

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt
Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: **Nutzung des Grundstücks Friedrichstraße 12 (Foyer)**

Bezug: Vorlagen 226/2011, 705/2011

Anlagen: Bezeichnung:

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte für die Ansiedlung eines Hotels auf dem Grundstück Friedrichstraße 12 (Foyer) in die Wege zu leiten.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgeb.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Als Baustein für eine funktionale und gestalterische Aufwertung des südlichen Stadtzentrums soll auf dem Grundstück Friedrichstraße 12 ein Hotel angesiedelt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WIT) hat das Grundstück Friedrichstraße 12 (Foyer) im Jahr 2011 erworben. Seitdem wurden verschiedene Varianten für Nutzungen geprüft. Mit dieser Vorlage soll eine Entscheidung über die künftige Nutzung getroffen werden.

2. Sachstand

Im Rahmen der Prüfung der Varianten wurde von der WIT bei der Schollen & Mücke GmbH ein Hotelgutachten in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Schluss, dass das Grundstück für ein Hotel unter bestimmten Bedingungen geeignet ist. Mit Vorlage 705/2011 wurde über das Ergebnis des Gutachtens berichtet.

Mit Vorlage 226/2011 hat die Verwaltung verschiedene Varianten für die Zukunft des Technischen Rathauses vorgestellt. Dabei wurde auch einem Neubau am Foyer eine Sanierung mit Anbau am bestehenden Standort Brunnenstraße gegenübergestellt.

Das Grundstück Friedrichstraße 12 profitiert von einer guten Sichtbarkeit, von der optimalen Erreichbarkeit durch den ÖPNV und den Individualverkehr und von der Innenstadt Nähe. Großes Potential birgt die Steinlach, die zu einem attraktiven Freiraum entwickelt werden kann. Gelöst werden muss das Problem des Schalleintrags aus Bahnlinie und Straßen, der große Höhenunterschied zwischen Schaffhausenstraße und Friedrichstraße und die Hochwassergefahr durch die Steinlach.

Von den drei untersuchten Varianten (ausschließlich private Mischnutzung, Hotel + x, Technisches Rathaus + x) soll die Variante private Mischnutzung aus Sicht der Verwaltung nicht weiterverfolgt werden, weil dies im Vergleich mit der geplanten Hotelnutzung an diesen prominenten Standort als städtebaulich weniger geeignet eingeschätzt wird und darüber hinaus für die WIT ein höheres Vermarktungsrisiko bestünde. Sowohl Technisches Rathaus als auch Hotel würden sich für diese Ecke als Nutzung eignen. Beide Nutzungen benötigen viel Nebenfläche, mit der das schlecht belichtbare Gebäudevolumen unterhalb der Friedrichstraße belegt werden kann, beide Nutzungen können gut gegen den Verkehrslärm geschützt werden und beide Nutzungen können so auf Baumassen verteilt werden, dass damit ein gewisser Lärmschutz für eine ergänzende Bebauung entlang der Steinlach geschaffen werden kann.

Am 16.11.11 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, bei der die Verwaltung die Varianten vorgestellt hat. Dabei wurde deutlich, dass das Ziel, am Foyer ein Hotel zu realisieren von einer großen Mehrheit der anwesenden Bürgerinnen und Bürger mitgetragen wird. Frau Eberle, Geschäftsführerin des Bürger- und Verkehrsvereins verwies in der Diskussion auf gestiegene Übernachtungszahlen in 2011 und auf 2,7 Mio. Tagestouristen, von denen einige zu Übernachtungsgästen würden, wenn ein günstiges Hotel am Ort wäre. Kritik am von der WIT beauftragten Gutachten äußerten die Vertreter der örtlichen Hotellerie: Sie lehnten eine Ansiedlung zwar nicht ab, plädierten aber für weitere Untersuchungen und Diskussionen.

