



Neues Vereinsheim des TSC Borken Rot-Weiß e.V.

Planungsaspekte für eine Umsetzung
an der Heinrich-Hertz-Straße in Borken

1 Hintergrund / Allgemeine Aspekte

1.1 Bisherige Situation

Vereinsheim mit nur **einer** Fläche, die zudem recht **klein** ist.

Im Übrigen: Verteilung auf Turnhallen.

- ⇒ Insgesamt eingeschränktes Angebot im Bestand, kaum Erweiterungsmöglichkeiten (zeitlich und räumlich)

1.2 Ziel

Daraus folgt das Ziel, den Vereinsbetrieb (ggfls. bis auf Formation) in einer Räumlichkeit mit zwei ausreichend bemessenen Flächen zusammen zu führen.

Außerdem soll sich das Inventar (Parkett, Ausstattung für Turniere in Turnhallen; Formationskleidung etc.) unter einem Dach befinden.

1.3 Bisherige Planungen und Bestrebungen

Wie bekannt. Vgl. Sitzung Stadtrat vom 17.12.2014, Beschluss:

- Die Stadt Borken gewährt dem Tanzsportverein zusätzlich zu den bereits vom Hauptausschuss am 3.7.2014 beschlossenen Zuschuss – im Wesentlichen zu Umbaukosten – in Höhe von 22.700 € einen weiteren Zuschuss zu den Mietkosten in Höhe von 19.000 €. Dieser Betrag wird zu Beginn des noch vorzulegenden neuen Mietvertrages – frühestens sobald die Mittel in 2015 haushaltsrechtlich zur Verfügung stehen – ausgezahlt.
- Der Ausschuss für Kultur, Schule und Sport empfiehlt dem Rat der Stadt Borken, Mittel in der Gesamtgröße von 41.700 € im Haushalt 2015 bereitzustellen.
- Für den Fall, dass nach Prüfung des Bauantrages eine befristete Nutzungsgenehmigung über 10 Jahre (statt 5 Jahre) erteilt werden kann, bleibt es bei dem Beschluss, wie ihn der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 03.07.2014 gefasst hat, weil der weitere Zuschuss zu den Mietkosten in Höhe von 19.000 € dann entbehrlich ist.

Beschluss vom 03.07.2014:

- Unter der Voraussetzung, dass der TSC Borken Rot-Weiß e.V. einen 5-Jahres-Mietvertrag vorlegt, gewährt die Stadt Borken dem Verein zu den nachgewiesenen Materialkosten für die Umgestaltung eines Teilbereiches einer gewerblichen Halle zu Trainingsflächen für den Tanzsport einen Zuschuss bis zu 20.000 €.
- Bis zu einem Zeitraum von 3 Monaten übernimmt die Stadt Borken des Weiteren Mietkosten bis zur maximalen Höhe von 2.700 € (3 Monatskaltmieten à 900 €)
- Dies ist an die Bedingung geknüpft, dass der TSC zeitgleich sowohl für die bisher genutzte Sportstätte am Kino als auch schon für die neu herzurichtende Sportstätte Mieten zahlen muss.

2 Aktuelle Planung

Als neues Objekt ist die Immobilie unter der Adresse Heinrich-Hertz-Straße 2, 46325 Borken, im Fokus der Planungen. Mit dem Eigentümer, Herrn Denker, wurden erste Gespräche geführt und die Immobilie besichtigt. Ein Plan wurde ausgehändigt.

2.1 Konditionen

Es liegen derzeit folgende Konditionen mündlich vor:

- Das Objekt ist ausschließlich als Ganzes zu mieten. Die bestehende Wohnnutzung im hinteren Bereich würde aufgegeben; diese Räumlichkeiten wären dann ebenfalls Gegenstand des Mietvertrages.
- Der Mietpreis beträgt **1600,00 €/Monat zuzüglich Nebenkosten**.
- Eine Mietlaufzeit von fünf Jahren ist denkbar.

2.2 Lage

Die Lage erscheint besser als die letzte Planung, da sich das Gebäude in einem GE-Gebiet und nicht in einem GI-Gebiet befindet. Eine mündliche Aussage des örtlichen Bauamtes bestätigt dies.

Auch das Umfeld erscheint günstig, da besser als am bisherigen Standort keine unmittelbare Wohnbebauung vorhanden ist. Das Nachbargrundstück ist unbebaut.

Vor dem Gebäude und an der Straße befinden sich ausreichend Stellplatzmöglichkeiten.

2.3 Innenraum

Nach den ersten Besichtigungen und Skizzierungen scheinen die Räumlichkeiten gut geeignet zu sein und sich erforderliche Umbaumaßnahmen in einem vertretbaren Rahmen zu bewegen.

Tanzbereich:

Planbar sind eine Haupttanzfläche von etwa 17,5 x 9,5 m (166,25 m²) und eine zusätzliche Tanzfläche von etwa 12,5 x 8 m (100 m²). Zwischen den Flächen muss eine Zuwegung in den hinteren Bereich geschaffen werden, was die Tanzfläche 2 reduziert. Ein Zugang von einer anderen Stelle als von vorne erscheint wenig sinnvoll.

Sozialbereich:

Im hinteren Bereich kann auf die Räume so zurückgegriffen werden, wie sie zufällig bereits angeordnet sind. Einziger „Sanierungsfall“ des gesamten Objektes ist der Sanitärbereich: Hier müsste die bestehende Toilette und „Küche“ (dementsprechend Anschlüsse ausreichend vorhanden) zu einer Damen- und Herrentoilette umgebaut werden.

