



OTC

Olfener Tennis-Club75 e. V.

Im Selken 52
59399 Olfen
Tel.: 02595/5739
www.otc-olfen.de

Stadt Olfen – Der Bürgermeister
Herrn Wilhelm Sendermann
Kirchstraße 5
59399 Olfen



Antrag zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt Olfen und auf Baukostenzuschuss gemäß § 5 der Sportförderrichtlinien vom 17.06.1994 der Stadt Olfen in der aktuellen Version

Olfen, 24.02.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
lieber Herr Sendermann,

hiermit beantragen wir, der Olfener Tennis-Club 75 e.V. (nachfolgend „OTC“ genannt), vertreten durch den 1. Vorsitzenden Hubert Büscher und den 2. Vorsitzenden Thomas Grube – vorbehaltlich der Zustimmung der Mitglieder im Rahmen einer außerordentlichen Mitgliederversammlung am 25.03.2022 – die Änderung des Bebauungsplans der Stadt Olfen im nachfolgend beschriebenen Umfang sowie eine Förderung gemäß § 5 der Sportförderrichtlinien der Stadt Olfen.

Änderung Bebauungsplan

Antrag:

Der bisherige Bebauungsplan „OL 010 Tennissportanlage“ sieht die Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden Tennishalle um einen weiteren Hallenplatz vor. Die zu Grunde liegende Fläche (*siehe Anlage 1 – Lageplan Im Selken*) lässt aber eine Erweiterung nicht zu. Gemäß einer Platzbedarfsabschätzung lässt sich die Erweiterung nur realisieren, wenn mindestens eine Fläche von 39 Metern in der Breite und 20 Metern in der Tiefe direkt im Anschluss an die bestehende Halle zur Verfügung steht. Die entsprechende Erweiterung der zu bebauenden Fläche beantragen wir hiermit.

Begründung:

Die Erweiterung der bestehenden Tennishalle um einen zweiten Platz hat für den OTC eine essentielle Bedeutung. Die bestehende Tennishalle wurde im Jahre 1979 genehmigt und errichtet. Zu diesem Zeitpunkt hatte der OTC ca. 110 Mitglieder und der Tennissport in dieser Zeit war im Schwerpunkt auf das Sommerhalbjahr geprägt. Die Kapazitäten in der damaligen Zeit haben völlig ausgereicht.



OTC

Olfener Tennis-Club75 e. V.

Im Selken 52
59399 Olfen
Tel.: 02595/5739
www.otc-olfen.de

Seit den frühen 1980er Jahren hat sich zum einen der Tennissport deutlich verändert, die sogenannte Winterhallenrunde hat deutlich an Attraktivität gewonnen. Eine Teilnahme an den offiziellen Mannschaftsspielen des Westfälischen Tennisverbandes ist aber nur möglich, wenn zwei Hallenplätze mit gleichem Bodenbelag zur Verfügung stehen. Zum anderen hat der OTC eine sehr positive Entwicklung hingelegt. Von den ca. 110 Mitgliedern Anfang der 1980er Jahre haben sich die Mitgliederzahlen bis Ende 2021 auf über 300 erhöht, und damit verdreifacht. Alleine knapp 100 Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre sind aktive Mitglieder, und damit die Zukunft des OTC. (*siehe Anlage 2 – Status Quo Mitglieder*).

Die vorgenannten Entwicklungen führen zu den folgenden Konsequenzen, die gerade im Hinblick auf die laut Satzung vorgegeben Ziele des gemeinnützigen Vereins schwer zu akzeptieren sind:

- Sowohl alle Jugend- als auch alle Erwachsenenmannschaften, die an offiziellen Mannschaftsspielen teilnehmen, müssen ihre Heimspiele außerhalb Olfens ausrichten.
- Nicht allen Mitgliedern, vor allem aber nicht allen Kindern und Jugendlichen können in der Winterzeit Trainings- und / oder Spielmöglichkeiten geboten werden. Eine Ausweichen auf andere Tennishallen außerhalb Olfens ist notwendig.
- Seit Jahren kann Nichtmitgliedern, die aber ein grundsätzliches Interesse am Tennissport haben, lediglich ein VHS-Grundkurs angeboten werden.
- Das (soziale) Vereinsleben im Winterhalbjahr ist deutlich eingeschränkt bzw. fällt für einige Mitglieder komplett weg.
- Eine Abwanderung von Mitgliedern zu anderen Vereinen in der nahen Umgebung ist teils schon passiert bzw. zu erwarten.

