

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Entwicklung Schlachthofareal – Optionsvergabe Shedhalle**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Lageplan
Anlage 2 Grundriss
Anlage 3 Schnitt

Beschlussantrag:

Die zwei unter Punkt 2.1 genannten Akteure, Alan 2. Hand GmbH und die Betreibergesellschaft aus (Kunst-)Handwerkern, erhalten die Optionsvergabe für die Shedhalle auf dem Schlachthofareal, um dann auf dieser Grundlage ein konkretes Nutzungs- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der ehemalige Tübinger Schlachthof wurde vor rund 30 Jahren aus Kostengründen geschlossen. Aktuell belegen der Gastronomiebetrieb Africa Bar&Restaurant, der Kunstverein Shedhalle e.V., ein Architekturbüro, verschiedene Handwerker sowie Ateliers und Lagerflächen die verschiedenen Gebäudekomplexe auf dem Gelände. Einige der Gebäude stehen leer und werden aufgrund ihres desolaten Bauzustandes und der noch zu konkretisierenden Weiterentwicklung im Moment nicht weitervermietet. Das gesamte Areal befindet sich im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen und wird von der GWG verwaltet.

Die Shedhalle an der Schlachthausstraße war von 2020 bis 2024 an das Land Baden-Württemberg vermietet und wurde interimswise als Mensa genutzt. Nach Fertigstellung der neuen Mensa in der Wilhelmstraße wurde die Halle im Mai 2024 an die Stadtverwaltung zurückgegeben - damit eröffnete sich die Möglichkeit einer Neuentwicklung des gesamten Areals.

2. Sachstand

- 2.1 Im Frühjahr 2024 hat die Stadtverwaltung eine Arbeitsgruppe aus internen Verwaltungsmitarbeitenden sowie externen Vertreterinnen und Vertretern aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bau, Universität, Wirtschaft, Handwerk und der GWG ins Leben gerufen. Darunter waren auch aktuelle Mietende auf dem Areal, wie einige Handwerker und Mitarbeitende des Shedhallenvereins. Ziel war, mit den verschiedenen Akteuren Ideen für das Areal zu entwickeln, die mit einer guten Durchmischung die bestehenden Strukturen nutzen und entsprechend ihrer Eignung mit Inhalten füllen.

Mit der Neuausrichtung soll sich das Areal zu einem bunten, belebten und vielseitigen Aufenthaltsraum mit Mehrwert für die Stadt entwickeln. Es soll ein gemischtes Nutzungskonzept gefunden werden, welches die vorhandene Bausubstanz ressourcenschonend nutzt, die bestehenden Nutzenden einbindet, langfristig Mieteinnahmen generiert und möglichst die Sanierungskosten über das Projekt refinanziert. Aufgrund der stark divergierenden Bausubstanz und zu erwartenden hohen Sanierungskosten wurde entschieden, dass die Umsetzung der Ziele nur sukzessive erfolgen kann. Verschiedene Ideen wurden in einem iterativen Prozess in mehreren Workshops in der Gruppe erarbeitet.

Nach den ersten Gruppensitzungen wurde in kleinen Arbeitsgruppen weitergearbeitet. Diese waren aufgeteilt in die Cluster Gewerbe und Handwerk, Universität (Ausbau der Exzellenzstrategie), Kunst und Kultur (Ateliers, Veranstaltungen) und Re-Use (Gebrauchtwarenhandel Bruderhausdiakonie, Retour). Jede Gruppe fand sich in Eigenorganisation zusammen und hatte Prokura, sich innerhalb der Gruppe zu beraten. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden nach der Sommerpause im Herbst 2024 vorgestellt und besprochen. Um sich im nächsten Schritt mit möglichem Umsetzungsszenarien zu befassen, wurden die Teilnehmenden in eine Bau- und eine Kreativgruppe aufgeteilt.

Im Zuge der weiteren Ausarbeitung wurden die Grundzüge der gedachten Neuausrichtung immer wieder überprüft und innerhalb der Gruppe als richtiger Weg bestätigt. Während des Arbeitsprozesses haben sich jedoch Änderungen ergeben. Die Universität hat, weil eine Förderung ihrer Exzellenzstrategie ausgefallen ist, den Flächenbedarf auf dem Areal abge sagt. Die Bruderhausdiakonie hatte das Angebot, die Shedhalle als Standort für ihren Gebrauchtwarenhandel „Retour“ zu prüfen. Während des Prozesses hat die Stiftung dieses jedoch ausgeschlagen. Die Idee, auf dem Gelände Ateliers für Kunst und Kultur zu schaffen, hatte von Anfang an einen hohen Stellenwert in der Projektgruppe und wurde ausführlich diskutiert. In der Gruppe war neben Künstlerinnen und Künstlern auch der Kunstverein Shedhalle vertreten. Die Verwaltung hatte im März 2025 zu einem Austausch über die Zukunft der Shedhalle eingeladen, an dem 26 Künstlerinnen und Künstler sowie Kulturschaffende teilgenommen haben. Viele der Teilnehmenden sahen zwar den Bedarf für günstige Atelierräume in Tübingen, allerdings sah sich niemand in der Lage, die anfallenden Sanierungskosten zu tragen. Eine Vernetzung potentiell interessierter Künstlerinnen und Künstler ist den Beteiligten auch im Nachgang des Treffens nicht gelungen. Das offene Angebot zur Besichtigung der Shedhalle wurde nur von fünf Personen wahrgenommen und hat zu keinem weiteren Engagement geführt. Im Ergebnis ergab sich keine tragfähige Struktur, Ateli-

