

**Universitätsstadt Tübingen**  
FAB Stadtplanung  
Christoph Hoja, Telefon: 2362  
Gesch. Z.: 71/Ho

Vorlage 58/2012  
Datum 12.01.2012

### **Berichtsvorlage**

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

zur Vorberatung im: **Ortsbeirat Südstadt**

---

**Betreff: Machbarkeitsstudie zu Nachnutzungen der Güterhalle am Güterbahnhof**

Bezug: Vorlagen 164/2011, 164a/2011, 164b/2011

Anlagen:

---

#### **Zusammenfassung:**

Die Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Güterhalle im Bereich Güterbahnhof liegt vor. Untersucht wurde eine Folgenutzung als Stadtarchiv, für Wohnen sowie für Gewerbe, Büros und Gastronomie. Die ermittelten Kosten lassen eine Nachnutzung zumindest von Gebäudeteilen als rentierlich erscheinen. Die Ergebnisse sollen bei der Auswahl des am besten geeigneten städtebaulichen Entwurfs im Wettbewerb zur Entwicklung des Güterbahnhofes als Bewertungshilfe genutzt werden.

#### **Ziel:**

Die Mitglieder des Gemeinderates sollen über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie informiert werden.

## **Bericht:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Wie bereits in Vorlage 164/2011 und 164a/2011 dargestellt und vom Ausschuss ausführlich diskutiert, wurde das bauliche Ensemble der Tübinger Güterhalle im Herbst 2010 förmlich unter Denkmalschutz gestellt. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten Stadt und Grundstückseigentümer eine wirtschaftliche Basis der Entwicklung erreicht, die -unter der Annahme einer kompletten Neubebaubarkeit der Flächenknapp auskömmlich kalkuliert war. Aus Sicht der Eigentümer drohte ein Erhalt der Anlage die wirtschaftliche Grundlage des Projektes so stark zu reduzieren, dass die Entwicklung zunächst infrage gestellt wurde.

Nach umfangreicher Diskussion mit den politischen Gremien und der Verwaltung haben die Grundstückseigentümer aurelis und Bahn schließlich bestätigt, dass sie einem Erhalt oder Teilerhalt der geschützten Anlage dann zustimmen können, wenn sich ein städtebauliches Konzept durchsetzt, das die gleiche städtebauliche Ausnutzung erbringen kann wie bei der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsüberprüfung. Der Gemeinderat hat daraufhin seine Zustimmung gegeben, im städtebaulichen Wettbewerb klären zu lassen, in welchem Umfang die geschützten Anlagen erhalten werden können. Im November 2011 wurde dann der Wettbewerb ausgelobt, wobei in der Aufgabenstellung einem (Teil-) Erhalt eine relativ große Rolle zugemessen wurde. Am 16. März 2012 wird das Preisgericht tagen, um die besten städtebaulichen Lösungen zu prämiieren.

Gemäß derzeitiger Übereinkunft mit den Grundstückseigentümern soll die Stadt im Falle eines Erhalts oder Teilerhalts die Möglichkeit haben, die Gebäude und Grundstücke kostenlos zu übernehmen und einer Nachnutzung zuführen. Dazu hat die Verwaltung das Stuttgarter Architekturbüro Schell aufgrund dessen Erfahrungen im Umgang mit der Nachnutzung vergleichbarer Objekte mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

### **2. Sachstand**

Bei Übernahme des Gebäudes ins Eigentum der Stadt Tübingen würde auch das wirtschaftliche Risiko eines (Teil-) Gebäudeerhalts sowie einer erforderlichen Instandsetzung für entsprechende Nachnutzungen an die Universitätsstadt Tübingen übergehen. Um die voraussichtlichen gebäudebezogenen Kosten besser abschätzen zu können, wurden anhand einer Machbarkeitsstudie Grobkosten für drei verschiedene Nachnutzungsoptionen ermittelt. Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf der Nutzung der Güterhalle. Ebenfalls mit Kosten hinterlegt wurde eine Nachnutzung des Verwaltungsgebäudes. Eine Nutzung der Umschlagrampe (Bahnsteige einschl. Überdachung) wurde nicht weiter untersucht, da eine Nachnutzung aus Sicht der Verwaltung wirtschaftlich nicht denkbar ist.

In der Studie wurde alternativ eine Nutzung für das Stadtarchiv, für Wohnzwecke und für Büro / Läden/ Gastronomie planerisch untersucht und finanziell mit Zahlen hinterlegt. Für alle Nutzungen galt es Lösungen zu finden, bei denen das Gebäude in seiner besonderen Charakteristik erhalten und typische Merkmale ablesbar bleiben.