Baukostenzuschuss

Antrag:

Gemäß § 5 der Sportförderrichtlinien der Stadt Olfen in der aktuellen Form beantragen wir einen Investitionskostenzuschuss in der von Ihnen avisierten Höhe von 50 % der Gesamtkosten für die Erweiterung der Tennishalle um einen weiteren Platz. Zudem machen wir – sofern möglich – auch Gebrauch von einem darüber hinaus gehendem zinslosen Darlehen der Stadt Olfen. Der Antrag wird hiermit fristgerecht zum 01.03.2022 eingereicht, um mit der Bauphase im Frühjahr 2023 starten zu können.

Kostenrechnung und Finanzierungsplan:

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der zu erwartenden Kosten für die Erweiterung der Tennishalle. Die Werte beruhen auf bereits unverbindlich eingeholten Angeboten sowie auf qualitativen Schätzungen.



OTC

Olfener Tennis-Club75 e. V.

Im Selken 52
59399 Olfen
Tel.: 02595/5739
www.otc-olfen.de

Kostenschätzung

Kostenart	Betrag netto	Erläuterungen
Erweiterung Tennishalle	588.000 €	Der angegebene Betrag enthält alle Kosten für Ingenieurleistungen, Erdarbeiten, Hallenbau sowie Innenausbau
Architekt	15.500 €	Der angegebene Betrag enthält die Kosten für die Begleitung der Genehmigungsverfahren durch einen Architekten
Genehmigungen	10.000 €	Sicherheitsposition für zusätzliche Kosten im Genehmigungsverfahren, bspw. Lärmschutz (Empfehlung Hallenbauer)
Sonstige Kosten	10.500 €	Sicherheitsposition für nicht abschätzbare Zusatzkosten, bspw. durch Bauverzögerungen (Empfehlung Hallenbauer)
Gesamtkosten	624.000 €	

Aufgrund der in Aussicht gestellten Förderung von 50 % der Gesamtkosten ergibt sich ein Betrag von ca. 315.000 €, den der OTC zu finanzieren hat. Bei einer auf 30 Jahre ausgelegten Finanzierung ergibt sich ein jährlicher Finanzierungsbedarf von ca. 10.500 € bis 11.500 €.

Finanzierungsplan

Die laut Sportförderrichtlinien der Stadt Olfen geforderte Eigenbeteiligung an den Gesamtkosten wird der OTC folgendermaßen aufbringen:

- Erhöhung der Hallenpreise um jeweils 2 Euro / Std. im Abo und im Bereich der Einzelstunden
- Einführung einer Kostenbeteiligungspauschale von 4 Euro / Std. im Bereich des Kinder- und Jugendtrainings (nicht pro Kind, sondern pro Stunde und Trainingsgruppe)

Maßnahmen	Mehreinnahmen
Erweiterung der Halle [Zusatzeinnahmen Platz 2]	12.500 €
Erhöhung der Hallenpreise [2 € / Std.]	2.400 €
Kostenbeteiligungspauschale Jugendtraining [4 € / Std.]	4.000 €
Mehreinnahmen gesamt	ca. 19.000 €

Von diesen prognostizierten Mehreinnahmen in Höhe von ca. 19.000 € sind noch die Kosten für den Betrieb der erweiterten Halle, vor allem die zusätzlichen Kosten für den Strom- und Gasbetrieb, aber auch Reinigungs- und Versicherungskosten abzuziehen. Eine detailliertere Kalkulation ist als *Anlage 3 – Kalkulation Hallenerweiterung* diesem Schreiben beigelegt.

Bei dieser vorsichtigen Kalkulation wurde die Vermietung von Einzel-Hallenstunden an Mitglieder (und soweit die Kapazitäten dies hergeben auch an Nichtmitglieder) noch nicht berücksichtigt.



OTC

Olfener Tennis-Club75 e. V.

Im Selken 52
59399 Olfen
Tel.: 02595/5739
www.otc-olfen.de

Zu Ihrer Informationen haben wir Ihnen die wesentlichen Parameter nochmals in einer Kurzpräsentation zusammengefasst. Diese ist als *Anlage 4 – Konzept Hallenerweiterung OTC* beigefügt.

