

Berichtsvorlage

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

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Südstadt**

Betreff: **Güterbahnhof Tübingen; Formulierungsentwurf zum Umgang mit der Gebäudesubstanz im städtebaulichen Wettbewerb**

Bezug: Vorlage 556/2009, Vorlage 556a/2009, Vorlage 327/2010, Vorlage 164/2011
Anlagen:

Zusammenfassung:

In einem Gespräch am 25.05.2011 zwischen Vertreterinnen und Vertretern des Planungs- und Umweltausschuss, des Ortsbeirates Südstadt und der Verwaltung sowie Vertreterinnen und Vertretern der Flächeneigentümer des Güterbahnhofes wurde erörtert, ob der Erhalt bzw. Teilerhalt der denkmalgeschützten Güterbahnhofgebäude den Teilnehmern des auszulobenden städtebaulichen Wettbewerbs freigestellt werden soll. Zwingende Voraussetzung wäre, dass die geforderten städtebaulichen Dichtewerte eingehalten werden, um die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes zu gewährleisten. Das Entwicklungsrisiko eines zu erhaltenden Gebäudes muss voraussichtlich von der Stadt getragen werden. Verwaltung und Flächeneigentümer haben den Grobentwurf eines Textbausteins für den Auslobungstext vorab abgestimmt.

Ziel:

Die Mitglieder des Planungs- und Umweltausschuss sollen über den Textentwurf, der im Auslobungstext des städtebaulichen Wettbewerbs den Rahmen für einen (Teil-) Erhalt der Gebäudesubstanz definieren wird, informiert werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Wie bei der Behandlung der Vorlage 164/2011 im Planungs- und Umweltausschuss am 02.05.2011 von der Verwaltung zugesagt, fand zwischenzeitlich am 25.05.2011 ein Gespräch zwischen Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderats und des Ortsbeirates Südstadt, Vertreterinnen und Vertretern der Eigentümergesellschaften Deutsche Bahn AG und aurelis asset GmbH sowie der Verwaltung statt. Zusätzlich nahmen an der nicht öffentlichen Veranstaltung Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinitiative Südstadt und der Bürgerinitiative Leben rund ums Depot teil.

Wie in Vorlage 164/2011 beschrieben, befinden sich die Projektpartner in dem Dilemma, dass ein Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Gesamtentwicklung und somit auf deren Realisierbarkeit hat.

Die Verwaltung hat daher im Rahmen des Termins am 25.05. vorgeschlagen, den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des auszulobenden städtebaulichen Wettbewerbs freizustellen, inwieweit das Gebäudeensemble zumindest in Teilen erhalten und städtebaulich qualitativ in den Entwurf integriert werden kann. Voraussetzung für einen (Teil-) Erhalt ist, dass die gleiche wirtschaftliche Machbarkeit der Maßnahme erreicht wird, wie bei einer kompletten Neubebauung in etwa fünfgeschossiger Bebauung über das gesamte Mischgebiet.

Die Eigentümer können dem Vorschlag zustimmen, sofern das mit dem Erhalt von Gebäudeteilen einhergehende Entwicklungsrisiko (negativer Bodenwert) nicht von den Eigentümern getragen werden muss. Wie bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 02.05.2011 angesprochen, müsste voraussichtlich die Stadt das wirtschaftliche Engagement übernehmen. Für den Fall, dass ein Entwurfsbeitrag mit Erhalt von Gebäudeteilen zu den Preisträgern gehören sollte, so müssen die städtischen Vertreter im Preisgericht auf diese Anforderung reagieren können.

Die Verwaltung wurde aufgefordert, einen Textentwurf für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs vorzubereiten, in dem der grundsätzliche Umgang mit der Gebäudesubstanz im Wettbewerb dargestellt wird.

2. Sachstand

Der nun vorliegende Textvorschlag wurde mit den Eigentümern der Flächen vorab abgestimmt und wird den Vertreterinnen und Vertretern des Planungsausschusses zur Kenntnis vorgelegt. Bei dem Formulierungsvorschlag handelt es sich um eine Leitlinie, in der die Zielrichtung der Auslobung in diesem Punkt vorab definiert wird.

