

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Kultur, Bildung und Soziales**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Nutzungskonzept Güterhalle**

Bezug: 164/2011, 164a/2011, 164b/2011, 58/2012, 411/2012, 557a/2012, 262/2014,
53/2015 11.09.2015 11.09.2015

Anlagen: 4 Anlage 1 a-b: Grundlagen
Anlage 2 a-b: Varianten G 1-6 zur Nutzung der Güterhalle
Anlage 3 a-d: Auszüge aus der Studie von Schaudt Architekten
Anlage 4 a-c: Alternativ-Varianten K 1-3 zu Kita-Standorten im Plangebiet

Beschlussantrag:

Für den Bereich Güterhalle wird folgendes Nutzungskonzept beschlossen (Variante G 3 in Verbindung mit Variante K 3):

- Stadtarchiv in der Güterhalle (Achsen 6-18)
- Gastronomie in der Güterhalle (Achsen 18-22)
- 4-gruppige Kindertagesstätte über zwei Geschosse in einer Baugruppe im Osten des Baufeldes MI 3
- Externe Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Güterhalle (Westlich Achse 6)

Die Stadtverwaltung/WIT wird beauftragt, auf Basis dieses Nutzungskonzeptes die Vermarktung des Baufeldes im MI 3 und die weiteren Planungen zur Güterhalle durchzuführen.

[Tabelle: Finanzielle Auswirkungen]

Ziel:

Die Güterhalle und das angeschlossene Verwaltungsgebäude sollen in Eigenregie von der Universitäts-

stadt Tübingen saniert und umgenutzt und zusammen mit dem vorgelagerten Platz zur lebendigen Quartiersmitte für die neue Güterbahnhof-Bebauung entwickelt werden. Von Seiten der Verwaltung wird eine Mischnutzung aus Stadtarchiv und externen Nutzungen (Kita, Gastronomie, etc.) angestrebt. Vor dem Hintergrund der laufenden Vermarktung durch aurelis und in Teilen durch die Wirtschaftsförderung Tübingen (WIT) im Auftrag von aurelis soll der Gemeinderat nun über die künftige Nutzung der Güterhalle entscheiden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Wie bereits in den im Bezug aufgeführten Vorlagen ausführlich dargestellt, gab es beginnend mit den Voruntersuchungen zum Projekt Güterbahnhof, über den durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb bis hin zum Bebauungsplanverfahren eine intensive Diskussion zum Umgang mit dem Bestandsensemble Güterhalle (bestehend aus Verwaltungsgebäude, Güterhalle und Bahnsteig inklusive hölzerner Überdachung). Diese Diskussion wurde fortlaufend unter allen Projektbeteiligten, unter Einbeziehung des Regierungspräsidiums, der politischen Gremien und der Bürgerschaft geführt. Im Ergebnis konnte der dauerhafte Erhalt wesentlicher Teile der Güterhalle erreicht werden (siehe Anlage 1a). Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.11.2012 beschlossen, das Grundstück mitsamt der Güterhalle aufgrund seiner Bedeutung für das Gesamtprojekt zu erwerben und in Eigenregie zu entwickeln (siehe Vorlage 411/2012). Die notwendigen Teilabbruchmaßnahmen und Grundstücksbildungen wurden durchgeführt, der Besitz von aurelis an die Universitätsstadt Tübingen ist einen Tag nach der gemeinsamen Abnahme am 16.7.2015 vertragsgemäß übergegangen. Damit ist ein wichtiger Baustein für die Gesamtentwicklung gesichert und in städtischer Hand.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung und damit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Güterbahnhof“ am 16.5.2015 hat die Grundstückseigentümerin aurelis Anfang Juni 2015 das Vermarktungsverfahren für die einzelnen Baufelder im Plangebiet gestartet. Hierbei werden die zentralen Bausteine Tübinger Innenentwicklung (kleinteilige Grundstücksparzellierung, Freigabe von Baugruppengrundstücken) und die politischen Vorgaben zum Sozialen Wohnungsbau umgesetzt (siehe Anlage 1b und Vorlagen 262/2014 und 53/2015). Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH (WIT) nimmt in diesem Zusammenhang für die Vermarktung an Baugruppen eine Dienstleisterfunktion für aurelis ein. Zu diesem Zweck wird auch der Zeitplan der Vermarktung der einzelnen Blöcke im Zusammenspiel von Bauträgern und Baugruppen zwischen aurelis und der WIT abgestimmt.

Bereits während des Bebauungsplanverfahrens Güterbahnhof hat sich die Verwaltung intensiv mit möglichen Nutzungsszenarien für die Güterhalle beschäftigt. aurelis als Grundstückseigentümerin wünscht sich für das neue Quartierszentrum einen möglichst vielfältigen Nutzungsmix, der geeignet ist, den vorgelagerten Platz nachhaltig zu beleben. Die Verwaltung kann diesen Wunsch nachvollziehen, da er inhaltlich in der Tradition Tübinger Quartiersentwicklung steht, und strebt aus städtebaulichen Gründen ebenfalls keine Monofunktion in dem Gebäudekomplex an. Diskutiert wurden bislang die Nutzungen als Stadtarchiv, Flächen zur Realisierung eines Lern- und Dokumentationszentrums zum Nationalsozialismus (LDNS), Kindertagesstätte (Kita) sowie Gastronomie und Einzelhandel. Zudem haben sich bereits verschiedene Interessenten mit ihren konkreten Nutzungswünschen bei der Stadt gemeldet, was die Attraktivität des Standorts als neue Mitte dokumentiert.

Für die Quartiersentwicklung Güterbahnhof ist die Unterbringung einer 4-gruppigen Kinder-

tagesstätte zur Deckung des Bedarfs notwendig, welche möglichst zentral innerhalb des Plangebiets verortet werden soll. Laut Raumprogramm der Fachabteilung Kindertagesbetreuung sind in der 4-gruppigen Version ca. 610 qm Nutzfläche für 60-65 Plätze und ca. 10 qm Außenspielfläche pro Kind vorzusehen: Das bedeutet, eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 730 qm und einen Außenbereich von ca. 600 qm. Eine räumliche Teilung der Kita in 2 x 2 Gruppen ist grundsätzlich möglich, wodurch sich die erforderliche Nutzfläche allerdings um ca. 90 qm erhöht, da Funktionen teilweise doppelt vorgehalten werden müssen. Außerdem sollten die beiden Einrichtungen dann so verortet werden, dass sie über einen gemeinsamen Freiraum wieder zusammengeführt werden. Die Verwaltung hat deshalb durch das Büro Schaudt Architekten aus Konstanz im Rahmen einer Machbarkeitsstudie prüfen lassen, ob und wie eine Kita ganz oder in Teilen in die vorhandene Gebäudestruktur der Güterhalle integriert werden kann.

