

Universitätsstadt Tübingen
Stadsanierungsamt
Cord Soehlke, Telefon: 07071-935111
Gesch. Z.: 62/soe

Vorlage 389/07
Datum 08.10.2007

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

zur Kenntnis im:

Betreff: Volkshochschule - Sachstand Sanierung

Bezug: ---

Anlagen: 1 Stellungnahme der VHS vom 29.8.07

Zusammenfassung:

Mit dieser Vorlage wird ein Zwischenbericht zur Dachsanierung der VHS vorgelegt. Nach Prüfung mehrerer Varianten hat die Stadtverwaltung ein Modell für eine Mischfinanzierung entwickelt, dessen finanziellen Auswirkungen für den Haushalt der VHS und der Stadt tragbar sind.

Ziel:

Information des Gemeinderats über das weitere Vorgehen; Unterstützung der VHS beim dauerhaften Erhalt ihres Gebäudes

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Volkshochschule hat mit Erbbaurechtsvertrag vom 17.04.1997 von der Universitätsstadt Tübingen ihr Grundstück mit aufstehendem Gebäude am Lorettoplatz übernommen und mit Kreditmitteln, einem Zuschuss aus dem Südstadt-Haushalt sowie Mitteln aus dem Landes-sanierungsprogramm saniert. Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis 31.12.2076; die Einnahmen in Höhe von derzeit 13.665,16 € p.a. fließen dem Südstadt-Haushalt zu.

Bei der Sanierung wurde das Gebäude innen den Bedürfnissen der Volkshochschule angepasst, die Sanierung des Dachs und die Dämmung der Fassade wurden aus finanziellen Gründen jedoch zurückgestellt. Im Rahmen des Erbpachtvertrags für das Gebäude wurde geregelt, dass die VHS die Fassade bis Ende 2006 zu dämmen und Niedrigenergiestandard herzustellen hat. Bereits 2004 hat die VHS der Stadt gegenüber deutlich gemacht, dass ihr für diese Maßnahmen die finanziellen Mittel fehlen. Daraufhin wurde diese Verpflichtung bis 2009 zurückgestellt.

2006 ist die Volkshochschule an die Stadt mit dem Problem herangetreten, dass für das Dach kurz- bis mittelfristig eine Sanierung dringend erforderlich ist, die VHS jedoch hierfür nicht in ausreichendem Maße Mittel zur Verfügung hat. Zwischen Verwaltung und VHS wurde daraufhin vereinbart, dass die Stadt ein Konzept für eine Sanierung des Daches entwickelt, ggf. verbunden mit einer Umnutzung des Dachgeschosses und einer Sanierung/Dämmung der Fassade. In den Haushalt 2007 wurde auf Antrag mehrerer Fraktionen ein Investitionszuschuss für die Dachsanierung von 100.000,- € (UA 3500) aufgenommen, jedoch verbunden mit dem Sperrvermerk „Freigabe durch Gemeinderat“.

2. Sachstand

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung mit VHS eine größere Anzahl von Varianten entwickelt, wie und mit welchen finanziellen Konsequenzen die anstehenden Sanierungsaufgaben zu bewältigen sind. Dabei wird von folgenden Kostenblöcken ausgegangen:

- a) Eine grundlegende Sanierung des Dachs inklusive Dämmung kostet ca. 305.000,- €, hinzu kommen Nebenkosten von ca. 40.000,- €.
- b) Eine vorläufige Reparatur des Dachs, mit der sich die grundlegende Sanierung um ca. 10 Jahre hinauszögern liesse, kostet ca. 72.000,- €, hinzu kommt ein jährlicher Unterhaltungsaufwand von ca. 8.000,- €. Bei einer späteren Sanierung, die voraussichtlich in 10 Jahren zwingend erforderlich wäre, wären diese Kosten jedoch zu einem großen Teil verloren.
- c) Die Dämmung der Gebäudehülle würde ca. 325.000,- € kosten, hinzu kommen Nebenkosten von ca. 50.000,- €. Nach einer überschlägigen Berechnung des Büros ebök würde sich hierdurch eine Energieeinsparung von ca. 7.500,- € p.a. ergeben, wobei hier noch nicht das besondere Nutzungsprofil der Volkshochschule (wechselnde Nutzer, Stoßlüftung usw.) eingerechnet ist.

