstunden möglich.

Ein „Haus des Sports“ als „Zentrum des ehrenamtlichen, gemeinnützigen organisierten Sports“ ist von großem Nutzen für den Sport in Heidelberg und eine positive Perspektive im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen für die Sportvereine in Heidelberg. Sowohl aus der Sicht des Polzeisportverein Heidelberg e.V., als auch des Sportkreis Heidelberg, eignet sich das Gebäude in der Speyerer Schnauz 8 als „Haus des Sports“ hierfür sehr gut. Hierfür spricht auch die unmittelbare Nähe zur entstehenden Großsporthalle, den Sportanlagen im Heidelberger Süden und der Bahnstadt.

4. Finanzierung Bau- und Betriebskosten

Die Gesamtkosten belaufen sich für den PSV Heidelberg inklusive des Gebäudekaufs auf circa 1.928.000 €, wobei der Verein mit Fördermitteln (Badischer Sportbund, Sportförderungsprogramm der Stadt Heidelberg, Dritte) von circa 350.000 € rechnet. Nach den derzeitigen Sportförderrichtlinien ist von Seiten der Stadt ein Zuschuss von maximal 165.000 € (100.000 € für Mehrspartenvereine + 65.000 € Sonderzuschuss) möglich. Hier hat der Vorsitzende des Sportkreises bereits seine Unterstützung zugesichert.

Die Abwicklung ist über das kommende Sportförderungsprogramm 2019/2020 vorgesehen.

Zur Restfinanzierung der baulichen Maßnahmen benötigt der PSV Heidelberg noch Bankkredite, die nicht in ausreichendem Maße durch den Eintrag von Grundschulden abgesichert werden können, so dass für die Besicherung der Kredite eine Ausfallbürgschaft der Stadt erforderlich ist. Sobald die entsprechenden Konditionen feststehen, wird hierfür noch eine gesonderte Vorlage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Finanzierungskosten sollen durch den Wegfall der bisherigen Anmietungen, zusätzlichen Mitgliedsbeiträgen und den Mieteinnahmen durch Sportkreis, Sportjugend und Amt für Sport und Gesundheitsförderung gedeckt werden.

Der grobe Zeitplan sieht vor, mit den Sanierungsarbeiten im Sommer 2018 zu beginnen. Die Sport- und Büroräume sollen dann ab Frühjahr 2019 sukzessive bereitstehen. Dann kann auch der Umzug des Sportkreises inklusive der Sportjugend erfolgen.

Beim laufenden Zuschuss an den Sportkreis sind die Mietkosten enthalten, diese werden ab dem Umzug in das neue Gebäude entsprechend angepasst.

Das Amt für Sport und Gesundheitsförderung wird die Seminar- und Tagungsräume anmieten und bei entsprechender Nachfrage den Vereinen und Verbänden zur Verfügung stellen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

| Nummer/n: (Codierung) | + / - berührt: | Ziel/e: |
|--------------------------|-------------------|---|
| SOZ14 | + | Zeitgemäßes Sportangebot sichern Begründung: Der Verkauf des Gebäudes, der entsprechende Umbau trägt wesentlich zur optimierten Nutzung der Sportanlagen sowohl durch die Vereine und Verbände als auch durch die Schüler der umliegenden Schulen bei. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner