

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Andreas Haas, Telefon: 07071-204-2265

Gesch. Z.: 8/82/

Vorlage

222/2014

Datum

28.05.2014

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

Betreff: **Sanierung Gebäude Gartenstraße 12 - Hochschule für Kirchenmusik: Planungsbeschluss**

Bezug:

Anlagen: 1 Auszug aus der Gebäudeanalyse

Beschlussantrag:

1. Mit der Planung der Sanierung des Gebäudes Gartenstraße 12 wird das Architekturbüro KW Architekten Tübingen direkt beauftragt (stufenweise Beauftragung). Das Planungsteam wird durch qualifizierte Fachplaner ergänzt.
2. Mit der Mieterin wird ein Vorvertrag über die Kostenteilung und eine langfristige Mindestmietdauer mit Verlängerungsoption geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr 2014	Folgej.:
Investitionskosten:	50.000 €	50.000 €	€
Bei HHStelle 2.8800.9400.000-1000 veranschlagt:	50.000 €	50.000 €	1.350.000 €
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Erarbeitung eines Planungskonzeptes einschließlich Kostenberechnung zur Sanierung des Gebäudes Gartenstraße 12/Schwabenhaus/Hochschule für Kirchenmusik. Beauftragung der Planer.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Rahmen der Gebäudeuntersuchung wurden erhebliche Mängel festgestellt. Parallel kam die Mieterin mit Verbesserungswünschen im Bereich der Akustik, der Raumzuschnitte und der Ausstattung auf die Verwaltung zu. Im Rahmen einer Sanierung sollen die Defizite beseitigt und die Verbesserungen realisiert werden.

2. Sachstand

Das Gebäude Gartenstraße 12 wird seit über 20 Jahren von der Hochschule für Kirchenmusik genutzt. Das Gebäude ist außen insgesamt in einem befriedigendem Zustand, innen ist es abgenutzt und hat erhebliche Mängel auf Seiten der technischen Anlagen und dem Brandschutz. Auch ist die Nutzung nicht immer störungsfrei möglich, da einerseits die Akustik in den Unterrichtsräumen schlecht ist und andererseits die schlechte akustische Abschirmung der Räume untereinander einen gleichzeitigen Unterricht in zwei nebeneinander liegenden Räumen oft unmöglich macht. In Abstimmung mit den Nutzern sind folgende Maßnahmen geplant:

2.1 Energetische Sanierung

Die Fassade, das Dach, die Fenster und die Wärmeerzeugung sind aus Effizienzgründen deutlich zu verbessern. Nachdem eine Außendämmung aufgrund der historischen und reich verzierten Fassade nicht in Frage kommt, können Dämmmaßnahmen nur innen und an dafür geeigneten Flächen vorgenommen werden. Die Fenster müssen technisch und energetisch aufgearbeitet werden, die Heizkörpernischen und andere Wandflächen können gedämmt werden. Das Dach soll insgesamt neu und auf heutigem Niveau isoliert werden.

2.2 Haustechnische Anlagen

Weite Bereiche der Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlagen müssen in Teilen erneuert werden. Die Saallüftung ist schon seit Jahrzehnten außer Betrieb, auch innen liegende und Kellerräume werden derzeit nicht belüftet, was schon zu deutlichen Feuchteschäden geführt hat. Die sanitären Anlagen sind völlig veraltet und komplett zu erneuern.

2.3 Innenausbau

Durch Erneuerung der Wände zwischen den Unterrichts- und Übungsräumen einschließlich einer akustisch wirksamen Dämmung von Decken und Böden sollen die Bedingungen für die Musiker deutlich verbessert werden. In diesem Zuge werden auch Raumzuschnitte verändert und an die Nutzungen angepasst. Im Untergeschoss soll der Einbau eines Aufenthaltsraums mit Cafeteria überprüft werden. Alle Wand- und Bodenoberflächen müssen revidiert werden.

