

**Antrag Drucksache - Nr: 00107/2014****Zukunft der Traditionskegelbahn des SV Einheit klären****I. Sachverhalt**

Die Oberbürgermeisterin wird aufgefordert, der Stadtvertretung ein Konzept für den Standort des Vereins SV Einheit Schwerin mit der Traditionskegelbahn als Vereinssitz und Sportstätte zur Abstimmung vorzulegen. Dabei sind die beiden Varianten

- dauerhafter Erhalt des jetzigen Standortes der Traditionskegelbahn in der Schlossgartenallee als Vereinssitz und Sportstätte

sowie

- Verlagerung an einen alternativen Standort, welcher den Belangen des SV Einheit Schwerin genügt und dauerhafte Fortführung des Vereinsbetriebs in dem bestehendem Umfang und der bisherigen Qualität ermöglicht

zu betrachten. Das Konzept ist in enger Abstimmung mit dem Verein SV Einheit zu erstellen

**II. Prüfung von Varianten**

Zurzeit wird der überwiegende Teil der Betriebskosten in Höhe von ca. 20.000 € im Jahr durch die SDS aus dem Etat Sportstättenbewirtschaftung getragen. Weiterhin ist die Landeshauptstadt Schwerin für Dach und Fach des Objektes verantwortlich. Der Verein trägt die Kosten für die Ausstattung der Kegelbahn und die Pflege des Objektes.

Am 04.12.2014 erfolgte ein Arbeitsgespräch mit dem Vorstand des Sportvereins zum weiteren Verfahren. Es wurden die grundsätzlichen Informationen zum Verein und der geplanten Entwicklung erörtert. Der Verein erarbeitete nach diesem Gespräch eine Übersicht über die momentane Nutzung des zum Teil leerstehenden und stark sanierungsbedürftigen Gebäudekomplexes in der Schlossgartenallee. Am 16.01.2014 fand ein Ortstermin auf der Anlage statt. Hier wurde das gesamte Objekt besichtigt und durch den Verein erläutert, welche Nutzungen zukünftig im Objekt oder auch bei einer Verlagerung berücksichtigt werden müssen. Hierbei handelt es sich um die Kegelbahn mit angeschlossener Gastronomie, den Fitnessbereich, die Sanitäranlagen und Räumlichkeiten für die Geschäftsstelle. Andere Nutzungen wie Schach und Billard könnten verlagert werden.

Der SV Einheit führte nach diesem Termin intensive Gespräche mit einem Investor und stellte am 17.02.2015 erste eigene Konzeptideen vor. Am 24.02.2015 wurde der Konzeptentwurf übergeben. Dieser sieht den Erwerb oder die Eintragung eines Erbbaurechtes der gesamten Liegenschaft und Entwicklung als Freizeit- und Wohngrundstück vor.

Eine weitere Variante wäre die Umsetzung des Konzeptes der Lambrechtsgrund Betriebsgesellschaft zur Errichtung einer Kegelanlage im Lambrechtsgrund. Neben diesen beiden Varianten wurden Gespräche mit dem Eigentümer und der Dr. Struve Hausverwaltung GmbH als Verwalter der leerstehenden Ladenflächen am Bleicher Ufer von Seiten der Verwaltung aufgenommen. Parallel dazu wurde das ZGM zu verwendbaren Leerständen

angefragt und in Sanierungsgebieten wie dem Großen Dreesch nach verwertbaren Objekten gesucht. Beides blieb erfolglos.

Die Eigentümer der leerstehenden Ladenflächen am Bleicher Ufer könnten sich die Installation einer Kegelbahn sowie die Unterbringung weiterer Sportarten wie Fitness, Tanz oder Kampfsport in den Räumlichkeiten gut vorstellen. Nach einer ersten Ortsbesichtigung werden die Räumlichkeiten und deren Lage von der Sportfachverwaltung als grundsätzlich geeignet angesehen. Am 26.03.2015 wurden die in Frage kommenden Räume durch den Vorsitzenden des Vereins besichtigt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Kegelbahn grundsätzlich von den Abmessungen in den Leerstand passt. Am 30.03.2015 fand eine Beratung des Vorstandes des Vereines zu dieser Verlagerungsalternative statt. Im Ergebnis teilte uns der Vorsitzende mit, dass die Kegelbahn grundsätzlich in das Objekt passt, das Objekt mit rund 1.400 qm viel zu groß ist und der Zuschnitt nicht geeignet erscheint alle Nutzungen aufzunehmen. In der Ortsbeiratssitzung am 20.05.2015 informierte die Verwaltung über den Arbeitsstand und die möglichen Varianten.

