

Beschlussvorlage

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

Betreff: Plankonzept Foyer, Hotelnutzung Foyer und
Güterbahnhof

Bezug: Vorlagen 339/2012 und 417/2011

Anlagen: 0 1. Geltungsbereich Bebauungsplan "Foyer/Blauer Turm"
2. aktueller Planstand Hotel
3. Plankonzept Flurstück 6780/1 (ehemals Foyer)

Beschlussanträge:

1. Dem Plankonzept für den Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat stimmt dem dargestellten Hotelkonzept für die Tübinger Innenstadt zu und erklärt seine Absicht, in den nächsten Jahren keine weitere aktive Ansiedlung eines großen Kettenhotels zu fördern.

| Finanzielle Auswirkungen | | Jahr. | Folgej.: |
|---------------------------------|---|--------------|-----------------|
| Investitionskosten: | € | € | € |
| Bei HHStelle veranschlagt: | | | |
| Aufwand/Ertrag jährlich | € | ab: | |

Ziel:

In Vorbereitung des Beschlusses zum Entwurf des Bebauungsplans „Foyer/Blauer Turm“ soll das städtebauliche Konzept mit dem Gemeinderat abgestimmt werden. Das städtebauliche Konzept beinhaltet neben dem Maß auch die Art der baulichen Nutzung und hier insbesondere die Frage der Hotelansiedlung, die in dieser Vorlage im gesamtstädtischen Kontext betrachtet werden soll.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 15.12.2011 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ gefasst, am 25.10.2012 eine Veränderungssperre für diesen Bereich. Nach der Auswertung der eingegangenen Angebote für den Kauf eines Grundstücksteils des Flurstücks 6780/1 mit Bauverpflichtung für ein Hotel wurde ein Grobkonzept für das Foyergrundstück erstellt. Auf der Basis dieses Grobkonzeptes wurden die nicht vom Hotel in Anspruch genommenen Grundstücksflächen vermarktet. Dieses Grobkonzept war auch Bestandteil des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, das in der Zeit von 26.04.2013 bis 31.05.2013 durchgeführt wurde.

Inzwischen haben sich sowohl die Hotelplanung als auch die Planungen der anderen Optionsnehmer konkretisiert. Außerdem wurden die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen in das Plankonzept eingearbeitet. Damit liegt nun ein Plankonzept vor, das sowohl den Bauwünschen der Interessierten als auch den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung entspricht. Vor Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs soll dieses nun dem Gemeinderat zur Diskussion vorgelegt werden.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Ziel

Die beiden Grundstücke Friedrichstraße 12 und Friedrichstraße 21 markieren den südlichen Eingang ins Tübinger Stadtzentrum. Städtebauliches Ziel ist es, dort eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Einrichtungen – analog den Zielsetzungen im restlichen südlichen Stadtzentrum - umzusetzen. Dabei soll der zentrale Versorgungsbereich des südlichen Stadtzentrums gestärkt und mit dem Entree Friedrichstraße 12 und 21 verbunden werden. Aus Sicht der Verwaltung sind Teile der für das Gebäude Friedrichstraße 21 (Blauer Turm) beantragten Nutzung geeignet, die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen und dabei insbesondere die angestrebte Erhöhung der Wohnnutzung im südlichen Stadtzentrum zu erschweren. Deshalb muss u. a. für die beiden Grundstücke die Zulässigkeit von Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe im Kontext mit dem südlichen Stadtzentrum als Versorgungsbereich geprüft und planungsrechtlich verankert werden. Der Bereich soll städtebaulich betont und gestalterisch gefasst werden, um der Eingangsfunktion gerecht zu werden. Dabei sind vor allem verschiedene Sichtbeziehungen und die Einbindung zum Güterbahnhof, zur Bahnlinie und zum öffentlichen Straßenraum wichtig.

Sowohl für das Grundstück Friedrichstraße 12 wie auch für die Grundstücke Friedrichstraße 19 und 21 existieren derzeit keine qualifizierten Bebauungspläne, die es ermöglichen, die o. g. städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen. Daher soll durch den Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ neues Planungsrecht zur Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Ziele geschaffen werden.

