

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265

Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage

174/2015

Datum

26.05.2015

Berichtsvorlagezur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Musikschule, Neubau oder Sanierung:
Machbarkeitsstudie**

Bezug:

Anlagen: 2 1 Raumprogramm
 2 Bestandsplan UG und EG, Schlagzeugpavillon

Zusammenfassung:

Schon lange wird eine Sanierung/ein Neubau der städtischen Musikschule diskutiert. Im Haushalt 2014 sind für erste Planungen Finanzmittel bereit gestellt. Weitere Mittel wurden im Haushaltsbeschluss 2015 für die Musikschule vorgesehen. Um den aktuellen Zustand des Gebäudes zu ermitteln und eine Sanierungskonzeption mit Kosten zu erarbeiten, wird eine Machbarkeitsstudie erstellt. In ihr sollen auch die Kosten eines vergleichbaren Neubaus ausgewiesen werden.

Ziel:

Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Musikschule ist dringend sanierungsbedürftig. Neben allgemeinen baulichen Defiziten sind einzelne Bauteile wie Dächer und Betonkonstruktion stark geschädigt. Es besteht unmittelbarer Handlungsbedarf. Der Schlagzeugpavillon ist in einem noch schlechteren Zustand als das Hauptgebäude.

Für eine bauliche Maßnahme zur Konsolidierung des Gebäudes sind im Finanzplanungszeitraum umfangreiche Haushaltsmittel eingeplant. Gleichzeitig kann das Gebäude nicht bis zu diesem Zeitpunkt ohne baulichen Unterhalt und sicherheitstechnische Verbesserungen bleiben. Der Substanzverlust wäre zu groß, Nutzungseinschränkungen wären wahrscheinlich. Allerdings ist derzeit nicht im Detail bekannt, welche konkreten baulichen Schäden vorliegen und wie und wann diese unabhängig von einer späteren Sanierung beseitigt werden müssen.

Für eine spätere bauliche Konsolidierung gibt es zwei Lösungen:

- Einen kompletten Neubau des Bestandsgebäudes mit Schlagzeugpavillon.
- Eine Sanierung des Hauptgebäudes einschließlich Kindergarten mit einem Neubau des Schlagzeugpavillons.

Um akute Sanierungsmaßnahmen in Einklang mit der späteren Lösung zu bringen, sind folgende Fragen zu beantworten:

- Wie ist der bauliche Zustand des Gebäudes, welche Schäden liegen vor?
- Wie sieht das Konzept einer grundhaften Gebäudesanierung aus, was kostet diese Sanierung?
- Welche Sanierungsmaßnahmen können nicht bis zur Generalsanierung/zum Neubau warten, weil sie sicherheitsrelevant sind oder die Bausubstanz stark unter einer weiteren Schadensverschlechterung leiden würde (z.B. das undichte Dach)? Wie hoch sind die Kosten der Beseitigung?
- Wie wirken sich vorgezogene Sanierungsmaßnahmen auf das Sanierungskonzept aus? Wie soll bei einer Entscheidung für einen Neubau verfahren werden?
- Welche Lösung ist wirtschaftlicher/nachhaltiger/technisch richtig: Generalsanierung oder Neubau?

Diese Fragen können nur im Rahmen eines umfassenden Gutachtens in Form einer Machbarkeitsstudie beantwortet werden. Auf dessen Grundlage kann der Gemeinderat im Herbst/Winter 2015 darüber entscheiden, mit welcher Lösung weiter geplant werden soll.

2. Sachstand

2.1 Derzeitige Nutzung

Die Musikschule besteht aus drei Gebäudeteilen und zwei unterschiedlichen Nutzungen. Entlang der Frischlinstraße erstreckt sich der 1962 erbaute „Neubau“ als Erweiterung des an der Wilhelmstraße gelegenen Altbaus (Baujahr 1949). Parallel zum Altbau steht der Schlagzeugpavillon (1977) als separates Gebäude, sehr einfach in Containerbauweise erstellt. Im Erdgeschoss des Altbaus ist, erweitert durch einen Anbau, ein zweigruppiger Kindergarten in Trä-

gerschaft der evangelischen Kirche (Mieterin) untergebracht.

2.2 Baulicher Zustand

Folgende bauliche Mängel sind bisher schon bekannt:

-Das mit Bitumenschindeln gedeckte Dach ist seit Jahren undicht und kann aufgrund der eingetretenen Materialermüdung nicht mehr repariert, sondern nur als Ganzes inkl. Unterkonstruktion erneuert werden.

-Die Betonkonstruktion des Neubaus weist an statisch bedeutsamen Stellen Rissbildung und Abplatzungen auf. An der Fassade sind zahlreiche allgemeine Betonschäden sichtbar (Bewehrungskorrosion, Ausspülungen), verursacht durch eindringendes Wasser. Es muss von weiteren zahlreichen Schäden an derzeit nicht sichtbaren Teilen wie Decken, Anschlüssen und Stützen ausgegangen werden.

-Die Fassaden und Dächer sind mit ihren bauzeitlichen Fenstern und Dachflächenfenstern insgesamt stark sanierungsbedürftig. Ihr bauphysikalischer Zustand ist hinsichtlich der Wärmedämmung und des konstruktiven Feuchteschutzes schon lange sehr schlecht, eindringendes Wasser ist an vielen Stellen ein Dauerthema, der Heizwärmebedarf ist viel zu hoch.

