

## **Sportzone Klausen - Projektbeschreibung**

### **A) Einleitung**

Das Betreiben von Sportzonen stellt eine öffentliche Aufgabe dar, die einen erheblichen Zuschussbedarf verursacht, da die Kosten bei weitem nicht durch Vermietung oder sonstigen Erstattungen gedeckt werden. Es gibt keine Sportzonen oder Schwimmbäder die ohne öffentliche Mittel errichtet oder betrieben werden. Demnach erfolgt immer eine Förderung über Zuschüsse, bezahlte Nutzungszeiten, Übernahme von Kosten (Instandhaltungen), Investitionen.

Es stellt sich allgemein bei Sportstätten die Frage, ob angesichts der schwierigen Finanzsituation der Gemeinden der Betrieb gewisser Sportstätten aufrecht erhalten werden kann. Es handelt sich bei Sportstätten um die Bereitstellung einer öffentlichen Infrastruktur, die der allgemeinen Gesundheitsförderung dient. Sportliche Betätigung ist bekanntlich eine der grundlegenden Voraussetzungen für die optimale Entwicklung von Motorik bei Kindern und Jugendlichen und trägt insgesamt zur Festigung der Gesundheit des menschlichen Körpers bei. Somit stellt „der Sport“ eine öffentliche Aufgabe dar.

Auch bei der Sportzone Klausen steht ein Modernisierungs,- bzw. Sanierungsbedarf an. Es muss aber festgehalten werden, dass eine funktionierende Sportzone in Klausen in Zukunft gerade vom Zusammenspiel der Sportstätten mit einem einzigen Betriebsgebäude abhängt. Eine reine Sanierung der Anlage ohne das Konzept zu überarbeiten würde eine fahrlässige Handhabung öffentlicher Mittel bedeuten. Deshalb ist hier der Amateursportverein Klausen gefordert ein neues Konzept zu präsentieren, welches gleichzeitig a) die Gemeindekassen entlastet, b) Einnahmen generiert und c) den Vereinen jenen Spielraum lässt weiterhin selbstständig und sozial zu arbeiten.

### **B) Ausgangslage**

Der derzeitige Bestand der Sportstätten in Klausen umfasst:

- einen Eislaufplatz beim Bahnhofsgelände, errichtet vor 50 Jahren,
- einen Fussballplatz in der Sportzone Leitach, gebaut Anfang der 90er Jahre,
- das Freischwimmbad wurde nach dem Bau des Fussballplatzes eröffnet,
- einen Kleinfeldfussballplatz, saniert im Jahr 2008 – Sportzone Leitach
- ein Tennisgelände bestehend aus zwei Sandplätzen, gebaut Anfang der 70er Jahre und einem Kunstrasenplatz Anfang der 90er Jahre, bevor das Schwimmbad gebaut wurde – Sportzone Leitach
- eine Turnhalle in der Mittelschule und eine Turnhalle beim Bergamt, genützt v.a. für den schulischen Bereich

Den verschiedenen Bauzeiten kann man entnehmen, dass die Sportstätten nicht nach einem übergeordneten Konzept realisiert worden sind, sondern je nach Bedarf und Verfügbarkeit gebaut, bzw. saniert worden sind. Das Resultat ist ein Flickenteppich an voneinander abgegrenzten Einheiten, welche - so gut es eben geht – ebenso getrennt voneinander geführt werden. Dem Angebot an Sportaktivitäten hat dies bisher nicht unbedingt geschadet, jedoch hohe Betriebs,- und Instandhaltungskosten belasten Gemeinde und Vereine. Durch die voneinander getrennten Einheiten gibt es pro Sportstruktur eigene Umkleidekabinen, einen eigenen Aufschank und dies bedingt einen grösseren Aufwand in der Führung der Sportstätten.

