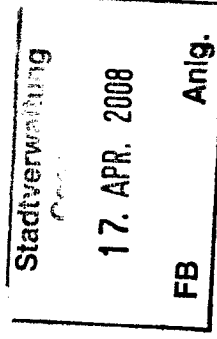


**tanz-Centrum  
Coesfeld e.V.**

Tanz-Centrum Coesfeld e.V. • Waldstr. 16a • 48653 Coesfeld

**An den Bürgermeister  
der Stadt Coesfeld  
Markt 8  
48653 Coesfeld**



*Das Centrum für Tanzen,  
Gesundheit, Spaß, Sport und  
Geselligkeit*

Tanz-Centrum Coesfeld e.V.  
Waldstr. 16a  
48653 Coesfeld

www.Tanz-Centrum-Coesfeld.de  
mail@Tanz-Centrum-Coesfeld.de

**Datum: ..... 17.04.2008**

**Telefon: 02541-70978 p. /  
02541-9301285 d.**

### **Antrag auf Vergabe eines Erbbaurechtes zu Gunsten des Sportvereins Tanzentrum Coesfeld e.V.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen im Namen des Tanz-Centrum Coesfeld e. V. mit Sitz in 48653 Coesfeld, Waldstraße 16a,

**dem Verein ein Erbbaurecht an dem unbebauten städtischen Grundstück neben der Feuerwache in der Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> einzuräumen.**

### **Begründung:**

**I.**

#### **Vereinsentwicklung**

1. Der Verein wurde Anfang 2005 gegründet. Er ist im Vereinsregister des Amtsgerichtes Coesfeld unter VR 670 eingetragen.

Das Tanz-Centrum Coesfeld (TCC) ist aus der Tanzsportabteilung (TSA) des Rasensportverein Coesfeld hervorgegangen, die 1969 entstand. Im Laufe der dann folgenden Jahre bis 2004 erreichte die Abteilung eine Mitgliederzahl auf 200 bis 250 Mitglieder.

Sparkasse Westmünsterland

• BLZ 40 15 45 30

• Konto-Nr. 00 35 73 82 36

Mitglied im Tanzsportverband Nordrhein-Westfalen e.V. (TNW) und im Deutschen Tanzsportverband e.V. (DTV) im Deutschen Sportbund (DSB)

Bei der Gründung des TCC Anfang 2005 haben wir unseren Verein mit einer Mitgliederzahl von 215 Personen begonnen. Zum 01.01.2008 hatten wir eine Mitgliederzahl von 393 Mitgliedern erreicht, die sich altersmäßig wie folgt zusammensetzt:

**268 Erwachsene  
125 Jugendliche unter 18 Jahren**

Inzwischen haben wir einen Mitgliederbestand per 01.04.2008 von 405 Mitgliedern.

3. Wir führen die kräftigen Steigerungsraten bei den Mitgliederzahlen auf das zunehmende Interesse am Tanzsport und auf unser gutes Trainingsangebot zurück. Wir sind der Überzeugung, dass die Mitgliederentwicklung noch nicht abgeschlossen ist, sondern sich positiv fortsetzen wird.
4. Auch außerhalb unseres Sportvereins gehört für viele Menschen das Tanzen auf Feiern und Veranstaltungen zum Ausdruck der persönlichen Lebensfreude. - Wir haben uns zu einem Verein zusammengeschlossen, weil für uns das Tanzen die schönste Nebensache der Welt ist. Tanzen ist für uns mehr als nur Bewegung nach Musik. Dieser Sport schafft für uns Freude, baut Stress ab und ist gesund für Leib und Seele.
5. Wir verstehen unser Tanz-Centrum in Coesfeld als eine Plattform für all die Menschen in Coesfeld, die das Tanzen in seinen verschiedenen Formen erlernen möchten. Wir trainieren unsere sportbegeisterten Paare in verschiedenen Gruppen. Wir üben sowohl die modernen Standardtänze (Walzer, Quickstep, langsamer Walzer, Tango und Slow-Fox) als auch die lateinamerikanischen Tänze (z.B. Samba, Rumba, Jive, Paso Doble, Cha-Cha-Cha), aber auch Mode- und Partytänze. Wir bieten daneben eine kreative Tanzerziehung für Kinder, Jazz- und Moderndance mit Hipp Hopp für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Darüber hinaus umfasst unser Angebot auch das Seniorentanzen und den orientalischen Tanz.

