



Karlsruhe, den 09.10.2015

Anlage 1 Begründung des Vorhabens und Erläuterungen

Aufgrund des Mitgliederzuwachses in den letzten Jahren (siehe Abbildung 1) sind unsere vorhandenen Sport- und Bootslagerflächen nicht mehr ausreichend. Sie passen auch nicht mehr zu den gestiegenen Ansprüchen unserer Mitglieder und limitieren ein weiteres Wachstum des Vereins. Unsere Bootshalle und das Querschiff des Vereinshauses stammen in ihrer Grundkonzeption aus den 1950er Jahren.

Der geplante Umbau und die Sanierung werden die Bedingungen für die Betreuung der Jugend und das Training der Erwachsenen im Winter zur Vorbereitung auf die neue Saison deutlich verbessern. Die Trainer und Übungsleiter werden ein interessanteres und attraktives Trainingsprogramm auf den Ruderergometern, im Kraftraum, mit Zirkeltraining und Gruppenaktivitäten wie Ballspielen und Gymnastik durchführen können. Ein Ausweichen auf die bestehenden Korridore wie in den vergangenen Jahren wird nicht mehr erforderlich sein. Die extrem beengten Verhältnisse im Raum für Ruderergometer wären durch die Erweiterung um die zwei neuen Multifunktionsräume im neu zu erstellenden Obergeschoss des Querschiffes des Vereinshauses endlich Geschichte. Auch unser bestehender Kraftraum „platzt aus allen Nähten“. Die Verdoppelung mit der neuen Sportfläche im OG würde eine dringend notwendige Entlastung bedeuten sowie wiederum dem Verein neue Entwicklungs- und ansprechende Nutzungsmöglichkeiten erschließen.

Durch den Umbau würden wir mehr Bootslagerkapazitäten erhalten, was ein einfacheres Handling der Boote ermöglichen wird. Zudem wird eine Sanierung des Querschiffes in den nächsten Jahren ohnehin erforderlich sein, da das Dach bereits Schäden aufweist.

