

Wassersportverein Dieburg e. V.

Neubau Sportbad Dieburg

Kostenkalkulation und Risikoanalyse

Stand 6.3.2019

Kostenkalkulation - Finanzierung Neubau

Die nach jetzigem Planungstand erforderlichen Gesamtkosten für einen Neubau eines Sportbades in Dieburg belaufen sich auf rd. 7.280.000 €. Berücksichtigt man einen Zuschuss für den Sportstättenbau durch den Landkreis Darmstadt-Dieburg sowie einen anteiligen Vorsteuerabzug verbleibt ein Finanzierungsbedarf von rund 6.460.000 €.

Nach einem vorliegenden Angebot der Sparkasse Dieburg mit einer Zinsbindung und Laufzeit von 20 Jahren beträgt der jährliche Schuldendienst 373.772 €.

Vom WSV sind vorab die Bauplanungskosten zu tragen. Diese belaufen sich auf 478.730 € inklusive Mehrwertsteuer. Für die bereits vorgelegte Studie aus dem Jahr 2012 rechnet der Architekt 15.470 € inklusive Mehrwertsteuer an. Damit liegen die Kosten für den WSV bei 463.260 €.

Rücklagen

Für größere Reparaturen und einen eventuellen Ersatzbau werden Rücklagen geschaffen. Diese werden in den ersten 20 Jahren mit 1 % der Baukosten der Kostengruppen 300 und 400 berechnet. Dies sind jährlich 51.840 €.

Nach 20 Jahren können die bisherigen Ausgaben für den Schuldendienst zusätzlich zu den Rücklagen genommen werden.

Wassersportverein Dieburg e. V., Vielauer Straße 22, 64807 Dieburg eMail:

infos@wsv-dieburg.de

Vorsitzender: Klaus Schulte, Tel.: 06071 980004

Stellvertretende Vorsitzende: Doris Kilb †

Bankverbindungen:

Trainingsbad: Sparkasse Dieburg, IBAN: DE90 5085 2651 0132 1043 40, BIC: HELADEF1DIE

Swim-Team: Volksbank Maingau VVB, IBAN: DE14 5019 0000 0006 9046 29, BIC: FFVBDEFF

Eingetragen in das Vereinsregister des Amtsgerichts Darmstadt, Nr. VR 31076

Gemeinnützigkeit anerkannt vom Finanzamt Dieburg, Steuernummer 008 250 01914

Wassersportverein Dieburg e. V.

Jährliche Kosten

Betriebskosten Technik	
Wasser (kalkuliert auf Basis Trainingsbad, hochgerechnet auf höheres Wasservolumen)	28.000 €
Reduzierung durch Brunnenwasser (durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zugesagt)	-12.000 €
Strom (kalkuliert auf Basis Trainingsbad, eingerechnet sind höhere Ausstattung und gestiegene Energieeffizienz)	30.000 €
Reduzierung KWK	-7.000 €
Gas (kalkuliert auf Basis Trainingsbad, eingerechnet sind höhere Ausstattung und gestiegene Energieeffizienz)	30.000 €
Einsparung durch Absorber	-5.000 €
Reinigung (kalkuliert auf Basis Trainingsbad, hochgerechnet auf höheres Gebäudevolumen)	32.500 €
Chemikalien (kalkuliert auf Basis Trainingsbad, hochgerechnet auf höheres Wasservolumen)	4.000 €
Reparaturen und sonstige Kosten	2.000 €
Erstattung Vorsteuer	-10.847 €
Summe Betriebskosten Technik	91.653 €

Betriebskosten Verwaltung	
Versicherungen	16.000,00 €
Personalkosten einschl. Sozialabgaben	20.000,00 €
Dienstleister	13.000,00 €
Materialien	5.000,00 €
Sonstige Ausgaben	2.000,00 €
Erstattung Vorsteuer	-4.514,40 €
Summe Betriebskosten Verwaltung	51.485,60 €

Weitere Reduzierungen der Betriebskosten sind möglich. Bei den Dienstleistern und den Personalkosten ist eine Vereinfachung der Bearbeitung, zum Beispiel durch Umstellung auf eine Monatsmiete, möglich. Diese Einsparungen sind nicht einkalkuliert.

