

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265
Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage 172/2015
Datum 26.05.2015

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Interimsunterbringung in der Melanchthonschule:
Planungs- und Baubeschluss**

Bezug:

Anlagen: 2 1 Kostenschätzung
 2 Planung

Beschlussantrag:

Der Umbau der Melanchthonschule wird geplant und durchgeführt (Planungs- und Baubeschluss).

Ziel:

Schaffung neuer Büroflächen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Sanierungsmaßnahme des Rathaus Am Markt verändert auch die innere Raumstruktur. Flächen, die früher als Büroflächen genutzt wurden, sind anderen Nutzungen zugeführt. Als neuer Verwaltungsstandort steht für die nächsten Jahre die ehemalige Melanchthonschule zur Verfügung. Um die Klassenzimmer provisorisch als Büroräume nutzen zu können, müssen diese mit möglichst geringen Eingriffen umgebaut werden.

2. Sachstand

2.1 Grundrissveränderungen im Rathaus Am Markt

Der Sanierungsplanung für das Rathaus Am Markt liegt ein Nutzungskonzept zugrunde, welches bisherige Defizite beseitigen soll. Insbesondere werden neue öffentliche und halböffentliche Nutzungen im Foyer (EG), Cafeteria (1.OG), Trauzimmer (2.OG) und Hofgerichtssaal (3.OG) eingerichtet und damit teilweise frühere Büroflächen in Anspruch genommen. Die Anzahl an Arbeitsplätzen reduziert sich dadurch von 44 auf 38. Auch hat sich die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gegenüber 2009 erhöht. Ersatzflächen stehen im Gebäude nicht zur Verfügung.

2.2 Melanchthonschule

Die Melanchthonschule gehört bis zum Ende des laufenden Schuljahres zur Grundschule Innenstadt. Nach Fertigstellung des Bildungshauses am Lindenbrunnen ziehen die Kinder der Melanchthonschule im Sommer 2015 an den Neckar, so dass das alte Schulgebäude aufgegeben werden kann. Die dortigen Flächen können als Büros genutzt werden.

Folgende Organisationseinheiten sind als neue Nutzer vorgesehen: Stabstelle Gleichstellung und Integration mit 8 Arbeitsplätzen, BOB und Familienbeauftragte mit 6 Arbeitsplätzen, Rechtsabteilung mit 6 Arbeitsplätzen und das Rechnungsprüfungsamt mit 8 Arbeitsplätzen. Weitere Räume sind für Besprechungen und Archive vorgesehen.

2.3 Erforderliche Maßnahmen

Um die vorhandenen Klassenzimmer als Büros nutzen zu können müssen die Flächen in kleinere Einheiten unterteilt werden. Beleuchtung und Heizung müssen daran angepasst werden und eine EDV-Verkabelung einschließlich Anschluss an das städtische Netz verlegt werden. Teilweise sind die tiefen Räume durch Lichtbänder in Türen oder Wänden zusätzlich zu belichten. Im Zuge der Maßnahme werden, soweit möglich, vorhandene bauliche Mängel beseitigt. Böden werden belassen (Parkett, Linoleum), werden jedoch partiell überarbeitet. Die Erneuerung der sanitären Anlagen ist nicht geplant, da dies nur mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz möglich wäre.

2.4 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist derzeit nicht barrierefrei ausgebaut. Neben Stufen zwischen Münzgasse und dem Eingang ist das Gebäude nur durch eine sehr komplizierte Treppe in die Geschosse erschlossen. Da weder im noch vor dem Gebäude Platz für den Einbau eines Aufzugs ist und

Stufen im Innern eine ebene Erschließung verhindern ist der Einbau eines Aufzugs nicht geplant. Größere Besprechungen der Organisationseinheiten werden ins nahe barrierefreie Rathaus verlegt. Die mangelnde Barrierefreiheit ist auch einer der Gründe, aus denen die Melanchthonschule nur als Provisorium in Frage kommt.

2.5 Perspektive

Die Melanchthonschule ist auch nach dem Umbau nur ein Provisorium und ist nicht dauerhaft zur Nutzung als Verwaltungsgebäude geplant. Die hier skizzierte Nutzung ist für einen Zeitraum von 5 bis 7 Jahren gedacht. Danach muss für die genannten Organisationseinheiten eine andere Unterbringung geschaffen werden.

Die Verwaltung hält aufgrund des Gebäudetyps, der Lage in der Altstadt und des Gebäudezuschnitts einen späteren Verkauf des Gebäudes z. B. an eine Bauherrngemeinschaft und die Nutzung als Wohngebäude für eine angemessene Perspektive.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Umbaumaßnahme der Melanchthonschule wird wie beschrieben durchgeführt. Mit der Planung wurde aufgrund des Zeitdrucks bereits begonnen, die Durchführung der Maßnahme ist zwischen August und Oktober 2015 geplant.

4. Lösungsvarianten

Das Gebäude wird schon nach Auszug der Schule vermarktet. Die notwendigen Büroflächen werden angemietet. Diese Variante ist jedoch mit erheblichen zeitlichen, finanziellen und organisatorischen Risiken behaftet und deshalb nicht zu empfehlen.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Kosten für die baulichen Maßnahmen werden auf 420.000 € geschätzt. Auf die Nutzungsdauer gerechnet ergibt sich ein Mietäquivalent von 5,25 €/m². Der Marktpreis für die Anmietung einer solchen Fläche liegt deutlich höher; das vorgeschlagene Vorgehen ist daher trotz der notwendigen Investition wirtschaftlich.

Die Finanzierung ist im Verwaltungshaushalt aus Mitteln des Sammelnachweises 2 unter der Haushaltsstelle 1.0355.5009.200 vorgesehen. Dadurch ergibt sich für den Sammelnachweis 2 eine deutliche Reduzierung der für die Gebäudeunterhaltung verfügbaren Mittel.

6. Anlagen

- 1 Kostenschätzung
- 2 Planung