



Sachbearbeitung	BS - Bildung und Sport		
Datum	17.05.2019		
Geschäftszeichen	BS/Se-Ehr-Ke		
Vorberatung	Hauptausschuss	Sitzung am 06.06.2019	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales	Sitzung am 06.06.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 26.06.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 220/19

---

Betreff: Großbausportprojekt "Sportopia II" der TSG Söflingen 1864 e.V.  
- Unterstützung durch die Stadt Ulm -

Anlagen: 5

**Antrag:**

1. Dem Großbausportprojekt "Sportopia II" der TSG Söflingen 1864 e.V. zuzustimmen.
2. Der Bewilligung des städtischen Zuschusses für das Großbausportprojekt "Sportopia II" in Höhe von max. 5.060.336 Euro brutto entsprechend dem Förderangebot der Stadt Ulm vom 20. Juni 2018 (GD 252/18) zuzustimmen.  

Der Zuschuss setzt sich dabei aus dem Regelzuschuss in Höhe von 50% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten (förderfähiger Teil) sowie einem Zuschuss als fiktive Kompensation des WLSB-Zuschusses (30% der förderfähigen Kosten abzüglich tatsächlich bewilligtem WLSB-Zuschuss) zusammen.

Die Gesamtkosten für das Großbausportprojekt belaufen sich dabei auf insgesamt 7.600.000 Euro brutto; als zuwendungsfähige Gesamtkosten (förderfähiger Teil) wurden 6.962.920 Euro brutto festgesetzt.
3. Der Finanzierung des Großbausportprojektes "Sportopia II" der TSG Söflingen 1864 e.V. bei Projekt 7.42100002 TSG Söflingen, Sportopia in Höhe von insgesamt 5.060.336 Euro in den Haushaltsjahren 2019 ff. im Rahmen des Haushaltsplanverfahrens und der Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung zuzustimmen.
4. Der Übernahme der Erbbauzinsen für das Erbbaurechtsgrundstück in Höhe von rund 15.000

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, C 2, LI, OB, ZSD/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Euro im Rahmen der städtischen Sportförderung (vgl. Ziffer C7 der städtischen Sportförderrichtlinien vom 1. Januar 2017) und der Finanzierung im Rahmen des zur Verfügung stehenden Fachbereichsbudgets nach dem neuen Haushaltsplanverfahren 2020 in Höhe von 15.000 Euro bei PRC 4210-610 (Förderung des Sports), L61042100100 (Erbbau/Miete/Pacht städtische Grundstücke ILV)), Sachkonto 43180000 (Zuschüsse übriger Bereich) zuzustimmen.

5. Der Sicherung des von der TSG Söflingen 1864 e.V. aufzunehmenden Kredits durch Bestellung einer Grundschuld zu Lasten des Erbbaurechts des Vereins zuzustimmen.

Gerhard Semler

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<b>ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 4210-610, Förderung des Sports</b>			
<b>Projekt: 7.42100002, TSG Söflingen, Sportopia</b>			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen	5.060.400 €	Ordentlicher Aufwand	217.500 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	202.500 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	5.060.400 €	Nettoressourcenbedarf	217.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2019</u>		2019	
Auszahlungen (Bedarf):	2.500.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	2.500.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>€</b>	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	202.500 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2020 ff</u>		ab 2020	
		im Rahmen des neuen Haushaltsplanverfahrens	15.000 €
Auszahlungen (Bedarf):	2.560.400 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.600.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

## Sachdarstellung:

### 1. Ausgangslage/Einleitung

Die TSG Söflingen 1864 e.V. ist der zweitgrößte Sportverein in Ulm und gehört zu den größten Vereinen in Baden-Württemberg.

Die TSG Söflingen 1864 e.V. verfügt über eine gute Vereinsinfrastruktur und über ein umfangreiches und modernes Vereinsangebot in allen Bereichen und Facetten. Um die erfolgreiche Arbeit des Vereins fortsetzen zu können, den Verein zukunftsfähig aufzustellen und neuen sportlichen und auch gesellschaftlichen Herausforderungen Rechnung zu tragen, hat die TSG Söflingen 1864 e.V. im Jahr 2016 das Projekt "Sportopia" in Angriff genommen. Das Bauprojekt "Sportopia", für das der Verein am 26. Oktober 2016 beim Württembergischen Landessportbund (WLSB) sowie bei der Stadt Ulm einen Zuschussantrag gestellt hat, umfasste im Wesentlichen den Neubau einer Sporthalle und verschiedener sportlich nutzbarer Räume sowie einen Veranstaltungs- und Versammlungsraum und Büroräume für die Geschäftsstelle des Vereins. Die Gesamtkosten für "Sportopia" beliefen sich dabei in 2016 auf 8,75 Mio. Euro brutto; als zuwendungsfähige Kosten der Stadt Ulm wurden damals rund 5,96 Mio. Euro brutto ermittelt.