-Das Innere des Gebäudes ist deutlich „in die Jahre gekommen“. Dunkle, alte Oberflächen, abgenutzte Böden, viele Provisorien und eine innere Grundrisstruktur, die den heutigen Anforderungen nur noch zum Teil entspricht, bieten sehr schlechte Arbeitsbedingungen und machen auf Besucher einen verwahten Eindruck. Die eigentlich interessante und wertige Architektur wird kaum noch wahrgenommen.

2.3 Brandschutz

Im Jahre 2010 wurden erste dringende Brandschutzmaßnahmen durchgeführt. Im Innenhof wurde eine Fluchttreppe aus dem 1. OG an den Altbau angebaut, die innen bis ins Dachgeschoss weiter führt. Im Saal wurde ein Notausgang als zweiter Fluchtweg geschaffen. Weitere Maßnahmen wurden auf einen späteren Bauabschnitt verschoben.

Derzeit ist der Brandschutz insbesondere hinsichtlich erforderlicher Brandabschlüsse und eines weiteren Fluchtweges aus dem 1. OG des „Neubaus“ nicht voll erfüllt. Im Rahmen der Sanierung müssen diese Mängel auf Grundlage eines Brandschutzgutachtens vollständig behoben werden.

2.4 Sanierungskonzept

Um den aktuelle Gebäudezustand zu kennen, ist das Gebäude genauestens zu untersuchen. Derzeit sind viele Fragen noch offen und es ist insbesondere nicht bekannt, welche statischen Probleme in der Betonkonstruktion vorliegen. Die Gebäudeuntersuchung wird hier wichtige Erkenntnisse bringen. Diese Ist-Analyse ist der erste Baustein des Sanierungskonzepts.

Der zweite Baustein ist die Maßnahmenbeschreibung: Welche baulichen Maßnahmen sind erforderlich, um das Gebäude in einen neuwertigen Zustand zu versetzen? Dabei wird auch untersucht, welche bauphysikalischen Werte durch eine Sanierung erreicht werden können und wo hier aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz oder der fehlenden Wirtschaftlichkeit Abstriche von den Sanierungszielen gemacht werden müssen.

Dritter Baustein ist die Kostenberechnung in relativ hoher Detailschärfe. Auf ihr sollten Finanzierungsentscheidungen für die Zukunft getroffen werden können.

2.6 Option Neubau

Wie schon lebhaft in der Öffentlichkeit, diskutiert wäre ein Neubau der Musikschule eine alternative Lösung. Neben der Realisierung eines passgenauen Raumkonzepts könnten derzeitige funktionale Defizite über einen Neubau wirksam beseitigt werden. Insbesondere die akustischen Verhältnisse in und zwischen den Unterrichtsräumen sind derzeit nicht optimal und führen immer wieder zu Störungen. Auch sind viele Räume einfach zu groß und es gibt zu wenige Einzelunterrichtsräume.

Ein Neubau der Musikschule böte weitere Vorteile wie vollständige Barrierefreiheit, geringere Betriebskosten, optimale Unterrichtsbedingungen und nachhaltige Bauweise.

Allerdings sind für einen Neubaus auch noch Fragen ungeklärt:

- Auf welchem Grundstück soll neu gebaut werden?
- Wie wird mit dem im derzeitigen Gebäude integrierten Kindergarten umgegangen?
- Wie wird während einer Interimszeit der Unterrichtsbetrieb sichergestellt, sollte auf dem derzeitigen Grundstück nach Abbruch neu gebaut werden?

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden hinsichtlich des Neubaus zunächst nur wirtschaftliche Aspekte beleuchtet. Eine konkrete Neubauplanung wird nicht erarbeitet, sondern auf Grund von Kennwerten eine überschlägige Kalkulation des Neubaupreises ermittelt. Grundlage ist das vorliegende Raumprogramms (siehe Anlage).

3. Vorgehen der Verwaltung

Mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit der beschriebenen Zielsetzung wird das Architekturbüro Walk Architekten + Generalplaner, Reutlingen beauftragt. Die Machbarkeitsstudie soll bis Herbst 2015 der Verwaltung vorliegen, so dass im Herbst/Winter 2015 über Lösungen im Gemeinderat diskutiert werden kann.

4. Lösungsvarianten

Die Machbarkeitsstudie wird zu einem späteren Zeitpunkt beauftragt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Planung der Architekten und Fachingenieure wird mit pauschalen Planungshonoraren von insgesamt 40.000 € gerechnet. Im Vermögenshaushalt 2014 sind hierfür unter der Haushaltsstelle 2.3330.9450.000-1000 „Sanierung Musikschule“ 50.000 € bereitgestellt. Im Haushaltsbeschluss 2015 sind weitere 250.000 € für erste Maßnahmen etatisiert. Über deren Verwendung kann auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und der darauf aufbauenden Grundsatzentscheidung Anfang 2016 entschieden werden.

6. Anlagen

- 1 Raumprogramm Neubau
- 2 Bestandsplan UG und EG, Schlagzeugpavillon

