

Zwei Vereine, ein Gedanke

Sportstättenbau Werdegang des Projektes „Sportmeile Roßtal“, das auch auf der Fachmesse bau@blsv am 16. März zum Thema „Umsiedlung von Sportstätten“ vorgestellt wird.

Am Anfang kämpften die Roßtaler Vereine, der TUSPO und der TV, noch alleine. Jeder für sich, mit geringen finanziellen Mitteln und sanierungs-/erweiterungsbedürftigen Sportanlagen. Die ersten Beratungsgespräche und Entwurfsplanungen für eine neue Halle wurden durch den Turnverein bereits im Jahr 2010 mit dem BLSV für einen späteren Förderantrag besprochen. Am Ende dieser Gespräche blieben zu viele Fragen offen und der Verein wurde darum gebeten, das Thema neue Sportstätten in Roßtal in einer großen Runde mit dem TUSPO und der Markt-gemeinde zu besprechen.

Bei den folgenden Gesprächen (im Jahr 2012) wurde schnell klar, dass hier etwas Größeres als eine Dreifach-Sporthalle für den einen und einem dritten Rasenspielfeld für den anderen Verein entstehen könnte. Alle Beteiligten stellten ähnliche Sorgen fest: fehlende freie Nutzungszeiten, sanierungsbedürftige Sporthallen und Gebäude, fehlender Platz und keine Erweiterungsmöglichkeiten an den vorhandenen Standorten. Der Markt Roßtal wollte den Sport unbedingt unterstützen, aber parallel auch den Ort mit neuen, zentralen Bau-gebieten weiterentwickeln. So konnten Einzelprojekte nicht der richtige Lösungsansatz sein.

Der gemeinsame Gedankenaustausch und Blick über den Teller- rand hinaus schien der Schlüssel zur nachhaltigen Entwicklung der Sportstättenlandschaft in Roßtal zu sein.

Nachdem keiner der Beteiligten seine Ziele alleine erreichen konnte, war klar, dass nur ein gemeinsames Projekt zielführend sein würde. Der Plan stand: Die Vereine überlassen der Gemeinde ihre Liegenschaften für eine spätere Wohnbebauung. Der Verkaufserlös fließt in den Bau des neuen Sportzentrums ein. Die Vereine gründen zur Projekt- abwicklung eine GbR. Mit der

Markt-gemeinde schließen sie einen Koopera- tionsvertrag, in dem sie sich verpflichten, die Breitensportversorgung der Bevölkerung zu ga- rantieren. Im Gegenzug stellt die Gemeinde die benötigten Flächen in Erbpacht zur Verfügung und übernimmt den Teil der Kosten, der nicht durch Grundstücksverkauf und staatlichen Zu- schuss gedeckt ist (ca. 1/3 der Gesamtkosten).

Unter Berücksichtigung der aus Vereins- sicht künftig notwendigen Sportstätten wurde von der Markt-gemeinde Anfang 2012 eine erste Konzeptstudie in Auftrag gegeben. Darin wurde für ein Sportgelände mit zwei Rasen- spielfeldern und einem Kunstrasenspielfeld, drei unterschiedlich großen Sporthallen mit Betriebsräumen und einer Beach-Sport-Anlage mit einem Kostenansatz von ca. 9,4 Millio- nen Euro gerechnet. Diese Summe wurde als Basis für alle weiteren Budgetplanungen fest- geschrieben. Im Anschluss folgten Bürger- versammlungen und Vereins-Mitgliederver- sammlungen, die allesamt positiv ausfielen. Der Marktrat fasste im Eiltempo einen ersten Grundsatzbeschluss, in dem er sich, trotz ein- zelner Bedenken, für das Projekt „Sportmeile Roßtal“ aussprach. Damit war Ende 2012 der finale Grundstein für das Projekt gelegt.

Noch Ende 2013 wurden die Planungslei- stungen für die Objekt- und die Freianlagenpla- nung europaweit ausgeschrieben, für die Ab- wicklung der Koordinationsaufgaben und der Durchführung von Ausschreibungen und Ver-



bayern
sport

kompakt

Das Projekt im Überblick

Vereinssteckbrief

- Verein: TSV Roßtal
(verschmolzen aus TUSPO und TV)
- Mitgliederzahl: 1900
- Sportarten: Fußball, Handball, Judo, Turnen, Laufen, Klettern, Tischtennis, Tanz, Volleyball, Basketball, Badminton, Fitness
- Standort/Region: Landkreis Fürth/Mittelfranken
- Ansprechpartner: Herr Erdorf/Herr Kittler/
Herr Peipp
- Website: www.tv-rosstal.de,
www.tusporosstal.com
(Die neue TSV-Website wird derzeit erstellt.)