Das Lebensalter unserer Mitglieder reicht von Jugendlichen ab 3 Jahren bis hinauf zu Menschen im Alter von mehr als 70 Lebensjahren, denn das Tanzen ist in jedem Lebensabschnitt möglich und der Gesundheit förderlich.

**II.**

**Trainingsstätten und künftiges Angebot**

1. Wir haben unser Training bisher in zwei verschiedenen Trainingsstätten der Stadt Coesfeld absolviert. Wir benutzen mit freundlicher Unterstützung der Stadt Coesfeld die Aula der Freiherr-vom-Stein Realschule an der Grimpingstraße. Dort wird das Tanztraining ab nachmittags angeboten und geht bis in die Abendstunden für die Erwachsenen. Daneben wird ein Teil des Trainings auch im großen Ratssaal der Stadt an der von-Galen-Straße durchgeführt. Diese Trainingsstätte ist allerdings in ihrer Nutzbarkeit beschränkt, weil der Raum wegen seiner geringen Größe keine optimalen Trainingsbedingungen für unserer Gruppen bietet.
2. Wir möchten unser Trainingsangebot ausweiten. Die Schwerpunkte unserer künftigen Sportentwicklung sind:
  - breitere Angebote im Tanzsport und weitere Tanzformen (Formationstanz, Videoclipdancing, etc.)
  - Nutzung der Trainingsstätten für Clubwettkämpfe, für die Abnahme von Tanzsportabzeichen

- Tanzveranstaltungen und Turniere, um neue interessierte Tanzsportfreunde zu gewinnen.

### III.

#### Ungünstige Perspektive für die bisherigen Trainingsstätten

1. Seit über 1 ½ Jahren suchen wir intensiv nach neuen Trainingsstätten. Mit großer Hoffnung hatten wir den Vorschlag aufgegriffen, zusammen mit der Die-La-Hei die Stadthalle als Trainingszentrum zu nutzen. Für den Umbau der Stadthalle wären aber sehr hohe Kosten erforderlich gewesen, die weder wir noch die Die-La-Hei hätten aufbringen können.
2. Wir haben danach mit Unterstützung der Stadt Coesfeld nach Möglichkeiten gesucht, die bestehende Trainingsmöglichkeit in der Aula der Freiherr-vom-Stein Realschule durch bauliche Maßnahmen zu erweitern und für die Zukunft zu sichern, zumal wir den größten Teil unseres Trainings dort durchführen.

Aus unseren Gesprächen mit der Schulleitung im Jahre 2007 haben wir erfahren, dass die Schule nach ihren Entwicklungsplänen zu einer Ganztagschule heranwächst und daher einen deutlich höheren Platzbedarf auch nachmittags in der Aula beanspruchen wird.

Dadurch werden sich erhebliche Probleme für unser Training einstellen, weil die Schule ihren Bedarf zu Recht als vorrangig ansieht und auch von uns erwartet, dass wir mit unseren Trainingswünschen zurückstehen. Schon jetzt benötigt die Schule zu verschiedenen Zeitpunkten des Jahres (z.B. für Klausuren, Großveranstaltungen und Elternsprechtage) vermehrt die Aula, so dass unser Trainingsbetrieb zunehmend stärker eingeschränkt wird. Wir gehen davon aus, dass die künftige Schulentwicklung unsere Trainingsmöglichkeiten noch weitergehend einschränken wird.

Wir haben mit der Schulleitung konferiert und gemeinsam geprüft, ob über spezielle Formen der Zusammenarbeit (Integration von Tanzangeboten in den Schulunterricht) die gemeinsame Nutzung der Aula für die Zukunft gesichert werden kann. Die Schulleitung hat unsere Vorschläge wohlwollend und positiv aufgenommen. Jedoch sind wir gemeinsam anhand der Bedarfspläne und der unterschiedlichen Nutzungsinteressen (Aufwand für Aufbau und Abbau der Bestuhlung und der technischen Einrichtung) übereinstimmend zu dem Ergebnis gekommen, dass die unterschiedlichen Interessen der Schule und des Vereins auf Dauer zunehmend mehr kollidieren werden.

