

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Turnhalle Hechinger Eck; Zustimmung zum Kaufvertrag und Baubeschluss, Zuschuss und Beteiligung Zirkus Zambaioni**
Bezug: 30/2019; 355/2019; 561a/2021
Anlagen: 1 - PATA - Lageplan
2 - PATA - Grundrisse Erd-, Unter- und Zwischengeschoss
3 - PATA - Ansichten und Schnitte

Beschlussanträge:

1. Der vorgestellten Planung für die Turnhalle Hechinger Eck wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Grundstück zu erwerben und den Kaufvertrag mit der GWG zum Kauf eines veredelten Rohbaus für die Einfeldhalle einschl. Nebenräumen mit einem Gesamtaufwand einschl. Kaufnebenkosten in Höhe von 2.701.000 Euro abzuschließen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt auf Basis der vorliegenden Planung den weiteren Ausbau im Umfang von 1.611.000 Euro zu veranlassen und selbst zu steuern. (Baubeschluss)
3. Der Zirkus Zambaioni e.V. erhält für den Bau der vereinseigenen Sporträume einen Zuschuss in Höhe von derzeit rund 144.000 Euro nach den Sportförderrichtlinien.
4. Der Zirkus Zambaioni e.V. beteiligt sich mit 315.000 Euro an den Gesamtbaukosten der entsprechend ausgestatteten städtischen Einfeldhalle Hechinger Eck und erhält dafür ein für 20 Jahre ab Inbetriebnahme vertraglich garantiertes Nutzungsrecht im unter Pkt. 2.4 festgelegten Umfang i.V. mit den jeweiligen Zeitkorridoren. Unabhängig davon sind vom Verein die üblichen Hallenentgelte für diese Nutzungszeiten zu entrichten. Die Kostenbeteiligung wird ab Inbetriebnahme in 5 Jahrestranchen an die Stadt bezahlt.
5. Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2026 durch das Regierungspräsidium.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2026	VE 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Gesamtkosten	
7.424101.3301.01 Turnhalle Hechinger Eck		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	1.200.000	0	1.200.000	1.725.000	0	4.125.000	
6	Summe Einzahlungen	0	1.200.000	0	1.200.000	1.725.000	0	4.125.000	
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	0	-1.200.000	-1.200.000	-1.200.000	-1.725.000	-200.000	-4.325.000	
13	Summe Auszahlungen	0	-1.200.000	-1.200.000	-1.200.000	-1.725.000	-200.000	-4.325.000	
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	-1.200.000	0	0	-200.000	-200.000	
16	Gesamtkosten der Maßnahme	0	-1.200.000	-1.200.000	-1.200.000	-1.725.000	-200.000	-4.325.000	

Die Kostenberechnung auf Basis der Baugesuchsplanung vom März 2024 kommt für die Turnhalle Hechinger Eck zu folgendem Ergebnis:

KG 100	Grundstück (Anteil Stadt)	343.000 Euro
KG 200-700	Kauf veredelter Rohbau einschl. Anteil Gemeinschaftseigentum rd.	2.181.000 Euro
KG 700	Kaufnebenkosten ca.	177.000 Euro
Zwischensumme Kauf + Grundstück		2.701.000 Euro
KG 300	Baukonstruktion	714.000 Euro
KG 400	Haustechnik	568.000 Euro
KG 500	Außenanlagen	0 Euro
KG 600	Ausstattung	100.000 Euro
KG 700	Nebenkosten	229.000 Euro
Zwischensumme Ausbau		1.611.000 Euro
Gesamtkosten Neubau städtischen Teil der Turnhalle Hechinger Eck		4.312.000 Euro

Insgesamt sind für den städtischen Teil der Turnhalle Hechinger Eck unter dem PSP-Element 7.424101.3301.01 Planungs- und Baukosten (ohne aktivierte EL) 4.325.000 Euro im Investitionsplan 2026ff dargestellt (VE 2027 1.200.000 Euro).