Wassersportverein Dieburg e. V.

Kosten Sportbetrieb:	
Meldegelder und Lizenzen	1.500 €
Beiträge Verbände	1.500 €
Personalkosten einschl. Sozialabgaben	24.000 €
Sportstätten	1.000 €
Sonstige Ausgaben	2.000 €
Summe Kosten Sportbetrieb	30.000,00 €

Die Kosten Sportbetrieb sind dem genehmigten Haushaltsplan 2018 entnommen.

Gesamtkosten pro Jahr

Schuldendienst	373.772 €
Schaffung Rücklagen	51.840 €
Betriebskosten Technik	91.635 €
Betriebskosten Verwaltung	51.486 €
<u>Kosten Sportbetrieb</u>	<u>30.000 €</u>
Gesamtkosten	598.733 €

Einnahmen

Heutige Einnahmen

Die Berechnung gemäß der heute gültigen Mietverträge ohne die Einberechnung von Sondernutzungen ergibt für den Mieter Landkreis Einnahmen von 59.568 € und für die anderen Mieter 72.464 €. In Summe sind dies 132.032 €, die in die Einnahmenkalkulation einberechnet wurden. Die Sondernutzungen und weitere Effekte werden nicht eingeplant.

Zukünftige zusätzliche Einnahmen von den heutigen Mietern (ohne Schulen Landkreis Darmstadt/Dieburg)

Diese Einnahmen berechnen sich aus der Verlängerung der Saison um sechs Wochen und einer Erhöhung der Miete auf 15 € (Vereine, Mitglieder) und 24 € (Schulen, Schwimmschulen) pro Bahn und Stunde. Sie belaufen sich auf 55.906 €.

Eine Abfrage bei den Mietern hat bei einer Rückläuferquote von 55 % ergeben, dass alle Mieter mit den genannten Erhöhungen einverstanden sind.

Beiträge der Nachbargemeinden, deren Vereine im Sportbad trainieren, sind nicht eingeplant. Über Möglichkeiten, diese Gemeinden zu beteiligen muss gesprochen werden.

Zukünftige zusätzliche Einnahmen vom Landkreis Darmstadt/Dieburg

Eine Neukonzeption des Schulschwimmsports im Landkreis sieht das Sportbad als einen Schulschwimmstützpunkt vor.

Der Landkreis plant zurzeit eine Nutzung des Sportbades an fünf Tagen in der Woche von 8:00 bis 14 Uhr. Bei einer Miethöhe von 24 € pro Bahnstunde und Anmietung des Sportbeckens bedeutet dies eine jährliche Einnahme von insgesamt 288.000 € netto. Die Nutzung des Lehrschwimmbeckens ist im Tausch mit Bahnstunden im Sportbecken möglich, Regelungen dazu erfolgen später.

Beitrag aus den Mitgliedsbeiträgen Swim-Team und den Kursgebühren

Das Swim-Team und die Kurse werden ebenfalls einen weiteren Beitrag zu leisten haben. Hier sind zurzeit 15.000 € eingeplant.

Wassersportverein Dieburg e. V.

Wie sich dieser Beitrag zusammensetzt wird zurzeit geplant. Neue Kursangebote und eine Erweiterung des Sportbetriebs werden in den nächsten zwei Jahren konkret angegangen und das Personal für diese Angebote ausgebildet.

Einnahmen Sportbetrieb

Einnahmen Sportbetrieb:	
Mitgliedsbeiträge	48.000,00 €
Kurse	15.000,00 €
Meldegelder	2.000,00 €
Spenden	0,00 €
Zuschüsse	2.000,00 €
Sonstige Einnahmen	1.000,00 €
Summe:	68.000,00 €

Die Einnahmen Sportbetrieb sind dem genehmigten Haushaltsplan 2018 entnommen.

