

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Turnhalle Lustnau, Sanierung und Erweiterung - Planungsbeschluss, Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe</b>
Bezug:	Vorlagen 10/2015, 10a/2015, 524/2014, 821/2015, 41/2016
Anlagen: 3	Variante 1 Variante 2 Variante 3

---

## Beschlussantrag:

1. Die Maßnahme Turnhalle Lustnau wird nach Variante 2, Sanierung und Anbau einer Gymnastikhalle, zur Planung freigegeben.
2. Die bisher an der Planung fachlich Beteiligten werden mit den weiteren Leistungsphasen III Entwurfsplanung und IV Genehmigungsplanung stufenweise beauftragt.
3. Für das Projekt Turnhalle Lustnau wird eine außerplanmäßige Ausgabe auf der Haushaltsstelle 2.5610.3610.000-1100 in Höhe von 488.000 € bewilligt.
4. Die Deckung erfolgt über die Haushaltsstelle 2.5610.9401.000-0101 „Große Baumaßnahmen, Kalthalle“ in gleicher Höhe.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2016	2017	2018	2019	2020 ff	Gesamt
<b>Vermögenshaushalt - Abwicklung entsprechend Haushalt 2016 – in Euro -</b>							
Turnhalle Lustnau Zuweisungen des Landes	2.5610.3610.000- 1100			-189.000			-189.000
außerplanmäßige Ausgabe Turnhalle Lustnau Planungs- und Baukosten	2.5610.9400.000- 1100	488.000		1.500.000			1.988.000
Turnhalle Lustnau Sanierung	2.5610.9450.000- 1100					1.500.000	1.500.000
<b>Zwischensumme</b>		<b>488.000</b>		<b>1.311.000</b>	<b>0</b>	<b>1.500.000</b>	<b>3.299.000</b>
<i>Deckung durch</i> Sport- und Mehrzweckhallen Große Baumaßnahmen, Kalt- halle	2.5610.9401.000- 0101	488.000					
<b>Saldo Haushaltsbelastung:</b>		<b>0</b>		<b>1.311.000</b>	<b>0</b>	<b>1.500.000</b>	
<b>Vermögenshaushalt - geplante Veranschlagung im Haushaltsplan 2017</b>							
Turnhalle Lustnau Zuweisungen des Landes	2.5610.3610.000- 1100			-309.000			-309.000
Turnhalle Lustnau Planungs- und Baukosten	2.5610.9400.000- 1100	488.000	1.750.000	1.750.000			3.988.000
<b>Saldo Haushaltsbelastung:</b>		<b>488.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>1.441.000</b>			<b>3.679.000</b>

**Ziel:**

Bauliche Instandsetzung und Modernisierung der Turnhalle Lustnau; Bedarfsdeckung, Steigerung der Nutzungsoptionen durch Anbau einer Gymnastikhalle; Energetische Sanierung.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Die Berichtsvorlage 10a/2015 befasst sich mit den Sportstättenplanungen und den Sportstättenbedarfen im Stadtgebiet. Die Turnhalle Lustnau wird in der Vorlage ausführlich behandelt und wurde ab Haushalt 2015 zunächst über einen sog. Sporttopf anfinanziert, im Haushalt 2016 dann konkret mit einer eigenen Haushaltsstelle zur Umsetzung vorgesehen. Im Rahmen der Festlegung des Projektplans der Hochbauprojekte des Fachbereiches 8 wurde die Halle prioritär behandelt und für die Umsetzung ab 2016 vorgesehen (Vorlage 41/2016). Für diese Maßnahme sind nun die Planungen zu erstellen.

## 2. Sachstand

### 2.1 Derzeitiger Zustand des Gebäudes

Die Turnhalle Lustnau ist baulich und technisch in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude wurde im Jahre 1935 in einfachem baulichem Standard erstellt und 1961 und 1978 um die Hausmeisterwohnung und einen weiteren Anbau ergänzt. Die Halle wurde bisher nicht grundlegend saniert. Die technischen und optischen Mängel sind offensichtlich, der Energieverbrauch ist hoch. Auch gibt es nicht unerhebliche konstruktive Mängel, die eine Generalsanierung notwendig machen.

