

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	18.03.2024	öffentlich

Errichtung einer Tennishalle durch den Tennisclub Laupheim 1904 e.V. - Abschluss eines Mietvertrages über eine Teilfläche des Flurstücks 4099/7 der Gemarkung Laupheim - Übernahme von zwei Ausfallbürgschaften

Kurzfassung:

Der TC Laupheim plant die Errichtung einer Tennishalle auf dem zu Sportzwecken vorgesehenen Grundstück „Am grasigen Weg“ der Stadt Laupheim (Teilfläche aus FlSt. 4099/7). Er beantragt entsprechend III 3.1. der Vereinsförderrichtlinie eine Übernahme der Mietkosten für die Nutzung des Grundstücks. Zur Finanzierung beantragt der TC Laupheim zudem die Übernahme zweier Ausfallbürgschaften.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Laupheim schließt mit dem TC Laupheim 1904 e.V. zu den genannten Konditionen einen Mietvertrag.
2. Der Mietzins in Höhe von 10.875,00 €/Jahr wird im Rahmen der Vereinsförderung entsprechend III 3.1 der Richtlinie übernommen.
3. Die Stadt Laupheim übernimmt für zwei Bankdarlehen über insgesamt 600.000 €, die der TC Laupheim 1904 e.V. benötigt, befristet bis 31.12.2054, die Ausfallbürgschaften.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:	10.875,00 € p.a.	Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:	421000	Kostenstelle:	
Kostenträger:	42100100	Kostenträger	
Sachkonto:	4811200	Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	

<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Gäste/Sachverständige/r:	<input type="checkbox"/> Ja
	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	22.02.2024	Zustimmung			
Johannes Lang	05.03.2024	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	22.02.2024	Zustimmung			
Ingo Beremann	06.03.2024	Zustimmung			

Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.

Sachdarstellung:

Der Tennisclub Laupheim 1904 e.V. mit ca. 326 Mitgliedern hat bis zum Jahr 2014 in den Wintermonaten die Tennishalle „Kleemeisterei“ genutzt. Seither hat der Verein keine Halle mehr zur Verfügung. Wie auch 13 weitere Tennisvereine im Umland müssen sie daher für das Wintertraining ca. 7 Monate im Jahr auf Spielstätten in bis zu 30 km Entfernung ausweichen.

Bereits im November 2022 äußerte der Verein den Wunsch eine eigene Halle anlässlich des 2024 anstehenden Jubiläums zu errichten, worauf sich die Verwaltung auf die Suche nach möglichen Standorten gemacht hat. Das Teilgrundstück (FSt. 4099/7, Gemarkung Laupheim) steht im Eigentum der Stadt Laupheim. Es ist in den Bebauungsplan „Am Grasigen Weg, Änderung 1“ einbezogen und dort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit ausgewiesen.

Der TC Laupheim plant, sein Angebot dort um eine Tennishalle und um zwei Padel-Plätze in Außenbereich zu erweitern, sie soll das Trainieren auch in den Wintermonaten ermöglichen.

Die geplante Halle soll auf einer Teilfläche des Grundstücks FSt. 4099/7 mit ca. 2.900 m² (siehe Anlage „Lageplan“ rot schraffiert) im Anschluss an den bestehenden Kunstrasenfußballplatz „Am Grasigen Weg“ errichtet werden. Für diesen Bereich wurde vom Verein eine Planung mit Nutzungskonzept entwickelt.

Zum vorgesehenen Grundstück für die Tennishalle ist zudem eine Optionsfläche mit ca. 1.420 m² (siehe Anlage „Lageplan“ gelb schraffiert) im westlichen Bereich vorgesehen. Diese Fläche kann als Erweiterungsoption bis zum 01.01.2034 seitens des Vereins erklärt werden.

In der Anlage ist als Grobvorentwurf eine 3D-Visualisierung der geplanten Tennishalle beigelegt (siehe Anlage „Visualisierung“).

Seitens des TC Laupheim sind auf dem Gelände folgende Nutzungen, wie 2 Tennisplätze, 2 Padel-Plätze, eventuell Vereinsgastronomie, Fitness und Wellness vorgesehen. Die Erweiterung der Halle auf 3 oder 4 Tennisplätze und ein weiteres Padel-Spielfeld ist geplant. Wann die Erweiterungen umgesetzt werden, steht noch nicht fest. Die Tennishalle soll nicht nur Vereinsmitgliedern zur Verfügung stehen, sondern in freien Zeiten zur optimalen Auslastung auch an andere Vereine aus dem näheren Umland kostenpflichtig zur Verfügung gestellt werden.

Eine umfangreiche Vorprüfung mit den zu beteiligenden Ämtern hat bereits stattgefunden, nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bau- und planungsrechtlichen Probleme zu erwarten. Auch das Thema „angrenzendes Biotop“ wurde im Vorfeld eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach abgestimmt.

In der Sportausschusssitzung am 28.02.2024 wurde das Vorhaben vorgestellt.

Mietvertrag:

Vertragsgegenstand

Teilfläche aus FlSt. 4099/7 mit ca. 2.900 m² (rot schraffiert)

Erweiterungsfläche mit ca. 1.420 m² (gelb schraffiert)

Vertragszweck

Der TC Laupheim ist berechtigt, auf der genannten Teilfläche die geplante Tennishalle samt Nebenanlagen sowie weitere Flächen für Rückschlagsportarten z.B. Padel zu errichten. Einer Nutzungserweiterung für Vereinsgastronomie, Fitness und Wellness (vereinsbezogen) wird bereits heute ebenfalls zugestimmt.

