

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement  
Schwieren, Annette Telefon: 204-2685  
Gesch. Z.: 8/81/Asw/

Vorlage 21/2022  
Datum 08.06.2022

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Kinderhaus Lustnauer Kirchplatz: Energetische Sanierung  
und Brandschutzmaßnahmen; Planungs- und Baubeschluss**

Bezug:

Anlagen: 1- Fotos  
2 - Pläne (Lageplan, Grundrisse)

---

## Beschlussantrag:

Die energetische Sanierung und die Maßnahmen zum Brandschutz, sowie die weiteren im Rahmen der Gebäudeunterhaltung geplanten Maßnahmen am Kinderhauses Lustnauer Kirchplatz werden mit 1.050.000 Euro zur planerischen und baulichen Umsetzung freigegeben. Dies bedingt die vorherige Genehmigung des Haushalts.

**Finanzielle Auswirkungen**

<b>Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm</b>					
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Einzahlungs- und Auszahlungsarten</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>VE 2022</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Gesamtkosten</b>
<b>7.365001.3203.01 KH Lustnauer Kirchplatz, Dach und Außen</b>		<b>EUR</b>			
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-750.000	-200.000	-200.000	-950.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-750.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-950.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-750.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-950.000</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-750.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-950.000</b>

<b>Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm</b>				
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Einzahlungs- und Auszahlungsarten</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>VE 2022</b>	<b>Gesamtkosten</b>
<b>7.365001.3203.02 KH Lustnauer Kirchplatz, Innen</b>		<b>EUR</b>		
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-100.000	0	-100.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-100.000</b>	<b>0</b>	<b>-100.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-100.000</b>	<b>0</b>	<b>-100.000</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-100.000</b>	<b>0</b>	<b>-100.000</b>

Die aus der Bauunterhaltung resultierenden Maßnahmen werden als Projekt aufgesetzt und sind im Finanzhaushalt finanziert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 1.050.000 Euro, wovon 450.000 Euro auf die Dachsanierung entfallen. Die Finanzierung ist in 2022 mit einem Planansatz in Höhe von 750.000 Euro und einer VE in Höhe von 200.000 Euro sowie in 2023 mit 200.000 Euro als neue Aufgabe mit dem PSP-Element 7.365001.3203.01 „KH Lustnauer Kirchplatz, Dach und Außen“ und mit 100.000 € für Innenumbauten in 2022 auf dem PSP-Element 7.365001.3203.02 „KH Lustnauer Kirchplatz, Innen“ vorgesehen.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das denkmalgeschützte Gebäude „Kinderhaus Kirchplatz“ wurde ca. 1874 als Schulhaus errichtet. Seit 1975 wird es als Kindergarten genutzt. Im Innenbereich hat das Gebäude in mehreren Abschnitten Instandsetzungen erfahren, ist dennoch aber in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Nachhaltige Sanierungen wurden aufgrund der unsicheren Nutzungsdauer aufgeschoben. Die Gebäudehülle und das Dach befinden sich im Wesentlichen im Originalzustand des Baujahrs, sie müssen saniert werden. Ein provisorisches Gerüsttreppenhaus als 2. baulicher Rettungsweg aus dem Jahr 2010 muss ersetzt werden. Insbesondere bei der Dachkonstruktion, der Dachdeckung und der Fassadenoberfläche besteht dringender Handlungsbedarf. Für die energetische und denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehülle, verschiedene Innensanierungsmaßnahmen und die Behebung brandschutzrechtlicher Mängel ist nun der Beschluss zu fassen.