Aufgrund massiver Schäden an den Wasserleitungen musste bereits eine Duschanlage außer Betrieb genommen werden. Die anderen Duschanlagen sowie sämtliche Sanitäranlagen des Gebäudes sind völlig veraltet und von Ausfall bedroht. Die Hygiene ist nur schwer zu gewährleisten. Heizungs- und Lüftungsanlage haben ihre Lebensdauer weit überschritten und sind energetisch ineffizient. Der Sportboden der Halle muss dringend erneuert werden. Die Küche für den Vereins- und Veranstaltungsbetrieb bedarf aus hygienischen Gründen einer Erneuerung. Das Flachdach über Küche und Geräteräumen ist undicht. Um weitere Wasserschäden zu verhindern, wurde ein Teil dieses Daches im Vorgriff auf die Sanierung bereits vor einigen Wochen neu gedämmt und abgedichtet.

### 2.2 Sportstättenbedarf Lustnau

In Vorlage 10a/2015 wurde der Sportstättenbedarf für den Stadtteil Lustnau beschrieben. Für den Schulsport besteht kein Defizit, während ein großes Defizit beim Vereinssport und den sonstigen Nutzungen festzustellen ist. Nach der aktuellen Berechnung ist die Quadratmeterzahl in Lustnau unter Einbeziehung der neuen Präventionssporthalle für die gedeckten Sportflächen auf 1.190 qm gestiegen. Die Einwohnerzahl hat sich auf Grund des neuen Baugebiets Alte Weberei ebenfalls nach oben entwickelt. Daraus ergibt sich ein aktueller Versorgungswert von 0,12 qm Sportfläche pro Einwohner, ein sehr niedriger Wert und damit eine insgesamt schlechte Sportstättenversorgung.

Genutzt wird die Halle von folgenden Institutionen: TSV Lustnau e.V., Eichenkreuz Lustnau e.V., Capoeira Abada e.V., der LAV Stadtwerke Tübingen, der Volkshochschule, der Dorfackerschule, dem Kinderhaus Neuholden und dem Kinderhaus Paula-Zundel. Die Vereinsräume werden vom Liederkranz Lustnau e.V., Musikverein Lustnau e.V. sowie vom Jugendtreff Lustnau genutzt. Zudem wird die Mehrzweckhalle aus dem ganzen Stadtgebiet heraus als Veranstaltungshalle genutzt.

Hauptnutzer ist der TSV Lustnau e.V., der bei der Bedarfserhebung auch den höchsten Bedarf an zusätzlichen Nutzungszeiten angemeldet hat. Auch die neugebaute Präventionssporthalle wird von den Lustnauer Vereinen genutzt, es stehen dort insgesamt 30 zusätzliche Nutzungsstunden für Tübinger Sportvereine in der Sporthalle und im Gymnastikraum zur Verfügung. Nach Vereinsangaben des TSV Lustnau e.V. fehlen trotzdem insgesamt 45,5 zusätzliche Belegungsstunden. Durch den Anbau einer Gymnastikhalle (12m x 12m x 5m) kann eine Entlastung und eine Nutzungsflexibilisierung für den Sportbetrieb, insbesondere für den Trainingsbetrieb und den Freizeitsport, erreicht werden.

Für die speziellen Wettkampfanforderungen in den höheren Ligen der Turnerinnen und Turner, die vom TSV Lustnau e.V. aufgeführt wurden, stellt die Verwaltung Nutzungszeiten in anderen Sporthallen wie z.B. der Sporthalle Uhlandstraße, der Paul Horn-Arena und der Sporthalle Geschwister-Scholl-Schule zur Verfügung.

## 2.3 Varianten und Bewertung

Wie bereits in der Berichtsvorlage 10a/2015 aufgeführt, sind folgende Varianten denkbar:

### Variante 1 „Sanierung“

Grundlegende Sanierung des bestehenden Gebäudes

- + Beseitigung der baulichen und funktionalen Mängel
- + Energetische Verbesserung durch Sanierung Haustechnik und Hülle
- + geringste Kosten (ca. 2,2 Mio.)
- Keine Ausweitung der Raumkapazität
- Durch vorgegebene Rahmenbedingungen keine Erhöhung von Standards
- nicht barrierefrei
- Nur mit großen Nutzungseinschränkungen möglich

### Variante 2 „Sanierung und Erweiterung“

Abriss des bestehenden Wohnanbaus und des Foyers. Anbau eines 2-geschossigen Neubaus mit Gymnastikhalle (12 x 12 x 5 m), Foyer und Nebenräumen im EG, und neuen Umkleide- und Duschanlagen im UG. Die Technik der bestehenden Halle, die ebenfalls saniert wird, kann in Teilen (z.B. Heizung, zentrale Einrichtungen) gemeinsam genutzt werden.

