

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Verwaltung**  
Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff: Alte Silcherschule, Kelternstraße 23, Einräumung einer Kaufoption**

Bezug: Vorlagen 347/2008, 553/2009 und 266a/2010  
Anlagen: Lageplan

---

### **Beschlussantrag:**

Den Kaufinteressenten Dr. Rall Immobilien GmbH, August-Bebel-Str. 13, 72762 Reutlingen wird zur Realisierung einer Sanierungs- und Nutzungskonzeption entsprechend dem Angebot vom Juli 2010 sowie auf der Grundlage eines Kaufpreises von 470.000,- Euro eine bis 31.1.2011 befristete Kaufoption für das Grundstück Alte Silcherschule, Kelternstraße 23 eingeräumt.

### **Ziel:**

Erhalt, Sanierung und Umnutzung der Alten Silcherschule.

### **Begründung:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Nach der Entmietung des alten Schulgebäudes im Jahre 2003 hat die Verwaltung angesichts der zentralen Lage des Gebäudes und seiner historischen Bedeutung vorrangig Möglichkeiten seines Erhalts verfolgt. Zunächst wurde die Übergabe an einen Förderverein geprüft, in dem die damaligen Mieter vertreten sein sollten. Auch die Sanierung des Gebäudes durch die GWG für eine Nutzung als „Haus der Vereine“ mit Schwerpunkt für den gemeindepsychiatrischen Verbund wurde in Erwägung gezogen. Außerdem wurden mehrere Ausschreibungen zum Verkauf vorgenommen und einige Kaufoptionen vergeben.

Am 08.04.2009 hat der Gemeinderat vor dem Hintergrund der negativen Erfahrungen bei den Verwertungsaktivitäten die Verwaltung beauftragt, auch Überlegungen hinsichtlich des Abbruchs des alten Schulgebäudes und einer städtebaulichen Neuorientierung auf dem

Grundstück anzustellen; dafür sollte die Verwaltung die notwendigen Eckpunkte erarbeiten. Nach dieser Beschlussfassung sind jedoch weitere Interessenten aufgetreten, von denen nun einige das konkrete Interesse an einer Verwertung des Bestandsgebäudes haben.

## 2. Sachstand

Vier Interessenten haben diesbezüglich konkrete Verhandlungen mit der Verwaltung geführt und zur Vorbereitung ihrer Sanierungs- und Nutzungskonzeption eine Kaufoption bis 31.12.2010 beantragt:

1. **Planungsgemeinschaft „Alte Silcherschule“** vertreten durch Isabel und Tobias Heisig, Dr. Alexander Wittwer und Prof. Dr. Nicola Marsden sowie Architekt Daniel Schmid.

Die Planungsgemeinschaft hat sich zum Ziel gesetzt, die Alte Silcherschule in ihrem Bestand und ihrer Qualität zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es sollen möglichst geringe Eingriffe in die Gestalt und die vorhandene konstruktive und räumliche Struktur vorgenommen werden. Die Sanierung des Gebäudes beinhaltet deshalb seinen sichtbaren Erhalt als ehemaliges Schulgebäude auch im Inneren (insbesondere das Treppenhaus und die Turnhalle). Um dies deutlich zu machen, soll die Alte Silcherschule durch Ausstellungen im Treppenhaus als Teil der Bildungsgeschichte der Stadt wieder verstärkt wahrnehmbar sein.

Vorgesehen ist eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung. Im Erdgeschoss sollen Büroflächen für das eigene Unternehmen hergestellt werden, daneben weitere Gewerbeflächen, Bereiche für öffentliche Nutzung oder auch vier Wohnungen. In den oberen Geschossen ist die Erstellung von 25 weiteren Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen von 25 bis 85 m<sup>2</sup> vorgesehen. Vier der Wohnungen sind behindertengerecht geplant, die anderen barrierefrei. Hierzu ist ein Aufzug bis ins Dachgeschoss vorgesehen. Die unterschiedlichen Qualitäten, Größen und Preise ermöglichen eine vielfältige Nutzerstruktur.

In Gestaltung, technischer und handwerklicher Umsetzung ist ein auf die besonderen Bedingungen zugeschnittener hochwertiger Standard vorgesehen, um die besonderen Eigenheiten des Gebäudes zu erhalten. Das Gebäude soll hochwertig wärmedämmend, mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und –soweit mit dem Stadtbild vereinbart – mit einer Solaranlage versehen werden.

Die Planung soll mit dem Tübinger Architekten Daniel Schmid umgesetzt werden, dem für das Wohnhaus Salzstadelgasse 7 eine Auszeichnung für „Beispielhaftes Bauen in Baden-Württemberg“ verliehen wurde.

Die Bauherrschaft wird formal aus der Planungsgemeinschaft „Alte Silcherschule“ hervorgehen. Nach derzeitigem Stand ist die Bildung einer GmbH, die die entstehenden Wohnungen hält und verwaltet, beabsichtigt.

2. **Hollenbach Wohnbau GmbH, Bernsteinstraße 130, 70619 Stuttgart**

Die Hollenbach GmbH möchte mit ihrem Sanierungs- und Nutzungskonzept die markante Gebäudestruktur und die Alte Silcherschule als Anlaufstelle für die Öffentlichkeit erhalten.