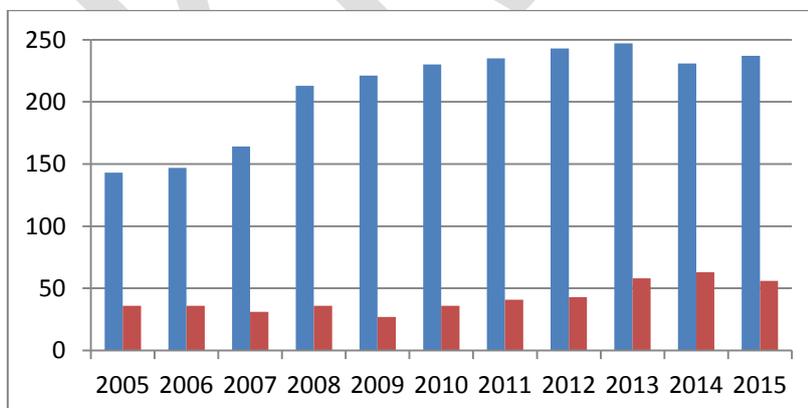
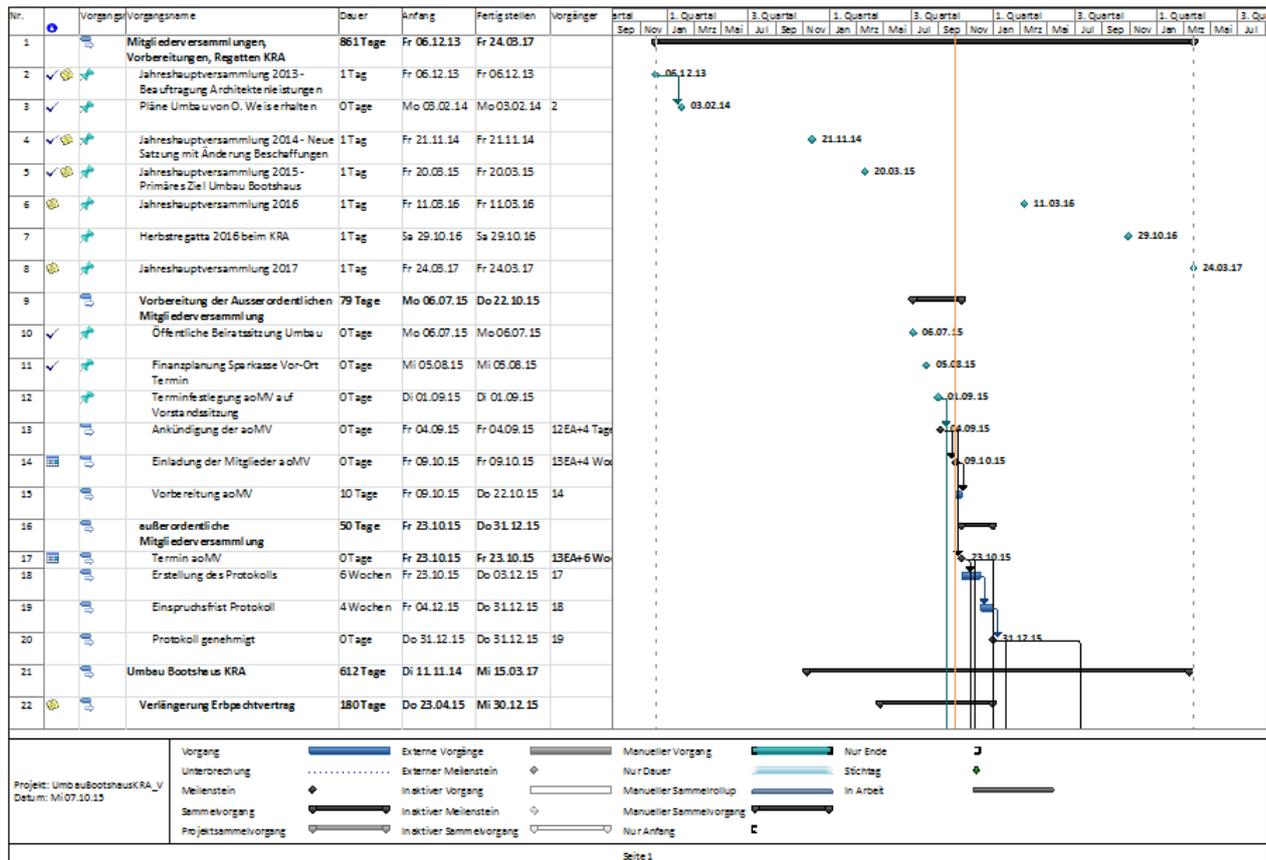


Abbildung 1 Entwicklung der Anzahl an jugendlichen Mitgliedern (rot, jünger als 19 Jahre) und Gesamtzahl der Mitglieder (blau) in den letzten zehn Jahren.



Anlage 2 Zeitplan des Vorhabens

Der Projektplan sieht vor, dass der Umbau des Bootshauses im November 2016 abgeschlossen wird. In den drei folgenden Gantt-Diagrammen sind die einzelnen Termine und Arbeitspakete dargestellt.

