

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

zur Vorberatung im: **Sozialausschuss**

---

**Betreff: Umbau und Sanierung des evangelischen Rappkindergartens**

Bezug: Vorlage 18/2007

Anlagen: 2 Bezeichnung:

Anlage 1: Schreiben der Evangelischen Gesamtkirchenpflege vom 22.07.2008

Anlage 2: Kostenberechnung des Architekten

---

#### Beschlussantrag:

Für die Sanierung des evangelischen Rappkindergartens wird im Jahr 2009 ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von 236.370 € zur Verfügung gestellt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	HH-Stelle	Jahr: 2007	Jahr: 2008	Jahr: 2009	Summe
Im HH 2008 veranschlagt:	2.4642.9870.000-1080	60.000 €	0 €	60.000 € 176.370 €	236.370 €

#### Ziel:

Information über den späteren Beginn der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen und deren Kostenentwicklung.

#### Bericht:

##### 1. Anlass

Mit Schreiben vom 22.07.2008 informierte die Evangelische Gesamtkirchenpflege die Verwaltung darüber, dass die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen noch nicht begonnen haben. Außerdem teilte der Träger mit, dass sich die Umbau- und Sanierungskosten und damit der städtische Zuschuss erhöhen. (Anlage 1)

## 2. Sachstand

Nach Vorlage 18/2007 belief sich der städtische Zuschuss im Jahr 2007 auf 60.000 € zur Durchführung von Brandschutzmaßnahmen. Ca. 105.000 € als Zuschuss für die restlichen Baukosten wurden für 2008 in Aussicht gestellt. Nachdem der Zuschuss von 60.000 € 2007 vom Träger nicht abgerufen worden war, wurde die Summe in den Haushalt 2008 übertragen.

In seinem Schreiben vom 22.07.2008 teilte der Träger nun mit, dass bislang der Betrag nicht abgerufen werden konnte, da immer noch keine bau- bzw. denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorliegt. Bei den ab 2008 geplanten Baumaßnahmen, die die Sanierung der Fassade und den Umbau einer Dachgeschosswohnung für die Nutzung durch den Kindergarten vorsah, mussten Maßnahmen verändert werden, beziehungsweise sind neue Maßnahmen auf Anforderung der Denkmalpflege dazu gekommen:

- Dämmung der Decke des Untergeschosses und des Bühnenbodens (anstelle der Fassadendämmung)
- Einbau historischer Fenster im Dachgeschoss
- Beschichtung der verzinkten Fluchtreppen
- Sanierung des Sockelmauerwerks
- Abschluss des Treppenraumes im Dachgeschoss
- Teilsanierung des Daches
- Konservierung des alten Fassadenanstrichs

Darüber hinaus hat sich der Träger entschieden, die alte Heizung, deren Reparaturkosten sich auf ca. 8.000 – 10.000 € belaufen hätte, durch eine Pellet-Heizung zu ersetzen. Außerdem verzichtet der Träger auf die Erneuerung der Fenster, da die von der Denkmalpflege geforderten Sprossenfenster einen Nettoaufwand von 16.000 € verursacht hätten. Statt dessen werden die vorhandenen Fenster überarbeitet, was zu einer Kostenreduzierung von 10.000 € führt.

Unklar ist im Moment noch, ob der Kostenvorschlag bei der Konservierung der Putz- und Fassadenschichten ausreichend ist, da eine endgültige Begutachtung durch die Restauratorin erst beim Abschlagen des Verputzes erfolgen kann.

## 3. Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenentwicklung stellt sich nach dem beiliegenden Kostenvoranschlag und den Ausführungen des Trägers dar wie folgt (Anlage 1 und 2):

Kostenvoranschlag:	487.740 €
Pellet-Heizung und Elektro- arbeiten (Starkstrom)	41.000 €
<hr/>	<hr/>
Summe Sanierungs- und Umbaukosten	528.740 €

Reduzierung der Kosten durch:	
Aufarbeitung der vorhandenen Fenster:	10.000 €
Kosten für 2. Wohnung (nicht für den Kindergartenbetrieb genutzt):	36.000 €
Zuschuss zur Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmals:	10.000 €
<hr/>	<hr/>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>472.740 €</b>

Der städtische Zuschuss in Höhe von 50% der Investitionskosten beläuft sich nach derzeitigen Stand auf **236.370 €**, 71.370 € mehr, als ursprünglich vorgesehen. Unsicherheiten gibt es noch im Bereich der Fassadenkonservierung und beim Zuschuss zur Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmals.