Vor diesem Hintergrund ist der Spagat zwischen dem öffentlichem Auftrag, Sport,- und Freizeiteinrichtungen günstig zur Verfügung zu stellen und den Möglichkeiten des Gemeindehaushaltes, immer größer geworden. Die Chance, durch Beteiligung privater

Investoren Haushaltsmittel zu schonen erscheint verlockend. Die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Realisierung einer neuen Sportzone in Leitach war ein erster Schritt in diese Richtung:

Die Arbeitsgruppe bestehend aus Sportverein, WGK, AVS erarbeitete ein Konzept, welches ein neues Wirtschaftsgebäude für die Sportzone Leitach vorsieht, das die Anbindung an die drei Sportstätten (Fussball, Schwimmbad, Tennis) erlaubt. Durch die angedachte Verlegung der Tennisplätze und die Reduzierung der Anzahl von drei auf zwei Plätzen würde eine größere Liegewiese entstehen und die beiden Vereinssportarten „Fussball“ und „Tennis“ wären nebeneinander angesiedelt. Ebenso wurde die Möglichkeit ausgearbeitet, auf dem frei werdenden Gelände der heutigen Tennisplätze einen Eislaufplatz zu errichten. Diese angedachte Lösung, de-facto eine sog. „eierlegende-Wollmilch-Sau“ zu erschaffen, so einleuchtend sie auch erscheinen möge, birgt jedoch hohe Investitionen in sich. Eine überschlägige Baukostenrechnung ergab eine Investitionssumme von über 6 Millionen €. Leider eine zu hohe Summe für eine Sanierung, bzw. Neubau von bestehenden Strukturen.

Es ist außerdem anzumerken, dass die Gemeinde derzeit jährliche Ausgaben für die Sportzone in Höhe von ca. 50.000.- € hat. Hier inbegriffen sind die Gebühren für Strom und Heizung, als auch die ordentlichen Instandhaltungen. Demgegenüber stehen die Einnahmen aus der Verpachtung des Schwimmbades.

### **C) Interessensbekundung zur Nutzung der gemeindeeigenen Sportzone Klausen**

Die Gemeinde Klausen beabsichtigt die Nutzung des gesamten Areals abzutreten. Derzeit führt der ASV Klausen die Sportstätten (Fussball,- und Tennisplätze, Asphaltbahn Stocksport, Beachvolley) und das Schwimmbad wird mittels Pachtvertrag vergeben.

Der ASV Klausen hat natürlich weiterhin das Interesse die Sportstätten zu nutzen. Zu diesem Zweck muss eine Lösung gefunden werden, welche es erlaubt, dass die Sportarten weiterhin günstig angeboten werden können und nicht von einem privaten Betreiber vereinnahmt werden.

Der ASV Klausen bekundet deshalb sein Interesse die Nutzung des Areals zu übernehmen.

### **Konzeptbeschreibung – SPORTPARK KLAUSEN – 1. Raumkonzept**

Dem ausgearbeiteten Konzept des ASV Klausen steht folgende Idee zugrunde:

Vorhandene Sportstätten bleiben erhalten, neue Angebote kommen hinzu. Unter der Berücksichtigung der vorhandenen Machbarkeitsstudie werden einige Strukturen neu gebaut, andere hingegen saniert.

Die Investitionen werden so ausgelegt, dass eine attraktive Führung der Sportzone entsteht, indem sämtliche Besucherströme über ein Gebäude laufen. Doch die von der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Ideen beinhalten zuviele Neubauten und damit zu hohe Kosten. Deshalb bleiben die derzeitig vorhandenen Sportstätten (Fussball, Tennis, Asphaltbahn, Beachvolley) an gegebener Stelle, da eine Verlegung nicht die erforderliche Verbesserung auf der Einnahmenseite bringt.

Jedoch möchte der ASV Klausen eine Struktur, welche die Unterbringung mehrerer Vereine erlaubt (Sportverein, Bike Club, Skiclub, Alpenverein und mehr), in Form eines Vereinslokals mit Lagerräumen. Damit werden auch die derzeit besetzten Lokale im Wegmacherhaus frei. Diese Struktur bringt somit einen Mehrwert für die Vereine und für die Gemeinde.

Das Hauptgebäude wird zentral positioniert und bedient alle Interessensgruppen. In diesem Gebäude werden zusätzliche Sportmöglichkeiten untergebracht, welche nachfolgend im Detail beschrieben werden.