Gesamteinnahmen pro Jahr

Heutige Einnahmen Sportbetrieb	68.000 €	●
<u>Neu: Zukünftiger zusätzlicher Beitrag Sportbetrieb</u>	<u>15.000 €</u>	●
Zwischensumme Swim-Team und Kurse	83.000 €	
Heutige Einnahmen Mieter ohne LK Da/Di	72.464 €	●
Heutige Einnahmen Mieter LK Da/Di	59.568 €	●
Zukünftige zusätzliche Einnahmen Mieter ohne LK Da/Di	55.906 €	●
<u>Zukünftige zusätzliche Einnahmen LK Da/Di</u>	<u>228.432 €</u>	●
Zwischensumme heutige Nutzer	416.370 €	
<u>Neu: zusätzliche Nachfrage Mieter mit Absichtserklärung</u>	<u>36.846 €</u>	●
Zwischensumme neue Angebote	36.846 €	
<u>Neu: identifiziertes Potenzial</u>	<u>34.116 €</u>	●
Zwischensumme Potenzial	34.116 €	
Einnahmen Gesamt	570.332 €	

Wassersportverein Dieburg e. V.

Risikoanalyse

● **Zuschuss Land Hessen unter 2 Mio. €**

Der WSV plant nicht mehr mit dem Landeszuschuss. Eine Kompensation ist nicht in Sicht.

● **Öffentliche Ausschreibung**

Das weitere Vorgehen ist unklar.

● **Bestand Vorstand WSV**

Abhängig von Zusagen der Vorstandsmitglieder. Wie in jedem anderen Verein mit Immobilienbesitz auch (TV Dieburg, Hassia, Blau-Gelb, Viktoria, ...) sind Vorstandsämter Wahlämter und von den handelnden Personen abhängig.

Am 28.3.2019 stellen sich zwei neue Kandidaten für den geschäftsführenden Vorstand vor.

● **Heutige Einnahmen Mieter (einschl. LK Da/Di)**

Risiko nicht vorhanden, da Einnahmen über 13 Jahre stabil. ●● **Zukünftige**

zusätzliche Einnahmen ohne LK Da/Di

Risiko sehr gering, da in der Vorbereitung mit zwei Jahren Vorlauf Erhöhung angekündigt wird. Am 7.6. war eine erste Versammlung der Mieter des alten Trainingsbades, bei der die Möglichkeiten des neuen Bades vorgestellt wurden und über zukünftige Mieten gesprochen wurde. Eine erste grundsätzliche Zustimmung zum Konzept ist von den Teilnehmern gegeben worden. 55 % der Mieter haben eine Absichtserklärung abgegeben, mit der sie die Bereitschaft signalisiert haben, höheren Kosten durch die Mieterhöhung und die Verlängerung der Saison zu tragen. Neun von ihnen wünschen eine Erweiterung der Nutzung. Vertragliche Regelungen wird es erst nach Fertigstellung des Sportbades geben.

● **Beiträge der Nachbargemeinden**

Risiko sehr hoch, bisher haben sich die Nachbargemeinden, deren Vereine im Sportbad trainieren, geweigert, einen Beitrag zu leisten. Mit den betroffenen Vereinen muss ein Konzept erarbeitet werden, über die Sportförderung der Gemeinden oder durch Beschlüsse der Parlamente einen angemessenen Beitrag zu leisten.

● **Verlängerung Nutzung altes Trainingsbad**

Trotz intensiver Bemühungen ist die Nutzungszeit des alten Trainingsbades weiter bis Ende 2019 begrenzt. Die Eigentümerin wäre bereit, das Bad länger zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung ist das Vorliegen eines konkreten Zeitplanes bis zur Eröffnung des Sportbades und die Vergabe des Bauauftrages an F&R Projektbau.