Nach umfangreicher Beratung in den zuständigen Ausschüssen des Gemeinderates sowie im Gemeinderat selbst, wurde am 10. Mai 2017 im Gemeinderat beschlossen der TSG Söflingen 1864 e.V. für das Großbausportprojekt "Sportopia" einen Zuschuss nach den städtischen Sportförderrichtlinien sowie ein zinsgünstiges städtisches Darlehen zu gewähren. Auf die GD 083/17 und GD 177/17 wird dabei verwiesen.

Die TSG Söflingen 1864 e.V. hat sich darauf hin entschieden das Projekt "Sportopia" zu modifizieren, Flächen zu reduzieren und dieses neue Konzept dann am 13. März 2018 mit einer geänderten Planung sowie einer entsprechenden Kostenberechnung nach DIN 276 für das neue Projekt "Sportopia II" bei der Stadt Ulm vorgelegt.

Diese neuen Unterlagen waren Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates am 20. Juni 2018 für ein Förderangebot an die TSG Söflingen 1864 e.V. (vgl. GD 252/18). Das Förderangebot umfasst dabei folgende Punkte:

1. Die Stadt Ulm gewährt der TSG Söflingen 1864 e.V. für das Großbausportprojekt "Sportopia II" den Regelzuschuss von 50% der durch die Stadt Ulm als zuwendungsfähig ermittelten Gesamtkosten (förderfähiger Teil); die Deckelung bei 3 Mio. Euro brutto findet dabei keine Anwendung.
2. Die Stadt Ulm gewährt der TSG Söflingen 1864 e.V. für das Großbausportprojekt "Sportopia II" darüber hinaus einen Zuschuss als fiktive Kompensation des WLSB-Zuschusses.
3. Das Förderangebot gilt vorbehaltlich der Vorlage aller nach den städtischen Sportförderrichtlinien in der Fassung vom 1. Januar 2017 erforderlichen Nachweise und Unterlagen und steht unter dem Vorbehalt der endgültigen Bewilligung der Zuschüsse durch den Gemeinderat der Stadt Ulm.

Beschlossen wurde vom Gemeinderat zudem, dass die Großbausportprojekte durch eine Arbeitsgruppe des Gemeinderates begleitet werden. Am 15. Januar 2019 hat die TSG

Söflingen 1864 e.V. ihre Planung für den Neubau "Sportopia II" in der Arbeitsgruppe vorgestellt und die Planungen und das Konzept entsprechend erläutert.

Am 26. Februar 2019 hat der Verein dann sowohl beim Württembergischen Landessportbund (WLSB) als auch bei der Stadt Ulm einen Antrag auf Bezuschussung des Projektes "Sportopia II" gestellt.

Dem Antrag waren folgende Unterlagen beigefügt:

- Antrag auf Verlängerung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages um 30 Jahre
- Protokoll der Jahreshauptversammlung vom 12. Mai 2014
- Belegungspläne für die beiden Gymnastikräume sowie die Sporthalle (Stand 21. Februar 2019)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung, Zeitraum 2017 – 2029
- Kostenaufstellung und Berechnungsübersicht für die zuwendungsfähigen Kosten

Im Vorfeld hat der Verein der Stadt Ulm Pläne und Auflistungen - sowohl was die Räume, Flächen und die dazugehörigen Kosten, als auch die geplante Nutzung und Belegung betrifft - zur Verfügung gestellt. Die Gesamtkosten für das Projekt "Sportopia II" liegen dabei bei 7.600.000 Euro brutto.

Im Nachgang hat die TSG Söflingen 1864 e.V. am 8. März 2019 zudem ein grundsätzliches Finanzierungsschreiben eines Ulmer Kreditinstitutes vorgelegt.

Einen entsprechenden Antrag auf Baugenehmigung hat der Verein bereits im Januar 2019 gestellt; eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Der Antrag befindet sich derzeit in Bearbeitung bei der zuständigen Abteilung der Stadt Ulm.

Der Verein plant mit einem voraussichtlichen Baubeginn im Sommer 2019 und einer Fertigstellung und Inbetriebnahme Mitte 2021.