Folgende wesentliche Varianten wurden von der Verwaltung geprüft:

- 1a) Sanierung Dach und Fassade durch Stadt: großer finanzieller Aufwand von ca. 720.000,- €, dem eine Einsparung von Energiekosten in Höhe von ca. 7.500,- € p.a. gegenüberstehen.
- 1b) Sanierung Dach durch Stadt: mittlerer finanzieller Aufwand von ca. 345.000,- €, energetisch jedoch keine optimale Lösung.
- 1c) Vorläufige Dachreparatur durch Stadt: geringerer finanzieller Aufwand, jedoch dauerhafte Reparaturen und langfristig weitere teure Maßnahmen erforderlich.

2) Sanierung Dach und Fassade durch VHS: Gegenüber der Variante 1a) hat dieses Modell den Vorteil, dass die VHS für einen größeren Teil der Maßnahme vergleichsweise zinsgünstig

ge Kredite der KfW in Anspruch nehmen kann. Dadurch würden zwar die gleichen Investitionskosten in Höhe von ca. 720.000,- € entstehen, die jährliche Belastung wäre jedoch geringer. Um diese Förderung zu erhalten, kommt jedoch nur die energetisch hochwertige Gesamtlösung aus Dachsanierung und Fassadendämmung in Frage.

3) Veräußerung der Dachflächen an eine private Baugemeinschaft / Bauträger zur Erstellung von Wohnungen: Das Modell geht davon aus, dass die derzeit noch nicht ausgebauten und als Lager/Dachboden genutzten Flächen im Dachgeschoss von ca. 600 qm zu Wohnraum umgewandelt und von einer eigenständigen Baugemeinschaft bzw. einem Bauträger separat hergestellt werden. Die VHS würde die Dachflächen zu einem Preis von ca. 220.000,- € verkaufen, das Gebäude würde in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt und als WEG verwaltet werden, Treppenhäuser und Fahrstuhl würden auch für die Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Sanierung des kompletten Daches müsste von den Bauherren der Wohnungen übernommen werden, den Kosten für die Fassadendämmung von 375.000,- € würden Einnahmen von 220.000,- € gegenüberstehen, so dass im Saldo die Belastung für VHS bzw. Stadt lediglich 155.000,- € betragen würde.

Aufgrund dieser finanziellen Vorteile und der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum wurde diese Variante zwischen Verwaltung und VHS ausführlich diskutiert und in ihren Konsequenzen bewertet. Aus Sicht der VHS hat dieses Modell drei entscheidende Nachteile (siehe Anlage 1, Stellungnahme der VHS vom 29.8.07):

- Der Aufwand für die Umsetzung ist enorm hoch und nur mit erheblicher Unterstützung der Verwaltung oder externer Dienstleister zu schaffen (Vermarktung, Teilung des Gebäudes, rechtliche und bauliche Definition der Schnittstellen usw.).
- Im späteren Betrieb sind Nutzungskonflikte und Störungen möglicherweise nicht zu vermeiden. Das VHS-Gebäude ist aufgrund des besonderen Nutzungsprofils besonders abends und an den Wochenenden belebt, lärmintensive Kurse werden bewusst auf die Wochenenden gelegt. Bei einer Aufteilung des DG in private Wohnungen könnten ggf. dauerhafte Konflikte entstehen, die die VHS zu einer Umstrukturierung oder Einschränkung des Kursangebots zwingen würden.
- Ein Grund für den Umzug der VHS an den Lorettoplatz war zudem die größere räumliche Flexibilität. Langfristig möchte sich die VHS daher die Erweiterungsmöglichkeiten im eigenen Haus erhalten, die durch einen Verkauf des Dachgeschosses ausgeschlossen wären.

3. Lösungsvarianten

Nach Prüfung der oben dargestellten Varianten hält die Verwaltung den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnungen trotz seiner finanziellen Vorteile für nicht realisierbar. Auch andere Nutzungsüberlegungen wie die Veräußerung von Büros oder die Unterbringung anderer öffentlicher Einrichtungen in den derzeit nicht genutzten Flächen stellen keine realistischen Varianten dar.