Der vorgeschlagene Auszug aus der Wettbewerbsauslobung für die textliche Einbindung des Themas lautet wie folgt:

„(...)

Teil B1: Rahmenbedingungen

Wettbewerbsgebiet

- Historische Entwicklung

(...)

- Bestehende Gebäude und Anlagen

In zentraler Lage im Wettbewerbsgebiet befindet sich ein Gebäudeensemble aus den Jahren 1910-12, dem bau- und heimatgeschichtlich eine besondere Bedeutung zukommt. Das Ensemble wurde durch

das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Tübingen in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen.

Der im Heimatschutzstil errichtete Verwaltungstrakt erinnert trotz der ursprünglich reinen Büronutzung an ein Wohnhaus. Sein funktionaler Baukörper und einfache Schmuckformen können als Reaktion auf den ornamentreichen, malerischen Baustil der Jahrhundertwende verstanden werden.

Die eigentliche Güterhalle ist als Holzständerkonstruktion mit weit überkragenden Vordächern auf einem klassischen Rampensockel von 1,25 m ausgeführt. Schiebetüren auf beiden Seiten der Halle sichern einen schnellen Güterumschlag. Die Halle ist weitgehend im Originalzustand erhalten.

Besondere Bedeutung hat zudem ein massiv gebauter Beobachtungsstand aus der Zeit des Nationalsozialismus. Er diente der Überwachung vorwiegend russischer Zwangsarbeiter, die während des Krieges für Verladearbeiten in Tübingen eingesetzt wurden.

- Umgebung des Wettbewerbsgebietes

(...)

- Planungen im Umfeld

(...)

- Verkehr und Erschließung

(...)

- Technische Infrastruktur

(...)

- Restriktionen im Wettbewerbsgebiet

(...)

- Lärmimmissionen

(...)

Teil B2: Aufgabenstellung

- Anforderungen an das Wettbewerbsgebiet

(...)

- Städtebauliches Leitbild

(...)

- Vorgesehene Nutzungsbereiche

(...)

- Geplante Nutzungen und Typologien

(...)

- Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde die Möglichkeit eines (Teil-)Rückbaus des denkmalgeschützten Gebäudeensembles diskutiert, sofern sich das Gesamtensemble strukturell und wirtschaftlich nicht in ein neues städtebauliches Konzept integrieren lässt. Das Regierungspräsidium schätzt die Bedeutung der städtebaulichen Entwicklung in Tübingen an diesem Ort so hoch ein, dass es bei einer Notwendigkeit von (Teil-) Rückbauten des Gebäudes als Fachaufsicht nicht einschreiten würde.

Für einen Erhalt des gesamten Gebäudeensembles spricht - neben dem Denkmalwert - der starke Wunsch der Stadt Tübingen nach der Integration erinnerungswürdiger und identitätsstiftender Elemente in den städtebaulichen Entwurf.

Dagegen stehen erhebliche wirtschaftliche Zwänge: bei einem (Teil-) Erhalt des Gebäudes entfallen in erheblichem Umfang wirtschaftlich verwertbare Grundstücksflächen, aufgrund der zentralen Lage auch

im Umfeld des Gebäudes. Zudem kann die vorhandene Gebäudesubstanz (Halle in einfacher Holzkonstruktion) nur mit vergleichsweise hohem Aufwand einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund dieses Dilemmas wird die Entscheidung über einen möglichen (Teil-) Erhalt im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs und angesichts der konkreten Entwürfe getroffen. Grundsätzlich ist es aus Sicht des Auslobers und der Stadt wünschenswert, wenn Teile des Gebäudes sinnvoll in den Entwurf integriert werden können. Vorüberlegungen des Auslobers ließen zwei für einen Teilerhalt der Güterhalle zwei Varianten naheliegend erscheinen:

- Erhalt des mittleren Drittels der Halle im Bereich des Beobachtungsstandes und seiner direkt angrenzenden Flächen oder
- Erhalt des Verwaltungsgebäudes und seine Rückführung in einen früheren baulichen Zustand

Die erhaltenen Gebäudeteile müssen so integriert werden, dass sie für verschiedene Nutzungsvarianten offen sind. Bei einem Erhalt ist es grundsätzlich denkbar, das Gebäude für öffentliche Zwecke zu nutzen, dies ist aber aufgrund der schwierigen Sanierbarkeit noch nicht gesichert. Also müssen auch private Nutzungen sinnvoll möglich sein.

