

# Investitionsvorhaben Neugestaltung Anlage Bondenwald (Stand 09.12.2015)

## 1. Die Sportanlage Bondenwald

Bis 2008 Sitz der Geschäftsstelle des NTSV.

Der NTSV nutzt seit Jahren die städtische Sportanlage Bondenwald. Die Nutzung wird durch einen Sportrahmenvertrag aus dem Jahr 1969 geregelt, der unbefristet ist mit beiderseitiger vierteljährlicher Kündigungsfrist.

Dieser Vertrag ist den heutigen Gegebenheiten anzupassen und mit einer entsprechenden Laufzeit (mind. 25 Jahre) auszustatten. Das Sportamt hat dieses signalisiert.

Ebenso hat das Sportamt signalisiert, dass die Zuwegung des Flurstückes sichergestellt wird. Es wird in das Grundbuch des angrenzenden Flurstückes – Eigentümer Bäderland – eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen.

Bei der Sportanlage handelt es sich um einen Fußballrasenplatz ohne Flutlichtanlage mit einer Leichtathletikanlage (Laufbahnen und Sprunganlagen). Sie wird durch unsere Leichtathletikabteilung (ca. 300 Mitglieder) und durch unsere Fußballjugendabteilung (ca. 900 Mitglieder) genutzt. Aufgrund des fehlenden Flutlichtes und der Empfindlichkeit des Rasens ist die Anlage nur eingeschränkt nutzbar.

Ferner befindet sich auf dem Gelände das ehemalige Vereinshaus des NTSV (bis 2007 als solches genutzt). Es handelt sich dabei um eine Baubaracke der Esso AG, die 1969 in der City Nord unentgeltlich übernommen und mit eigenen Mitteln dort ab- und am Bondenwald wieder aufgebaut worden ist. Das Gebäude steht heute nahezu unverändert – lediglich erweitert in den siebziger Jahren um einen Anbau. Die Bausubstanz ist auch aufgrund mangelnder Instandhaltung schlecht; die Sanitäranlagen/Umkleiden nicht nutzbar.

Der NTSV hat in 2011/2012 von der Bezirksversammlung Eimsbüttel eine Zuwendung in Höhe von 116,0 TEUR zur Renovierung der Sanitäranlagen in diesem Gebäude erhalten. Diese Mittel wurden nicht in Anspruch genommen, da eine grundlegende Sanierung des Gebäudes nur mit erheblich höherem Aufwand erfolgen könnte und auch dann den heute geltenden energetischen Anforderungen nicht ausreichend genüge getan wäre. Die Mittel stehen weiter bereit und sollen nun für das neue Vorhaben eingesetzt werden.

Mit der Ankündigung des Sportamtes, die Sportfläche Bondenwald neu beleben zu wollen und einen Kunstrasenplatz mit neuer, wenn auch verkleinerter, Leichtathletikfläche zu schaffen, ergeben sich für die Sportanlage neue Perspektiven.

In diesem Zusammenhang hat der NTSV beschlossen, die Geschäftsstelle des NTSV, die derzeit in beengten Räumen in verschiedenen Gebäuden am Sachsenweg untergebracht ist, wieder an den Bondenwald zu verlegen. Für eine zukünftige adäquate Verwaltung des NTSV und seine Weiterentwicklung ist es erforderlich, die bisher zur Verfügung stehende Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup> zu verdoppeln.

Der NTSV ist, wie die Mehrzahl der Sportvereine, auf die Nutzung von Schulturnhallen angewiesen. Durch die Ganztagschulen stehen immer weniger Hallenzeiten zur Verfügung. In der Regel können wir werktags die Schulturnhallen erst ab 17 : 00 Uhr, früher war dieses ab 15:00 Uhr möglich, nutzen. Durch diese Reglementierung sind wir nur noch schwerlich in der Lage, unseren ca. 8.200 Mitgliedern ein ausreichendes Sportangebot anbieten zu können. Aus diesem Grund hat der Vorstand beschlossen, den Bau einer Gymnastikhalle (ca. 230 m<sup>2</sup> Grundfläche) mit zwei zusätzlichen Umkleidekabinen am Bondenwald bei der Neubebauung zu integrieren.

Hierzu hat der Vorstand den Architekten Robert Heinicke den Auftrag erteilt, die Planung bis zur Erlangung der Baugenehmigung durchzuführen. Im Juni 2015 haben wir einen positiven Bauvorbescheid erhalten. Im IV Quartal 2015 soll ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht werden auf der Grundlage der Planungsprämisse vom 21.09.2015. (Siehe Anlage) Im Januar 2016 soll auf einer außerordentlichen Mitgliederversammlung (MV) das Projekt einschl. der geplanten Finanzierung vorgestellt werden. Wir gehen von einer Zustimmung durch die MV aus und erwarten den Baubeginn im April 2016 und Fertigstellung im I. Quartal 2017.

