

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Andreas Haas, Telefon: 07071-204-2265 Telefon: 07071-204-2265

Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage

177/2015

Datum

25.06.2015

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

Betreff: **Sanierung und Erweiterung Kunsthalle: Baubeschluss unter Vorbehalt****Bezug:** 71/2013, 200/2013, 154/2014**Anlagen:** 1 Pläne
2 Kosten Sanierung
3 Kosten Erweiterung
4 Baubeschreibung Erweiterung

Beschlussantrag:

1. Der zweite Bauabschnitt der Sanierung des Bestandsgebäudes der Kunsthalle wird auf Grundlage der vorliegenden Planung und Kostenberechnung zur Ausführung freigegeben.
2. Die Erweiterung der Kunsthalle (Depot und Ausstellungsbereich) wird auf Grundlage der vorliegenden Planung und Kostenberechnung zur Ausführung freigegeben.
3. Die an der Planung beteiligten Architekten und Fachplaner werden mit den weiteren Leistungsphasen 4 (Baugesuchsplanung) bis 9 (Dokumentation) nach HOAI beauftragt.
4. Der Beschluss zu „2. Erweiterung“ erfolgt vorbehaltlich der notariellen Beurkundung des zwischen der Universitätsstadt Tübingen einerseits und der Stifterfamilie Zundel und Stiftung Kunsthalle andererseits abgestimmten Vertrages.
5. Die für die Maßnahmen erforderlichen Haushaltsmittel werden 2016 zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen		Veranschlagt 2015	Veranschlagt 2016
Investitionskosten 2. BA, HHSt. 2.3210.9400.000-1000	2.298.000 €	1.700.000 €	-,-
Investitionskosten Erweiterung	1.160.000 €	-,-	1.200.000 €
Einnahmen/Spenden			1.200.000 €
Ergänzende Finanzierung 2. BA	598.000 €		

Ziel:

Fortsetzung der Sanierungsmaßnahme an der Kunsthalle und Erweiterung der Depot- und Ausstellungsflächen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Sanierung der Kunsthalle ist in zwei Bauabschnitte gegliedert. Der erste Bauabschnitt wurde 2013/2014 durchgeführt und ist abgeschlossen. Die Planung und Kostenberechnung des zweiten Bauabschnittes der Sanierung wurde inzwischen erstellt. Die Maßnahme soll in 2016 durchgeführt werden.

Da die Kunsthalle im Mai 2014 Erweiterungsbedarf angemeldet hat wurde die Gesamtplanung hierauf umgestellt und der zweite Bauabschnitt der Sanierung zusammen mit einer Erweiterung geplant..

Auf Grundlage der vorliegenden Planung und Kostenberechnung müssen zur Durchführung dieser Maßnahmen die erforderlichen Beschlüsse gefasst werden.

2. Sachstand

2.1 Bisher durchgeführte Sanierungsmaßnahme (1. BA)

In einem ersten Bauabschnitt wurden seit 2013 unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Herstellung der Barrierefreiheit im gesamten Gebäude
- Erneuerung von WCs und Garderobe
- Brandschutzmaßnahmen
- Teilerneuerung der Fussböden
- Erneuerung der Beleuchtung im Foyer
- Beginn des Neuaufbaus der Elektrischen Anlagen
- Erneuerung der Freifläche zwischen Straße und Eingang

Die Maßnahmen sind abgeschlossen und abgerechnet. Insbesondere die deutliche Aufwer-

tung des Foyers, der Garderoben und der WCs haben sich 2014 bei der Ausstellung „1514 Macht Gewalt Freiheit“ sehr bewährt.

Die Gesamtkosten des 1. Bauabschnitts belaufen sich auf **830.387 €**.

