

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**  
 zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
 zur Behandlung im **Gemeinderat**  
 zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

---

**Betreff:** **Sudhaus, Erweiterung und Parkierung: Erweiterter Baubeschluss**  
**Bezug:** Vorlagen 136/2012; 230/2012; 351/2014; 07/2015 und 07a/2015  
**Anlagen:** 2 1 - Lageplan 10.03.2016  
 2 - Grundriss OG 15.02.2016

---

**Beschlussantrag:**

1. Der veränderten Entwurfsplanung einschl. der zusätzlichen Parkierung des Architekturbüros schulzarchitekten vom 15.02.2016 wird zugestimmt.
2. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts zugestimmt.
3. Die weiteren Mittel sind im Haushalt 2017 zu veranschlagen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Baumaßnahme durchzuführen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>HH-Stelle</b>	<b>Bis 2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017 ff</b>	<b>Summe</b>	<b>Mehr / weniger zur bisherigen Planung/ Veranschlagung</b>
<b>Vermögenshaushalt</b>						
Zuschuss des Landes	2.3400.3610.000-1000	-1.103.750 €		-348.190 €	-1.451.940 €	40.279 €
Kostenanteil Treuhandkonto Sudhaus	2.3400.3681.000-1000	-150.000 €			-150.000 €	0 €
Spenden Förderverein	2.3400.3680.000-1000			-178.500 €	-178.500 €	-178.500 €
Kostenbeteiligung Sudhaus Veranstaltungstechnik				-31.700 €	-31.700 €	-31.700 €
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>-1.253.750 €</b>		<b>-558.390 €</b>	<b>-1.812.140 €</b>	<b>-169.921 €</b>
Planungs- u. Baukosten Sudhaus	2.3400.9400.000-1000	4.370.319 €		282.681 €	4.653.000 €	282.681 €
Planungs- u. Baukosten Parkhaus Sudhaus	2.3400.9400.000-1001	50.000 €	600.000 €	106.000 €	756.000 €	106.000 €

<b>Summe Ausgaben</b>		<b>4.420.319 €</b>	<b>600.000 €</b>	<b>388.681 €</b>	<b>5.409.000 €</b>	<b>388.681 €</b>
<b>Saldo Haushaltsbelastung:</b>		<b>3.166.569 €</b>	<b>600.000 €</b>	<b>-169.709 €</b>	<b>3.596.860 €</b>	<b>218.760 €</b>

### **Ziel:**

Umsetzung der jetzt mit den verschiedenen, zur Genehmigungsfähigkeit notwendigen Anpassungen veränderten Planung zur Modernisierung und Erweiterung des Sudhauses einschl. der zusätzlichen Parkierung auf dem nebenliegenden Grundstück.

### **Begründung:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Nachdem das Projekt Sudhaus in seiner bisher geplanten Form (siehe Vorlage 230/2012) auf Grund zahlreicher Nachbareinsprüche und nach Rücksprache mit dem RP nicht genehmigungsfähig war, wurden jetzt in verschiedenen Bereichen Anpassungen vorgenommen und vor allem die Parkierung neu geordnet.

Zudem wurden Gespräche mit den Anwohnern, die gegen den Bauantrag zahlreiche Einsprüche vorgebracht hatten, geführt mit dem Ziel, eine gemeinsame Vereinbarung zwischen Stadt, Sudhaus e.V. und Anwohnern zu treffen und damit im Vorfeld Einsprüche bei einem erneuten Bauantrag zu vermeiden. Diese Vereinbarung hat - nach einer Reihe von Abstimmungsgesprächen - schon sehr konkret Form angenommen. Über einige wenige Details besteht noch kein Konsens. Es wird deshalb parallel weiter versucht, diese Vereinbarung noch vor Einreichung des Baugesuches abzuschließen.

Die veränderte Planung einschl. der Kosten liegt jetzt zum erweiterten Baubeschluss vor.