Zurzeit kann nicht mit der Eigentümerin verhandelt werden, da eine konkrete Planung nicht möglich ist.

● **Sportförderung durch die Stadt Dieburg**

Bisher hat der Wassersportverein einen jährlichen Zuschuss von der Stadt Dieburg in Höhe von 15.000 € erhalten. Dieser ist für das Sportbad noch nicht beantragt oder in Aussicht gestellt. Die Stadt Dieburg hat eine Überarbeitung der Sportförderung durchgeführt. Danach kann der Wassersportverein als Betreiber einer Sportanlage davon profitieren. Nach bisherigen Berechnungen sind zirka 8.000 € zu erwarten, die nicht eingeplant sind.

● **Zukünftige zusätzliche Einnahmen LK Da/Di**

Durch das vorliegende Konzept des Landkreises wird eine jährliche Einnahme von 288.000 € netto erzielt. Über die bisherigen Einnahmen hinaus können zusätzliche Einnahmen in Höhe von 228.432 € eingeplant werden.

● **Heutige Einnahmen Sportbetrieb**

Risiko nicht vorhanden, da Mitgliederzahlen lange konstant und die Tendenz steigend ist.

● **Zukünftiger zusätzlicher Beitrag Sportbetrieb**

Wassersportverein Dieburg e. V.

Risiko sehr gering, zurzeit werden Konzepte erarbeitet, wie dieser Beitrag geleistet werden kann. Für die Kurse sind die Planungen weit vorangeschritten, der notwendige Personalbedarf muss in den nächsten zwei Jahren realisiert werden. Im Swim-Team gibt es ebenfalls schon konkrete Überlegungen, wie das Angebot erweitert werden kann.

● Neu: Sondernutzung an Wochenenden, zusätzliche Mieter gemäß Anfragen

Risiko sehr gering, da Bedarf identifiziert ist und die Mieter Absichtserklärungen abgegeben haben.

● Neu: Identifiziertes Potenzial

Risiko nicht kalkulierbar. Zurzeit liegen Planungen auf Grundlage der Stellungnahmen der Sportverbände vor. Dazu kommen noch Einnahmen von Vereinen und Schwimmschulen, die ein Interesse bei Fertigstellung des Sportbades bekundet haben.

Prognose:

Die heutigen Einnahmen werden als gesichert angesehen.

