

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Gesch. Z.: 263000.1001 - 83/

Vorlage 262/2021
Datum 25.11.2021

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Musikschule, Sanierung und Erweiterung; Baubeschluss
Erweiterung**
Bezug: Vorlagen 322/2015, 39/2016, 226/2019, 54, 54a + 54b/2020, 148/2021
Anlagen: 1 - Lagepläne
2 - Grundrisse
3 - Ansichten
4 - Schnitte

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegten Entwurfsplanung zur Erweiterung der Musikschule in Verbindung mit dem Abriss des Altbaus (Bj. 1949) wird zugestimmt (Baubeschluss Erweiterungsbauten).
2. Die Gesamtfinanzierung für Sanierung und Erweiterung wird im Haushalt 2022ff um die zusätzlich notwendigen Mittel in Höhe von 2,16 Mio. Euro verstärkt.

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm								
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bish. bereit-gest.Budget	Plan 2021	VE 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Gesamt-kosten
7.263000.1001.01 Musikschule, Sanierung/ Neubau		EUR						
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-494.064	-425.000	-3.000.000	-4.000.000	-3.300.000	-870.000	-9.089.064
13	Summe Auszahlungen	-494.064	-425.000	-3.000.000	-4.000.000	-3.300.000	-870.000	-9.089.064
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-494.064	-425.000	-3.000.000	-4.000.000	-3.300.000	-870.000	-9.089.064
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-494.064	-425.000	-3.000.000	-4.000.000	-3.300.000	-870.000	-9.089.064

Die finanziellen Mittel für die Maßnahme werden auf dem PSP-Element 7.263000.1001.01 „Musikschule, Sanierung/ Neubau“ bereitgestellt. Die Gesamtkosten von Sanierung und Erweiterung der Musikschule waren in der Vorlage 54/2020 auf insgesamt 9.075.000 Euro beziffert und bisher im HH 2021ff vollständig abgebildet. Mit dieser Beschlussvorlage sind die Mehrkosten in den künftigen Haushaltsjahren zu etatisieren.

Die Kosten entsprechend der jetzt vorgestellten Planung der Sanierung und Erweiterung der Musikschule setzen sich wie folgt zusammen:

	lt. Vorlage 54/2020	aktuell	
Sanierung 62/64 er Jahre Bau (1. BA)	4.715.000 €	5.075.000 €	
Abriss Altbau	200.000 €	350.000 €	
Erweiterung (2. BA)	3.800.000 €	5.085.000 €	
Außenanlage	360.000 €	425.000 €	
Abriss Schlagzeugcontainer	.-	65.000 €	
Interim Schlagzeugcontainer	.-	70.000 €	
Fernwärmeanschluss	.-	50.000 €	
Gesamtkosten	9.075.000 €	11.120.000 €	<i>+ 2.045.000</i>
Zusätzlich: PV-Anlage	.-	115.000 €	
Gesamtkosten einschl. PV-Anlage		11.235.000 €	<i>+ 2.160.000</i>
Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)	.-	-775.000 €	
Netto-Investition		10.460.000 €	<i>+ 1.385.000</i>

Um die Sanierung und Erweiterung der Musikschule abzuschließen ergibt sich in der mittelfristigen Finanzplanung damit ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von rd. 2,16 Mio. Euro, der durch Fördermittel der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG - über die KfW bzw. BAFA) von voraussichtlich 775.000 Euro auf netto 1,385 Mio. reduziert werden kann. Diese Mittel sind derzeit nicht in der Finanzplanung berücksichtigt.

Durch die Ausführung der beiden Obergeschosse des Erweiterungsbaus in Massivbau statt der bisher vorgesehenen Holzkonstruktion könnten noch weitere 230.000 Euro eingespart werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Nach dem Grundsatzbeschluss im Dezember 2020 (Vorlagen 54, 54a + 54b/2020) wurde die Erweiterungsplanung der Musikschule auf Basis der Variante A zur Entwurfsreife vorangetrieben.

Da die Projekte „Neubau Martinskindergarten“ und „Erweiterung Köstlinschule“ damit in direktem Zusammenhang stehen, sollen jetzt deren Planungsbeschlüsse zusammen mit dem Baubeschluss der Musikschul-Erweiterung dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt werden.

