

MÖLLTALER TENNISZENTRUM IN OBERVELLACH

Sanierungskonzept



Obervellach, im August 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung.....	1
2. Team.....	2
3. Unternehmensübersicht.....	3
3.1 Die Anlage.....	3
3.2 Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH.....	6
3.3 Gesellschafter	6
4. IST-Zustand	7
4.1 Nachfrage & Bedarf.....	7
4.2 Bereits erfolgreich umgesetzt: Bewegungszentrum	7
4.3 Notwendigkeit der Sanierung.....	8
5. Ausrichtung des neuen „Tennis- und Bewegungszentrum Region Mölltal“	9
5.1 Umfassendes Sport- und Freizeitangebot.....	9
5.2 Neuverteilung der Beteiligungsverhältnisse	10
6. Sanierungskonzept	11
6.1 Sanierungskonzept 2021: Heizung, Sanitäranlagen (WC, Dusche).....	11
6.2 Sanierungskonzept 2022: Lokal, Wintergarten	11
6.3 Sanierungskonzept 2023: Küche und Tiefkühlzelle.....	12
6.4 Sanierungskonzept 2024: Beleuchtung Tennishalle	12
6.5 Sanierungskonzept 2025: Außenfassade und Terrasse	12
6.6 Sanierungskonzept 2026: Dach.....	12
7. Finanzierung & Kosten.....	13
7.1 Kostenaufstellung.....	13
7.2 Mögliche Förderstellen	13
Anhang	14

1. ZUSAMMENFASSUNG

Die Tennishalle in Obervellach wurde im Jahr 1990 mit zwei Indoor-Tennisplätzen, Nebenräumlichkeiten sowie Café-Restaurant Tennisüberl durch die Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH errichtet. Der Erfolg des vor kurzem geschaffenen Bewegungsraumes in den zwei ehemaligen Squash-Boxen, der geplante erneute Ausbau des Bewegungsraums im Kellergeschoß, sowie der Bedarf der Indoor- und Outdoor-Tennisplätze für Vereine und Spieler der Region Mittleres Mölltal bestätigt die Nachfrage nach einer regionalen Einrichtung mit einem umfassenden Sport -und Freizeitangebot.

Da die Tennishalle mit Nebenräumlichkeiten mittlerweile 30 Jahre alt ist, bedarf es in nächster Zeit vieler Reparaturen und Erneuerungen um den Betrieb weiter aufrecht erhalten zu können.

Durch eine umfassende Sanierung soll für die Bevölkerung ein Mehrwert geschaffen werden und durch die Errichtung eines neuen Badmintonzentrums Region Mölltal, eines Sicherheitszentrums-Selbstverteidigung, sowie der Erneuerung des Café-Restaurant Tennisüberl neue „sportliche“ Treffpunkte und Angebote für Mölltaler und Mölltalerinnen entstehen. Zudem ist angedacht, dass die Halle den Gemeinden in den Sommermonaten für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt wird.

Durch eine Veränderung der Gesellschafterstruktur der Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH sehen wir die Möglichkeit einer langfristigen Lösung für die Tennishalle Obervellach.

VISION

Mit dieser Umsetzung des Sanierungskonzeptes schließen wir den Kreis unserer Gesundheitsstraße in der Gemeinde Obervellach (Motorikpark, Schwimmbad, Sportstätten...) und sind überzeugt, dass es ein Gewinn für unsere Bevölkerung und Tourismus in der Region Mölltal ist.

2. TEAM

Othmar Wabnig: Geschäftsführer der Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH
Tel.: 0664 12 44 640

Thomas Pacher: Obmann-Stv. der Sportunion Obervellach
Tel.: 0676 97 88 700

Walter Telsnig: Sektionsleiter der Sportunion Obervellach - Sektion Freizeitsport
Tel.: 0664 533 28 25

Alexander Striednig: Sektionsleiter der Sportunion Obervellach - Sektion Tennis
Tel.: 0676 609 98 29

3. UNTERNEHMENSÜBERSICHT

3.1 Die Anlage

Im Jahre 1990 wurde in Obervellach eine Tennishalle mit zwei Tennisplätzen sowie Nebenräumlichkeiten (2 Squash-Boxen, Tennisstüberl, Sanitäranlagen, Lagerräume) durch die Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH errichtet.

Eigentümer des Grundstückes 728/7, KG 73308 Obervellach, auf welchem sich die Tennisanlage befindet, ist die Marktgemeinde Obervellach. Mit einem Baurechtsvertrag wurde der GmbH auf die Dauer von 50 Jahren ein Baurecht eingeräumt. Bei Erlöschen des Baurechts gehen sämtliche Investitionen der Gesellschaft ersatzlos in das Eigentum der Marktgemeinde Obervellach.



