

Sitzungsvorlage 2022/057

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Gerald Goldbach

Stand: 26.01.2022

Az.

Beteiligung:
Kulturamt
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	16.02.2022	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Vogthaus, Charlottenstraße 36
Ertüchtigungs- und Instandsetzungsarbeiten, Optimierung der Heizanlage
- Sachbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgeschlagenen Maßnahmenpaket an Ertüchtigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, einschl. Optimierung der Heizanlage wird zugestimmt.
2. Dem Kostenansatz in Höhe von 150.000 € wird zugestimmt, darin enthalten ist ein Zuschlag in Höhe von 20% für Unvorhergesehenes.
3. Die Fachplaner und Sachverständigen sind zur fachtechnischen Begleitung der Maßnahmen zu beauftragen.
4. Die Finanzierung erfolgt über die Kostenstelle 1124025865, Kostenart 42110570 im Nachtragshaushalt 2022.

Die Umsetzung der Maßnahme steht unter Vorbehalt der Genehmigung des Nachtragshaushaltes 2022 durch das Regierungspräsidium Tübingen

Sachverhalt:

Das Baudenkmal "Vogthaus" gehört zum neuen Zuhause für die Musikschule. Im Jahr 2019 wurde der Beschluss (DS 2019-406) zum Raumprogramm der Musikschule gefasst; das Vogthaus wird die dritte Säule neben Bauhütte und Realschule sein.

Die Sanierungsarbeiten der Bauhütte schreiten voran, die Erweiterungsflächen sind aus Sicht der Musikschule dringend erforderlich. Daher wird die Belegung des Vogthauses nach erfolgten Ertüchtigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für das zweite Quartal 2022 angestrebt.

Die Musikschule ordnet sich bei der Belegung dem Baudenkmal unter, die Verteilung an großen und kleinen Räumen spiegelt aber die Nutzungsvielfalt sehr gut wider und wird das historische Haus mit Leben erfüllen. Das Gebäude wurde durch die Stiftung Vogthaus im Sinne der Denkmalpflege mustergültig saniert, jegliche strukturellen Eingriffe und Änderungen sind daher per se ausgeschlossen.

Das Raumprogramm sieht folgende Belegung vor:

- Halle Erdgeschoss: Früherziehung, Proben, Vorspiel, Veranstaltung
- Obergeschoss: Früherziehung, 3 Proben- und Studierräume, Notenarchiv, Lehrerzimmer
- Dachgeschoss: Personalrat und Besprechungsraum

Baudenkmäler erfordern eine besondere Aufmerksamkeit im baulichen Unterhalt. Nutzerwechsel ermöglichen es, erforderliche Ertüchtigungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Innenräumen ganzheitlich durchzuführen. Weiterhin ist es sinnvoll, weitergehenden Untersuchungen an Tragwerk und Außenfassade zu beauftragen, damit der notwendige Instandsetzungsaufwand für die Folgejahre eingeschätzt werden kann.

Das Vogthaus befindet sich in einen guten baulichen Zustand, zur Wahrung dessen sind folgende Arbeiten und Untersuchungen geplant:

- Erneuerungsanstriche in den Innenräumen
- Pflege und Überarbeiten der historischen Dielenböden
- Pflege und Überarbeiten der historischen Fenster
- Schreinerarbeiten, Nachrüstung von denkmalgerechten Türen, Akustik
- Pflege und Überarbeiten der historischen Türen und Einbauten
- Erneuerung der Stehleuchten, Umstellung auf LED
- Leuchtmitteltausch bei Einbauleuchten LED
- Optimierung der Heizungsanlage, Nachrüstung einer Flächenheizung im EG, Fachplanung erforderlich
- Reinigung und Überarbeitung Mauerwerk Gewölbekeller
- generelles substanzielle Untersuchung des Fachwerks, innen und außen, sowie der Fassade durch einen sachverständigen Zimmerer in der Denkmalpflege.
- bauhistorische Aufnahme und Dokumentation der durchgeführten Arbeiten

Die Arbeiten unterliegen der Ab- und Zustimmung durch das Landesdenkmalamt.

Bei der letztmaligen Sanierung durch die Stiftung Vogthaus wurde aus Sicht der Denkmalpflege auf eine Heizung, bzw. Wärmeübertragungsflächen in der Erdgeschosshalle verzichtet. Es wurde bereits eine Sockelheizung nachgerüstet, die das allgemeine Temperaturniveau anhebt, aber in den Wintermonaten unzureichend ist. Das zusätzliche Aufstellen von elektrischen Heizgeräten kann langfristig kein probates Mittel zur Sicherstellung der ganzjährigen Nutzung durch die Musikschule darstellen, schon aus Gründen der Nachhaltigkeit. Aus

diesem Grund wird die Nachrüstung einer Flächenheizung in der Erdgeschosshalle angestrebt, die reaktionsschnell das Temperaturniveau in der Halle anhebt. Dies bedarf aber nach Auszug des Puppentheaters einer vorausschauenden Planung in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege, damit eine technische Lösung im Sinne des Denkmals getroffen werden kann.

Kosten und Finanzierung:

Für die genannten Einzelmaßnahmen in den Bereichen Bauwerk und Technische Anlagen ist ein Mittelbedarf in Höhe von 150.000 € kalkuliert worden. Ein Anteil in Höhe von 20% für Unvorhergesehenes wurde aus den Sanierungserfahrungen im Denkmal hinzugerechnet.

KG	Massnahmenpaket	Kosten	% Anteil
300	Bauteiloberflächen Überarbeitung und Pflege	30.000,00	
	Schreinerarbeiten, Nachrüstung Türen, Akustik		
	Holzfenster, Überarbeitung und Pflege		
400	Optimierung der Heizanlage, Flächenheizung	60.000,00	
	Erneuerung Leuchten und Leuchtmittel, LED		
Zwischensumme		90.000,00	100
	Unvorhergesehenes aus KG 300 + 400	18.000,00	20
700	Honorar Fachplaner, Sachverständige Denkmal	18.000,00	20
Summe netto		126.000,00	
Summe brutto gerundet		150.000,00	

Die Kosten für die Ausstattung an Mobiliar und sonstigen Einrichtungsgegenständen für die Musikschule übernimmt das Kulturamt und werden separat angemeldet.

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	150.000 €

Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	1124025865
Bezeichnung Kostenstelle	Bewirtschaftung Vereins-/Geschäftsgebäude
Seite im Nachtragsplan	46
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	150.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42110570 Größere Unterhaltungsmaßnahmen

Anlage/n:

Keine