Am 16. Mai 2019 fand eine weitere Arbeitsgruppensitzung des Gemeinderates zur Erläuterung und Abstimmung der eingereichten Unterlagen statt.

Im Nachfolgenden sind einige wesentliche Informationen zur TSG Söflingen 1864 e.V. sowie zum Großbausportprojekt "Sportopia II" und zur finanziellen Unterstützung durch die Stadt Ulm entsprechend dem oben genannten Förderangebot vom 20. Juni 2018 dargestellt.

## **2. Allgemeine Informationen zur TSG Söflingen 1864 e.V.**

Stand Januar 2019 hatte die TSG Söflingen 1864 e.V. 5.658 Mitglieder, davon 1.884 Kinder- und Jugendliche. Die Mitgliederzahlen des Vereins sind seit Jahren stabil.

Der Verein ist ein Mehrspartenverein mit einem umfassenden Abteilungsangebot in allen gängigen Mannschafts- und Individualsportarten.

Die TSG Söflingen 1864 e.V. beheimatet zudem die größte Behindertensportabteilung in Ulm und stellt im Rollstuhlbasketball eine erfolgreiche Mannschaft in der 2. Bundesliga.

Hervorzuheben ist, dass die TSG Söflingen 1864 e.V. neben dem klassischen Vereinsangebot ein umfangreiches, qualitativ hochwertiges Kurs- und Gesundheitssportangebot anbietet sowie über einen Fitnessbereich verfügt.

Wie bei den meisten Mehrspartenvereinen mit Kursangebot ist die Verteilung zwischen männlichen und weiblichen Mitgliedern 50/50.

Der Großteil des Vereinssportangebotes wird am Vereinsgelände der TSG Söflingen 1864 e.V., das bereits jetzt über drei Sporthallen, verschiedene Gymnastik- und Kursräume, einen gerätegestützten Fitnessbereich und Außensportflächen für Tennis, Fußball und Leichtathletik verfügt, an der Harthäuser Straße durchgeführt.

Lediglich ein Teil des Trainings- und Spielbetriebes der Handballabteilung und ein Teil des Trainings der Basketballabteilung finden in den städtischen Hallen am Sportzentrum Kuhberg und in der Stapelhalle an der Olgastraße statt. Außerdem nutzt die TSG Söflingen 1864 e.V. die Meinloh-Halle am Klosterhof für den Trainingsbetrieb verschiedener Gruppen von Montag bis Freitag jeweils in den Nachmittags- und Abendstunden.

Die TSG Söflingen 1864 e.V. beschäftigt derzeit 24 hauptamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 14 in Vollzeit und 10 in Teilzeit. 6 dieser hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ausschließlich im Trainingsbetrieb tätig.

Der Grundjahresbeitrag der TSG Söflingen 1864 e.V. staffelt sich derzeit wie folgt:

Erwachsene	105 Euro
Ehepaare	177 Euro
Kinder/Jugendliche	48 Euro
Familien (Eltern+Kinder bis 18 Jahre)	210 Euro
Alleinerziehende (Kinder bis 18 Jahre)	115 Euro
Schüler, Studenten, FSJ, Behinderte, Versehrte, Rentner	52 Euro

Es sind je nach Sportart entsprechende Abteilungsbeiträge zu entrichten.

Der bestehende Fitnessbereich steht den Mitgliedern gegen eine Zusatzzahlung von 28 Euro monatlich für Erwachsene und 48 Euro monatlich für Ehepaare zur Verfügung.

Gesundheits- und Rehasportkurse sowie das sonstige umfangreiche Kursangebot der TSG Söflingen 1864 e.V. sind ebenso zusätzlich zu bezahlen und stehen Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern zu unterschiedlichen Konditionen offen.

### 3. Beschreibung und Nutzungskonzept des Projektes "Sportopia II"

Das Projekt "Sportopia II" umfasst im Wesentlichen den Neubau von folgenden Räumen und Funktionen in Ergänzung zu den vorhandenen Sportstätten an der Harthäuser Straße.

#### Untergeschoss

Gymnastikraum I

=> für Reha- und Gesundheitssport sowie sonstiges Kurssportprogramm

#### Erdgeschoss

Gymnastikraum II mit Frei-/Außensportbereich

=> für Reha- und Gesundheitssport sowie sonstiges Kurssportprogramm

#### Obergeschoss

Multifunktions-Sporthalle mit den entsprechenden Neben- und Funktionsräumen

=> für Behinderten- und Rollstuhlsport, Rhythmische Sportgymnastik, Ganztages schulbetreuung, Ball-/Abteilungssport, Kindersport

Die Programmfläche umfasst insgesamt 2.045 m<sup>2</sup> auf drei Geschossen. Die einzelnen Räume und Flächen sind aus der Anlage 1 ersichtlich.

