

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Modernisierung und Erweiterung Sudhaus Tübingen:  
Erweiterter Planungsbeschluss**  
**Bezug:** Vorlagen 351/2014; 230/2012; 136/2012; 175/2011; 39/2011; 567/2010;  
561/2010; 14/2010  
**Anlagen:** 0 1 Lageplan

---

## Beschlussantrag:

Das ausführende Architekturbüro Schulz wird mit der Planung eines Parkhauses am Sudhaus bis Leistungsphase 4 Baugesuchsplanung beauftragt (stufenweise Beauftragung).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr 2015</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	80.000 €	30.000 €	50.000 €
Bei HHStelle 2.3400.9400.000-1001 veranschlagt:	1.050.000 €	50.000 €	1.000.000 €
Zuschuss:	0 €	ab:	

## Ziel:

Planerische Erarbeitung eines Parkhauskonzeptes zur Herstellung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze. Integration der Planung in die laufende Projektplanung der Erweiterung des Sudhauses einschließlich Erstellung des Baugesuchs.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Projekt Sudhaus ist in seiner bisher geplanten Form (siehe Vorlage 230/2012) aufgrund zahlreicher Nachbareinsprüche nicht genehmigungsfähig. Auch Verhandlungen über Kompensationsmaßnahmen bei der Durchführung von Veranstaltungen konnten nicht mit dem gewünschten Erfolg abgeschlossen werden. Um eine ordentliche und emissionsarme Parkierung und damit die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen ist deshalb der Bau eines Parkhauses erforderlich. Hierzu sollen die notwendigen Planungsaufträge erteilt werden. Gleichzeitig wird in dieser Vorlage über den aktuellen Projektstand informiert.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Bisheriger Planungsstand

Für die Erweiterung des Sudhauses ist die Baugesuchsplanung abgeschlossen und die Ausführungsplanung begonnen. Die Fachdisziplinen der Haustechnik erarbeiten derzeit die konkreten Planungs- und Ausschreibungsunterlagen.

Für die Planung des Parkhauses wurden die Rahmenbedingungen hinsichtlich Lage, Topografie, Größe und verkehrliche Anbindung festgelegt. Das derzeitige Planungsteam wurde um einen Fachmann für Verkehrsplanung und externe Fachberater für den Parkhausbau erweitert. Als nächstes soll die Entwurfs- und Baugesuchsplanung erarbeitet und in die Planung des Gebäudes integriert werden.

#### 2.2 Mangelnde Genehmigungsfähigkeit

Die Gartenstadt ist als reines Wohngebiet Maßstab für alle nachbarschützenden Planungsinhalte. Insbesondere die Lärmemissionen müssen nachts auf ein sehr geringes Niveau beschränkt werden, völlig unabhängig von den bereits vorhandenen Emissionen aus dem Verkehr der Bundesstraße. In einem längeren Diskussionsprozess mit den Nachbarn konnte keine Einigkeit darüber erzielt werden, wie mit den Belastungen aus dem Parkierungsbetrieb nach Erweiterung umgegangen werden soll. Einwände gegen das Bauvorhaben konnten nicht ausgeräumt werden. Auf dieser Grundlage und weil das Regierungspräsidium mit den im Wald angeordneten Stellplätzen nicht einverstanden ist, war eine Genehmigung des Bauvorhabens ohne schallgeschützte Parkierungsanlage nicht möglich.

#### 2.3 Planungskonzept

Um die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen muss das Projekt um eine geordnete und schallgeschützte Parkierungsanlage erweitert werden. Nur dadurch können die Emissionswerte für die insgesamt 89 notwendigen Stellplätze eingehalten werden. Auch hier gilt: Nur die auf Privatgelände hauptsächlich durch Türensclagen, lautes Reden oder Musikhören entstehenden Störungen sind für die Berechnung relevant, nicht diejenigen auf den davor liegenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Erste Voruntersuchungen haben gezeigt, dass für ein Parkhaus mit ca. 70 bis 80 Stellplätzen (die anderen notwendigen Plätze werden auf dem Grundstück verteilt) nur die Fläche des heutigen Terrakotta-Handels groß genug und damit geeignet ist. Auch lässt sich hier auf kurzem Wege der Park-Such-Verkehr abfangen und geordnet im Parkhaus unterbringen.

Das Parkhaus muss die beim Parkierungsvorgang entstehenden Schallemissionen zurückhalten. Dafür müssen die Fassaden in Richtung Gartenstadt akustisch wirksam geschlossen sein, eventuell wird darüber hinaus ein Dach benötigt. Das Parkhaus wird aus zwei Parkebenen bestehen, die Zufahrt muss schalltechnisch und funktional so gestaltet werden, dass ein direkter Anschluss an eine öffentliche Straße entsteht und die Zu- und Abfahrtsöffnung keine Überschreitung der Emissions-Grenzwerte verursacht.

Die Ausmaße, Konstruktion und Gestaltung des Gebäudes sollen im nun beginnenden konkreten Planungsprozess erarbeitet werden. Die heutigen Vorstellungen gehen von einem sehr zurückhaltenden Gebäude aus, welches sich durch eine entsprechende Fassadengestaltung gut in die Umgebung integriert.