2.2. Der Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“ umfasst zwei Bereiche: Der bereits bebaute Bereich östlich der Friedrichstraße und das derzeit unbebaute Flurstücks 6780/1 (ehemals Foyer).

2.2.1. Derzeit bebauter Bereich

Das bestehende Kino auf dem Grundstück Friedrichstraße 19 soll als Kultureinrichtung weiterhin erhalten bleiben. Auch das Tanzcafé im Gebäude Friedrichstraße 21 soll in dem genehmigten Rahmen weiter betrieben werden dürfen. Vergnügungsstätten, die im angrenzenden Bebauungsplan „Südliches Stadtzentrum“ vom 22.05.2010 ausgeschlossen wurden, sollen auch hier nicht erlaubt sein. Dies gilt insbesondere für Wettbüros und Bordelle sowie Sexshops und ähnliche Einzelhandelsbetriebe. Im Verfahren geprüft werden soll, inwieweit Clubs und Lounges städtebaulich verträglich sein können.

Da für das Gebiet eine gemischte Nutzung angestrebt ist, sollen Büroflächen, Dienstleistungen, Einzelhandelseinrichtungen unterhalb der Großflächigkeit, Einrichtungen für Soziales, Gesundheit und Sport sowie kulturelle Einrichtungen zulässig sein, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnnutzung ist auf den Grundstücken städtebaulich gewünscht und wurde bereits im Jahr 2011 auf dem Grundstück Friedrichstraße 21 beantragt. Dieser Bauantrag ruht derzeit, weil die Stadtverwaltung diese Flächen – ehemals von der Universität genutzt – als Interimsstandort wegen der Rathaussanierung nutzt.

Da der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 21 bereits großflächige Werbeanlagen für Fremdwerbung an der Fassade und diverse Nutzungsänderungen beantragt hatte, wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 03.11.2012 rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplanverfahren „Foyer/Blauer Turm“ soll auch geklärt werden, welche Werbeanlagen mit den geplanten Nutzungen und dem angestrebten Stadtbild verträglich sind.

2.2.2. Hotel

Der Baukörper für das Hotel steht parallel zur Friedrichstraße und nimmt mit einem die Gebäudelänge gliedernden Knick die Krümmung der Straße auf. Das Gebäude entspricht in seiner Höhe dem Blauen Turm und bildet mit diesem eine Torsituation.

Das Gebäude sieht in der Ebene der Schaffhausenstraße eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen vor, in der Ebene darüber 10 zum Innenhof und zur Schaffhausenstraße orientierte Zimmer. In dem zur Friedrichstraße als Kellergeschoss ausgebildeten Bereich sind Nebenräume vorgesehen. Das EG (von der Friedrichstraße aus gesehen) beinhaltet Rezeption, Bar, Lobby, den Frühstücksbereich und Konferenzräume. Über dem EG gibt es fünf Regelgeschosse mit je 21 Zimmern, darüber noch ein Staffelgeschoss mit weiteren 11 Zimmern.

Um die für maximal möglich betrachteten Baukosten einhalten zu können, musste das Gebäudekonzept gegenüber dem Konzept, das im Rahmen der europaweiten Ausschreibung ausgewählt wurde verändert werden. Dabei wurde das Bauvolumen verkleinert, indem die Gebäudelänge entlang der Schaffhausenstraße von knapp 30 auf 16 Meter reduziert wurde. Diese Veränderung kommt dem Gesamtprojekt zugute, weil dadurch das Gebäude für den IT-Dienstleister nach Südosten mehr Freiraum erhält und eine bessere Belichtungssituation ergibt. Darüber hinaus ergibt sich städtebaulich von dieser Seite eine deutliche Reduzierung der wirksamen Baumasse. In der Abwicklung entlang der Friedrichstraße verändert sich das Gebäudevolumen nicht. Weitestgehende Veränderung ist, dass die Fassade aus Kostengründen nicht mit Klinker verkleidet werden kann, sondern einen Vollwärmeschutz mit mineralischer Dämmung erhält. Die ursprünglich vorgesehene Gliederung in erhabene und vertiefte