Im Vergleich zum Projektentwurf "Sportopia I" verzichtet der Verein beim neuen Projekt auf die Flächen für Zwecke des Sozialraums und auf die Einrichtung eines neuen Fitnessstudios. Der Schwerpunkt und Fokus beim neuen Projekt liegt deutlich auf dem originären Vereinsportbetrieb und den Sportkursangeboten.

Aus Sicht des Vereins ist das Projekt erforderlich um die Zukunftsfähigkeit des Vereins sicherzustellen, den Verein weiterentwickeln zu können und den Anforderungen an einen modernen Sportverein gerecht zu werden sowie bereits bestehende Anfragen und Bedarfe abzudecken.

Der Verein möchte starker Partner für die Schulen und den Ganztagesbetrieb sein, sein Gesundheits- und Rehasportkursprogramm ausbauen, sein Angebot speziell für die Zielgruppe 60+ erweitern und ein qualitativ hochwertiges, abwechslungsreiches Breitensportangebot für alle Altersgruppen anbieten. Gleichzeitig soll der Verein Treffpunkt für alle Mitglieder sein und bleiben und ein zentrales Vereinsangebot an einem Ort schaffen. Um dem ganzheitlichen Ansatz Rechnung zu tragen und die Attraktivität des Vereins zu steigern soll im bisherigen Studio I nach Fertigstellung von "Sportopia II" zudem eine Physiotherapeutenpraxis und eine orthopädische Praxis angesiedelt werden.

Planskizzen für den Neubau "Sportopia II" der TSG Söflingen 1864 e.V. sind in der Anlage 2 beigefügt.

#### **4. Förderung im Rahmen der städtischen Sportförderung**

##### **Grundsätzliche Festlegungen für die Bezuschussung eines Großbausportprojektes**

In seiner Sitzung am 16. November 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Ulm einer grundsätzlichen Änderung der städtischen Sportförderrichtlinien im Bereich der investiven Sportförderung zugestimmt und die Verwaltung gleichzeitig beauftragt, die städtischen Sportförderrichtlinien entsprechend zu ändern und dem zuständigen Ausschuss zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen. Dies wurde mit der Neufassung der städtischen Sportförderrichtlinien in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Bildung und Soziales am 8. März 2017 (GD 057/17) umgesetzt. Die Richtlinie wurde dabei rückwirkend zum 1. Januar 2017 in Kraft gesetzt.

Für die Zuwendungen für Bau, Sanierung und Modernisierung von vereinseigenen Sportstätten sind zunächst die Regelungen des Abschnittes B 1 maßgeblich. Für die Großbausportprojekte wurden dabei folgende Festlegungen getroffen.

##### **a) Definition und Voraussetzungen für Großbausportprojekte nach den Sportförderrichtlinien**

- Neubau oder wesentliche Erweiterungs- und Anbaumaßnahmen an vorhandene Vereinssportanlagen
- Investition/Baukosten > 2 Mio. Euro (brutto)
- Gesamtkonzeption mit entsprechendem Nutzungskonzept und schlüssiger Begründung
- Zustimmung der Mitgliederversammlung des Vereins
- Zustimmung Stadtverband für Sport
- Anerkennung und Förderung des Projekts durch WLSB
- angemessene und erforderliche Vereinsstruktur hinsichtlich der personellen Ausstattung und der organisatorischen Struktur

- finanzielle Voraussetzungen die entstehenden Folgekosten zu tragen
- pro Sozialraum lediglich ein Großbauprojekt (gilt insbesondere für Sportvereinszentren)

Die oben genannten Voraussetzungen und Definitionen treffen auf "Sportopia II" der TSG Söflingen 1864 e.V. im Wesentlichen zu.

Der Verein beabsichtigt einen Neubau an den vorhandenen Sportstätten des Vereins an der Harthäuser Straße in Söflingen. Die Gesamtkosten für den Neubau liegen bei 7,6 Mio. Euro brutto. Eine entsprechende Gesamtkonzeption liegt vor (siehe Ziffer 2 dieser GD). Die Zustimmung der Mitgliederversammlung des Vereins ist im Protokoll der Jahreshauptversammlung vom 12. Mai 2014 dokumentiert; der Verein hat zudem in jeder Jahreshauptversammlung über den Sachstand zum Projekt berichtet. Ebenso liegt die grundsätzliche Zustimmung des Stadtverbandes für Sport e.V., der ebenso mehrfach über das Projekt beraten hat, vor.