Die Fachabteilung Stadtarchiv ist derzeit wegen beengter Verhältnisse auf 9 verschiedene Standorte im ganzen Stadtgebiet verteilt. Eine Zusammenlegung der Bestände in einem Gebäude ist dringend geboten, da die Qualität der vorhandenen Magazinräume nicht den heutigen Anforderungen und Standards entspricht. „Die Versetzung des Stadtarchivs in eine größere und verbesserte Raumsituation und seine attraktivere Gestaltung als Forschungs- und Aufenthaltsort“ war zudem eine Forderung der Kulturkonzeption. Außerdem gehört die Sicherung der historischen Unterlagen zur gesetzlichen Pflichtaufgabe der Gemeinden (siehe hierzu auch Vorlagen 111/2010, 153/2010, 49/2012 und 557a/2012). Der Archivbestand liegt insgesamt bei ca. 3.800 lfd.m. Akten, 14 Planschränken und 180 Planrollengefachen. Der Bedarf für die nächsten 50 Jahre wird bei einem prognostizierten Zuwachs von ca. 55 lfd.m./Jahr auf ca. 7.000 lfd.m. Akten geschätzt. Hinzu kommen ca. 20 Planschränke, ca. 180 Planrollengefache und ca. 30-40 qm Fotoarchiv, was flächenmäßig in Summe ca. 500 lfd.m. Akten entsprechen. Außerdem werden ca. 345 qm Nutzfläche für die Archivverwaltung benötigt. Im Rahmen des Projekts Güterbahnhof wurden aus diesem Grund auch die Möglichkeiten der Unterbringung des Stadtarchivs in der Güterhalle gutachterlich untersucht: Bestandsanalyse, Bedarfsprognose für die nächsten 50 Jahre und Grobplanung durch das Büro Hüttmann; bauphysikalisches Konzept durch das Büro EGS Plan; Sicherungskonzept gegen Hochwasser HQ extrem (Ertüchtigung des Untergeschosses für die Lagerung von Archivgut) durch den Architekten Schell (alle aus Stuttgart); statische Beurteilung durch das Büro Fischer Leisering und Planung bzw. Kostenschätzung durch das Büro Schaudt Architekten (beide aus Konstanz). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine Mitnutzung des Untergeschosses zur Unterbringung von Archivalien von Seiten des Stadtarchivs ausdrücklich nicht gewünscht wird.

Der Tübinger Verein „Lern- und Dokumentationszentrum zum Nationalsozialismus e.V.“ hat es sich zum Ziel gesetzt, die Geschichte des Nationalsozialismus in Stadt und Region aufzuarbeiten und in der Güterhalle rund um den Bewachungsstand einen Lernort zur politischen Bildung als Angebot für Schulen und die Öffentlichkeit einzurichten. Der angemeldete Wunsch-Raumbedarf von 550 qm Nutzfläche (= 660 qm BGF) ist allerdings so hoch, dass die Einrichtung in Konkurrenz zum Stadtarchiv tritt. Es liegen derzeit keine konkreten Aussagen darüber vor, welche Flächen mit welchen Inhalten gefüllt werden sollen. Das Finanzierungskonzept ist ebenfalls noch unklar. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein großer Teil der Investitionen von Seiten der Stadt zu stemmen sein wird.

Als Ergebnis der Gutachten (Auszüge hierzu siehe Anlagen 3a-d) kann festgehalten werden, dass sowohl die Integration einer Kindertagesstätte als auch des Stadtarchivs in die Güterhalle in unterschiedlichen Varianten und mit variierendem finanziellem Aufwand realisiert werden kann. Eine Entscheidung des Gemeinderats zum Nutzungskonzept der Güterhalle ist

unabdingbare Voraussetzung dafür, dass die Vermarktung des Güterbahnhofareals diesbezüglich jetzt gezielt und gesichert vonstatten gehen kann.

2. Sachstand

2.1 Sachstand Nutzungsszenarien Güterhalle

Die oben beschriebenen Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für die nachfolgenden Nutzungsszenarien. Der Fokus wurde hierbei vor allem auf die Konzepte mit öffentlichen Nutzungen gelegt, die für die Universitätsstadt Tübingen besondere wirtschaftliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es im Hinblick auf das mögliche Nutzungsspektrum in der Güterhalle folgende 6 Varianten (siehe Anlagen 2a-b):

- Variante G 1: Belegung des Verwaltungsgebäudes und des westlichen Hallenbereichs durch das Stadtarchiv, Integration eines LDNS rund um den Bewachungsstand und eine 2-gruppige Kita im Osten der Halle
- Variante G 2: Externe Nutzung des Verwaltungsgebäudes (z.B. Büros, Café oder Gastronomie), Belegung des westlichen Hallenbereichs durch das Stadtarchiv (ohne eigenständiges LDNS) und eine 2-gruppige Kita im Osten der Halle
- Variante G 3: Nutzung siehe Variante G 2, allerdings mit Gastronomie anstelle der 2-gruppigen Kita im Osten der Halle
- Variante G 4: Belegung des Verwaltungsgebäudes und der Halle durch verschiedene externe Nutzungen (z.B. Büros, Wohnen, Café, Einzelhandel, Gastronomie, LDNS) und eine 2-gruppige Kita
- Variante G 5: Ausschließliche Belegung der Güterhalle durch das Stadtarchiv plus integriertem LDNS
- Variante G 6: Externe Nutzung des Verwaltungsgebäudes, Belegung des westlichen Hallenbereichs durch eine 4-gruppige Kita, Integration eines LDNS rund um den Bewachungsstand und Gastronomie im Osten der Halle