Abb. 1: Eingang zum Tenniszentrum



Abb. 2: Luftaufnahme vom Tenniszentrum

3.1.1 Tennishalle

Die Tennishalle mit zwei Spielplätzen stellt eine infrastrukturelle Einrichtung für die Bevölkerung sowie den Tourismus dar, insbesondere von Sportbegeisterten aus der Region des Mittleren Mölltals (Obervellach, Flattach, Reißbeck, Mallnitz und Steinfeld) wird diese Sportanlage in Anspruch genommen. Einen wesentlichen Schwerpunkt legen die Verantwortlichen auf das Kinder- und Jugendtraining. Die Tennishalle bietet auch in den Wintermonaten perfekte Trainingsbedingungen für Meisterschafts- und Hobbyspieler.

Sanierungskonzept

Mölltaler Tenniszentrum in Obervellach



Abb. 3: Außenansicht der Tennishalle Obervellach



Abb. 4: Tennishalle mit 2 Hallenplätzen

3.1.2 Ehemalige Squash-Räume als Bewegungszentrum

Aufgrund der zuletzt geringen Nutzung der zwei Squashräume wurde von der Sportunion Obervellach in die beiden ehemaligen Squashräume ein neuer Bewegungsraum im Erdgeschoß mit einer Gesamtfläche von 120m² eingerichtet.

Das Projekt wurde im Winter 2017/2018 umgesetzt. Derzeit finden ca. 50 Kurse im Jahr statt. Aufgrund des großen Erfolges erfolgt 2020 eine Erweiterung im Kellergeschoß der Anlage. Hier entsteht ein weiterer Raum mit einer Gesamtfläche von ca. 150m², der als Bewegungsbox und Mehrzweckraum genutzt werden wird. Die Fertigstellung ist für Herbst 2020 geplant.



Abb. 5: Der neu ausgebaute Bewegungsraum mit Equipment

Die Betreuung dieses neuen Bewegungszentrums erfolgt durch erfahrene Kursleiter aus der Region mit ausgebildeten Trainern der Sportunion Obervellach.

Sanierungskonzept

Mölltaler Tenniszentrum in Obervellach

3.1.3 Café & Restaurant Tennisstüberl

Im Tenniszentrum befindet sich das „Tennisstüberl“. Es weist ca. 40 Sitzplätze im Lokal, sowie eine Terrasse auf. Seit Oktober 2019 versorgen die Pächter Manuela und Jürgen Häusl die Gäste hauptsächlich mit einheimischen Produkten.

Die veraltete Raumgestaltung und die Küche, die schon mehrmals beanstandet wurde, bedürfen einer raschen Sanierung.



Abb. 6: Lokal ALT

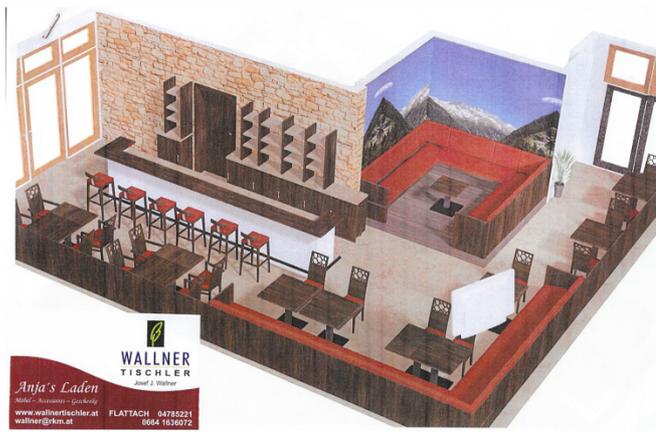


Abb. 7: Lokal NEU

3.1.4 Tennisfreiplätze

Mit 4 Freiplätzen bietet die Sportunion Obervellach - Sektion Tennis die perfekten Voraussetzungen für alle Tennisbegeisterten. Die Sektion Tennis hat zurzeit ca. 80 aktive Mitglieder. An der Tennismeisterschaft des Kärntner Tennisverbandes nehmen mehrere Mannschaften (Ewachsene und Kinder) teil.



Abb. 8: Tennisfreiplätze

3.2 Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH

An der Gesellschaft, welche ein Stammkapital von ATS 585.000,-- aufweist, sind die Gemeinden Flattach mit ATS 75.000,-- und Obervellach mit ATS 85.000,-- beteiligt. Der Restbetrag wird von 19 Privatpersonen und Firmen gehalten. Die Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH weist weiters 36 private atypische stille Gesellschafter auf.