### **III. Gegenüberstellung der Varianten**

#### **1. Dauerhafter Erhalt des jetzigen Standortes**

Diese Variante spiegelt den vorrangigen Wunsch des Vereins wieder und setzt den Beschluss der Stadtvertretung DS 1011/1993 zur Überlassung von kommunalen Sportanlagen an Schweriner Vereine weiter um. Das gemeinsame Konzept des Vereins und eines Investors sieht den Erwerb oder alternativ Erbbaurecht für die gesamte Fläche vor. Die Flächen für den Wohnungsbau werden zum vollen Kaufpreis erworben. Die Fläche für den Vereinssport zu einem geminderten Kaufpreis mit einem vertraglichen Rückfallrecht bei Aufgabe der Vereinsnutzung. Die Prüfung der Bauverwaltung hat eine grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens ergeben.

#### **Einnahmen:**

Durch den Verkauf der Liegenschaft könnten Einnahmen in Höhe von ca. 300.000 EUR generiert werden. Alternativ würden im Falle eines Erbbaurechtsvertrages langfristig Erträge aus dem Erbbauzins fließen. Die bisherigen Bewirtschaftungskosten der SDS für das Objekt in Höhe von jährlich 20.000 EUR würden dauerhaft entfallen.

#### **Ausgaben:**

Der Verein benötigt bei dieser Variante zukünftig keinen Betriebskostenzuschuss. Für die notwendigen Investitionen kann der Verein dann Fördermittel des Landessportbundes beantragen. Eine Beteiligung der Stadt Schwerin ist momentan nicht geplant.

#### **Vorteile:**

Der Wunsch des Vereines auf Verbleib am Standort wird erfüllt. Zukünftig entstehen der Landeshauptstadt Schwerin weder Kosten im laufenden Betrieb noch für notwendige Reparaturen oder Investitionen. Mit der Maßnahme würde weitestgehend der Empfehlung des Beratenden Beauftragten (Maßnahme 7.2 Schließung von Sportstätten) gefolgt werden. Im Bericht sind mögliche Einnahmen von 336.000 EUR veranschlagt, die mit dieser Variante nicht in voller Höhe erzielbar sind.

#### **Nachteile:**

Die Liegenschaft wird nur zu einem Teil des maximal erzielbaren Kaufpreises veräußert. Auch bei einem Erbbaurecht würden die Einnahmen geringer als auf dem freien Markt ausfallen.

## 2. Bau einer Kegelsportanlage durch die Lambrechtgrund Betriebsgesellschaft GmbH

Ein solches Vorhaben hätte ein investives Finanzvolumen von ca. 750.000 EUR. Es wäre vorgesehen, eine Kegelbahn mit angeschlossener Gastronomie zu errichten. Der Bereich Fitness als auch die Geschäftsstelle des Vereines finden keine Berücksichtigung im Neubau, könnten jedoch am Lambrechtgrund untergebracht werden. Die geplante Finanzierung sieht 100.000 EUR Fördermittel des Landessportbundes und Eigenmittel des Vereines in Höhe von 85.000 EUR vor. Der verbleibende Rest wird durch den Investor in Form von Krediten finanziert. Der Verein mietet sich für mindestens 20 Jahre in das Objekt ein und die Stadt Schwerin verpflichtet sich, während der gesamten Nutzung jährlich zwischen 20.000 und 25.000 € Baukostenzuschuss zu zahlen. Die Nebenkosten trägt der Verein.

### Einnahmen:

Durch den Verkauf der Liegenschaft wären Einnahmen in Höhe von ca. 650.000 EUR möglich. Bei Erbbaurecht würden langfristig Erträge aus dem Erbbauzins fließen. Die bisherigen Bewirtschaftungskosten der SDS für das Objekt in Höhe von jährlich 20.000 EUR entfallen dauerhaft.

### Ausgaben:

Diese belaufen sich auf ca. 20.000 – 25.000 EUR Baukostenzuschuss an die Lambrechtgrund Betriebsgesellschaft GmbH für die Dauer von mindestens 20 Jahren (mind. 400.000 EUR über die Gesamtlaufzeit) zur Refinanzierung der Investition.

