

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im:

Betreff: Zukünftige Nutzung Friedrichstraße 12 - Foyer

Bezug: 68/2010, 22/2011, 700/2011, 701/2011, 205/2011

Anlagen: 2 1. Lageplan
 2. Schnittskizze

Zusammenfassung:

Die Verwaltung sieht als zukünftige Nutzung des Grundstücks Friedrichstraße 12 drei Varianten:

- Nutzungsmischung aus Hotel und kleinteiliger Wohn- und Mischbebauung (Hotel + x)
- Nutzungsmischung aus Technischem Rathaus und kleinteiliger Wohn- und Mischbebauung (Technisches Rathaus + x) und
- ausschließlich private Mischnutzung.

Um die Entscheidungsgrundlagen für eine Auswahl zu schaffen wurde eine Machbarkeitsstudie für ein Hotel in Auftrag gegeben. Die Vor- und Nachteile des Technischen Rathauses an dieser Stelle sind in Vorlage 205/2011 dargestellt.

Ziel:

Information des Gemeinderats über die Lösungsvarianten für die Nutzung des Grundstücks Friedrichstraße 12.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Jahr 1998 wurde mit dem Bau des Konzertgebäudes an der blauen Brücke begonnen. Wenige Jahre später wurde der Bau eingestellt, weil die Banken des Bauherrn die Finanzierung nicht mehr mit trugen. Verschiedene Versuche der Bank, die Bauruine zu entwickeln scheiterten. Seit circa 10 Jahren stellt die Bauruine eine nicht nur visuelle Belastung des Entrees des Tübinger Stadtzentrums dar.

2. Sachstand

2.1 Erwerb durch die WIT – Vorbereitung des Abbruchs der Bauruine

Anfang 2011 hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WIT) das Grundstück erworben. Die Weiterverwendung der Bauruine scheidet aus Sicht der Verwaltung aus folgenden Gründen aus:

- Das städtebauliche Potential des Grundstücks kann besser ausgenutzt werden, wenn keine Einschränkung des neuen Gebäudes durch die Wiederverwendung eines Bestandes bestehen.
- Sowohl die Grundrissform mit ihren zahlreichen Vor- und Rücksprüngen, den daraus resultierenden unterschiedlichen Gebäudetiefen und großen Hüllflächen als auch die für die ursprünglich vorgesehene Nutzung geplanten und im Rohbau bereits umgesetzten Elemente für Erschließung und Technik (Zugänge, Treppen, Aufzüge, Installations-schächte) sind für eine künftig vorrangig zu betrachtende Nutzung als Hotel- bzw. Verwaltungsgebäude ungeeignet. Dies gilt auch für die vorzufindenden Geschosshöhen: die Bauweise dieser Tage kommt mit geringeren Geschosshöhen aus, da aus energetischen Gründen weitgehend auf abgehängte Decken verzichtet wird (Nutzung der Speicherfähigkeit massiver Bauteile).
Damit sprechen gegen eine weitere Verwendung des bestehenden Rohbaukörpers die heutigen Anforderungen an die Grundrissökonomie, Wirtschaftlichkeit bei der Erstellung und die Energieeffizienz des Bauwerks.
- Nach einer ersten Betrachtung eines von der WIT beauftragten Tragwerkplaners ist die vorzufindende Bausubstanz des Rohbaus nicht sehr stark geschädigt. Seit der Erstellung des Bauwerks haben sich allerdings eine Reihe von Normen und Bauvorschriften geändert bzw. verschärft (Erdbeben, Betonüberdeckung, Brandschutz, etc.). Würde man die Weiterverwendung des Bauwerks erwägen, wäre es erforderlich, die Einhaltung aller heute geltenden Normen und Richtlinien ergebnisoffen zu überprüfen und sofern möglich, ggf. Nachweise für Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu führen.
In der Gesamtbetrachtung erscheint dieser Aufwand zu hoch für den zu erwartenden Nutzen.

Daher ist ein Abbruchgesuch beim Service Center Bauen eingereicht, ein Ingenieurbüro mit der Abbruchplanung und der Vorbereitung der Ausschreibung des Abbruchs beauftragt. In diesem Zuge wurde geprüft, welche Sicherungsmaßnahmen zur statischen Sicherung der Friedrichstraße bei einem Abbruch erfolgen müssen. Dabei stellte sich heraus, dass die Friedrichstraße beim Bau nur temporär mit Rückverankerungen gesichert wurde, die Hori-

zontallast aus der Straße nun aber durch das Bauwerk aufgefangen wird. Die Straße mit dauerhaften Ankern zu sichern würde Kosten in Höhe von ca. 200.000 € verursachen. Daher sollen beim Abbruch die zwei Stockwerke zwischen Schaffhausenstraße und Friedrichstraße vorerst stehen bleiben (siehe Schnitt, Anlage 2). Ob diese Teile im Zuge einer Neubebauung ebenfalls abgebrochen werden oder in eine Neubauplanung integriert werden können, soll mit dem zukünftigen Investor abgestimmt werden. Im Oktober soll der Abbruch vergeben, im Dezember könnte mit den Abbrucharbeiten begonnen werden.

