

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Sportgebäude Jahnallee; Planungsbeschluss**

Bezug: Vorlage 536/2022: Antrag von AL/Grüne „Toiletten- und Umkleidegebäude - Asphaltplatz Jahnallee“

Anlagen: Anlage 1: Lageplan Funktionsgebäude
Anlage 2: ursprüngliche Planung
Anlage 3: Minimalvariante
Anlage 4: V2 mit Duschen
Anlage 5: V3 mit Duschen und separater öffentlicher Toilette

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für das Funktionsgebäude auf dem Sportgelände Jahnallee weiter auszuarbeiten. Es wird die kostengünstigste Variante weitergeplant. Sie beinhaltet Umkleide, Schiedsrichterraum, Lager, Putz- und Technikraum sowie von außen zugängliche Toiletten für den Sportbetrieb.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2022	VE 2022	Gesamtkosten
7.424102.1002.01 Umkleidegebäude Jahnallee, Neubau		EUR			
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-10.361	-250.000	0	-260.361
13	Summe Auszahlungen	-10.361	-250.000	0	-260.361
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-10.361	-250.000	0	-260.361
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-10.361	-250.000	0	-260.361

Für die kostengünstigste Variante werden derzeit 350.000 Euro kalkuliert. Im Haushalt 2022 sind auf dem Produkt 7.424102.1002.01 „Umkleidegebäude Jahnallee, Neubau“ 250.000 Euro für das Projekt etatisiert. Für die Realisierung der kostengünstigsten Variante sind im Haushalt 2023 zusätzliche Mittel in Höhe von 100.000 Euro einzustellen. Je nach gewünschter Variante kann sich diese Summe erhöhen.

Derzeit wird geprüft, ob es einen Zuschuss über die kommunale Sportstättenbauförderung für das Funktionsgebäude geben kann.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Sportgelände Jahnallee befindet sich ein Kunstrasenplatz, der Anfang des Jahres saniert wurde, sowie ein sanierungsbedürftiger Asphaltplatz. Der Kunstrasenplatz wird hauptsächlich von den Sportvereinen SV 03 Tübingen, Hockey-Club Tübingen, weiteren Sportvereinen, Freizeitsportgruppen sowie Schulen genutzt.

Bisher dient ein altes Schuppengebäude als Umkleide und Lagerfläche. Als Toilette steht nur ein Dixiklo zur Verfügung.

Die Verwaltung hat deshalb 2021 eine Planung für ein neues Funktionsgebäude auf den Weg gebracht. Das Gelände soll so organisiert werden, dass der Kunstrasenplatz und das Funktionsgebäude für den Sportbetrieb eingezäunt werden. Der Asphaltplatz und der alte Schuppen sollen frei zugänglich bleiben. So ist freies Spielen und Sport auf dem Asphaltplatz für die Öffentlichkeit möglich. Die Lage des neuen Gebäudes ist in Anlage 1 dargestellt. Der Stadtverband für Sport und die hauptnutzenden Sportvereine begrüßen die

Bemühungen, hier eine Verbesserung der Umkleide-, Toiletten und Lagermöglichkeiten zu realisieren. Der Sport stimmt auch der Lage des Funktionsgebäudes sowie der Öffnung und Sanierung/Umwandlung des Asphaltplatzes für die Öffentlichkeit zu. Perspektivisch wird der Asphaltplatz saniert bzw. in offene Sportflächen (Kleinspielfelder) umgebaut.

Darüber hinaus gibt es einen Antrag der Fraktion AL/Grüne (Vorlage 536/2022) in dem der Wunsch nach einem Umkleide und Toilettengebäude an diesem Standort, sowie die Öffnung des Asphaltplatzes für die Öffentlichkeit formuliert wird. Der Antrag beinhaltet zusätzlich die Forderung nach Toiletten, die nicht nur den Sportvereinen, sondern auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

2. Sachstand

Die erste Planung für ein neues Funktionsgebäude beinhaltet Umkleiden und Toiletten für Damen und Herren, eine Behindertentoilette, einen Lagerraum, einen Putzraum und einen Raum für Technik. Der Zugang zum Gebäude ist von der Seite des Kunstrasenplatzes vorgesehen und liegt im eingezäunten Sportflächenbereich (siehe Anlage 2). Die Kostenberechnung für dieses Bauwerk liegt nach heutiger Schätzung bei ca. 700.000 € (incl. MwSt.). Da dies den Haushaltsansatz von 250.000 € ein Vielfaches übertrifft, muss diese Planung überarbeitet und optimiert werden.

Es wurde ermittelt, welche Mittel für eine kostengünstige Minimal-Variante benötigt würden - mit minimalem Platzbedarf für Umkleide, Toiletten lediglich für den Sportbereich sowie einem kleinen Lager, Putz- und Technikraum. Außerdem muss es einen kleinen Raum für die Schiedsrichter für den Spielbetrieb geben. Die Ausführung wäre dann ein Container oder ein Funktionsgebäude in Holzständerbauweise. Es werden Toiletten vorgesehen, deren Entwässerung über eine geschlossene Grube realisiert werden kann (Skizze siehe Anlage 3). Für diese Minimallösung ermittelte die Kostenschätzung einen Betrag von 350.000 € (incl. MwSt.).

Besonders den Vertretern des Hockeyclubs wäre es wichtig, Duschmöglichkeiten auch für Spiele mit auswärtigen Mannschaften zur Verfügung zu haben. Hierfür wurden Mehrkosten in Höhe von 100.000 € (incl. MwSt.) ermittelt (Skizze siehe Anlage 4). Aus Sicht des Hockeyclubs wäre allerdings auch eine zuverlässige Alternative über Kooperationen (z.B. im Stadion, in der Paul-Horn-Arena, bei der TSG Tübingen oder in den Umkleideräumen der Turnhalle des Wildermuth-Gymnasiums) akzeptabel.

