

**Universitätsstadt Tübingen**

Geschäftskreis des Oberbürgermeisters  
Palmer, Boris Telefon: 07071-204-1200  
Gesch. Z.: / Oberbürgermeister

Vorlage  
Datum

515a/2014  
31.03.2015

**Berichtsvorlage**

zur Behandlung im **Verwaltungsausschuss**  
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff:** **Nachtleben in Tübingen - Suche nach geeigneten  
Räumlichkeiten für Clubs**

Bezug:

Anlagen: 0

---

**Zusammenfassung:**

Die Verwaltung hat nach geeigneten Standorten für zusätzliche Clubangebote Ausschau gehalten. Es wurden die Standorte „Expressguthalle“, „Ratskeller“ und „Eiskeller Schwärzlocher Straße“ insbesondere unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten und bezüglich möglicher Beeinträchtigungen ihrer Nachbarschaft sowie der baulichen Eignung genauer betrachtet. Die Verwaltung schlägt vor, die notwendigen Schritte zu unternehmen, um in der „Expressguthalle“ eine Clubnutzung zu ermöglichen.

**Ziel:**

In Tübingen soll dem Bedarf junger Menschen nach weiteren Angeboten für nächtliches Ausgehen entgegengekommen werden. Durch die Wahl geeigneter Standorte und angepasster Betreiberkonzepte sollen Konflikte mit ruhebedürftigen Anliegern vermieden werden.

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Zahl der Studierenden an der Universität ist in wenigen Jahren um über 5.000 auf den bisherigen Höchststand von 29.000 angewachsen. Damit einher geht eine erhöhte Nachfrage nach Freizeitangeboten, insbesondere im Bereich der so genannten „Clubs“ zeigt sich ein Engpass. Besucherinnen und Besucher müssen aus Platzmangel abgewiesen werden.

Zugleich haben sich die Ausgegessenheiten geändert. Städtebaulich relevant ist die Verlagerung der Aktivitäten in die späte Nacht und den frühen Morgen sowie das Bedürfnis an einem Abend eine größere Anzahl von Lokalitäten in fußläufiger Entfernung zu besuchen. In der Folge haben sich Konflikte mit Anwohnern verschärft. Die Nachtruhe wird an Brennpunkten am Wochenende fast durchgängig gestört und Standorte an der Peripherie wie etwa das Zentrum Zoo werden nicht mehr angenommen.

Die Kommunalpolitik steht doppelt in der Kritik. Einerseits nimmt die Zahl und Intensität der Beschwerden über Nachtruhestörung zu. Andererseits fordern Jugendliche und junge Erwachsene mehr Angebote für ihre Freizeitaktivitäten ein. Sichtbar wurde dies in den teilweise erregten Debatten über die Schließung der Clubs „Schwarzes Schaf“, „Shooter Stars“ und „Tangente Night“ oder die Brandschutzsanierung des Clubhauses.

### 2. Sachstand

Die Verwaltung verfolgt zur Minderung der Konflikte durch nächtliche Freizeitaktivitäten eine breit angelegte Strategie. Dazu zählen das vorliegende (aber nur teilweise finanzierte) Konzept zur Alkoholprävention genau so wie der Einsatz des Kommunalen Ordnungsdienstes, der Veranstaltungskalender und intensive Begleitung von Veranstaltungen durch das Ordnungsamt.

Ergänzend hierzu hat die Verwaltung die Suche nach geeigneten Standorten für zusätzliche Clubangebote unternommen. Damit soll einerseits das Bedürfnis nach solchen Angeboten für junge Leute aufgenommen werden. Andererseits ist es das Ziel, durch die Wahl geeigneter Standorte und Betreiberkonzepte auch die Konflikte mit dem Ruhebedürfnis der Menschen in der Innenstadt zu beachten.

Die Suche nach geeigneten Standorten erweist sich als schwierig, weil mehrere Kriterien gleichzeitig zu erfüllen sind. Der Standort sollte idealerweise

1. zentral und fußläufig zu anderen Clubs liegen
2. planungsrechtlich zulässig sein
3. keine Ruhestörungen in der Nachbarschaft bewirken
4. geringe Herstellungskosten oder Mieten erfordern

und im Falle eines Bestandsgebäudes

1. Auflagen des Brandschutzes und für Fluchtwege erfüllen
2. eine ausreichende Fläche für mindestens 100 Gäste bieten
3. zur Nutzung kurzfristig verfügbar sein.

Die Verwaltung hat nach intensiver Standortsuche drei Objekte identifiziert, die grundsätzlich geeignet erscheinen, als Club genutzt zu werden. Diese werden im Folgenden dargestellt und bewertet. Alle drei Standorte sind Bestandsimmobilien, weil kurzfristig keine geeigneten Baugrundstücke verfügbar sind und die Wirtschaftlichkeit eines Clubs in einem Neubau schwer herstellbar ist. Die Bewertung erfolgt anhand der sieben genannten Kriterien in vier Stufen von 0 = ungeeignet, 1= bedingt geeignet, 2= geeignet, 3= gut geeignet und 4 optimal geeignet.

