

Tennis-Turnier-Club Waldhaus: Gemeinde stuft ihren Grundstücksanteil als Gewerbefläche ein / Vertragskosten drücken aufs enge finanzielle Korsett

# Vereinsheim droht an Kosten zu scheitern

Von Andreas Wühler

Altlußheim. Hoch motiviert machten sich die Mitglieder des noch jungen Vereins Tennis-Turnier-Club Waldhaus Anfang des vergangenen Jahres an die Herkulesaufgabe, das zwar idyllische aber in die Jahre gekommene Vereinsgelände aus seinem Dornröschenschlaf zu wecken. Die Finanzierung war gesichert, fleißige Helfer standen parat, es konnte nur aufwärtsgehen. Doch nun, wenige Monate später, steht das Revitalisierungskonzept des Vereins auf der Kippe, sind Vorsitzender Rüdiger Saam und der zweite Vorsitzende Michael Hampel ratlos, wenn sich die Frage stellt, wie es weitergehen soll. Ursache der Ratlosigkeit ist die Gemeinde Altlußheim, die den Verein mit einer finanziellen Forderung konfrontiert hat, die das gesamte finanzielle Konzept ins Wanken bringt.

Das Paradoxe an der Geschichte – Saam und Hampel können die Beweggründe der Gemeinde durchaus nachvollziehen. Dennoch, ist das Führungsduo überzeugt, müsse sich ein Weg aus der Misere finden lassen, ein Kompromiss, mit dem beide Seiten Leben können.

Um die momentane Situation verstehen zu können, muss man kurz in die Historie des noch jungen Vereins blicken. Die Tennisanlage wurde jahrzehntlang von Familie Kritzer privatwirtschaftlich geführt. Mitglieder in diesem Sinne gab es keine, eher ging es zu wie in einem Fitnessstudio, wer auf dem Gelände seinem Sport nachgehen wollte, – und beim TTC Waldhaus wurde durchaus hochkarätiger Tennis-sport geboten – der schloss einen entsprechenden Vertrag. Wurde der Sport aufgegeben, lief der Vertrag aus.

## Gemeinschaftsgefühl stärken

Was für den jungen Verein, dem es gelungen ist, alle aktiven Sportler des privatwirtschaftlichen Konstrukts als Mitglieder zu gewinnen, bedeutet, dass er so gut wie keine passiven Mitglieder hat und auch der Bereich der Vereinsjugend erst noch aufgebaut werden muss. Doch Jugend und Vereinsleben, sprich jenes gesellige Miteinander, das einen Verein erst ausmacht, braucht einen Ort, einen Treffpunkt. Weshalb für Saam und Hampel schnell klar war – ein Vereinsheim muss her.

Neben dem Vereinsheim war die zweite vordringliche Aufgabe die Sanierung des Sanitärgebäudes, dessen Ausstattung nicht mehr als zeitgemäß zu bezeichnen war. Die Herrichtung der insgesamt sechs Sandplätze und der gesamten Anlage kam gleichfalls mit in die Rechnung die Saam aufmachte, der am Schluss auf

einen Investitionsbedarf von 160 000 Euro kam. Eine Menge Geld für einen Verein.

## Bürger strecken Mittel vor

Ein Finanzierungsmodell wurde aufgestellt und in die Tat umgesetzt. Zuschüsse, unter anderem vom Badischen Sportbund und der Gemeinde Neulußheim – der TTC Waldhaus bezeichnet sich als Lußheimer Verein – sowie Spenden waren eine Einnahmequelle, doch der Löwenanteil, gut 100 000 Euro, wurde über das Instrument des Crowd-Investing aufgebracht. Dabei sorgt eine Plattform, Xavin, die eng mit der Landesbank Baden-Württemberg kooperiert, für die Zwischenfinanzierung. Wer wollte, konnte sein Geld in das Projekt investieren, unter anderem mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einer Verzinsung von zwei Prozent.

Die Finanzierung steht, die Arbeiten auf dem Gelände sind angelaufen – dennoch, der finanzielle Rahmen ist eng gesteckt, immerhin muss der Großteil des Geldes innerhalb des nächsten Jahrzehnts zurückgezahlt werden. Dies zu stemmen, war das geplante Vereinsheim fest einkalkuliert. Rund 2000 bis 3000 Euro jährlich Einnahmen hatte man sich von ihm erhofft. Überwiegend durch den Getränkeverkauf bei sportlichen oder geselligen Anlässen – die Verpflegung mit Speisen soll bei der angegliederten Gastronomie bleiben.

Womit man wieder am Ausgangspunkt wäre, der Rolle, die die Gemeinde Altlußheim bei der Geschichte spielt. Hierbei lohnt sich ein Blick sowohl in die Historie als auch auf die geografische Lage des Vereinsgeländes, das sich südlich der Straße von Neulußheim nach Reilingen, der L 546, findet und sich in drei Teile gliedert. Das am weitesten von der Straße entfernte hintere Drittel gehört zum Altlußheimer Hubwald, ein gemeinschaftlich verwalteter Privatwald. Das mittlere Drittel gehört der Familie Kritzer und der Rest des Geländes, der sich längs der Landstraße hinzieht, mittlerweile der Gemeinde.

