Gelungenes Großprojekt

bayern sport Interview

Sportstättenbau Heinz Krötz, Präsident des Post SV Augsburg, über den Werdegang des neuen Sport- und Gesundheitszentrums

Bei der diesjährigen Fachmesse bau@blsv in Ingolstadt war die „Umsiedlung von Sportstätten" ein Schwerpunktthema. Im Rahmen der Vortragsreihe „Vereine erzählen ihre Story" berichteten drei Vereine über ihre Erfahrungen bei durchgeführten Umsiedlungs-Projekten. Darunter auch der Post SV Augsburg, dessen Präsident Heinz Krötz im folgenden Interview das Großprojekt „Sport- und Gesundheitszentrum" vorstellt:

bayernsport: *Herr Krötz, stellen Sie Ihren Verein kurz vor.*

Heinz Krötz: Bei dem 1927 gegründeten Post SV Augsburg handelte es sich bisher um einen Mehrspartenverein, der in den meisten traditionellen Sportarten wie Gymnastik, Judo, Fußball, Kegeln, Schießen oder Tennis breitensportorientiert auftrat. Nur im Handball, Schwimmen oder Tischtennis (unter anderem 1. und 2. Bundesliga) gab es leistungsorientierte Ansätze und Traditionen, die aber alle nur schwer zu finanzieren waren.

bayernsport: *Was war der Anlass für Ihr Projekt?*

Krötz: Der Verein hatte zur Jahrtausendwende rund 3000 Mitglieder. Durch den Wegfall einiger Schwimmbäder bei der Stadt Augsburg, durch die Postreform, einem völlig veränderten Mitgliederverhalten – traditionelle Sportangebote waren einfach out – und einer renovierungsbedürftigen Sportanlage setzte ein Mitgliederschwund ein, der dem Post SV jeglichen finanziellen Spielraum nahm.

bayernsport: *Wie war die Ausgangslage?*

Krötz: Ein Verbleib auf dem bisherigen Areal scheiterte im Wesentlichen aus fünf Gründen:

1. Eine Sanierung des Vereinsheims stand nach Expertenmeinungen in keinem Verhältnis zu einem nach neuesten ökologischen und ökonomischen Erkenntnissen gebauten Ersatzbau.

2. Für die im Osten der Stadt gelegene und vorhandene Tennisanlage, einschließlich des dazugehörigen separaten Tennisheims, bestand kein Bedarf mehr. Eine Umwidmung, ein Umbau, gegebenenfalls ein Neubau einer Einfach-Halle, denn mehr wäre flächenmäßig nicht möglich gewesen, hätte den vorhandenen Lärmemissionsbestandsschutz aufgehoben und Nachbarschaftsklagen geradezu herausgefordert.

3. Das knapp 38.000 Quadratmeter große Gelände hätte komplett neu umzäunt werden müssen.

4. Die vorhandenen Spielfelder hatten mittlerweile verdichtete Drainagen. Die hierfür erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, insbesondere für unser Nebenspielfeld, beliefen sich in einer ähnlichen Größenordnung wie bei einer Neuanlage.

5. Ein Verkauf des Areals, zum Beispiel an die Stadt Augsburg, mit einer anschließenden Erbpachtregelung hätte aufgrund des vorhandenen Flächennutzungsplanes nur einen marginalen Ertrag geliefert. Damit hätten wir bei weitem nicht die finanzielle Grundlage für ein innovatives, zukunftsorientiertes und nachhaltiges Projekt schaffen können.

Aufgrund dessen wurden bereits im Jahr 2010 erste Ideen und Planungen im Zusammenhang mit einem völlig neuen Sportkonzept angestrebt.

bayernsport: *Welches Leitbild wurde entwickelt?*

Krötz: Als Leitbild wurde der Slogan aufgegriffen: „Ein Verein zwischen Trend und Tradition". Wir mussten uns einerseits von kostenintensiven Sportangeboten trennen – zum Beispiel haben wir bei Fußball eine Kooperation mit einem befreundeten Verein fokussiert, da die Unterhaltskosten für eigene Fußballfelder ohne öffentliche Hand alleine nicht finanzierbar sind. Sportarten, die eine durchgängige „Überalterung" signalisiert haben – zum Beispiel gab es in Augsburg mit rund 300.000 Einwohnern gerade noch etwa 700 Keglerinnen und Kegler, deren Durchschnittsalter bei über 56 Jahren lag – haben wir in unseren Planungen nicht weiter berücksichtigt.