Der Förderantrag beim RP für eine Zuwendung nach der VwV „Förderung des Baus von kommunalen Sporthallen und Sportfreianlagen“ über 420.000 Euro wurde am 19.12.2025 gestellt. Dieser Zuschuss ist - ebenso wie die Kostenbeteiligung über 315.000 Euro von Zambaioni e.V. - noch als Einnahme zu veranschlagen. Die bereits eingeplanten Zuschüsse betreffen die LuKIF Förderung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 561a/2021 wurden die Grundsatzbeschlüsse zum Bau einer städtischen Einfeld-Sporthalle und den Vereinsräumen des Zirkus Zambaioni e.V. im Zusammenhang mit dem GWG-Projekt „PATA“, das darüber hinaus 28 geförderte Wohnungen enthält, gefasst. Gleichzeitig wurden die Nutzungszeiten des Vereins in der städtischen Halle, der städtische Zuschuss und die Kostenbeteiligung des Vereins bzgl. der für den Zirkus notwendigen Hallenhöhe von 7 m (statt 5,5 m) und an der sportspezifischen Ausstattung grundsätzlich geregelt.

Inzwischen wurde die Planung weiterbetrieben und der Bauantrag im Mai 2024 von der GWG eingereicht. Die Baugenehmigung liegt inzwischen vor.

Abweichend von der in Vorlage 561a/2021 unter Pkt. 3 vorgeschlagenen Umsetzung als Baugemeinschaft (Stadt, Zambaioni und GWG) wurde vereinbart, dass die GWG auf Grund der Erfahrungen aus vorangegangenen Projekten (HENa + HENb) alleine die Bauherrschaft übernimmt. Demzufolge sollen jetzt die Stadt bzw. der Verein Zambaioni e.V die jeweiligen Flächen als Teileigentum erwerben. Während der Teil des Zirkus Zambaioni e.v. vollständig schlüsselfertig erstellt wird, möchte die Stadt lediglich einen „veredelten Rohbau“ kaufen, die Ausbau- und Sporthallen-Gewerke jedoch selbst beauftragen und steuern.

Um die damit verbundenen vertraglichen Regelungen, den Zuschuss an Zambaioni e.V. sowie dessen Kostenbeteiligung an der städtischen Halle detailliert festzulegen, sollen jetzt die dafür notwendigen Beschlüsse zusammen mit dem anstehenden Baubeschluss für die Halle gefasst werden.

2. Sachstand

2.1. Nutzungs- und Flächenverteilung (Anlagen 1-3)

Das insgesamt 5-geschossige Gebäude in Holz-Hybridbauweise mit rd. 3.040 qm Nettogrundfläche besteht aus Erd-, Untergeschoss und 3 Obergeschossen, wobei das Erdgeschoss im Bereich der Vereinsräume von Zambaioni noch ein zusätzliches Zwischengeschoss enthält. Zusammen mit den nördlich anschließenden beiden neuen Wohngebäuden wird ein zur Schickhardtstrasse orientierter, gemeinsamer Platz umschlossen.

Die Räume von Zambaioni befinden sich im überhohen EG und im Zwischengeschoss, die städtische Halle mit Nebenräumen im Untergeschoss. Der Zugang zur Sporthalle ist auf der Nord-, der Zugang zum Zirkus auf der Ost- und der Eingang zu den Wohnungen auf der Südseite angeordnet.

2.2. Städtische Einfeldhalle (Anlage 2)

Über den Eingang im Erdgeschoss und eine Treppe bzw. dem Aufzug gelangt man ins Untergeschoss mit dem Hallenraum, den Geräteraum und den Nebenräumen (Umkleiden, Duschen, Lehrer, Sanitär und Technik). Die 7 m hohe Einfeld-Halle (27/15 m) ist zusätzlich teilbar, reicht bis ins Erdgeschoss und wird daher auch natürlich belichtet.