#### **4. Vorgehen der Verwaltung**

In Vorlage 18/2007 hat die Verwaltung zusätzlich zu den im Jahr 2007 veranschlagten 60.000 € einen Betrag in Höhe von 105.000 € für das Jahr 2008 angenommen. Wegen der Verzögerung der Baumaßnahme wurde dieser Betrag nicht in den Haushaltsplan aufgenommen. Im Jahr 2009 müssen deshalb diese 105.000 € und zusätzlich die Erhöhung in Höhe von 71.370 € veranschlagt werden, insgesamt also 176.370 €.

Die 60.000 € aus dem Jahr 2008 werden nach 2009 übertragen.

#### **5. Anlagen**

Anlage 1: Schreiben der Evangelischen Gesamtkirchenpflege vom 22.07.2008

Anlage 2: Kostenberechnung des Architekten



Universitätsstadt Tübingen Fachbereich 5		
Eing.: 29. Juli 2008		

Evangelische Kirchenpflege • Hechinger Str. 13 • 72072 Tübingen

Universitätsstadt Tübingen  
Familie, Schule, Sport und Soziales  
zu Hd. Frau Schwarz-Österreicher  
Bei der Fruchtschranne 5

72070 Tübingen

Universitätsstadt Tübingen - Sozialamt - Abt. Kindertageseinrichtungen
Eing.: 28. Juli 2008

Bürgermeisteramt Tübingen
Eing.: 23. Juli 2008
01 5

*M. C.*

Evangelische  
Gesamtkirchengemeinde

KIRCHENPFLEGE  
Hechinger Straße 13  
72072 Tübingen

Wolfgang Dieter

☎ 07071/9304-11

☎ 07071/9304-29

✉ w.dieter@evk.tuebingen.org

Datum 22.07.2008

**Umbau und Sanierung Kindergarten Rappstrasse 45**

Sehr geehrte Frau Schwarz-Österreicher,  
Sehr geehrte Frau Maier-Förster,

Mit Schreiben vom 1. März 2007 haben Sie uns mitgeteilt, dass für die Brandschutzmaßnahmen im Rapp-Kindergarten ein Zuschuss in Höhe von 60.000 € gewährt werden. Dieser Betrag wurde noch nicht abgerufen, da wir immer noch keine Bau- bzw. denkmalschutzrechtliche Genehmigung erhalten haben.

Neben den Brandschutzmaßnahmen werden ja noch weitere Baumaßnahmen vorgesehen, für die ein Zuschuss im Jahr 2008 (ca. 105.000 €) in Aussicht gestellt wurde. Unter anderem war die Anbringung von Wärmedämmung an den Fassaden geplant. Nachdem die Denkmalpflege dies ablehnte, sehen wir dafür die Dämmung der Fußböden (UG – Decke, Bühnenboden) vor.

Dazu gekommen sind auf Anforderung der Denkmalpflege folgende Maßnahmen:

- Historische Fenster im Dachgeschoss (Gauben)
- Beschichtung der verzinkten Fluchttreppen
- Sanierung des Sockelmauerwerks und der Fensterbänke
- Treppenraumabschluss Dachgeschoss
- Dachsanieierung (Reparaturen)
- Konservierung alter Fassadenanstrich

Ebenfalls hinzu kommt (eigene Entscheidung) die Erneuerung der Heizung. Aufgrund ständigem Wasserverlust wurde eine Druckprüfung nach dem Ende der Heizperiode durchgeführt. In Anbetracht der hohen Reparaturkosten (ca. 8.000 – 10.000 €) und aus Gründen der Energieeinsparung haben wir beschlossen, eine neue Pellet - Heizung einzubauen.