ers in der Shedhalle unterzubringen - zumindest nicht ohne erhebliche und nicht refinanzierbare Kosten bei der Stadt.

Dennoch lassen sich die aus Sicht der Verwaltung vielversprechenden Grundzüge zur Weiterentwicklung des Areals vorantreiben. Die Stadtverwaltung hat zwischenzeitlich Gespräche mit zwei weiteren Interessengruppen geführt, die inhaltlich dem Gebrauchtwaren-Konzept „Retour“ sowie dem Kunst-, Kultur- und Handwerk-Segment entsprechen.

Einer der Akteure ist die Alan 2. Hand GmbH, die einen Gebrauchtwarenhandel ähnlich „Retour“ betreibt, die zweite Gruppe ist eine Betreibergesellschaft aus verschiedenen (Kunst-) Handwerkern. Mit beiden Interessenten wurden zunächst Einzelgespräche geführt, in denen Beweggründe, Referenzen und Nutzungsoptionen abgefragt wurden. Da Teile der Gebäude auf dem Areal derzeit mit Nutzungen belegt sind oder aufgrund der Bausubstanz leer stehen, ging es vorrangig um ein Konzept zur Weiternutzung der Shedhalle. Obwohl beide Gruppen zunächst Interesse an der Gesamtnutzung der Halle (ca. 1.000 m²) geäußert haben, lag seitens der Verwaltung der Fokus auf einer gemeinsamen Nutzung, um Synergien und Vielfalt zu generieren. Im Anschluss an die Einzelgespräche haben sich beide Gruppen ohne die Verwaltung getroffen, um die Möglichkeiten einer gemeinsamen Nutzung der Shedhalle zu eruieren. Mit der Stadtverwaltung wurden dann Realisierungsmöglichkeiten in mehreren Gesprächen diskutiert. Beide Gruppen haben mit viel Engagement und Bereitschaft das Interesse an einem gemeinsamen Shedhallenprojekt signalisiert. Dem Vorschlag der Verwaltung, die weiteren Schritte über eine mögliche Optionsvergabe zu realisieren, wurde zugestimmt. Die hierfür erforderlichen Unterlagen könnten - vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien – in den nächsten 6 Monaten erarbeitet werden.

2.2. Rahmenbedingungen/Ablauf des Verfahrens

Bei Zustimmung durch die Gremien würden beide Akteure eine Option für 6 Monate zur Ausarbeitung der baulichen und vertraglichen Rahmenbedingungen erhalten. In dieser Zeit sind die wirtschaftlichen, rechtlichen und planerischen Unterlagen zu erarbeiten, um ein tragfähiges Realisierungs- und Finanzierungskonzept vorzulegen. Die ersten Skizzen hierzu werden in dieser Vorlage vorgestellt und müssen in der Optionsphase weiter konkretisiert werden. Die Realisierungssicherheit wird anhand der Finanzierungsplanung geprüft. Werden wesentliche Inhalte nicht geliefert, könnte eine Nachbesserungsfrist von 2 Monaten vereinbart werden. Werden auch nach der Frist die Inhalte nicht geliefert, wird die Option entzogen. Eine Verlängerung der Optionszeit könnte in Ausnahmefällen gewährt werden.

Die Verwaltung würde während der Optionsphase einen Mietvertrag erarbeiten. Vorgesehen ist eine Laufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahren. Für die Verlängerung wäre eine beidseitige Zustimmung erforderlich. Die Miete würde auf 1,50 Euro/m² festgelegt. Der Mieter trägt sämtliche Kosten zur Herstellung des für seinen Nutzen „gebrauchsfertigen“ Gebäudes. Die Zuständigkeit und Kostenübernahme für anfallende Sanierungen und Reparaturen würde ab Mietbeginn grundsätzlich bei den Mietenden liegen, was den geringen Mietpreis begründet.