Projekt-daten

- Projektvorstellung: Neubau eines vereins- eigenen Sportzentrums, bestehend aus
- Gebäudekomplex mit 3 unterschiedlich großen Sporthallen, Gaststätte, Kegelbahn
- Außenanlagen mit 2 Rasenspielfeldern, Kunstrasenplatz, Beachanlage

- Geplanter Kostenrahmen 2012: 9,4 Mio €
- Kostenverteilung Ist-Stand:
Hochbau 4,9 Mio €
Außenanlagen 2,5 Mio €
Ausstattung 0,6 Mio €
Baunebenkosten 1,6 Mio €
Sonstiges 0,2 Mio €
Fertigstellungskosten 2019: 9,8 Mio €
- Zeitrahmen: Projektierung, Planung, Genehmigung ca. 7 Jahre (2010–2017); Bauzeit ca. 1,5 Jahre (Mai 2017–Herbst 2018)

Projekt-ablauf

- 2010/2011: Erstgespräche mit dem BLSV
- Jan. 2012: Kick-Off-Gespräch Vereine/Markt Roßtal
- Juli 2012: 1. Bürgerversammlung (Präsentation Konzeptstudie)
- Okt. 2012: Mitgliederversammlungen Vereine zum Projekt

- Nov. 2012: Marktrat fällt Grundsatzbeschluss zum Projekt Sportmeile
- Juli 2013: Vereine gründen GbR Sportmeile Roßtal
- Ende 2013: europaweite Ausschreibung der Planung
- Juli 2014: Unterzeichnung Kooperationsvertrag Vereine/Markt
- Aug. 2015: Abschluss der Entwurfsplanung, Einreichen Förderantrag beim BLSV
- Sept. 2015: Einreichen Antrag auf Vorbescheid beim Landratsamt
- Sept. 2016: Erteilen der Baugenehmigung durch Landratsamt
- Nov. 2016: vorzeitiger Maßnahmenbeginn durch BLSV erteilt
- Jan. 2017: Veröffentlichung der Ausschreibungen
- Mai 2017: Baubeginn
- Juli 2018: Neugründung TSV Roßtal, Aufnahme in BLSV (Löschung Altvereine)
- Sept. 2018: Einweihung Sportmeile



gaben wurde ein externer Projektsteuerer angefragt und beauftragt. Die Planer wurden Anfang 2014 beauftragt, die Konzeptplanung mit der ersten Kostenermittlung war Mitte 2014 fertiggestellt. Parallel zur Vorentwurfsplanung hat der Markt Roßtal Ende 2014 das Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan eingeleitet.

Mehrere öffentliche Einsprüche und Wiedervorlagen zu diesen Plänen erschwerten und verzögerten dabei den Fortschritt um einige Monate. Im August 2015 waren die Genehmigungsverfahren und die Entwurfsplanung abgeschlossen. Die Anträge auf Vorbescheid für den Bau und Förderung durch den BLSV konnten eingereicht werden. Nach Erhalt des positiven Vorbescheides vom Landratsamt (Ende 2015) konnte Anfang 2016 der komplette Bauantrag gestellt werden. Gleichzeitig begann die Ausführungsplanung, damit sofort nach Baugenehmigung die Vergaben der einzelnen Lose beginnen konnten. Die Baugenehmigung erfolgte nach Einsprüchen erst im September 2016. Kurz darauf kam vom BLSV die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn,

sodass Anfang 2017 die Auftragsvergaben erfolgen konnten.

Vorangegangen war ein stetiger kostenorientierter Optimierungsprozess, nachdem erste Kostenschätzungen deutlich über dem vereinbarten Budgetrahmen von 9,4 Millionen Euro lagen. Einige Planungsrounds später war dann das Ziel erreicht: ein Entwurfsplan, der hinsichtlich sportlicher Ausstattung, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit (PV-Anlage, Regenwassernutzung, LED-Beleuchtung etc.) allen Ansprüchen genügte, aber gleichzeitig den Budgetrahmen einhielt. Gespart wurde unter anderem durch Verzicht auf teure Gebäudekosmetik, abgehängte Decken, Lüftungsanlagen, eine Tribüne in den Außenanlagen, durch Einsatz von Industrie- statt Massivbauweise und vieles mehr. Insgesamt wurden die Baukosten durch diese Maßnahmen gegenüber dem Erstentwurf um ca. 1,4 Millionen Euro gesenkt.

Im Mai 2017 konnte dann der Baustart verkündet werden. Bedingt durch die langwierigen Verzögerungen von ca. zwei Jahren, mit Preissteigerungen im Bauwesen von ca. drei Prozent pro Jahr und nachträglich gefor-

derten behördlichen Zusatzaufgaben wurden die Fertigstellungskosten des Projekts um ca. eine halbe Million Euro nach oben verschoben. Ohne die oben genannten Effekte lag das Projekt bei Fertigstellung exakt im geplanten Kostenrahmen. Voraussetzung dafür war eine gute Planung und Kostenrechnung, ständige Kostenverfolgung, Transparenz und absolute Kostendisziplin bei allen Beteiligten – Bauherr, Planer, Projektsteuerer, kommunales Kontrollgremium.

