

Machbarkeitsstudie für den TSV Spandau 1860

19.2 Fazit / Handlungsempfehlung

Bauabschnitt 1

Das Büro Wunderlich Architekten empfiehlt dem TSV Spandau 1860 eine schrittweise Umsetzung der größer werdenden Varianten 1 bis 3. Auf Grund der hohen Kitaförderung wäre der in Variante 1 vorgeschlagene Neubau einer sportbezogenen Kindertagesstätte für 110 Kinder direkt neben dem derzeitigen Vereinshaus mit minimalsten Risiken für den Verein zu realisieren. Ein Kredit für das notwendige Eigenkapital von 10% würde sich ohne Probleme alleine aus den derzeitigen laufenden Überschüssen des TSV-Haushaltes querfinanzieren lassen.

Ein großer Vorteil ist, dass sich durch den Kitaneubau Synergieeffekte herausbilden ließen, welche sich positiv auf weitere Entwicklungsschritte am TSV-Bestandsgebäude bzw. dessen Erweiterungen auswirken. So würde z.B. der Gebäudebestand des TSV deutlich an Wert gewinnen. Der Eintritt vieler Eltern und auf lange Sicht auch ehemaliger Kitakinder in den TSV lässt steigende Mitgliedsbeiträge erwarten.

Sollte innerhalb des TSV ein positiver Mitgliederbeschluss zur Verfolgung der Variante 1 herbeigeführt werden, müsste zunächst ein Förderantrag eingereicht und vom Fördermittelgeber positiv bewilligt werden. Zudem sind frühzeitige Gespräche mit Banken für die notwendige Finanzierung zu führen.

Da die Laufzeit des Kitaausbauprogramms begrenzt ist, herrscht für die Verfolgung dieses Vorhabens ein nicht unwesentlicher Zeitdruck. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass im näheren Umfeld andere Betreiber ebenfalls Kitas errichten wollen und damit möglicherweise die Bedarfsstufe sinkt. Dies könnte im schlimmsten Falle zu einer Minderung oder gar einem Wegfall der Fördermittel führen.

Dementsprechend ist zu empfehlen, dass diese weiteren Handlungsschritte sehr zeitnah erfolgen.

Im Anschluss der oben genannten Schritte sollte möglichst schnell ein Architekturbüro mit der Planung der Kindertagesstätte beauftragt werden, da auch das Bauprojekt zeitnah realisiert werden muss, um die Fördermittel abrufen zu können.

Bezüglich des Betreibermodells für die Kindertagesstätte gibt es zwei Möglichkeiten. Zum einen könnte die Kita durch den TSV errichtet und im Anschluss an einen externen Betreiber vermietet werden. Zum anderen könnte der TSV beschließen selber als Betreiber zu fungieren. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Das Hauptproblem besteht darin, dass entsprechend der Förderrichtlinie nur ein Kitabetreiber direkt oder eine gemeinnützige Institution (z.B. gGmbH) berechtigt ist, die Fördermittel zu beantragen.

Dementsprechend muss bei der Wahl eines externen Betreibers in Abstimmung mit der Senatsverwaltung als Ausnahme ein Vertrag mit langer Laufzeit (möglichst 25 Jahre) geschlossen werden, in welchem neben der Vermietung u.a. auch das Durchreichen der Fördermittel an den TSV geregelt ist.

Der TSV kann voraussichtlich nur durch die Gründung einer Tochtergesellschaft in Form einer gGmbH die Fördermittel selbst direkt empfangen. Wenn der TSV den Betrieb in Eigenregie übernimmt, so hat dies den Vorteil, dass man sich in den eigenen Räumlichkeiten nicht mit einem Dritten arrangieren muss. Auf der anderen Seite besitzt der TSV im Betrieb von Kindertagesstätten keine Erfahrungen, müsste sich dieses Gebiet selber erschließen und eine neue Personalkette für den Betrieb aufbauen. Offen bleibt zunächst auch die Frage, ob der Fördermittelgeber den TSV aufgrund der fehlenden Erfahrungen im Kitabetrieb überhaupt als Fördermittelempfänger akzeptieren würde.

Das Wichtigste jedoch ist, dass die Fördermittel überhaupt abgerufen werden können. Die Entscheidung zum Betreibermodell sollte dementsprechend nach einem gemeinsamen Gespräch mit dem Fördermittelgeber getroffen werden.

Weitere Handlungsschritte

Nach der erfolgreichen Inbetriebnahme der Kindertagesstätte kann und sollte über die Realisierung der Varianten 2 bzw. 3 entschieden werden.

Zuallererst muss ein Gutachter die Statik des Bestandshauses untersuchen. Dies ist wichtig um beurteilen zu können, ob und mit welchem Aufwand eine Aufstockung mit einer Leichtbauhalle möglich wäre. Wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht möglich ist, so müsste die Variante 3 geprüft und angepasst werden, da an Stelle der Warmwasserbecken die Leichtbauhalle statt auf dem Dach des Bestands auf dem TSV-Parkplatz gebaut werden müsste.

Für die Finanzierung des zweiten Bauabschnitts reichen die Mittel aus dem laufenden TSV-Haushalt nicht aus. Hier muss ein zweiter Kredit aufgenommen werden, welcher über die Mehreinnahmen aus dem Projekt gestemmt wird. Es sind Gespräche mit verschiedenen Banken über die Darstellung der Finanzierung zu führen. Auch muss überlegt werden, ob bei einem zweiten Bauabschnitt zunächst nur der Umbau des Vereinshauses mit seiner Aufstockung durchgeführt werden kann oder gleichzeitig entsprechend der Variante 3 die Warmwasserbeckenanlage mit hinzukommt.

Sollte gleich die komplette Variante 3 umgesetzt werden, so hätte dies den Vorteil, dass einige Kostenpunkte (z.B. Planungs- und Genehmigungskosten oder Kosten für die Baustelleneinrichtung) reduziert werden.

Der Vorteil im Gegensatz zum Neubau der Kindertagesstätte besteht darin, dass bei allen weiteren Schritten kein zeitlicher Druck auf dem TSV lastet. Der TSV kann diese weiteren Maßnahmen demnach in Ruhe weiterverfolgen, wenn das Kitaprojekt erfolgreich umgesetzt wurde.

Nach der erfolgreichen Realisierung und Inbetriebnahme bis hin zur Variante 3 wäre auf langfristige Sicht (ca. 10 Jahre später) durchaus eine Blockrandschließung aus der Variante 4 denkbar. Hier sollten die weiteren Nutzungen jedoch entsprechend der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Bedürfnisse überdacht werden.

Allumfassend begibt sich der TSV Spandau 1860 durch die schrittweise Realisierung des Projektes auf einen sicheren Pfad, um sich zukunftsfähig aufzustellen. Die sportbezogene Kita lässt sich mit geringem Risiko für den Verein realisieren und dient gleichzeitig als Motor für die Gesamtentwicklung des TSV-Geländes. Mit der Realisierung der Varianten 2 bzw. 3 verwandelt der TSV sein Vereinshaus in ein kleines, aber modernes Sportvereinszentrum mit attraktiven Angeboten für seine Mitglieder, aber auch für neue Sportbegeisterte.

Das Büro Wunderlich Architekten bedankt sich für die angenehme Zusammenarbeit und würde sich freuen dem TSV Spandau 1860 auch in der Zukunft zur Seite stehen zu können.