- + Verbesserung der Raumkapazität, Erhöhung der Flexibilität (z.B. für Kinderturnen und Gymnastik)
- + Beseitigung der baulichen und funktionalen Mängel
- + Energetische Verbesserung durch Sanierung Haustechnik und Hülle
- + Nutzungseinschränkungen können durch Weiternutzung des bestehenden Halle während des Neubaus minimiert werden.
- + Barrierefrei durch Aufzug im Neubau möglich
- + zuschussfähig
- keine Erhöhung von Standards im Bestandsgebäude
- höhere Kosten (ca. 4,0 Mio.)

### Variante 3 „Neubau“

Abriss der bestehenden Halle und Neubau einer Zweifeld-Mehrzweckhalle

- + Vollständige Deckung des Raumbedarfs und der Nutzungsanforderungen
- + Bestmöglicher baulicher und energetischer Standard
- + barrierefrei
- Durch Abbruch und Neubau bedingte Nutzungsunterbrechung >15 Monate
- Hohe Kosten (ca. 6,5 Mio. u.a. durch Mehrzwecktauglichkeit und zus. Nutzungen)

## 2.4 Abstimmung mit Nutzer

Mit Vertretern der unter 2.2 beschriebenen Nutzer wurden zusammen mit der Fachabteilung Schule und Sport die Anforderungen und die Planungsvarianten besprochen. Auf Grund der möglichen zeitnahen Umsetzung wurde Weiterverfolgung der Variante 2 eindeutig favorisiert. Die Beteiligung an der weiteren Planung wurde zugesagt. Ein nächster Termin im Oktober ist bereits festgelegt.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Planung der Variante 2 „Sanierung und Erweiterung“ wird weitergeführt. Die Belange der Vereine und der betroffenen Fachabteilungen werden in der Planung berücksichtigt. Die Baumaßnahme wird planerisch und organisatorisch vorbereitet. Die zu erwartenden Nutzungseinschränkungen werden ermittelt und mit den Nutzerinnen und Nutzern abgestimmt. Ziel ist es, diese möglichst gering zu halten.

Der Baubeschluss kann voraussichtlich Ende 2016 auf Basis der Planung, der Kostenberechnung und des Zeitplans gefasst werden. Die Maßnahme wird nach heutiger Planung in drei ineinander übergehenden Abschnitten durchgeführt:

- Abbruch des Südflügels und Neubau einer Gymnastikhalle einschl. neuem Foyer
- Innensanierung bestehende Halle, hauptsächlich Heizung, Lüftung und Beleuchtung
- Sanierung der Außenhülle des Bestandgebäudes.

Im Zuge der weiteren Planung wird im Abgleich mit der Finanzplanung überprüft, ob und wenn ja wie sinnvolle Bauabschnitte gebildet werden können.

### 4. Lösungsvarianten

4.1 Eine andere der oben dargestellten Varianten wird geplant.

4.2 Mehrere der oben genannten Varianten werden planerisch bearbeitet und dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt. Die damit verbundenen höheren Planungshonorare und der Zeitverlust werden in Kauf genommen, um noch fundierter über die Varianten entscheiden zu können.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden derzeit auf 4,0 Mio. € geschätzt. Im Haushaltsentwurf 2017 werden die entsprechenden Summen hinterlegt. Mit dem Planungsbeschluss sind Kosten in Höhe von ca. 120.000 € verbunden, die im Haushalt 2016 unter der Haushaltsstelle 2.5610.9401.000-0101, Große Baumaßnahmen („Sporttopf“) finanziert sind.

Die Maßnahmen sind über den kommunalen Sportstättenbau zuschussfähig und sind in der Finanzplanung unter HH-Stelle 2.5610.3610.000-1100 (Zuweisungen des Landes) im Jahr 2018 mit 189.000 € etatisiert. Für den Anbau (Neubau) der Gymnastikhalle ist gemäß den kommunalen Sportförderrichtlinien ein weiterer Zuschuss in Höhe von 120.000 € möglich. Für beide Maßnahmen muss bis zum 01.12.2016 ein entsprechender Zuschussantrag gestellt werden. Für den Haushalt 2017 werden somit in Summe 309.000 € als Landesmittel für die Turnhalle Lustnau etatisiert.

Um die Maßnahme zukünftig unter einer Haushaltsstelle zu führen werden im Beschlussantrag 3. die Mittel der Kalthalle auf Grundlage der Prioritätensetzung Hochbau auf die Haushaltsstelle der Turnhalle Lustnau übertragen.