Für die Nutzungsalternativen sollten architektonisch hochwertige Lösungen gefunden werden. Um die wirtschaftliche Realisierbarkeit eines Erhalts zu gewährleisten, sollte die Umsetzung der Nachnutzungen möglichst kostengünstig sein. Alle Konzepte hatten den Anforderungen der Technik zu entsprechen, energetische und brandschutztechnische Anforderungen zu erfüllen und die statischen Besonderheiten der Hallenkonstruktion zu berücksichtigen.

Da zur Zeit nicht absehbar ist, in welchem Umfang die Teilnehmer des Wettbewerbes das Ensemble zur Erhaltung vorschlagen, wurden in der Machbarkeitsstudie Kosten für jeweils 4 Gebäudeachsen der Güterhalle ermittelt, die bei Bedarf als Grundlage für eine grobe Vervielfachung genommen werden können; die Güterhalle hat insgesamt 19 Achsen. Das Büro war beauftragt, die Bau- und Baunebenkosten zu ermitteln, die Kosten für Außenanlagen und Ausstattungen waren nicht Gegenstand der Untersuchung.

Die Ergebnisse der Studie lagen der Verwaltung bei Auslobung des Wettbewerbs vor und werden im Folgenden gekürzt dargestellt:

## **2.1 Variante 1: Ausbau des Verwaltungsbaus und der Güterhalle für das Stadtarchiv**

### Bauliche Anforderungen

Die Unterbringung des Stadtarchivs mit entsprechenden Lasten im historischen Rathaus sowie weiteren Standorten im Stadtgebiet könnte durch eine Konzentration in der Güterhalle wesentlich effektiver und nutzungsfreundlicher gestaltet werden. Neben dem Bedarf an Verwaltungsräumen und einem für den Publikumsverkehr zugänglichen Bereich bestehen vor allem Notwendigkeiten für den Archivbereich mit 4.000 bis 6.000 m Regallänge.

Besondere Anforderungen an die baulichen Qualitäten des Archivbereiches bestehen bezüglich der Tragfähigkeit der Decken, des Brand- und Einbruchschutzes und einer moderaten Temperaturspanne und konstanten Raumlufffeuchte. Eine natürliche Belichtung des Archivbereiches ist nicht erforderlich.

Die vom Büro Schell ausgearbeitete Entwurfsvariante sieht eine Unterbringung der Verwaltung und des Besucherbereiches im Verwaltungsgebäude und die Ausbildung der eigentlichen Archivzone in der Güterhalle vor. Der Archivbestand würde dabei je nach Umfang einer Verlagerung bei einer eingeschossigen Unterbringung bis zu 9 Achsen (ca. 40 m), bei Einbau einer Zwischenebene in bis zu 6 - 7 Gebäudeachsen der Halle in Anspruch nehmen.

Eine Realisierung der besonderen Anforderungen ist im Innenraum möglich, so dass die gewohnte Außenansicht der Halle weitgehend überliefert bleiben würde.

### Kosten

Für das Verwaltungsgebäude (420 qm) verursacht die Umnutzung als Archiv voraussichtliche Kosten in Höhe von 670.000 bis 700.000 € (ca. 1.600 € – 1.670 €/qm).

Die Kosten für die bauliche Sanierung der Güterhalle wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit mit den anderen Nutzungsalternativen für vier Gebäudeachsen (480 qm) berechnet und mit 550.000 bis 600.000 € angegeben, das entspricht ca. 1.300 € bis ca. 1.400 € pro Quadratmeter.

Das Büro Schell hat wie oben beschrieben den Bedarf von 6 bis 7 bzw. von 9 Gebäudeachsen festgestellt, so dass die voraussichtlichen tatsächlichen Baukosten für die Halle auf ca. 825.000 € im günstigsten Fall (6 Achsen) bzw. im aufwändigsten Fall auf ca. 1.350.000 € geschätzt werden.

Für eine Nutzung der baulichen Gesamtheit aus Verwaltungsgebäude und Güterhalle als Stadtarchiv liegen die geschätzten Baukosten somit zwischen 1,5 Millionen und 2 Millionen Euro.

## **2.2 Variante 2: Ausbau des Verwaltungsbaus und der Güterhalle zu Wohnzwecken**

### Bauliche Anforderungen

Das Verwaltungsgebäude eignet sich aufgrund seiner baulichen und gestalterischen Ausprägung gut für eine Ertüchtigung für eine Wohnnutzung. Haustechnik und Außenwand müssen in einer umfassenden Sanierung auf heutige energetische und technische Ansprüche angepasst werden. Im Erdgeschoss können ca. 220 m<sup>2</sup>, im Obergeschoss ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen, zuzüglich einiger Nebennutzflächen im Dach- und Untergeschoss.