Ausgehend von dieser Überzeugung und von der vorhandenen Machbarkeitsstudie sieht das Raumprogramm folgende Bereiche vor:

- 1. Fussballareal mit Trainingsplatz und Fussballplatz**
- 2. Gebäude Nordseite: Sanierung**
  - a) Erdgeschoss: Umkleidekabinen Fussball Erdgeschoss
  - b) 1. Stock: Vereinslokale
- 3. Schwimmbadareal mit Zentralgebäude: Neubau**
  - a) Erdgeschoss: Eingang für alle Besucher, Restaurant und Bar, Terrasse. Zugang zur Fussballtribüne..
  - b) 1. Stock: grosser, teilbarer Mehrzweckraum für verschiedene Aktivitäten (Turnen, Tanzen u.v.) mit Umkleiden.
- 4. Gebäude Südseite: Sanierung**
  - a) Gebäude „bestehende Schwimmbadterrasse“: die bestehende Schwimmbadterrasse wird wie der 1. Stock des Gebäudes „Nordseite“ eingehaust und Platz für einen Fitnessraum gemacht. Die derzeitigen Umkleideräume für Schwimmbad und die Sanitärräume werden ausgetauscht, saniert und vergrößert.
- 5. Tennisareal mit zwei Sandplätzen und einem Kunstrasenplatz**

### **1. Fussballareal mit Trainingsplatz und Fussballplatz**

Die Spielfelder mit dem Kunstrasenplatz und dem Hauptfeld bleiben bestehen. Beim Hauptfeld muss die Möglichkeit gewahrt werden, eine eventuelle Vergrößerung der Auslaufzonen zu realisieren, sobald sich die gesetzlichen Anforderungen ändern. Der Zugang zu den Feldern für die Spieler bleibt jener zwischen Kunstrasen und Umkleidekabinen, da dieses Gebäude an der Nordseite stehen bleibt. Die Fussballtribüne bleibt bestehen, wobei ein eigener Zugang zum neuen Zentralgebäude gemacht wird.

Insgesamt findet hier keine neue Bautätigkeit statt, sondern nur eine Sanierung des hydraulischen Rohrleitungssystems und Ausbesserungsarbeiten in den Fussball-Umkleidekabinen.

### **2. Gebäude Nordseite: Sanierung**

Das Gebäude an der Nordseite, in dem die Umkleidekabinen der Fussballmannschaften untergebracht sind, bleibt mit der bestehenden „Wellenwand“ stehen. Es wird jedoch die Etage über den Umkleidekabinen (derzeit Rohbau) neu gebaut und mit einem neuen Dach versehen. In diesem Geschoss bringen wir das „Vereinshaus“ unter, d.h. es werden Vereinslokale geschaffen, welche ein Ort der Begegnung verschiedener Vereine von Klausen werden kann. Das bestehende ASV-Lokal im Wegmacherhaus würde somit wieder frei. In der unteren Ebene verbleiben die Umkleidekabinen für die Fussballmannschaften. Der Zugang zu den Umkleidekabinen erfolgt für die Spieler zwischen dem Trainingsplatz und dem Gebäude (so wie unter Punkt 1 beschrieben). Die Zuschauer hingegen betreten die Tribünen über das Zentralgebäude.

Die Sanierung betrifft die Einhausung der 1.Etage. Dies betrifft insgesamt ca. 193m<sup>2</sup>.

### **3. Schwimmbadareal mit Zentralgebäude: Neubau**

Das Zentralgebäude wird neu gebaut, wobei auch hier die „Wellenwand“ als Abgrenzung und Lärmschutz stehen bleibt. Der Zugang zum Schwimmbad, dem Restaurant, den Tribünen und dem Vereinshaus erfolgt über diesem Neubau. Somit wird dem Betreiber eine hohe Besucherfrequenz garantiert. Im Erdgeschoss werden somit folgende Räumlichkeiten angeordnet:

- Schwimmbadeingang mit Bar und Restaurant für Schwimmbadbesucher als auch allen anderen
- Terrasse für die Schwimmbadbesucher
- Terrasse/Tribüne für die Fussballfans – ohne Schwimmbadzugang

Im ersten Stock wird eine grosse Halle untergebracht (sog. Indoor-Parkett), als Gegenpart zu den „Sommersportarten“ der Außensportfelder. Hier sollen innenliegende Sport,- und Trainingsangebote geschaffen werden und zwar im Gymnastikbereich (Zumba, Fitnaess, Pilates), Tischtennis, Badminton und Yoseikanbudo, auch eine Golftrainingsanlage mit Simulation und weiteres kann mittels Abtrennungen gleichzeitig angeboten werden. Außerdem sehen wir die Möglichkeit vor einen Raum für Physiotherapie bereitzustellen, welcher vermietet werden kann.

