



Sitzungsvorlage

TOP 23 – öffentlich – beschließend

Sitzungstag:	17.12.2025		
Gremium:	Gemeinderat		
Fachbereich:	Hauptamt	Sitzungsnummer:	Rat/2025/009
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2025/167

Planung Turnhalle

Sachvortrag:

Die Turnhalle der Inselgemeinde ist eine Einfachturnhalle aus dem Jahr 1966, die seit dem Bau räumlich kaum verändert wurde. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Vor etwa 20-25 Jahren wurden die alten Glasbausteine an der Südwand über mehrere Jahre ausgetauscht gegen die heutige Wand mit elektrisch betriebenen Oberlichtern. Dabei wurden die damals bestehenden größten Feuchtigkeitsprobleme an der Süd-West-Ecke durch eine Aufmauerung beseitigt. Weiter wurde ein kleinerer Anbau in der Nordwestecke des Geräteraumes erstellt, um einen Schwebebalken unterzubringen. Später wurden an der Westseite nochmals die Mauerecken umklinkert, damit die auf der Seite eindringende Feuchtigkeit abgehalten wird. In den Duschräumen wurden die alten Wasserspeicher entfernt. Zudem wurde der Hallenboden im Jahr 2014 saniert und der obere Lagerraum zu einem Multifunktionsraum mit Spiegelwand umgebaut. Im Rahmen der KIP I und KIP II Mittel (Kommunalinvestitionsprogramme) wurden 2020 die Heizung für die Aufenthaltsräume, die Duschen und die Beleuchtung ebenso saniert, wie die Nordwand aufgedoppelt und einschließlich der Fenster energetische saniert.

Unabhängig von diesen einzelnen Maßnahmen ist das Gebäude nach gut 60 Jahren Nutzungsdauer mittelfristig abgängig und nur mit hohem Aufwand einem Neubau weitestgehend gleichkommend zu sanieren. Die Verfugung an der Westwand ist großflächig zerstört und das Mauerwerk teilweise eingerissen, müsste dringend vollständig saniert werden. Die eindringende Feuchtigkeit ist unabhängig von den bisherigen Maßnahmen nur mit einem hohen Kostenaufwand abzuhalten. Aus den Unterlagen geht hervor, dass eine sinnvolle Isolierung des Daches fehlt. Das Dach hat zudem inzwischen immer wieder Schäden. Insofern stehen in den nächsten Jahren zwingend eine Kernsanierung oder ein Neubau an. Die Turnhalle ist in der Finanzplanung 2027 bis 2029 mit insgesamt 5 Mio. € bei einer Förderung von 3 Mio. € berücksichtigt. Diese Mittel sind bisher lediglich als Platzhalter in der Haushaltsplanung aufgenommen.

Soweit die Planungen für die Turnhalle aufgenommen werden sollen, sind vorab verschiedene Entscheidungen zu treffen. Zunächst wäre zu klären, ob die Halle an gleicher Stelle neu errichtet oder kernsaniert werden soll. Einerseits würde dann für einen längeren Zeitraum keine Halle zur Verfügung stehen, so dass Alternativen gesucht werden müssten, andererseits würde keine oder nur eine Teilfläche neu versiegelt. Weiter wäre zu klären, welcher Bedarf besteht und ob die bisherige Einfachturnhalle weiter als ausreichend angesehen wird. Die Halle entspricht noch immer den gängigen DIN-Maßen und reicht grundsätzlich für die meisten Sportangebote auf der Insel aus. Für einige Gruppen wäre mehr Fläche hilfreich. Die Halle bietet aber auch keine parallele Nutzungsmöglichkeit der häufig kleinen Gruppen. Eine teilbare Fläche hätte erhebliche Vorteile bei der Belegung der Halle, da ein Großteil der Angebote auf Ehrenamtlichkeit beruht und damit häufig ein paralleler Bedarf besteht. Alternativ müsste überlegt werden, ob eine Zweifachturnhalle als erforderlich angesehen wird.