Die Kreisstelle Tübingen des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbands (Dehoga) hat vom

Reutlinger Beratungsbüro Riedel Consulting & Projekte eine detaillierte Stellungnahme zum von der WIT beauftragten Hotelgutachten erstellen lassen. Herr Riedel widerspricht der These des Gutachters, dass eine Hotelkette geeigneter wäre, am Foyer ein Hotel zu betreiben, und vertritt die These, dass keine Nachfrage nach Räumen für Kongresse bestünde. Der These des Gutachters der WIT, ein Kettenhotel der 2 -3 Sterne Kategorie löse eigene Nachfrage aus wird widersprochen und die im Gutachten der WIT dargestellte und beispielhaft durchgerechnete Hotelkonzeption widerspräche dem als Angebotslücke dargestellten 2 – Sterne Hotel. Außerdem seien in der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Investitionskosten nicht vollständig ermittelt. (Hier ging Herr Riedel aber von einer falschen Grundlage aus, da er unterstellt, der Hotelinvestor müsste das gesamte Grundstück für 3 Mio. € erwerben).

Am 14.12.2011 fand bei OB Palmer ein Gespräch mit Dehoga und dem Gutachter der WIT statt, bei dem die o.g. Kritik besprochen wurde. Da in der Auslobung die Thematik eines Kettenhotel keine Rolle spielen soll, ist dieser Punkt für die Beurteilung derzeit nicht relevant. Auch die Frage, ob die Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Gutachten der WIT stimmen oder nicht, sind für die bestehenden Hotels nicht von Bedeutung, da es im Zweifel das Risiko der WIT ist, ob eine Ausschreibung des Grundstücks erfolgreich ist oder nicht. Kein Anbieter wird sich auf die Berechnungen von Herrn Mücke verlassen, sondern vor Abgabe eines Angebots eigene Wirtschaftlichkeitsberechnungen anstellen. Zentraler Punkt der Diskussion war daher die Frage der Auswirkungen einer Hotelansiedlung auf die bestehenden Betriebe: Hier räumte Herr Mücke ein, in seinem Gutachten für die Wirtschaftlichkeitsberechnung kein Budget-, sondern ein Economyhotel gerechnet zu haben, um den städtischen Wunsch nach Tagungsräumen und Gastronomie mit abbilden zu können. Dies erklärt die in der Musterberechnung genannten Zimmerpreise, die höher sind, als im Zwei-Sterne-Bereich üblich und sich damit auch an die Kunden richten, die derzeit in Tübingen schon ein Angebot haben. Im Gespräch wurde daher vereinbart, dass Herr Mücke ergänzend zum Gutachten ein reines Budgethotel durchrechnet, um zu prüfen, ob auch ein ausschließlich auf diese Marktlücke zielendes Produkt wirtschaftlich wäre.

Dieses ergänzende Gutachten ging am 10.01.2012 bei der WIT ein. Hierin wird zu Beginn der Unterschied zwischen Budget- und Economyhotel und der Zusammenhang dieser Typen mit der Sterne-Kategorisierung des Dehoga erläutert, dann wird ein reines Budgetkonzept beschrieben und dessen Wirtschaftlichkeit dargestellt:

- Die Begriffe „Low-Budget“, „Budget“ oder „Economy Hotel“ wurden von der Markenhôtellerie geprägt, die sich mit einem stark standardisierten Angebot erfolgreich im 1 – 2 Sterne Segment positioniert haben. Die Standardisierung und die Kette haben in diesem Segment den Vorteil, dass die Kunden dadurch genau wissen, was auf sie im Hotel zukommt, während beim Buchen in einem gegen dieses Konzept konkurrierenden einfachen Hotel oder Gasthof diese Gewissheit fehlt. Aktuell hält das Thema Design verstärkt Einzug in die Budgethôtellerie, wodurch die Akzeptanz in solchen Hotels zu übernachten stark steigt. Die Angebote werden zudem konsequent den Anforderungen der jeweiligen Zielgruppe angepasst (z.B. Bettenqualität wie im 5-Sterne Bereich, kostenloses WLAN, aber nur 14m² Zimmergröße und eingeschränkter Service). Zu den wesentlichen Merkmalen der Budgethotels gehört eine gute Erreichbarkeit, inzwischen zunehmend zentrale Lage, in der Regel aber nur Frühstück, kein Gastronomie-Angebot und auch sonst weniger Service als in 3 bis 4- Sterne Hotels.
- Die Sterne-Klassifizierung des Dehoga umfasst heute 270 Kriterien in den Bereichen Gebäude/Raumangebot, Einrichtung/Ausstattung, Service, Freizeit und Angebotsgestaltung. Diese Kriterien sind mit Punkten hinterlegt, bei der Klassifizierung in Sterne muss je nach Anzahl der Sterne eine Mindestpunktsomme erreicht werden, bestimmte

Kriterien müssen in den jeweiligen Kategorien aber unabhängig der Punktzahl erfüllt sein.