2.2 Zweiter Bauabschnitt der Sanierung (2. BA)

In Vorlage 200/2013 ist die Gesamtsanierung beschrieben. Folgende Maßnahmen sind im zweiten Bauabschnitt unter anderem durchzuführen:

- Erneuerung der Dächer

Die Dächer der drei östlichen Ausstellungskabinette und des nördlichen Raumes haben erhebliche bauphysikalische Probleme. In den Zwischendecken bilden sich bei tiefen Außentemperaturen an kalten Bauteilen größere Mengen an Tauwasser, das unkontrolliert nach innen abtropft, in die Baukonstruktion eindringt, die Wandkonstruktion angreift und teilweise schon zur Ablösung größerer Wandteile geführt hat. Nur durch Zufall gab es dabei keine Schäden an Exponaten. Bisher wurde dieses Risiko dadurch minimiert, dass die Klimaanlage ununterbrochen auf höchster Leistungsstufe betrieben wurde, um einen Großteil des Tauwassers dadurch abzutransportieren. Die Energiekosten sind entsprechend hoch.

Diese konstruktionsbedingten Schwach- und Gefahrenstellen können aufgrund ihrer Vielzahl und ihrer geometrischen Durchdringung nicht wirksam saniert werden. Nur durch die Erneuerung der Dächer und damit dem Ausbau aller Wärmebrücken können sie beseitigt werden.

- Erneuerung der Wandschalen

Wegen ihres bauzeitlichen Alters und der langjährigen Belastung mit Tauwasser aus der Decke sind die Wandschalen deutlich in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Auslässe der Lüftungsanlage sind verrostet, die Unterkonstruktion der Wandschalen ist nicht mehr tragfähig, die Optik deutlich veraltet. Die Erneuerung der Wandschalen ermöglicht darüber hinaus die Umsetzung eines effizienten und wirtschaftlichen Lüftungskonzepts.

- Erneuerung der Beleuchtung

Die Beleuchtung ist technisch und von ihrer Lichtqualität nicht in der Lage, die Ausstellungsobjekte in guter Qualität auszuleuchten. Insbesondere die schlechte Farbwiedergabe und die Kontrastschwäche verfälschen die Kunstwerke oft deutlich. Die Beleuchtung soll erneuert und auf LED-Technik umgestellt werden.

- Erneuerung der Böden

Die im Foyer erneuerten Bodenbeläge haben sich sehr bewährt. Die Böden in den Ausstellungshallen sollen in gleicher Art erneuert werden.

- Erneuerung von Heizung und Lüftung

Das Lüftungs- und Heizungskonzept soll insgesamt unter Qualitätskriterien (Anforderungen von Seiten der eingelagerten Kunstwerke, Energieverbrauch, bedarfsgerechte Steuerung, Geräuschentwicklung) optimiert werden. Beispielsweise soll die Lüftung auf die sog. Quelllüftung umgestellt werden. Die einzelnen Räume können damit bedarfsgerecht und je nach Anforderung angesteuert werden bei deutlich reduzierter Luftgeschwindigkeit, geringerem Geräuschpegel und weniger Energieverbrauch.

- Neuaufbau der Elektrischen Anlagen

Die elektrischen Verteiler und sonstigen Komponenten sind nicht mehr betriebssicher. Der TÜV erteilt keine Betriebserlaubnis mehr. Die Hauptkomponenten, alle Trassen und Leitun-

gen und die Unterverteiler müssen erneuert werden. Die Schaltanlagen müssen in einen abgeschlossenen feuergeschützten Raum verlegt werden.

- Brandschutzmaßnahmen

Das Brandschutzkonzept soll im 2. Bauabschnitt durch einen weiteren Ausgang für den 2. Fluchtweg und weitere Brandschutzeinrichtungen vollends umgesetzt werden. Im Rahmen des Neuaufbaus der Elektrik können die Durchlässe, die Trassen und die Bauteile den Anforderungen entsprechend ausgelegt werden. Eingebaut werden darüber hinaus eine neue Brandmeldeanlage, eine neue Einbruchmeldeanlage und eine bisher nicht vorhandene Brandabschottung des Lastenaufzugs.