3.3 Gesellschafter

GESELLSCHAFTER der Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH

	EUR	ATS	%
Heinrich Pleterski	726,74	10.000,00	1,71
Christa Strach	2.180,22	30.000,00	5,13
Peter Binz	726,74	10.000,00	1,71
Helmut Brandstätter	726,74	10.000,00	1,71
Sporthotel Mölltal Ges.m.b.H.	1.090,11	15.000,00	2,56
Fian-Sport, Inh. Johann Fian	1.090,11	15.000,00	2,56
Gerhart Heidler	1.090,11	15.000,00	2,56
Bernhard Huber	726,74	10.000,00	1,71
Mölltaler Gletscherbahnen GmbH & Co KG	4.360,42	60.000,00	10,26
Thomas Pacher	726,74	10.000,00	1,71
Raiffeisenbank Mittleres Mölltal	2.180,22	30.000,00	5,13
Werner Schaidler	1.090,11	15.000,00	2,56
Die Schrothkur Gesellschaft m.b.H.	1.090,11	15.000,00	2,56
Marktgemeinde Obervellach	6.177,18	85.000,00	14,54
Österr. Turn- und Sportunion Obervellach	4.360,42	60.000,00	10,26
Daniel Steiner	2.180,22	30.000,00	5,13
Gemeinde Flattach	5.450,07	75.000,00	12,82
Dr. Erich Rauter	1.090,11	15.000,00	2,56
„MBE“ Mölltaler Bau- und Erdbau GesmbH.	1.090,11	15.000,00	2,56
Otto Gregoritsch	3.633,65	50.000,00	8,55
Werner Huber	726,74	10.000,00	1,71
SUMME	42.513,61	585.000,00	100,00

Abb. 9: Gesellschafter der Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH

4. IST-ZUSTAND

4.1 Nachfrage & Bedarf

Die Tennishalle mit zwei Spielplätzen, sowie die vier Freiplätze stellen eine infrastrukturelle Einrichtung für die Bevölkerung sowie den Tourismus dar. Sie wird insbesondere von Sportbegeisterten aus der Region des Mittleren Mölltals in Anspruch genommen. Einen wesentlichen Schwerpunkt legen die Verantwortlichen auf das Kinder- und Jugendtraining. Die Tennishalle bietet auch in den Wintermonaten perfekte Trainingsbedingungen für Meisterschafts- und Hobbyspieler.

Im Winter trainieren zur Zeit aus der Gemeinde Reißeck 10 Jugendliche und 15 Erwachsene, aus der Gemeinde Flattach 1 Jugendlicher und 12 Erwachsene, aus der Gemeinde Mallnitz 8 Jugendliche und 10 Erwachsene, aus der Marktgemeinde Obervellach 18 Jugendliche und 30 Erwachsene.

Zudem bietet die Tennishalle Platz für Veranstaltungen aller Art.

Mit vier Freiplätzen bietet die Sportunion Obervellach - Sektion Tennis die perfekten Voraussetzungen für alle Tennisbegeisterten. Die Sektion Tennis hat zurzeit ca. 80 aktive Mitglieder. An der Tennismeisterschaft des Kärntner Tennisverbandes nehmen mehrere Mannschaften (Erwachsene und Kinder) teil.

Der neu geschaffene Bewegungsraum in den ehemaligen Squash-Räumen bietet Sportbegeisterten und Trainern die Möglichkeit an (Sport-) Kursen teilzunehmen bzw. solche zu halten.

4.2 Bereits erfolgreich umgesetzt: Bewegungszentrum

Aufgrund der zuletzt geringen Nutzung der zwei Squashräume wurde von der Sportunion Obervellach in den beiden ehemaligen Squashräumen ein neuer Bewegungsraum im Erdgeschoß mit einer Gesamtfläche von 120m² eingerichtet. Durch die Räumlichkeiten und das Equipment (Gymnastikbälle, Matten, Stepper, etc.) können dort Kurse abgehalten werden.

Das Projekt wurde im Winter 2017/2018 umgesetzt. Derzeit finden ca. 50 Kurse im Jahr statt. Aufgrund des großen Erfolges erfolgt 2020 eine Erweiterung im Kellergeschoß der Anlage. Hier entsteht ein weiterer Raum mit einer Gesamtfläche von ca. 150m², der als Bewegungsbox und Mehrzweckraum genutzt werden wird. Die Fertigstellung ist für Herbst 2020 geplant.

4.3 Notwendigkeit der Sanierung

Die Tennishalle wurde im Jahr 1990 mit zwei Tennisplätzen sowie Nebenräumlichkeiten (2 Squash-Boxen, Tennisüberl, Sanitäranlagen, Lagerräumen) durch die Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH errichtet. Da die Tennishalle mit Nebenräumlichkeiten mittlerweile 30 Jahre alt ist, werden jetzt in nächster Zeit viele Reparaturen und Erneuerungen anstehen, die sich wie folgt darstellen:

1. Lichtanlage veraltet - Umstellung der Hallenbeleuchtung (derzeit Halogenmetall-Dampflampen) auf ein energiesparendes LED-System
2. Warmwasserboiler sowie Heizungspumpen sind nach 30 Jahren veraltet und undicht
3. Veralteter Sanitärbereich – ständig hohe Reparaturkosten
4. Im Eingangsbereich sind massive Energieverluste durch das veraltete Eingangsportal vorhanden
5. Barrierefreie Zugänge fehlen im Außen- und Innenbereich
6. Kostenaufwendige Reparaturen sowie behördliche Beanstandungen im Küchenbereich (veralteter Standard, der nicht mehr den aktuellen Vorschriften u. Richtlinien entspricht). Die Verpachtung des Tennisüberl ist ein wichtiger Bestandteil für die Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH um die laufenden Kosten zu decken.
7. Außenfassade, Dach, Terrasse sind nach 30 Jahren veraltet und renovierungsbedürftig