Soweit eher eine Kernsanierung in Betracht kommt, könnte auch über eine nicht DIN-gerechte Erweiterung nachgedacht werden, die für die Hallenfläche mehr Platz und eine Teilbarkeit zumindest für einen Teil der Gruppen bieten könnte. Auch damit könnte eine Entlastung in den Bedarfszeiten erreicht werden. Bei einer Erweiterung der Halle wäre zudem zu berücksichtigen, dass zusätzliche Kosten für den Ankauf von Flächen vom Land zu berücksichtigen sind. Eine Voranfrage hat ergeben, dass das Land voraussichtlich zu einem Verkauf bereit wäre.

Weiter wäre zu klären, ob der von der Schule geäußerte Wunsch nach einer Berücksichtigung der für den Ganztagsbetrieb erforderlichen Mensa berücksichtigt werden soll. Das würde einen weiteren Flächenverbrauch verursachen. Auch eine für Langoog bedeutsame Multifunktionalität zumindest eines Teils der Halle oder auch der Mensa z.B. für Bürgerveranstaltungen oder Vereinsaktivitäten außerhalb des Sports könnte von Interesse sein. Frühere Überlegungen scheiterten in der Regel daran, dass die Fördermittel schnell vergriffen waren und der Eigenanteil nicht leistbar war.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat aktuell ein neues Bundesprogramm für die Sanierung kommunaler Sportstätten mit einer Gesamtfördersumme von 333 Mio. € aufgelegt. Das Programm läuft über sechs Jahresraten. Gegenstand der Förderung sind kommunale Sportstätten, d.h. bauliche Anlagen, die primär der Ausübung von Sport dienen. Gefördert werden die umfassende bauliche Sanierung und Modernisierung der Sportstätten. Ersatzneubauten sind nur in Ausnahmefällen förderfähig. Das kann nach den Richtlinien der Fall sein, wenn dies im Vergleich zur Sanierung die nachweislich wirtschaftlichere Variante ist. Diese Vorgabe könnte für eine Kernsanierung mit oder ohne Erweiterung sprechen. Bauliche Erweiterungen von zu sanierenden Sportstätten können nur gefördert werden, wenn diese zur Erreichung der Förderziele gemäß der Richtlinie zwingend notwendig sind. Bei Ersatzneubauten muss die Wärmeversorgung zu 100 % mit erneuerbaren Energien erfolgen. Der Anschluss an ein Wärmenetz (z.B. Gasanschluss) ist – auch bei Sanierungen – förderfähig. Bei Bewilligungen wird eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren festgelegt. Die Förderung beträgt bis zu 45 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben bei einem Eigenanteil von mindestens 55 % mit einer Höchstfördersumme von 8 Mio. €. Drittmittel sind möglich, kürzen aber die förderfähigen Gesamtausgaben. Der Eigenanteil der Gemeinde muss mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben beantragen. Eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln ist teilweise möglich. Die finanziellen Eigenanteile der Kommune sind für die Laufzeit der Maßnahme zu erbringen und durch Ratsbeschluss mit dem Zuwendungsantrag zu bestätigen.

Die Inselgemeinde muss bis zum 15.01.2026 eine Projektskizze mit dem genannten Ratsbeschluss einreichen. Die Einhaltung der Vorgaben zu den energetischen Standards ist Grundvoraussetzung. Bei dem Projekt ist ein/e anerkannte/r Energieeffizienz-Expertin/-Experte aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes, Kategorie „Bundesförderung für effiziente Gebäude: Nichtwohngebäude“ einzubinden. Eine Übererfüllung der Standards wird bei der Bewertung der Projekte positiv berücksichtigt. Weitere positive Bewertungskriterien wären Barrierefreiheit, zügige Umsetzbarkeit schlüssige Projektstruktur, langfristige Nutzbarkeit, ein bedeutender Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien. Die zweite Phase ab März 2026 umfasst dann die eigentliche Beantragung der Bundesförderung in Form einer Projektzuwendung (Zuwendungsantrag) durch die ausgewählten Kommunen. Zusammengefasst stehen in verschiedenen Projektschritten nach den derzeit vorliegenden Daten bis zu 48 Monate zur Verfügung um das Projekt zu beginnen und die ersten Mittel abzurufen.