Die Sportmeile wurde im Herbst 2018 zur Nutzung übergeben und wird nach aktueller Kalkulation bei ca. 9,8 Millionen Euro Gesamtkosten landen. Bis zur geplanten Projektabschlussrechnung im September 2019 sind nur noch vereinzelte Abnahmen und kleinere Restarbeiten auszuführen. Es bewahrheitete sich der für alle Bauprojekte geltende Ansatz, dass man in der frühen Planungsphase wissen muss, was man will, um ausufernde Kosten zu vermeiden. Dass dies gelingen kann, hat das Projekt „Sportmeile Roßtal“ gezeigt.

„Das Projekt Sportmeile Roßtal lebte vom Momentum. Es kamen viele Dinge zusammen, die mit professioneller Herangehensweise aller Beteiligten aus einer Vision ein konkretes Projekt werden ließen.“ So resümierte die aktuelle Vorstandschafft nach Fertigstellung den Spirit des Projektes.

Der neue TSV Roßtal

Ein weiteres Kapitel des Projektes „Sportmeile Roßtal“ begann, nachdem 2012 der Marktgemeinderat und die Mitgliederversammlungen dem Plan des Neubaus zugestimmt hatten. Stimmen zu einer möglichen Vereinsfusion wurden laut, da sich die Vereine nach Errichtung der Sportmeile keinen getrennten Anlagenbetrieb vorstellen konnten. Das Fernziel Vereinsfusion, was bereits mehrfach Thema der Abstimmungsgespräche und Empfehlung des BLSV war, wurde gesteckt.

Die Idee wurde von Mitgliedern beider Vereine sehr schnell aufgegriffen. Ohne Zutun der Vereinsführungen, jedoch befeuert vom Projekt Sportmeile, begannen sie auf Gruppen- und Mannschaftsebene sowie generationsübergreifend punktuell zusammenzuarbeiten. Gleichzeitig lebte die Vorstandsebene mit ihrer jahrelangen, intensiven, gemeinsamen Projektarbeit und ihrem grundsätzlich gemeinsamem Auftreten und Handeln nach innen und außen die Fusion „von oben“ vor.

So gelang es lange vor der formalen Fusion, die unterschiedlich gewachsenen Vereinskulturen und -strukturen ohne Brüche zusammenzuführen und auch die meisten der anfangs noch vorhandenen Skeptiker zu integrieren. Als die Vorstände dann 2017 beschlossen, die Vereine zu verschmelzen, rannten sie bei ihren Mitgliedern offene Türen ein. So überraschte es nicht, dass die Zustimmungquote bei außerordentlichen Mit-

gliederversammlungen im Frühjahr 2018 mit 89 % bzw. 100 % (!) in beiden Vereinen überwältigend war.

Ein wesentlicher Faktor war dabei, dass beide Vereine immer als gleichberechtigte Partner agierten. Deshalb wurde die umgangssprachlich „Fusion“ genannte Vereinigung in der rechtlichen Form einer „Neugründung durch Verschmelzung“ vollzogen. Dabei gibt es keinen aufnehmenden Verein, der dann alleine fortbesteht, sondern einen neuen Verein, zu dem die beiden bestehenden verschmelzen.

Etwas unterschätzt hatten die Verantwortlichen allerdings den nötigen Aufwand. Die wöchentlichen Projektsitzungen nehmen mittlerweile nach Durchführung des Neubaus deutlich mehr als die vorgesehenen 60 Minuten jeden Freitag in Anspruch. Aber der Einsatz lohnt sich – seit Neugründung und Inbetriebnahme der Sportmeile hat der Verein über 200 Eintritte zu verzeichnen. Die neuen Sportanlagen sind bereits jetzt ausgelastet, sogar an den Wochenenden.

Schlüssel zum Erfolg waren hohes ehrenamtliches Engagement verbunden mit professioneller Vorgehensweise. Transparenz und eine permanente Kostenkontrolle im Projekt sorgten für eine breite Zustimmung in der Öffentlichkeit, in den Vereinen und bei den kommunalen Entscheidungsträgern. Die Realisierung der Sportmeile gelang, weil alle Beteiligten gemeinsam und einvernehmlich zusammenarbeiteten.

Schritte zur Verschmelzung

Motivation

- Gemeinsames Projekt Sportmeile

Einstieg

- Workshops entwickeln vereinsübergreifend:
 - Leitbild
 - Struktur und Organisation

Vorbereitung

Organisation:

- Arbeitsgruppen bilden zu den Themen:
 - Satzung
 - Finanzordnung
 - Öffentlichkeitsarbeit/Marketing
- Steuer-/Finanzwesen
 - Finanzamt, Liegenschaften, Bilanzierung
- Rechtsangelegenheiten/Notar
 - Überlegung Fusion/Verschmelzung?
 - Verträge
 - Rechtssichere Abwicklung

Umsetzung

- Mitgliederversammlungen
- Neuordnung Mitgliedsbeiträge
- Zusammenführung Mitglieder/Mitgliederverwaltung
- Zusammenführung Bilanzen/Bestände
- Sportbetrieb/Mannschaften im Spielbetrieb melden
- Neuaufnahme BLSV/Fachverbände
- Neue Kontaktdaten/Konten für Geschäftsbeziehungen

Zeitraumen

- 4 Jahre