5. AUSRICHTUNG DES NEUEN „TENNIS- UND BEWEGUNGSZENTRUM REGION MÖLLTAL“

5.1 Umfassendes Sport- und Freizeitangebot

Seitens des Gesellschafter bzw. der UNION wird angestrebt, dass das Mölltaler Tennis- und Bewegungszentrum als regionale Einrichtung mit einem umfassenden Sport- und Freizeitangebot bestehen bleibt und erweitert wird:

- **Tennis:** 4 Außenplätze und 2 Hallenplätze
- **Bewegungszentrum in Erd- und Kellergeschoß:** seit 2017/2018 gibt es den Bewegungsraum mit sportlichem Equipment in den ehemaligen Squashräumen des Tenniszentrums. Im Kellergeschoß entstehen weitere Räume - geplante Fertigstellung: Herbst 2020.
- **Badmintonzentrum Region Mölltal:** um die Halle auch in den Sommermonaten zu nützen, sollte ein Badmintonzentrum errichtet werden. Diese Sportart, die mit geringem finanziellen Aufwand betrieben werden kann, wird von Vereinen immer mehr angeboten.
- **Sicherheitszentrum Region Mölltal:** die dort angebotenen Selbstverteidigungs- und Selbstschutztechniken basieren auf Karate und anderen Jahrhunderte alten Techniken (All-Style). Sie beinhalten Verhaltenstraining, Abwehr-, Befreiungs- und Verteidigungstechniken mit System.

Neben dem ganzjährigen Sport- und Freizeitangebot für die Bevölkerung der Region wird die Tennishalle den Gemeinden des Mittleren Mölltals für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt.

Zudem wird eine eventuelle Verpachtung an die Sportunion, die bereits Pächter von mehr als 270m² (Bewegungszentrum) ist, angedacht.

5.2 Neuverteilung der Beteiligungsverhältnisse

Es wird angestrebt, dass

- die Gemeinde Flattach auch weiterhin als Gesellschafter erhalten bleibt.

- sich weitere Gemeinden des Mittleren Mölltals an der Mölltaler Tennis- und Veranstaltungszentrum GmbH beteiligen.
 - o Gemeinde Mallnitz
 - o Gemeinde Reißeck

- die Sportunion Obervellach und die Gemeinden mit einem höheren Stammkapital (mehr als 60%) als Gesellschafter vertreten sind.

- sich die bestehende Gesellschaft nur mehr auf ca. fünf Gesellschafter minimiert.

6. SANIERUNGSKONZEPT

6.1 Sanierungskonzept 2021: Heizung, Sanitäranlagen (WC, Dusche)

Die Heizungsanlagen bestehen mittlerweile seit 1990. Dadurch ergeben sich natürlich viele Reparaturen und Erneuerungen. Die Heizungsanlage ist bei der ÖkoEnergie-Biowärme Obervellach GmbH & Co KG angeschlossen. Saniert werden müssen Warmwasserboiler, Heizungspumpen und diverse Verrohrungen.

Kosten: € 20.000,--

Die WC- und Sanitäranlagen sollen barrierefrei umgebaut werden. Wand- und Bodenfliesen sollen in den WC's und Duschen sowie im Vorraum und Windfang erneuert werden. Ausmalarbeiten und Neugestaltung der Garderoben sind ebenfalls vorgesehen.

Kosten: € 60.000,--

6.2 Sanierungskonzept 2022: Lokal, Wintergarten

Die Erneuerung der gesamten Einrichtung im Lokal sowie Neugestaltung des Wintergartens ist vorgesehen. Eine abgehängte GK-Kassettendecke mit Beleuchtung soll für einen helleren Raum sorgen. Neue Bodenfliesen im Lokal, Küche sowie Wintergarten und Ausmalarbeiten sind ebenfalls vorgesehen.

Kosten: € 100.000,--

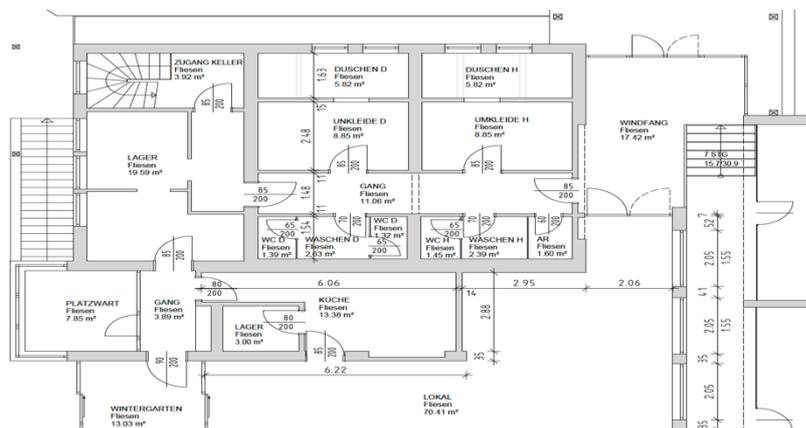


Abb. 10: Grundriss Lokal (Ausschnitt)

6.3 Sanierungskonzept 2023: Küche und Tiefkühlzelle

Die schon längst sanierungsbedürftige Küche mit Nebenräumen soll auf den aktuellen Stand gebracht werden. Ein Teil der neuangeschafften Geräte können weiterhin verwendet werden.