#### 2. Sachstand

Zentrales Element der Baumaßnahme ist der Anbau eines Veranstaltungssaales nördlich des bisherigen Veranstaltungsraumes. Dieser dient künftig als Auftaktfläche und Foyer. Die deutliche Erhöhung der Sitzplatzzahl (auf 468 Plätze) und der Saalfläche (bis max. 800 Stehplätze) bietet die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Veranstaltungsbetrieb. Der größere Saal ermöglicht den Einbau von aufsteigendem Gestühl mit der Gewähr für gute Blickbeziehungen und beste Akustik auch für weiter entfernte Plätze. Die mobil erweiterbare Bühne ist mit 6 auf 11 Meter auch für größere musikalische Veranstaltungen geeignet und mit einer Hinterbühne ausgestattet. Die Anlieferung ist unabhängig vom Saal direkt von der Anlieferzone über Treppe bzw. Aufzug auf die Bühne möglich.

Unter dem Saal sind die notwendigen Räume für Technik und Lager, die Aufenthaltsbereiche für die Künstler und neue Probenräume untergebracht.

Ergänzt wird der Saal durch einen neuen Eingangsbereich, der in angemessener Weise das Erdgeschoss und die sanitären Anlagen mit dem darüber liegenden Veranstaltungsgeschoss verbindet.

Der neue Saal wird mit neuer, zeitgemäßer und hochwertiger Veranstaltungstechnik ausgestattet. Anders als bisher werden die Ton- und Lichtanlage fest installiert und so dimensioniert, dass nur noch in Ausnahmefällen ein Hinzumieten von Fremdtechnik nötig sein wird. Die neue Technik und die Bühnen- und Hinterbühnen Situation ermöglichen effektives und

wirtschaftliches Arbeiten. Zudem werden Möglichkeiten für Produktionen geschaffen, die bisher in Tübingen keinen Raum hatten.

Ein wesentliches Ziel der Modernisierungsmaßnahmen ist die Herstellung der Barrierefreiheit aller Flächen. Ein Personenaufzug im neuen Foyer schafft die Verbindung auf die Veranstaltungsebene. Schwellenlose Übergänge zwischen Foyer und Veranstaltungsraum, reservierte Zuschauerplätze und eine Induktionsanlage für Schwerhörige in Saal und Foyer verbessern die Veranstaltungsqualität für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung deutlich.

Die weitere Planung der baurechtlich notwendigen Stellplätze (s. Vorlage 07 u. 07a/2015) ergab, dass entgegen der bisherigen Annahme auf die Herstellung eines Parkhauses verzichtet werden kann, da auf dem nördlichen Nachbargrundstück (bisher Transcontor) ausreichend zusätzliche Plätze durch eine rampenartige Geländeterrasse hergestellt werden können. Insgesamt können damit 129 Stellplätze (baurechtlich notwendig: 128) auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Darüber hinaus werden insgesamt 60 Fahrradstellplätze hergestellt. Hinzu kommen noch 65 PKW-Stellplätze, die sich überwiegend auf der Fläche direkt an der B27 befinden. Damit stehen dem Sudhaus zukünftig insgesamt 194 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die bisher vom Gemeinderat genehmigte Entwurfsplanung vom 28.05.2012 (Vorlage 230/2012) wurde durch die o.g. Anforderungen in einer Reihe von Punkten verändert bzw. ergänzt. Im Wesentlichen sind dies:

- 2.1. Veranstaltungsraum und Nebenräume
  - Zusätzlicher Notausgang auf der Süd- und geänderte Ausgangstreppe auf der Nordseite
  - Hinterbühne, Lastenaufzug und Künstlerzugang optimiert und neu geordnet
  - an die Veränderungen angepasster Grundriss im EG, vergrößerte Lagerfläche
  - direkter Notausgang für die Künstlergarderoben im UG über eine zusätzliche Treppe
- 2.2. Eingang, Foyer und Keller
  - Kleinere Anpassung bei Zu- und Ausgängen
  - Optimierung der WC-Anlagen im UG
- 2.3. Stellplätze und Außenanlagen
  - Zusätzlicher Fluchtweg durch Geländetreppen Richtung Busschleife B27 südl. des Foyers
  - Anpassung der Zufahrten und Freibereiche an die notwendigen Feuerwehraufstellflächen
  - Neuordnung der Stp. auf dem Sudhausgrundstück, Reduzierung der Stp. hinter dem Saal
  - Zusätzliche Stp. auf dem nördl. Nachbargrundstück und südl. entlang der B27
- 2.4. Schallemissionsschutz

