

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265
Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage 28/2021
Datum 05.05.2021

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Güterhalle, Umbau und Ausschreibung; Planungsbeschluss**
Bezug: Vorlagen 95/2021, 102/2021
Anlagen: Pläne

Beschlussantrag:

1. Die Planung Güterhalle wird auf Grundlage des vorliegenden Nutzungskonzepts zur weiteren Bearbeitung freigegeben.
2. Die Ausschreibung zur Optionsvergabe des Kopfgebäudes wird zur weiteren Bearbeitung und anschließenden Veröffentlichung freigegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereitgestelltes Budget	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Gesamtkosten
7.112401.1004.01 Offene Güterhalle		EUR				
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-2.642	-75.000	-900.000	-300.000	-1.277.642
13	Summe Auszahlungen	-2.642	-75.000	-900.000	-300.000	-1.277.642
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-2.642	-75.000	-900.000	-300.000	-1.277.642
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.642	-75.000	-900.000	-300.000	-1.277.642

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Gesamtkosten
7.365001.1024.01 Güterbahnhof, Neubau zweites KH						
6	Summe Einzahlungen	0	0	0		0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-50.000	-100.000	-1.500.000	-1.350.000	-3.000.000
13	Summe Auszahlungen	-50.000	-100.000	-1.500.000	-1.350.000	-3.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-50.000	-100.000	-1.500.000	-1.350.000	-3.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-50.000	-100.000	-1.500.000	-1.350.000	-3.000.000

Für die Güterhalle sind im Haushaltsplan 2021 im Finanzplanungszeitraum zwei Investitionsmaßnahmen veranschlagt:

PSP-Element 7.112401.1004.01 „Offene Güterhalle“,

PSP-Element 7.365001.1024.01 „Güterbahnhof, zweites Kinderhaus“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im neuen Stadtteil „Alter Güterbahnhof“ ist die Güterhalle das letzte Zeugnis der früheren Bebauung und auch Namensgeber für das Quartier. Das Gebäude ist aufgrund der ungeeigneten Bausubstanz derzeit nicht nutzbar. Nachdem der Ausbau zum städtischen Archiv aufgrund der maroden Bausubstanz nicht weiterverfolgt werden konnte, soll das Gebäude mit seinem zentralen und durch die große südliche Freifläche hervorgehobenen Standort so weiterentwickelt werden, dass es für das dicht bebaute und inzwischen nahezu komplett aufgesiedelte Quartier eine gewinnbringende öffentliche Funktion übernehmen kann. Hierzu sind mit dieser Vorlage die entsprechenden Weichen zu stellen.

2. Sachstand

Der Güterbahnhof zwischen Eisenbahnstraße und Hanna-Bernheim-Straße war früher der zentrale Umschlagplatz für Güter von der Straße auf die Schiene und umgekehrt. Für die städtebauliche Entwicklung in diesem neuen Quartier war der Erhalt des Gebäudes von Anfang an gesetzt. Er bildet den historischen Bezug dieser Wohnbauentwicklung zur früheren Situation und enthält trotz seiner einfachen Konstruktion wichtige bauliche Zeugnisse früherer Nutzungen.

Es besteht aus

- dem Verwaltungsgebäude (Kopfbau)
- der offenen Güterhalle
- einem großen Keller

Nun soll dieses Gebäude einer Nutzung zugeführt werden.

2.1 Nutzungskonzept

2.1.1 Kinderhaus Güterbahnhof II

Als eine Art Ankernutzer auf dem östlichen Grundstücksteil ist ein zweigruppiges Kinderhaus vorgesehen. Es soll im Verbund mit dem bestehen viergruppigen „Kinderhaus Güterbahnhof I“ betrieben werden. Die bereits vorhandene Spielfläche im Hof 3 soll dann gemeinsam von beiden Einrichtungen genutzt werden. Die bisherigen Studien zu einer baulichen Umsetzung zeigen, dass die vorhandenen Flächen ausreichen und das Kinderhaus so gebaut werden kann, dass der historisch interessante Beobachtungsstand in der Güterhalle erhalten werden kann.