Die Kosten des 2. Bauabschnitts belaufen sich auf 2.298.000 €.

2.3 Erweiterung

Die Kunsthalle hat im Mai 2014 Erweiterungsbedarf gemeldet. Die Depot- und Nebenflächen im Untergeschoss reichen schon lange nicht mehr aus und sind durch die baulichen Veränderungen (Brandschutzmaßnahmen, Einbau von technischen Anlagen, baurechtliche Auflagen) weiter reduziert worden. Darüber hinaus ist die Erweiterung des eingelagerten Kunstbestands geplant und eine Verbesserung der allgemeinen Lagerbedingungen hierfür erforderlich.

Auf der Ebene der oberen Ausstellungsräume bietet sich aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen eine Erweiterung der bestehenden Ausstellungsflächen ebenfalls in gleicher Größe wie die Depotenerweiterung im Untergeschoss an. Die Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme ist gegeben.

Die Stiftung Kunsthalle und die Familie Zundel sind bereit, die Kosten für diese Erweiterung zu tragen. Auf Grundlage erster Kostenabschätzungen wurde ein Maximalbetrag von 1.2 Mio fest zugesagt. Dieser Betrag konnte in den weiterführenden Planungen für die Erweiterung bestätigt werden: Die aktuelle Kostenberechnung liegt bei 1.160.000 €. Mit den Stiftern wurden geeignete Methoden zur Kostenkontrolle vereinbart bis hin zur Reduzierung der Größe des Baukörpers, damit der vereinbarte Kostenrahmen eingehalten werden kann.

2.3.1 Vertragliche Vereinbarung Erweiterung

Die Finanzierung der Erweiterung wird von der Familie Zundel und der Kunsthallenstiftung sicher gestellt. Die hierfür erforderlichen vertraglichen Regelungen wurden zwischen der Verwaltung und den Stiftern verhandelt und in einem Vertragsentwurf zusammengefasst.

Die wesentlichen Inhalte sind:

- Die Stadt erweitert das Gebäude der Kunsthalle auf Grundlage der dieser Vorlage zugrunde liegenden Plänen.
- Die Stifter tragen alle Kosten der Erweiterung.
- Die Stadt ist und bleibt Eigentümerin des Grundstücks.
- Die Stadt wird Eigentümerin des Gebäudes.
- Die Nutzung der Erweiterung erfolgt nur zu satzungsgemäßen Zwecken.
- Die Betriebs-, Personal- und Sachkosten der Erweiterung übernimmt die Stiftung.
- Die Unterhaltung der Erweiterung erfolgt durch die Stadt.

Der Baubeschluss zur Erweiterung erfolgt unter dem Vorbehalt der notariellen Beurkundung

des zwischen der Stadt und den Stiftern vereinbarten Schenkungsvertrags. Der Vertrag wird mit Vorlage 257/2015 im Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss am 13.07.2015 vorberaten und gemeinsam mit dem Baubeschluss am 27.07.2015 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

2.4 Zeitliche und bauliche Zusammenhänge

Die große Schnittmenge aus Sanierung und Erweiterung macht eine integrale Planung und Umsetzung des Gesamtvorhabens erforderlich. Eine Erweiterung erst nach Abschluss der Sanierung würde zu erheblichen Mehrkosten führen und insbesondere eine wirtschaftliche Konzeption der haustechnischen Anlagen verunmöglichen.

Die Sanierungsmaßnahme könnte theoretisch auch ohne die Erweiterung umgesetzt werden. Nachdem bisher beide Maßnahmen aus wirtschaftlichen und technischen Gründen im Verbund geplant wurde, müsste das erreichte Planungsergebnis dahingehend umgearbeitet werden.