Wird ein (Teil-)Erhalt als nicht sinnvoll oder möglich erachtet, so werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer um andere Vorschläge gebeten, wie dem Aspekt der Reminiszenz an die Vornutzung Rechnung getragen werden kann.

Die Entscheidung über Art und Maß der Integration des Gebäudebestands liegt bei den Entwurfsverfasserinnen und -verfassern.

- Qualität der Freiflächen

(...)

- Qualität der Verkehrsflächen

(...)

- Ruhender Verkehr

(...)

- Fuß- und Radwegeverbindungen

(...)

- Beziehungen zu übergeordneten Verkehrsnetzen

(...)

- Wirtschaftlichkeit: Nutzungsmaß, Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Bei Bahnflächenentwicklungsprojekten muss den erhöhten Grundstücksaufbereitungskosten (Rückbau der Bahninfrastruktur, Bodenentsorgungskosten) ein angemessener Erlös gegenüberstehen. Die Realisierung des städtebaulichen Projektes hängt also davon ab, ob ein zuvor in der Projektentwicklung definiertes Minimum an vermarktungsfähigen Bruttogrundflächen erreicht wird.

Sofern die Wettbewerbsteilnehmer einen (Teil-) Erhalt der Bestandsgebäude vorsehen, folgt die Beurteilung darum strengen Maßstäben:

- Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes ist ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge im Preisgericht.

- Die Zielgröße für die Summe der Bruttogrundflächen im Mischgebiet liegt bei •• qm. Diese soll auch bei einem Erhalt oder Teilerhalt der Bestandsgebäude erreicht werden.

- Die Bruttogrundflächen von Bestandsgebäuden dürfen bei dieser Berechnung nicht in die Gesamtbilanz einbezogen werden.

- Die bei einem Teilerhalt für eine Kompensation notwendigen Dichteerhöhungen auf den verbleibenden MI-Flächen dürfen keinen Qualitätsverlust für den städtebaulichen Entwurf hinsichtlich Belichtung, Bebaubarkeit und Vermarktbarkeit bedeuten.

- **Gemeinbedarfsnutzungen**

(...)“

3. Vorgehen der Verwaltung

Der städtebauliche Wettbewerb wird von den Eigentümern ausgelobt. Die Verwaltung wird wie üblich die städtischen Aspekte aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer, verkehrlicher Sicht etc. in die Auslobung einbringen. Vor der Auslobung des Wettbewerbes wird die Verwaltung den Mitgliedern des Planungs- und Umweltausschuss erneut über den dann vollständigen Auslobungstext berichten.

Wie bereits angekündigt, wird selbstverständlich die Öffentlichkeit am Planungsprozess beteiligt werden. Hierzu wird noch vor der Sommerpause sowohl eine Auftaktveranstaltung stattfinden als auch ein Runder Tisch gegründet werden. Der Auslobungstext wird dann auch mit Vertreterinnen und Vertretern des Runden Tisches erörtert werden. Anregungen aus dem Forum sollen, soweit möglich, in den Auslobungstext eingehen.

4. Lösungsvarianten

Bei einem verpflichtenden Erhalt des Gebäudes haben Aurelis und DB Sim angekündigt, die Entwicklung des Güterbahnhofs nicht mehr voranzutreiben. Dies gilt nach Aussagen der Projektpartner auch für einen verpflichtenden Teilerhalt. Gleichzeitig ist aus Sicht der Verwaltung nicht zweifelsfrei geklärt, dass ein (Teil-)Erhalt das Gesamtprojekt zwingend unwirtschaftlich machen würde.

Daher sieht die Verwaltung keine weitere Lösungsvariante, die eine Entwicklung des Güterbahnhofs sicherstellt.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine

6. Anlagen

keine