## 2. Die Baumaßnahmen Bondenwald

Die Erstellung des Kunstrasenplatzes sowie der Leichtathletikanlagen ist nicht Gegenstand der Betrachtung. Diese Maßnahme ist durch die Stadt umgesetzt worden, allerdings ist die Vorhabensumsetzung durch eine geforderte und vom NTSV akzeptierte Eigenbeteiligung in Höhe von TEUR 100,0 priorisiert worden.

Nach Fertigstellung der gesamten Anlage muß diese Eigenbeteiligung noch gezahlt werden.

Der NTSV plant, die Anlage nach Fertigstellung der Maßnahmen in die eigene Bewirtschaftung zu übernehmen.

Der NTSV hat die vorhandene Bausubstanz abreißen lassen und plant in Abstimmung mit dem Sportamt einen Neubau eines zweistöckigen Gebäude, bestehend aus Umkleiden, Verfügungsräumen, Sanitär im EG und Büroflächen für die neue Geschäftsstelle des NTSV im OG.

Ferner wird der zusätzliche Bau von zwei weiteren Umkleideräumen mit Sanitäranlagen im EG und daran anschließend eine Gymnastikhalle mit ca. 260 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant.

## 3. Zuschüsse/Darlehen

Beim HSB haben wir das Projekt vorgestellt und im Rahmen einer bisherigen Planung für 2015 Investitionsausgaben in Höhe von TEUR 117,0 angemeldet. Wir haben vom HSB für diese Investitionskosten einen Zuschuß in Höhe von 9,0% und 6,0% zinsloses Darlehen erhalten; zusammen also TEUR 17,55 (15%).

Wir gehen davon aus, dass sich der HSB bezüglich der auf den NTSV entfallenden Baukosten in Höhe von ca. TEUR 1.700,0 mit Zuschüssen/Darlehensmitteln von 15% - also ca. TEUR 250,0 – beteiligt. Es liegt derzeit nur eine Zusage vor, die sich auf die ursprünglich für 2015 angemeldeten Baukosten bezieht. Für 2016 sind die Mittel erneut wieder beantragt worden.

Das Sportamt erstellt vier Umkleidekabinen nebst Verfügungsräumen, Schiedsrichterraum und Sanitäranlagen unter Verwendung/Verbrauch der eingangs erwähnten Bezirkssondermittel ( 116,0 TEUR). Neben den Bezirkssondermitteln beteiligt sich das Sportamt mit einem Betrag in Höhe von 354,0 TEUR an den Baukosten.

Das vom Sportamt bereitgestellte Budget beträgt somit insgesamt 470,0 TEUR.

## 4. Investitionsvorhaben gem. Kostenberechnung vom 31.10.2015

• KGR 200 Kosten der Herrichtung	10,5 TEUR	
• KGR 300 Gebäudekosten	1.446,0 TEUR	
• KGR 400 Kosten der Technik	380,5 TEUR	
• KGR 600 Kosten der Ausstattung	50,0 TEUR	
• KGR 700 Baunebenkosten	347,0 TEUR	
• Reserve 5%	116,0 TEUR	<b><u>Gesamt 2.350,0 TEUR</u></b>

## 5. Die Finanzierung

Folgende Finanzierung des Projektvolumens ist geplant:

1. Mittel Sportamt	470,0 TEUR	
2. Hamburger Sportbund Zuschuss	150,0 TEUR	
3. Hamburger Sportbund Darlehen	100,0 TEUR	
4. Eigene Mittel	630,0 TEUR	
5. Kreditmittel	1.000,0 TEUR	<b><u>Gesamt 2.350,0 TEUR</u></b>

## 6. Eigene Mittel

- Bereits bis 09.12.2015 bezahlte Planungs- und Abrisskosten ca. 117,0 TEUR



- Restliche eigene Mittel in Höhe von ca. 513,0 TEUR liegen auf den Konten bei der Hamburger Sparkasse bereit.

## 7 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung des NTSV verläuft seit Jahren stabil.

### 7.1 Zahlen, Daten des NTSV von 2008 – 2014

Ausgewählte Bilanzzahlen und Zahlen aus der GuV.

#### **In TEUR**

	2007	2008 <sup>*)</sup>	2009	2010	2011 <sup>**)</sup>	2012	2013	2014
Einnahmen	2.116	2.259	2.249	2.338	2.691	2.625	2.590	2.651
Ausgaben	2.081	2.069	2.161	2.188	2.519	2.382	2.511	2.629
AFA	185	166	158	154	163	182	188	211
Gewinn	35	189	88	150	122	243	79	22
Cashflow	220	355	246	304	285	425	267	233
Tilgungen	70	75	80	70	73	105	109	115
Free Cashflow	150	280	166	234	212	320	158	118

\*) Letzte Beitragserhöhung führte zu Mehreinnahmen

\*\*) Mehreinnahmen resultieren überwiegend durch die Übernahme Schwimmbad Paul-Sorge-Str.

