

Protokoll zur Mitgliederversammlung des Limburger Hockey-Club e.V.

Mittwoch, den 20. Mai 2015, 19.30 Uhr im Clubhaus des VFR 07

Beginn 19.30 Uhr Ende 21.55 Uhr



TOP 1: Begrüßung

Alberto Collée begrüßt die Anwesenden. Collée entschuldigt den 1. Vorsitzenden Götz Müller, der aufgrund seiner Schulterverletzung heute operiert wurde und nicht anwesend sein kann.

TOP 2: Genehmigung der Tagesordnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Tagesordnung wird von den Mitgliedern einstimmig genehmigt.

TOP 3: Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 24.04.2015

Alberto Collée stellt fest, dass das Protokoll ausliegt und nicht verlesen werden muss. Das Protokoll der letzten Mitgliederversammlung wird einstimmig genehmigt.

TOP 4: Bericht des 1. Vorsitzenden

Collée erklärt, dass dieser Punkt aufgrund der verletzungsbedingten Abwesenheit von Götz Müller entfällt.

TOP 5: Neubau

Collée bedankt sich bei den Mitgliedern des Bauausschusses. Neben Collée waren Claudia Spielkamp, Dirk Rompel, Matthias Prebentow, Götz Müller und vor allem die Architektin Sabine Wagner-Mourik, die schon andere Vereinsheime geplant und umgesetzt hat, an der Erarbeitung des aktuellen Konzepts beteiligt.

Collée präsentiert die Vorentwürfe des neuen Clubhauses. Das untere Geschoss soll dem LHC zur Verfügung stehen, die obere Etage soll vermietet werden, um dem Verein langfristig eine Einnahmequelle zu ermöglichen.

Die Terrasse in der unteren LHC Etage soll ca. 100 m² groß sein. Es ist eine partielle Holzverschalung des Gebäudes vorgesehen, die sich sehr gut in die Umgebung einfügt. Die Folgekosten seien bei einer geeigneten Wahl der Hölzer überschaubar.

Die obere Etage habe eine ausgezeichnete Ausrichtung und könne sehr gut an eine Gaststätte, aber auch an andere Nutzer vermietet werden.

Der Neubau soll parallel zum Hockeyplatz und parallel zur Wiesbadener Straße verlaufen und somit einen trapezförmigen Grundriss von ca. 262 m² Innenfläche besitzen. Die Nutzfläche sei mit insgesamt 522 m² etwas größer als im aktuellen Altbau. Die lichte Raumhöhe soll 3,20 m betragen und somit eine variable Nutzung des Obergeschosses ermöglichen, da hier Versorgungsleitungen direkt unter der abgehängten Decke platziert werden können.

Das durch den Bebauungsplan vorgesehene Drehen der Tennisplätze soll später in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen.

Collée stellt das erste Obergeschoss vor. Es sollen ca. 100 m² an einen Kinderpsychotherapeuten vermietet werden, der bereits die Anmietung für 10 Jahre fest zugesagt hat. Geplant sind Mieteinnahmen in Höhe von 8,50 € pro m². Die andere Fläche im Obergeschoss mit ca. 150 m² soll vorzugsweise an eine Gastronomie vermietet werden. Über eine Stahlkonstruktion könne noch eine Terrasse für die Gastronomie im OG errichtet werden. Der Vorstand sei der Meinung, dass eine Gaststätte sehr gut zum Verein passe.

Der Vereinsraum in der unteren Etage soll zu den Trainings- und Spielzeiten aufgeschlossen und für alle Mitglieder zugänglich sein. Alle Geräte und Getränke in der Bar sollen in Schränken verschlossen werden und nur für den Fall einer aktiven Eigenbewirtung durch Mitglieder nutzbar sein. Gegenüber der Bar sollen Automaten aufgestellt werden, über die sich jeder selbständig versorgen kann. Die Automaten sollen von einem Zulieferer aufgestellt und bestückt werden, der dem LHC hierfür eine Gebühr entrichten soll. Der Clubraum hat in dem aktuellen Plan eine Größe von insgesamt 108 m², von denen ca. 38 m² als Besprechungsraum abgeteilt und abgeschlossen werden können.

Im Trainingsbetrieb sollen von einem FSJler nur der Clubraum, die Außentoiletten und eine kleine Umkleidekabine aufgeschlossen werden. Nach dem Trainingsbetrieb soll der Clubraum vom letzten Trainer wieder abgeschlossen werden.

Die Bar soll bewusst nahe an der Terrasse untergebracht werden, um bei einer Eigenbewirtung eine zentrale Position zu haben. In dem aktuellen Plan ist es möglich, von beiden großen Umkleidekabinen direkt in den Clubraum zu gelangen.

Wegen der Automaten ist mit einem erhöhten Einbruchsrisko zu rechnen. Es sollen daher einbruchssichere Türen und Fenster verbaut werden, die auch dem Beschuss von Hockeybällen standhalten. Collée hat hier speziell recherchiert, dass es hier auch dementsprechende Gläser gibt.