Vom ersten Stock gibt es einen direkten Zugang zum ersten Stock des „Gebäudes Nordseite“ mit den Vereinslokalen.

Das Schwimmbadgelände bleibt mit der Liegewiese und dem Volleyballfeld gleich wie derzeit. Ein grosser Spielplatz mit Wasserspielen vor der Terrasse kommt neu hinzu. Außerdem kann der Tenniskunstrasenplatz während den Öffnungszeiten des Schwimmbades als „Bolzplatz“ von den Besuchern des Schwimmbades genutzt werden.

Beim Neubau des Zentralgebäudes gehen wir von eine Fläche von ca. 540m<sup>2</sup> pro Etage aus, d.h. 1.080m<sup>2</sup> Neubau.

### **4. Gebäude Südseite: Sanierung**

Die charakteristische Wellenwand bleibt bestehen, wobei der 1. Stock, auf dem derzeit die Küche und die Terrasse des Schwimmbades untergebracht ist, eingehaust wird. Dort ist ein Fitnessraum geplant, welcher das gesamte Angebot für eine Sportzone abrundet. Der Zugang zum Fitnessraum erfolgt immer über das neue Zentralgebäude. Das gesamte Erdgeschoss wird saniert, wo sich derzeit die mobilen Umkleiden für das Schwimmbad befinden. Es werden größere sanitäre Räume vorgesehen, sowie neue Umkleidekabinen.

Die Flächen für die Sanierung betrifft wie beschrieben die erste Etage, welche eingehaust wird und die Sanierung der bestehenden sanitären Räume. Insgesamt betrifft dies für den Fitnessraum ca. 300m<sup>2</sup> und für die Sanierung der sanitären Räume ca. 120m<sup>2</sup>.

### **5. Tennisareal**

Die zwei Sandplätze mit dem Kunstrasenplatz bleiben an Ort und Stelle. Das bestehende Gebäude kann als Lager genutzt werden. Sobald der Radweg hier vorbei führen sollte, müsste das Gebäude abgerissen werden, sodass hier der Radweg vorbei und entlang des Baches weitergeführt wird. Der Kunstrasenplatz würde wie oben beschrieben auch als „Bolzplatz“ dem Schwimmbad zur Verfügung gestellt werden.

Der Zugang zu den Tennisplätzen erfolgt ebenso über das Zentralgebäude, wobei darauf geachtet wird, dass die Verbindungswege keinen unerlaubten Zugang zum Schwimmbad bieten.

## **Baukosten:**

Die Baukosten für den Neubau und die Sanierung geben wir mit 2.200.000.- + Mwst an. Diese Berechnung erfolgt unter Bezugnahme von realen Baukostenparameter. Es gilt zu berücksichtigen, dass keine Unterkellerung erfolgt, da diese Bausubstanz erhalten bleibt und somit nur oberirdisch gebaut wird. Die Infrastrukturen für Strom und Heizung sind bereits vorhanden, es wird in dieser Hinsicht viel eingespart. Die großen Räumlichkeiten in der ersten Etage für Fitness und der Mehrzweckraum werden mittels Strom geheizt und gekühlt, somit sind die Investitionskosten sehr niedrig. Der Eingangsbereich beim Neubau wird so konzipiert, dass möglichst effizient gearbeitet werden kann, indem der Eingangsbereich gleichzeitig auch Dienstleistungsbereich ist für die Bezahlung des Eintrittsgeldes, sowie für die Verabreichung von Speisen und Getränken. Das Konzept für die Restauration sieht vor, dass eine grosse Salatbar als zentrale Selbstbedienungsstelle angeboten wird und kleine Gerichte das Angebot abrunden und somit auch die Küchenfläche nicht übermäßig gross dimensioniert werden muss.

Die Öffnungszeiten richten sich natürlich an den Besuch der Sportstätten. Man kann sagen, dass zwischen Fussball, Tennis und Schwimmbad zwischen Februar bis Ende November Hauptsaison ist. Aber nachdem das Konzept vorsieht, dass ein Fitnessraum und eine Mehrzweckhalle gebaut wird, garantieren diese Strukturen auch in den Monaten November-Februar hohe Besucherfrequenz. Von daher bieten wir einen Ganzjahresbetrieb an.