Der beiliegende Kostenanschlag beläuft sich auf 487.739,35 €.

Hinzu kommen die Kosten für die Pellet – Heizung und die Elektroarbeiten (Starkstromanschluss) mit insgesamt rund 41.000 €.

Auf die Erneuerung der Fenster wird verzichtet, da die Denkmalpflege darauf bestanden hat, wenn neue Fenster, dann in einer Ausführung von 1923 (altes Foto), das heißt Sprossenfenster, die dann einen Mehraufwand von 16.000 € netto verursachen. Wir haben deshalb beschlossen, alle Fenster im EG und 1. OG zu überarbeiten. Damit tritt eine Kostenreduzierung von ca. 10.000 € ein.

Ob noch größere Kosten für die Konservierung der Putz- und Fassadenschichten auf uns zukommen kann noch nicht abgesehen werden. Die endgültige Begutachtung des Putz- und Fassadenbestandes kann nach Auskunft von Frau Dr. Feldtkeller (Restauratorin) erst beim Abschlagen des Verputzes erfolgen.

Die Gesamtkosten belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt rund **520.000 €**.

Die Kosten für die Sanierung der Dachgeschosswohnung Nord werden auf 36.000 € veranschlagt.

Ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmals wurde gestellt. Wir rechnen vorsichtigerweise mit 10.000 €.

Die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Tübingen bittet hiermit um Bezuschussung der Gesamtmaßnahme (50 % der Umbaukosten = 237.000 €).

Für Ihre Mühen herzlichen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

W. J. J. J.

# Erweiterung und Sanierung Rappkindergarten in 72072 Tübingen

## KOSTENBERECHNUNG

Anlage 2 zu Vorlage 322/2008

Stand v. 15.3.2008

DIN	Kurzbezeichnung	GP	19 % MWSt	GP incl. MwSt.
276	Kurzbezeichnung/LV-Pos./Bem.			
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>			
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	<b>7.875,00</b>	<b>1.496,25</b>	<b>9.371,25</b>
210	Herrichten	7.875,00	1.496,25	9.371,25
211	Sicherungsmaßnahmen	-	-	-
212	Abbruchmaßnahmen	7.875,00	-	-
213	Altlastenbeseitigung	-	-	-
214	Herrichten der Geländeoberfläche	-	-	-
219	Herrichten, Sonstiges	-	-	-
220	Öffentliche Erschließung	-	-	-
230	Nichtöffentliche Erschließung	-	-	-
240	Ausgleichsabgaben	-	-	-
<b>300</b>	<b>Bauwerk Baukonstruktionen</b>	<b>318.990,00</b>	<b>60.542,10</b>	<b>379.532,10</b>
310	Baugrube	-	-	-
320	Gründung	10.915,00	2.073,85	12.988,85
321	Baugrundverbesserung	-	-	-
322	Flachgründungen	4.615,00	-	-
323	Tiefgründungen	-	-	-
324	Unterböden und Bodenplatten	-	-	-
325	Bodenbeläge	4.800,00	-	-
326	Bauwerksabdichtungen	1.500,00	-	-
327	Dränagen	-	-	-
329	Gründung, Sonstiges	-	-	-
<b>330</b>	<b>Außenwände</b>	<b>71.810,00</b>	<b>13.643,90</b>	<b>85.453,90</b>
331	Tragende Außenwände	2.860,00	-	-
332	Nichttragende Außenwände	-	-	-
333	Außenstützen	-	-	-
334	Außentüren und -fenster	36.230,00	-	-
335	Außenwandbekleidungen außen	32.000,00	-	-
336	Außenwandbekleidungen Innen	720,00	-	-
337	Elementierte Außenwände	-	-	-
338	Sonnenschutz	-	-	-
339	Außenwände, Sonstiges	-	-	-
<b>340</b>	<b>Innenwände</b>	<b>35.185,00</b>	<b>6.685,15</b>	<b>41.870,15</b>
341	Tragende Innenwände	1.000,00	-	-
342	Nichttragende Innenwände	10.000,00	-	-
343	Innenstützen	-	-	-
344	Innentüren und -Fenster	9.485,00	-	-
345	Innenwandbekleidungen	13.200,00	-	-
346	Elementierte Innenwände	-	-	-
349	Innenwände, Sonstiges	1.500,00	-	-
<b>350</b>	<b>Decken</b>	<b>101.060,00</b>	<b>19.201,40</b>	<b>120.261,40</b>
351	Deckenkonstruktionen	56.600,00	-	-
352	Deckenbeläge	20.075,00	-	-
353	Deckenbekleidungen	24.385,00	-	-
359	Decken, Sonstiges	-	-	-
<b>360</b>	<b>Dächer</b>	<b>89.820,00</b>	<b>17.065,80</b>	<b>106.885,80</b>
361	Dachkonstruktionen	13.140,00	-	-
362	Dachfenster, Dachöffnungen	2.880,00	-	-
363	Dachbeläge incl. Dämmung	43.850,00	-	-
364	Dachbekleidungen	8.250,00	-	-
369	Dächer, Sonstiges	21.700,00	-	-
	Rinnen, Rohre	-	-	-
	Verwahrungen	-	-	-
	Abbruch Dachbeläge	-	-	-
	Abbruch Rinnen, Rohre	-	-	-
<b>370</b>	<b>Baukonstruktive Einbauten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>380</b>	<b>Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen</b>	<b>9.800,00</b>	<b>1.862,00</b>	<b>11.662,00</b>
391	Baustelleneinrichtung	2.600,00	-	-