2. Sachstand

Aus den Gesprächen zwischen Köstlin- und Musikschule bzgl. möglicher Synergien ergaben sich folgende Einzelaspekte:

- Die räumliche Nähe der Ganztages-Grundschule fördert niederschwellige Übergänge zum Musikschul-Unterricht
- Der große Saal der Musikschule kann von der Köstlinschule für Veranstaltungen bzw. als Aula genutzt werden.
- Grundsätzlich soll eine gemeinsame, optimierte Planung der Außenanlagen stattfinden
- Synergien ergeben sich dabei auf alle Fälle durch die gemeinsame Erschließung und die wechselseitige Nutzung des Innenhofs vor der Musikschule als grünes Klassenzimmers
- Akustische Abschirmung der Musikschule durch den Neubau Köstlinschule

Die parallel mit der Sanierungsplanung des Bestandsgebäudes Bj. 1962/64 weiterentwickelte Planung hat ergeben, dass eine Anbindung des in der Machbarkeitsstudie Variante A.2 (54/2020) abgelösten Erweiterungsbaus für die kleineren Unterrichtsräume mit einem Verbindungsbau im Gartengeschoss sinnvoll ist und im Hinblick auf die innere Organisation der Musikschule große Vorteile bringt. Dieser Erweiterungsbau wird auf Grund des zu realisierenden Raumprogramms, das einschl. der Schlagzeugräume rd. 655 qm Nutzfläche umfasst, 3-geschossig ausgeführt. Die Schlagzeugräume, die die höchsten Anforderungen bzgl. Schallschutz und Akustik stellen, sind im massiv geplanten Erdgeschoss untergebracht, die Unterrichtsräume für Einzel- und Gruppenunterricht in den beiden in Holzkonstruktion vorgesehenen Obergeschossen und im Verbindungsbau. Der im Bezug zum Bestand leicht gedrehte Baukörper erstreckt sich bis an die Wilhelmstrasse und bildet sozusagen das neue „Gesicht“ der Musikschule an dieser Stelle.

Da der bestehende Schlagzeugpavillon auf Grund des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr weiter genutzt werden kann, während der Sanierung des Bestandes keine Ersatzräume zur Verfügung stehen und er sich zudem im Baufeld der geplanten Erweiterung befindet, wird er zeitnah abgerissen und für ca. 2 Jahre durch ein Interimsgebäude ersetzt.

Nach dem Abriss des Altbaus (Bj. 1949), der erst nach dem Auszug des Martinskindergartens erfolgen kann, wird der vollständig aus Holz konstruierte, 2-geschossige neue Verwaltungsbau (Nutzfläche insgesamt 285 qm) als zweiter neuer Baukörper funktional an derselben Stelle an die Foyerbereiche im EG und Gartengeschoss angebunden. Der für die Barrierefreiheit notwendige Aufzug wird in der Anschlussfuge zum Bestandsgebäude integriert.

Die Platzierung der beiden geplanten Erweiterungs- bzw. Ergänzungsbauten führt zu einem möglichst großen Baufenster für eine neue 2-zügige Köstlinschule im südwestlichen Bereich des Musikschul-Grundstücks. Die im Plan (s. Anlage 2) dargestellte Grundrissfigur stellt lediglich einen Nachweis bzw. ein Layout dar um nachzuweisen, dass die notwendigen Flächen untergebracht werden können und auch Pausenhof und die Erschließung i.V. mit der Musikschule funktioniert.

Bei dieser Anordnung entsteht von der Wilhelmstrasse her eine gemeinsame Erschließung der Grundschule und der Musikschule, deren Eingang zum Gartengeschoss auf dieser Ebene liegt. Die Baukörper gliedern die Freibereiche: Eine größere Fläche als Pausenhof für die Schule, eine kleinere als Vorbereich für die Musikschule, die z.B. auch z.T. als gemeinsames „grünes Klassenzimmer“ genutzt werden kann. Der Erweiterungsbau der Musikschule erhält einen zum Hof orientierten, separaten Eingang.

Als nächstes soll die Genehmigungsplanung eingereicht und die Werkplanung begonnen werden. Baubeginn für die Sanierung und den Erweiterungsbau mit den Unterrichtsräumen ist im Herbst/Winter 2022 geplant, ggf. kann mit der Sanierung etwas früher begonnen werden. Die Interimsmaßnahme für den Schlagzeugpavillon soll bereits im 1. Quartal 2022 erstellt und im Anschluss dann der Pavillon abgerissen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den vorgelegten Entwurf mit den Erweiterungsbauten weitgehend in Holzkonstruktion zu realisieren.

Die Architekten haben die Erweiterungsplanung in einer Vorstufe bereits dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und die städtebaulichen und gestalterischen Anregungen (Verschwenkung des Kopfbaus, Freistellung des an der Frischlinstraße bestehenden Saalbaus, Fassadengestaltung) in die jetzt vorgestellte Planung eingearbeitet. Die Genehmigungsfähigkeit bzgl. der Auflagen des Bebauungsplanes wurden mit dem Fachbereich Baurecht im Vorfeld abgestimmt.

Beim größeren Erweiterungsbau nimmt sich der Verbindungsbau deutlich zurück, so dass weiterhin die skulpturale Wirkung des Saalbaus wahrnehmbar ist und der Neubaus sich deutlich davon ablöst. Das bis an die Wilhelmstrasse reichende Gebäude gibt der Musikschule auch an dieser Stelle eine „Adresse“ und macht sie nach außen hin sichtbar.

Der neue Verwaltungsbau dort, wo der Altbau-Flügel abgerissen wurde, befindet sich mit direkter Anbindung an die zentrale Erschließung funktional an der richtigen Stelle.