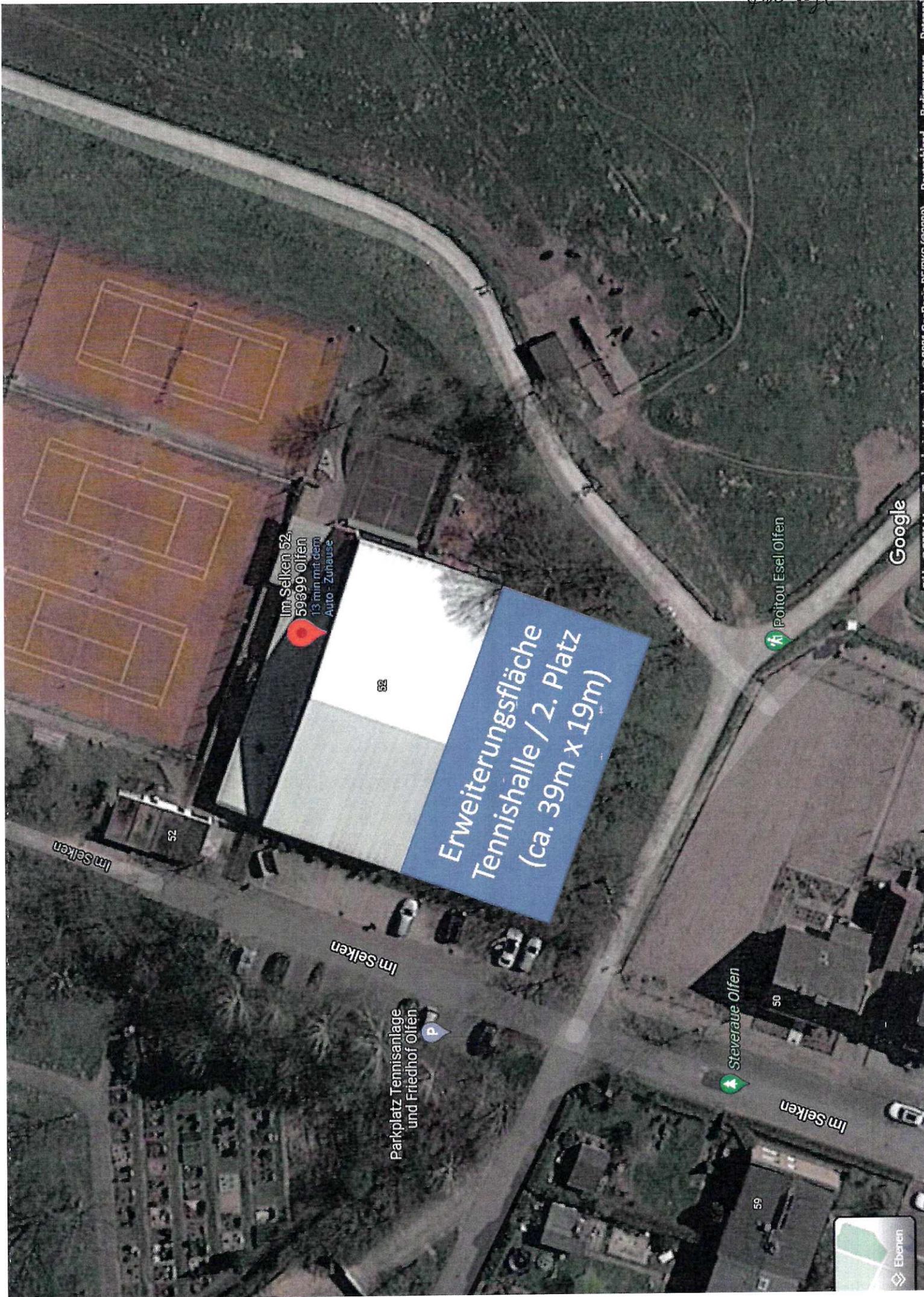
Auf Wunsch reichen wir Ihnen natürlich noch weitere Unterlagen nach, sofern Sie diese zur Prüfung benötigen.

In der Hoffnung auf eine positive Entscheidung der Stadt Olfen zur Unterstützung der Arbeit des OTC verbleiben wir mit sportlichen Grüßen

Hubert Büscher
1.Vorsitzender

Thomas Grube
2.Vorsitzender

Anlage 2



Erweiterungsfläche
Tennishalle / 2. Platz
(ca. 39m x 19m)

Im Selken 52
59399 Olfen
13 min mit dem
Auto - Zulaufe

Parkplatz Tennisanlage
und Friedhof Olfen

Poitou Esel Olfen

Steveraue Olfen

Google

© 2021 Google. Alle Rechte vorbehalten. Deutschland



StatusQuo - Mitglieder im OTC

Stichtag: 31.12.2021

Gesamt // alle Altersgruppen

Beschreibung	31.12.2021
schnupper *	35
aktiv	260
passiv	32
	327

U18 // Kinder & Jugendliche

Status	31.12.2021
schnupper *	21
aktiv	80
passiv	0
	101

* Mitglieder im 1. Jahr der Mitgliedschaft

Kalkulation "Erweiterung der Tennishalle"