3. Wir sehen daher die begründete Gefahr, dass diese Trainingsstätte uns auf Dauer nur noch teilweise während der Woche und auch nur in eingeschränktem Umfang in den Abendstunden zur Verfügung stehen wird. Daher möchten wir zur Sicherung unseres Trainings in Coesfeld eine neue Trainingsstätte errichten, die nach Art und Ausstattung auf unseren Sport zugeschnitten ist und sich zu einem Leistungszentrum ausbauen lässt, ohne dass wir Dritte beeinträchtigen.

### IV.

#### Antrag auf Erteilung eines Erbaurechtes

1. Die Mitglieder unseres Vereins streben eine dauerhafte Lösung an. Daher haben wir beschlossen, eine neue Trainingsstätte zu errichten.

2. Nach unseren Informationen besteht u.U. die Möglichkeit, auf der unbebauten Fläche zwischen dem Schlauchturn der Feuerwehr und der dortigen Schienentrasse ein Gebäude zu errichten, das wir als Trainingsstätte nutzen. Wegen der Höhe und der Langfristigkeit der Investitionen wäre es unser Wunsch, ein Erbbaurecht zur Errichtung der Trainingsstätte auf städtischem Grund zu erwerben.
3. Für das geplante Gebäude wäre ein Flächenbedarf von ca. **1.000 m<sup>2</sup>** als Erbbaurecht erforderlich. Wir richten deshalb den **Antrag** an die Stadt Coesfeld, uns ein Erbbaurecht für die Dauer von 30 Jahren an dem städtischen Grundstück neben der Feuerwache einzuräumen.
4. Ferner **beantragen** wir, uns außerhalb der Erbbaurechtsfläche die Möglichkeit zu geben, auf der angrenzenden Grundstücksfläche zur Schienentrasse hin eine Grundstücksfläche zu pachten, um auf dieser Fläche für die Dauer des Erbbaurechtes Stellplätze für PKW schaffen zu können. Es ist daran gedacht, ca. 20 bis 30 Stellplätze zu bauen. Die Lage der Parkplätze ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

## V.

### Art und Inhalt der Baupläne Finanzierung

1. Aus den beiliegenden Lageplänen 1 bis 4 ist zu ersehen, welche Planungsvarianten für die Errichtung des Baukörpers aufgrund der Örtlichkeiten und der Umgebungsbebauung aus unserer Sicht in Betracht kommen. Zu Funktion und Gestaltung des geplanten Gebäudes haben wir folgende Vorstellungen.
2. Wir fügen diesem Plan eine dreidimensionale Ansicht über die äußere Gestaltung und den Innenausbau der Trainingsstätte bei. Innerhalb des Gebäudes bestehen zwei große Trainingsräume mit angelagerten kleineren Serviceräumen. Wegen unserer beschränkten finanziellen Mittel legen wir Wert darauf, dass auf jegliche Sonderausstattung verzichtet wird. Wir wollen im Rahmen des Gesamtkostenaufwandes durch eine „spartanische“ Ausstattung Kosten sparen.
3. Wir möchten unsere Planung auch so gestalten, dass bei einer künftigen weiteren positiven Entwicklung des Vereins die Möglichkeit besteht, an den Baukörper noch einen kleineren Servicebau anzugliedern, der bessere Umkleemöglichkeiten schafft. Ein solches Erweiterungsprojekt wollen wir uns langfristig offen halten, haben dafür aber zur Zeit keine ausreichenden finanziellen Mittel, um das „Endkonzept“ schon jetzt baulich umzusetzen.
4. Zu den verschiedenen Varianten möchten wir aus unserer Sicht anmerken:

#### **Variante 1:**

Die Lage direkt an der Straße hat den Vorteil kurzer Leitungswege auf dem Grundstück. Zusammen mit der Anordnung der Parkplätze ergibt sich eine dichte Nutzung im nördlichen Teil und eine große und zugängliche Freifläche im Süden.