Andererseits wollten wir in zukunftsorientierte Sportangebote investieren und haben deshalb Trends, Meinungsumfragen und Erkenntnisse der kommunalen Sportentwicklung einfließen lassen. Darüber hinaus haben wir über mehrere Jahre Sportflächenentwicklungsplanungen anderer Städte gesichtet und Projekte anderer Vereine berücksichtigt. Best practice war dabei ein wesentliches Stichwort.

bayernsport: *Auf welcher Grundlage wurde das Konzept entwickelt?*

Krötz: Wir hatten natürlich durch den Verkauf unseres Anwesens eine gute finanzielle Basis. Durch vorliegende Erkenntnisse der Sportflächenentwicklung, Bevölkerungspotenziale, zukünftige Einwohnerentwicklung, einhergehend mit einer Wettbewerbsbetrachtung und vielen möglichen Kooperationen konnten wir einen Businessplan aufstellen, der neben den öffentlichen Zuschussgebern auch die Geldinstitute überzeugte.

bayernsport: *Welche organisatorischen Abläufe waren zu bewältigen?*

Krötz: Da der Großteil unserer Vorstandschaft im professionellen Projektmanagement beruflich unterwegs war, hatten wir natürlich schon primär gute Voraussetzungen. Mein berufliches Engagement im Stadien- und Arenenbau verhalf uns darüber hinaus auch zu einer differenzierten Bewertung. Durch die Beteiligung am Neubau der Augsburger Fußball-Arena konnten wir auch für unser Projekt die dort tätigen Architekten und Projektverantwortlichen gewinnen und vom ersten Tag an mit involvieren.

bayernsport: *Wie ist Ihr Projekt verlaufen?*

Krötz: Bereits im Jahr 2012 wurde die Realisierbarkeit des Projektes dem Gesamtvorstand (Vorstand plus elf Abteilungsvertreter) diskutiert und dem Präsidiumsbeirat vorgestellt. Zu diesem Zeitpunkt waren unsere ersten Standortoptionen bereits Geschichte und es liefen

Verhandlungen seitens der Stadt Augsburg, ganz in der Nähe unseres heutigen Neubaus, ein eigenes Grundstück von Privatleuten zu erwerben. Hier gab es bereits seit 25 Jahren einen genehmigten Bebauungsplan für ein Sportareal.

Im März 2013 wurden in der Mitglieder- und Delegiertenversammlung dann schon die ersten Gedanken, Visionen und mutmaßlichen Finanzierungen anhand einer 94-seitigen Power-Point-Präsentation vorgestellt. Im Vorfeld dazu fanden die ersten Gespräche mit dem BLSV statt. Diese Versammlung erteilte dem Vorstand einstimmig den Auftrag, einen Ersatzbau zu forcieren und zu realisieren.

Im Jahr 2014 begannen dann unsere sportwissenschaftlichen Recherchen und es wurden erste Referenzprojekte besucht. 2015 wurden drei in Frage kommende Standorte der Mitgliederversammlung und für jeden Einzelnen erste Planungen vorgestellt.

Als im Jahr 2016 dann die Standortfrage endlich geklärt werden konnte, wurden auch die Anträge an den BLSV und die Stadt Augsburg gestellt. Für den nunmehr elften und finalen Standort war aufgrund der bereits jahrelang geführten Gespräche und der dort bereits grundsätzlich vorhandenen Baugenehmigung für Gewerbe der eigentliche Bauantrag, der durch das Architekturbüro gestellt wurde, nur noch Formsache.

In der Delegierten- und Mitgliederversammlung 2017 wurden dann die Baukosten mit 13,9 Millionen Euro und einem ausgeglichenen Finanzierungsplan vorgelegt. Das höchste Vereinsorgan genehmigte einstimmig die Realisierung.

In vielen Einzelgewerken wurde dann die öffentliche Ausschreibung mit den Architekten vollzogen. Größere Herausforderungen gab es hier meist in der Termingestaltung und in einigen Gewerken auch auf der Kostenseite. Eine Budgetierung ist eine seriöse Momentaufnahme, meist zurückliegender und bereits realisierter Projekte mit entsprechenden Zuschlägen, spiegelt aber bei einem Bauboom, wie wir ihn in 2018 erleben mussten, leider nicht in allen Fällen die Realität wider. Alleine bei den Entwicklungen der Baunebenkosten erlebten wir eine der eklatantesten Abweichungen von über 55 Prozent. Auch bei der Zeitplanung hatten wir einen Verzug von mehr als sechs Monaten, wobei bei einem derartigen Großprojekt auch noch ein Nachbesserungszeitraum von rund zwölf Monaten als völlig normal angesehen wird.