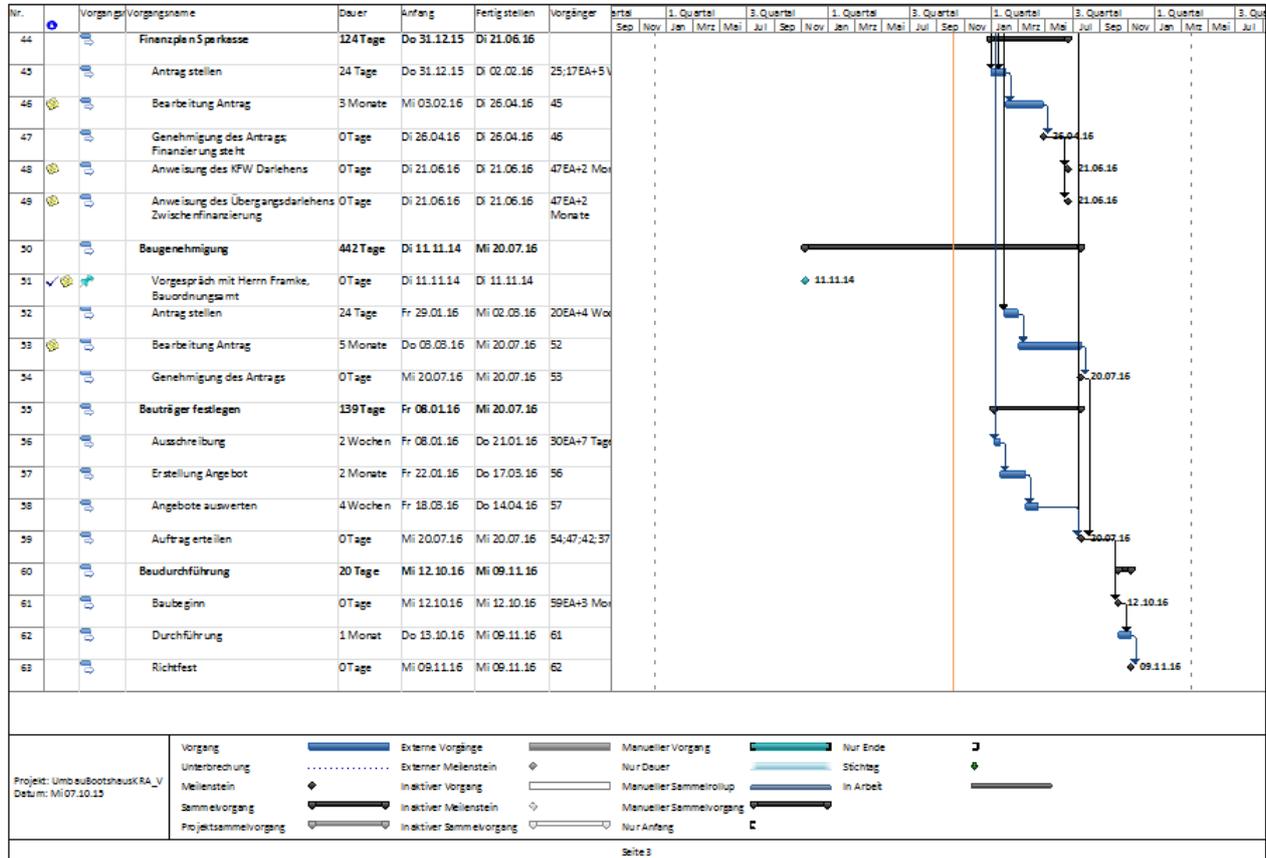




KARLSRUHER RHEINKLUB ALEMANNIA

Werftstr. 8b, 76189 Karlsruhe
Tel. 0721 551075

www.rheinklub-alemannia.de



KRA



Anlage 3 Pläne, Flächenberechnungen, Kostenberechnungen des Referenzentwurfs von Prof. Otfried Weis

Gemäß Beschluss der JHV 2013 wurde Herr Professor Otfried Weis mit der Erarbeitung eines Referenzentwurfs für den Umbau des Querschiffes beauftragt. Die Architektenleistungen wurden nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI erstellt. Die Leistungen umfassen Flächennutzung, Kostenplan und Gebäuderisse sowie die Honorarberechnung für Architektenleistungen, die zur Vorbereitung und Planung des Baus noch erforderlich werden. Abbildung 1 zeigt eine Ansicht des Querschiffes.

Zentrale Neuerungen sind die Aufstockung des Querschiffes, die Verlegung des Haupteinganges des Vereinshauses mit barrierefreiem Zugang in das Erdgeschoss, eine Erweiterung der Bootshalle durch Versetzen der Trennwand zwischen bisherigem Eingangsbereich und der Bootshalle. Vom derzeitigen Ergoraum aus gelangt man direkt auf die Terrasse vor dem Gebäude.

