

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Kultur-, Schul- und Sportausschuss**

Betreff: Sanierung und Umnutzung des Aufsehergebäudes auf dem Stadtfriedhof

Bezug:

Anlagen: Bezeichnung: Konzeptionsskizzen EG und 1.OG mit der künftig geplanten Nutzung

Beschlussantrag:

1. Das Aufsehergebäude auf dem Stadtfriedhof wird schrittweise saniert.
2. Im Aufsehergebäude wird ein Ausstellungsraum eingerichtet.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2008	Folgej.: 2009
Investitionskosten:	€	€	€ 50.000
bei HHStelle veranschlagt:			Wirtschaftsplan SBT 2009
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Sanierung und Umnutzung des historischen Aufsehergebäudes (von 1869, mehrmals erweitert) Gmelinstraße 20 auf dem Stadtfriedhof, welches als Teil der Sachgesamtheit nach § 2 des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als Kulturdenkmal geschützt ist.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das sogenannte Aufsehergebäude des Stadtfriedhofes an der Gmelinstraße steht als Teil des Stadtfriedhofs unter Denkmalschutz.

Das Gebäude ist mit der früheren Aufseherwohnung im 1.OG und den Umkleide- und Sozialräumen im EG in einem schlechten baulichen Zustand und dringend sanierungsbedürftig. Gleichzeitig hat die Friedhofsverwaltung keinen Bedarf mehr an der Aufseherwohnung; die Sozialräume sind überdimensioniert. Wegen der überragenden Bedeutung des Stadtfriedhofes für die Tübinger Stadt- und Kulturgeschichte wäre es wünschenswert, das teilweise funktionslose Aufsehergebäude in diesem Sinne zu nutzen.

2. Sachstand

Der dringende Sanierungsbedarf für die derzeit leerstehende Wohnung im 1.OG beläuft sich auf rund 13.000 € (davon sind 3.000,- € als Ersatz für die alte Einbauküche) und für das Erdgeschoss auf rund 50.000 € (Kostenaufstellung / Überplanung EG steht noch aus, da für die Umbauarbeiten ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren benötigt wird und dieses erst nach einer Grundsatzentscheidung in Auftrag gegeben werden kann).

Ausgehend von diesem dringenden Sanierungsbedarf, der den Wirtschaftsplan der SBT und damit die Bestattungsgebühren ohne Refinanzierungsmöglichkeiten belastet, wurden folgende Nutzungsmöglichkeiten ausgelotet:

- a) Nutzung der früheren Aufseherwohnung als Wohnung für Tübinger Gäste aus dem Kulturbereich, insbesondere für die Unterbringung eines Stadtschreibers/einer Stadtschreiberin (siehe Konzeptionsskizze Anlage 2).

Der „Verein der Freunde der Tübingen Kultur“ ist bereit, die notwendigen kurzfristigen Sanierungskosten aufzubringen und diese Investition mit den Mietzahlungen für diese Wohnung zu verrechnen und diese Wohnung der städtischen Kulturverwaltung unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Bei einer Wohnungsgröße von ca. 76,50 m² und einer Kostenmiete von 4,10 €/m² wären die Investitionskosten von ca. 10.000,- € die Miete für einen Zeitraum von etwa 36 Monaten abgegolten.

- b) Nutzung eines Teils des Erdgeschosses als Ausstellungsraum:

Wie aus der Konzeptionsskizze Anlage 1 hervorgeht, könnte ein Raum von ca. 43 m² Grundfläche abgetrennt werden, den die Stadtbaubetriebe definitiv nicht mehr benötigen. Durch die Lage des Gebäudes auf dem Stadtfriedhof in unmittelbarer Nähe der Gräber von Uhland, Hölderlin, Kurz, Silcher, u. v. a. drängt sich eine kulturelle Nutzung des Raumes auf. Die Kosten für die Abtrennung dieses möglichen Ausstellungsraumes belaufen sich auf rund 15.000,- € (ohne Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände).