Darüber hinaus könnte ein Sonderkündigungsrecht vereinbart werden. Dieses würde in Kraft treten, wenn die Stadt Eigenbedarf für die Halle anmelden muss, weil z. B. große Mengen an geflüchteten Menschen untergebracht werden müssen. Wie dann mit den geleisteten Investitionen umgegangen wird, wäre noch Teil des Verhandlungspakets während der Optionsphase.

Die Stadt würde zwei unabhängige Mietverträge mit den Optionsnehmern abschließen. Beide Akteure müssen zum dauerhaften Betrieb und für die zu Beginn und während des Betriebs anstehenden Sanierungsmaßnahmen vertragliche Regelungen treffen.

2.3. Inhaltliche Grundlagen für eine Option

2.3.1 Vorliegende Konzepte:

Alan 2. Hand GmbH

Die Alan 2. Hand GmbH ist einer von drei Geschäftszweigen der Alan Gruppe, der sich - ähnlich Retour - mit dem Verkauf von Gebrauchtmöbeln befasst. Das Sortiment des Ladens umfasst ein breites Spektrum an Haushaltsgegenständen aller Art, Antiquitäten, Raritäten, Möbeln, Audiotechnik, Schallplatten, Filme, Kleidung und vieles mehr. Die Waren stammen hauptsächlich aus Haushaltsauflösungen und Entrümpelungen, die Alan in den Regionen Tübingen und Reutlingen durchführt. Durch die Vielfalt an Waren bietet der Laden für unterschiedliche Personengruppen die Gelegenheit, entsprechend der finanziellen Möglichkeiten qualitativ hochwertiges zu erwerben. Das Geschäft befindet sich im Moment in Eningen u. A., in einer für die Zielgruppe eher ungünstigen Lage. Für diese Geschäftsidee ist Tübingen mit seinem hohen Anteil an Studierenden und jungen Familien und einer Stadtgesellschaft, die Nachhaltigkeit lebt, ein ideales Umfeld. 80% der Mitarbeitenden stammen aus Tübingen. Die GmbH möchte eine Hälfte der Hallenfläche für den Verkauf der Gebrauchtwaren nutzen.

Betreiber-gesellschaft (Kunst-)Handwerk

Die „Kunst- und Kulturschaffenden“ Unternehmen mit insgesamt 9 Personen in Teil- und Vollzeit benötigen für die Weiterentwicklung ihrer Tätigkeiten entsprechende Arbeitsflächen, wollen bereits bestehende Kooperationen weiterentwickeln und Synergien nutzen. In der zweiten Hälfte der Halle sollen Werkstätten mit den Schwerpunkten Holz und Aluminium, Büroflächen und Sozialräume entstehen.

Die Betreiber-gesellschaft setzt sich aus drei Gruppen zusammen:

1. Atelier für Formgebung

Das Atelier für Formgebung, aktuell mit Sitz im Carl Schirm Areal Kirchentellinsfurt, steht seit 2003 für die Verbindung von Handwerk und Kunst. Gegründet von Stephan Potegowski, Bildhauer und Absolvent der Meisterschule der Akademie Wien, entwickelt das Atelier gestalterische Konzepte für Ausstellungen im Kunst- und Kulturbereich. Seit Januar 2026 wird das Atelier als GbR gemeinsam mit Leonardo Sarmiento, Schreiner, geführt. Leistungen: Gestaltung von Ausstellungen, Szenografische Konzeption, Entwurf und Planung von Ausstellungsarchitektur, Maßanfertigungen und Objektbau, räumliche Inszenierungen für Museen, Galerien und kulturelle Institutionen.

2. maierlighting GmbH

Das Tübinger Unternehmen maierlighting GmbH arbeitet seit 2006 im Bereich Lichtdesign und Lichtplanung. Die Tätigkeiten finden überwiegend im Bereich von Ausstellungs- und musealen Projekten statt, sowie Lichtplanungen mit erhöhtem Anforderungsprofil. Die Produktion von projektspezifischen Leuchten, Kleinserien und Sanierungseinsätzen sowie die Entwicklung von großformatigen, künstlerische Lichtinstallationen sind handwerkliche Tätigkeiten, für die entsprechende Flächen benötigt werden. Die räumliche Verschmelzung von Planungsbereichen, Atelierflächen und Produktionsstätte ist Ziel für die Shedhalle. Die räumliche Nähe zu weiteren kulturschaffenden Unternehmen, bietet großartige Möglichkeiten und soll die bereits existierende Kooperation mit Atelier für Formgebung weiter stärken.

3. Felix Votteler, Künstler

Felix Votteler arbeitet konzeptuell und formend mit Holz. Er verwendet ausschließlich Holz von Bäumen, die aus Notwendigkeit gefällt wurden. Seine Arbeiten befinden sich in der Sammlung des Landratsamtes Tübingen, sind dauerhafter Teil der Ausstellung im Dokumentationszentrum der Gedenkstätte Grafeneck und sind in Galerien u. a. in New York, Chicago, London, der Schweiz und Deutschland zu finden.