Kosten: € 50.000,--

6.4 Sanierungskonzept 2024: Beleuchtung Tennishalle

Um die laufenden hohen Stromkosten zu reduzieren, soll auf LED-Beleuchtung umgerüstet werden.

Kosten: € 32.000,--

6.5 Sanierungskonzept 2025: Außenfassade und Terrasse

Die Fassadensanierung beinhaltet folgende Maßnahmen: Putzausbesserungen im Bereich Sockel, Erneuerung und Beschichtung der Fassade und Holzkonstruktionen.

Kosten: € 26.000,--

Der Terrassenboden soll mit einem Belag aus Holzkunststoffgemisch erneuert werden. Eine Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit Lichtplatten und einem Alu-Zaun zum Tennisplatz sind geplant. Barrierefreie Zugänge im Außenbereich.

Kosten: € 60.000,--

6.6 Sanierungskonzept 2026: Dach

Die Dachsanierung besteht aus der Erneuerung der Dacheindeckung, Verblechung und Kunststofffolien.

Kosten: € 82.000,--

7. FINANZIERUNG & KOSTEN

7.1 Kostenaufstellung

KOSTENAUFSTELLUNG 2021 - 2026

JAHR	BETRAG	INVESTITION	ANMERKUNG
2021	€ 80.000,-	Heizung, Sanitäranlagen	
2022	€ 100.000,-	Lokal, Wintergarten	
2023	€ 50.000,-	Küche und Tiefkühlzelle	
2024	€ 32.000,-	Beleuchtung Tennishalle	
2025	€ 86.000,-	Außenfassade, Terrasse, barrierefreie Zugänge	
2026	€ 82.000,-	Dach	
Netto	€ 358.000,-		
GESAMT	€ 430.000,-		

Abb. 11: Kostenaufstellung 2021-2026

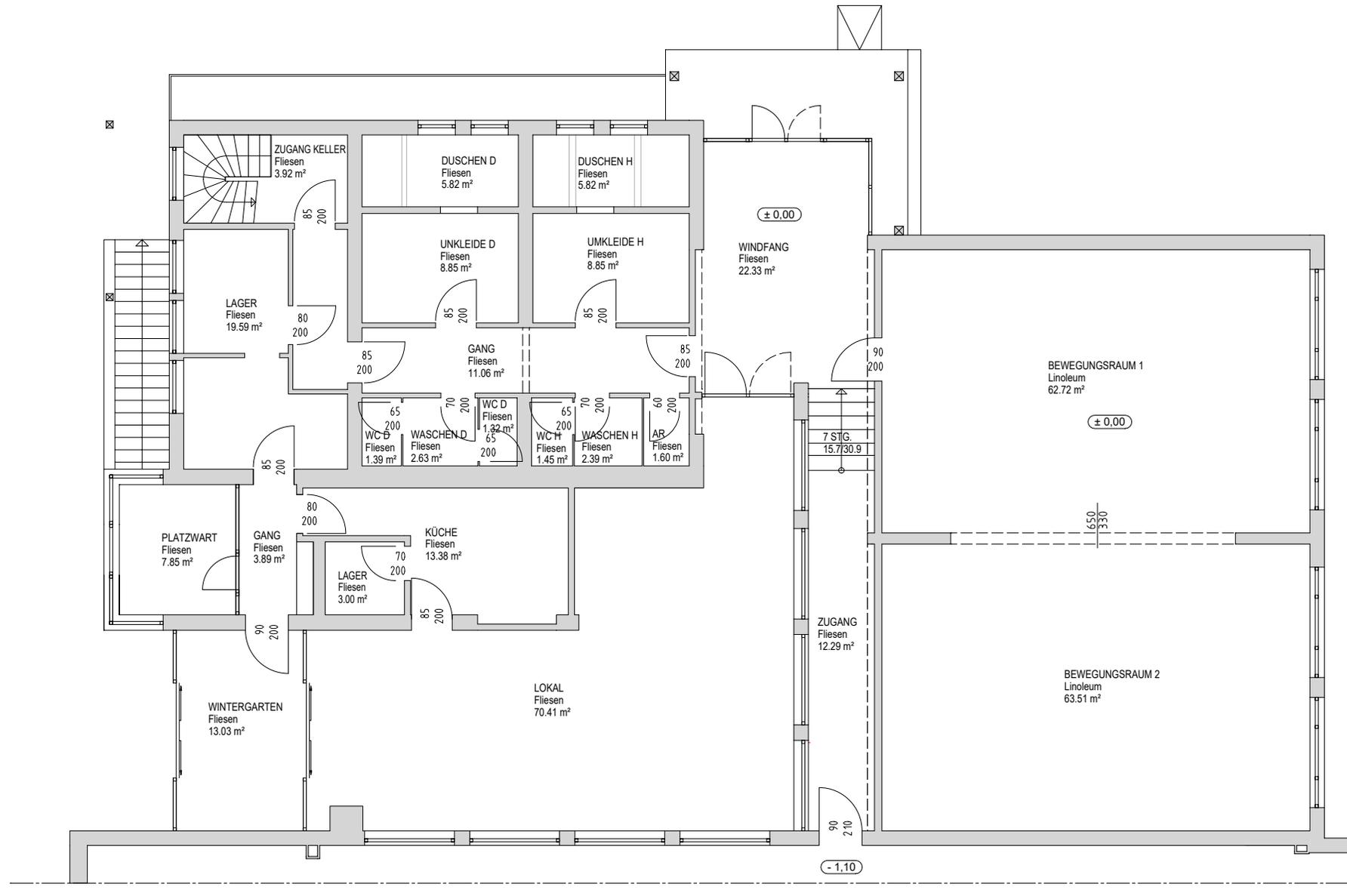
Die Summe der bereits getätigten bzw. im Bau befindlichen Investitionen (Bewegungszentrum Erd- und Kellergeschoß) betragen € 168.000,-.