Hier ist anzumerken, dass der Stadtverband für Sport e.V. sich - wie bei allen bisherigen Großbausportprojekten - lediglich grundsätzlich für das Projekt ausgesprochen hat, allerdings keine Empfehlung hinsichtlich der Zuschusshöhe abgegeben und zudem betont hat, dass eine Förderung nicht aus den vorhandenen Mitteln der investiven Sportförderung (PRC 4210-610, Auftrag 7.61042100090, Sachkonto 78180000, Ansatz laut Haushaltsplan in 2019 700.000 Euro) erfolgen kann, um die Förderung der anderen/kleineren Ulmer Sportvereine nicht zu vernachlässigen.

Der Württembergische Landessportbund (WLSB) hat seine Zustimmung zu diesem Projekt gegeben. Mit Schreiben vom 11. Februar 2019 hat er der TSG Söflingen 1864 e.V. seine grundsätzliche Zustimmung zum Projekt erteilt und einen Zuschuss von rund 510.000 Euro in Aussicht gestellt.

Die finanziellen Grundvoraussetzungen der TSG Söflingen 1864 e.V. können als solide bezeichnet werden. Wie aus dem in Anlage 3 auszugsweise beigefügten Jahresabschluss ersichtlich ist, ist der Verein schuldenfrei. Er verfügt zudem über ein nicht unerhebliches Barvermögen. Eine aktuelle Folgekosten-/Wirtschaftlichkeitsberechnung des Vereins ist in der Anlage 4 beigefügt. Festzuhalten ist dazu, dass sich die Betrachtung hier ausschließlich auf den Kernbereich (Hauptverein) bezieht und Abteilungsbudgets nicht mit einbezogen und berücksichtigt sind.

Wie unter Ziffer 2 ausführlich dargestellt, ist die TSG Söflingen 1864 e.V. der zweitgrößte Sportverein in Ulm und einer der größten Vereine in Baden-Württemberg. Er verfügt über einen festen hauptamtlichen Mitarbeiterstamm und professionelle Strukturen, sowohl im Bereich der Geschäftsstelle und der Verwaltung als auch im sportlichen Bereich. Im Verein sind zudem alle ehrenamtlich zu besetzenden Posten fest vergeben; dies gilt sowohl für die Vorstandschaft, die seit mehreren Jahren den Verein führt, als auch die Leitung der jeweiligen Abteilungen des Vereins. Die Mitgliederzahlen der TSG Söflingen 1864 e.V. sind seit Jahren stabil bzw. kontinuierlich leicht steigend.

Ein anderes Großbausportprojekt ist im Sozialraum Weststadt/Söflingen nicht gegeben und auch nicht zu erwarten.

#### **b) Berechnungsmethode für Großbausportprojekte nach den städtischen Sportförderrichtlinien**

Nach den städtischen Sportförderrichtlinien ist für die Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten zunächst eine Zuordnung der Kosten zu den geplanten Räumlichkeiten vorzunehmen und anhand von Belegungsplänen zu prüfen wie die Räumlichkeiten belegt und genutzt werden.

Dadurch kann je Räumlichkeit der Anteil der förderfähigen Kosten berechnet werden. Maßgeblich ist immer, dass die Kosten dem originären Vereinssportbetrieb zugeordnet werden können.

Herausgenommen werden dabei Nutzungen, die den wirtschaftlichen Bereich (unternehmerische Tätigkeit) betreffen.

In Summe ergeben sich daraus die zuwendungsfähigen Gesamtkosten, die die Grundlage für den städtischen Zuschuss darstellen.

In Anwendung der beschriebenen Berechnungsmethode zur Festlegung der zuwendungsfähigen Kosten ergibt sich für das Projekt "Sportopia II" folgendes Ergebnis:

**Gesamtkosten brutto: 7.600.000 Euro**

**davon berechnete anteilige Kosten originärer Vereinssportbetrieb und damit zuwendungsfähig brutto: 6.962.920 Euro**

Eine detaillierte Aufstellung der Räume mit den jeweiligen Kosten sowie der entsprechenden Kostenzuordnung sind in der Anlage 1 beigefügt.

Die Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten muss aus Sicht der Verwaltung zwingend die Grundlage für den städtischen Zuschuss sein, da diese den sportlichen Teil des Projektes abbilden. Alle anderen Teile sind im Wesentlichen dem wirtschaftlichen Bereich oder anderen sportfremden Bereichen zuzuordnen und stellen den nicht-sportlichen Bereich dar. Dies ist insbesondere auch deshalb wichtig, weil diese Kosten durch die Stadt Ulm im Rahmen der Sportförderung nicht bezuschusst werden können.