2.3.2 Finanzierung

Eine erste Grobkostenschätzung für die bauliche Gesamtmaßnahme wurde bereits erarbeitet und beläuft sich aktuell auf ca. brutto 215.000 Euro. Weitere Kosten entstehen beim jeweiligen Nutzer für individuelle Ausstattungen wie z.B. erweitertes Raumprogramm, Absauganlage, Maschinenfundament etc. Diese liegen für die Alan 2. Hand GmbH bei geschätzten 70.000 Euro, bei der Betreibergesellschaft bei ca. 130.000 Euro.

Die Maßnahme würde die Alan 2. Hand GmbH über ihre Hausbank sowie mit firmeneigenen Rückstellungen finanzieren.

Die Betreibergesellschaft würde die erforderlichen Investitionen durch Firmen- und Privatvermögen absichern.

2.3.3 Planung

Die erste Planung (siehe Anlagen 1 bis 3) sieht eine hälftige Teilung der Halle vor. Die beiden Nutzungseinheiten werden durch eine Brandschutzwand voneinander getrennt.

Einen Großteil der Fläche nimmt bei der Alan 2. Hand GmbH die Verkaufsfläche, zoniert in verschiedenen Warengruppen, ein. Von der Verkaufsfläche abgetrennt werden Büro- und Sozialräume angeordnet. Mittig der Halle befindet sich die von Anlieferung. Der Außenbereich vor der Halle wird aufgewertet. Es soll eine Holzterrasse entstehen, die sowohl den Nutzenden des Gebäudes als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Die Betreibergesellschaft zoniert die zweite Hallenhälfte in die drei Arbeitsbereiche Lichtdesign, Atelier für Formgebung und Holzkunst. Kaffeeküche und Sanitäreanlagen werden gemeinsam genutzt. Im Außenbereich wird giebelseitig die Anlieferung und ein offenes Holzlager angeordnet.

Bestehende Infrastruktur wie Ethernet, Elektrik und Heizung werden entsprechend der Hallenteilung und Nutzung angepasst und weiter genutzt. Die sanitären Anlagen müssen neu geschaffen werden. Weitere Sanierungsmaßnahmen an Fassade, Dach und Fenster sind notwendig. Vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung werden Stellplätze vor der Halle angeboten. Die aus der Mensanutzung noch vorhandene Lüftungsanlage im Außenbereich wird in Eigenleistung abgebaut.

2.3.4 Zeitschiene

07.05.2026 Vorstellung im Planungsausschuss

21.05.2026 Beschluss im Gemeinderat

05/26 – 12/27 Bearbeitung der Unterlagen durch Optionsnehmer

01/27 Beschluss im Gemeinderat

01/27 Beginn der Sanierungsarbeiten

07/27 Nutzungsbeginn

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung sieht in der Aktivierung der Shedhalle einen ausschlaggebenden Motor für die Weiterentwicklung des Schlachthofareals und damit einen großen Mehrwert sowohl für das Areal als auch für die Stadtgesellschaft. Die attraktive Mischung aus Produktion, Verkauf und kreativen Arbeitsräumen zieht ein breites Publikum an, die sichtbare Nutzung schafft eine positive Außenwirkung für das gesamte Schlachthofareal. Das Ziel ist eine langfristig gute Mischung verschiedener Konzepte und Ideen mit nachhaltigen und kreativen Lösungen für das gesamte Areal, um das Gelände dauerhaft zu beleben. Die Verwaltung wird sukzessive weitere Teile des Geländes entwickeln. Daher empfiehlt die Verwaltung, der Optionsvergabe an die zwei unter Punkt 2.1 genannten Akteure für die Shedhalle auf dem Schlachthofareal zuzustimmen, um dann auf dieser Grundlage ein konkretes Nutzungs- und Finanzierungskonzept zu erarbeiten.

4. Lösungsvarianten

4.1. Die Shedhalle bleibt bis auf weiteres leer stehen und wird für verschiedene Veranstaltungen zur Sondernutzung an 10 Terminen im Jahr freigegeben, was zu keinen nachhaltigen Einnahmen führt. Es findet keine Sanierung und Aufwertung des Gebäudes statt, so dass Folgeschäden durch z. B. andauernden Wassereintritt und Auskühlung zu erwarten sind. Langfristig sind steigende Instandhaltungskosten für die Stadt zu erwarten.

4.2. Der Optionsvergabe wird zugestimmt, die Rahmenbedingungen sollen jedoch überarbeitet werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Optionsvergabe entstehen der Stadt praktisch keine Investitionskosten und es wird kein Kapital gebunden. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, die Miete möglichst niedrig anzusetzen – was aus wirtschaftlicher Sicht als die sinnvollste Lösung für die Stadt erachtet wird.