#### Standort 1: Expressguthalle am Bahnhof.

Die ehemalige Expressguthalle am Bahnhof ist derzeit vermietet und firmiert unter dem Namen „Discounthalle“. Der Mietvertrag läuft Ende 2016 aus. Die Stadt hat mittelfristig ein Interesse am Erwerb des Gebäudes, weil es die Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn blockiert, in einem schlechten Zustand ist und im Zusammenhang mit dem Umbau des Europaplatzes auch als Fahrradstation diskutiert wird. Im Fall eines Erwerbs wäre eine Zwischennutzung für einen Club realisierbar. Es gibt derzeit keine Nachbarn, die Lage am Bahnhof ist für das Nachtleben ideal, eine Clubnutzung ist planungsrechtlich möglich und das Gebäude kann ohne größere Investitionen umgenutzt werden. Ein Zielkonflikt besteht zwischen der heutigen Nutzung als Einzelhandelsfläche und einer Clubnutzung.

1. Lage	4
2. Planungsrecht	4
3. Nachbarschaft	4
4. Wirtschaftlichkeit	3
5. Brandschutz und Fluchtwege	3
6. Größe	4
7. Verfügbarkeit	1

#### Standort 2: Ratskeller hinter dem Rathaus

Der Mieter des Ratskellers hat 2014 gekündigt. Seither steht das lokal leer. Der Ratskeller besteht aus zwei annähernd gleich großen Gewölbekellern, die für eine Clubnutzung optimale Voraussetzungen bieten. Wenn der Zugang ausschließlich von der Haaggasse geregelt wird und der Betreiber von der Stadt als Vermieterin strenge Auflagen zur Reduktion des Umgebungslärms erhält, erscheint es vertretbar, die mit Clubs bereits belegte Haaggasse um einen weiteren Anlaufpunkt zu ergänzen. Der Altstadtbebauungsplan sieht generell die Einrichtung von Vergnügungsstätten nicht vor; hierfür müsste der Bebauungsplan geändert werden. Die Genehmigung einer Gaststätte mit untergeordneter Nutzung als Tanzlokal ist nach geltendem Planungsrecht jedoch möglich und an diesem Standort gut vorstellbar.

1. Lage	4
2. Planungsrecht	2
3. Nachbarschaft	2
4. Wirtschaftlichkeit	3
5. Brandschutz und Fluchtwege	4
6. Größe	4
7. Verfügbarkeit	4

### Standort 3: Eiskeller unter dem Gebäude Schwärzlocher Straße 9

Kurz hinter der Zufahrt zum Fahrradtunnel am Haagtorplatz befindet sich ein ehemaliges Brauereigebäude, das heute im Besitz der GWG ist. Das zur Sanierung anstehende Gebäude verfügt über mehrere tief gelegene Eiskeller, die zusammen für einen großen Club geeignet sind. Fluchtwege können durch zwei unabhängige Zugänge hergestellt werden. Der Keller müsste mit erheblichem Aufwand baulich hergerichtet werden. Die Nähe zur Haaggasse lässt erwarten, dass der Standort angenommen würde. Jenseits des Haagtors würden unvermeidlich neue Lärmbelastungen entstehen. Das Planungsrecht lässt hier keine Vergnügungsstätten und keine Gastronomie zu. Eine solche Nutzung wäre nur über die Aufhebung des Bebauungsplanes möglich, der das Grundstück derzeit als Besonderes Wohngebiet ausweist.

1. Lage	3
2. Planungsrecht	2
3. Nachbarschaft	1
4. Wirtschaftlichkeit	1
5. Brandschutz und Fluchtwege	4
6. Größe	4
7. Verfügbarkeit	4

Weitere kurzfristig verfügbare Standorte sind der Verwaltung derzeit nicht bekannt

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass Bedarf für mindestens einen neuen Clubstandort besteht. Aus Sicht der Verwaltung ist der Standorte „Expressguthalle“ am besten geeignet. Die Expressguthalle lässt die geringsten Konflikte mit der Nachbarschaft erwarten, kann aber nur genutzt werden, wenn dem bisherigen Mieter keine Vertragsverlängerung gewährt wird.

Der Runde Tisch Altstadt hat sich mit großer Mehrheit ebenfalls für dieses Vorgehen ausgesprochen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, mit der Eigentümerin über eine Umnutzung der Expressguthalle Gespräche zu führen und die Ergebnisse dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Für den Ratskeller wird die Verwaltung wieder eine gastronomische Nutzung anstreben, falls der Gemeinderat keinen Auftrag zur weiteren Prüfung als Tanzlokal erteilt.

Das Gebäude Schwärzlocher Straße soll so lange noch als Option erhalten werden, bis Klarheit über die favorisierte Variante Expressguthalle besteht.

### 4. Lösungsvarianten

- 4.1. Keine weiteren Angebote für Clubs durch Aktivitäten der Stadt. Die Bereitstellung von Clubflächen gehört nicht zu den Pflichtaufgaben der Kommune. Diese Aufgabe kann dem Markt überlassen werden.

4.2. Festlegung auf zwei weitere Standorte für ein Clubangebot. Aus Sicht der Verwaltung sollte einer dieser beiden Standorte die Expressguthalle sein.

4.3. Festlegung auf einen anderen Standort als die Expressguthalle.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen wurden bisher nicht geprüft, weil die Verwaltung zunächst eine grundsätzliche Einschätzung des Gemeinderates zum Bedarf an Clubs und der Rolle der Stadt in diesem Kontext benötigt. Die Umbaukosten für den Ratskeller sind voraussichtlich am geringsten, für den Eiskeller am höchsten. Eine Refinanzierung durch Mieteinnahmen scheint in allen drei Varianten realistisch.

6. Anlagen

keine