## **Konzeptbeschreibung – SPORTPARK KLAUSEN – 2. Betriebskonzept**

Die bestehenden Sportareale für die Vereinssportarten Fussball, Stocksport, Tennis und Beachvolley werden weiterhin vom ASV Klausen geführt, d.h. die Vereine können weiterhin gebührenfrei die Plätze benützen und ihren Mitgliedern zur Verfügung stellen. Dies ist natürlich Voraussetzung für den Fortbestand der Vereinskultur und fördert eigenständiges Arbeiten. Dies beinhaltet jedoch ebenso die Belastung der zukünftigen ordentlichen Instandhaltungsarbeiten, welche durch den ASV Klausen geleistet wird. Zur Erinnerung: die Gemeinde hat jährliche Ausgaben in Höhe von 50.000.- für die Sportzone, in Zukunft würden zumindest die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten entfallen, d.h. Rasenpflege, Platzpflege. Der Verein erhält weiterhin das Nutzungsrecht an der Bandenwerbung und muss sich u.a durch diese Werbeeinahmen finanzieren, so wie im Übrigen dies bisher der Fall war.

Das Schwimmbadareal mit dem Fitnessraum wird hingegen an Dritte verpachtet.

Das Führungskonzept sieht ebenso die Pflicht vor, dass Dauerparker auf dem Schwimmbadgelände eine Gebühr entrichten müssen. Dies ist notwendig um die Parkplätze den Besuchern der Sportzone zu reservieren.

Der zukünftige Pächter verpflichtet sich ebenso für die Pflege und Reinigung der gesamten Zone aufzukommen, inklusive Umkleidekabinen. Die Instandhaltung der Sportplätze wird weiterhin von den Vereinen gemacht. Die Tennisplätze können weiterhin gegen eine kleine Platzgebühr bespielt werden, mit den Einnahmen, finanziert der Verein die Jugendförderung, sowie die jährlichen Instandhaltungen.

Der Betreiber erhält die Konzession für 30 Jahre. Ein Beirat bestehend aus Vertretern der Gemeinde und des ASV Klausen berät über die Preispolitik und über die zu tätigen Maßnahmen. Dieser berät auch über die Eintrittspreise, sowie die Öffnungszeiten. Zur Sicherung des optimalen Badzustandes bildet der Konzessionär ab dem 10.Jahr Rückstellungen in Höhe von 10.000.- €/Jahr für die Attraktivierung und Instandhaltung der Zone.

Das früheste Datum mit dem die Konzession übernommen werden könnte, kann man die Schwimmbadsaison 2018 nennen.

Der Konzessionszins den man für den Erhalt der Konzession angeben kann steckt wie bereits beschrieben in folgenden Gegenfinanzierungen:

- Reduzierung der Gemeindeausgaben für die Platzpflege Fussball, Tennis und Beachvolley: ca. 15.000.- /Jahr

- Reduzierung der Gemeindeausgaben für die Ausgaben für kleinere Handwerksleistungen: ca. 10.000.- /Jahr
- Erhalt einiger Räumlichkeiten im Wegmacherhaus (Sportvereinlokal, AVS-Lokal)

### **Konzeptbeschreibung – SPORTPARK KLAUSEN – 3.Finanzierungskonzept**

Die Konzessionsdauer wird mit 30 Jahren angegeben. Diese Zeit braucht es um die Investition zu amortisieren und evtl. Rücklagen für außerordentliche Instandhaltungen zu generieren.

Jegliche laufende Ausgaben, sowie die ordentliche Instandhaltung wird vom zukünftigen Projektbetreiber übernommen (z.B. Rasenpflege, versch. Ausgaben für Handwerker, Fliesenarbeiten, Ausbesserungsarbeiten), ausgenommen davon sind die Spesen für Heizung und Strom für die Spielfelder Fussball und Tennis. Somit geht die jährliche Belastung der Ausgaben durch die Gemeinde für die Sportplatzpflege merklich zurück. Für den Bau wird eine Projektgesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet. Der ASV Klausen übernimmt hierbei die Quoten der Gesellschaft, lässt aber die Möglichkeit offen weitere Gesellschafter aufzunehmen.

