Beschlussvorlage

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

Betreff: Stadtschreiberhaus; Fertigstellung der
Stadtschreiberwohnung im Zuge der laufenden Maßnahme
Bezug: Vorlagen 556/2018, 324/2023
Anlagen: 1 - Grundrisse
2 - Ansichten und Schnitt

Beschlussantrag:

Der 2. Bauabschnitt (Sanierung der Stadtschreiberwohnung) wird im Zuge der laufenden Maßnahme fertiggestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenberechnung entsprechend dem Baubeschluss (Vorlage 324/2023) im Dezember 2023 ergab folgenden Zahlen:

BA 1.1 Außensanierung/Umbau EG einschl. Ausstellungskonzeption	965.000 Euro	
BA 1.2 Neubau WC-Gebäude	335.000 Euro	
Summe 1. BA brutto	1.300.000 Euro	
2. BA Sanierung Stadtschreiberwohnung (Kostenschätzung)	385.000 Euro	
Gesamt		1.685.000 Euro
Aktuelle Kosten:		
1. BA - aktuelle Kostenfortschreibung (alle Aufträge vergeben)	1.130.000 Euro	(-170.000)
2. BA - aktualisierte Kostenberechnung	203.000 Euro	(-82.000)
Gesamt		1.333.000 Euro
Damit in Summe noch unterhalb der im HH 2025 finanzierten Summe		1.350.743 Euro

An **Zuwendungen** sind von der Wüstenrot-Stiftung und von einer privaten Stiftung jeweils 200.000, somit insgesamt bereits eingegangen.

400.000 Euro

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit dem Baubeschluss des Gemeinderats im Dezember 2023 wurde der 2. Bauabschnitt (Sanierung der Stadtschreiberwohnung) am denkmalgeschützten ehemaligen Aufseherhäuschen des Tübinger Stadtfriedhofs u.a. aus Kostengründen zurückgestellt. Da sich sowohl die Kosten des 1. Bauabschnittes als auch die Kostenberechnung für den 2. Bauabschnitt deutlich günstiger entwickelt haben, wird jetzt die Realisierung in einem Zuge zum Beschluss vorgelegt. (s. Anlagen 1 und 2)

2. Sachstand

Mit dem 1. Bauabschnitt der Bauarbeiten (Außensanierung und Einbau einer Ausstellung ins Erdgeschoss) wurde im Juli 2024 begonnen und das ausgelagerte WC-Gebäude ist neu erstellt. Inzwischen werden die Außenputzarbeiten demnächst abgeschlossen und die Maßnahme befindet sich im Innenausbau. Sämtliche Aufträge sind erteilt, so dass eine hohe Kostensicherheit besteht. Die aktuelle Kostenfortschreibung für den 1. BA beläuft sich auf rd. 1.130.000 Euro und liegt damit deutlich (ca. 170.000 Euro) unter der in der Kostenberechnung angenommenen Summe. Der Zeitplan sieht vor, diesen Bauabschnitt einschl. Ausstellungskonzeption bis Oktober fertig zu stellen und im November offiziell einzuweihen.

Die Planung für den 2. Bauabschnitt (Sanierung der Stadtschreiberwohnung) wurde in diesem Zusammenhang auf Basis der Erkenntnisse aus der laufenden Maßnahme auch kostenmäßig überarbeitet.

Die notwendigen Maßnahmen und Reparaturen, die zur Wiederinbetriebnahme notwendig sind, belaufen sich auf ca. 70-80.000 Euro und umfassen neben der Sanierung der Zugangsbereiche u.a. die komplette Elektro-Neuinstallation und die dadurch bedingten Gips- und Malerarbeiten.

Die weiteren, zur Sanierung der Wohnung vorgeschlagenen Maßnahmen (neue Heizung, Innendämmung, Baderneuerung, Sanierung bzw. Erneuerung der Oberflächen) werden - ohne Eingriff in den Grundriss und dem Belassen der vorhandenen Küche - auf rd. 120-130.000 Euro berechnet.

Damit liegen die beiden Bauabschnitte in Summe mit 203.000 Euro unterhalb der im Haushalt finanzierten Summe.

Zeitlich besteht auch bei der umfassenden Sanierung der Wohnung die Möglichkeit die Arbeiten gemeinsam mit dem 1. BA abzuschließen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Auf Grund der jetzt deutlich reduzierten Kosten und der Möglichkeit, durch die Weiterbeauftragung bereits vorhandener Firmen und der Vermeidung von Doppelaufwendungen (z.B. erneute Baustelleinrichtung, Schutzmaßnahmen oder Rückbau von Provisorien) Synergien zu nutzen, schlägt die Verwaltung vor, die komplette Sanierung des Gebäudes einschl. der Wohnung jetzt in einem Zuge fertig zu stellen.

Die vorgeschlagene Ausführung einschl. zusätzlicher Dämmung und neuer Elektro-Heizung (statt Gas-Einzelöfen) erweitert zudem die flexible Nutzungsmöglichkeit der neuen Räume.

4. Lösungsvariante

In der Stadtschreiberwohnung werden – wie ursprünglich beschlossen – lediglich die absolut notwendigen Maßnahmen und Reparaturen (Zugänge, Elektroinstallation einschl. Gipser- und Malerarbeiten) durchgeführt, die zur Wiederinbetriebnahme notwendig sind. Auf zusätzliche Dämmmaßnahmen, Erneuerung der Heizung und Verbesserung der Oberflächen wird verzichtet. Einschl. der Kosten für diese Maßnahmen ergibt sich ein Gesamtaufwand von rd. 1,2 Mio. Euro.

Neben den höheren Energiekosten und der ungünstigeren CO₂-Bilanz werden damit durch höhere Preise (spätere Ausführung und neue, kleinere Baumaßnahme), Doppelaufwendungen (Anstriche, Schutzmaßnahmen etc.) sowie die erneute Nutzungsunterbrechung bedingte Mehrkosten in Kauf genommen.

5. Klimarelevanz

Durch den auf Grund neuer Fenster und zusätzlicher Dämmung der Außenhülle reduzierten Energieverbrauch und die mit Ökostrom betriebene Heizung wird die CO₂-Bilanz optimiert.