Um die Güterhalle überhaupt sinnvoll umnutzen zu können, muss in allen obigen Szenarien die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik an die neuen Nutzungsanforderungen angepasst werden. Dies bedeutet, vom historischen Bestand kann lediglich die innere Tragstruktur der Stützen erhalten werden. Sämtliche Außenwände, das Dach und die Öffnungen sind komplett zu erneuern, die Statik ist auf das jeweilige Nutzungskonzept abzustimmen. Ziel ist es in jedem Fall, das charakteristische Erscheinungsbild der alten Güterhalle von außen und die räumlichen Qualitäten im Inneren in die Nutzungskonzeption einzubeziehen (siehe Anlagen 3a und 3d). Es sind in diesem Zusammenhang jeweils nur die geschätzten Kosten in Bezug auf die städtischen Nutzungen ermittelt. Bei den externen Nutzungen wie z.B. Gastronomie in der Güterhalle geht die Verwaltung davon aus, dass diese für die Stadt kostendeckend sein werden. Es ist geplant, die Güterhalle dauerhaft in städtischem Besitz zu halten. Lediglich ein Teilverkauf ist denkbar, welcher in den Varianten G 2, 3, 4 und 6 ermöglicht wird, indem entweder nur das ehemalige Verwaltungsgebäude der Güterhalle im Westen oder auch der Ostteil der Güterhalle frei von städtischen Nutzungen bleibt und somit getrennt vermarktet werden kann.

Variante G 1 (siehe Anlagen 2a und 3b):

In der Variante G 1 werden ca. $\frac{3}{4}$ der Güterhalle mit Stadtarchiv und angeschlossenem LDNS belegt. Im verbleibenden $\frac{1}{4}$ ist eine 2-gruppige Kita untergebracht, sodass die noch

fehlenden 2 Kita-Gruppen im Neubau des nördlich angrenzenden MI 3 platziert werden. Die Verwaltungs- und Besucherräume des Stadtarchivs befinden sich im westlichen Kopfbau, das Archivmagazin im daran angrenzenden Hallenbereich (Achsen 7-15) in Form einer zweigeschossigen Kompaktregalanlage. Hierfür muss im Erdgeschoss eine neue Stahlbetondecke auf die bestehende aufbetoniert werden, um die entsprechende Belastungsfähigkeit herzustellen. Außerdem ist der Kellerboden als neue Stahlbetondecke auszuführen, um die erhöhten Lasten in die Fundamente abtragen zu können. Die Flächen im Untergeschoss sind nicht zur Archivnutzung geeignet. Er kann jedoch z.B. als anderweitige Lagerfläche genutzt werden. Es wird eine Kapazität von ca. 6.730 lfd.m. (ohne Abzug von 10% Spielraum für Leerstellen in den Regalflächen) erreicht, was ausgehend vom Archivbestand einer Reserve für die nächsten ca. 35-40 Jahre entspricht. In den Achsen 15-17/18 schließt sich ein LDNS rund um die Brandwand mit Beobachtungsstand an, wobei dessen Finanzierung noch offen ist. Das östliche Ende der Halle wird in den Achsen 17/18-22 durch eine 2-gruppige Kita gebildet, die sich über 2 Ebenen mit Lufträumen erstreckt, sodass der Hallencharakter erlebbar bleibt.

Die Kosten der Variante G 1 belaufen sich für das Archiv auf ca. 4,4 Mio. € (ca. 1,2 Mio. € für die Verwaltung plus ca. 3,2 Mio. € für das Magazin), für das LDNS auf ca. 0,5-0,8 Mio. € und für die 2-gruppige Kita Güterhalle auf ca. 1,8-1,9 Mio. €. Bei einem Ansatz von 2.800 Euro/qm BGF kostet der Neubau einer 2-gruppigen Kita im angrenzenden MI 3 zusätzlich noch ca. 1,3 Mio. €. Die Gesamtinvestition beträgt damit insgesamt ca. 8,0-8,4 Mio. €.

Variante G 2 (siehe Anlagen 2a und 3c):

In der Variante G 2 wird das westliche Verwaltungsgebäude mit einer externen Nutzung belegt und kann somit eigenständig vermarktet werden. Als mögliche Nutzungen sind Büros/Dienstleistungen/Wohnen und/oder Café/Bistro denkbar. Die Güterhalle nimmt das Stadtarchiv und eine 2-gruppige Kita auf. Das Stadtarchiv nutzt hier in den Hallenachsen 13-18 Verwaltungs- und Besucherräume über zwei Ebenen. Der Beobachtungsstand aus dem Zweiten Weltkrieg bleibt im Foyer des Stadtarchivs erhalten und wird vom Archiv als Mahnmal dokumentiert und betreut. Das Archivmagazin erstreckt sich über die Achsen 6-13 in Form einer zweigeschossigen Kompaktregalanlage (EG und OG). Das Untergeschoss wird zwischen den Achsen 13-16 zur Unterbringung von Nebenräumen des Stadtarchivs herangezogen, im Bereich der Achsen 7-13 unterhalb des Archivmagazins können dann anderweitige Lagerflächen eingerichtet werden. Die Erschließung liegt ökonomisch im Achsfeld 13-14 und bedient in beide Richtungen sowohl den Magazinbereich als auch den öffentlich zugänglichen Teil. Die statisch notwendigen Maßnahmen entsprechen der Variante G 1. Es wird eine Kapazität von ca. 5.480 lfd.m. (inklusive ca. 535 lfd.m. für Fotoarchiv und Pläne) erreicht, was ausgehend vom Archivbestand einer Reserve für die nächsten ca. 15-20 Jahre entspricht. Das östliche Ende der Halle wird analog zur Variante G 1 in den Achsen 18-22 durch eine 2-gruppige Kita gebildet, die im nördlich angrenzenden MI 3 ihr räumliches Pendant hat.