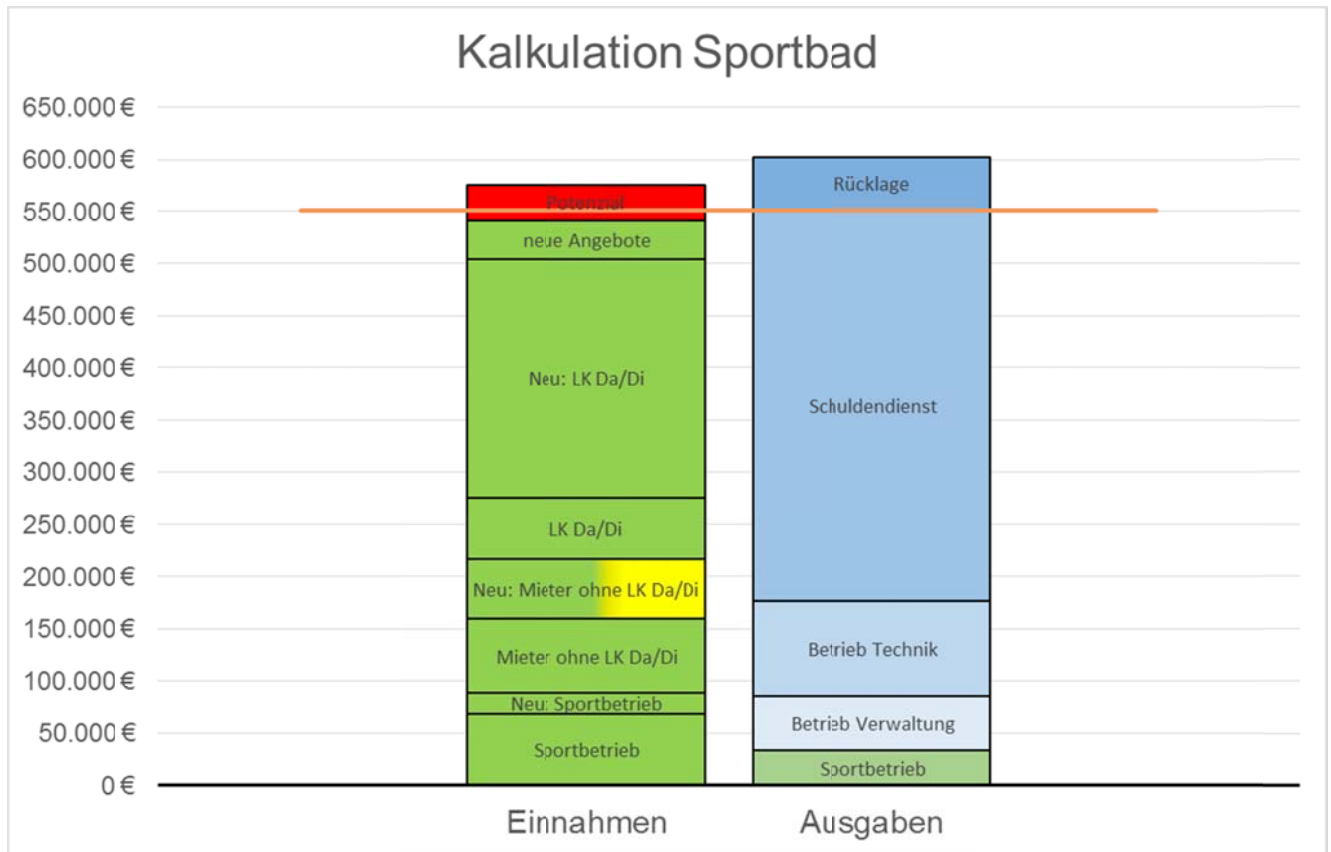
Die Mehreinnahmen durch die Verlängerung der Saison und durch Mieterhöhungen können ebenfalls als gesichert angesehen werden, da entsprechende Erklärungen vorliegen. Auch ein Mehrbedarf der heutigen Mieter wurde identifiziert und entsprechend eingeplant.

Für die Abdeckung der Kosten Sportbetrieb (30.000 €) und Betrieb Verwaltung (51.486 €) werden die Einnahmen Sportbetrieb (83.000 €) herangenommen. Die erwirtschafteten Überschüsse werden den Rücklagen zugeführt.

Für die Abdeckung der Kosten Betrieb Technik (91.653 €) und den Schuldendienst (373.772 €) werden die Einnahmen aus Vermietung heutige Mieter (128.370 €), Vermietung an den Landkreis Darmstadt/Dieburg (288.000 €), Vermietung neue Angebote (36.846 €) und Potenzial (34.116 €) herangezogen. Die erwirtschafteten Überschüsse werden den Rücklagen zugeführt.

Neue Angebote, für die es heute eine Nachfrage, aber keine vertragliche Vereinbarung gibt werden in den ersten zwei Jahren realisiert. Beispiel hierfür ist der Anlauf nach Eröffnung des Trainingsbades. Nach zwei Jahren werden wir einen eingeschwungenen Zustand erreichen. Für die Übergangszeit der ersten zwei Jahre stehen Rücklagen des Vereins in Höhe von geplant 180.000 € zur Verfügung. Diese setzen sich aus vorhandenen Rücklagen Ende 2018 in Höhe von 140.000 € und geplanten Rücklagen in Höhe von 40.000 € in 2019 zusammen.

Wassersportverein Dieburg e. V.



Grafische Darstellung der Einnahmen und Ausgaben mit Risikobewertung Stand heute.

Stand: 6.3.2019