2.2 Vorbereitung der Entwicklung

Das Grundstück weist einige Besonderheiten und Schwierigkeiten auf: Der auf die Bahnbrücke führende Damm der Friedrichstraße bildet zum Niveau der Schaffhausenstraße eine Höhendifferenz von bis zu 7 Metern. Dadurch entstehen relativ große als Sockel notwendige Gebäudevolumen, die schlecht belicht- und belüftbar sind. Nach Süden und Osten muss mit großen Schalleinträgen durch Verkehrslärm und Bahnverkehr umgegangen werden, die attraktive Seite zur Steinlach ist nach Nordwesten und somit nur bedingt zur Sonne orientiert. Nach Westen läuft das Grundstück spitz zu. Verkehrlich wird das Grundstück über die Bismarck-, Bierer und Schaffhausenstraße erschlossen, die dort eine Sackgasse bildet. Von Vorteil des Grundstücks ist neben der zentralen Lage die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu zwei großen Parkhäusern. Das Grundstück befindet sich denkmalrechtlich in der Umgebung der eingetragenen Kulturdenkmale Schloss und Stiftskirche. Insbesondere die Blickbeziehung zum Schloss hat bei der städtebaulichen Konzeption eine große Bedeutung. Bei einem Hochwasser der Steinlach werden Teile des Grundstücks überschwemmt.

Die Verwaltung sieht als zukünftige Nutzung des Grundstücks Friedrichstraße 12 drei Varianten:

- Nutzungsmischung aus Hotel und kleinteiliger Wohn- und Mischbebauung (Hotel + x)
- Nutzungsmischung aus Technischem Rathaus und kleinteiliger Wohn- und Mischbebauung (Technisches Rathaus + x) und
- ausschließlich private Mischnutzung.

Für die Kombination von Hotel und Technischem Rathaus ist das Grundstück zu klein.

Mit Arbeitsmodellen werden verschiedene Verteilungen von Baumassen auf dem Grundstück untersucht. Dabei wird geklärt, wie mit den oben genannten Schwierigkeiten umgegangen werden kann. Es wird aber auch mit den Fachbehörden (insbesondere mit der Denkmalpflege) abgestimmt, welche Höhen an welcher Stelle des Grundstücks bei einem späteren Bebauungsplanverfahren konsensfähig sind.

Ein Schallschutzgutachten soll eine Einschätzung ergeben, unter welchen Voraussetzungen an der Steinlach Wohnnutzung untergebracht werden kann und welche technischen Vorgaben bei der Erstellung späterer Hochbauten berücksichtigt werden müssen.

Damit soll ergänzend zu den in Vorlage 68/2010 definierten Vorgaben (max. 11.500 m² BGF, keine größere Handelsfläche, keine Vergnügungsstätten) ein möglichst konkreter Rahmen entwickelt werden, innerhalb dessen spätere Investoren zügig ein Vorhaben realisieren können.

2.3 Gespräche mit Interessenten

Auf die Verwaltung sind aufgrund der Presseberichte verschiedene Interessenten zugekommen, mit denen Gespräche geführt wurden. Sie lassen sich wie folgt kategorisieren:

- Interessenten an einer ergänzenden Misch- und Wohnnutzung: ein Tübinger Dienstleistungsunternehmen möchte gerne in einer privaten Baugemeinschaft eine gemischte Nutzung aus Arbeiten und Wohnen entlang der Steinlach realisieren. Im Vordergrund steht hier eine Gewerbenutzung mit ca. 500 m² Nutzfläche. Die Verwaltung geht davon aus, dass bei einer Ausschreibung weitere Interessenten gefunden werden können.
- „Allgemeine“ Investoren und Projektentwickler haben generelles Interesse am Erwerb des Areals bekundet um Nutzungen unterzubringen, für die die Investoren dann auf Mieter- oder Käufersuche gehen würden. Genannt wurden überwiegend studentisches Wohnen und Einzelhandel.
- Auch an Hotelnutzung Interessierte sind auf die Verwaltung zugekommen. Dies waren überwiegend Consultingfirmen, die angeboten haben, Investoren und Betreiber zu suchen oder Hotelbetreiber, die aber auf Investorensuche gehen müssten. Die Gespräche haben gezeigt, dass ab einer gewissen Größenordnung in der Regel drei Akteure für die Etablierung eines Hotels gefunden werden müssen:
 - Ein Investor, der bereit ist, das Gebäude zu planen und zu erstellen,
 - ein Betreiber, der bereit ist, das Gebäude über mindestens 10 Jahre zu mieten und
 - ein Endeigentümer, der bereit ist, das vermietete Objekt zu übernehmen.