Zwei bauliche Varianten müssen nun weiter untersucht werden:

-Einbau des Kinderhauses in die bestehende bauliche Struktur der Güterhalle. Diese Lösung ist nach heutiger Einschätzung nur mit erheblichen Einschränkungen hinsichtlich Belichtung und Raumkonzept zu verwirklichen, hätte jedoch den Charme, die Güterhalle nach außen hin über das Kinderhaus hinaus als homogenes Gebäude erscheinen zu lassen. Im Rahmen der weiteren Planung müssen nun neben der grundsätzlichen Realisierbarkeit auch Fragen zur Wiederverwendung der vorhandenen Bausubstanz, zur barrierefreien Erschließung und zur Höhensituation zum Kurt-Schwägerle-Weg untersucht werden.

-Neubau des Kinderhauses nach Abbruch von ca. 21 m der östlichen Güterhalle. Die baulichen Vorteile liegen auf der Hand: Freie Planung des Innenraumkonzeptes, vollständige Barrierefreiheit, kein störendes Dachgestühl, Vollunterkellerung möglich und energetische Vorteile als Passivhaus. Auch werden Vorteile bei den Baukosten und der Planungs- und Bauzeit erwartet. Dem stehen Nachteile in gestalterischer Hinsicht gegenüber.

2.1.2 Offene Güterhalle

Die Güterhalle soll als bürgerschaftlicher Treffpunkt entwickelt werden mit Nutzungen wie Ausstellungen, Konzerte, Sportaktivitäten, Kinderspiel, Feste, Bewirtung oder einfach als überdachter Aufenthaltsbereich und kommunikativer Mittelpunkt des Quartiers. Dazu soll die Fassade zum Hof 3 geschlossen und akustisch verbessert werden. Im Zusammenhang mit dem Kopfgebäude ist eine kleine öffentliche WC-Anlage angedacht. Die Halle selbst soll für die o.g. Nutzungen einfach ausgestattet werden: Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, Möblierung, Podeste usw..

Der Beobachtungsstand bleibt erhalten und ist während der Öffnungszeiten von beiden Seiten her zugänglich. Für die Technik und zur Lagerung der Möbel sollen Containerwürfel aufgestellt werden. Die Halle kann nachts über Schiebetore geschlossen werden (Diebstal- und Vandalismusschutz).

2.1.3 Kopfgebäude

Für das Kopfgebäude kommen grundsätzlich viele verschiedene Nutzungen in Frage: Von Wohnen über Arbeiten bis hin zu einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss. Um aus dem Gebäude einen Mehrwert fürs Quartier zu erzielen, werden reine Wohnnutzungen im EG ausgeschlossen. Es werden dort vielmehr öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzungen aller Art angestrebt, die zusammen mit den anderen Geschossen einen wirtschaftlichen Betrieb sicherstellen. Die Verwaltung hält im Kopfbau folgenden Nutzungsmix für sinnvoll:

-Im Erdgeschoss (ca. 250 m²) alle Arten der gewerblichen Nutzung. Die Einbeziehung der Güterhalle und einer zu planenden Südterrasse sind möglich aber nicht Voraussetzung. Eine WC-Anlage sollte idealerweise im Übergang zur Güterhalle entstehen, um ggf. eine beiderseitige Nutzung zu ermöglichen.

-Im Obergeschoss sind unterschiedliche Nutzung von Betriebswohnungen über reine Mietwohnungen bis hin zu einer gewerblichen Nutzung als Büros o. ä. denkbar.

-Die Nutzung des Dachgeschosses hängt stark mit der Obergeschossnutzung zusammen und muss sich aus dem Gesamtkontext entwickeln.

2.1.4 Kulturkeller

Die Güterhalle und der Kopfbau sind auf einer Länge von ca. 65 m unterkellert. Der Keller ist trocken und gut nutzbar. Hier sollen unter dem Kopfbau die Neben- und Lager Räume der Gastronomie und der Halle untergebracht werden. Der Hauptteil soll im weitesten Sinne „kulturellen Zwecken“ durch Privatvermietung in Parzellen zur Verfügung gestellt werden: Proberäume für Bands, Werkstätten, Ateliers usw. könnten einen nicht nur im Viertel vorhandenen Bedarf gut decken. Ziel ist es, eine breitgefächerte Nutzung und eine Aktivierung des kulturell-gewerblichen Lebens zu ermöglichen. An eine Vermietung als reines Lager ist deshalb nicht gedacht.

