

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Gebäudeunterhaltung  
Schwieren, Annette Telefon: 204-2685  
Gesch. Z.: /

Vorlage 94/2022  
Datum 08.06.2022

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Sanierung Rathaus Bühl; Planungs- und Baubeschluss;  
Bewilligung einer überplanmäßigen Auszahlung.**

Bezug:

Anlagen:

---

## **Beschlussantrag:**

1. Die Sanierung des Rathaus Bühl wird mit Gesamtkosten von 430.000 € zur planerischen und baulichen Umsetzung freigegeben. Dies bedingt die vorherige Genehmigung des Haushalts.
2. Auf dem PSP-Element 7.111400.1401.01 „Rathaus Bühl, Sanierung Feuchteschaden“ wird eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 200.000 Euro bewilligt.
3. Die Deckung erfolgt durch das PSP-Element 7.365001.1036.01 „Kinderhaus Galgenberg“ in Höhe von 200.000 Euro.

## Finanzielle Auswirkungen

| Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm                          |                                   |           |          |           |              |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|----------|-----------|--------------|
| Lfd. Nr.                                                                 | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Plan 2022 | VE 2022  | Plan 2023 | Gesamtkosten |
| <b>7.111400.1401.01</b><br><b>Rathaus Bühl, Sanierung Feuchteschaden</b> |                                   | EUR       |          |           |              |
| 6                                                                        | Summe Einzahlungen                | 0         | 0        | 0         | 0            |
| 8                                                                        | Auszahlungen für Baumaßnahmen     | -30.000   | -400.000 | -400.000  | -430.000     |
| 13                                                                       | Summe Auszahlungen                | -30.000   | -400.000 | -400.000  | -430.000     |
| 14                                                                       | Saldo aus Investitionstätigkeit   | -30.000   | -400.000 | -400.000  | -430.000     |
| 16                                                                       | Gesamtkosten der Maßnahme         | -30.000   | -400.000 | -400.000  | -430.000     |

| Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm         |                                   |           |          |           |              |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|----------|-----------|--------------|
| Lfd. Nr.                                                | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Plan 2022 | VE 2022  | Plan 2023 | Gesamtkosten |
| <b>7.365001.1036.01</b><br><b>Kinderhaus Galgenberg</b> |                                   | EUR       |          |           |              |
| 6                                                       | Summe Einzahlungen                | 0         | 0        | 0         | 0            |
| 8                                                       | Auszahlungen für Baumaßnahmen     | -250.000  | -100.000 | -100.000  | -350.000     |
| 13                                                      | Summe Auszahlungen                | -250.000  | -100.000 | -100.000  | -350.000     |
| 14                                                      | Saldo aus Investitionstätigkeit   | -250.000  | -100.000 | -100.000  | -350.000     |
| 16                                                      | Gesamtkosten der Maßnahme         | -250.000  | -100.000 | -100.000  | -350.000     |

| Finanzielle Auswirkungen                                       |                                   |                |              |                |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Investitionsprogramm                                           |                                   |                |              |                |
| <b>7.111400.1401.01 Rathaus Bühl, Sanierung Feuchteschaden</b> |                                   |                |              |                |
| Lfd. Nr.                                                       | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Plan 2022 Euro | ÜPL/APL Euro | verfügbar Euro |
| 8                                                              | Auszahlungen für Baumaßnahmen     | -30.000        | -200.000     | -230.000       |
| <b>Deckung durch:</b>                                          |                                   |                |              |                |
| Investitionsprogramm                                           |                                   |                |              |                |
| <b>7.365001.1036.01 Kinderhaus Galgenberg</b>                  |                                   |                |              |                |
| Lfd. Nr.                                                       | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Plan 2022 Euro | ÜPL/APL Euro | verfügbar Euro |
| 8                                                              | Auszahlungen für Baumaßnahmen     | -250.000       | 200.000      | -50.000        |

Die Finanzierung der Maßnahme ist bisher im Haushalt 2022 mit 30.000 € und im Finanzplan 2023 mit 400.000 Euro finanziert. Durch beschleunigte Planung kann die Maßnahme sofort begonnen werden.

Die vorgezogene Finanzierung ist in Form einer überplanmäßigen Auszahlung von 200.000 Euro durch geringere Auszahlungen beim PSP-Element 7.365001.1036.01 „Kinderhaus Galgenberg“ gedeckt.

Auf diesem stehen in 2022 250.000 Euro zur Verfügung. Diese Mittel können wegen umfangreicheren Abstimmungen mit dem Denkmalschutz in 2022 nicht abfließen und stehen als Gegenfinanzierung zur Verfügung. Die Maßnahme Kinderhaus Galgenberg kann mit den Restmitteln von 50.000 Euro und einer VE von 100.000 Euro in 2022 wie geplant begonnen werden.