Die **zuwendungsfähigen Kosten** für das Großbausportprojekt "Sportopia II" belaufen sich damit auf **max. 6.962.920 Euro brutto**.

#### **c) städtischer Zuschuss nach den städtischen Sportförderrichtlinien und entsprechend Förderangebot**

Wie einleitend dargestellt, hat der Gemeinderat der Stadt Ulm in seiner Sitzung am 20. Juni 2018 für das Großbausportprojekt "Sportopia II" ein konkretes Förderangebot beschlossen, welches sowohl einen Regelzuschuss in Höhe von 50% der als zuwendungsfähig ermittelten Gesamtkosten (förderfähiger Teil) ohne Deckelung des Zuschusses bei max. 3. Mio. Euro (brutto), als auch die Gewährung eines Zuschusses als fiktive Kompensation des WLSB-Zuschusses vorsieht.

Auf Grundlage dieses Beschlusses und der vorliegenden Unterlagen ergibt sich folgende Zuschussberechnung:

Zuwendungsfähige Kosten	6.962.920 Euro brutto
Regelzuschuss Stadt Ulm davon 50% (ohne Deckelung)	3.481.460 Euro brutto
Kompensation fiktiver WLSB-Zuschuss (30% zuwendungsfähigen Kosten abzgl. 510.000 Euro)	1.578.876 Euro brutto

Der **Gesamtzuschuss** der Stadt Ulm für den sportlichen Teil des Projektes "Sportopia II" beträgt damit **max. 5.060.336 Euro brutto**.

Der Eigenanteil des Vereins an den zuwendungsfähigen Kosten liegt mit 1.392.584 Euro brutto bei 20%; der Eigenanteil des Vereins am Gesamtprojekt liegt mit 2.029.664 Euro brutto bei 27%.

Der Zuschuss wird per Zuwendungsbescheid mit entsprechenden Nebenbestimmungen und Regelungen an die TSG Söflingen 1864 e.V. im Rahmen der städtischen Sportförderung und der Sportförderrichtlinien bewilligt. Mit dem investiven Zuschuss ist

eine finanzielle Unterstützung der Betriebskosten abgegolten; ein Anspruch auf Bezuschussung des laufenden Betriebes besteht nicht.

In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Zuschuss brutto abzüglich der entsprechenden Vorsteuerabzugsberechtigung des Vereins, die im Rahmen der Abrechnung final vorzulegen ist, bewilligt wird.

Eine detaillierte Berechnungsübersicht ist in der Anlage 5 beigefügt.

Zur Absicherung des städtischen Zuschusses wird zu Gunsten der Stadt Ulm ein Grundpfandrecht (Grundschuld) am Erbbaurecht im Grundbuch eingetragen.

## 5. Finanzierung

### a) Finanzierung des städtischen Zuschusses

Für die Förderung von investiven Maßnahmen nach den städtischen Sportförderrichtlinien sind bei PRC 4210-610, Auftrag 7.61042100090 (Kleinmaßnahmen Förderung des Sports), Sachkonto 7818000 (Investitionszuschüsse an den übrigen Bereich) im Haushaltsplan 2019 Mittel in Höhe von 700.000 Euro veranschlagt. In der mittelfristigen Finanzplanung sind ab 2020 pro Haushaltsjahr 1 Mio. Euro vorgesehen. Die Mittel müssen für alle Maßnahmen der Ulmer Sportvereine nach den Sportförderrichtlinien ausreichend sein und sind gleichmäßig zu verwenden. Eine Verwendung für lediglich eine Maßnahme, unabhängig davon dass diese hier ohnehin nicht ausreichend wäre, ist deshalb nicht möglich.

Für die Bezuschussung des Großbausportprojektes der TSG Söflingen 1864 e.V. sind deshalb im Haushalt 2019 sowie in der Finanzplanung bis 2021 bei Projekt 7.42100002 TSG Söflingen, Sportopia Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 5,1 Mio. Euro vorgesehen. Die Mittel sind derzeit wie folgt veranschlagt:

<b>Projekt 7.42100002 TSG Söflingen, Sportopia</b>	
Haushalt 2019	2.500.000 Euro
Haushalt 2020	2.000.000 Euro
Haushalt 2021	600.000 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>5.100.000 Euro</b>

Wie oben dargestellt beläuft sich der berechnete Zuschuss auf insgesamt rund 5,06 Mio. Euro brutto; die veranschlagten Haushaltsmittel sind damit ausreichend.