### 7.2. Beitragserhöhung zur Sicherung der Kapitaldienstfähigkeit

Der NTSV hat seit 2008 die Mitgliedsbeiträge konstant gehalten. Der Vergleich mit anderen Vereinen (siehe Anlage) zeigt einerseits unterschiedliche Beitragsstrukturen, die den direkten Vergleich erschweren, aber andererseits im Vergleich mit ähnlich großem Verein wie ETV, dass die auf der MV vom Mai 2015 beschlossene Beitragsanhebung sich im Rahmen der Beiträge vergleichbarer Vereine befindet.

Zur Deckung der laufenden Kosten des Sportbetriebes und zur zukünftigen Deckung des Betriebs der Sportanlage Bondenwald haben die Mitglieder auf Antrag des Vorstandes auf der HV im Mai 2015 eine zweistufige Beitragserhöhung wie folgt beschlossen :

	Beitrag derzeit	neuer Beitrag ab 01.07.2015	neuer Beitrag ab 01.01.2017*)
	Alle Beiträge in Euro und monatlich		
Erwachsener	16,00	17,50	18,50
Jugendlicher	10,00	11,00	12,00
Familie	28,00	31,00	33,00

Die zweite Stufe der Beitragserhöhung ist gekoppelt an die Betriebsfähigkeit der Sporthalle Bondenwald.

### 7.3 Mitgliederstruktur per 01.07.2015

	Zahlende Mitglieder	Mehreinnah. Stufe 1 In TEUR p.a.	Mehreinnah. Stufe 2 In TEUR p.a.
Erwachsene	2.773	50,0	33,2
Jugendliche	2.131	25,6	25,6
Familien	482	17,4	11,6
Familienangehörige	1.349	-----	-----

Bei den vorgenannten Mitgliedern handelt es sich um monatlich zahlende Mitglieder, für die die Beitragserhöhung zur Anwendung kommt.

#### **7.4. Erhöhung des Mitgliedsbeitrag und Auswirkungen auf die Einnahmen**

Es sind keine signifikanten Austrittsbewegungen aufgrund der moderaten Beitragsanhebung zum 01.07.2015 zu verzeichnen.

Wir gehen davon aus, dass dieses so bleiben wird und auch die abermalige moderate Erhöhung ab 2017 zu keinen signifikanten Austrittsbewegung führen wird.

Ab Fertigstellung der ersten eigenen Halle, in der auch für Senioren vormittags Sportprogramme angeboten werden können, gehen wir ab 2017 von zusätzlichen Einnahmen aus.

<b>In TEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Mehreinnahmen Stufe 1	46,5	93,0	93,0	93,0
Mehreinnahmen Stufe 2	-----	-----	70,5	70,5
Mehreinnahmen durch Eintritte			13,0	25,8
Mehreinnahmen Gesamt	46,5	93,0	176,5	189,3

#### **7.5. Planrechnung für die Investition**

Prämissen:

- Siehe vorherige Ausführung in den Ziffern 7.2 bis 7.4.
- Bewirtschaftungskosten Gebäude Bondenwald neu 36,0 TEUR p.a. ab 2017.
- Die Bewirtschaftungskosten für die vier vom Sportamt finanzierten Umkleidekabinen werden vom Sportamt getragen.
- Zinskosten Darlehensaufnahme 1.000,0 TEUR mit 3,0% p.a. kalkuliert ergibt 30,0 TEUR p.a. ab 2017.
- Darlehensmittel Bank-Darlehen mit Laufzeit 20 Jahre – davon 1 Tilgungsfreijahr. Jährliche Tilgung ab 2018 mit ca. 52,6 TEUR p.a..
- Darlehensmittel HSB Laufzeit 10 Jahre – nur Tilgung mit 10,0 TEUR p.a..

**In TEUR**

	<b>2017</b>	<b>2018 (1 volles Betriebsjahr)</b>
Mehreinnahmen 7.4 Stufe 2	70,5	70,5
Mehreinnahmen durch Eintritte/Kursgebühren	13,0	25,8
Bew.kosten	36	36
Zinsen Bank-Darlehen neu	30	29
Tilg. Bank-Darlehen neu	52,6	52,6
Tilg. HSB Darlehen	10,0	10,0
Ergebnis Unterdeckung	./. 45,1	./. 31,3

Diese Unterdeckungen können ohne weiteres aus den über einen vergangenen Zeitraum von 8 Jahren nachgewiesenen Free Cashflow des Vereins getragen werden.

#### **8. Fazit:**

Unter den gegebenen Prämissen ist die Investition kapitaldienstfähig.

Fölsch

09.12.2015

Kassenwart