

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265
Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage 322/2015
Datum 02.12.2015

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Musikschule, Sanierung oder Neubau: Vorbereitung einer Grundsatzentscheidung**

Bezug: Vorlage 175/2015

Anlagen: 4
1 Grundrisse
2 Kostenschätzung
3 Bewertung Bestand und Neubau
4 Baubeschreibung im 3-2-1 Verteiler

Zusammenfassung:**Ziel:**

Information des Gemeinderats über das Sanierungsgutachten.
Vorbereitung einer Grundsatzentscheidung über die Sanierung oder den Neubau der Musikschule.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das Musikschulgebäude ist in einem schlechten Zustand. Es besteht akuter Handlungsbedarf, da deutliche bauliche und brandschutzrechtliche Defizite die Nutzung erschweren.

Es stellen sich drei Fragen:

a) Ist das Musikschulgebäude sanierungsfähig?

b) Wie stellt sich eine Sanierung wirtschaftlich im Vergleich zu einem Neubau dar?

c) Welche Gründe sprechen für eine Sanierung, welche für einen Neubau?

Der bauliche Aufwand und das Kosten-Nutzen Verhältnis einer Sanierung kann auf Grundlage des nun vorliegenden Gutachtens beurteilt werden.

2. Sachstand

2.1 Vorhandene Bausubstanz

Die Tübinger Musikschule nutzt ein ehemaliges Schulgebäude an der Frischlinstraße.

Es besteht aus

- dem Altbau an der Wilhelmstraße aus dem Jahre 1949
- dem „Neubau“ an der Frischlinstraße aus dem Jahr 1962
- und dem Provisorium eines Pavillons im Hof.

Im Jahr 2012 wurden Brandschutzmaßnahmen durchgeführt, um die größten Defizite zu beseitigen und einen Weiterbetrieb zu ermöglichen. Weitere größere Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen wurden seit Langem nicht mehr durchgeführt.

Am Gebäude gibt es umfangreiche Schäden im Bereich Statik, Brandschutz, Dach, und an vielen anderen Bauteilen. Auf eine detaillierte Aufzählung wird mit Verweis auf das Gutachten (Anlage 4) und die Vorlage 174/2015 verzichtet. Der Schlagzeugpavillon ist abgängig.

Es besteht aufgrund der statischen, brandschutztechnischen und baulichen Schäden akuter Handlungsbedarf. Ein Weiterbetrieb ist schon jetzt schwierig. Die Bausubstanz nimmt insbesondere durch eindringende Feuchtigkeit weiteren Schaden.

2.2 Bisherige Planung

Das vorliegende Sanierungsgutachten wurde von den beauftragten Architekten und von Fachplanern aller Disziplinen erstellt. Auf Grundlage einer umfassenden Gebäudeuntersuchung wurden Maßnahmen zur Verbesserung der inneren Funktionalität, der Schadstofffreiheit, der Barrierefreiheit, der Sicherung und Stärkung der Bausubstanz, der Raumakustik, der Energieeffizienz und des Brandschutzes ausgearbeitet. Im vorliegenden Gutachten sind die Ergebnisse zusammengefasst. Auf Grundlage dieser Sanierungskonzeption wurden Kosten berechnet, als Vergleich auch für einen Neubau gleichen Raumprogramms.

2.3 Abbruch und Erweiterung

Die durch den Abbruch des baufälligen Schlagzeugpavillons wegfallenden Flächen könnten durch einen Anbau an der Südseite des Saals kompensiert werden. In der heutigen Planung ist dort dann die Früherziehung vorgesehen, die Schlagzeugräume kommen in den „Neubau“ an der Frischlinstraße. Damit könnte, ohne einen zusätzlichen Neubau, das geforderte Raumprogramm abgedeckt werden.

2.4 Bauliche Ertüchtigung

Neben der Beseitigung statischer Defekte würde das Dach erneuert, das Gebäude auf den aktuellen wärmetechnischen Stand gebracht, die Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär, Elektrik) erneuert, in der Aula eine neue Lüftungsanlage installiert und die Akustikzellen im Altbau erneuert.

Der Brandschutz würde auf Grundlage der vorliegenden Protokolle und baurechtlichen Forderungen auf neuesten Stand gebracht. Dies gilt auch für die brandsichere Trassenführung der haustechnischen Installationen und die Bildung von Brandabschnitten.

2.5 Akustik

Die Unterrichtsräume würden, soweit erforderlich, raumakustisch ausgestattet. Die Schlagzeugräume würden durch innere Raumschalen entkoppelt und die neuen Fenster könnten das Gebäude gegen den Verkehrslärm der Wilhelmstraße abschirmen.

Das Foyer ist derzeit sehr hallig und würde im Zuge der Oberflächenbehandlung/Brandschutz-/Statikmaßnahmen akustisch deutlich verbessert.

2.6 Schadstoffbelastung

Im Rahmen der Untersuchungen wurden umfangreiche Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Sanierung würden festgestellte Schadstoffbelastungen lokalisiert und die Quellen (z.B. bestehende Holzwerkstoffe) beseitigt.

2.7 Innere Funktionalität

Die Musikschule könnte durch im Wesentlichen zwei Eingriffe in die Grundrisse auf neuesten Stand gebracht werden: Eine südliche Erweiterung der Aula als Ersatz für das Schlagzeugpavillon und eine neue, teilweise kleinteilige Raumaufteilung der Klassenzimmer im ersten OG. So könnte das Bedarfs-Raumprogramm realisiert werden.