Die Kosten der Variante G 2 belaufen sich für das Archiv auf ca. 4,5 Mio. € (1,7 Mio. € für die Verwaltung plus 2,8 Mio. € für das Magazin), für die 2-gruppige Kita Güterhalle auf ca. 1,8 Mio. € und für die 2-gruppige Neubau-Kita auf ca. 1,3 Mio. €. Die Gesamtinvestition beträgt damit insgesamt ca. 7,6 Mio. €. Im Vergleich zur Variante G 1 entfallen hier durch die externe Nutzung die Kosten von ca. 1,2 Mio. € für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes. Zudem besteht die Möglichkeit, Verkaufserlöse durch die externe Vermarktung des Verwaltungsgebäudes zu erzielen.

Variante G 3 (siehe Anlage 2a):

Die Variante G 3 entspricht der Variante G 2 (siehe oben), mit einer Ausnahme: Anstelle der 2-gruppigen Kita im Osten der Halle wird eine gastronomische Einheit eingeplant. Diese Va-

riante kommt zum Tragen, falls die Kita nicht in Teilen in der Güterhalle sondern komplett als Neubau im MI 3 untergebracht werden soll.

Die Kosten der Variante G 3 belaufen sich für das Archiv auf ca. 4,5 Mio. € (ca. 1,7 Mio. € für die Verwaltung plus ca. 2,8 Mio. € für das Magazin). Die 4-gruppige Kita als Neubau im MI 3 kostet ca. 2,4 Mio. €. Die Gesamtinvestition beträgt also insgesamt ca. 6,9 Mio. €. Im Vergleich zur Variante G 1 fallen hier durch die externe Nutzung des Verwaltungsgebäudes keine Kosten an. Zur Realisierung der Gastronomie strebt die Verwaltung eine kostenneutrale Lösung für die Stadt an (siehe hierzu auch G 3-Bewertung unter Punkt 3).

Variante G 4 (siehe Anlage 2b):

In der Variante G 4 wird auf die Integration des Stadtarchivs in die Güterhalle verzichtet und dieses an anderer Stelle im Stadtgebiet untergebracht. Stattdessen wird eine größtmögliche Nutzungsvielfalt mit einer zu erwartenden hohen Frequenz an Kunden/Besuchern angeboten. Als Beispiele können u.a. genannt werden: Wohnen, Büros/Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, LDNS-Kabinett rund um die Brandwand mit Beobachtungsstand, 2-gruppige Kita Güterhalle. Eine mögliche Nutzungsverteilung ist der Anlage 2b zu entnehmen. Verschiedene private Interessenten haben sich mit ihren konkreten Nutzungswünschen bereits bei der Stadt gemeldet, was die Attraktivität des Standorts als neue Mitte dokumentiert. Es bleibt jedoch ein gewisses Vermarktungsrisiko (inklusive Überbrückung zeitweiser Leerstandsproblematik in der Zukunft). Da die Belastungsfähigkeit des Erdgeschoss-Bodens statisch für diese Nutzungen ausreicht, sind die Kosten im Vergleich zur Ertüchtigung der Tragstruktur für eine Archivnutzung deutlich geringer. Das Untergeschoss kann als einfache Lagerfläche oder für Jugendräume genutzt werden und muss somit keinen speziellen Anforderungen hinsichtlich der Hochwassersicherheit genügen.

Die Kosten der Variante G 4 für die Stadt hängen von vielen externen Faktoren ab, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu unkonkret sind, als dass sich hieraus belastbare Zahlen ableiten lassen. Außerdem hat auch die Vermarktungsstrategie einen großen Einfluss auf die Kosten. Die Kita in der 2+2-Lösung kostet hier analog zur Variante G 2 insgesamt ca. 3,1 Mio. €, die Kosten für ein Stadtarchiv als Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet liegen bei ca. 4,1 Mio. €. Für Kita und Archiv allein fallen also insgesamt ca. 7,2 Mio. € an. In der Gesamtkalkulation können den Kosten Mieteinnahmen aus der externen Nutzung gegenübergestellt werden.

Variante G 5 (siehe Anlage 2b):

In der Variante G 5 wird die Güterhalle monofunktional mit dem Stadtarchiv belegt. Rund um die innere Brandwand mit Beobachtungsstand bei Hallenachse 16 kann ein LDNS integriert werden. Da die Belastungsfähigkeit der bestehenden Stahlbetondecke in der Güterhalle nur für eine eingeschossige Kompaktregalanlage ausreicht und der prognostizierte Raumbedarf des Archivs damit nicht abgedeckt werden kann, muss eine statische Ertüchtigung gemäß Variante G 1 erfolgen. Mit einer dann realisierbaren zweigeschossigen Kompaktregalanlage in den Achsen 7-15 und einer eingeschossigen Anlage in den Achsen 18-22 wird z.B. eine Kapazität von ca. 8.410 lfd.m. (inklusive ca. 500 lfd.m. für Fotoarchiv und Pläne) erreicht, was ausgehend vom Archivbestand einer Reserve für die nächsten ca. 60 Jahre entspricht. Bei einer ebenfalls zweigeschossigen Kompaktregalanlage in den Achsen 18-22 würde sich die Kapazität auf 10.100 lfd.m. und die Reserve auf die nächsten ca. 87 Jahre erhöhen. Das Stadtarchiv erhielte also ein weit über dem prognostizierten Bedarf liegendes Raumangebot, und es wäre durch das LDNS (Achsen 15-18) funktional in zwei Teile innerhalb desselben Gebäudes getrennt. Das Untergeschoss wird analog zu Variante G 4 genutzt.

Die Kosten der Variante G 5 belaufen sich für das Archiv auf ca. 5,5-5,9 Mio. € (ca. 1,2 Mio. € für die Verwaltung plus ca. 4,3-4,7 Mio. € für das Magazin) und für das LDNS auf ca. 0,8 Mio. €. Die 4-gruppige Kita als Neubau im MI 3 kostet ca. 2,4 Mio. €. Die Gesamtinvestition

beträgt insgesamt ca. 8,7-9,1 Mio. € und ist im Vergleich aller Varianten damit am höchsten.

