

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Andreas Haas, Telefon: 07071-204-2265

Gesch. Z.: 8/81/

Vorlage

200/2013

Datum

06.05.2013

Beschlussvorlagezur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**zur Behandlung im **Gemeinderat**zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**

Betreff: **Kunsthalle, Sanierungsmaßnahmen - Baubeschluss****Bezug:** Vorlage 71/2013**Anlagen: 2** Anlage 1 Grundriss Kunsthalle
 Anlage 2 Kostenberechnung Bauabschnitt 1

Beschlussantrag:

Die in der Kunsthalle vorhandenen baulichen Mängel werden auf Grundlage des ausgearbeiteten Sanierungskonzepts beseitigt. Über den Bauabschnitt 2 wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Baubeschluss gefasst.

Das bisher für die Planung verantwortliche Architekturbüro Klar+Wurst Architekten, Tübingen und die sonstigen planenden Fachbüros werden für die Umsetzung der Maßnahme mit den weiteren Leistungsphasen nach HOAI beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr 2013	Folgebj.:
Investitionskosten:	775.000 €	550.000 €	225.000 €
Bei HHStelle 1.8800.5009.200 veranschlagt:	775.000 €	550.000 €	225.000 €
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Beseitigung vorhandener Mängel.

Herstellung der Barrierefreiheit und der notwendigen Fluchtwege.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung:

Die Universitätsstadt Tübingen ist gemäß Stiftungsvertrag und Satzung seit 1971 zur baulichen Instandhaltung der Kunsthalle verpflichtet. Das Gebäude befindet sich in einigen Bereichen in einem unbefriedigenden Zustand. Insbesondere Defizite bei der Barrierefreiheit und abtropfendes Wasser aus den Sheddächern machen eine Sanierung in Teilen erforderlich. Die Fluchtwege sind nicht ausreichend. Für die bauliche Sanierung sind nun die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

2. Sachstand

Die 1969 erbaute Kunsthalle ist nach über 40 Jahren fast durchgehenden Betriebs sanierungsbedürftig. Neben technischen Problemen ist auch das optische Erscheinungsbild in die Jahre gekommen und bedarf einer Auffrischung. Seit Jahren auftretender Wassereinbruch in einem Teil der Ausstellungsräume ist eine nicht mehr hinnehmbare Gefahr für die Sicherheit der Kunstwerke und der Besucher. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

2.1 Barrierefreiheit

Die fünf Ausstellungshallen liegen auf unterschiedlichen Niveaus und sind über Differenztreppen vom Eingang her erschlossen. Die eingebauten Lifte sind nicht mehr betriebs sicher und teilweise defekt. Außerdem sind sie nicht für Selbstfahrer zugelassen. Sie sollen erneuert werden. Zwischen der Eingangsebene und der großen Halle wird ein Aufzug eingebaut. Dieser erschließt auch das Literaturcafé im Souterrain.

2.2 WC und Garderobe

WC und Garderobe sind noch im bauzeitlichen Zustand und müssen aus technischen und hygienischen Gründen erneuert werden. Die später eingebaute Behinderten-Toilette hat nicht die nach DIN erforderlichen Maße und muss vergrößert werden. Die Garderobe soll ein optisch ansprechendes Entree zur Kunsthalle bilden.

2.3 Fußböden

Die Fußböden in den Ausstellungshallen sind abgängig. Sie können in gleicher Art und ohne größere Eingriffe in den Untergrund erneuert werden. Der Kunststeinboden im Foyer und auf den Treppen wird durch den Einbau des Aufzugs stark in Mitleidenschaft gezogen. Auch ist seine optische Qualität zwar ein Zeitzeugnis, insgesamt aber unbefriedigend. Er soll in gleicher Form wie die Böden in den Ausstellungsbereichen überarbeitet werden. Die zukünftige Einheitlichkeit aller Böden wird auch von der Kunsthalle begrüßt. Der Fußboden der von der Dachsanierung betroffenen Räume wird erst nach der Dachsanierung überarbeitet (siehe Absatz 2.7).

2.4 Beleuchtung

Die Beleuchtung in Eingang, Foyer, WCs und Garderobe soll in einfacher Art in LED-Technik erneuert werden.

2.5 Straßenzugang

Der Zugang vom Gehweg und den Parkplätzen soll erneuert werden. Insbesondere sollen durch eine attraktive Beleuchtung und durch gestaltete Vitrinen die nötige Beleuchtungsstärke und eine höhere Aufmerksamkeit erreicht werden. Für die Außenfläche des Literaturcafé sollen Bodenhülsen für größere Schirme fest installiert werden.

