

Universitätsstadt Tübingen
Baubürgermeister
Cord Soehlke, Telefon: 204-2260
Gesch. Z.: 02

Vorlage 200/2012
Datum 09.05.2012

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Südstadt**

Betreff: Neukonzeption Marktkauf Eugenstraße

Bezug: 327/2011, 372/2011, 125/2012

Anlagen: 2 Bezeichnung: Strukturskizzen EG / 1.OG

Zusammenfassung:

Die Firma Edeka als Pächter des Marktkaufs in der Eugenstraße hat der Verwaltung nach der Decathlon-Absage ein Konzept vorgelegt, wie der Markt umgebaut und saniert werden soll. Aus Sicht der Verwaltung sichert dieses Konzept die Zukunftsfähigkeit des Standorts, ohne für die Innenstadt unverträglich zu sein. Daher hat die Verwaltung signalisiert, dass auf dieser Grundlage nach dem Bericht im Gremium ein Baugesuch eingereicht werden kann.

Ziel:

Sanierung und Aufwertung des Marktkaufs Eugenstraße

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Bereits seit mehreren Jahren ist bekannt, dass der Marktkauf Eugenstraße nicht in der bestehenden Form weitergeführt werden kann. Zum Einen hat Edeka als Eigentümer des Marktkaufs Interesse, den Markt in einen „E-Center“ mit einer etwas geringeren Verkaufsfläche umzuwandeln. Zum Anderen hat sich in den letzten Jahren ein erheblicher Investitionsstau aufgebaut, der aus Sicht des Pächters dringend kurzfristig behoben werden muss, um die Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Im Sommer 2011 ist daher Edeka gemeinsam mit dem Sportfachmarktbetreiber Decathlon an die Verwaltung herangetreten, um den Standort Eugenstraße gemeinsam zu betreiben. Nachdem die Verwaltung signalisiert hatte, dass sie einer entsprechenden Umnutzung nach einer vorläufigen Prüfung nicht zustimmen kann, da erhebliche Zweifel an der Verträglichkeit für die Innenstadt bestehen, hat Decathlon im August 2011 einen Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht, um eine Entscheidung zu erzwingen. Der Gemeinderat hat daraufhin im Herbst 2011 einen Bebauungsplan aufgestellt, mit dem das Baugesuch zurückgestellt werden konnte. Die Aufstellung des Bebauungsplans war mit dem Auftrag an die Verwaltung verbunden, für die Decathlon-Ansiedlung bis März 2012 eine Verträglichkeitsuntersuchung anzufertigen. Bevor dieses jedoch im Gremium vorgestellt werden konnte, sagte Decathlon der Firma Edeka im Februar 2012 ab.

Unmittelbar vor der März-Sitzung des Planungsausschusses wurde dann auch formal der Bauvorbescheid zurückgezogen. Die Verwaltung vereinbarte daraufhin mit Edeka, zeitnah alternative Szenarien für den Standort Eugenstraße zu diskutieren, damit eine baldige Sanierung und Umgestaltung des Gebäudes möglich ist.

2. Sachstand

Mitte April 2012 hat Edeka der Verwaltung daraufhin das neue Konzept vorgestellt (siehe Anlagen). Dieses sieht als Hauptnutzung das geplante E-Center mit ca. 4.800 qm Verkaufsfläche vor. Der Supermarkt beginnt, anders als bei der damaligen Planung mit Decathlon, bereits im EG und ist damit auch um ca. 1.000 qm größer als ursprünglich geplant.

Der Marktkauf hat bislang eine Verkaufsfläche von ca. 6.600 qm. Die 1.800 qm, die das E-Center kleiner ist als der bisherige Marktkauf, sollen für drei Funktionen genutzt werden: im EG wird die gemeinsame Erschließungsfläche ausgeweitet (siehe Anlage 1, braune Fläche), zudem kommen dort zwei weitere Verkaufsflächen hinzu, auf denen sich bislang der Getränkemarkt und der Textilbereich des Marktkauf befinden (siehe Anlage 1, blaue Flächen). Im 1.OG wird der bisherige Gemüsebereich von der Marktfläche abgetrennt und kann ebenfalls als separate Verkaufsfläche genutzt werden (siehe Anlage 2, blaue Flächen). Alle anderen Flächen bleiben weitestgehend unverändert, wobei sich bei der Sanierung und Umgestaltung geringfügige Veränderungen der Zuschnitte ergeben können. Nach Auskunft der Edeka ist geplant, mit den bisherigen Konzessionären (Deichmann, Apotheke, Schlüsseldienst usw.) auch in Zukunft weitestgehend zusammenzuarbeiten. Eine mögliche Veränderung wird ggf. im 1.OG angestrebt: die bisherige Gaststätte / Spielhalle könnte ggf. zu einer weiteren Verkaufsfläche umgewandelt werden (siehe Anlage 2, ebenfalls als blaue Fläche dargestellt), jedoch besteht hier noch ein längerfristiger Pachtvertrag.