Die Investitionen für den Bau werden folgendermaßen fremdfinanziert:

- a) Aufnahme eines Bankdarlehens in Höhe von 1.400.000.- € rückzahlbar in 20 Jahren mittels einer jährlichen Tilgungsrate in Höhe von 90.000.- €
- b) Bereitstellung eines einmaligen Zuschusses vonseiten der Gemeinde Klausen in Höhe von 800.000.- € als Anschubfinanzierung. Dieser Zuschuss ersetzt die wie beschrieben die jährlichen Ausgaben, welche bisher von der Gemeinde geleistet wurden. Außerdem erhält die Gemeinde im Gegenzug das Sportvereinlokal im Wegmacherhaus und erhält die Einnahmen aus den Parkplatzgebühren.

Auf der Einnahmenseite stehen vor allem die Einnahmen aus Pacht des Schwimmbades samt Bistro in Höhe von 80.000.- €/Jahr und Einnahmen aus der Vermietung des Fitnessraumes und des Raumes für Physiotherapie in Höhe von 44.000.- €/Jahr. Diese Pachtpreise wurden vorsichtig angesetzt, trotzdem garantieren diese Einnahmen genügend Liquidität für die Rückzahlung der Darlehensraten.

Eine kurze Übersicht über die Finanzierbarkeit sieht folgendermaßen aus:

Einnahmen aus Pacht: 124.000.- /Jahr

Abschreibungen für den Bau und Gründung: 68.000.- /Jahr

Zinsen durchschnittlich in den ersten 10 Jahren: 35.000.- €

Gebühren, IMU, sonstiges: 16.000.- €/Jahr

Gewinn vor Steuern: ca. 5.000.- €/Jahr

Die Zinsbelastung nach 10 Jahren geht merklich zurück, sodass ab diesem Zeitpunkt Rückstellungen gemacht werden können.

Durch die Verpflichtung des Pächters, dass dieser für die Reinigung und Pflege der Gebäude,- und Sportplatzstrukturen zuständig ist, hat der ASV weitere Kostenvorteile. Außerdem verpflichtet sich der Pächter einen Wartungsvertrag für die Instandhaltung des Schwimmbades abzuschließen.

Zu Lasten der Gemeinde bleibt weiterhin die Verpflichtung die Strom,- und Heizspesen für die Strukturen Fussballplatz und Tennisplatz zu übernehmen. Weiters muss sich die Gemeinde verpflichten die außerordentlichen Instandhaltungen beim Schwimmbadbecken für die Dauer der Konzession zu übernehmen.

## **Vor,- und Nachteile dieser Lösung:**

Die Vorteile bei dieser Lösung sind:

- Der Bau wird durch Private verhandelt und koordiniert. Dadurch ergeben sich in der Regel große Kostenvorteile bei der Investition.
- Der ASV Klausen bleibt weiterhin Nutzer der Sportstätten, und lässt zusätzlich die Pflege und Instandhaltung der Plätze und Umkleiden durch den Pächter durchführen. Der ASV Klausen muss nicht mehr Pächter für die Strukturen „Fussball“ und „Tennis“ suchen und erhält hier grössere Planungssicherheit.
- Die Gemeinde erhält zusätzliche Räumlichkeiten im Wegmacherhaus und hat für die nächsten 30 Jahre das Problem „Sportzone“ gelöst.
- Die Gemeinde bleibt weiterhin Besitzer des Recyclinghofes und kann durch einen eventuellen Verkauf des Grundes das notwendige Kapital für den einmaligen Zuschuss aufbringen.
- Es entstehen zusätzliche Sportangebote, welche im Mehrzweckraum angeboten werden können und somit wird die Halle beim Bergamt entlastet
- Die gesamte Zone wird aufgewertet und bringt für Klausen zusätzliche Besucherströme
- Der ASV Klausen und andere Vereine erhalten eine „Bleibe“.
- Es entsteht durch die Angebote „Physiotherapie, Fitnessraum und Mehrzweckhalle“ ein Treffpunkt für viele Sportbegeisterte, welcher bisher in dieser Form gefehlt hat