Fassadenteile wurde jedoch erhalten. In den unterschiedlichen Ebenen werden unterschiedliche Putzstrukturen und Farben eingesetzt, so dass die Gliederung in ihrer Wirkung unterstützt wird. Im zurückgesetzten Dachgeschoss sind anstelle der Skybar nunmehr Zimmer untergebracht. Es ist jedoch aufgrund der außergewöhnlichen Aussicht vorgesehen, in einem der Zimmer eine Umbaumöglichkeit für eine Konferenznutzung einzuplanen. Insgesamt ist dieses Geschoss im Verhältnis zu den darunter liegenden Vollgeschossen größer geworden. Die Haustechnik konnte nicht mehr im Staffelgeschoss untergebracht werden, sondern musste auf das Dach des Staffelgeschosses verlagert werden. Änderungen wurden auch im EG zur Friedrichstraße vorgenommen. Anstelle einer weitgehenden Auflösung der Fassade in Glas wird nun ein Wechsel zwischen Mauerpfeilern und Fenstern vorgeschlagen.

2.2.3. Weitere Nutzung des Flurstücks 6780/1 (ehemals Foyer)

Zwischen dem etwa ein halbes Geschoss über der Schaffhausenstraße liegendem Bahndamm und der ca. eineinhalb Geschosse unter der Friedrichstraße liegenden Steinlach soll ein von der Schaffhausenstraße aus eingeschossiger Sockel über nahezu die ganze Grundstücksfläche gebaut werden, der an der westlichen Grundstücksspitze gewerblich genutzte Räume aufnimmt, überwiegend jedoch für Parkierung und Nebenräume vorgesehen ist (siehe Anlage). Auf diesem Sockel steigen zwei Gebäude auf, deren Höhen ein und zwei Geschosse unter der des Hotels bleiben. Zur Schaffhausenstraße hin werden das Hotel und das in der westlichen Grundstücksspitze stehende Gebäude mit einem eingeschossigen Gebäudeflügel und einer Mauer Scheibe verbunden, um die Schaffhausenstraße räumlich zu fassen und einen von der Bahnlinie abgewendeten, sich zur Steinlach und zur Friedrichstraße öffnenden Innenhof zu schaffen.

Von der Friedrichstraße aus soll ein barrierefreier Weg entlang der Steinlach als Arkade unter dem der Friedrichstraße näheren Gebäude den ein halbes Geschoss unter der Friedrichstraße liegenden Hof erschließen. Zwischen diesem Gebäude und dem Hotel ist aber auch eine direkte Wegeverbindung über Treppenstufen vorgesehen. Der weitere Weg entlang der Steinlach kann wegen der großen Höhendifferenz zwischen Friedrichstraße und Schaffhausenstraße zwar stufenlos, aber nicht vollständig barrierefrei nach DIN hergestellt werden. Der gesamte Weg entlang der Steinlach soll tagsüber öffentlich zugänglich sein.

Einschließlich Hotel sieht das Konzept auf dem Grundstück ca. 10.600 m² BGF (ohne Tiefgarage) vor.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden in diesem Konzept bereits berücksichtigt, insbesondere sind die Gebäudehöhen mit der Denkmalpflege diskutiert worden. Die Denkmalpflege hat den dargestellten Höhen zugestimmt, weil durch die größeren Zwischenräume zwischen den Gebäuden ausreichend Durchblicke möglich sind. Des Weiteren wurden Aspekte des Naturschutzes berücksichtigt (Steinlachufer), des Hochwasserschutzes, Rettungswege der Feuerwehr und Fragen des Wendens von Müllfahrzeugen.

2.3. Hotelnutzung

Die Ansiedlung eines Hotels, insbesondere in der sogenannten „economy-class“ wird von verschiedenen Akteuren seit längerem gefordert: Der BVV beklagte mehrfach, dass insbesondere Bustouristen in Tübingen derzeit nicht untergebracht werden könnten, da die be-

stehende Hotellerie für dieses Segment nicht ausreichend viele Betten an einem Standort hat oder zu hochpreisig sei. Universität und Klinikum haben insbesondere bei Kongressen Bedarf an weiteren Hotelkapazitäten und sehen das Fehlen eines großen Kettenhotels als erheblichen Standortnachteil für Tübingen. Auch in der Wirtschaft bewerteten bei einer im Mai 2013 durchgeführte Unternehmensbefragung 82% der Unternehmen die Ansiedlung eines Hotels positiv, 30% der antwortenden Betriebe gingen sogar von positiven Effekten auf Ihren eigenen Betrieb aus.