Alle neuen Verkaufsflächen befinden sich unter 600 qm. Eine überschlägige Abschätzung der möglichen Auswirkung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten im Marktkauf-Gebäude Eugenstraße hat ergeben, dass in den Sortimenten Textilien und Optiker keine un-

zulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, jedoch in den Sortimenten Elektronik und Wohnaccessoires rein rechnerisch Beeinträchtigungen möglich sind. Zu erwartende Rückhol-
effekte in diesen Bereichen mindern jedoch diese Beeinträchtigungen auf ein vertretbares
Maß. Es wird zwar eine Agglomeration begründet, diese führt jedoch schlussendlich zu kei-
ner unzulässigen Beeinträchtigungen der Innenstadt. Daher kann eine Unverträglichkeit für
die Innenstadt nahezu ausgeschlossen werden, zumal im Marktkauf bislang schon Textilien
und Hartwaren angeboten wurden, deren Verkaufsfläche nun deutlich reduziert wird. Die zu-
sätzlichen Konzessionärsflächen im EG könnten nach Auskunft der Fa. Edeka für Textilien,
Optiker, Elektronik oder Wohnaccessoires zur Verfügung stehen, die Verkaufsfläche im 1.OG
bietet sich für Nutzungen wie ein Küchenstudio o.ä. an. Unterm Strich reduziert sich die Ver-
kaufsfläche im EG um ca. 420 qm, im 1.OG kommen ca. 200 qm dazu.

Edeka hat angekündigt, auf dieser Grundlage baldmöglichst ein Baugesuch einzureichen und
vermutlich noch in diesem Jahr mit der Umstrukturierung zu beginnen. Mit der inneren Um-
gestaltung soll auch eine äußerliche Aufwertung des Marktes verbunden werden, da hier der
Sanierungsbedarf ebenfalls deutlich sichtbar ist.

3. Vorgehen der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung stellt die dargestellte Variante eine sinnvolle und innenstadtver-
trägliche Lösung dar. Alle Verkaufsflächen sind deutlich unter der Großflächigkeit angesie-
delt, durch die großzügige und im EG beginnende Konzeption des E-Centers steht der Su-
permarkt weiterhin eindeutig im Vordergrund. Sofern aus Sicht des Gremiums keine relevan-
ten Hinderungsgründe mehr bestehen, wird die Verwaltung Edeka Zustimmung signalisieren.

4. Lösungsvarianten

Grundsätzlich könnte das planungsrechtliche Verfahren mit dem Ziel weitergeführt werden,
noch eine weitere Reduzierung der Verkaufsflächen zu erreichen. Die Verwaltung sieht hier-
für jedoch weder rechtliche noch inhaltliche Ansatzpunkte.