Die verfügbare Trainingsfläche wird um ca. 180 m² im OG erweitert. Die Bootshalle erhält etwa 13 m² zusätzliche Fläche.

Die Gesamtkosten des Referenzentwurfs belaufen sich auf eine Gesamtsumme von 538.158,00 € brutto.

Die Unterlagen des Referenzentwurfs sind im Vereinshaus ausgestellt und auf der Internetseite verfügbar.



KARLSRUHER RHEINKLUB ALEMANNIA

Werftstr. 8b, 76189 Karlsruhe
Tel. 0721 551075

www.rheinklub-alemannia.de

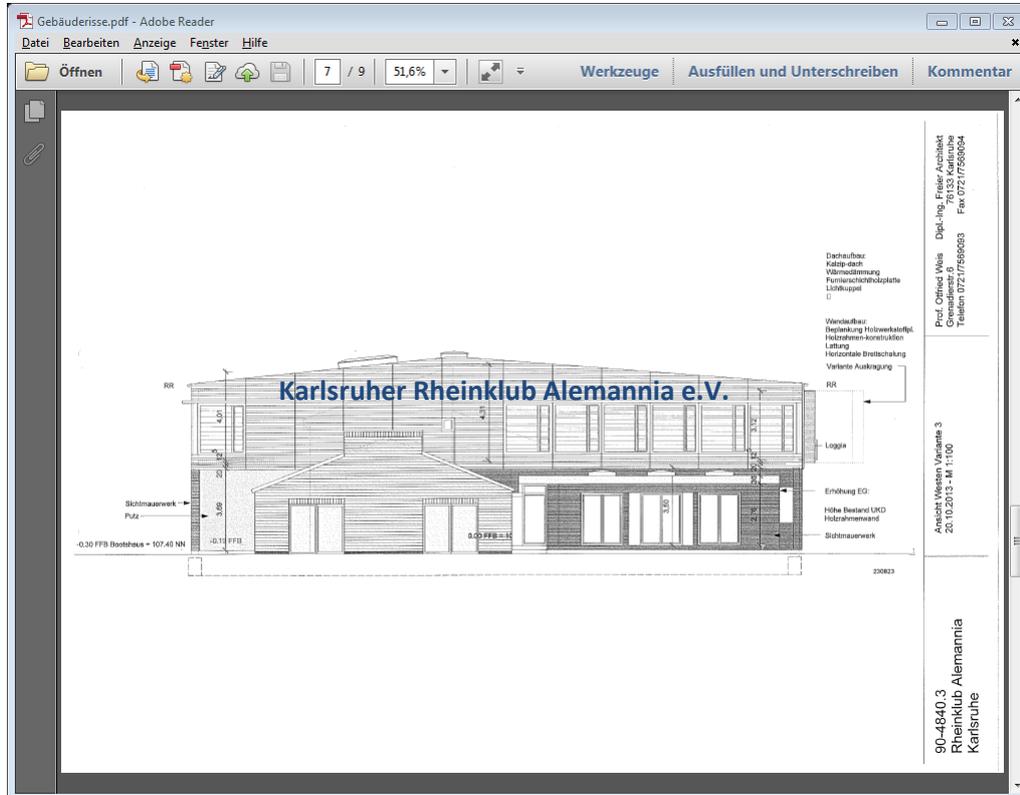


Abbildung 2 Ansicht des neuen Querschiffes von Westen aus.