#### 2.4 Betriebskonzept

Das Parkhaus soll vom Sudhaus betrieben werden. Es dient ausschließlich der Sicherstellung des Veranstaltungsbetriebes. Aufwendige und störanfällige Zugangstechnik soll nicht eingebaut werden, Parkgebühren werden keine erhoben. Lediglich über eine Ampelanzeige soll die Zufahrt geregelt werden.

#### 2.5 Planungsrechtliche Einschätzung

Die Verwaltung steht in engem Kontakt mit dem Regierungspräsidium. Das Regierungspräsidium ist aufgrund der Nachbareinsprüche genehmigende Behörde. Anfang Februar 2015 findet ein Abstimmungsgespräch statt, in dem die Genehmigungsfähigkeit der Planung überprüft und eventuell notwendiger Änderungsbedarf abgestimmt werden sollen. Die Verwaltung geht davon aus, dass durch das Parkhaus das Projekt Sudhaus uneingeschränkt genehmigungsfähig wird und der Veranstaltungsbetrieb dann ohne baurechtliche Einschränkungen möglich ist.

#### 2.6 Kosten Parkhaus

Bei dem hier zu planenden Parkhaus können die Kosten nicht mittels Standard-Kostenkennwerten vorab ermittelt werden. Sowohl die Topografie und die verkehrliche Erschließung als auch der erforderliche Schallschutz sind wesentliche Kostenfaktoren und planerisch-konstruktiv noch nicht ausreichend weit entwickelt, um hierfür die konkreten Kosten nennen zu können. Die Verwaltung geht für dieses Parkhaus von Kosten zwischen 10 und 14 T€ pro Stellplatz aus. Für ca. 70 bis 80 Stellplätze ist für das Parkhaus und die Neben- und Erschließungsarbeiten eine Gesamtsumme von 1,05 Mio € im Finanzplan für 2016 eingeplant. Zum Baubeschluss werden die Kosten konkret benannt. Die Kosten des Parkhauses sind nicht im Rahmen der Landesförderung für Soziokultur förderfähig.

#### 2.7 Kosten und Förderung Gebäude

Die fortgeschriebene Kostenberechnung ergibt Investitionskosten für die Modernisierung und Erweiterung des Sudhauses von 4.378.613 €. Die mit dem Ministerium abgestimmte erhöhte Förderung wird in Höhe von 1.492.223 € erwartet, der Förderantrag hierzu wurde gestellt. Zum Baubeschluss werden die Kosten einschließlich der vom Sudhaus zu leistenden Refinanzierung der Kosten für die Veranstaltungstechnik abschließend dargestellt.

#### 2.9 Zeitplan

Der Baubeschluss ist für Mai 2015 vorgesehen, ein Baubeginn könnte zum Jahresende erfol-

gen. Aus heutiger Sicht könnte der Veranstaltungsbetrieb im erweiterten Sudhaus im Winter 2016/17 wieder aufgenommen werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Planung des Parkhauses wird durchgeführt, die Architekten und die benötigten Fachplaner werden mit den erforderlichen Leistungen beauftragt. Die Planung wird in die vorliegende Planung der Sudhaus-Erweiterung integriert und zur Genehmigung eingereicht. Für das Gesamtprojekt wird nach Vorliegen aller Planungsergebnisse auf Grundlage der Kostenberechnung ein erweiterter Baubeschluss gefasst.

### 4. Lösungsvarianten

Das Parkhaus wird nicht geplant. Auch die Erweiterung des Sudhauses wird aufgegeben. Die Modernisierung findet im bestehenden Gebäude so statt, dass keine emissionsrechtlichen Probleme einer Genehmigung im Wege stehen. Der Zuschussantrag wird entsprechend geändert bzw. aufgegeben.

### 5. Finanzielle Auswirkung

Für das Parkhaus wird derzeit mit Kosten von 1.050.000 Mio € gerechnet. Hinzu kommt der Kauf des Grundstücks aus Vorlage 351/2014.

Die Kostensituation des Projekts stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Ausgaben:

Modernisierung und Erweiterung brutto ca.	4.378.613 €
Parkhaus brutto ca.	<u>1.050.000 €</u>
Gesamtkosten ca.	5.428.613 €

Einnahmen:

Landesförderung ca.	1.492.223 €
---------------------	-------------

Derzeit im Haushaltsplan 2015 etatisiert

Ausgaben	5.109.759 €
Einnahmen	1.103.750 €

#### 5.1 Refinanzierung

Die Kosten der Veranstaltungstechnik sollen durch eine spezifizierte Mieterhöhung teilweise refinanziert werden. Darüber hinaus wird die Miete an die neue Fläche angepasst.

Für die laufende Gebäudeunterhaltung werden die durch das Sudhaus zu finanzierenden Rückstellungen erhöht. Nach Vorliegen der Gesamt-Kostenberechnung werden alle genannten Beträge mit dem Sudhaus verhandelt und vor Baubeginn vertraglich vereinbart.

#### 5.2 Kostenberechnung

Zum Baubeschluss werden die Zahlen auf Grundlage der Kostenberechnungen aller Fachdisziplinen auf aktuellem Stand vorgelegt. Sie können dann im Haushaltsplan 2016 fortgeschrieben werden. Einsparpotentiale werden genutzt und Standards wo möglich angepasst. Es werden keine großen Veränderungen mehr im Vergleich zu den oben genannten Zahlen erwartet.

6. Anlagen

1 Lageplan