Zur Erreichung der notwendigen Schallschutzwerte sind entsprechend dem Schallemissionsgutachten eine partielle Erhöhung der Lärmschutzwand entlang der B27 sowie die senkrechte und horizontale Abschirmung eines Teils der zusätzlichen Stellplätze auf dem nördl. Nachbargrundstück (ehem. Transcontor) notwendig.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Nach der bereits Jahre andauernden, unterschiedlich begründeten Verzögerung des Projektes, sollte jetzt die Gelegenheit genutzt werden, die zusammen mit den zusätzlichen Maßnahmen genehmigungsfähige Planung zeitnah umzusetzen. Daher wird vorgeschlagen:

- Der veränderten Entwurfsplanung einschl. der zusätzlichen Parkierung des Architekturbüros schularchitekten vom 15.02.2016 zuzustimmen.
- Der vorgeschlagenen Finanzierung zuzustimmen.

- Die Baumaßnahme durchzuführen.

Als nächstes soll damit die vorgelegte Planung der Sudhaus-Erweiterung einschl. der Parkierung zur Genehmigung eingereicht werden. Der Baubeginn ist Ende 2016, die Fertigstellung in 2018 geplant.

#### 4. Lösungsvarianten

Die Erweiterung des Sudhauses wird aufgegeben. Die Modernisierung findet im bestehenden Gebäude so statt, dass keine emissionsrechtlichen Probleme einer Genehmigung im Wege stehen. Der Zuschussantrag wird entsprechend geändert bzw. aufgegeben.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenberechnung entsprechend der Entwurfsplanung von schulzarchitekten ergibt für

- Modernisierung und Erweiterung des Sudhauses	brutto	4.653.000 €
- Parkierung		600.000 €
- Erhöhung der Schallschutzwand an der B27		46.000 €
- Senkrechte und horizontale Abschirmung Stellplätze (Parkdeck)		<u>110.000 €</u>
Damit betragen die berechneten Gesamtkosten	brutto	5.409.000 €

Derzeit sind lt. Haushaltsplan 2016 unter 2.3400.9400.000

1000 Sudhaus	4.370.319 €
1001 Sudhaus Parkhaus	<u>650.000 €</u>
Gesamtausgaben von insgesamt	5.020.319 €

finanziert.

Als Einnahmen sind unter 2.3400.3610.000-1000 bzw. 2.3400.3681.000-1000

Zuschuss des Landes	1.451.941 €
Spenden vom Förderverein Sudhaus	178.500 €
Kostenbeteiligung Sudhaus an der Veranstaltungstechnik	31.700 €
Kostenanteil Treuhandkonto Sudhaus	<u>150.000 €</u>
Gesamteinnahmen von insgesamt	1.812.141 €

dargestellt.

Die Landesförderung wurde auf Grund des letzten Schreibens der LAKS (Landesarbeitsgemeinschaft der Soziokulturellen Zentren Baden-Württemberg e.V.) auf max. 1.451.941 € festgeschrieben und hat sich damit um 40.279 € reduziert.

Die Nettobelastung des Haushalts durch die Maßnahme beläuft sich damit auf 3.596.859 €. Die Baukosten erhöhen sich gegenüber der bisherigen Veranschlagung um 388.681 €. Im Saldo ergibt sich im Vergleich zu der bisherigen Planung/Veranschlagung eine Mehrbelastung des Haushalts von rund 220.000 €.

Um möglichst hohe Kostensicherheit zu erreichen, soll ein möglichst großes 1. Paket ausgeschrieben werden. Die Finanzierung muss dann im Haushaltsplan 2017 wie dargestellt fortgeschrieben werden.

Mit dem Sudhaus wurde vereinbart, dass die Kosten der Veranstaltungstechnik durch eine spezifizierte Mieterhöhung teilweise refinanziert werden. Darüber hinaus wird die Miete an

die neue Fläche angepasst.

Für die laufende Gebäudeunterhaltung werden die durch das Sudhaus zu finanzierenden Rückstellungen erhöht. Alle genannten Beträge werden mit dem Sudhaus verhandelt und vor Baubeginn vertraglich vereinbart.