Anlage 4 Finanzierungsinplan

Die Finanzierung der Gesamtkosten, die auf einen Betrag von 540.000,- € gedeckelt sind, wird im Folgenden dargestellt. Die Hausbank des KRA, die Sparkasse Karlsruhe Ettlingen, hat Abschätzungen der Kosten der Finanzierung mittels Darlehen erarbeitet. Aktiva des Vereins in Höhe von 150.000,- € werden eingesetzt, mit Zuschüssen der Stadt Karlsruhe in Höhe von 180.000,- € und 70.000,- € des Badischen Sportbunds ist die Differenz von 140.000,- € mit einem Darlehen der KFW langfristig zu finanzieren (siehe Tabelle 1). Darüber hinaus ist eine kurzfristige Vorfinanzierung der Zuschüsse zur Überbrückung des Zeitraums zwischen Kostenanfall und Zuschuss-Zuweisung erforderlich. Ausgehend von den derzeitigen Planungen ist der Zuschuss des Badischen Sportbunds mit einem Zinssatz von 2,5 % vorzufinanzieren (siehe Sparkasse Karlsruhe Ettlingen). Die voraussichtlichen Kosten für die langfristige Kreditfinanzierung berechnet die Sparkasse für ein Darlehen über 100.000,- € mit ca.11.100,- € jährlich für Tilgung ab dem 2. Jahr und 2450,- € für Zinsen im ersten Jahr (siehe Schreiben Wörner, Tabelle 2, Ziff. 2.). Dabei ist ein Zinssatz von nominal 2,45 % und eine Tilgung über 9 Jahre, d. h. eine Kreditlaufzeit von 10 Jahren unterstellt. Dies erscheint jedoch bei einer gewöhnlichen Nutzungsdauer des neuen Gebäudes von mehreren Jahrzehnten deutlich zu kurz. Deshalb sollte von einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren ausgegangen werden. Unter dieser Voraussetzung ist mit jährlichen Tilgungsraten von ca. 7.370,- € ab dem 2. Jahr und Zinszahlungen von 3430,- € im ersten Jahr zu rechnen. Da die Tilgung sich über einen längeren Zeitraum erstreckt, sinkt die Zinsbelastung im weiteren Verlauf nicht so stark wie bei 10 jähriger Kreditlaufzeit.

Bei Nutzung des Darlehens der Kreditanstalt für Wiederaufbau KFW besteht bei Erreichen festgelegter Energieparameter zusätzlich die Möglichkeit, einen Zuschuss bis zur Höhe von 19% der Kreditsumme bei der KFW zu beantragen.

Finanzbedarf	Grund
-540.000 €	Kosten Umbau
150.000 €	Eigenmittel
180.000 €	Zuschuss Stadt Karlsruhe
70.000 €	Zuschuss Badischer Sportbund
140.000 €	KFW-Darlehen
540.000 €	Summe

Tabelle 1 Finanzierung der Kosten des Bauvorhabens mit Eigenmitteln, Zuschüssen und einer langfristigen Kreditaufnahme



Um die Darlehenssumme und die Zinsbeträge zu tilgen, wird eine sparsame Haushaltsführung erforderlich sein. Der Vorstand beabsichtigt auf der Jahreshauptversammlung 2016 und eine Erhöhung des Mitgliedsbeitrages von bis zu 25% vorzuschlagen. Mit dem aktuellen Bestand an Mitgliedern führt diese Beitragserhöhung zu Mehreinnahmen von ca. 9.650,- € pro Jahr.

Sehr geehrter Herr Hagelstein,

zur Vorbereitung Ihrer außerordentlichen Mitgliederversammlung möchte ich Ihnen nachfolgend Angaben zu den Finanzierungskosten machen. Ich weise jedoch ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den genannten Konditionen lediglich um Richtwerte handelt, welche sich bei Vertragsabschluss erhöhen oder reduzieren können. Eine endgültige Festlegung der Konditionen kann erst bei Antragstellung bzw. Darlehenszusage erfolgen.

1. Zur Vorfinanzierung der erwarteten Zuschüsse der Stadt Karlsruhe und des Badischen Sportbundes ist durch die Sparkasse Karlsruhe Ettlingen eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 250.000,00 € zu übernehmen. Aus unserer Sicht ist hier eine Unterteilung der Finanzierungsbeträge nach Fristigkeit (abhängig zur Auszahlung der jeweiligen Zuschüsse) vorzunehmen.