Die Abschreibungen in Höhe von 202.500 Euro p.a. entsprechen dabei der Zweckbindung des Zuschusses auf 25 Jahre.

### b) Finanzierung und Wirtschaftlichkeitsberechnung des Vereins

#### Investitionskosten

Eine Kostensteigerung kann im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden. Die derzeit sehr gute Baukonjunktur (Nachfrage übersteigt Angebot) erhöht den Preis für Bauleistungen erfahrungsgemäß. Der Verein plant mit einem Bauträger, der sich zur schlüsselfertigen Errichtung der Immobilie verpflichtet. Zur Risikominimierung plant der Verein den Abschluss eines Generalübernehmervertrags, der für die schlüsselfertige Herstellung des Gebäudes einen pauschalen Festpreis in Höhe von 7.600.000 Euro vorsieht. Trotz dieser für den Verein risikominimierenden Vereinbarung verbleiben Kostenrisiken, die der Verein tragen muss.

## Finanzierung

Gesamtkosten	7.600.000 Euro (brutto)
Zuschüsse	
- Stadt Ulm	5.060.336 Euro (brutto)
- WLSB	510.000 Euro (brutto)
Eigenanteil Verein	2.029.664 Euro (brutto)

Für den Eigenanteil sieht der Verein eine Finanzierung über Eigenmittel in Höhe von rund 260.000 Euro sowie ein entsprechendes Bankdarlehen vor. Für die Zwischenfinanzierung des WLSB-Zuschusses ist ebenso ein Bankdarlehen vorgesehen.

Ein indikatives Term-Sheet einer Ulmer Bank mit den entsprechenden Beträgen und Konditionen liegt vor; die Bestätigung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Gremien der Bank. Als Sicherheit fordert die Bank eine erstrangige Grundschuld auf dem zu finanzierenden Objekt in Finanzierungshöhe.

Nach den vorliegenden Unterlagen kann der Eigenmitteleinsatz von der TSG Söflingen 1864 e.V. bestritten werden; der Verein verfügt über ein entsprechendes Barvermögen bzw. die Eigenmittel sind für Ausgaben für Vorplanungen (Planer, Gutachter, Baugenehmigungsverfahren) bereits angefallen und bezahlt. Festzuhalten ist in dem Zusammenhang, dass der Verein so gut wie schuldenfrei ist. In der Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2017 sind Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt rund 36.000 Euro ausgewiesen.

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

Festzuhalten ist zunächst, dass sich die Betrachtung hier ausschließlich auf den Kernbereich (Hauptverein) bezieht und Abteilungsbudgets nicht mit einbezogen und berücksichtigt sind. Die Grundlagen für die Darstellung sind die Ist-Zahlen des Hauptvereins aus dem Jahr 2018.

### Einnahmen

Der Verein plant mit einer kontinuierlichen Einnahmensteigerung. Bis ins Jahr 2029 sind zusätzliche Einnahmen in Höhe von insgesamt rund 226.000 Euro vorgesehen. Der Einnahmewachstum ergibt sich dabei im Wesentlichen aus Steigerungen bei den Mitgliedsbeiträgen sowie zusätzlichen Einnahmen im Sportkursbetrieb. Dabei werden die Steigerungen sowohl durch zusätzliche Mitglieder als auch durch eine Erhöhung der Beiträge erzielt werden.

Dadurch, dass das Angebot der TSG Söflingen 1864 e.V. durch die zusätzlichen Räume deutlich erweitert wird und davon auszugehen ist, dass dieses Angebot auch nachgefragt wird (beispielsweise bestehen bereits jetzt Wartelisten für verschiedene Kurse und Angebote), ist eine Steigerung der Einnahmen durch zusätzliche Mitgliedschaften grundsätzlich zu erwarten. Anzumerken ist hier, dass die Steigerung der Mitgliedsbeiträge mit jeweils zusätzlichen Einnahmen von 5.250 Euro pro Jahr durch neue Mitglieder moderat angesetzt ist. Beitragserhöhungen in einem Zeitraum von 10 Jahren sind zudem als realistisch anzusehen und sind ab 2023 mit 40.000 Euro pro Jahr veranschlagt. Im Sportkursbereich wird mit zusätzlichen Einnahmen von 37.500 Euro gerechnet. Ob die getroffenen Annahmen vollumfänglich eintreffen werden, ist schwer zu prognostizieren, insofern besteht hier ein entsprechendes Risiko.