Variante G 6 (siehe Anlage 2b):

In der Variante G 6 wird das westliche Verwaltungsgebäude analog zu den Varianten G 2 und G 4 mit einer externen Nutzung (Büros/Dienstleistungen/Wohnen) belegt und kann somit eigenständig vermarktet werden. Die Güterhalle nimmt eine 4-gruppige Kita (Hallenachsen 7-15), ein kleines LDNS (Hallenachsen 15-17) und Gastronomie (Hallenachsen 17-22) auf. Eine konstruktive Sanierung des Tragwerks erscheint ausreichend, das Untergeschoss wird analog zu Variante G 4 genutzt.

Die Kosten der Variante G 6 belaufen sich für die Kita auf ca. 2,8 Mio. € und für das LDNS auf ca. 0,5 Mio. €. Die Kosten für ein Stadtarchiv als Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet liegen bei ca. 4,1 Mio. €. Im Gegensatz zu den Varianten G 1 und G 5 fallen hier im Verwaltungsgebäude durch die externe Nutzung keine Kosten an. Vielmehr besteht hier die Möglichkeit, Verkaufs- bzw. Mieterlöse für den städtischen Haushalt zu erzielen. Für die Gastronomie gelten die Aussagen zur Variante G 3 entsprechend. Die Gesamtinvestition beträgt damit insgesamt ca. 7,4 Mio. €.

2.2 Sachstand Alternativszenarien für Stadtarchiv und Kita

Für den Fall, dass das Stadtarchiv und/oder die Kita nicht in der Güterhalle untergebracht werden sollen, wurden jeweils verschiedene Alternativstandorte geprüft, welche nachfolgend kurz beschrieben und bewertet werden.

a) *Alternativen für das Stadtarchiv:*

Hier kommt aus Sicht der Verwaltung entweder der Neubau voraussichtlich in einem Gewerbegebiet oder die Integration in vorhandene Immobilien in Frage. Ein Archiv ließe sich z.B. in den Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 des Güterbahnhofs als Neubau realisieren, aber auch andere Gewerbegebietsstandorte im Stadtgebiet sind grundsätzlich denkbar. Das Archiv tritt damit auf den raren Gewerbeflächen allerdings in Konkurrenz zu den Gewerbetreibenden, die dringend auf der Suche nach neuen Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten sind.

Hinsichtlich der Integration in Bestandsimmobilien kommt aus Sicht der Verwaltung derzeit vor allem eine Option in Betracht, die mittelfristig zur Verfügung stehen wird: Die Lagerhallen der Spedition Kast & Schlecht in der Weststadt.

Der Vorschlag der Integration des Stadtarchivs bei Kast & Schlecht geht zurück auf eine Anfrage der Tübinger Liste vom 13.11.2014. Hierin wird ein „gemeinsames Haus der Sammlungen“ als „Haus-im-Haus“-Konzept in den Lagerhallen der Spedition Kast & Schlecht angeregt, welches die Lagerung der verschiedenen Archive des Stadtmuseums, des Stadtarchivs und vieler universitärer Sammlungen an einem Ort bündelt. Durch die gemeinsame Nutzung von Büroräumen und die Einbettung in die vorhandene Gebäudehülle könnten so Synergieeffekte und erhebliche Kosteneinsparungen erzielt werden. Die Verwaltung sieht zwar durchaus die Vorteile dieser Idee, spricht sich aber aus folgenden Gründen dagegen aus: Das Areal bildet einen zentralen Baustein für den geplanten Rahmenplan Weststadt und bietet aufgrund seiner Lage und Größe das Potential für eine höherwertigere Entwicklung mit einem hohen Wohnanteil. Die Inanspruchnahme der Kast & Schlecht-Fläche für Archivnutzungen käme einem Vorgriff auf den Rahmenplan Weststadt gleich. Die Randlage ist aus Sicht der Verwaltung für diese öffentliche Nutzung nicht optimal, außerdem steht die Fläche voraussichtlich erst in ca. 7 Jahren zur Verfügung. Die Verwaltung teilt zwar die in der Anfrage

geäußerten Bedenken hinsichtlich der Angemessenheit der Verwendung der Güterhalle als Depot für das Stadtarchiv. Die gutachterlichen Untersuchungen zu den Möglichkeiten der Integration des Stadtarchivs in der Güterhalle haben allerdings gezeigt, dass es trotzdem möglich ist, belebende externe Nutzungen in der Güterhalle unterzubringen.

Außerdem sei darauf hingewiesen, dass das Loretto-Parkhaus in der Südstadt als weitere mögliche Option für die Unterbringung des Stadtarchivs nach erster grober Einschätzung leider aus statischen Gründen nicht sinnvoll für Archivzwecke umnutzbar ist.

b) Alternativen für die Kita:

Wesentliche Faktoren für die Beurteilung möglicher Kitastandorte Güterbahnhof sind folgende Aspekte: Städtebauliche Einbettung, Erreichbarkeit, architektonisches Potential, Außenraumgestaltung, Vermarktung und Wirtschaftlichkeit.

Aus Sicht der Verwaltung bieten sich vor allem folgende 3 Varianten (siehe Anlagen 4a-c) an:

- Variante K 1: Integration einer 4-gruppigen Kita in die Güterhalle (siehe obige Beschreibung unter Punkt 2.1, Variante G 6)
- Variante K 2: Integration einer 2-gruppigen Kita in die Güterhalle und Neubau einer 2-gruppigen Kita im nördlich direkt angrenzenden Baufeld MI 3 in Verbindung mit einer Baugruppe (siehe obige Beschreibung unter Punkt 2.1, Varianten G 1/2/4)
- Variante K 3: Neubau einer 4-gruppigen Kita im Baufeld MI 3 in Verbindung mit einer Baugruppe

Die beiden ersten Varianten K 1 und K 2 zeichnen sich durch ihre prominente Lage am zentralen Quartiersplatz und die sehr gute Erreichbarkeit aus. Durch die Integration in die Güterhalle lassen sich hohe architektonisch-räumliche Qualitäten erzielen, die Vermarktung ist in städtischer Hand bzw. kann durch die WIT gesteuert werden. Die Außenraumgestaltung in einem attraktiven Umfeld ist bei Variante K 2 kompakter lösbar.