Das Projekt wurde im Planungsverlauf mehrfach verändert und hatte bis zum Baubeginn ein Gesamtvolumen von bereits erwähnten 13,9 Millionen Euro. Durch viele Einflussfaktoren, aber auch durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen werden wir den Bau hoffentlich knapp unter 17 Millionen Euro vollenden können.

bayernsport: *Welche im Vorfeld nicht bekannten Hürden waren zu bewältigen?*
Krötz: Die zunächst größte Hürde war bei uns die Standortfrage. Für insgesamt elf Standorte in drei Städten mussten wir Planungskosten aufwenden. Dann natürlich die Zeit- und Kostenentwicklung, die ich bereits erörtert habe. Darüber hinaus waren für uns nicht vorhersehbare Aufwendungen anlässlich erhöhter Bodenkontaminierung und Nachbarschaftsklagen erforderlich. Selbst die Kosten für Steuerberater und Rechtsanwälte, unter anderem für die Rechtsstreitigkeiten mit der Nachbarstadt und wegen der Vorsteuerabzugsberechtigung, waren in der aufgetretenen Größenordnung bei weitem nicht kalkulierbar.

bayernsport: *Was würden Sie anderen Vereinen mit auf dem Weg geben?*
Krötz: „Manchmal ist weniger mehr"! Diese Erkenntnis gilt insbesondere organisatorisch für das Projekt selbst. Lassen Sie sich durch die höchsten Vereinsorgane mit „Generalvollmachten" ausstatten, sodass sie als Vorsitzender oder Projektverantwortlicher nicht ständig Besprechungen einberufen müssen, da sie zum Beispiel die Fliesenfarbe nicht selbst aussuchen dürfen.

Darüber hinaus wäre es von Vorteil, wenn Sie für ein Projekt in unserer Größe einen Stab an „ehrenamtlichen" Rechtsanwälten (für Bau-, Finanz-, Steuer-, Umwelt- Vereinsrecht) zur Verfügung hätten.

Ganz wichtig: Sie sollten sich aber deshalb nicht beirren und von Ihrer Vision oder Grundidee abbringen lassen!

bayernsport: *Was hat sich durch das Projekt im Verein verändert?*
Krötz: Wir haben gerade erst einmal fünf Monate Betrieb. Derzeit haben wir einen mittleren Mitgliederzuwachs von 100 Mitgliedern pro Monat. Die Motivation aller Mitwirkenden steigt täglich!

bayernsport: *Und was ist Ihr Fazit?*
Krötz: Hier möchte ich John Galsworthy zitieren: „Wer nicht über seine Zukunft nachdenkt, wird nie eine haben!"

bayern sport **kompakt**

Das Projekt im Überblick

Vereinssteckbrief
- Verein: Post SV Augsburg
- Mitgliederzahl: 1100 (Stand 25.02.2019)
- Sportangebot: Gesundheitssport mit Fitness und Wellness, Aikido, Alpine, Badminton, Fußball, Handball, Judo, Ju-Jutsu, Karate, KiSS, Schwimmen, Tanzen, Tischtennis
- Website: www.postsv.de

Projektdaten
(Kosten, Finanzierung, Ausmaße)
Stand: 01.02.2019

Kosten:
- Grundstück (KG 100) 1.150.000 €
- Erschließung (KG 200) 88.000 €
- Baukonstruktion (KG 300) 6.919.000 €
- Haustechnik (KG 400) 4.380.000 €
- Außenanlagen (KG 500) 480.000 €
- Einrichtungen (KG 600) 1.217.000 €
- Baunebenkosten (KG 700) 2.378.000 €
- Sonstiges 362.000 €

Finanzierung:
- Eigenkapital 5,0 Mio. €
- Zuschuss Stadt Augsburg 2,3 Mio. €
- Darlehen Stadt 0,9 Mio. €
- Zuschuss BLSV 1,6 Mio. €
- Darlehen BLSV 0,8 Mio. €
- Nachtragszuwendungen 0,5 Mio. €
- Vorsteuererstattung 3,0 Mio. €
- Finanzierung 2,9 Mio. €

Flächen:
- Untergeschoss (ohne TG) 900 m^2 (NF)
- Tiefgarage 750 m^2 NF | 750 m^2 VF = 1.500 m^2
- Erdgeschoss 2.170 m^2 NF | 250 m^2 VF = 2420 m^2
- Obergeschoss 1.400 m^2 NF | 200 m^2 VF = 1.600 m^2
- Gesamtfläche > 6.500 m^2