Die Mittelanmeldung auf dem PSP-Element 7.111400.1401.01 „Rathaus Bühl, Sanierung Feuchteschaden“ von 400.000 Euro in 2023 kann im nächsten Haushalt um 200.000 Euro reduziert werden. Für die Maßnahme Kinderhaus Galgenberg ist in 2023 eine Finanzierungsrate von 200.000 Euro wieder einzustellen.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Im Rathaus Bühl wurde im Oktober vergangenen Jahres aufgrund eines Wasserschadens in einer Wohnung im 2. Obergeschoß oberhalb der Verwaltungsstelle ein umfangreicher Schaden mit einem holzerstörenden Pilz an der tragenden Fachwerkstruktur in Decken und Wänden des Gebäudes festgestellt. Der Pilzbefall befindet sich nach ersten Untersuchungen mindestens innerhalb der Geschoßdecke zwischen der im 1. Obergeschoß befindlichen Verwaltungsstelle und der darüber liegenden Wohnung im 2. Obergeschoß an den tragenden Holzbauteilen in Decken und Wänden. Das Gebäude ist ab dem Hochparterre in Fachwerkbauweise errichtet und außen verputzt. Die tragenden Holzbauteile sind durch den Pilzbefall massiv geschädigt und müssen ausgetauscht werden. Aufgrund der Sporenbelastung ist eine Weiternutzung des Gebäudes im 1. und 2. Obergeschoß derzeit nicht möglich. Die betroffenen Bereiche wurden deshalb leergezogen und müssen kernsaniert werden. Für die dafür notwendigen Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Modernisierungen ist der Beschluss zu fassen.

#### **2. Sachstand**

Das Rathaus Bühl befindet sich in der Ortsmitte von Bühl und ist mit der im Hochparterre befindlichen Verwaltungsstelle zentraler Anlaufpunkt für die Bürgerinnen und Bürger von Bühl.

In den Obergeschossen vermietet die Stadt insgesamt drei Wohnungen, zwei davon im 2. Obergeschoß, eine Wohnung im Dachgeschoß. Ein im Herbst des vergangenen Jahres aufgetretener Wasserschaden im Badezimmer einer der Wohnungen im 1. Obergeschoß oberhalb der Verwaltungsstelle hat das vorläufig bekannte Schadensbild sichtbar gemacht.

### 2.1. Schadensbild:

Bei der Öffnung der Bauteile, insbesondere der Geschoßdecke zwischen Hochparterre und 2. Obergeschoss, wurde eine großflächige Ausbreitung eines Pilzes in Decke und Wänden festgestellt. Der Pilz hat über einen Zeitraum von mehreren Jahren unbemerkt und nicht sichtbar die tragenden Holzbauteile teilweise vollständig zersetzt und sich entlang der Leitungen in den tragenden Decken- und Wandkonstruktionen ausgebreitet.

Nach ersten Erkenntnissen sind von dem Schaden die Verwaltungsstelle im Hochparterre und die beiden Wohnungen im 2. Obergeschoß betroffen. Wie weit sich das Myzel des Pilzes ausgebreitet hat und welchen exakten Umfang die Sanierungsmaßnahmen haben wird derzeit im Rahmen eines Gutachtens untersucht.

### 2.2. Auswirkungen auf die Nutzung:

Aufgrund des Schadensbildes und der Sporenbelastung können derzeit weder die Wohnungen noch die Verwaltungsstelle genutzt werden. Eine Nutzung ist erst wieder nach erfolgter Sanierung möglich.

Zur Aufrechterhaltung der Dienstleistungen der Verwaltungsstelle wurde daher in einem benachbarten Gebäude kurzfristig ein auf maximal zwei Jahre zeitlich begrenztes Interim hergestellt, das seit Mitte Februar in Betrieb ist und die vor Ort notwendigen Bürgerdienste mit barrierefreiem Zugang wieder ermöglicht. Da die Wohnungen nicht mehr nutzbar sind wurden sie geräumt, den Mietern wurde anderer Wohnraum zur Verfügung gestellt.

### 2.3. Geplante Maßnahmen

Auf Basis der Begutachtungen wird der Radius der großflächig auszubauenden und zu ersetzenden Bauteile ermittelt und die Statik überprüft. Vom Pilz Befallene und angrenzende Bauteile (Decken, Außenwände, Innenwände, Fußbodenaufbauten, etc.) werden ausgetauscht und wieder neu hergestellt. Die in diesem Zusammenhang sichtbar gewordenen zu modernisierenden Bauteile und Oberflächen werden saniert und erneuert, hier handelt es sich im Wesentlichen um Sanitärleitungen, Elektroinstallationen, Abdichtungen und Oberflächen. In diesem Zusammenhang sinnvolle energetische bauliche und technische Maßnahmen werden in diesem Zuge durchgeführt.

Nach den jetzt schon vorhandenen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass der gesamte nach Westen orientierte Gebäudeteil betroffen ist und dort die Decken, Zwischenwände und Teile der Außenwände, sowie sämtliche Installationen ersetzt werden müssen. Die Baumaßnahmen müssen situativ in der Umbauphase immer wieder gutachterlich überprüft werden, weshalb eine exakte im Vorfeld scharf begrenzte Maßnahme nicht definiert und berechnet werden kann.

Mit der Maßnahme werden die Wohnungen modernisiert und die im Jahr 2018 modernisierte Verwaltungsstelle wird wiederhergestellt. Im Zuge der Planung der Sanierungsmaßnahmen soll auch überprüft werden, ob und zu welchen Kosten ein barrierefreier Zugang für die im 1.OG gelegenen Räume der Verwaltungsstelle und den Sitzungssaal für die Ortschaft Bühl geschaffen werden kann. Auch werden andere Varianten untersucht.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Planungen und Baumaßnahmen werden wie beschrieben durchgeführt und aufgrund der Dringlichkeit und zur Vermeidung weiterer Schäden durch eine Sporenverbreitung bereits für 2022 freigegeben.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht keine sinnvolle alternative Lösungsvariante

5. Klimarelevanz

Die Modernisierung des Gebäudes und der technischen Bauteile wirkt sich positiv auf die Klimabilanz aus.

6. Ergänzende Informationen

keine