Kostenermittlung nach DIN 276 (1993)

# Erweiterung und Sanierung Rappkindergarten in 72072 Tübingen

## KOSTENBERECHNUNG

Stand v. 15.3.2008

DIN	Kurzbezeichnung	GP	19 % MWSt	GP incl. MwSt.
276	Kurzbezeichnung LV-Pos./Bem.			
392	Gerüste	7.200,00	-	-
393	Sicherungsmaßnahmen	-	-	-
394	Abbruchmaßnahmen	-	-	-
395	Instandsetzungen	-	-	-
396	Recycling, Zwischendeponierung, Entsorgung	-	-	-
397	Schlechtwetterbau	-	-	-
398	Zusätzliche Maßnahmen	-	-	-
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstr., Sonstiges	-	-	-
<b>400</b>	<b>Bauwerk, Technische Anlagen</b>	<b>25.800,00</b>	<b>4.902,00</b>	<b>30.702,00</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	6.500,00	1.235,00	7.735,00
411	Abwasseranlagen	-	-	-
412	Wasseranlagen	6.500,00	-	-
413	Gasanlagen	-	-	-
414	Feuerlöschanlagen	-	-	-
419	Sonstige Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	-	-	-
420	Wärmeversorgungsanlagen	5.000,00	950,00	5.950,00
421	Wärmeerzeugungsanlagen	-	-	-
422	Wärmeverteilnetze	-	-	-
423	Raumheizflächen	5.000,00	-	-
429	Wärmeversorgungsanlagen, Sonstiges	-	-	-
430	Lufotechnische Anlagen	-	-	-
440	Starkstromanlagen	3.900,00	627,00	3.927,00
441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen	-	-	-
442	Eigenstromversorgungsanlagen	-	-	-
443	Niederspannungs- Schaltanlagen	-	-	-
444	Niederspannungs- Installationsanlagen	-	-	-
445	Beleuchtungsanlagen	800,00	-	-
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	2.500,00	-	-
449	Starkstromanlagen, Sonstiges	-	-	-
450	Fernmelde- und Informationstechnische Anl.	-	-	-
460	Förderanlagen	-	-	-
470	Nutzungsspezifische Anlagen	11.000,00	2.090,00	13.090,00
471	Küchentechnische Anlagen	11.000,00	-	-
472	Wäscherei- und Reinigungsanlagen	-	-	-
473	Medienversorgungsanlagen	-	-	-
474	Medizintechnische Anlagen	-	-	-
475	Labortechnische Anlagen	-	-	-
476	Badetechnische Anlagen	-	-	-
477	Kälteanlagen	-	-	-
478	Entsorgungsanlagen	-	-	-
479	Sonstige Nutzungsspezifische Anlagen	-	-	-
480	Gebäudeautomation	-	-	-
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anl.	-	-	-
491	Baustelleneinrichtung	-	-	-
492	Gerüste	-	-	-
493	Sicherungsmaßnahmen	-	-	-
494	Abbruchmaßnahmen	-	-	-
495	Instandsetzungen	-	-	-
496	Recycling, Zwischendeponierung u. Entsorgung	-	-	-
497	Schlechtwetterbau	-	-	-
498	Zusätzliche Maßnahmen	-	-	-
499	Sonstige Maßnahmen für Technische Anl., Sonstige	-	-	-
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>17.600,00</b>	<b>3.344,00</b>	<b>20.944,00</b>
510	Geländeflächen	-	-	-
520	Befestigte Flächen	4.600,00	874,00	5.474,00
521	Wege	-	-	-
522	Straßen	-	-	-
523	Plätze, Höfe	-	-	-