Letzteren zu finden, so die einhellige Meinung der Gesprächsteilnehmer ist die größte Hürde, weil diese Endeigentümer (in der Regel Versicherungen, Fonds o.ä.) relativ hohe Renditeerwartungen haben, überregional agieren und lokale Märkte wie Tübingen wenig kennen. Sehr unterschiedlich war die Meinung der Experten über die sinnvolle Kategorie eines Hotels am Standort, Unsicherheiten bestehen bei der Einschätzung eines wirtschaftlich tragbaren Tagungsbetriebs.

2.4 Hotelnutzung

In den letzten Jahren wurde von verschiedenen Stellen immer wieder auf die Notwendigkeit eines (Tagungs-)hotels hingewiesen. Zuletzt wurden 2008 Gespräche mit einem potentiellen Betreiber und Investor für das Grundstück Technisches Rathaus geführt. Besondere Themen waren für diesen Standort die eingeschränkte Sichtbarkeit von der Wilhelmstraße und die aufwändige Verkehrserschließung, die für die Betreiber zwingend direkt von der Wilhelmstraße erfolgen müsste. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass für die wirtschaftliche Ansiedlung eines Hotels mit Konferenznutzung an dieser Stelle das Grundstück annähernd kostenlos zur Verfügung gestellt werden müsste. Das Projekt wurde daher vorläufig nicht weiterverfolgt.

Der Standort an der Blauen Brücke hat für ein Hotel zwei große Vorteile: zum einen die Sichtbarkeit und Auffindbarkeit an dieser Stelle, zum anderen die zentrale Lage und die Nähe zu Bahnhof und Busbahnhof, von wo aus zum Beispiel die Universität sehr leicht erreicht werden kann. Ob mit dem Parkhaus Metropool Synergieeffekte hinsichtlich des Parkens erreicht werden können, wurde von unterschiedlichen Gesprächspartnern aus der Hotelbranche unterschiedlich beurteilt. Deutlich wurde aber, dass die Lage an der vielbefahrenen B 28 und der Bahnlinie auch ein Hotel der Viersternekategorie nicht ausschließt.

Das Grundstück eignet sich für eine Hotelnutzung nicht nur hinsichtlich der Lage: mit Stellplatzbedarf, Technik- und anderen Nebenräumen sowie möglicherweise Tagungsräumen hat ein Hotel ein Raumprogramm, mit dem auch schlecht belichtbare Grundstücksteile unterhalb der Ebene der Friedrichstraße sinnvoll gefüllt werden können. Außerdem haben Testentwürfe gezeigt, dass eine Hotelnutzung mit der angestrebten kleinteiligen Wohn- und Mischbebauung entlang der Steinlach gut in Einklang gebracht werden kann.

Um die Realisierungschance eines Hotels und die wirtschaftliche Machbarkeit von Tagungsräumen beurteilen zu können, hat die WIT eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die folgende Fragen klären soll:

- Wie sind die gegenwärtige und die zukünftige Marktsituation für ein Hotel am Standort Tübingen und dort am Standort Foyer einzuschätzen?
- Welche Konsequenzen ergeben sich aus den Standort- und Marktgegebenheiten für die Hotelkonzeption und Wirtschaftlichkeit?
- Welches Hotelkonzept/welche Hotelkonzepte sind an diesem Standort wirtschaftlich machbar? Welche Möglichkeiten gibt es für Konferenzbetrieb?
- Wie realistisch ist es für die aufgezeigten Konzepte Partner zu finden und mit welchen Maßnahmen kann man das Projekt realisieren?

Das schriftliche Ergebnis der Studie liegt im August vor, Tendenzen können in der Ausschusssitzung im Juli mündlich vorgetragen werden.