Die Tübinger Hotellerie warnt jedoch vor Überkapazitäten, da die Belegung der Betten im Jahresverlauf stark schwanke und die übers Jahr betrachtete durchschnittliche Belegungsquote kein weiteres Hotel rechtfertige.

Eine Machbarkeitsstudie für ein Hotel von Schöllén & Mücke (August 2011) kommt zum Schluss, „dass ein Hotel im 2-3-Sterne Standard mit 110 Zimmern am Standort Tübingen gut platziert werden kann, sofern es unter einer national bekannten Marke betrieben wird und das Konzept klar auf die Nachfragesituation abgestellt wird“.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Bauleitplanung daher einerseits ein Hotel ermöglichen, andererseits soll aber darauf hingewirkt werden, dass nicht zwei Hotels in kurzem Abstand und in unmittelbarer Nähe gebaut werden. Das Risiko, dass eines von zwei neuen Hotels in wirtschaftliche Risiken gerät, ist nicht „nur“ ein privatwirtschaftliches Risiko von Betreiber oder Investor. In der Regel wird dies auch zu einem städtebaulichen Problem, weil eine nicht mehr rentable Immobilie nicht mehr unterhalten wird und dann das Stadtbild belastet und weil aus einem Verwertungsdruck heraus Nutzungen entstehen können, die zu städtebaulichen Spannungen führen können. Diese negativen Auswirkungen können angesichts der Tübinger Rahmenbedingungen nicht riskiert werden.

Die Verwaltung ist daher der Ansicht, dass mit dem jetzt entstehenden Drei-Sterne-Hotel am Foyer bis auf Weiteres ein sinnvolles und ausgewogenes Hotelkonzept für Tübingen besteht, das sowohl die kleinteilige Struktur der bestehenden Hotels nicht massiv gefährdet, gleichzeitig aber auch dem Bedarf nach einem verbesserten Angebot entgegenkommt. Weitere große und zentrale Kettenhotels, z.B. an der Spitze des Güterbahnhofs, sollten daher in den nächsten Jahren nicht umgesetzt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Beschlusanträge anzunehmen.

4. Lösungsvarianten

Zum Plankonzept sieht die Verwaltung keine sinnvolle Alternative, da das Konzept über einen langen Zeitraum mit den Beteiligten erarbeitet wurde und auf dem bereits beschlossenen Grundkonzept beruht.

Zum Beschlusantrag 2 könnte der Gemeinderat alternativ entscheiden, dass er keine grundsätzliche Festlegung hinsichtlich neuer Hotelansiedlungen treffen möchte. Wie im Sachstand dargestellt, ist die Verwaltung jedoch der Ansicht, dass diese Begrenzung für die nächsten Jahre sinnvoll und realistisch ist, da eine zu große Expansion der Hotelkapazitäten erhebliche Risiken mit sich bringen würde. Zudem haben Investor und Betreiber des Hotels am Foyer

ein entsprechendes politisches Signal gefordert, da die Investition erheblich ist.

5. Finanzielle Auswirkung

Für die Universitätsstadt Tübingen haben die Beschlüsse keine direkten finanziellen Auswirkungen. Auf die Auswirkungen für die WIT wurde in einer separaten Vorlage für den Aufsichtsrat eingegangen.

Die Entwicklung des Areals ist Teil des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“. Dort fallen Kosten an für Erwerb und Herstellung einer kleinen Platzfläche an der Friedrichstraße neben der Steinlachbrücke sowie für die Entwicklung der Grünfläche an der Steinlach. Auch die Schaffhausenstraße wird saniert werden müssen, dies sollte jedoch nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

6. Anlagen

6.1. Geltungsbereich Bebauungsplan „Foyer/Blauer Turm“

6.2. aktueller Planstand Hotel

6.3. Plankonzept Flurstück 6780/1 (ehemals Foyer)