- Die Gutachtenergänzung berechnet auf der Basis eines Budgetkonzepts die Wirtschaftlichkeit eines Hotels mit 95 Zimmern. Die angenommene Auslastung (61 – 69%) wurde nach Rücksprache mit einem Budgethotelbetreiber betreffend des Standorts Tübingen getroffen, bei den Pachthöhen und Investitionskosten wurden je die Mitte der im Gutachten dargestellten branchenüblichen Spannen gewählt. Der durchschnittliche Zimmerpreis wurde mit 52 €/Nacht angenommen. Diese Rechnung führt zu dem Ergebnis, dass für den Betreiber „ein komfortabler“ Überschuss und für den Investor eine Eigenkapitalrendite von etwa 7% entsteht.
- Fazit des ergänzenden Gutachtens ist, dass die Wirtschaftlichkeit für ein Budgethotel noch viel eher gegeben ist als für das im ersten Gutachten aufgezeigte Economyhotel, dass ein Budgethotel jedoch deutlich kleiner ist (2.500 – 3.500 m² BGF) als ein Economyhotel (4.500 – 5.500 m² BGF).

3. Vorschlag der Verwaltung

Ein Hotel profitiert noch stärker als ein Technisches Rathaus von der guten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit. Außerdem lässt es mehr Raum für ergänzende Nutzungen entlang der Steinlach.

Die negative Einschätzung des von der Dehoga beauftragten Gutachters teilt die Verwaltung nicht. Für die Einschätzung des Gutachtens der Schollen & Mücke GmbH spricht, dass neben vielen Projektentwicklern, Investoren und kleineren Hotelbetreibern auch zwei große international agierende Hotelkettenbetreiber direkt bei der Verwaltung ihr Interesse angemeldet haben.

Obwohl die beiden großen Betreiber eher für den Budgetbereich ohne Gastronomie und ohne Kongressräume Interesse angemeldet haben, empfiehlt die Verwaltung, die Ausschreibung nicht auf dieses Segment zu beschränken. Auf diese Weise ist es möglich, ein größeres Bewerberfeld anzusprechen. Allerdings soll die spezifische Zielsetzung, die in Tübingen bestehende Angebotslücke mit dem Vorhaben zu füllen in der Ausschreibung verankert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Grundstück für eine Hotelnutzung auszuschreiben. Folgende Auswahlkriterien schlägt die Verwaltung vor:

- Das angebotene Hotelkonzept (Segment, Größe, Tagungsmöglichkeiten, sonstige ergänzende Nutzungen): Nach Auffassung der Verwaltung sollen ergänzende Nutzungen, die den Ort zusätzlich zum Hotel attraktiv machen (Tagung, Gastronomie) positiv auf die Auswahl wirken. Das Konzept soll möglichst passgenau die in Tübingen bestehende Angebotslücke im Hotelangebot bedienen.
- Der Preis, den der Interessent bereit ist, für den von ihm benötigten Grundstücksanteil zu bezahlen,
- Die Realisierungssicherheit. Hier ist besonders darauf zu achten, dass auf alle notwendigen Akteure Verlass ist: auf den Investor, den Betreiber und den zukünftige Besitzer des Hotels,

- Die Qualität der Grundstücksteile entlang der Steinlach, die nicht für das Hotel benötigt werden: nach dem Bau des Hotels müssen gut nutzbare und bebaubare Grundstücke übrig bleiben.
- Die architektonische und energetische Qualität des Hotelbaus und die städtebauliche Qualität seiner Anordnung auf dem Grundstück.

Die Gewichtung dieser Kriterien nimmt die WIT gemeinsam mit der Verwaltung und einer Firma vor, die diese Auslobung im Auftrag der WIT durchführen soll. Hierfür angeboten hat sich die Firma FIDES aus Ulm/Esslingen, die bereits in anderen Städten erfolgreich bei der Ansiedlung von Hotels beteiligt war und die ausreichend Erfahrung in Fragen des Vergaberechts hat.

