

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

Vorlage 525a/2022
Datum 25.10.2022

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Sanierung Epplehaus**

Bezug: Vorlagen 525/2022, 547/2020, 548/2019, 532a/2019

Anlagen:

Zusammenfassung:

Wie in Vorlage 532a/2019 dargestellt ist der bauliche Zustand des Epplehauses alters- und nutzungsbedingt schlecht. Im Rahmen der Gebäudeunterhaltung wurden und werden regelmäßig die wichtigsten Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, eine Substanzverbesserung ist damit jedoch nicht verbunden. Substanzverbessernde Maßnahmen wie Barrierefreiheit, energetische Verbesserungen oder die Erneuerung der sanitären Einrichtungen wären erhebliche Eingriffe. Diese könnten erst auf Grundlage einer Projektplanung konkretisiert und mit Kosten und Zeitplänen hinterlegt werden. Eine Entscheidung zur Realisierung dieser Maßnahmen kann dann getroffen werden. Die notwendigen Finanzmittel sind zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen

Planungsmittel in Höhe von 30.000 € für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes in einem der Folgejahre. Verlässliche Angaben zum finanziellen Gesamtumfang sind erst danach möglich.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der bauliche Zustand des Epplehauses und die Frage der Barrierefreiheit sind regelmäßig Inhalt von Anträgen aus den Fraktionen. Auch die Nutzer selber wünschen sich Verbesserungen.

2. Sachstand

Der sanierungswürdige bauliche Zustand des Epplehauses ist bekannt. Er ist vor allem baulich- und altersbedingt aber auch Folge einer intensiven öffentlichen und jugendlichen Nutzung und Gestaltung der Räume. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz nach §2 DSchG.

Die fehlende Barrierefreiheit ist gerade bei einem Haus der Jugendarbeit, in dem der Zugang unbeschränkt und für alle möglich sein sollte, ein Nutzungshemmnis. Derzeit sind Behinderte im Rollstuhl vom Zugang auch aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse auf nahezu allen Geschossen ausgeschlossen.

Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht heutigem Standard, wenngleich energetische Verbesserungen laufend gemacht wurden. Die Fassade West wurde neu aufgebaut und wieder bemalt. Die Fenster wurden komplett erneuert und haben eine recht gute Dämmwirkung. Die Wärmeerzeugung der Heizungsanlage wurde von mehreren einzelnen Gasthermen auf einen zentralen Fernwärmeanschluss umgebaut.

Der Brandschutz wurde auf Stand gebracht und ist Bestandteil der Betriebserlaubnis. Um den konkreten Status zu ermitteln wäre eine Überprüfung mittels Brandverhütungsschau sinnvoll. Das Massivholzparkett im Saal wurde erneuert. Weitere Maßnahmen wurden in Absprache mit den Nutzern durchgeführt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Im Rahmen einer Begehung mit Verwaltung und Nutzern wurde das Epplehaus in Augenschein genommen. Auf Grundlage der Erkenntnisse sind folgende weitere Schritte angedacht:

3.1 Gebäudesanierung im Rahmen der Unterhaltung

Im Rahmen der regelhaften Gebäudeunterhaltung soll in den kommenden Jahren Folgendes erledigt werden:

- Außenanstrich der Fenster und Revision der Beschlagstechnik
- Renovierung der Klapppläden
- Herstellen eines mit Rollstuhl befahrbaren Vorplatzes mit barrierefreiem Zugang zum UG (Fachbereich Tiefbau)
- Erneuerung der Küche Saal
- Malerarbeiten, wo gewünscht

3.2 Sanierungsmaßnahmen

Grundsätzliche Verbesserungen wären nur mit Eingriffen in die Bausubstanz möglich. Folgende Sanierungsmaßnahmen wären erforderlich, um die Barrierefreiheit herzustellen und Zustand des Gebäudes nachhaltig zu verbessern:

- Erneuerung des Dachstuhls mit Einbau einer integrierten Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung
- Erneuerung der sanitären Anlagen auf allen Geschossen einschließlich Erneuerung des gesamten Leitungsnetzes
- Anbau eines Aufzugs, Neubau der Fluchttreppe, Einbau eines barrierefreien WCs
- Einbau eines Selbstfahrer-Lifts im UG zur barrierefreien Erschließung der Disco
- Erneuerung von Türen und Eingängen
- Revision der Elektroanlage nach Bedarf
- Fassadenrenovierung unter Beibehaltung der Bemalung

Diese Maßnahmen könnten ergänzt werden über nutzungsspezifische Verbesserungen. Die Durchführung wäre auf Grundlage einer eingehenden Gebäudeplanung möglich und müsste im Finanzhaushalt mit einer entsprechenden Planungsrate in Höhe von 30.000 € anfinanziert werden. Die Verwaltung geht ganz grob davon aus, dass sich die Kosten des o. g. Maßnahmenbündels im unteren siebenstelligen Bereich bewegen.

Eine Realisierung müsste sich an den Prioritäten der laufenden Projekte orientieren. Die Verwaltung geht nach heutigem Stand davon aus, dass ohne eine Verschiebung von heutigen Prioritäten ein Baubeginn in 2027 möglich wäre. Ein früherer Beginn müsste im Rahmen der Prioritäten- und Haushaltsdiskussion entschieden werden.

Eine derartige Maßnahme muss gut mit den Nutzern und der Fachabteilung Jugend abgestimmt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass für eine Durchführung das Epplehaus für mindestens 1 Jahr aus der Nutzung genommen werden müsste. Auch hält es die Verwaltung für erforderlich, mit den Nutzern eine Diskussion über eine Überarbeitung der Hausordnung zu führen um damit die Nachhaltigkeit von baulichen Maßnahmen sicher zu stellen (z. B. keine Tags auf Betriebseinrichtungen wie Aufzug, Küchen usw.).

4. Lösungsvarianten

Die Unterhaltungsmaßnahmen unter 3.1 werden im Rahmen der Gebäudeunterhaltung durchgeführt und sind damit gesetzt.

Sollten die Sanierungsmaßnahmen unter 3.2 nicht zur Diskussion gestellt werden, benötigt die Verwaltung keine Planungsmittel für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes (30.000 €).

5. Klimarelevanz

Die Sanierungsmaßnahmen unter 3.2 erzielen insbesondere durch die Eigenstromversorgung einen positiven Effekt auf die CO₂-Emissionen.