Ein Raum kann zur Umkleide umgebaut werden. Aufgrund der Struktur des Vereinsangebotes bedarf es für den Wechsel davor des Aufenthalts-/Wartebereiches.

Heizung und Hausanschlüsse können unverändert bleiben.

Lager-/Bürobereich:

Die bisherige Wohnung könnte unverändert übernommen werden. Sie ist für den Trainingsbetrieb nicht zwingend erforderlich, aber insgesamt für Lager/Büro nützlich. Letztendlich ist sie als fester Bestandteil vom Vermieter vorgegeben und scheint einen Anteil von 300 € an der Miete zu haben.

3 Kalkulation

3.1 Miete und Nebenkosten

Miete: 1.600,00 € / Monat.

Die Position erscheint nicht weiter verhandelbar. Für den Bereich ohne Wohnung standen zunächst 1.300,00 € / Monat im Raum. Sie scheint aber nun nicht abtrennbar zu sein.

Nebenkosten: derzeit noch unbekannt.

Es besteht aber Grund zur Hoffnung, dass aufgrund der Gebäudestruktur (Isolierung/Dämmung; Fenster) sich Heizkosten und Stromkosten im vertretbaren Rahmen bewegen werden.

3.2 Umbau

Tanzbereich:

- Zumindest die Hauptfläche muss mit einem tanzsportentsprechenden Boden ausgestattet werden. Für die zweite Fläche könnte über eine Alternative nachgedacht werden.
- Zugang zwischen den Flächen: robuster Teppich.
- Es reicht schalltechnisch aus, wenn nur eine Fläche abgetrennt wird. Die Tanzfläche 2 hat auf jeden Fall keine eigenen Fenster; hier sollen möglichst lichtdurchlässige Wandelemente verwendet werden.
- Im Eingangsbereich ist ein Windfang erforderlich; nach Betreten soll man nicht sofort auf einer Fläche stehen. Dies auch, um Zugluft für die Sportler zu vermeiden. Dieser kann mit der Flächenabtrennung verbunden werden.
- Die Wände brauchen nur teilweise eine Verkleidung (insbesondere bei den Regenwasserrohren), im Übrigen einen kompletten Anstrich.
- Decke: kann unverändert bleiben.
- Lichtenanlage: weiterhin brauchbar.
- Heizung: Heizlüfter bereits ideal positioniert.
- Wasser: nicht erforderlich.
- Audiokabel: Müssen komplett verlegt werden.
- Es muss ein Zugang zum Lager geschaffen werden.

Sozialbereich:

- Die bestehende Einzeltoilette muss in eine Damen- und Herrentoilette umgebaut werden. Hierzu muss eine Wand geschlossen und eine andere aufgebrochen werden. Insbesondere die Abflussleitung ist entsprechend vorhanden. Toiletten, Waschbecken und Fliesen müssen komplett neu angebracht werden.
- Es bedarf bis zu acht neuer, einheitlicher Türen.
- Der Raum neben der Heizung wird zur Küche und braucht (aus dem nebenliegenden Heizungsraum) entsprechender Zu- und Abflüsse sowie eines Fliesenspiegels.
- Aufenthalts- und Wartebereich: robuster Teppichboden.
- Wände: kompletter Anstrich.
- Decke: Insbesondere aufgrund der vielen Leitungen an dieser Stelle sollte der Aufenthalt-/Wartebereich eine Deckendekoration erhalten.
- Lichtenanlage: nur teilweise weiter brauchbar.
- Heizung: Heizlüfter bereits ideal positioniert.
- Es muss ein Zugang zum Lager geschaffen werden.
- Die Umkleide benötigt eine Innenausstattung.
- Für den Aufenthalt/Wartebereich kann bestehendes Mobiliar verwendet werden.

Lager/Bürobereich

Der Bereich konnte bisher nicht besichtigt werden. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Wohnung und der künftigen Nutzung als Lager/Büro ist hier weniger Aufwand zu erwarten.

- Sicherstellung der Beleuchtung

Zeilenbeschriftungen	Summe von Betrag
Tanzbereich	35.520,00 €
100 qm Parkettboden oder Alternative	5.000,00 €
170 qm Parkettboden	8.500,00 €
Zwischenwand, auch lichtdurchlässig	7.840,00 €
drei Zwischentüren	900,00 €
teilweise Verkleidung Wände	960,00 €
Anstrich aller Wände	3.520,00 €
Audiokabel	1.000,00 €
Durchbruch zum Lager, Türeimbau	300,00 €
Beleuchtung	1.000,00 €
Spiegel	2.000,00 €
Fliesen (Eingangsbereich)	1.000,00 €
Dekoration	500,00 €
zusätzliche Boxen	1.500,00 €
Teppichboden / wischbarer Boden	1.500,00 €
Sozialbereich	14.960,00 €
Anstrich aller Wände	2.460,00 €
Sanierung Toilettenanlage	4.000,00 €
acht Türen	2.000,00 €
Erstellung Küche (Leitungen, Fliesen)	1.000,00 €
Deckendekoration im Wartebereich	500,00 €
teilweise neue Lichtanlage	1.000,00 €
Dekoration	500,00 €
Innenausstattung Umkleide (Garderobe)	500,00 €
Teppichboden / wischbarer Boden	3.000,00 €
Lagerbereich	100,00 €
Beleuchtung	100,00 €
sonstige	6.600,00 €
Außenanstrich Fassade	1.400,00 €
Außenschild	500,00 €
Umzug	1.000,00 €
Abbau/Rückbau altes Vereinsheim	1.000,00 €
doppelte Miete	2.700,00 €
Gesamtergebnis	57.180,00 €