Die Verwaltung schlägt ein mehrstufiges Bewerbungsverfahren entsprechend einem Verhandlungsverfahren gemäß der VOF vor:

Im ersten Schritt bewerben sich Bieterkonsortien bestehend aus Investor, Betreiber und Architekt ausschließlich mit Referenzen. Eine noch zu definierende Kommission wählt daraus die Konsortien aus, die insbesondere dem Kriterium Realisierungssicherheit entsprechen. Im zweiten Schritt müssen die Bewerber ein auf das Grundstück zugeschnittenes städtebauliches Konzept, ein Hotelkonzept und ein Preisangebot abgeben, anhand deren die o.g. Kriterien geprüft werden können. Zur Bewertung der architektonisch/städtebaulichen Qualität soll der Gestaltungsbeirat eingebunden werden, zur Bewertung der Hotelkonzeption ein Hotelfachmann. Nach Auswertung der angebotenen Konzepte werden diese mit den Bietern besprochen, damit diese ihr Konzept in der dritten Phase nachbessern können. In dieser Phase kann auch das Preisangebot noch angepasst werden. Der Aufsichtsrat der WIT entscheidet dann auf der Basis der nachgebesserten Konzepte, welches Konsortium eine Grundstücksoption für die Entwicklung ihres Projektes bekommt.

Einige Interessenten (nicht aber die oben genannten Hotelbetreiber) haben Interesse daran bekundet, das gesamte Grundstück zu entwickeln, also nicht nur ein Hotel sondern auch andere Nutzungen anzusiedeln. Die Geschäftsführung der WIT und die Verwaltung möchten aber im ersten Schritt ausschließlich den Grundstückanteil für ein Hotel vermarkten. Im zweiten Schritt werden die nicht für das Hotel benötigten Grundstückanteile öffentlich ausgeschrieben. Hier können sich dann private Baugruppen, Bauträger und sonstige Investoren bewerben, also auch die Investoren, die die Option auf das Hotelgrundstück haben. Mit diesem Vorgehen soll zum einen vermieden werden, dass sich Investoren das Grundstück sichern und später nicht mit einem Hotel bebauen, sondern ausschließlich mit anderen Nutzungen, es soll damit der Forderungen der örtlichen Hotellerie entsprochen werden, dass ein Hotel keine Wettbewerbsvorteile zum Beispiel über eine Quersubventionierung aus einem Studentenwohnprojekt haben soll und es soll auf die Interessensbekundungen Tübinger Akteure reagieren, die für eine das Hotel ergänzende Bebauung bei der Verwaltung vorstellig geworden sind. Diese suchen für zum Teil sehr reizvolle Kombinationen von Wohnen und Dienstleistungsflächen Baugrundstücke.

4. Lösungsvarianten

- 4.1 Das Grundstück ist auch für einen Neubau des Technischen Rathauses gut geeignet. Insbesondere die wesentlich bessere Wirtschaftlichkeit für Sanierung und Anbau am jetzigen Standort Brunnenstraße sprechen jedoch gegen einen Neubau am Foyer. Das Grundstück ist ebenfalls für andere Verwaltungsgebäude geeignet. Es könnte somit auch für eine solche Nutzung ausgeschrieben, ggf. auch vorgehalten werden.
- 4.2 Lösungsvarianten bei Festlegung auf Hotelnutzung:
 - 4.2.1 Die Ausschreibung könnte auch dezidiert auf ein maximal 2-Sterne-Konzept beschränkt werden. Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass dies die Auswahl einschränkt, ohne dass die örtliche Hotellerie dadurch in ihrer Wettbewerbssituation gestärkt wird.
 - 4.2.2 Aufhebung der geplanten Trennung der Vergabe von Grundstücksoptionen in zwei Teile. Dann könnten Investoren sich für das gesamte Grundstück bewerben. Aus Sicht der Verwaltung werden damit aber nicht nur die in 3. genannten Ziele nicht erreicht, sondern die Komplexität der Vergabe steigt, weil neben städtebaulichem Konzept und Hotelkonzept auch noch die Wirtschaftlichkeit und inhaltliche Qualität der ergänzenden Nutzungen bewertet werden muss. Dies könnte auch die Rechtssicherheit des oben beschriebenen Verfahrens reduzieren, weil die Vergleichbarkeit der Angebote sinkt.
- 5. Finanzielle Auswirkungen

Da das Grundstück der WIT gehört, hat die Entscheidung auf den städtischen Haushalt keine unmittelbaren Auswirkungen.
- 6. Anlagen