2.4 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist derzeit nicht barrierefrei. Im Zuge der Planung sollen Verbesserungsmöglichkeiten geprüft werden. Aufgrund der Gebäudesubstanz mit ihren zahlreichen und engen Differenztreppen kann auch wegen der Denkmaleigenschaft des Gebäudes nicht von deutlichen Verbesserungen ausgegangen werden. Der Einbau eines innen liegenden Aufzugs wird

geprüft, ist jedoch aufgrund der Grundrissituation und der Vielzahl an unterschiedlichen Niveaus wahrscheinlich nicht möglich.

2.5 Brandschutz

Im Vergleich zu den heutigen Anforderungen an ein Schulgebäude sind im Bereich des Brandschutzes weitreichende Verbesserungen erforderlich. Neben der Reduzierung der vorhandenen Brandlasten ist die Fluchtsituation mit Hilfe eines Brandschutzkonzepts und der Abstimmung mit der Feuerwehr zu klären. Wegen der Denkmaleigenschaft müssen teilweise auch geeignete Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden.

2.6 Nutzung

Derzeit eingeschränkt ist die Nutzung des Kellergeschosses. Starke Feuchtigkeit gelangt sowohl über die undichte Bodenplatte als auch durch zahlreiche Wände mit Erdberührung in die Räume. Instrumente gehen kaputt, Fußböden quellen auf und die Wandverputze lösen sich auf. Hier sind geeignete Maßnahmen zur Abdichtung und Entfeuchtung zu entwickeln.

2.7 Abstimmung mit der Mieterin

In den bisherigen Verhandlungen konnten die Rahmenbedingungen der Sanierungsmaßnahme geklärt werden. Die Verhandlungsergebnisse werden vor Aufnahme der Planungen vorvertraglich festgelegt und später konkret in den Mietvertrag eingearbeitet. Alle baulichen Maßnahmen die auf Nutzerwünsche beruhen werden durch die Mieterin finanziert. Darüber hinaus soll die Miete grundsätzlich angehoben und die wertverbessernden Maßnahmen als Modernisierungszuschlag auf die erhöhte Miete aufgeschlagen werden. Diese Beträge sind auf Grundlage der Kostenschätzung bereits berechnet und werden je nach Ergebnis der Abrechnung der Baumaßnahme angepasst. Mit der Evangelischen Landeskirche konnte über alle Punkte Einvernehmen erzielt werden, einschließlich einer langfristigen Mietdauer mit Verlängerungsoption.

2.8 Durchführung der Maßnahme

Die Baumaßnahme kann nicht zusammen mit einer Nutzung des Gebäudes durchgeführt werden. Die Hochschule wird sich für diese Zeit ein Interimsquartier suchen müssen. Nach derzeitiger Planung können die Bauarbeiten nach Ende des Sommersemesters 2015 beginnen und 1 ½ Jahre später abgeschlossen werden.

2.9 Vergabe der Planungsleistungen

Die Planungsleistungen wurden beschränkt unter vier Tübinger Architekturbüros ausgeschrieben. Das Angebot des Büros KW Architekten lässt sehr gute Planungsergebnisse erwarten bei gleichzeitig wirtschaftlichen Honorarkosten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Maßnahme wird wie beschrieben geplant. Vorab werden die vereinbarten Rahmenbedingungen der Baumaßnahme und der sich anschließenden Mietzeit vertraglich bestätigt. Die

Ergebnisse des Planungsprozesses werden dem Gemeinderat Ende 2014 zur Entscheidung vorgelegt.

4. Lösungsvarianten

Die Sanierungsplanung wird derzeit nicht begonnen. Das Mietverhältnis wird auf bisheriger Basis weitergeführt. Die brandschutzrechtlichen Fragen werden im Rahmen der Gebäudeunterhaltung geklärt.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Planungskosten bis Leistungsphase 3 HOAI belaufen sich auf ca. 50.000 € (stufenweise Beauftragung). Sie stehen im Haushalt 2014 unter der Haushaltsstelle 2.8800.9400.000-1000 zur Verfügung. Die Verwaltung hat bereits im Vorfeld die voraussichtlichen Kosten berechnet und geht davon aus, dass die im Finanzplan für diese Maßnahme vorgesehenen Mittel in Höhe von 1,4 Mio € in etwa dem Ergebnis der nun zu erstellenden Kostenberechnung entsprechen wird.

6. Anlagen

1 Auszug aus der Gebäudeanalyse