Kostenermittlung nach DIN 276 (1993)

# Erweiterung und Sanierung Rappkindergarten in 72072 Tübingen

## KOSTENBERECHNUNG

Stand v. 15.3.2008

DIN	Kurzbezeichnung	GP	19 % MWSt	GP incl. MwSt.
276	276 Kurzbezeichnung			
524	Stellplätze	4.600,00		
525	Sportplatzflächen	-		
526	Spielplatzflächen	-		
527	Gleisanlagen	-		
529	Befestigte Flächen, Sonstiges	-		
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	13.000,00	2.470,00	15.470,00
531	Einfriedungen	1.000,00		
532	Schutzkonstruktionen	-		
533	Mauern, Wände	-		
534	Rampen, Treppen, Tribünen	-		
535	Überdachungen	12.000,00		
536	Brücken, Stege	-		
537	Kanal- und Schachtbauanlagen	-		
538	Wasserbauliche Anlagen	-		
539	Sonstige Baukonstruktionen in Außenanlagen	-		
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	-		
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen	-		
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>				
<b>700 Baunebenkosten</b>				
710	Bauherrenaufgaben	-	-	-
720	Vorbereitung der Objektplanung	-	-	-
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	40.000,00	7.600,00	47.600,00
731	Gebäude	38.000,00		
732	Frelanlagen	-		
733	Raumbildende Ausbauten	-		
734	Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen	-		
735	Tragwerksplanung	2.000,00		
736	Technische Ausrüstung	-		
739	Architekten- und Ingenieurleistungen, Sonstiges	-		
740	Gutachten und Beratung	-		
750	Kunst	-		
760	Finanzierung	-		
770	Allgemeine Baunebenkosten	-		
790	Sonstige Baunebenkosten	-		
<b>Gesamtsumme</b>		<b>408.665,00</b>	<b>77.874,35</b>	<b>486.539,35</b>

EINGEDANGEN

24 JUN 2008

Erl...:.....



C. REICHWALD · FREIER ARCHITEKT · KANTSTRASSE 5 · 70794 FILDERSTADT

Ev. Gesamtkirchengemeinde Tübingen  
- Herr Dieter  
Hechingerstr. 13  
  
72072 Tübingen

Clemens Reichwald  
Dipl.Ing. Freier Architekt

Fon 07158 966305  
Fax 07158 1288802

Kantstrasse 5  
70794 Filderstadt

reichwald@  
ingenieur-gruppe-bau.de

23.06.2008

Betreff: Kindergarten Rappstraße in Tübingen

Sehr geehrter Herr Dieter!

Beiliegend erhalten Sie die Kostenschätzung von Herrn Efferenn.

Pkt. 1 – 10                                  38,800,- € brutto

Als Pelletlager wird der bisherige Heizraum genutzt.  
Es wird von einer mittigen Absaugung der Pellets ausgegangen. (wie in Kusterdingen  
besichtigt)  
Für die Abänderung der Elektroversorgung (Starkstromanschluss, etc.)  
werden ca. 2.000,- € benötigt.

Mit freundlichen Grüßen