Wegen der nahe gelegenen 3-in-One Anlage und dem Kinderspielplatz ist der Wunsch aufgekommen, im Funktionsgebäude auch öffentliche Toiletten vorzusehen. Die Nutzung der für den Sportbetrieb vorgesehenen Toiletten auch für die Öffentlichkeit wird vom Sport abgelehnt, da dies nicht mit dem Sportbetrieb vereinbar sei (Sauberkeit, Sicherheit, etc.). Sofern öffentliche Toiletten gewünscht sind, müssten diese aus Sicht der Sportvereine separat von außerhalb des Sportgeländes zugänglich sein. Für den Bau zusätzlicher öffentlicher Toiletten wurden zusätzliche Investitionskosten in Höhe von 90.000 € sowie 20.000 € zusätzliche Mittel pro Jahr für den Reinigungsaufwand ermittelt (Skizze siehe Anlage 5).

Grundsätzlich wäre es auch denkbar, die jetzt von außen zugänglichen Toiletten für die öffentliche Nutzung freizugeben. Dann würden keine weiteren investiven Kosten, sondern lediglich der zusätzliche Reinigungsaufwand anfallen. Jedoch besteht hier das Risiko, dass die Attraktivität der Anlage für den Sportbetrieb darunter leidet.

Die beigefügten Skizzen beschreiben lediglich das Raumprogramm. Die konkrete Lage und Anordnung sowie die Frage, ob die Erstellung der Anlage als Container oder in Holzständerbauweise durchgeführt wird, ist noch offen. Die genannten Kosten sind Projektkosten auf Grundlage einer Kostenschätzung zum heutigen Zeitpunkt incl. Baunebenkosten und ca. 10 % für Unvorhergesehenes.

Der Asphaltplatz soll perspektivisch in zwei Kleinspielfelder umgebaut werden. Hierfür schätzt die Verwaltung einen Mittelbedarf in Höhe von ca. 350.000 €. Eine Kostenberechnung liegt noch nicht vor. Für 2023 sollen im Haushalt Planungsmittel vorgesehen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die kostengünstige Minimal-Variante umzusetzen. Das in Anlage 2 skizzierte Raumprogramm umfasst Umkleide, Schiedsrichterraum, Lager, Putz- und Technikraum sowie von außen zugängliche Toiletten. Die Toiletten sollen von außen zugänglich sein, damit auch Externe während Wettkämpfen Zutritt haben. Allerdings sollen sie nur für den Sportbetrieb zur Verfügung stehen. Eine Öffnung der Toiletten für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen. Die Verwaltung möchte darauf verzichten, da der Hygienestandard, der sonst in Sportanlagen erwartet wird, in einer öffentlichen Toilette nicht gehalten werden kann. Dazu kämen deutliche Mehrkosten für die Reinigung.

Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt notwendig sein, die Toiletten der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen wäre dies jedoch jederzeit möglich.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Das Raumprogramm wird wie vorgesehen umgesetzt. Die Toiletten werden jedoch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Üblicherweise werden die öffentlichen Toiletten in Tübingen 2 Mal täglich gereinigt. Wird dieser Standard zugrunde gelegt, fallen für den Unterhalt einer weiteren öffentlichen Toilette ca. 20.000 €/Jahr an. Trotz der häufigen Reinigung lässt der Zustand der Toiletten oft zu wünschen übrig.

Der Stadtverband für Sport und die Sportvereine sprechen sich deutlich gegen diese Lösung aus.

- 4.2. Das Raumprogramm wird um die vom Hockeyclub gewünschten Duschen ergänzt (Siehe Anlage 3). Hierfür fallen Investitionskosten in Höhe von ca. 450.000 € an. Der nächste öffentliche Kanal liegt in der Europastraße und ist vom Sportplatz Jahnallee nur mittels einer Druckleitung erreichbar. Deshalb ist die Entwässerung der Toiletten über eine geschlossene Grube vorgesehen. Sollten Duschen installiert werden, wird das jedoch nicht ausreichen. Dann müsste die Druckleitung realisiert werden. In diesem Fall würde neben den höheren Investitionskosten auch ein deutlich höherer Aufwand für den Betrieb anfallen. Dieser kann jedoch derzeit noch nicht genau beziffert werden. Außerdem ist zu prüfen, ob die vorgesehene Infrarotheizung dann noch ausreicht.

Da es in der näheren Umgebung möglich ist über Kooperationen (TSG Tübingen, Paul-Horn-Arena, Wildermuth-Gymnasium), Duschkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, wie vom Hockeyclub selbst vorgeschlagen, hält die Verwaltung diese Variante nicht für angemessen.

- 4.3. Neben den Toiletten und den Duschen für den Spielbetrieb werden zusätzlich öffentliche Toiletten errichtet. Hierfür würden ca. 550.000 € Investitionskosten und neben den sonstigen Unterhaltungskosten 20.000 € für die Unterhaltung der öffentlichen Toilette anfallen (Siehe Anlage 4).

5. **Klimarelevanz**

Ob das Anbringen einer Photovoltaikanlage sinnvoll ist, wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft. Sollte es wirtschaftlich darstellbar sein, könnte die Anlage aus dem städtischen Solardachprogramm finanziert werden.

Die Heizung im Gebäude soll lediglich über einen Frostwächter reguliert werden. In den Umkleiden sind Infrarotheizungen vorgesehen, da sich hier Menschen nur kurzfristig aufhalten.

6. **Ergänzende Informationen**

keine