2.5 Technisches Rathaus

Auf eine ausführliche Darstellung des Sachstands zum Technischen Rathaus wird hier verzichtet; dieser ist in Vorlage 205/2011 dargestellt. Zusammenfassend die aus Sicht der Verwaltung wesentlichen Argumente für oder gegen den Neubau des Technischen Rathauses auf diesem Grundstück: Für die Ansiedlung spricht,

- dass unabhängig vom Ort einer Neubebauung das Raumprogramm bei einem Neubau optimal gegliedert in unterschiedliche Zonen und Bereiche, mit flexiblen Raumstrukturen und unter Beachtung moderner arbeitsergonomischer Erkenntnisse realisiert werden kann.
- Für die Ansiedlung an der blauen Brücke spricht, dass auch im Raumprogramm eines Technischen Rathauses genügend Flächen sind, mit denen schwer belichtbare Gebäudeteile sinnvoll gefüllt werden können und sich die Nutzung des Technischen Rathauses sehr gut mit der angestrebten ergänzenden kleinteiligen Mischbebauung verträgt.
- Mit der Ansiedlung des Technischen Rathauses könnte dem Eingangsbereich ins südliche Stadtzentrum ein hohes Maß an Zentralität gegeben werden. Aufgrund der großen Öffentlichkeit und der Besucherfrequenz ergibt sich ein hohes Aufwertungspotential für diesen Teil der Innenstadt.

Gegen einen Neubau des Technischen Rathauses sprechen die im Vergleich zu einer Sanierung höheren Kosten und die positive Auswirkung des Standorts Brunnenstraße für die Altstadt. Insbesondere wenn das südliche Stadtzentrum aufgewertet wird, ist es für die Besu-

cherfrequenz hilfreich, wenn auch im Norden der Altstadt noch publikumsintensive öffentliche Einrichtungen angesiedelt sind. Auch würde das Gelände an der Friedrichstraße so lange brach liegen, bis für ein Technisches Rathaus die Finanzierung im Haushalt dargestellt werden kann.

2.6 Ausschließlich private Mischnutzung

Anstelle einer öffentlichen Verwaltung eignet sich das Grundstück auch sehr gut für eine private Verwaltung. Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und Raumprogramm größerer Verwaltungen sprechen für eine solche Nutzung. Topographie und Lärmeintrag von Süden würden aber an der Südspitze des Grundstücks ein ähnlich großes Gebäude erfordern, als Technisches Rathaus oder Hotel es wären. Hierin sieht die Verwaltung erhebliche Vermarktungsrisiken, denn die Nachfrage nach so großen Verwaltungsräumen besteht in Tübingen nicht. Eine Wohnnutzung direkt an der Bahnlinie und der B28 selbst für studentisches Wohnen hält die Verwaltung nicht für attraktiv.

3. Vorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung sind sowohl ein Technisches Rathaus als auch eine Hotelnutzung für das Grundstück Friedrichstraße 12 gut geeignete Nutzungen.

Mit den oben genannten Argumenten sollen die Varianten am 21. September der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Diskussion soll weitere Erkenntnisse und Argumente bringen. Wie in Vorlage 701/2011 dargestellt soll – besteht kein grundsätzlicher weiterer Diskussionsbedarf – im Herbst 2011 vom Gemeinderat ein Beschluss über die favorisierte Nutzung gefasst werden.

Fällt der Beschluss zugunsten eines Hotels aus, wäre der nächste Schritt die Ausschreibung des Grundstücks. Dabei sollen neben dem angebotenen Kaufpreis folgende Kriterien die Auswahl des Käufers bestimmen:

- Hotelkonzept: Kategorie, Größe, Art und Umfang der angebotenen Tagungs- und Konferenzräume
- Größe und Lage des für ein Hotel benötigten Grundstücks: Verwertbarkeit des verbleibenden Grundstücks für ergänzende Bebauung.
- Städtebauliches Konzept
- Realisierungssicherheit
- Berücksichtigung lokaler Interessenten.

Die weitere städtebauliche und architektonische Planung muss anschließend gemeinsam mit einem Investor unter Berücksichtigung der Nutzungen entlang der Steinlach erfolgen.

Entscheidet sich der Gemeinderat für den Neubau des Technischen Rathauses sollte in den nächsten Haushaltsberatungen über die Möglichkeit einer möglichst zeitnahen Bereitstellung von Mitteln für Wettbewerb, Planung und Bau diskutiert werden, damit das Grundstück möglichst schnell wieder bebaut werden kann.

In beiden Fällen muss über ein kompetitives Verfahren und die Beteiligung des Gestaltungsbeirats die architektonische Qualität gesichert werden.

In der Sitzung des Ausschusses wird die Verwaltung einige planerische Vorüberlegungen für das Grundstück vorstellen, um den planerischen Spielraum deutlich zu machen.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Auswahl der Nutzung hat für die Stadt dann finanzielle Auswirkungen, wenn der Bau eines Technischen Rathauses vorgesehen wird. Bei einem Anteil der BGF von 60 - 75% müsste das Grundstück in diesem Fall für ca. 1,8 bis 2,2 Mio. € von der WIT erworben werden.

6. Anlagen

Lageplan
Schnittskizze