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen der Vorplanung zur Verwendung der damaligen KIP-Mittel grobe Kostenschätzungen für eine Sanierung und für einen möglichen Neubau der Turnhalle ermittelt. Dabei wurde die Inselgemeinde von einem Architekturbüro unterstützt. Bei der Sanierung der Turnhalle wurden zwei Planungsvarianten berücksichtigt, eine reine Sanierung und eine zusätzliche kleine Erweiterung der Halle unter Außerachtlassung der DIN-Vorgaben. Bei der Sanierung wurden im Wesentlichen der marode Westgiebel, die Isolierung des Daches und die Heizungsanlage berücksichtigt. Bei der Erweiterung wurde zusätzlich ein kleiner Ausbau auf der Südseite für eine vollständige Spielfeldgröße mit einer Mitteltrennung für kleinere Sportgruppen eingeplant. Zudem wurden Grobkosten für eine Einfachturnhalle und eine Zweifachturnhalle ermittelt, für die Zweifachturnhalle ohne Kosten für die dann erforderliche Grundstückserweiterung. Die geschätzten Grobkosten sind nachstehend aufgeführt. Für die Insel ist der Faktor der Baukosten mit 1,5 angesetzt.

	geschätzte Grobkosten brutto gerundet
Sanierung	1.605.000,00
Sanierung und Erweiterung	2.130.000,00
Neubau Einfachturnhalle	3.150.000,00
Neubau Zweifachturnhalle	5.205.000,00

Diese Kosten müssen aktuell sicherlich um 30 bis 40 % erhöht werden. Das gilt insbesondere unter Berücksichtigung dessen, dass das Dach bei der bekannten Bauzeit möglicherweise schadstoffbelastet sein könnte. Zudem stellt sich die Frage, inwieweit der Wunsch der Schule nach einer Berücksichtigung der Mensa und eine mögliche multifunktionale Nutzung berücksichtigt werden müssten. Dies würde die Kosten nochmals erhöhen, wobei eine Förderfähigkeit noch zu klären wäre.

Bei einem ersten Sondierungsgespräch hat der Landkreis eine Beteiligung an den Investitionen in Frage gestellt und eher eine Beteiligung im Rahmen der bisherigen vertraglichen Regelungen an der Unterhaltung und somit auch an den Abschreibungen und der Verzinsung des Anlagevermögens gesehen. Dies müsste mit dem Landkreis weiter abgestimmt werden. Die Kosten für eine Zweifachturnhalle würden sich voraussichtlich auf mindestens 8 Mio. € belaufen, so dass bei einer Berücksichtigung des Projekts und einer Höchstförderung mit 45 % von einem Eigenanteil in Höhe von 3,7 bis 4,4 Mio. € und einer Förderung von 3 bis 3,6 Mio. € auszugehen wäre. Bei einer Kernsanierung mit nicht DIN-gerechter Erweiterung wäre mit Kosten von ca. 3 Mio. € zu rechnen zzgl. ggf. geplanter Ergänzungen wie Mensa oder Multifunktionalität. Bei Anerkennung einer Förderung würde ein Eigenanteil von ca. 1,7-2 Mio. € entstehen.

Seitens des Rates ist nun zu entscheiden, ob sich die Inselgemeinde an dem Förderprogramm beteiligen soll, welcher Projektrahmen angestrebt wird und ob die zusätzlichen Planungen der Multifunktionalität und der Mensa für die Schule berücksichtigt werden sollen, auch, wenn diese ggf. nicht förderfähig sind.

Beschlussempfehlung:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

die Verwaltung zu beauftragen über das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ einen Förderantrag für die

- a) die Kernsanierung der vorhandenen Einfachturnhalle
- b) die Kernsanierung und Erweiterung der Einfachturnhalle
- c) den Neubau einer Einfachturnhalle
- d) den Neubau einer Zweifachturnhalle

zu stellen und die Planungen um eine multifunktional zu nutzende Mensa für den Ganztagsbetrieb der Inselschule sowie mögliche andere außersportliche Bürger- und Vereinsveranstaltungen zu ergänzen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden entsprechend einer möglichen Bewilligung von Fördermitteln aus dem Sonderprogramm zur Verfügung gestellt.

Langeoog, den 08.12.2025