Das Raumprogramm der Musikschule wird durch die Planung funktional sinnvoll angeordnet und vollständig umgesetzt. Die bei einer Musikschule hohen bauphysikalischen Anforderungen an Schallschutz und Akustik können durch die Neubauten in Gänze erfüllt werden. Um die CO₂-Bilanz zu optimieren, wird vorgeschlagen, die Neubauten weitestgehend in Holzbauweise und mit nachhaltigen Materialien zu erstellen.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Die Erweiterung der Musikschule wird vollständig in Massivbau ausgeführt. Dies führt auf Grund der dafür notwendigen vollständigen Umplanung zu einer Verlängerung der Planungszeit. Zudem ergibt sich gegenüber der bei der überwiegenden Verwendung von Holz optimierten CO₂-Bilanz ein deutliches „Minus“ in diesem Bereich. Dadurch könnten allerdings insgesamt 230.000 Euro eingespart werden.
- 4.2. Der Altbau-Flügel Bj. 1949 wird nicht abgerissen und der Bestand stattdessen komplett saniert. Um für die Musikschule ausreichend Flächen zu bekommen, wird der Martinskindergarten ausgelagert und im westlichen Teil des Grundstückes neu gebaut. Die Köstlinschule muss daher an ihrem bisherigen Standort erweitert werden. Auch bei einer umfassenden Sanierung müssen Abstriche vor allem bei Raumprogramm, Schallschutz und Wärmedämmqualität in Kauf genommen werden, da durch die vorhandenen Konstruktionen hier Grenzen gesetzt sind. Der finanzielle Aufwand bei der Musikschule wird dadurch zwar um rd. 1,5 – 2 Mio. Euro geringer, der Gesamtaufwand aller drei Projekte allerdings nur marginal, da bei der Köstlinschule für Interim und separate Gymnastikhalle rd. 1 – 1,25 Mio. Euro mehr aufgewendet werden müssen.
- 4.3. *Rückfallvariante:* Der Altbau-Flügel Bj. 1949 wird nicht abgerissen und – allerdings lediglich minimal – saniert. Der Martinskindergarten verbleibt im Gebäude, wird allerdings temporär ausgelagert. Die Köstlinschule muss ebenfalls an ihrem bisherigen Standort erweitert werden. Das Raumprogramm der Musikschule muss daher erheblich reduziert werden und bei Schallschutz, Akustik und Wärmedämmung verbleiben noch größere Defizite als bei der Variante 4.2. Auch das Raumprogramm des Martinskindergartens verbleibt auf dem bisherigen, nicht zeitgemäßen Stand. Damit wird das gesteckte Ziel einer auf lange Zeit angelegten Sanierung der Musikschule nicht erreicht. Die nicht durchgeführten Sanierungsmaßnahmen müssen daher in absehbarer Zeit nachgeholt oder der Gebäudeflügel dann doch ersetzt werden.
Der Aufwand bei der Musikschule kann dadurch um rd. 3,5 Mio. Euro reduziert werden. Diese Reduzierung wird jedoch durch den, wie bei der Variante 4.2 entstehenden Mehraufwand bei der Köstlinschule von 1 - 1,25 Mio. Euro in der Gesamtschau aller drei Projekte relativiert.

5. Klimarelevanz

Der Bestandsbau wird – entsprechend der Energieleitlinie - im EnerPHit-Standard, die Erweiterungsbauten passiv und weitestgehend in Holz erstellt. Zudem ist eine PV-Anlage auf den Erweiterungsbauten vorgesehen. Der reine Endenergiebedarf der Musikschule wird dadurch um rd. 45 % (130.000 kWh/a), die CO₂-Emission um 63% (40 to/a) reduziert.

6. Ergänzende Informationen

Diese Vorlage ist nur ein Baustein im Gesamtprojekt. Die Entscheidung ist im Zusammenhang mit Neubau Köstlinschule und Gymnastikhalle (263/2021) und dem Neubau Martinskindergarten (264/2021) zu treffen.

Es wird deutlich, dass das Gesamtvolumen aller Bausteine die aktuellen Haushaltsansätze übersteigen wird. Auch deshalb hat die Verwaltung die Gesamtstrategie bis in Details wiederholt hinterfragt und Alternativen überprüft. Wie auch in den beiden anderen Vorlagen beschrieben, hält die Verwaltung das vorliegende Gesamt-Konzept für sinnvoll, wirtschaftlich und tragfähig.

Die Entscheidung, aus dem Projekt auszusteigen, kann dennoch jetzt noch getroffen werden. Insbesondere mit dem jetzt vorgelegten Baubeschluss zur Erweiterung der Musikschule wird der Gesamtprozess der baulichen Erneuerung der betroffenen Gebäude auf Grundlage der Neuordnung der Grundstücksnutzungen jedoch unumkehrbar. Insofern hängen alle drei zu treffenden Beschlüsse direkt zusammen.