Durch die integrale Planung und eine ebensolche bauliche Ausführung wird ein stimmiges Gesamtkonzept, ein durchgängiger Brandschutz, eine einheitliche technische Ausstattung und insgesamt eine technische und gestalterische Einheit erreicht. Die bauliche Umsetzung in einem Zuge vermeidet heute Eingriffe und bauliche Maßnahmen, die bei einer späteren Erweiterung wieder abgerissen werden müssten.

2.5 Bauzeit

Die zurückliegenden Monate wurden für fundierte Gebäudeuntersuchungen, die Zusammenführung der Sanierungs- mit der Erweiterungsplanung, die Erarbeitung baugesuchsreifer Pläne, die Kostenermittlung zusammen mit den Fachingenieuren und die Verhandlungen mit den Stiftern genutzt. Nach dem Baubeschluss soll innerhalb der weiteren Planungsphasen ein detaillierter Bauzeitenplan ausgearbeitet werden. Die Verwaltung geht von einem möglichen Baubeginn im Winter 2015/16 und einer elfmonatigen Bauzeit aus.

2.6 Kosten und Kostensicherheit

Die Baukosten beider Maßnahmen wurden getrennt ermittelt und werden über die gesamte Maßnahme getrennt geführt. Die im Bereich der technischen Anlagen erforderlichen Maßnahmen (die technischen Aggregate befinden sich fast ausschließlich im Bestandsgebäude) werden anteilig beiden Maßnahmen zugerechnet. Ebenso werden die Honorarkosten und andere übergreifende Kosten konkret auf beide Maßnahmen heruntergebrochen.

Erweiterung: Die Kostenberechnung der Erweiterung liegt bei 1.160.000 € und damit innerhalb der Vereinbarungen. Als Obergrenze wurden zwischen den Stiftern und der Stadt 1.200.000 € vereinbart. Da der Anbau ein relativ einfacher Baukörper ist, der Anschluss an das Bestandsgebäude keine größeren technischen Anforderungen an die Baukonstruktion stellt und kaum eigene technische Anlagen erforderlich sind ist eine hohe Kostensicherheit erreichbar. Sollten die Ausschreibungsergebnisse zu einem Gesamtergebnis außerhalb des Kostenrahmens führen, müsste das Gebäudevolumen reduziert werden.

Sanierung: Die Kosten der Sanierung 2. BA haben sich im Vergleich zur bisherigen groben Kostenschätzung (Vorlage 154/2014) durch die konkreten Planungen und insbesondere durch sicherheitstechnische Auflagen erhöht. Alleine die vom TÜV geforderten baulichen

Veränderungen an den technischen Anlagen belaufen sich fast 200.000 €. Die Kostenberechnung der Sanierungsmaßnahme 2. BA liegt bei 2.298.000 €. Eingepreist ist die konjunkturelle Kostensteigerung, die mit bis zu 10% insbesondere in Tübingen weit über der Steigerungsrate der allgemeinen Lebenshaltungskosten liegt.

2.7 Sanierung: Einsparpotentiale und Sponsoring

Die Sanierungskosten basieren auf dem Ausbaustandard des 1. BA und umfassen außer dem Café alle bisher nicht sanierten Räume. Ohne Folge-Mehrkosten können Bereiche aus dem Bauprogramm genommen werden. Für die Erneuerung der Wandschalen, Beleuchtung und Böden des großen Ausstellungsraums sind bis zu 507.000 € eingeplant. Es wäre technisch ohne Mehraufwand möglich, einen Teil dieser Arbeiten zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen. Von Nachteil wäre bei diesem Vorgehen sicherlich der unterschiedliche Ausbaustandard in den Räumen und in späteren Jahren zur nachträglichen Durchführung der Maßnahmen eine weitere Schließzeit der Kunsthalle.

Die konkreten Einsparszenarien sind unter Absatz 4.2 dieser Vorlage beschrieben.

Die Sanierung wird sich insgesamt sehr positiv auf die Verbrauchskosten auswirken. Rechnersich lässt sich ein Einsparpotential von bis zu 45.000 € pro Jahr ermitteln. Die mit der Kunsthalle vereinbarten zulässigen Temperatur- und Feuchteabweichungen tragen wesentlich zu diesem Effekt bei.