Zur Bezifferung der Finanzierungskosten unterstellen wir nachfolgende Finanzierung:

Darlehensbetrag:	250.000,00 €
Zinssatz:	nominal 2,50 % p.a.
Tilgung:	in einer Summe bei Auszahlung der Zuschüsse

Die monatlich zu leistenden Zinszahlungen bis Rückführung belaufen sich auf 520,83 €.

2. Zur Langfristfinanzierung eines Teilbetrags der Umbaukosten in Höhe von 100.000,00 € bietet die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) ab dem 01.10.2015 das Förderprogramm IKU – Energieeffizient Bauen und Sanieren (Programm-Nr. 219) an. Gefördert werden Neu- und Umbaumaßnahmen gemeinnütziger Organisationen im energetischen Bereich. Unter Einbindung eines bei der KfW gelisteten Sachverständigen können Anträge in diesem Programm gestellt werden. Neben einer zinsgünstigen Langfristfinanzierung besteht die Möglichkeit der Nutzung staatlicher Tilgungszuschüsse für die umgesetzten Maßnahmen. Einzelmaßnahmen werden mit bis zu 5 % des Zusagebetrages gefördert, bei Erreichen eines Effizienzhausniveaus kann der Tilgungszuschuss bis zu 17,5 % des Zusagebetrages betragen. Das entsprechende Merkblatt der KfW haben wir dieser Mail als Anhang beigefügt. Bitte erörtern Sie dies mit Ihrem Architekten. Bei Fragen hierzu stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Zur Bezifferung der Finanzierungskosten unterstellen wir nachfolgende KfW-Finanzierung mit einer Gesamtlaufzeit von 10 Jahren:



KARLSRUHER RHEINKLUB ALEMANNIA

Werftstr. 8b, 76189 Karlsruhe
Tel. 0721 551075

www.rheinklub-alemannia.de

Darlehensbetrag: 100.000,00 €
Zinssatz: nominal 2,45 % p.a.
Tilgung: nach Ablauf eines tilgungsfreien Anlaufjahres erfolgt die Rückführung in gleichbleibenden vierteljährliche Tilgungsraten in Höhe von 2.777,78 € zzgl. Zinsen

Die vierteljährlich zu leistenden Zinszahlungen betragen 612,50 €. Diese reduzieren sich während der Darlehenslaufzeit im Rahmen der geleisteten Tilgung.

Sollte das vorgenannte Förderprogramm der KfW für Ihre Zwecke ungeeignet sein, kann auch eine Antragstellung in der Standardvariante des Programms erfolgen. Eine Konditionenfestlegung erfolgt erst bei Zusage durch das Förderinstitut.

Anbei übersenden wir Ihnen zusätzlich noch die „Dokumentation des Finanzierungsgesprächs –vor Vorhabensbeginn–“ mit der Bitte um Unterzeichnung und Rückgabe an uns im Original.

Im Falle einer Antragstellung bei der KfW wird dies benötigt zum Nachweis der Einhaltung der programmseitig vorgegebenen Fristen. Sie gehen keinerlei Verpflichtungen aufgrund der Unterzeichnung ein.

Sollten Sie Fragen zu den vorgenannten Finanzierungsvarianten haben, stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dennis Wörner

Sparkasse Karlsruhe Ettlingen

Gewerbekundenberatung Mitte
Kaiserstr. 223
76133 Karlsruhe

Tel.: 0721.146-2025

Fax: 0721.146-1970

E-Mail: dennis.woerner@spk-karlsruhe-ettlingen.de

Tabelle 2 Vorläufige Planung der erforderlichen Darlehen (E-Mail von Herrn Dennis Wörner, Sparkasse Karlsruhe Ettlingen vom 17.08.2015)



**KARLSRUHER RHEINKLUB
ALEMANNIA**

Werftstr. 8b, 76189 Karlsruhe
Tel. 0721 551075

www.rheinklub-alemannia.de

Anlage 5 Verlängerung des Erbbauvertrags

Da die Sparkasse Karlsruhe-Ettlingen die Wirksamkeit des Erbbauvertrages von mindestens 10 Jahren fordert, wurde die Verlängerung des Erbbauvertrages für Grundstück Nr. 14518 mit 1785 qm Hofreite, Werftstr. 8b am 23.04.2015 beantragt. Der aktuell gültige Vertrag hat eine Laufzeit von 30 Jahren und endet am 24.08.2023.