### 2. Sachstand

Das Kinderhaus Lustnauer Kirchplatz wird seit langem als städtische 3-gruppige Kindertagesstätte genutzt. In verschiedenen Bauabschnitten wurde das als Schulhaus errichtete Gebäude in ein Kinderhaus umgebaut. Die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Gebäudes als Kinderhaus sind nicht ideal. Zum einen erstreckt sich das Gebäude über zwei Etagen, zum anderen gibt es kein ausreichend großes direkt zugängliches Außengelände, sodass die Kinder für den Aufenthalt im Freien eine Straße überqueren müssen. Eine frühere Brandschutzbegehung hat ein zweites Fluchttreppenhaus gefordert, das 2010 aufgrund der an der Außenmauer des Gebäudes gelegenen Grundstücksgrenze und des nicht geklärten Denkmalschutzes als Gerüstprovisorium im Straßenraum errichtet wurde. Die Bedarfsprognosen sind seinerzeit davon ausgegangen, dass die dort befindlichen Betreuungsplätze durch neugeschaffene Kinderhäuser kompensiert werden können und die Kita Lustnauer Kirchplatz aufgegeben werden kann. Dies hat sich als nicht realistisch erwiesen, auf die Betreuungsplätze kann mittel- und langfristig nicht verzichtet werden. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig, insbesondere Fassade und Dach müssen akut instandgesetzt werden. Energetisch ist das Gebäude als sehr schlecht zu bewerten. Küche und Sanitäranlage aus den 60er Jahren waren nicht mehr haltbar und wurden zwischenzeitlich saniert. Die Gruppenräume der Kita wurden ebenfalls schon in früheren Jahren teilsaniert und sind in einem guten zeitgemäßen Zustand. Alle anderen Räumlichkeiten, sowie die Außenhülle wurden bei diesen Maßnahmen jedoch nicht bearbeitet.

#### 2.1. Bisherige Maßnahmen

Im vergangenen Jahr wurden Küche und Teile der Sanitärbereiche saniert. Aufgrund der desolaten Situation der Außenhülle und erheblicher Brandschutzmängel wurden bereits verschiedene Voruntersuchungen und Planungen veranlasst und durchgeführt. Für die Außenhülle wurden energetische Berechnungen erstellt um zu klären wie in Abgleich mit dem Denkmalschutz eine energetische Sanierung der Gebäudehülle ausgeführt werden kann. Akut notwendige Brandschutzmaßnahmen wurden veranlasst. Die Planung einer finalen Lösung zur Herstellung des 2. baulichen Rettungswegs anstelle des Provisoriums aus dem Obergeschoß ist erfolgt.

## 2.2. Umbau und energetische Sanierung

Der mit dieser Vorlage zu treffende Planungs- und Baubeschluss umfasst insbesondere die Freigabe der weiteren Planung zur Erlangung einer Bau- und denkmalrechtlichen Genehmigung, zusammen mit einem Baubeschluss über die folgend beschriebenen Maßnahmen. Hierfür sind umfangreiche Abstimmungen mit dem Denkmalamt notwendig, deren Aufwand nur dann gerechtfertigt erscheint, wenn der Projektkonzeption hinsichtlich der energetischen Verbesserung grundsätzlich zugestimmt wird. Die Dachsanierung ist unumgänglich und nicht mehr aufschiebbar aber nicht von der Klärung der Konzeption losgelöst zu betrachten.

- a. Die energetische Sanierung umfasst die Dämmung der Fassade und obersten Geschoßdecke, der Personal- und Büroräumlichkeiten im Dachgeschoß, sowie den eventuellen Austausch der Fenster und Eingangstüren oder deren Ertüchtigung.
- b. Die Brandschutzmaßnahmen umfassen die Herstellung des zweiten baulichen Rettungswegs mittels außenliegender Fluchttreppen und deren Verbindung zu den Aufenthaltsräumen im EG und OG.
- c. Die Innenumbauten betreffen die Sanitärräume, Personalräume, sowie die Erneuerung von Oberflächen in den Flur- und Treppenbereichen.

Die Umbaumaßnahmen werden im laufenden Betrieb stattfinden können, da die Innenräume nur partiell betroffen sind. Mit deutlichen Einschränkungen des Kitabetriebs ist nicht zu rechnen. Die Kosten für die beschriebenen Maßnahmen belaufen sich auf ca. 1.050.000 Euro.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Planungen und Baumaßnahmen werden wie beschrieben durchgeführt. Die notwendigen Mittel wurden im Haushalt 2022 und 2023 etatisiert, die bauliche Umsetzung ist für die Jahre 2022 und 2023 geplant. Störende Bauarbeiten werden in die Ferienzeiten gelegt.

## 4. Lösungsvarianten

Die Maßnahmen werden nicht durchgeführt, das provisorische Fluchttreppenhaus bleibt bestehen, lediglich das Dach wird saniert.

## 5. Klimarelevanz

Die energetischen Sanierungsmaßnahmen haben einen hohen Einfluss auf die Klimabilanz des Gebäudes. Die Sanierung der Gebäudehülle, wirkt sich deutlich positiv auf die CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes aus, die CO<sup>2</sup>Emissionen werden deutlich reduziert. Das Gebäude wird nachhaltig energetisch und denkmalgerecht saniert.

## 6. Ergänzende Informationen

keine