2.2 Betriebskonzept

Das „Kinderhaus Güterbahnhof II“ soll als städtische Einrichtung im Verbund mit dem „Kinderhaus Güterbahnhof I“ betrieben werden. Die Einrichtung ist baulich als selbstständige Einrichtung ohne innere oder betriebliche Verbindung zum Rest des Gebäudes geplant. Eine Nutzung der Halle durch die Kinder soll durch entsprechende kaufvertragliche Regelung abgesichert werden.

Das Betriebskonzept für die drei anderen Nutzungseinheiten verfolgt folgende Ziele:

- Aktivierung und Aufwertung des Lebens im Quartier
- Unterstützung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort
- Gemeinschaftlich und sozial ausgerichtete Betriebsführung
- Wenn möglich einheitliche Betriebsführung aller drei Bereiche, damit Sozialkontrolle und geringer Personalaufwand
- Sicherung des Gebäudes auf lange Sicht als Treffpunkt im Quartier
- Wirtschaftliche und organisatorische Synergien zwischen den Nutzungseinheiten
- Kein städtisches Engagement nach Fertigstellung geplant
- Erkennbare Außenwirkung, niederschwelliger Zugang
- Sozialverträgliche Preise (Mieten, Dienstleistungen, Angebote)

Im Einzelnen sind folgende Rahmenbedingungen hinterlegt:

Der Kopfbau

wird im Erbbaurecht an einen Nutzer auf Grundlage einer Konzeptausschreibung und Optionsvergabe vergeben. Der Nutzer saniert sein Gebäude in Eigenregie und auf eigene Kosten in Abstimmung (besser in Kooperation) mit den Maßnahmen der Stadt an Halle und Keller. Er betreibt sein Gebäude eigenständig und auf eigenes Risiko. In der Konzeptausschreibung zur Vergabe werden die o. g. Ziele zur Sicherung und Aktivierung des Standorts hinterlegt.

Die Güterhalle

steht insbesondere allen Nutzungen aus dem Quartier offen (s. o.). Die Nutzungselemente werden vertraglich im Zusammenhang mit der Vergabe des Kopfbaus so geregelt, dass eine möglichst große Vielfalt entsteht.

Der Kulturkeller

steht insbesondere allen Bedarfen aus dem Quartier zur Verfügung. Die Vergabegrundsätze sind vertraglich hinterlegt und sollen eine niederschwellige (günstige Mietpreise) und vielfältige Vergabe ermöglichen.

2.3 Optionsvergabe Kopfbau

Der Kopfbau ist in einem bauzeitlichen und damit schlechten Zustand. Er muss technisch und konstruktiv komplett revidiert werden. Lediglich ein Fernwärmeanschluss wurde 2018 ins Gebäude gelegt.

Die Verwaltung sieht keine Verwendungsmöglichkeiten dieses Gebäudes für eine städtische Nutzung. Sie sieht im Kopfbau vielmehr eine Möglichkeit, durch dessen Privatisierung die beiden Gebäudebereiche Halle und Keller (die im städtischen Eigentum verbleiben) zu einem funktionierenden Nutzungszusammenhang mit dem Kopfbau zusammenzuschließen. Dadurch soll der Bestand langfristig gesichert, die öffentlichen Nutzungen ermöglicht werden.

2.3.1 Konzeptvergabe

Die Vergabe des Kopfbaus im Erbbaurecht soll in einem zweistufigen Bewerbungsverfahren erfolgen, ähnlich dem Optionsverfahren Hechinger Eck (Vorlage 7/2020). In der ersten Stufe wird demjenigen Konzept ein halbjähriger Zuschlag zur weiteren Ausarbeitung erteilt, welches die oben beschriebenen Nutzungsziele am ehesten erwarten lässt. Die endgültige Entscheidung wird im Gemeinderat nach Vorstellung des ausgearbeiteten Nutzungs- und Betriebskonzepts getroffen.

Die Optionsvergabe erfolgt auf Grundlage der Kriterien:

- Bürgerschaftliches Engagement
- Realisierungssicherheit, Realisierungszeitraum
- Nutzungsmischung und funktionale Vielfalt
- Belebung des Viertels
- Kompatibilität mit der städtischen Maßnahme Halle

Das Vergabeverfahren wird von einer städtischen Vergabekommission mit den Fraktionen des Gemeinde- und Ortsbeirats durchgeführt. Das Grundstück bleibt im städtischen Eigentum, ebenso Halle und der Keller unter der Halle. Der Preis für die Vergabe des Gebäudes und der Erbbauzins werden vom Gutachterausschuss festgelegt.