4. Vorgehen der Verwaltung

Aufgrund der starken Bedenken der VHS gegen einen Verkauf des DG wird die Verwaltung diesen Weg nicht weiter verfolgen. Nur begrenztes Interesse hat die VHS aus wirtschaftlichen Gründen an der Fassadendämmung; klimapolitisch sieht die Verwaltung hier aber keinen Spielraum, da die energetischen Auswirkungen deutlich sind und eine Teillösung (nur Dämmung des Dachs) dauerhaft keinen Sinn macht.

Als sinnvollste Lösung zeichnet sich daher die Variante 2 „Sanierung Dach und Fassade durch VHS“ ab. Um die hohen Kosten von insgesamt 720.000,- € für die Komplettlösung zu finanzieren, bietet sich aus Sicht der Verwaltung und der VHS eine Mischfinanzierung mit folgenden Elementen an:

- 100.000,- € Investitionszuschuss der Stadt gemäß Haushalt 2007,

- 100.000,- € Eigenmittel der VHS,
- Reduzierung der Baunebenkosten von insgesamt 90.000,- € um 50% auf 45.000,- € durch personelle Unterstützung der Stadtverwaltung, damit Reduzierung der verbleibenden Baukosten auf ca. 480.000,- €.
- ca. 480.000,- € Darlehen der VHS, verbunden mit einer städtischen Bürgschaft und soweit wie möglich finanziert über zinsgünstige KfW-Kredite zur CO₂-Reduzierung. Der hieraus entstehenden jährlichen Belastung von ca. 30.000,- € (inkl. Tilgung auf 20 Jahre) steht eine Reduzierung der Energiekosten um ca. 7.500,- € gegenüber, die voraussichtliche Mehrbelastung des VHS-Haushalts würde also ca. 22.500,- € betragen.
- Da diese Belastung aus Sicht der VHS dauerhaft zu hoch ist, wird die Verwaltung prüfen, ob eine Reduzierung oder ein zeitweiser Verzicht auf den Erbpachtzins von ca. 13.500,- € denkbar sind; ggf. wird auch eine Erhöhung des jährlichen Zuschusses an die VHS in Betracht kommen. Wie bei dem Investitionszuschuss der Stadt in Höhe von 100.000,- € wird die Verwaltung die endgültige Entscheidung dem Gemeinderat vorlegen.

Das hier dargestellte Paket hat mehrere Vorteile:

- Es erfolgt eine Komplettsanierung, die Unterhaltungskosten in den nächsten Jahren können entsprechend minimiert werden.
- Durch die Fassadendämmung werden die Energiekosten reduziert und das äußere Bild des Gebäudes verbessert. Zudem kann ein zinsverbilligter Kredit in Anspruch genommen werden.
- Die VHS erfährt keine Einschränkungen in ihrer Nutzung und ihrem potentiellen Flächenbedarf.
- Der Vermögenshaushalt der Stadt wird nur mit den im Haushalt bereits vorgesehenen 100.000,- € belastet, die eventuelle Verschlechterung für den Südstadt-Haushalt / Verwaltungshaushalt durch Verzicht auf die Erbpacht wäre in ihrer Größe tragbar.
- Für die VHS bedeutet die Lösung zwar eine deutlich höhere jährliche Belastung. Diese ist aber ebenfalls tragbar und führt zu einer sichereren Planungsgrundlage für die nächsten Jahre.

Die Verwaltung wird auf dieser Grundlage die Vereinbarungen mit der VHS präzisieren und dem Gemeinderat die notwendigen Beschlüsse vorlegen. Die oben dargestellten Kosten und Zinsbelastungen sind zum momentanen Zeitpunkt nur überschlägig ermittelt; sobald eine konkrete Planung vorliegt, können sie präzisiert werden, um dann eine detaillierte Kostenverteilung zwischen Stadt und VHS vorzunehmen.

5. Finanzielle Auswirkungen
Wie unter Vorschlag der Verwaltung dargestellt.
6. Anlagen
Stellungnahme der VHS vom 29.8.07