- Malerarbeiten	4.000,- €
- Elektroarbeiten	2.000,- €
- Bodenlegearbeiten	4.000,- €
- Schreinerarbeiten	1.000,- €
- Glaserarbeiten	1.000,- €
- Flaschnerarbeiten	500,- €
- Ausbruch-, Gips- und Maurerarbeiten	2.500,- €

3. Lösungsvarianten

- a) Das Erdgeschoss und die Aufseherwohnung werden nicht umgenutzt. Die SBT und damit die Gebührenschuldner tragen die laufenden Sanierungs- und Unterhaltungskosten.

b) Die Nutzung des Erdgeschosses wird beibehalten und die Aufseherwohnung wird über die Mietwohnungsverwaltung der GWG an Dritte vermietet. Gewisse Konflikte mit dem Friedhofszweck wären dabei nicht zu vermeiden.

c) Umnutzung der früheren Aufseherwohnung im 1. OG für den Kulturbereich. Umnutzung der Flächen im EG zu einem Ausstellungsraum sowie zu verkleinerten Sozialräumen für die Friedhofsmitarbeiter.

4. Vorschlag der Verwaltung

Lösungsvariante c) die folgendes beinhaltet:

4.1. Umnutzung der früheren Aufseherwohnung für den Kulturbereich

Die Verwaltung schlägt den Abschluss einer Vereinbarung mit dem „Verein der Freunde der Tübingen Kultur e.V.“ über die Nutzung der früheren Aufseherwohnung vor. Die Vereinbarung wird zunächst für 3 Jahre abgeschlossen.

4.2. Umnutzung des Erdgeschosses

Im Erdgeschoss wird eine Fläche von ca. 43 m² mit einem separaten Zugang abgetrennt und als Ausstellungsraum hergerichtet. Im verbleibenden Teil des Erdgeschosses werden die Sozialräume für die Beschäftigten der Friedhofverwaltung umgebaut und saniert (vgl. Anlage 1 Konzeptionsskizze).

Der Ausstellungsraum kann im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober eines Jahres innerhalb der Öffnungszeiten des Friedhofes öffentlich zugänglich sein. Den Schließdienst können die Beschäftigten der Friedhofsverwaltung faktisch kostenneutral wahrnehmen. Im Ausstellungsraum kann eine kleine Dauerausstellung zum Stadtfriedhof eingerichtet werden. Gleichzeitig kann der Raum in Verbindung mit der Nutzung der Aufseherwohnung für Kulturveranstaltungen genutzt werden, die mit dem Friedhofszweck des Stadtfriedhofes kompatibel sind.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1. Aufseherwohnung

Die dringend notwendige Sanierung ist bei der Verwaltung kostenneutral möglich. Über einen Zeitraum von 36 Monaten erfolgt keine Mietzahlung.

5.2. Sanierung des Erdgeschosses und Einrichtung eines Ausstellungsraumes

Die Sanierungs- und Umbaukosten belaufen sich auf insgesamt ca. 50.000 €, die über den Wirtschaftsplan der SBT bereitzustellen wären. Die Einrichtung des Ausstellungsraumes wird über eine Erhöhung des jährlichen städtischen Zuschusses aus dem Kulturbudget an die Stadtbaubetriebe um 1.500,-- € auf 95.500 € refinanziert (ca.15.000,-- € auf 10 Jahre).

Der Kostenanteil für die Sanierung / Umbau des Sozialraumes ist als Erneuerungsinvestition über den Wirtschaftsplan zu refinanzieren.

Die Verwaltung sieht es als aussichtsreich an, dass Zuschüsse für diese Maßnahme eingeworben werden können.

6. Anlagen

Anlage 1 / Konzeptionsskizze Erdgeschoss mit der künftig geplanten Nutzung

Anlage 2 / Konzeptionsskizze Obergeschoss mit der künftig geplanten Nutzung