### Vorteile:

Die Liegenschaft in der Schlossgartenallee kann frei am Markt verwertet werden. Hier liegen die Einnahmen deutlich über denen der Variante 1. Die Verlagerung wäre für den Kegelsport sportfachlich ohne Nachteile. Das Vorhaben ist dem Verein bekannt und wurde bereits 2010/ 2011 mit ihm inhaltlich besprochen.

### Nachteile:

Der Baukostenzuschuss von in Summe 400.000 EUR wäre durch die Landeshauptstadt Schwerin auch dann zu tragen, wenn es zu negativen Entwicklungen im Kegelsport kommen würde oder der Verein aus anderen Gründen die Nutzung an diesem Standort aufgibt. Diese Variante wird nur teilweise vom Verein mitgetragen, weil nicht alle Nutzungen berücksichtigt werden könnten.

## 3. Verlagerung in einen Immobilienleerstand am Bleicher Ufer

Die Investition für den Umbau und den Einbau der Kegelbahn würden gemeinschaftlich vom Verein und dem Eigentümer erfolgen. Der Verein verfügt hier über Mittel in Höhe von 85.000 EUR aus Rücklagen. Es müsste ein langfristiger Mietvertrag mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren durch den Verein abgeschlossen werden. Die Miet- und Nebenkosten würden sich bei einer Gesamtfläche von ca. 1.400 qm auf mindestens 7.500 EUR im Monat und damit auf rund 90.000 EUR im Jahr belaufen. Von diesen Kosten kann der Verein 10.000 EUR aus eigener Kraft aufbringen. Der Rest müsste über die gesamte Laufzeit von der Stadt Schwerin als Betriebskostenzuschuss an den Verein gezahlt werden.

### Einnahmen:

Durch den Verkauf der Liegenschaft werden Einnahmen in Höhe von ca. 650.000 EUR generiert. Bei Erbbaurecht würden langfristig Erträge aus dem Erbbauzins fließen. Die bisherigen Bewirtschaftungskosten der SDS für das Objekt in Höhe von jährlich 20.000 EUR entfallen dauerhaft.

### Ausgaben:

Es müssten ca. 80.000 EUR Betriebskostenzuschuss an den Verein für mindestens zehn Jahre Vertragslaufzeit und somit mindestens 800.000 EUR über die Mindestvertragslaufzeit gezahlt werden. Bei einer Vertragsverlängerung würde sich die Ausgaben weiter erhöhen.

Vorteile:

Die Liegenschaft in der Schlossgartenallee kann frei am Markt verwertet werden. Hier liegen die Einnahmen deutlich über denen der Variante 1. Die Verlagerung wäre für den Kegelsport sportfachlich ebenfalls möglich. Durch die Ansiedlung an diesem Standort könnte eine Initialzündung für die Wiederbelebung des gesamten Standortes erfolgen.

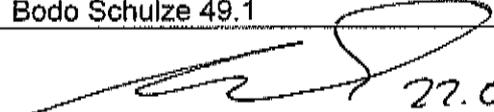
Nachteile:

Die für die Umsetzung notwendige Verpflichtung der LHS gegenüber dem Verein und Vermieter zur Übernahme eines hohen Kostenanteils in Höhe von ca. 800.000 € in den nächsten zehn Jahren und bei Fortbestand darüber hinaus, stehen in keinem Verhältnis zur besseren Verwertbarkeit der momentan genutzten Liegenschaft.

#### IV. Entscheidungsvorschlag

Nach erfolgter sportfachlicher Prüfung und Würdigung aller Vor- und Nachteile sowie der finanziellen Auswirkungen der drei Varianten empfiehlt die Sportverwaltung den Verbleib und die weitere Entwicklung der Kegelbahn am alten Standort. So werden die finanzielle Belastung der Landeshauptstadt Schwerin reduziert und deren Verpflichtungen gegenüber Dritten so gering wie möglich gehalten. Zusätzlich könnten Einnahmen aus dem Verkauf der Liegenschaften erzielt werden. Die Risiken einer späteren eventuellen anderweitigen Verwertung der Kegelbahn könnten durch vertragliche Regelungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der Einmaligkeit des Objekts und der Lage wird nicht davon ausgegangen, dass hier in irgendeiner Form ein Präzedenzfall geschaffen wird.

i.V.   
Manuela Gabriel

Matthias Tillmann 49.1	Bodo Schulze 49.1
 22.6.15	 22.06.15