Bei der Variante K 3 (siehe Anlage 4c) wird das Raumprogramm der 4 Kita-Gruppen flächenmäßig ganzheitlich im östlichen Bereich des Baufeldes MI 3 über 2 Ebenen (EG, OG) in Verbindung mit einer Baugruppe untergebracht. Die städtebauliche Einbettung in zentraler Lage ist gut, wenngleich die Adressbildung zur Eisenbahnstraße hier fehlt. Die Erreichbarkeit kann als sehr gut bewertet werden. Die Kita im Neubau lässt sich kompakt mit einem geringen Anteil an Verkehrsflächen organisieren, der Außenraum ist nach Süden orientiert mit sonnigen und schattigen Bereichen und gut zu beaufsichtigen. Eine passgenaue Vermarktung in Verbindung mit einer Baugruppe durch die WIT ist gesichert, allerdings geht durch die 4-Gruppigkeit etwas Fläche für sozialen Wohnungsbau verloren.

Eine 4-gruppige Kita in der Güterhalle (Variante K 1) kostet laut Schaudt Architekten ca. 2,8 Mio. €. Auf der Basis eines Ansatzes von 2.800 €/qm BGF für den Kita-Neubau kostet die "2+2"-Lösung (Variante K 2) ca. 3,1 Mio. € und die 4-gruppige Kita im Neubau (Variante K 3) ca. 2,4 Mio. €.

3. Vorschlag der Verwaltung

Nachfolgend werden die unter Punkt 2 genannten Varianten G 1-6 kurz bewertet und anschließend die Vorzugsvariante der Verwaltung benannt.

G 1-Bewertung:

Die öffentlich zugänglichen Bereiche sind hier räumlich stark begrenzt. Die Architektur des Archivs zeichnet sich durch überwiegend geschlossene Fassaden aus, die mit dem öffentlichen Raum sehr wenig interagieren. Lediglich im Osten der Halle ist mit einer 2-gruppige Kita eine Nutzung verortet, die zu einer nachhaltigen Belebung der Quartiersmitte über den Tag hinweg beitragen wird. Da die Attraktivität des Quartiersplatzes entscheidend durch die Öffentlichkeitswirksamkeit und Kundenfrequenz der flankierenden Nutzungen bestimmt wird, weist die Variante hier eindeutige Defizite auf. Das Untergeschoss kann separat genutzt werden (z.B. als einfache Lagerflächen), sofern die separate Zugänglichkeit von außen gewährleistet wird. Die notwendigen Reserveflächen für das Archiv reichen nicht für die anvisierten nächsten 50 Jahre aus. Das Investitionsvolumen für die Stadt ist mit insgesamt ca. 8,0-8,4 Mio. € hoch.

G 2-Bewertung:

Der Anteil öffentlichkeitswirksamer Bereiche ist im Vergleich zur Variante G 1 höher, da die überwiegend geschlossenen Fassadenbereiche des Archivmagazins nur noch ca. die Hälfte der Güterhalle einnehmen. Trotzdem können die Bestände des Stadtarchivs zusammengeführt werden. Der Lesesaal des Archivs erfährt eine deutliche Aufwertung und schafft bessere Nutzungsmöglichkeiten für die Besucherinnen und Besucher. Die Raumreserven reichen ca. für die nächsten 15-20 Jahre, so dass ein Außendepot für weiteren Zuwachs bestehen bleiben wird. Die Zahl der Archivstandorte wird von 9 auf 2 reduziert, was ein großer und überfälliger Fortschritt ist. Ein eigenständiges LDNS ist auf der verfügbaren Fläche allerdings nicht unterzubringen, zumal die Verwaltung derzeit keine konkreten Aussagen darüber hat, welche Flächen mit welchen Inhalten gefüllt werden sollen und wie diese zu finanzieren wären. Die Verwaltung misst dem angemessenen Umgang mit dem vorhandenen Beobachtungsstand jedoch eine hohe Bedeutung bei. Aus diesem Grund bleibt dieser als Mahnmal erhalten und wird öffentlich im Foyer des Stadtarchivs zugänglich sein. Um seine weitere Dokumentation und Betreuung kümmert sich das Stadtarchiv. Die Arbeit des städtischen Archivs gehört zu den kommunalen Pflichtaufgaben, die in dieser Unterbringungsvariante als Mindeststandard erfüllt werden kann und hat somit für die Verwaltung Priorität. Die Anliegen des LDNS sollen jedoch berücksichtigt werden, indem nach Absprache mit dem Archiv Veranstaltungen am Beobachtungsstand durchgeführt werden können. Mit der externen Nutzung des Verwaltungsgebäudes im Westen und der 2-gruppigen Kita im Osten der Halle ist aus Sicht der Verwaltung das Ziel der nachhaltigen Belebung der Quartiersmitte über den Tag hinweg außerdem deutlich besser erfüllt. In der Teilung der Kita in Alt- und Neubau mit dazwischenliegendem Freiraum liegen ein besonderer städtebaulich-räumlicher Reiz und ein Alleinstellungsmerkmal begründet. Der Kostenrahmen für die Stadt liegt bei insgesamt ca. 7,6 Mio. € und ist damit günstiger als bei Variante G 1. Zudem besteht die Möglichkeit, Verkaufserlöse durch die externe Vermarktung des Verwaltungsgebäudes zu erzielen.

G 3-Bewertung:

Die städtebauliche Bewertung kann analog zur Variante G 2 geführt werden. Die Gastronomie im Ostteil der Güterhalle ist im Vergleich zur Kita im Hinblick auf die Attraktivität für die Quartiersmitte als höherwertig einzustufen. Sie ist nämlich über den Tag hinweg ein Magnet und Treffpunkt für Jung und Alt und kann mit ihrer Außenbewirtschaftung den Quartiersplatz wirkungsvoll beleben. Die Nähe von Gastronomie und Veranstaltungsraum des Stadtarchivs kann eine positive Wechselwirkung erzeugen. Durch die Ausführung als 4-gruppige Kita über zwei Ebenen im Neubau des MI 3 ist die innere Organisation der Kita ökonomischer umsetzbar, da die durch die Teilung notwendige doppelte Vorhaltung von Flächen entfällt. Der Freiraum der Kita lässt sich kompakt ausbilden, die empfohlene Richtwert-Flächengröße wird unter teilweiser Hinzuziehung der Gemeinschaftsflächen im MI 3 problemlos erreicht. Die 4-Gruppigkeit der Kita als Neubau im östlichen Baufeld des MI 3 bedeutet allerdings auch, dass