5. Finanzielle Auswirkungen

6. Anlagen

Strukturskizzen EG und 1.OG der Neukonzeption

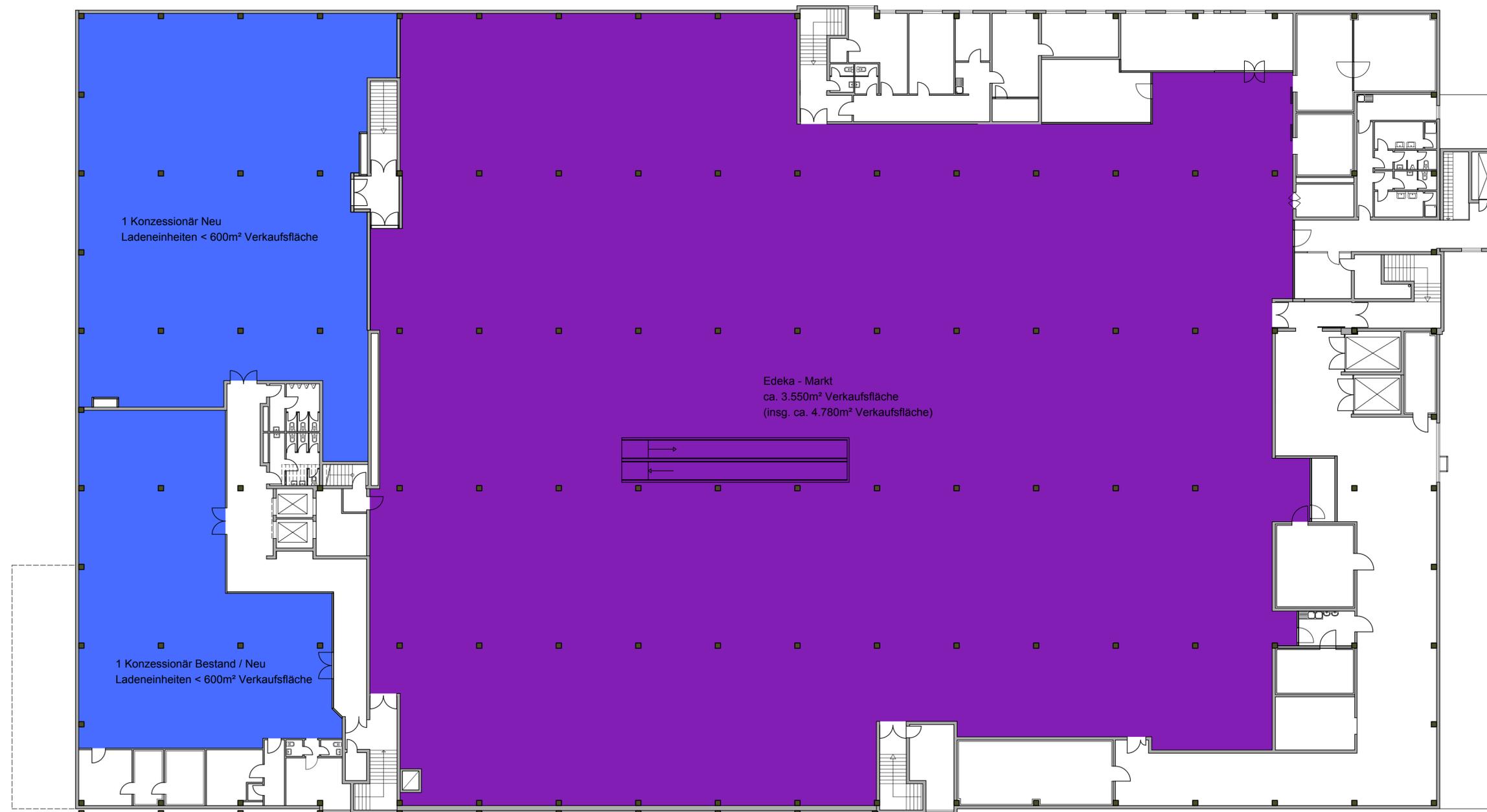


- Edeka - Markt
- Deichmann
- Beispielhaft:
Apotheke, Optiker, Friseur, Textilien,
Blumen, Reinigung, Toto-Lotto,
Schlüsseldienst, Feinkost, Bäcker, Imbiss
- Beispielhaft:
Wohnaccessoires, Spielwaren, Textilien,
- Mall

Erdgeschoss		p 484
Maßstab: 1/200	a 10828	plot 20
Ort / Datum:		Oberkirch 25.04.2012/SIL
Baugrundstück: 72072 Tübingen Eugenstraße 74 Fl.-St. 7660		
Baumaßnahme: Umbau Lebensmittelmarkt		
MÜLLER + HUBER ARCHITEKTURBÜRO		
Raiffeisenstrasse 9 77704 Oberkirch www.architektur-buero.de		
Telefon: 07802 - 7044 - 0		Fax: 07802 - 7044 - 400

Edeka - Markt

Beispielhaft:
Küchenstudio, Möbel, Fitness,
Gastronomie



Obergeschoss **p 484**

Maßstab: 1/200 a 10828
plot 21

Ort / Datum: Oberkirch 25.04.2012/SIL

Baugrundstück: 72072 Tübingen
Eugenstraße 74
Fl.-St. 7660

Baumaßnahme: Umbau Lebensmittelmarkt

MÜLLER + HUBER
ARCHITEKTURBÜRO

Raiffeisenstrasse 9 | 77704 Oberkirch | www.architektur-buero.de

Telefon: 07802 - 7044 - 0 Fax: 07802 - 7044 - 400