

**Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** Sanierung Männerwohnheim - Planungs- und Baubeschluss; Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe  
**Bezug:** Vorlage 156/2016  
**Anlagen:** 2 Kostenberechnung Pläne

---

**Beschlussantrag:**

1. Die Sanierung des Männerwohnheims wird zur Planung und baulichen Umsetzung mit Gesamtkosten in Höhe von 4.196.000 € freigegeben.
2. Die bisher an der Vorplanung Beteiligten werden mit den weiteren Leistungsphasen nach HOAI stufenweise beauftragt.
3. Für das Projekt wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 1.100.000 € auf der Haushaltsstelle 2.4351.9450.000-1000 bewilligt.
4. Die Deckung erfolgt durch eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in gleicher Höhe.

| Finanzielle Auswirkungen                                | HH-Stelle            | HH-Rest 2016 | Ansatz 2017 | Ansatz 2018 | üpl. Ausgabe | Gesamtausgabenbedarf |
|---|----------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|----------------------|
| <b>Vermögenshaushalt</b>                                |                      |              |             |             |              |                      |
| Generalsanierung Männerwohnheim Planungs- und Baukosten | 2.4351.9450.000-1000 | 175.412 €    | 1.900.000 € | 1.000.000 € | 1.100.000 €  | <b>4.200.000 €</b>   |

## **Ziel:**

Generalsanierung des Männerwohnheims.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Männerwohnheim ist baulich in einem sehr schlechten Zustand. Im Vorgriff auf eine spätere Generalsanierung wurden 2015 zur Erhöhung der Sicherheit bereits wichtige Brandschutzmaßnahmen durchgeführt. Durch eine Generalsanierung soll das Gebäude für eine weitere Nutzungsperiode ertüchtigt werden.

Die Maßnahme soll beschleunigt umgesetzt werden. Um die warme Jahreszeit in 2017 insbesondere für die Erneuerung der Heizung nutzen zu können beinhaltet dieser Beschlussantrag deshalb neben dem Planungs- auch den Baubeschluss.

### 2. Sachstand

Das Männerwohnheim wird von der GWG verwaltet und ist nach wie vor ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur Tübingens. Das Gebäude in der Eberhardstraße 53 wurde 1957 errichtet und ist seither mit seiner Grundstruktur und seinem Nutzungskonzept nahezu unverändert in Betrieb. Bis auf kleinere Sanierungsmaßnahmen im Innern und den vorgezogenen Brandschutzmaßnahmen im Jahr 2015 wurde das Gebäude nie grundlegend saniert.

Der heutige Zustand ist altersentsprechend schlecht. Neben der sehr schlechten thermischen Hülle (Fassade und Dach) sind insbesondere die technischen Einrichtungen allesamt am Ende ihrer Lebensdauer und nicht mehr zu halten. Auch fehlt es an einer barrierefreien Erschließung ebenso wie an einem für heutige Nutzungsbedürfnisse angepasstem Grundrisskonzept. Auch das äußere Erscheinungsbild ist deutlich in die Jahre gekommen und soll nun verbessert werden.

Das Gesamtgebäude besteht aus den Nutzungseinheiten „Aufnahmehaus für Männer“ (Anbau Nord-West), „Männerwohnheim“ (Hauptgebäude EG bis 3. OG), „Notübernachtungsstelle für Männer“ (UG Süd) und der „Fachberatungsstelle der Wohnungslosenhilfe Tübingen“ (EG Süd). Alle Einrichtungen sind mehr oder weniger von der Baumaßnahme betroffen und werden im Zuge der Sanierung in einen guten Zustand versetzt.

#### 2.1 Grundrisse

Alle Grundrissebenen werden revidiert. Änderungen werden überall dort vorgenommen, wo Optimierungen notwendig, möglich und sinnvoll sind. Einzelne Zimmer werden vergrößert, die Verwaltung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes konzentriert und einige größere Aufenthaltsbereiche geschaffen.

#### 2.2 Haustechnik

Die haustechnischen Anlagen werden komplett erneuert: Die Elektroanlage einschließlich Haupt- und Unterverteiler, Leuchten und sonstige Bauteile; Die Heizung einschließlich Steigstränge, Verteilung und Heizkörpern in den Zimmern; Die Grundrisse der sanitären Einrich-

tungen werden optimiert, die Ausstattung insgesamt erneuert.

Hinzu kommen neue Einrichtungen:

-Ein Aufzug im Treppenhaus.

-Eine Lüftungsanlage für die Bewohnerzimmer, um nach Fassadendämmung und Einbau dichter Fenster den notwendigen Luftwechsel zu gewährleisten und die Gefahr von Schimmelbildung abzuwenden.

-Eine vollflächige Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr.

### 2.3 Energetische Maßnahmen

Die Fassade wird hinsichtlich ihrer energetischen Eigenschaften auf neuesten Stand gebracht. Dazu werden die Wandflächen mit Mineralfaser gedämmt und die Fenster im Abgleich mit den erhöhten Schallschutzanforderungen ebenfalls hochdämmend ausgeführt. Das Dach wird auf Ebene des obersten Geschossbodens gedämmt, das Dach selbst erneuert und als Kaldach ausgeführt.

Über eine Photovoltaikanlage soll der Großteil des benötigten Stroms selbst und umweltfreundlich produziert werden. Die Anlage hat bei heutigen Strompreisen und der günstigen Eigenverbrauchsrate eine Amortisationszeit von unter 10 Jahren.

Alle sonstigen Verbraucher wie Kühlschränke, Herde, Warmwassererzeugung werden mit modernsten energiesparenden Geräten der höchsten Kategorie ausgestattet.