im 1. Obergeschoss die entsprechenden Flächen für den hier vorgesehenen sozialen Wohnungsbau nicht mehr zur Verfügung stehen (in Summe ca. 4 Sozialwohnungen). Im Vergleich zur „2+2“-Lösung in Variante G 2 lassen sich Kosteneinsparungen für die Kita in Höhe von ca. 0,7 Mio. € erzielen, womit die Gesamtinvestition für die Stadt bei ca. 6,9 Mio. € liegt. Die Investitionskosten sind damit im Vergleich aller Varianten am niedrigsten. Zur Realisierung der Gastronomie strebt die Verwaltung eine kostenneutrale Lösung für die Stadt an. Beispielsweise könnte die Fläche an ein Duo aus Investor und Pächter zu einem symbolischen Preis für einen langfristigen Zeitraum übergeben werden. Verschiedene Akteure aus dem Gastronomiesektor haben sich bereits bei der Stadt gemeldet und ihr Interesse bekundet, was die Attraktivität des Standorts als neue Mitte dokumentiert.

G 4-Bewertung:

Mit dem Verzicht auf die Unterbringung des Stadtarchivs in der Güterhalle entsteht das Potential für einen größtmöglichen Nutzungsmix, wodurch die neue Quartiersmitte städtebaulich aufgewertet und der vorgelagerte Platz über den Tag hinweg nachhaltig belebt wird. Rund um die innere Brandwand mit Beobachtungsstand kann ein kleines LDNS-Kabinett entstehen, wobei dessen Finanzierung und Bespielung noch offen ist. Die Platzfassaden können insgesamt geöffnet werden, eine Verbindung zwischen Innen und Außen entsteht. Die Aufenthaltsqualität steigt, und die Attraktivität als Treffpunkt für BewohnerInnen und BesucherInnen ist hoch. Es bleibt jedoch ein gewisses Vermarktungsrisiko (inklusive Überbrückung zeitweiser Leerstandsproblematik in der Zukunft). Für die öffentlichen Nutzungen Kita („2+2“-Lösung) und Archiv (Neubau an anderer Stelle) entstehen in jedem Fall Kosten in Höhe von insgesamt ca. 7,2 Mio. €. Ansonsten hängen die Kosten für die Stadt hier von vielen externen Faktoren ab, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu unkonkret sind, als dass sich hieraus belastbare Zahlen ableiten lassen.

G 5-Bewertung:

Die Verwaltung hat große Zweifel, dass die ausschließliche Nutzung der Güterhalle durch ein Stadtarchiv – selbst mit integrierten Räumlichkeiten für ein LDNS – geeignet ist, über den Tag hinweg der neuen Quartiersmitte vielfältiges Leben einzuhauchen. Die Erfahrung auch aus anderen Städten zeigt, dass ein Archiv in der Regel von einer zahlenmäßig kleinen, speziellen Klientel aufgesucht wird und die Architektur sich durch überwiegend geschlossene Fassaden auszeichnet, die mit dem öffentlichen Raum sehr wenig interagieren. Aus Sicht der Verwaltung ist es außerdem nicht sinnvoll, ein Stadtarchiv mit einem weit über dem prognostizierten Bedarf liegenden Raumangebot zu bauen, dass durch das LDNS funktional in zwei Teile innerhalb desselben Gebäudes getrennt wird. Die notwendige Gesamtinvestition für die Stadt ist trotz günstigerem Kita-Neubau mit ca. 8,7-9,1 Mio. € am höchsten.

G 6-Bewertung:

Die städtebauliche Bewertung kann analog zur Variante G 4 geführt werden, die hohen Qualitäten gelten gleichermaßen. Durch die Integration einer 4-gruppigen Kita in die Güterhalle und durch die vermarktungstechnische Abkopplung des westlichen Verwaltungsgebäudes ist ein hoher Füllungsgrad gewährleistet. Es muss lediglich ein gastronomischer Nutzer gefunden werden. Das Konzept des LDNS inklusive Finanzierung ist allerdings noch nicht geklärt. Mit der Kita Güterhalle würde zweifelsohne eine architektonische Besonderheit in der Tübinger Kita-Landschaft entstehen. Die Organisation des Freiraums ist allerdings nur unter teilweiser Einbeziehung der Gemeinschaftsflächen im nördlich angrenzenden MI 3 kompakt und sinnvoll lösbar. Die Kosten für die Kita im Altbau sind im Vergleich zur „2+2“-Lösung niedriger, im Vergleich zur 4-gruppigen Kita als Neubau höher. Ein Stadtarchiv-Neubau an anderer Stelle schlägt mit 4,1 Mio. € zu Buche. Die Gesamtkosten für die Stadt liegen damit bei ca. 7,4 Mio. €.

Fazit und Empfehlung:

In der Gesamtschau der oben genannten Varianten kommt die Verwaltung nach Abwägung zum Ergebnis, dass das Nutzungskonzept der Variante G 3 als planerische Grundlage für das weitere Vorgehen dienen sollte (siehe Beschlussantrag). Sie sieht die externe Nutzung des westlichen Verwaltungsgebäudes und die Integration des Stadtarchivs bzw. einer Gastronomie in die Güterhalle vor. Dies hat zur Folge, dass ein 4-gruppiges Kinderhaus als Neubau über zwei Ebenen (EG und OG) in Verbindung mit einer Baugruppe im Osten des Baufeldes MI 3 gebaut werden muss. Mit diesem Gesamtkonzept wird der Bedeutung der beiden wesentlichen öffentlichen Belange, nämlich der des Stadtarchivs und der Kindertagesbetreuung, Rechnung getragen. Beide Einrichtungen erhalten an zentraler Stelle im neuen Stadtquartier ein neues Zuhause. Der Beobachtungsstand als Mahnmahl ist über das Stadtarchiv gesichert und öffentlich zugänglich. Das LDNS erhält die Möglichkeit, nach Absprache mit dem Archiv die öffentlichen Bereiche für Veranstaltungen zur politischen Bildung zu nutzen, ohne dass hierfür städtische Kosten anfallen. Mit der Gastronomie im Osten der Güterhalle entsteht ein attraktiver Frequenzbringer für alle Bevölkerungs- und Altersschichten, welcher den Quartiersplatz nachhaltig beleben wird. In Verbindung mit der externen Vermarktung des Verwaltungsgebäudes im Westen entsteht so ein Mindestmaß an Nutzungsvielfalt, das für eine funktionierende Quartiersmitte benötigt wird. Die Kosten für die Stadt sind im Vergleich aller Varianten außerdem am niedrigsten. Als Nachteile dieser Lösung können genannt werden: Die Kita liegt zwar in der Quartiersmitte aber nicht prominent an der Eisenbahnstraße. Durch die Verlagerung der 4-gruppigen Kita in das Baufeld MI 3 entfallen ca. 4 Sozialwohnungen, die nach Möglichkeit an anderer Stelle zu ersetzen wären.