Die großen Fenster können möglicherweise zusätzlich durch Schiebe- oder Klappvorrichtungen gesichert werden. Hier ist der Bauausschuss noch gefordert eine entsprechende Lösung zu erarbeiten.

Dieter Lorenz bestätigt das hohe Einbruchsrisko und berichtet, dass in dem Tennishäuschen alle 4 Wochen eingebrochen werde, um das Leergut zu stehlen.

Collée erklärt, dass künftig Speisen und Getränke ausschließlich im Clubhaus ausgegeben werden sollen, auch selbst mitgebrachte Speisen und Getränke können im Clubhaus verzehrt werden, da es gemäß Bebauungsplan nicht gestattet sei, Speisen und Getränke direkt am Platz auszugeben.

Es soll wieder, wie es früher jahrzehntelang war, eine Eingangstür zum Hockeyplatz direkt am Fuße der Treppe zum Clubhaus eingebaut werden, so dass kurze Wege vom Platz zu den Duschen, Toiletten und zum Clubhaus gegeben sind.

Die Kosten für die öffentliche Treppe werden von der Stadt übernommen. Der Vorstand des LHC wird in Absprache mit dem Tiefbauamt die Treppe entwickeln und darauf drängen, dass hier eine Rampe eingebaut wird, damit Kinderwagen und Fahrräder über diese geschoben werden können. Die Treppe wird während der Bauzeit von 15 Monaten vermutlich komplett gesperrt. Im April 2017 soll der Neubau fertig sein, wenn die Mitgliederversammlung am 17. Juni 2015 hierfür dem Vorstand Handlungsrecht gemäß der Beschlussvorlage erteilt.

Für beide Etagen soll jeweils eine energieeffiziente Gastherme mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden, hierdurch wird die Betriebskostenabrechnung deutlich erleichtert. Durch die geplante ca. 10 m³ große Wasserzisterne, welche über das Pultdach mit Regenwasser befüllt wird, können vermutlich vorsichtig geschätzt ca. 600 € an Wasserkosten pro Jahr gespart werden.

Alles, was für den Trainingsbetrieb und die Reinigung der Anlage benötigt wird, soll weiterhin im Landhaus gelagert werden. Der Container hinter dem Landhaus kann zunächst stehen bleiben. Hier können künftig Textilien und andere sensible Gegenstände gelagert werden.

Das Abwasser muss vom Clubhaus in die Leitung an der Wiesbadener Straße eingeleitet werden. Zur Überwindung der Höhendifferenz hat Collée mit dem Tiefbauamt der Stadt Limburg

die Möglichkeit einer Hebeanlage bzw. der Entwässerung über einen Druckschlauch diskutiert. Beide Möglichkeiten sind in der Kalkulation berücksichtigt.

Die Parkplätze sollen zunächst unverändert bleiben. Die Anzahl der aktuellen Parkplätze sei ausreichend für die geplante Nutzung. Künftig können evtl. Nutzungsgebühren für den Parkplatz am Vormittag erhoben werden. Um vormittags Parkplätze für die Mieter freizuhalten, können bestimmte Parkplätze ausgeschildert werden. Widerrechtlich geparkte Fahrzeuge könnten abgeschleppt werden.

Der Großteil des Geländes wird dem LHC überschrieben, lediglich der Hockeyplatz kann dem LHC nicht übertragen werden, weil unter dem Platz der Kasselbach verrohrt verläuft und dieser in öffentlicher Hand bleiben muss. Das Nutzungsrecht für den Platz wurde jedoch verlängert.

Eine Eigenbewirtung im Clubraum kann eingeführt werden, wenn jemand die Organisation für den Eigenbetrieb übernimmt. Speisen und Getränke können sowohl in den Schränken der Bar, als auch im Archiv gelagert werden.

Collée betont, dass alle Kosten gewissenhaft abgeschätzt wurden und der Neubau auf jeden Fall nicht teurer werden würde. Die Volksbank habe die Pläne als sehr gut und die Kalkulation als konservativ beurteilt und eine Finanzierung des Objektes in Aussicht gestellt. Collée erwähnt, dass der Vorstand am heutigen Vormittag das Objekt der Volksbank Limburg in einem mehrstündigen Termin vorgestellt hat.

Matthias Prebentow stellt die Kostenübersicht bzgl. des Neubaus dar. Die Gesamtkosten inkl. Grundstück werden 1.280.000 € betragen. Gedeckt durch das bereits übertragene Grundstück, eine Spende in Höhe von 150.000 €, Zuschüsse in Höhe von 180.000 € und Eigenleistungen bzw. weitere Sach- und Geldspenden sind insgesamt bereits 695.000 € gesichert.

Über die zu erwartenden Mieteinnahmen von jährlich 28.050 € können 468.000 € finanziert werden. Durch die Einsparung aus der Miete und die regelmäßige Leerung des WC Containers von jährlich 5720 € können zudem 92.750 € finanziert werden. Die gedeckten Einnahmen betragen daher insgesamt 1.255.750 €, so dass lediglich eine Unterdeckung von 24.250 € vom Verein gestemmt werden müsse.