Die Güterhalle bietet mit ihrer Achsenstruktur die Möglichkeit der seriellen Reihung von Wohneinheiten mit jeweils 2 Achsen, also jeweils etwa 9 m Breite. Zur Belichtung können Toröffnungen und Oberlicht genutzt werden, allerdings wird eine zusätzliche Belichtung und Belüftung durch ergänzende Öffnungen in Wänden und Dachflächen notwendig werden. Zudem sollten die weit überhängende Vordächer für eine Belichtung geöffnet werden.

Auch bei einer Umnutzung zu Wohnen können das historische Erscheinungsbild und die vorhandene Tragkonstruktion der Halle weitgehend erhalten bleiben.

### Kosten

Die Baukosten für eine Sanierung des Verwaltungsgebäudes zu Wohnzwecken (ca. 400 qm) belaufen sich auf ca. 740.000 € bis 780.000 €, das entspricht ca. 1.850 € bis ca. 1.950 € pro Quadratmeter.

Die Baukosten für eine Nachnutzung der Halle zu Wohnzwecken werden auf ca. 780.000 bis ca. 830.000 € für vier Gebäudeachsen, also zwei Wohneinheiten geschätzt, das entspricht ca. 1.830 € bis ca. 2.050 € pro Quadratmeter.

## **2.3 Variante 3: Ausbau des Verwaltungsbaus und der Güterhalle für Büro / Läden / Gastronomie**

### Bauliche Anforderungen

In einer dritten Alternative wurde untersucht, inwieweit Läden, Gastronomie oder Büros in den Gebäudeteilen untergebracht werden können.

Der Verwaltungstrakt am Kopf der Halle wird v.a. als geeignet gesehen, um eine Büronutzung aufzunehmen, aber auch Praxen o.ä. können hier untergebracht werden.

Der axiale Aufbau der Güterhalle erlaubt die Unterbringung unterschiedliche großer Gewerbeeinheiten über eine oder mehrere Gebäudeachsen. Durch Einstellen von Galerien ist eine zweigeschossige Nutzung möglich. Belichtung und Belüftung ist bei Beibehaltung des tradierten Erscheinungsbildes möglich. Die vorgelagerten Laderampen eignen sich gut z.B. für Außengastronomie.

### Kosten

Eine Umnutzung des Verwaltungsgebäudes (420 qm) zu Büros verursacht voraussichtliche Kosten in Höhe von 670.000 € bis 700.000 € (ca. 1.580 € – 1.650 €/qm).

Der Umbau der Güterhalle zu gewerblichen Nutzungen wird kostenmäßig auf ca. 580.000 bis 630.000 € geschätzt. das entspricht ca. 1.650 € bis ca. 1.800 € pro Quadratmeter.

## 2.4 Sanierungsempfehlung der Studie

Das Büro Schell spricht sich in einer Gegenüberstellung der verschiedenen Nutzungen für einen Umbau als Stadtarchiv aus. Zum einen könne so das Erscheinungsbild mit geschlossenen Holzschiebetüren und unverändert geschlossener Dachfläche am besten erhalten bleiben, zum anderen entspräche eine Nutzung als Archiv auch am weitgehendsten der geschichtlichen und ortsbildprägenden Bedeutung des alten Güterbahnhofes.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bei der Bewertung der städtebaulichen Ergebnisse im Preisgericht am 16.03.2012 zu Hilfe nehmen, um die wirtschaftlichen Folgekosten durch einen (Teil-) Erhalt der Gebäudesubstanz abschätzen zu können. Aufgrund der ermittelten Kosten hält die Verwaltung eine Nachnutzung des Gebäudes für grundsätzlich machbar. Da die Grundstückseigentümerin eine eigenständige Entwicklung und Vermarktung der Güterhalle aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt hat, wird die Verwaltung eine kostenlose Übernahme der Liegenschaft anstreben, sofern sich im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs der Erhalt des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes als gesamtwirtschaftlich machbar und städtebaulich sinnvoll herausstellt.

Darüber hinaus nimmt die Verwaltung die vorgelegten Kosten in eine derzeit laufende Erarbeitung und Bewertung von Alternativlösungen für die Verlagerung des Stadtarchivs aus dem historischen Rathaus mit auf.

### 4. Lösungsvarianten

keine

### 5. Finanzielle Auswirkungen

keine

### 6. Anlagen

Die vollständige Machbarkeitsstudie ist im Internet unter [www.tuebingen.de/mbs\\_gueterbahnhof](http://www.tuebingen.de/mbs_gueterbahnhof) abrufbar und wird den Fraktionen jeweils zur Verfügung gestellt.