2.4 Bauliche Maßnahmen der Stadt

Kopfbau

Der Kopfbau soll vom zukünftigen Erwerber in Eigenregie saniert und umgebaut werden. Die Schnittstellen zu den städtischen Maßnahmen sind noch genau zu definieren. Ebenso die Frage, wie eine einheitliche baulich-architektonische Entwicklung sichergestellt werden kann. Angestrebt wird eine Realisierung von Kopfbau, Halle und Keller in einer Planungsorganisation.

Halle und Keller

Halle und Keller werden von der Stadt saniert. Hierfür stehen im Haushalt insgesamt 1.300.000 € zur Verfügung. Auf Grundlage dieses Nutzungskonzepts sollen die Planungen für diese Maßnahmen freigegeben werden. Angestrebt wird eine einheitliche Planung zusammen mit dem Kopfbau.

Kinderhaus

Der Neubau des Kinderhauses Güterhalle II ist eine städtische Maßnahme und im Haushalt mit 3,0 Mio € finanziert. Geplant werden soll eine zweigruppige Einrichtung am östlichen Ende der Güterhalle. Hierfür ist in der zweiten Jahreshälfte 2021 ein Planungsbeschluss zu fassen.

Vorplatz

Die bauliche Herstellung des Vorplatzes Güterbahnhof ist im Haushalt für 2025 eingeplant. Hierfür werden derzeit von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den Anwohnern erste planerische Ansätze und Nutzungsideen entwickelt.

2.5 Beteiligung der Anwohner

Die Verwaltung steht schon länger in Kontakt mit den Anwohnern vor Ort. Eine sehr aktive Gruppe hat sich um einen Architekten aus Hof 3, also einem direkten Anwohner

der Güterhalle, gebildet. Der bisherige Kontakt hat viele gute Ideen und insbesondere eine enge Abstimmung hinsichtlich der Nutzung der Güterhalle gebracht.

Geplant ist, die weitere Projektentwicklung in engem Kontakt zu dieser Initiative aus Anwohnern zu führen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Das Projekt Güterhalle wird im skizzierten Rahmen weiterentwickelt. Als erster Schritt wird das Verfahren zur Optionsvergabe vorbereitet, anschließend veröffentlicht und in einer Kommission entschieden. Die Bearbeitungszeit für den Optionsnehmer beträgt ein halbes Jahr. Währenddessen werden durch die Verwaltung die Planungsverfahren für die Halle, den Keller und das Kinderhaus vorbereitet, die konkreten infrastrukturellen Einrichtungen wie Energieversorgung und Erschließung festgelegt sowie ein Zeitplan ausgearbeitet. Zusammen mit der Entscheidung über die Vergabe des Kopfbaus soll der Planungsbeschluss Kinderhaus gefällt werden.

4. Lösungsvarianten

4.1 Die Güterhalle wird als Ganzes, also Kopfbau, Halle und Keller, im Rahmen einer Optionsvergabe ausgeschrieben. Die Stadt reduziert ihre Erwartungen und akzeptiert auch eine rein gewerblich-private Nutzung. Für öffentliche Quartiersnutzungen steht nur der Vorplatz zur Verfügung.

4.2 Die Güterhalle wird insgesamt als zusammenhängende Einheit durch die Stadt entwickelt. Dafür wird durch die Verwaltung ein integrales Nutzungskonzept erarbeitet und dem Gremium vorgestellt. Ein Verkauf des Kopfbaus erfolgt nicht.

5. Klimarelevanz

Zum heutigen Zeitpunkt sind nur sehr grobe Aussagen zur Klimarelevanz möglich. Die bauliche Entwicklung des Gebäudes führt zu den bei ähnlichen Projekten zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima. Der Gebäudebetrieb aller Nutzungseinheiten wird hinsichtlich der CO₂-Emissionen nach heutigem Stand möglichst klimaneutral erfolgen, da große Dachflächen ohne Verschattung für eine PV-Nutzung zur Verfügung stehen und der Anschluss an die Fernwärme der swt die Nutzung der klimaneutralen Wärmeproduktion des Solarkraftwerks Au ermöglicht. Darüber hinaus wird angestrebt, einen Großteil der vorhandenen Bausubstanz weiter zu verwenden und dadurch den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

6. Ergänzende Informationen