2.6 Fluchtwege

Derzeit ist für die Ausstellungsräume der baurechtlich erforderliche zweite Fluchtweg nicht vorhanden. Im rückwärtigen Bereich ist deshalb ein neuer Notausgang geplant. Er wird so ausgestattet, dass Exponate nicht gefährdet werden.

2.7 Dächer

Das Dach der großen Halle ist ohne Schadensbefund. Die erst 1997 erneuerten Sheddächer auf den kleinen Hallen sind erheblich schadhaft. Diese Konstruktion ist wegen der zahlreichen Wärmebrücken bauphysikalisch nicht zu halten, da sie eine latente Gefahr für die Kunst und die Besucher darstellt. Im besonders kalten Winter 2011/12 ist so viel Tauwasser angefallen, dass neben großen Wasseransammlungen auf den Fußböden auch durchfeuchtete Wandverkleidungen in einen Ausstellungsraum gefallen sind. Es war ein Glück, dass weder Menschen noch Kunstwerke getroffen wurden. Neben den Wärmebrücken, an denen sich das Kondenswasser bildet, ist auch die nicht klimatisierte Zone zwischen Dachhaut und Lichtdecke problematisch. Für die Dächer wird derzeit ein Sanierungskonzept entwickelt, mit dessen Hilfe diese Schwachstellen beseitigt werden sollen. Dabei werden auch haftungsrechtliche Fragen (Gewährleistung) überprüft. In der Sitzung wird über den aktuellen Stand der Verhandlungen berichtet.

2.8 Bauabschnitte

Die Maßnahmen müssen mit dem Ausstellungsbetrieb abgestimmt werden. Die Ausstellung zum Tübinger Vertrag ist vom 08. März bis 31. August 2014 terminiert. Die Sanierung der Dächer (siehe Absatz 2.7) ist in diesem Zeitfenster nicht möglich, da vor allem der Planungsvorlauf hierfür zu knapp bemessen ist. Diese Maßnahme muss in einem zweiten Bauabschnitt ab September 2014 durchgeführt werden. Hierzu wird ein separater Baubeschluss gefasst.

2.9 Literaturcafé

Die lange Schließzeit der Kunsthalle wegen der Sanierungsmaßnahmen (1. und 2. Bauabschnitt) stellt für das Literaturcafé eine erhebliche betriebliche Beeinträchtigung dar. Schon in den zurückliegenden Jahren waren die Schließzeiten der Kunsthalle mit deutlichen Umsatzeinbußen verbunden. Die Pächter des Literaturcafés haben sich entschieden dieses geschäftliche Risiko nicht zu tragen. Die Verwaltung verhandelt deshalb mit den Pächtern des Literaturcafés über einen Auflösungsvertrag verbunden mit Ausgleichszahlungen für das von den Pächtern eingebrachte Inventar. Im Gespräch ist derzeit auch die Übernahme eines vergleichbaren gastronomischen Betriebs in Tübingen. Sobald hier weitere Details feststehen wird die Verwaltung hierüber berichten.

Wie mit den Räumlichkeiten des Literaturcafés nach den Sanierungen umgegangen wird, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden. Denkbar ist eine erneute Verpachtung oder der Betrieb durch die Kunsthalle selber.

3. Vorschlag der Verwaltung:

Der 1. Bauabschnitt soll zwischen Juli 2013 und März 2014 durchgeführt werden. Der 2. Bauabschnitt wird geplant und dem Gemeinderat im Winter 2013 zur Entscheidung vorgelegt. Das Baugesuch für beide Bauabschnitte ist eingereicht.
Die Gesamtmaßnahme wird mit der Kunsthalle detailliert abgestimmt.

4. Lösungsvarianten:

4.1 Die Sanierungsmaßnahme wird nicht durchgeführt.

4.2 Die Sanierungsmaßnahme wird zu einem späteren Zeitpunkt in nur einem Bauabschnitt durchgeführt. Dies wäre mit dem Nachteil verbunden, dass das in diesem Jahr zur Verfügung stehende Zeitfenster nicht genutzt werden könnte.

5. Finanzielle Auswirkung:

Die Kostenberechnung für den 1. Bauabschnitt beläuft sich auf 775.000 € (Sanierungsschritte 2.1 bis 2.6). Sie ist als Maßnahme der Gebäudeunterhaltung im Sammelnachweis 2 finanziert und in den Jahren 2013 und 2014 als Einzelmaßnahme eingeplant (siehe Vorlage 72/2013). Nach heutiger Planung muss davon ausgegangen werden, dass der zweite Bauabschnitt Kosten in Höhe von etwa 1 Mio € verursacht. Genauere Kosten können mit dem Bauabschluss zum 2. Bauabschnitt genannt werden.

6. Anlagen:

Anlage 1: Grundriss Kunsthalle

Anlage 2: Kostenberechnung Bauabschnitt 1