### 2.4 Brandschutz

Die im Jahr 2015 ausgeführten Brandschutzmaßnahmen werden in das Gesamtkonzept eingebunden. Neue Brandabschlüsse in allen Geschossen und eine neue Stahlterre an der Südfassade gewährleisten zwei unabhängige Fluchtwege. Die bereits verbauten Brandmelder werden in eine flächendeckende Gesamtanlage integriert und auf die Feuerwehr aufgeschaltet.

### 2.5 Barrierefreiheit

Das Hauptgebäude wird insgesamt barrierefrei hergestellt. Ein Aufzug im Bereich des Treppenhauses erschließt alle Geschosse. Die sanitären Einrichtungen werden durch barrierefreie WCs und Duschen ergänzt.

Das Aufnahmehaus für Männer und die Notübernachtungsstelle für Männer können auch über den zentralen Aufzug erschlossen werden. Allerdings sind hier betriebliche Abläufe so zu verändern, dass die verschiedenen Bereiche den Aufzug auch nutzen können. Dies wird im weiteren Planungsprozess mit dem Träger abgestimmt.

### 2.6 Sanierung bei laufendem Betrieb

Die Maßnahme soll insgesamt bei laufendem Betrieb durchgeführt werden. Es wird neben den üblichen Baustellenemissionen und Einschränkungen notwendig sein, dass die Bewohner im Haus umziehen. Zugesichert wurde, dass die Bewohner nach Abschluss der Sanierung auf Wunsch möglichst wieder in „ihre“ Zimmer ziehen können. Die Belegung wird bis zum Baubeginn insgesamt deutlich reduziert auch durch Nutzung eines Ausweichquartiers in der Nähe.

### 2.7 Abstimmung mit den Nutzern

Die Maßnahme - und dabei insbesondere die konkrete bauliche Umsetzung - wird von der Verwaltung mit dem Träger der Wohnungslosenhilfe Tübingen (Dornahof Altshausen), der Einrichtungsleitung, mit der Fachabteilung 51 Soziale Hilfen und der GWG als Hausverwaltung abgestimmt.

### 2.8 Weiteres Vorgehen

Die Planung und Ausschreibung werden auf Grundlage der beantragten Beschlüsse beschleunigt vorangetrieben. Der Baubeginn ist für Juli 2017, die Fertigstellung für Dezember 2018 geplant.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Generalsanierung des Männerwohnheims wird auf Basis der vorliegenden Planung einschließlich der Installation einer Photovoltaikanlage durchgeführt. Im weiteren Planungsprozess werden mögliche Sparpotentiale im Vergleich zur derzeit vorliegenden Kostenberechnung aktiviert.

### 4. Lösungsvarianten

Die Generalsanierung des Männerwohnheims wird wie beschrieben jedoch ohne die Installation einer Photovoltaikanlage durchgeführt. Dadurch reduziert sich der Finanzierungsbedarf um 134.600 € auf 4.061.400 €. Im Gesamtergebnis ergeben sich aufgrund der relativ kurzen Amortisationszeit der PV-Anlage allerdings bereits im elften Jahr Mehrkosten beim Strombezug.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Sanierungsmaßnahme wurde im Jahr 2014 ohne konkrete Gebäudekenntnisse grob auf Baukosten in Höhe von 3,1 Mio € geschätzt. Eine derartige grobe Schätzung führt auch in diesem Fall dazu, dass der erste Haushaltsansatz nicht den realen Finanzierungsbedarf abdeckt. Die Verwaltung ist bemüht, durch vorzeitige Planung und insbesondere Berechnung der Kosten (statt Schätzung) diese Unschärfe in der Finanzierung zu beseitigen. Dazu benötigt die Verwaltung einen Vorlauf von ca. 2 Jahren. Die nächsten Großprojekte sind mit diesem Vorlauf ausgestattet, so dass vor der eigentlichen Bauplanung rechtzeitig zu den Haushaltsberatungen genauere Zahlen vorliegen.

Beim Männerwohnheim liegt nun eine genauere Kostenberechnung vor. Folgende zusätzlichen Kostenblöcke wurden dabei identifiziert:

|   |                   |
|---|-------------------|
| -Höherer Umbauaufwand im Aufnahmehaus und Notübernachtung | +142.000 €        |
| -Sachstoffsanierung                                       | + 50.800 €        |
| -Höherer Aufwand Wärmeschutz                              | + 57.000 €        |
| -Mehrkosten Trockenbau durch Lüftung                      | + 57.000 €        |
| -Mehraufwand Brandschutz                                  | + 48.000 €        |
| -Mehraufwand Heizung, Sanitär, Lüftung                    | +169.000 €        |
| -Photovoltaikanlage                                       | +134.600 €        |
| -Mehrkosten Planung                                       | +197.000 €        |
| -Allgemeine Preissteigerung +5%                           | +209.400 €        |
| -Umzüge, Interimsmaßnahmen                                | <u>+ 31.200 €</u> |
| Gesamt  | 1.096.000 €       |

Damit belaufen sich die Projektkosten auf

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Kostenschätzung 2014  | 3.100.000 €         |
| Kostenberechnung 2017 | <u>+1.096.000 €</u> |

Gesamt 4.196.000 €

Es ergeben sich folgende Kostenkennwerte bei Anrechnung aller Kosten:

Sanierungskosten pro Quadratmeter Nutzfläche: 1.297 €/m<sup>2</sup> BGF

Sanierungskosten pro Kubikmeter umbauten Raum: 466 €/m<sup>3</sup> BRI

Es besteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 1.100.000 €. Um das Gesamtprojekt ausschreiben zu können, besteht die Notwendigkeit die zusätzlichen Finanzmittel im laufenden Haushaltsjahr zur Verfügung zu stellen. Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt durch eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in gleicher Höhe und schmälert damit den Rücklagenbestand.