7.2 Mögliche Förderstellen

Sportunion Kärnten, Kärnten Sport, Gemeinden , KLR-IKZ , LEADER, ...

ANHANG

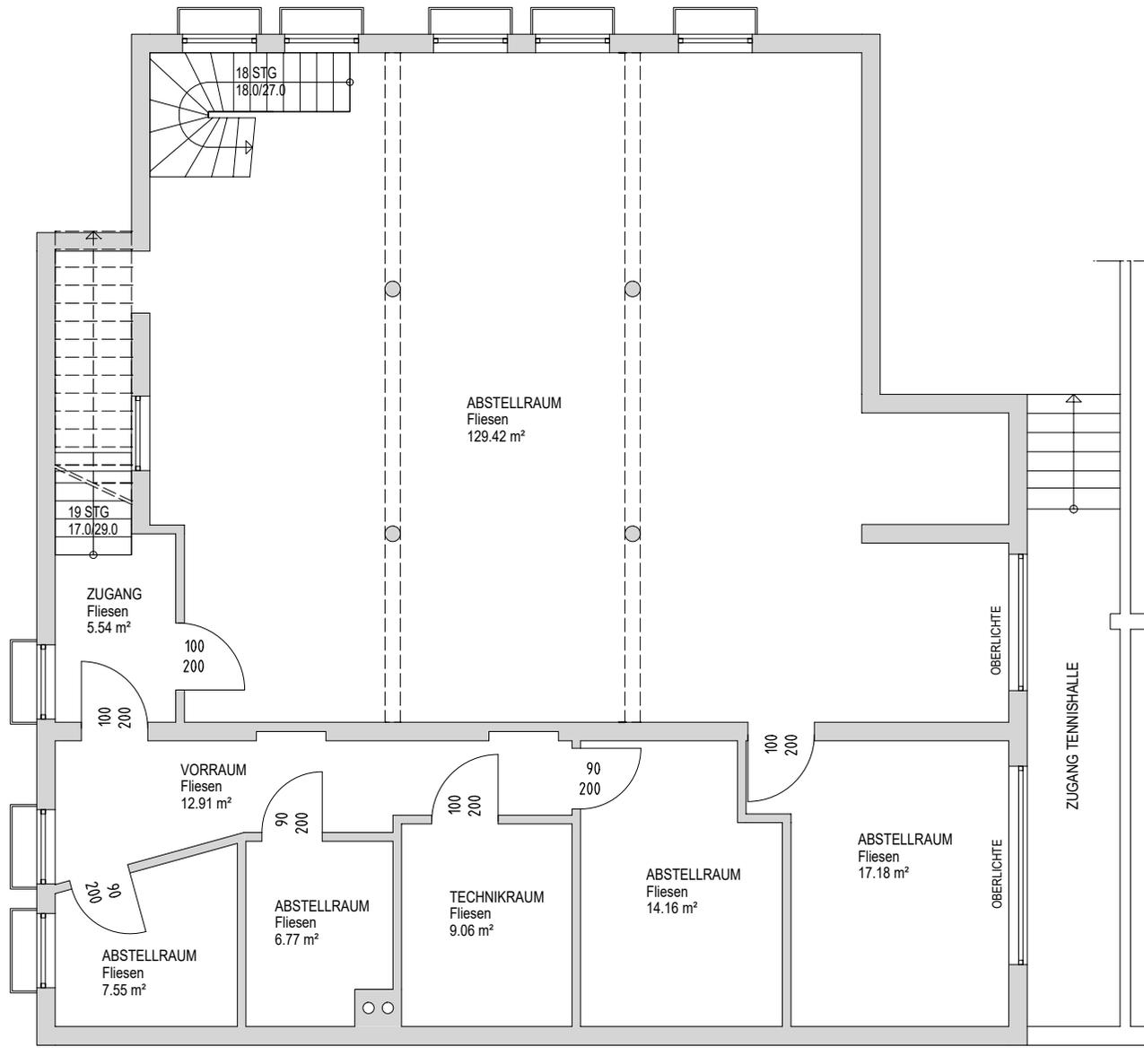
- Grundriss Erdgeschoß
- Grundriss Kellergeschoß
- Grundriss Lokal
- Entwurf: Lokal-Neu



