

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: -----

Betreff: Volkshochschule - Dachsanierung

Bezug: Vorlage 389/07

Anlagen: --- Bezeichnung:

Beschlussantrag:

1. Die VHS erhält den im Haushalt 2007 vorgesehenen städtischen Zuschuss von 100.000,- € für die Sanierung des Daches.
2. Die Stadt verzichtet für vorerst 20 Jahre auf die Erbpacht in Höhe von derzeit 13.500,- €. Der bestehende Erbpachtvertrag zwischen Stadt und VHS wird entsprechend angepasst.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2008	Folgej.: ab 2009
Investitionskosten:	€	100.000,- €	13.500,- €
bei HHStelle veranschlagt:		2.3500.9870.000/0101	Südstadt-Haushalt, Mindereinnahme Erbpacht
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Unterstützung der VHS beim dauerhaften Erhalt ihres Gebäudes.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 389/07 hat die Verwaltung den Sachstand für die Sanierung des Daches der Volkshochschule sowie die Dämmung der Gebäudehülle vorgelegt. Darüber hinaus hat sie ein Modell vorgeschlagen, wie die finanzielle Belastung zwischen Stadt und VHS angemessen aufgeteilt werden kann. Die notwendigen Beschlüsse des Gemeinderats über die präzise Kostenteilung sollten erfolgen, nachdem die Planung weiter vorangeschritten ist und aussagekräftige Kosten vorliegen.

2. Sachstand

Auf dieser Grundlage hat die VHS den Tübinger Architekten Florian Danner mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung beauftragt. Der Stadt wurde eine Kostenberechnung vorgelegt, nach der die Sanierung des Dachs und der Fassade ca. 480.000,- € kosten würden. Die Sanierung kann mit diesem Kostenansatz so ausgeführt werden, dass die äußere Gestalt des Gebäudes mit Biberschwanzdeckung, Fledermausgaben und steinernen Fensterbändern erhalten bleibt. Die Fassade selbst wird ausgebessert und erhält einen neuen Anstrich.

Energetische Optimierung

Nicht enthalten ist in dieser Kostenberechnung die Dämmung der Fassade. Diese würde nach Einschätzung des Architekten zu einem erheblichen Mehraufwand führen, wenn sie gestalterisch sinnvoll gemacht wird und die Fassadenzeichnung aufgenommen wird. Diesem hohen Mehraufwand, der vom Architekten in einer überschlägigen Kostenschätzung mit ca. 520.000,- € beziffert wird, steht aus Sicht der VHS und nach Einschätzung des Architekten eine nur geringfügige Energieeinsparung gegenüber. Dies liegt auch daran, dass der Heizenergiebedarf des Gebäudes mit ca. 67,5 kWh pro qm/Jahr vergleichsweise niedrig ist.

Die Verwaltung hat jedoch mit der VHS vereinbart, dass bei einem Verzicht auf die Außen-dämmung ein umfangreiches Paket an kleineren Sofort-Maßnahmen zur energetischen Sanierung durchgeführt wird. Dies besteht zum Einen aus baulichen Maßnahmen (Dämmung von Heizungsrohren, Nachrüstung von Raumthermostaten, teilweiser Innendämmung usw.). Darüber hinaus wird die VHS auf das Nutzerverhalten einwirken und entsprechende Maßnahmen festlegen. Aus der Kombination beider Maßnahmen wird sich voraussichtlich eine energetische Einsparung von bis zu 15% ergeben, so dass der Heizenergiebedarf unter die Schwelle von 60 kWh pro qm/Jahr sinken wird.

Finanzielle Auswirkungen

Damit wird der Gesamtsanierungsaufwand bei ca. 500.000,- € inkl. Nebenkosten liegen. Zwischen der Verwaltung und der VHS ist folgende Kostenteilung vereinbart:

Haushaltsmittel Stadt	100.000,- €
Eigenmittel VHS	100.000,- €
Bedarf für Restdarlehen	300.000,- €

Für dieses Restdarlehen erhält die VHS eine Erweiterung ihrer bestehenden städtischen Bürgschaft, die dem Gemeinderat mit einer separaten Vorlage zur Entscheidung vorgelegt wird. Damit wird der durchschnittliche jährliche Aufwand aus Zins und Tilgung auf 20 Jahre bei ca. 21.000,- € liegen (durchschnittlich 7% p.a. aus 300.000,- €). Diese Mehrbelastung für die VHS will die Verwaltung zu einem großen Teil durch einen Verzicht auf die Erbpacht in Höhe von jährlich 13.500,- € ausgleichen. Damit ergibt sich für die VHS eine jährliche Mehrbelastung von ca. 7.500,- €, die zum Teil noch durch geringere Heizkosten reduziert

werden kann. Mit der VHS ist vereinbart, dass nach der ersten Heizperiode die tatsächliche Kosten- und Energieeinsparung ermittelt wird.

3. Lösungsvarianten

Neben der Dämmung der Fassade wurde als zweite Variante noch ausführlich geprüft, zur Kostensenkung bzw. Einnahmesteigerung in das Dachgeschoss Wohnungen einzubauen. Obwohl dies baulich möglich und im Grundsatz auch wirtschaftlich ist, hat die VHS deutlich gemacht, dass sie hieran kein Interesse hat und eher mit Störungen für den eigenen Betrieb rechnet; hinzu kommen ein relativ großer Aufwand für die vertragliche Konzeption und die spätere Bewirtschaftung. Daher hat die Verwaltung dieses Konzept nicht weiterverfolgt und sieht keine Alternativen zu dem Vorschlag.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die VHS bei der Dach- und Fassadensanierung mit einem einmaligen Investitionszuschuss von 100.000,- € sowie einem jährlichen Verzicht auf die Erbpacht in Höhe von 13.500,- € zu unterstützen. Hinzu kommt die städtische Bürgschaft, die zu guten Darlehenskonditionen führt. Die Verwaltung schlägt damit eine Aufteilung vor, bei der die Stadt einen geringfügig größeren Anteil der Gesamtbelastung übernimmt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für den städtischen Haushalt ergibt sich eine Ausgabe von 100.000,- €, die bereits für 2007 angesetzt waren und in das Jahr 2008 übertragen sind. Für das Treuhandvermögen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“ ergibt sich eine jährliche Mindereinnahme von 13.500,- €; da das Gebäude noch Bestandteil des Treuhandvermögens ist, fließen die Einnahmen bislang dem Südstadt-Haushalt zu.

6. Anlagen