Walter erwähnt, dass hier nicht 100% der Einnahmen angesetzt werden dürften. Es müssten Rücklagen für Reparaturen, Bewirtschaftung, Steuern usw. zurückgelegt werden.

Dieter Lorenz erklärt, dass diese Steuern durch die Abschreibung ausgeglichen würden und dass die vorgestellte Finanzierung der allgemeinen Praxis entspreche. Laut Collée fielen bei einem neuen Gebäude die ersten Reparaturen erst nach 15 Jahren an, anschließend würden die bis dahin angestiegenen Mieten ausreichen, um für mögliche Reparaturen aufzukommen. Weiterhin erwähnt Collée, dass für die Bewirtschaftung eines Gebäudes und für kleinere Reparaturen die Mieter zuständig sind bzw. auch Teile hiervon über die Nebenkosten abgerechnet werden.

Collée erklärt, dass das Konzept vom Clubhaus und die Finanzierung heute vorgestellt werden soll und anschließend die Pläne auf der Homepage veröffentlicht werden. Bei der nächsten Sitzung, die voraussichtlich am 17. Juni 2015 stattfinden soll, soll in der Einladung die Beschlussfassung mitgeteilt werden, und noch einmal die heute vorgestellten Kosten zugesandt werden, so dass alle Mitglieder hinreichend informiert sind, um dann einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Collée sieht zudem weitere Möglichkeiten der Einsparung in Form von Einkaufsvorteilen, Sach- und Geldspenden, einem Bausteinmodell, der Parkplatzvermietung und der Vermietung der Clubräume.

Laut Walter sollte die Finanzierung der oberen Etage getrennt von der unteren Etage betrachtet werden. Laut Schmich müssten für die obere Etage Steuern verlangt werden. Wie dies

steuerlich genau zu betrachten ist, wird der Kassierer Prebentow mit dem Steuerberater des Vereins im Detail klären.

Volkmar Schlicht merkt an, dass die Vermietung an einen Gastronom sehr problematisch sei. Collée erklärt, dass im Vorstand hierüber auch kontrovers diskutiert worden sei, der Vorstand jedoch zu dem Schluss gekommen sei, dass eine Gaststätte für das Vereinsleben und die Popularität sehr wichtig sei. Aus rein kaufmännischer Sicht sieht der Vorstand ebenfalls die Vermietung an eine Gaststätte als problematisch an. Aus diesem Grund ist sich der Vorstand auch einig, nur an einen Gastronom zu vermieten, der über eine entsprechende Bonität verfügt und auch in der Lage ist, die komplette Inneneinrichtung mit Theke und die Küche selbst zu finanzieren. Diesen Bereich im OG alternativ an eine zweite Praxis zu vermieten, sieht Collée jedoch als unproblematisch an. Durch den Bau der oberen Etage und die künftigen Mieteinnahmen soll die finanzielle Zukunft des Vereins, nach dem die Finanzierung nach ca. 20 Jahren abgelaufen ist, sicherer werden. Die Mieteinnahmen könnten dann z. B. zur Finanzierung eines hauptamtlichen Trainers dienen.

Laut Walter würden in der Werkstatt-Limburg zurzeit 5000 m² zur Vermietung angeboten, es solle daher erst gebaut werden, wenn konkrete Mietverträge vorlägen. Prebentow entgegnet, dass in der Vergangenheit viele potentielle Mieter abgesprungen seien, weil kein Datum für die Fertigstellung des Gebäudes angegeben werden konnte. Um Mietverträge abschließen bzw. überhaupt Mieter akquirieren zu können, müsse der Vorstand zwingend erst den Auftrag für dieses Konzept von den Mietgliedern erhalten.

Der Event Manager des LHC Jürgen Dechent erklärt, dass er sehr gerne die größere Fläche im OG regelmäßig anmieten würde, sofern die Etage nicht vermietet wäre. Laut Collée ist es jedoch unwahrscheinlich, dass die obere Etage nicht vermietet werde. Falls ein Mieter abspringen sollte, könnte der LHC mit der Bank vereinbaren, dass für die Zeit des Leerstandes die Tilgung ausgesetzt wird und somit die Belastung für den LHC ca. 2/3 geringer ist. Das Tilgungsdelta würde dann an die Laufzeit angekoppelt. Die Volksbank Limburg kann dem LHC zurzeit Laufzeiten von 10 Jahren anbieten, längere Laufzeiten sind nur eingeschränkt möglich.

Die aktuellen Pläne werden auf der Homepage des LHC veröffentlicht. Bei der nächsten außerordentlichen Mitgliederversammlung am Mittwoch, den 17.6.15 soll über die Durchführung und Vermietung des Bauvorhabens von den Mitgliedern beschlossen werden.

In der Einladung zur Mitgliederversammlung soll dann die Beschlussvorlage formuliert sein und noch einmal die wichtigsten Punkte der Kalkulation zusammengefasst beigefügt werden.

TOP 6: Verschiedenes

Es liegen keine Punkte vor.

Collée bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Mitgliederversammlung.

Dr. Joachim Brötz
Schriftführer

Alberto Collée
2. Vorsitzender