PLANINHALT:
ERDGESCHOSS
 SPORT UNION OBERVELLACH
 OBMANN PACHER KLAUS
 STALLHOFEN 65, 9821 OBERVELLACH

PLANVERFASSER:
ZEICHENBÜRO
OTHMAR WABNIG OG
 ERSTELLEN VON ENRICHPÄNEN
 ENERGIEAUSWEISSBERECHNUNG

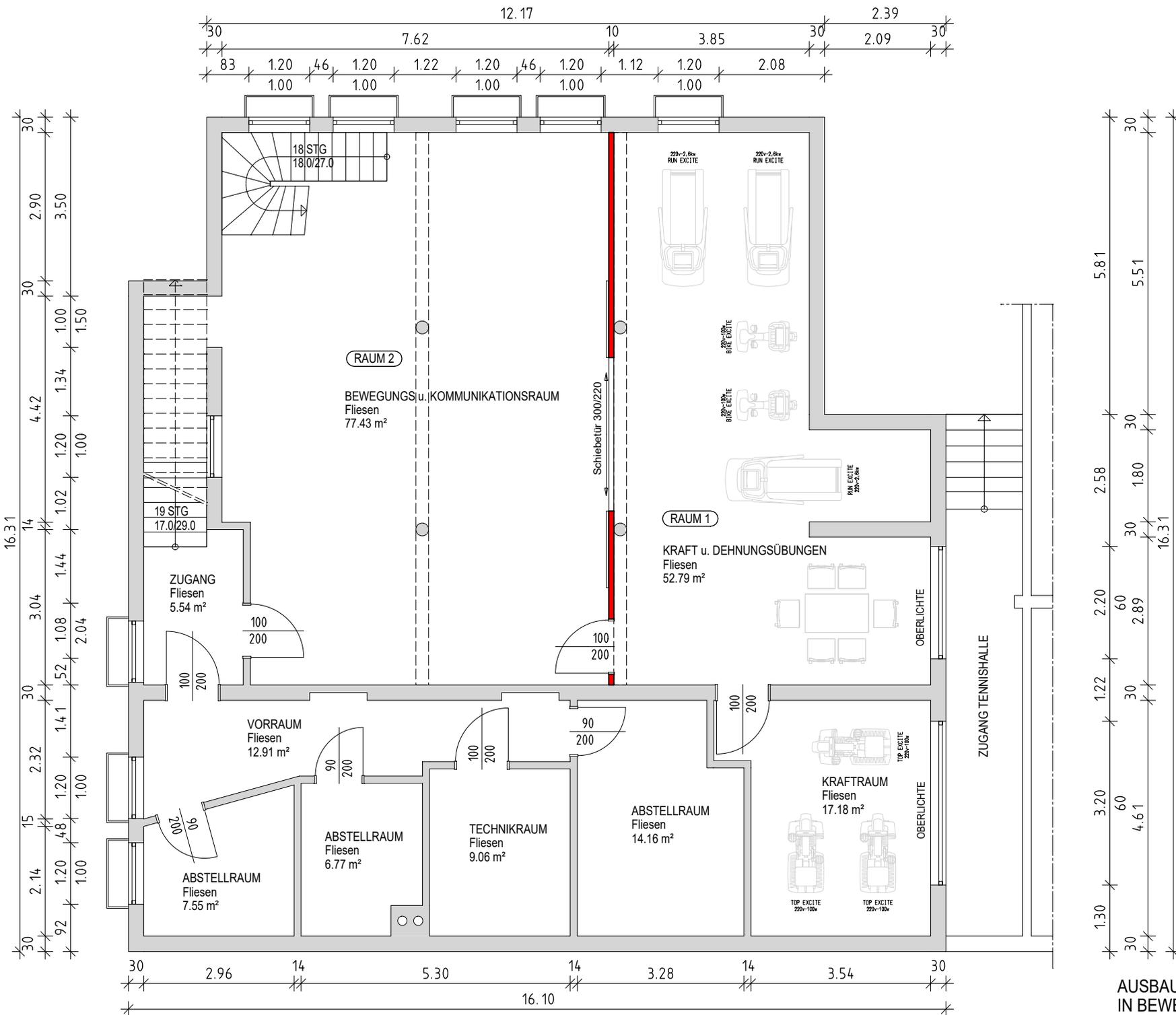
9821 OBERVELLACH 152. Handy: 0664 / 12 44 640
 Tel.: 04782/29848. E-Mail: planung.wabnig@aon.at