Die Barrierefreiheit kann durch eher untergeordnete Grundrissveränderungen (z. B. Zwischentüren) und den Anbau eines Aufzugs hergestellt werden. Die sanitären Einrichtungen würden ebenfalls barrierefrei hergestellt.

2.8 Energie

Eine besondere Herausforderung ist die bauphysikalische Erneuerung des „Neubaus“. Dabei sollen die wertigen, zeittypischen Gestaltungsdetails erhalten werden. Insbesondere die Fenster, der Eingang und die Kassettendecke im Foyer spielen hierbei eine Rolle.

Die Fenster sollen je nach Zustand wärmetechnisch ertüchtigt oder erneuert werden. Die Fassade des Altbaus würde mit einer außenliegenden Fassadendämmung versehen. Die Fassade des „Neubaus“ soll mit einer Innendämmung versehen werden. So können die o.g. Gestaltungsdetails erhalten werden. Allerdings ist dies mit einem erhöhten Planungsaufwand insbesondere zur Vermeidung von Wärmebrücken verbunden. Im Zuge der dort vorgesehenen Erweiterung soll die Aula wie der Altbau eine außenliegende Wärmedämmung erhalten. Sowohl die aktuelle EnEV als auch die Tü-

binger Energieleitlinie könnten so eingehalten werden. Der spezifische Jahresenergieverbrauch würde sich von derzeit ca. 216 kWh/m²a auf 127 kWh/m²a fast halbieren.

2.9 Kinderhaus

Das im Gebäude integrierte Kinderhaus ist nicht in die Sanierung einbezogen. Sein baulich-konstruktiver Zustand ist aufgrund des jüngeren Baujahrs deutlich besser als der des Hauptgebäudes. Auch die bauphysikalischen Kennwerte machen eine Sanierung noch nicht erforderlich.

2.10 Vergleich zwischen Sanierung und Neubau

Die Sanierungskosten betragen nach derzeitiger Berechnung ca. 4,7 Mio. €. Ein Neubau mit deckungsgleichem Raumprogramm auf einem noch zu bestimmenden Grundstück wurde auf 7 Mio. € berechnet. Hinzu käme der Neubau eines Kinderhauses als Ersatz für das bestehende. Für ein dreigruppiges Kinderhaus ist mit Baukosten in Höhe von 2,1 Mio. € zu rechnen.

Im Einzelnen sprechen für eine Sanierung folgende Vorteile:

- Eingeführter Standort
- vorhandenes Grundstück, gute städtebauliche Einbindung
- gute Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- ausreichend Parkplätze
- Übereinstimmung mit dem Bedarfs-Raumprogramm
- hervorragende Aula
- kein zusätzliches Grundstück erforderlich
- Nutzung der Grauen Energie des Bestandsgebäudes
- positive Kosten-Nutzen Relation
- einfach und schnell umsetzbar, Haushaltsmittel im Finanzplan vorhanden
- dann keine teuren Unterhaltungsmaßnahmen mehr erforderlich
- kein Neubau Kindergarten erforderlich

Für einen Neubau sprechen diese Vorteile:

- neuwertiges, technisch qualitätsvolles und nachhaltiges Gebäude
- optimale räumliche und akustische Verhältnisse
- kompakte Bauweise
- sehr geringer Energieverbrauch
- Integration in andere Nutzungen, z. B. Konzertsaal
- dadurch kulturelle Schwerpunktsetzung möglich
- frei werdende Fläche kann anders genutzt werden, z. B. Wohnungsbau
- keine Interimsunterbringung nötig, keine Störung des Unterrichtsbetriebs

2.11 Architektenleistungen nach VOF

Die Architektenhonorare für eine Sanierung oder für einen Neubau liegen über dem Schwellenwert nach VOF. Die Sanierungsplanung könnte im Rahmen eines europaweiten VOF-Ausschreibungsverfahrens vergeben werden, eine Neubauplanung würde auf Grundlage eines Wettbewerbs vergeben.

3. Vorgehen der Verwaltung

Auf Grundlage des Sanierungskonzepts kann ein Grundsatzbeschluss gefasst werden. Hierzu wird die Verwaltung im Januar 2016 eine Beschlussvorlage ins Gremium einbringen und eine Empfehlung aussprechen. Gegebenenfalls müssten für die Variante Neubau auf Basis dieser Berichtsvorlage weitere Planungsschritte eingeleitet werden, um diese Variante zu konkretisieren.

4. Lösungsvarianten

Keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt 2014 und 2015 sind unter der Haushaltsstelle 2.3330.9450.000-1000 Planungsmittel in Höhe von 300.000 € bereitgestellt. Damit können die weiteren Planungsschritte und ggf. ein VOF-Verfahren bzw. ein Wettbewerb zur Ausschreibung der Architektenleistungen finanziert werden.

Die Gesamtmaßnahme wird auf Baukosten in Höhe von 4.700.000 € geschätzt. Auf der o.g. Haushaltsstelle stehen in den Jahren 2014 bis 2020 ff insgesamt 4.050.000 € zur Verfügung. Im Rahmen einer konkreten Projektplanung müssten weitere Kostenfaktoren wie eine Interimsunterbringung ermittelt und die derzeitigen Finanzmittel verstärkt und an den Projektverlauf angepasst werden.