Beheizt wird sie über Deckenstrahlplatten, erhält eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine LED-Beleuchtung. Die Ausstattung mit fest eingebauten Sportgeräten wurde mit dem Zirkus abgestimmt und optimiert, so dass sie – ebenso wie der Sportboden und die Wandverkleidung – sowohl für die Schule bzw. Vereine, als auch den Zirkus geeignet ist. Zwei

Umkleiden/Duschen, eine Lehrerumkleide und Sanitärräume sowie ein der Halle zugeordneter Geräteraum vervollständigen das Raumprogramm.

Insgesamt umfasst die städtische Halle einschl. Nebenräumen rd. 680 qm Nettogröße.

Um die Kaufnebenkosten zu reduzieren und den sporthallenspezifischen Ausbau detailliert zu steuern schlägt die Verwaltung vor, den veredelten Rohbau einschl. dem Anteil am Gemeinschaftseigentum von der GWG zu kaufen und die restlichen Gewerke (Innenausbau, Sportboden, Heizflächen, Lüftung, Beleuchtung und Sportgeräte-Ausstattung) selbst zu beauftragen. Der Kaufpreis (ohne Grundstück) beträgt 2.181.000 Euro, die Kostenberechnung für die Ausbaugewerke einschließlich Nebenkosten ergibt 1.611.000 Euro.

2.3. Vereinsräume Zambaioni (Anlage 2)

Über den separaten Eingang von der Hechinger Strasse erschließen sich im Erdgeschoss über ein Foyer neben den beiden rd. 5 m hohen Übungsräumen weitere Flächen im Erd- und Zwischengeschoss (Umkleiden/WCs, Besprechung und Büros) sowie im Untergeschoss (Lager, Kostüme, Geräteraum in der Halle). Die Nettogröße umfasst insgesamt 422 qm.

2.4. Zuschüsse, Stand der Finanzierung und Beteiligung Zirkus Zambaioni e.V.

Der Verein hat aktuell insgesamt 726 Mitglieder (393 Kinder und Jugendliche und 333 Erwachsene). Im Jahr 2022 waren es noch 705 Mitglieder.

Insgesamt geht der Verein von einer Gesamtsumme von 2.400.000 Euro aus, die finanziert werden muss. Für die Vereinsräume wird der Zirkus Zambaioni e.V. einen Zuschussantrag beim WLSB und einen Baukostenzuschussantrag nach Nr. 4.9 der Sportförderrichtlinie bei der Stadt stellen. In Abhängigkeit von den vom WLSB als zuschussfähig anerkannten Kosten geht der Verein von einer WLSB-Fördersumme in Höhe von rund 180.000 Euro und bei der Stadt von einem Zuschuss in Höhe von rund 144.000 Euro aus. Dazu besteht die Bedingung, dass alle in den Sportförderrichtlinien festgelegten Kriterien für die Gewährung von Zuschüssen vom Verein ab dem Jahr 2027 eingehalten werden.

Nach der Vielzahl von Veranstaltungen und Aktionen um die Finanzierung für dieses ambitionierte Projekt sicherzustellen, stellt sich die Finanzierung so dar:

Das Finanzierungskonzept sieht eine Mischfinanzierung aus öffentlichen Zuschüssen, Eigenmitteln und Darlehen vor. Stand März 26 sind bereits knapp 85% der zu finanzierenden Summe für die vereinseigenen Räume gesichert. Der Bereich Spenden und Einnahmen über Aktionen läuft sehr erfolgreich, und im Bereich private Förderorganisationen wird das Projekt bislang von folgenden Stiftungen unterstützt: Software AG Stiftung; Star Care; Osiander Familienstiftung; Bürgerstiftung Tübingen; Elisabethstiftung Rottenburg. Zudem sind noch weitere Stiftungsanträge mit einer Gesamtsumme von über 300.000 € im Prüfverfahren. Die Einwerbung von privaten Darlehen läuft ebenfalls sehr erfolgreich, so dass bereits jetzt die ursprünglich geplante Summe eines Bankdarlehens deutlich nach unten korrigiert werden konnte. Ziel ist es, den Bankkredit möglichst niedrig zu halten, um den längerfristigen Finanzierungsaufwand für den Verein möglichst gering zu halten.