#### **Variante 2:**

Das Gebäude liegt am Bahndamm. Die Freifläche zwischen Halle und Parkplätzen ließe sich evtl. als nutzbare Freifläche gestalten. Es müsste allerdings mit der Stadt geklärt werden, wie das Grundstück durch den TCC genutzt werden darf.

**Variante 3:**

Verdichtete Lage im nördlichen Teil. Das Gebäude versperrt allerdings den Zugang zum südlichen Grundstücksteil und wirft wieder die Frage auf, wie das Grundstück durch das TCC und die Feuerwehr genutzt werden soll.

**Variante 4:**

Gebäude an der Grenze zur Feuerwehr. Die freie Grundstücksfläche im Osten ist gut zugänglich, der Südzüpfel allerdings nur eingeschränkt.


-----  
Durch die 4 Varianten sind alle Möglichkeiten zur Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück ausgeschöpft. Die 20 dargestellten Parkplätze lassen sich natürlich auch noch auf 30 erweitern. Am besten würde das nach unserer Bewertung in der Variante 1 funktionieren, die uns als die beste geeignet erscheint.

**VI.  
Finanzierung**

1. Die aufzuwendenden Kosten betragen nach der derzeitigen Planung **393.101,70 €**.
2. Ein wesentlicher Faktor unserer Kostenkalkulation sind die Eigenleistungen der Mitglieder. Um diesen wichtigen Faktor berechnen zu können, haben wir eine Umfrage bei unseren Mitgliedern durchgeführt, um zu klären, welche Personen in welchen Bereichen mit welchen Eigenleistungen zur Kostensenkung beitragen können. Diese Umfrage hatte einen sehr positiven Rücklauf. Aufgrund der Leistungsbereitschaft unserer Mitglieder werden wir nach unserer Bewertung in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der Gesamtkosten durch Eigenleistungen aufzufangen.  
  
Wir haben Mitglieder aus allen Berufsgruppen, die uns auch in der Planungsphase unterstützen können. Eines unserer Mitglieder ist Architekt und ist federführend für unsere Planung tätig. Ein weiteres Mitglied ist Rechtsanwalt und Notar und bereitet die Bauverträge vor.  
  
Wir haben bereits im Jahre 2005 durch die Mitgliederversammlung eine Sonderumlage gebildet, damit Eigenkapital für die Investition in eine Trainingsstätte angespart wird. Wir werden Ende 2008 ein Eigenkapital von mindestens **80.000,00 €** erwirtschaftet haben.
3. Wir werden einen wesentlichen Teil der Baukosten über ein Darlehen finanzieren müssen. Für eine Darlehenszusage sind detaillierte Kostenberechnungen erforderlich. Wir haben uns deshalb bei der Kostenberechnung von zwei Gesichtspunkten leiten lassen. Zum einen soll die Trainingsstätte so kostengünstig wie möglich errichtet werden, weil unsere finanziellen Mittel beschränkt sind. Auf der anderen Seite wollen wir bei unserer Kostenkalkulation aber keine bösen Überraschungen erleben und legen Wert darauf, dass realistische Baukostengrößen zugrunde gelegt werden, um einen plötzlichen Nachfinanzierungsbedarf zu vermeiden.

4. Wir haben seit der ersten Sonderumlage für die Errichtung unserer Trainingsstätte im Jahre 2005 inzwischen noch eine weitere Erhöhung des Mitgliedsbeitrages mit Rücksicht auf die Bauplanung durchgeführt. Wir haben andererseits damit auch unsere Möglichkeiten ausgereizt, durch eine Steigerung der Beitragshöhe pro Mitglied unser Eigenkapital schneller zusammen zu tragen. Wir meinen, dass wir inzwischen bis an die Grenze des Zumutbaren für unsere Mitglieder gegangen sind.
5. Ein Antrag auf Sportförderung wurde bereits von uns gestellt.
6. Vor diesem Hintergrund bitten wir die Stadt Coesfeld, unseren Antrag wohlwollend zu prüfen und auch bei den Vorgaben für den Inhalt des Erbaurechtes auf die finanziellen Möglichkeiten unseres Vereins Rücksicht zu nehmen, die langfristig durch die erheblichen Finanzierungskosten verplant sind.

Mit freundlichen Grüßen



( Roland Sieg )  
1. Vorsitzender