Stand: Februar 2022

	Status Quo [1 Platz]	Erweiterung [2 Plätze]
Einnahmen		
Training / Abonnements	17.370,00 €	36.390,00 €
Einzelstunden (freier Verkauf)	2.500,00 €	2.500,00 €
Veranstaltungen, Meisterschaftsspiele etc.	- €	1.150,00 €
Gesamteinnahmen	19.870,00 €	40.040,00 €
Ausgaben		
Finanzierungskosten "zinslosen Darlehen" *	6.300,00 €	6.300,00 €
Finanzierungskosten "Hallenerweiterung"		11.300,00 €
laufende Kosten (vor allem Energie, Instandhaltung etc.)	10.800,00 €	21.100,00 €
Gesamtausgaben	17.100,00 €	38.700,00 €
Ergebnis	2.770,00 €	1.340,00 €

Erläuterungen

Die Kalkulation basiert auf qualifizierten Schätzungen, Kosten- und Verbrauchsdaten der Vorjahre sowie auf bereits vorliegenden Angeboten.

Die Laufzeit der Wintersaison beträgt 30 Wochen pro Jahr. Eine eventuelle Auslastung in den Sommermonaten wird nicht angenommen. Erfahrungsgemäß gibt es in dieser Zeit keine nennenswerten Einnahmen.

Durch die Erweiterung kann ein zusätzliches Potenzial von ca. 25 Stunden / Woche erschlossen (Ist-Stand: 50 Stunden / Woche).

Bei der Erweiterung sind bereits die geplanten Preissteigerungen (2 €/Std. für Abo- und Einzelstunden sowie die Kostenpauschale von 4 €/Std. beim Jugendtraining) eingerechnet.

* Abzahlung des noch laufenden Darlehens an die Stadt Olfen in beiden Fällen berücksichtigt // vollständige Tilgung zum 01.01.2030

Projekt „2. Hallenplatz“

Stand: Februar 2022

Hintergrund & Ziele

- Hintergrund
 - Aktuelle Kapazitäten führen zunehmend zu Ärgernissen im Verein (sowohl bei der Mitgliedschaft als auch beim Trainerteam) → Schwierigkeiten! Mitgliederbindung
 - Mannschaftsspiele im Winter können nicht in Olfen ausgetragen werden
 - Auch in den umliegenden Hallen wird es zunehmend schwieriger, freie Kapazitäten zu erhalten
- Ziel:
 - Realisierung eines 2. Hallenplatzes mit einem möglichst zügigen Baubeginn (Wunsch: Sommer 2023)

Ist-Situation (Winter 2021 / 2022)

- Halle ist komplett ausgelastet (Mo-Fr bis mindestens 22.00 Uhr / Samstag bis 20.00 Uhr)
- Nicht allen Kindern & Jugendlichen können Trainingsmöglichkeiten angeboten werden
- Mehr als 15 Wochenstunden werden aktuell in anderen Hallen in der Umgebung genutzt

Investitions- kosten (qualifizierte Schätzung)

- Baukosten der Erweiterung (Erdarbeiten, Fundamente, Hallenbau)
→ ca. 590.000 Euro
- Architektenkosten → ca. 15.000 Euro
- Sonstige Kosten (bspw. für Genehmigungen) → ca. 20.000 Euro
- **Gesamtinvestitionskosten: maximal 625.000 Euro**
- Hinzukommt eine Steigerung der variablen Kosten (bspw. Strom, Gas, Reparaturen) von jährlich ca. 10.000 Euro

Finanzierung (qualifizierte Schätzung)

- Eigenmittel Olfener Tennisclub: aktuell nicht berücksichtigt → wenige Eigenmittel vorhanden
- Investitionskostenzuschuss durch die Stadt Olfen nach Ratsbeschluss möglich (bis zu 50 % der Gesamtkosten)
- Finanzierungskosten NRW-Bank bei Vollfinanzierung des Restbetrages (Förderprogramm mit Zinssatz 0,25 %) → ca. 11.000 € pro Jahr
- Anpassung der Hallenpreise sowie Einführung Trainingspauschale für Jugendliche → siehe Folgeseite

„2-Platz-Halle“ (wirtschaftlicher Betrieb)

- Erhöhung der vermieteten Stunden um ca. 25 Stunden pro Woche möglich → konservative Betrachtung
- Preisanpassung „Hallenpreise“
 - Preisstaffel A: Erhöhung von 9,00 € auf 11,00 € im Abo (Zuschlag Einzelstunde +0,50 €)
 - Preisstaffel B: Erhöhung von 12,00 € auf 14,00 € (Zuschlag Einzelstunde +0,50 €)
 - Preisstaffel C: Erhöhung von 15,00 € auf 17,00 € im Abo (Zuschlag Einzelstunde +0,50 €)
 - Preisstaffel D: Einführung eines Beitrages von 4,00 € pro Stunde im Jugendtraining
- Mehreinnahmen von ca. 19.000 € zu erwarten