Um die bereits in der Vorlage 561a/2021 grundsätzlich beschlossenen Punkte im Detail festzulegen wird vorgeschlagen, Folgendes vertraglich zu vereinbaren:

„Die Kostenbeteiligung zur Abdeckung der weitergehenden Bedarfe des Zirkus Zambaioni e.V. bzgl. der für den Zirkus notwendige Hallenhöhe von 7 m (statt 5,5 m) und an der sportspezifischen Ausstattung wird verbindlich auf insgesamt 315.000 € festgelegt.

Für diese Beteiligung erhält Zirkus Zambaioni e.V. für 20 Jahre ab Inbetriebnahme 23 Zeitstunden garantierte Nutzungszeiten in folgenden Korridoren: Mo: 15 bis 20 Uhr, Di: 15 bis 19 Uhr, Mi: 15 bis 22 Uhr, Do: 15 bis 19 Uhr, Fr: 19 bis 22 Uhr sowie an 20 Wochenenden und 3 Ferienwochen. Für diese garantierten Nutzungszeiten hat der Verein die entsprechenden Hallenentgelte zu entrichten. Nach 20 Jahren ab Inbetriebnahme besteht eine Option der Fortsetzung, die in beiderseitigem Einvernehmen mindestens zwei Jahre vorab vereinbart werden muss.

Der Beteiligungsbetrag in Höhe von 315.000 € wird auf 5 jährliche Teilzahlungen ab Inbetriebnahme verteilt.“

3. Vorschlag der Verwaltung

Die jetzt zum Beschluss vorgelegte Planung wurde in den Projektbesprechungen mit GWG, Verein und der FAB Schule und Sport intensiv abgestimmt und koordiniert. Durch die gemeinsame Unterbringung in einem Gebäude ergeben sich eine Reihe von Synergien, die eine optimierte Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht.

Ein Kostensplit in „Kauf veredelter Rohbau“ und „Eigenausbau“ reduziert die Kaufnebenkosten und ermöglicht der Stadt, den Ausbau und dadurch auch die Kosten in diesem Bereich selbst zu steuern. Daher wird vorgeschlagen, Kauf und Umsetzung in dieser Form zu tätigen.

Um die Nutzung der städtischen Halle langfristig zu sichern und die Kostenbeteiligung für die Erhöhung auf 7 m und entsprechende Ausstattung von Zambaioni e.V. im Detail festzulegen wird vorgeschlagen, die jetzt abgestimmte Regelung vertraglich festzulegen.

Der Stand der Finanzierung des Zambaioni-Projektes ergibt ein sehr positives Bild. Der Verein ist daher sehr optimistisch, dass die notwendige Restfinanzierung bald erreicht werden kann.

4. Lösungsvariante

Realisierung der städtischen Halle ohne die Räume Zambaioni, falls der Verein die notwendigen Mittel doch nicht aufbringen kann. Dann müssten die freiwerdenden Flächen von der GWG anderweitig vermarktet werden. Die Verwaltung hält dies auf Grund der aktuellen Situation der Finanzierung für sehr unwahrscheinlich.

5. Klimarelevanz

Durch den sehr hohen energetischen Standard (KfW 40), die Holz-Hybrid-Bauweise und den Anschluss ans Fernwärmenetz der SWT wird der Energiebedarf und die CO₂-Erzeugung des Gesamtgebäudes erheblich reduziert. Dazu trägt auch die Halle mit zeitgemäßer Haustechnik, hallenoptimierte Beheizung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung und dem Innenausbau mit Holz und nachhaltigen Materialien bei.