Zudem sind zusätzliche Mieteinnahmen durch Vermietung von Räumen an Physiotherapeuten und einen Orthopäden geplant. Die Einnahmen hängen davon ab, ob die Räume zu den genannten Konditionen vermietet werden können und das Angebot

der Praxen nachgefragt wird. Kalkuliert wird mit Einnahmen bis zu maximal 22.800 Euro p.a. Feste Verträge oder schriftliche Absichtserklärungen liegen nicht vor, allerdings gibt es potentielle Interessenten und erste Gespräche. Sofern eine Vermietung nicht oder nicht vollumfänglich stattfinden kann, fehlen hier entsprechend Einnahmen.

Alle anderen Ansätze im Bereich der Einnahmen bleiben konstant und werden nicht gesteigert.

#### Ausgaben

Bei den Ausgaben wird in der Planung ähnlich verfahren wie im Einnahmebereich. Auch hier werden als Grundlage die Ist-Zahlen aus 2018 herangezogen. Im Gegensatz zu den Einnahmen werden die Ausgaben für Personal, Sozialversicherung, Betriebskosten sowie Abgaben und Versicherungen jährlich prozentual leicht gesteigert. Daraus ergeben sich bis ins Jahr 2029 zusätzliche Ausgaben in Höhe von rund 228.000 Euro.

Separat dargestellt sind die zusätzlichen durch den Neubau verursachten Kosten. Dies sind zum Einen die Ausgaben für die Rückführung des Bankdarlehens. Die im Termsheet genannten Konditionen bezüglich Zins und Tilgung für den Eigenanteilkredit mit jährlich 96.800 Euro finden sich hier entsprechend wieder.

Ab Inbetriebnahme des Gebäudes sind zudem zusätzliche Betriebskosten mit 40.000 Euro ab 2022 veranschlagt; eine prozentuale Steigerung der Kosten p.a. findet hier nicht statt. Ab 2022 sind weitere 30.000 Euro p.a. für die Instandhaltung bzw. entsprechende Instandhaltungsrücklagen veranschlagt. Der Etat der TSG Söfingen 1864 e.V. wird durch das Projekt "Sportopia II" mit jährlich zusätzlich rund 235.000 Euro belastet.

#### Fazit

Abschließend ist festzuhalten, dass die Ausgaben, auch mit dem Neubau, durch die Einnahmen gedeckt werden können; die Planung weist jährlich bis 2029 jeweils einen Überschuss aus. Damit die Planung so auch eintritt, ist maßgeblich, dass die Prognosen im Bereich der Beiträge (Mitgliedschaften, Sportbereich) eintreten und bei den Ausgaben keine extremen Steigerungen, beispielsweise im Bereich der Energie- und Verbrauchskosten oder unvorhergesehen große Reparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand, auftreten. Hinsichtlich der Bestandsgebäude ist anzumerken, dass die TSG Söfingen 1864 e.V. an allen bestehenden Gebäuden und Anlagen in der Vergangenheit immer kontinuierlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt hat, um die Liegenschaften in einem guten Zustand zu erhalten. Akuter Sanierungsbedarf oder Sanierungsstau besteht hier nicht.

## **6. Erbbaurecht**

Zu Gunsten der TSG Söfingen 1864 e.V. bestehen Erbbaurechte an verschiedenen städtischen Grundstücken. Auch für das Grundstück auf dem "Sportopia II" gebaut werden soll, besteht bereits ein Erbbaurecht. Der Verein hat die Verlängerung der bestehenden Erbbaurechte um 30 Jahre beantragt und die Stadt Ulm hat der TSG Söfingen 1864 e.V. die Verlängerung der Erbbaurechte bis 31. Dezember 2049 bereits schriftlich bestätigt.

Der Vorgang befindet sich derzeit in der Abwicklung und Umsetzung. Wesentliche Regelungen im Vertrag sind dabei:

- Laufzeit 30 Jahre
- Zweck: Errichten und Haben des Sportgebäudes "Sportopia II"
- Vereinbarung zur Unterhaltung/Instandhaltung

- Regelungen zum Heimfall
- Bauverpflichtung
- Erbbauzinsanpassung

Zur Absicherung des oben genannten Kredites in Höhe von 1.832.000 Euro verlangt die Bank eine Sicherheit in Form einer erstrangigen Grundschuld in Finanzierungshöhe. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag sieht vor, dass die Stadt Ulm als Grundstückseigentümerin ihre Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechtes mit Grundpfandrechten erteilen muss.