Die Stifter konnten im Bereich der technischen Ausstattung (Brandmeldeanlage, Einbruchmeldeanlage, Lüftungs- und Klimasteuerung) einen Sponsor auftun, der bereit ist, gegen Spendenquittung der Stiftung diese Sachmittel in erheblichem fünfstelligen Gegenwert zur Verfügung zu stellen. Die städtischen Kosten werden um diesen Wert reduziert. Die Verhandlungen über den konkreten Umfang und das Verfahren sind noch in Gange.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der 2. Bauabschnitt der Sanierung und die Erweiterung werden auf Grundlage der erarbeiteten Planung durchgeführt. Nach dem vorbehaltlichen Baubeschluss wird der Vertrag zwischen der Stadt und den Stiftern notariell beurkundet. Weitere Planungsaufträge werden erst danach erteilt, ebenso werden Ausschreibungen und Vergaben erst nach Ratifizierung des Vertrages durchgeführt. Um die Finanzierung der Sanierung sicher zu stellen werden im Haushalt 2016 ergänzende Finanzmittel bereitgestellt. Die Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Kunsthalle durchgeführt.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Die Erweiterung der Kunsthalle wird nicht durchgeführt. Der Baubeschluss wird nur für den 2. Bauabschnitt der Sanierung getroffen. Die Planung wird hierfür umgearbeitet. Die dafür erforderlichen Planungsmittel werden über die reinen Baukosten hinaus zur Verfügung gestellt.
- 4.2. Die Sanierung wird mit den unter 2.7 genannten Einsparpotentialen durchgeführt. Dafür gibt es 3 mögliche Stufen:

1. Wegfall der Maßnahmen im Großen Saal mit Ausnahme der Lüftung (Wandschalen, Heiz-Kühl-Decke, Beleuchtung, Bodenbelagssanierung).
Mögliche Einsparung brutto: 303.000 Euro.
2. Wegfall der Maßnahmen im Großen Saal (Wandschalen, Heiz-Kühl-Decke, Beleuchtung, Bodenbelagssanierung, einschl. Lüftung).
Mögliche Einsparung brutto: 363.000 Euro.
3. Wegfall aller Maßnahmen, die nicht im Zusammenhang mit der Dachsanierung und Wiederherstellung der Betriebssicherheit stehen (Wandschalen, Heiz-Kühl-Decke, Beleuchtung und Lüftung im Großen Saal, Bodenbelagssanierung, neue Schienensysteme und Strahler in allen Sälen).
Mögliche Einsparung brutto: 507.000 Euro

5. Finanzielle Auswirkung

5.1 Sanierung zweiter Bauabschnitt

Die Sanierungskosten des 2. BA belaufen sich laut Kostenberechnung auf 2.298.000 €. Im Haushalt 2015 sind 1.700.000 € eingestellt. Damit besteht ein ergänzender Finanzierungsbedarf in Höhe von 598.000 €, der im Jahr 2016 zur Verfügung gestellt werden muss. Durch das in 2.7 angesprochene Sponsoring eines Dritten würde sich diese Summe noch reduzieren. Die Verwaltung wird das Gremium über den Stand der Verhandlungen informieren.

5.2 Erweiterung

Die Sanierungskosten der Erweiterung belaufen sich auf 1.160.000 €. Im Haushalt 2015 stehen für das Jahr 2016 1.200.000 € zur Verfügung. Der gleiche Betrag ist als Einnahme durch die Stifter etatisiert. Die mit der Erweiterung verbundenen Betriebs- und Unterhaltskosten werden von der Kunsthallenstiftung übernommen und jährlich abgerechnet.

6. Anlagen

- 1 Pläne
- 2 Kosten Sanierung 2. BA
- 3 Kosten Erweiterung
- 4 Baubeschreibung Erweiterung