4. Lösungsvarianten

Wie im Vorschlag der Verwaltung unter Punkt 3 ersichtlich, gibt es keine eindeutig beste Lösung für die unterschiedlichen Nutzungswünsche und -anforderungen, die an den Ort gestellt werden, da hier viele Faktoren bewertet und gewichtet werden müssen. Die möglichen Varianten in der Güterhalle und die Alternativen für das Stadtarchiv und die Kita werden unter Punkt 2 der Vorlage ausführlich behandelt und bewertet.

- a) Aus Sicht der Verwaltung kommt in erster Linie eine Lösungsvariante in Frage, nämlich die Variante G 2. Die Nutzung entspricht im Wesentlichen der Variante G 3 gemäß Beschlussantrag, sodass die bereits genannten Vorzüge bleiben. Der Unterschied besteht darin, dass anstelle der Gastronomie eine 2-gruppige Kita im Osten der Halle geplant ist. Die Kita wird damit als sog. „2+2“-Lösung (je zwei Gruppen in der Güterhalle und im Neubau des MI 3) umgesetzt. Die Vorteile dieser Variante sind in der prominenten Lage der Kita an der Eisenbahnstraße, der reizvollen Verbindung von Alt- und Neubau und der möglichen Realisierung von ca. 4 Sozialwohnungen infolge der freiwerdenden Flächen im MI 3 begründet. Als Nachteil dieser Variante können die prognostizierten Mehrkosten für den städtischen Haushalt in Höhe von ca. 0,7 Mio. € genannt werden.

Darüber hinaus sind noch zwei weitere Lösungsvarianten denkbar, die aber mit Unsicherheiten behaftet sind:

- b) Sollte der Gemeinderat sich gegen eine externe Nutzung des westlichen Verwaltungsgebäudes und für ein eigenständiges LDNS aussprechen, könnte die Variante G 1 beschlossen werden: Belegung des Verwaltungsgebäudes und des westlichen Hallenbereichs durch das Stadtarchiv (ohne Nutzung des UG), ein LDNS rund um den Beobachtungsstand und eine 2-

gruppige Kita im Osten der Halle. Dem Stadtarchiv stehen in dieser Variante mehr Flächen zur Verfügung, wobei auch hier ein Zweitstandort in der Zukunft notwendig wird. Ein Finanzierungskonzept und die Einrichtung/Bespielung für das LDNS liegen nicht vor. Das freie Untergeschoss kann für andere Nutzer als einfache Lagerfläche genutzt werden, wenn ein separater Zugang von außen hergestellt wird. Die städtische Nutzung der Güterhalle insgesamt ist damit zwar gesichert, allerdings um den Preis der damit verbundenen hohen städtischen Mehrkosten und Minder-einnahmen.

- c) Sollte der Gemeinderat die Güterhalle als Zentrum und Treffpunkt des neuen Quartiers nicht als geeigneten Ort für ein Stadtarchiv einstufen und einen Alternativstandort gemäß Punkt 2.2 präferieren, ergeben sich für die Realisierung der Kindertagesstätte und externer Nutzungen neue Möglichkeiten. In diesem Fall empfiehlt die Verwaltung den Beschluss der Variante G 6: Externe Nutzung des Verwaltungsgebäudes, Belegung des westlichen Hallenbereichs durch eine 4-gruppige Kita, Integration eines LDNS rund um den Bewachungsstand und Gastronomie im Osten der Halle. So kann ein attraktiver Nutzungsmix mit einem hohen Anteil öffentlicher Nutzungen entstehen, wodurch die neue Quartiersmitte städtebaulich aufgewertet und nachhaltig belebt wird. Für das Stadtarchiv müsste ein neuer Standort gefunden werden. Die Verwaltung würde in diesem Fall empfehlen, die unter Punkt 2.2 beschriebenen Archiv-Standorte in den Fokus zu nehmen und gutachterlich vertiefend zu untersuchen.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Kosten der Vorzugsvariante G 3 belaufen sich für das Archiv auf ca. 4,5 Mio. € (ca. 1,7 Mio. € für die Verwaltung plus ca. 2,8 Mio. € für das Magazin). Die 4-gruppige Kita als Neubau im MI 3 kostet ca. 2,4 Mio. €. Die Gesamtinvestition beträgt also insgesamt ca. 6,9 Mio. €. Durch die externe Nutzung des Verwaltungsgebäudes fallen keine Kosten für die Stadt an. Zur Realisierung der Gastronomie strebt die Verwaltung eine kostenneutrale Lösung für die Stadt an.

aurelis hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertraglich dazu verpflichtet, einen Baukostenzuschuss in Höhe von 1,2 Mio. Euro für die Herstellung einer Kita im Plangebiet zu leisten. Die restlichen Kosten müssen durch die Universitätsstadt Tübingen getragen werden.

6. Anlagen

Anlagen 1a-b:	Grundlagen; 16.3.2015
Anlagen 2a-b:	Varianten G 1-3 zur Nutzung der Güterhalle; 10.8.2015
Anlagen 3a-d:	Auszüge aus Machbarkeitsstudie von Schaudt Architekten; 1.9.2015
Anlagen 4a-c:	Varianten K 1-3 zu Kita-Standorten im Plangebiet; 10.8.2015