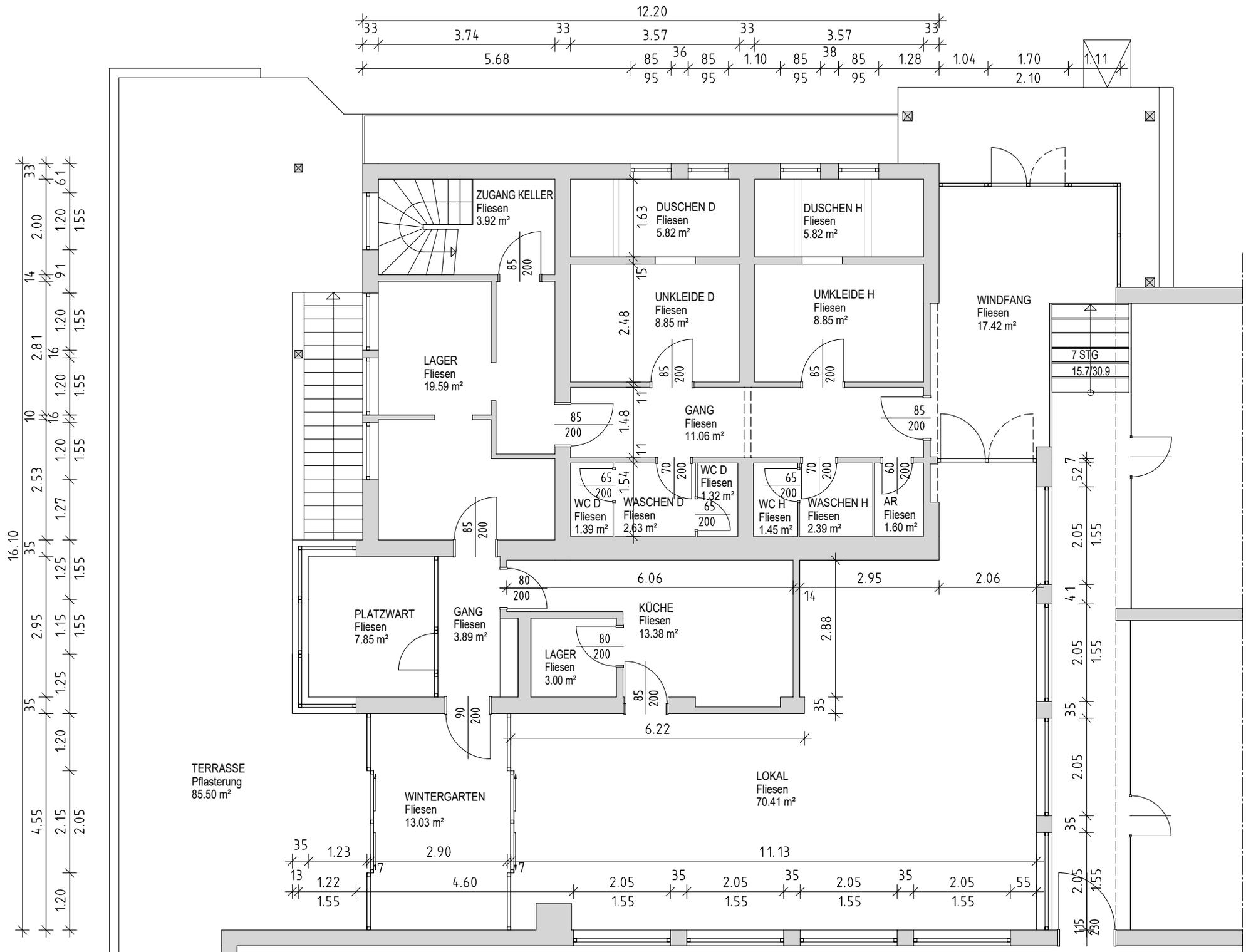
PLANINHALT:
KELLERGESCHOSS
 SPORT UNION OBERVELLACH
 OBMANN PACHER KLAUS
 STALLHOFEN 65, 9821 OBERVELLACH

PLANVERFASSER:
ZEICHENBÜRO
OTHMAR WABNIG OG
 ERSTELLEN VON ENRICHPÄNEN
 ENERGIEAUSWEISSBERECHNUNG

9821 OBERVELLACH 15Z. Handy: 0664 / 12 44 640
 Tel.: 04782/29848. E-Mail: planung.wabnig@aon.at



AUSBAU KELLERGESCHOSS
IN BEWEGUNGSRÄUME





**WALLNER
TISCHLER**

Josef J. Wallner

Anja's Laden

Möbel – Accessoires – Geschenke

www.wallnertischler.at
wallner@rkm.at

FLATTACH 04785221
0664 1636072