Was jedoch nicht das Problem ist. Dieses verbirgt sich hinter dem Flächennutzungsplan, in dem das Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Und mit dem Begriff Gewerbefläche beginnen die Schwierigkeiten für den Verein.

Denn als Gewerbefläche veranschlagt die Gemeinde das rund 1300 Quadratmeter große Gelände mit einem Wert von rund 120 000 Euro. Verkaufen will sie es nicht, doch ist sie bereit, es dem Verein zu verpachten. Doch wo sonst, wäre das Gelände als Sportfläche ausgewiesen, ein paar Euro im Jahr an Pacht fällig wä-



Die Decke ist kaputt, die Dämmung quillt heraus – das Gebäude muss abgerissen werden, schildern Vorsitzender Rüdiger Saam (links) und der zweite Vorsitzende des TTC Waldhaus, Michael Hampel.

BILDER: LENHARDT



Das besagte Grundstück. Im Hintergrund ist die alte Hütte zu erkennen, die abgerissen werden und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Um den Sandplatz zieht sich ein Zaun, der marode ist und der Gemeinde gehört, halten Saam und Hampel fest.

ren, errechnet sich der Erbpachtzins nun aus dem Wert des Grundstücks – 4050 Euro sind jährlich aufzuwenden.

Auf dem Grundstück steht ein abbruchreifes Gebäude, es diente früher als Tennisshop und im vergangenen Jahrzehnt als Reservat für Marder. Dem Gebäude schließt sich ein Sandplatz an und südlich von ihm verläuft ein schmaler Weg, der auf das Gelände des TTC Waldhaus führt.

Wenn die Pacht zu hoch ist, dann halt nicht, möchte man sagen, doch für Saam und Hampel ist das Grundstück von existenzieller Bedeutung für den Verein: Wo heute noch die Ruine steht, soll das neue Vereinsheim das Entree zum Verein bilden, mit seiner Terrasse den Blick auf Platz eins öffnen und zum Mittelpunkt des Vereinslebens werden.

## In der Zwickmühle

Der Verein braucht das Grundstück, die Gemeinde ist an Vorschriften gebunden, die es ihr nicht erlauben, die Pacht zu senken – immerhin ist sie dem Gemeinwohl verpflichtet. Fast möchte man von einer Sackgasse sprechen, aber der kein Weg mehr herausführt. Doch dem ist nicht so, die Gemeinde hat Gegenkommen signalisiert, ist bereit, den Ver-

ein mit jährlich 4000 Euro zu bezuschussen. Hält man diesem Betrag die Pacht entgegen, bleiben noch jährlich 50 Euro, die der Verein zu zahlen hat. Womit Saam und Hampel und damit der Verein eigentlich leben könnten, wären da nicht noch einige Kleinigkeiten, die sich auf mehrere tausend Euro summieren.

Denn um den Erbpachtvertrag in trockene Tücher zu bekommen, sind einige Schritte notwendig, die allesamt Ausgaben bedeuten, von den Steuern bis hin zu den Notarkosten, die sich alle am Grundstückswert ausrichten. Rund 7000 Euro kommen dadurch zusammen, die der Verein aufbringen soll. Machbar, so Saam, doch es werde den eng gestrickten Finanzierungsrahmen um zwei, drei Jahre zurückwerfen.

Aus diesem Grund wendet er sich lieber dem Thema Tennisshop zu. Denn das leerstehende, marode Gebäude, das in den vergangenen Jahren dem Verfall überlassen wurde, ist abbruchreif. Im Inneren ist die Decke eingestürzt, überall ist Dämmmaterial zu sehen. Diese zählt zusammen mit dem Eternitdach zur Sparte Sondermüll und muss teuer entsorgt werden. Mit rund 11 000 Euro beziffert Saam die Kosten für den Abriss und die Entsorgung der Hütte.

Wobei, merkt Hampel an, das Gebäude, wie auch der desolante Zaun, der das Grundstück umrundet, der Gemeinde Altlußheim gehören. Weshalb die Entsorgung eigentlich deren Aufgabe sei und sie auch die Kosten zu tragen hätten. Dennoch, so das Führungsduo des TTC Waldhaus, der Verein sei bereit, das Gelände auf eigene Kosten zu räumen. Anschließend soll dann das neue Vereinsheim errichtet werden, das nicht zuletzt zum Renommee der Gemeinde beitragen wird. Immerhin richtet der Verein jährlich ein großes Turnier aus.

Saam und Hampel hoffen nun auf ein Entgegenkommen der Gemeinde, auf ein Signal aus dem Gemeinderat. Würde man unter die jährliche Pacht und den Zuschuss einen Haken machen, blieben als Diskussionsgrundlage nur noch die Vertragskosten von gut 7000 Euro, die der Verein zu tragen habe. Dem gegenüber stehen die 11 000 Euro Abrisskosten, die er übernehmen will. Zwischen diesen beiden Summen einen Königsweg zu finden müsste laut Hampel und Saam möglich sein. Ganz klar, die Gemeinde sei an Vorgaben gebunden, zeigt das Duo Verständnis, sieht dennoch Spielraum, der sich für einen Kompromiss nutzen lassen könnte.