Vertragsdauer

Festlaufzeit 49 Jahre

Das Vertragsverhältnis soll am 01.04.2024 beginnen und endet am 31.12.2073. Das Vertragsverhältnis verlängert sich jeweils um weitere 10 Jahre, sofern es nicht von einem der Vertragspartner mit einer Frist von einem Jahr vor Ablauf gekündigt wird.

Mietzins

Mietzins 10.875,00 €/Jahr

Bodenwert inkl. Erschließung	217.500,00 €
Jährlicher Mietzins (5% aus dem Gesamtbetrag)	10.875,00 €

Gemäß Teil III Ziffer 3.1 der Rahmenrichtlinien für die Vereinsförderung vom 01.01.2007, wird der Mietzins im Rahmen der Vereinsförderung übernommen.

Die Verwaltung schlägt vor, die ca. 2.900 m² große Teilfläche (rot schraffiert) langfristig an den TC Laupheim zu den genannten Konditionen zu vermieten. Weiter wird die gelb schraffierte Optionsfläche als Erweiterung der Mietfläche mit ca. 1.420 m² befristet bis zum 01.01.2034 für den TC Laupheim vorgehalten.

Ausfallbürgschaft

Der TC Laupheim beantragt zur Finanzierung der Tennishalle die Übernahme von zwei Ausfallbürgschaften in Höhe von 400.000 € und 200.000 €. Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Laupheim. Eine dingliche Sicherung von Grundschulden im Grundbuch ist rechtlich nicht möglich.

Der Investitionsaufwand für das Vorhaben beträgt brutto rd. 1,93 Mio. €.

Der TC Laupheim hat seit Ende letzten Jahres eine USt. ID Nummer beantragt, um künftig europaweit Einkäufe für den Verein umsatzsteuerfrei tätigen zu können. In Rücksprache mit dem Finanzamt Biberach besteht ab 2024 die Möglichkeit, monatlich die USt. Erklärung abzugeben und möglichst zeitnah die bezahlte Steuer im Rahmen des geplanten Hallenbaus zurückzuerhalten.

Der Investitionsaufwand für das Vorhaben beträgt somit **netto rd. 1,62 Mio. €**.

Die Finanzierung ist wie folgt geplant:

Eigenmittel, Spenden, Crowdfunding	230.000 €
Fundraising, private Darlehen	207.200 €
Zuschuss Württembergischer Landessportbund	260.000 €
Vereinsfördermittel Stadt Laupheim	193.000 €
Darlehen VoBa KFW, ohne Absicherung Bürgschaft	150.000 €
Kreditaufnahme, Absicherung über Bürgschaft	600.000 €
Gesamt	1.640.200 €

Mit detaillierten Abfragen von Vereinsmietgliedern (schriftliche Reservierung von Hallenkontingenten auf 5 Jahre) und anderen Tennisvereinen im näheren Umland (schriftliche Rückmeldung zum Bedarf) ist die Auslastung der Hallenbelegung in den kommenden Jahren bereits heute gesichert.

Durch die schriftlichen Reservierungen sowie Anfragen von Mitgliedern und Vereinen und den damit verbundenen sicheren Mieteinnahmen ist die Rückzahlung der beiden Darlehen aus Sicht der Stadt Laupheim gesichert. Weitere Einnahmen (rd. 50.000 €/Jahr) generiert der Verein durch seine Teilnahme über Verkaufsstände an Veranstaltungen wie z.B. am Rosenmarkt, Brunnenfest, Weihnachtsmarkt und Kinder- und Heimatfest. Auch eigene Veranstaltungen wie z.B. ein Charity-Turnier oder das Jugendcamp sichern dem Verein weitere Einnahmen.

Neben der gesetzlichen Regelung, wonach die Stadt Laupheim als Eigentümerin des Grundstücks auch Eigentümerin der fest mit dem Grund und Boden verbundenen Sache ist (§94 BGB), legt die Vereinsatzung des TC Laupheim in § 10 Abs. (3) fest, dass bei Auflösung des Vereins oder bei Wegfall seines bisherigen Zwecks das Vermögen an die Stadt Laupheim fällt, die es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke zur Förderung des Sports verwenden darf. Bei Ausfall des Vereins und Inanspruchnahme der Stadt Laupheim bei den Bürgschaften stünde den Aufwendungen also ein entsprechender Gegenwert gegenüber.

Die Bürgschaftsübernahme bedarf der Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen als Rechtsaufsichtsbehörde und ist nur zulässig, wenn

- a) der Verein, wie in diesem Fall, Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge wahrnimmt und
- b) einer geordneten Haushaltswirtschaft, was u.a. grundsätzlich nur bei Vorliegen der Bonität des Hauptschuldners gegeben ist und mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde im Einklang steht.

Aufgrund der bekanntlich angespannten Haushaltslage ist die Übernahme der beiden Bürgschaften ebenfalls im Vorfeld eng mit dem Finanzdezernat und dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt worden.

Die Stadt übernimmt die beiden Ausfallbürgschaften in der Darlehenshöhe von insgesamt 600.000 € befristet bis längstens 31.12.2054. Der Bürgschaftsbetrag reduziert sich jährlich um den gezahlten Tilgungsanteil.

Vereinsförderung:

Der Antrag auf Vereinsförderung wird in der Gemeinderatssitzung am 22. April 2024 vorgestellt und behandelt.

Anlagen:

- Lageplan
- Nutzungskonzept
- Visualisierung 1
- Visualisierung 2