Ein Entwurf des Nachtragsvertrags wurde dem Vorstand zugestellt und kann auf Wunsch eingesehen werden. Der Nachtragsvertrag ist zurzeit in Prüfung, mit der Verlängerung um weitere 30 Jahre wird im Dezember 2015 gerechnet.

KRA e.V.



Anlage 6 Zuschussanträge Stadt Karlsruhe und Badischer Sportbund

Zuschussantrag Stadt Karlsruhe

Ein erster Antrag auf Sportfördermittel bei der Stadt Karlsruhe wurde am 22.12.2011 vom KRA auf Basis des Entwurfs von Nele Bayer des Architekturbüros Fabrinsky gestellt mit der Bezeichnung „Bootshallen Erweiterung und Aufstockung“. Aufgrund der Neuorientierung zur Sanierung und zum Umbau des Vereinshauses wurde der Antrag 2014 vom Vorstand zurückgezogen.

Auf Basis des Referenzentwurfs von Herrn Prof. O. Weis wurde eine Voranfrage auf Gewährung eines Zuschusses bei der Stadt Karlsruhe, Frau Schlenker, Stabsstelle Projektcontrolling, gestellt. Das Antwortschreiben von Frau Giese, Stadt Karlsruhe, Stabsstelle Projektcontrolling, ist in Tabelle 3 wiedergegeben.

Sehr geehrter Herr Hagelstein,
die Stabsstelle Projektcontrolling hat nach der neu vorgelegten Planung und Kostenermittlung Stand 10.01.2014/06.07.2014 die vorläufige Förderobergrenze (FOG) und einen möglichen Zuschuss aus Sportfördermitteln für das Bauvorhaben ermittelt.
Danach erreichen die Kosten für die Sanierung im EG in Höhe von 163.283,11 € die FOG in Höhe von 203.912 € nicht, während die Kosten für den Neubau (Aufstockung) mit 419.629,94 € über der FOG Neubau in Höhe von 287.166 € liegen. Der mögliche Sanierungszuschuss (EG) liegt bei 50 % des förderfähigen Aufwands oder 81.641,55 €, der Neubauszuschuss bei 35 % der FOG oder 100.508,10 € (20 % Jugendlichen-Anteil). Insgesamt läge der Zuschuss somit bei 182.149,65 €.
Nach Vorliegen des Zuschuss-Antrags werden wir im Rahmen der Detailprüfung noch untersuchen, ob sich möglicherweise einzelne Positionen des Neubaus in Richtung Sanierung verschieben lassen, so dass dort die FOG evtl. ausgeschöpft und das Gesamtergebnis verbessert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Judith Giese
Stadt Karlsruhe
Stabsstelle Projektcontrolling
Tel. 0721/133-1823
Fax 0721/133-1829
e-mail judith.giese@spc.karlsruhe.de

Tabelle 3 E-Mail Abteilung Projektcontrolling Stadt Karlsruhe zu Zuschussfähigkeit.

Zuschussantrag Badischer Sportbund

Gespräche mit dem Badischen Sportbund (Michael Schwan und Michael Hagelstein mit Berndt Messerschmid (Vorstand Finanzen) und Wolfgang Elfner (Sportstättenförderung)) wurden geführt. Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von der Erweiterung der Sportfläche. Ein Zuschuss von 70.000,- € wurde auf Basis des Referenzentwurfs von Prof. O. Weis abgeschätzt.