Aufgrund der Lage des Gebäudes und der Beeinträchtigung durch das starke Verkehrsaufkommen der Kelterstraße scheidet eine wohnwirtschaftliche Nutzung des Erd-

geschosses aus. Auch eine Büronutzung soll aufgrund des bestehenden Angebotes an Büroflächen in Tübingen nicht realisiert werden. Das Konzept sieht eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses für einen Fahrradladen mit angeschlossener Servicestation (Rad & Tat, Belthlestr. 23) vor. Durch diese Gewerbenutzung im Erdgeschoss würde der „öffentliche“ Charakter der Alten Silcherschule erhalten bleiben und das ehemalige Schulgebäude weiterhin als markante Anlaufstelle dienen. Das erste und zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss sollen mit Studentenwohnungen belegt werden. Der Wohnungsmix umfasst Ein-, Zwei- und kleinere Drei-Zimmer-Wohnungen. Die rückwärtigen Wohnungen sollen über Balkone bzw. Loggien verfügen. Im Zuge der Vermarktungsaktivitäten soll für das Dachgeschoss noch eine alternative Nutzung für „normale“ Wohnungen (von Drei-/Vier-Zimmer-Dachgeschosswohnungen) geprüft werden. Dies vor dem Hintergrund, dass gerade vom Dachgeschoss aus im rückwärtigen Bereich eine schöne Aussicht auf die Altstadt besteht.

Bei der Sanierung des Gebäudes soll die derzeitige Außendarstellung erhalten bleiben, so auch der Aufbau und insbesondere die Fassade im Erdgeschossbereich, die mit entsprechenden Verklinkerungen/Naturstein versehen ist. Auch die vorhandenen Fensteröffnungen entlang der Kelternstraße sollen erhalten bleiben. An der Gebäudeseite zur Belthlestraße hin sollen die geschlossenen Fensteröffnungen wieder geöffnet werden. Ergänzungen in der Fassade sollen hauptsächlich im rückwärtigen Bereich erfolgen, um durch Balkonanbauten einen höheren Wohnkomfort zu schaffen. Darüber hinaus soll für das Fahrradgeschäft in diesem Bereich ein ansprechender Zugang geschaffen werden. Der im rückwärtigen Bereich bestehende Anbau mit Sanitäreinrichtungen soll komplett abgebrochen und nicht durch einen Neubau ersetzt werden, um zusätzlichen Freiraum für das Gebäude zu schaffen und auch im rückwärtigen Bereich den ehemaligen Charakter des Schulgebäudes herzustellen. Die Energieversorgung des Gebäudes ist über einen Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen.

Das Gebäude soll mit einer Aufzugsanlage einen uneingeschränkt behindertengerechten Zugang erhalten. In Punkto Technik soll das gesamte Gebäude auf den neuesten Stand gebracht werden. Hierfür wird es nach bisherigen Untersuchungen notwendig sein, den Dachstuhl vollständig abzubauen und komplett neu aufzubauen. Die Gewerbe- und Wohneinheiten sollen nach Herstellung verkauft werden.

### 3. **Planbau Schwaben, Gänsheidestr. 46, 70184 Stuttgart**

Die Planbau Schwaben beabsichtigt, im Gebäude nach einer Sanierung ein Smart-Up Kompetenzcenter für E-learning und Weiterbildung zu betreiben. Existenzgründern, „Downsizern“ und kleinen Firmen sollen zukunftsgerichtete, Erfolg versprechende und vor allem preisgünstige Arbeitsmöglichkeiten ab € 139,-/Monat angeboten werden. Das Gebäude soll behindertengerecht umgebaut werden. Die Heizung soll über Biomasse erfolgen zuzüglich einer Optimierung über modernste Steuerungstechnik.

Folgende Nutzungsverteilung ist vorgesehen:

- UG: Im Keller bei Akzeptanz und räumlicher Eignung Musikproberäume, anderenfalls Lager.
- EG: Ein für alle kostenlos nutzbarer Besprechungsraum mit modernster 3 D fähiger LCD-Flachbild- und Videokonferenztechnik im ehemaligen Vereinsraum 2, ein öffentlicher Raum mit 3 D Lernausstattung, der dann ohne Mietberechnung von Schulen und Vereinen genutzt werden kann, ansonsten Büros für bildungsaffine Mieter
- 1.OG: Allgemein nutzbare Teeküche, allgemein nutzbarer Besprechungsraum mit 3 D

Flachbildschirm und Videokonferenztechnik, ansonsten kleine und mittlere Büromietflächen

- 2.OG Mittlere Büromietflächen und Teeküche.

- DG Nach Brandschutzertüchtigung ebenfalls kleine und mittlere Büroflächen sowie Abstellflächen.

Bei der derzeitigen Preisgestaltung wird von günstigen Mieten ausgegangen, um auch jungen und innovativen Firmen ohne lange Mietvertragslaufzeiten die Anmietung zu ermöglichen.

#### 4. **Dr. Rall Immobilien GmbH, August-Bebel-Str. 13, 72762 Reutlingen**

Das Angebot der Dr. Rall Immobilien GmbH aus Reutlingen beinhaltet eine Generalsanierung des Gebäudes verbunden mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie einer Ladennutzung im Erdgeschoss. Gedacht ist an studentisches Wohnen in Form von Einzelappartements, im Dachgeschoss eventuell größere barrierefreie Wohnungen. Für das Ladengeschoss gibt es derzeit noch keine festen Interessenten, eine Vermietung sieht die Firma aber als nicht problematisch an.

Als zentrales Element des Gebäudes soll die prägnante Treppenhaus erhalten bleiben, durch den Abbruch des südlichen Anbaus in seiner Belichtung verbessert werden. Das Treppenhaus soll zur Erschließung des Dachgeschosses verlängert werden, der Einbau eines Aufzuges die barrierefreie Erschließung aller Geschosse sicherstellen. Die Nordfassade soll in der bestehenden Gestaltqualität gesichert werden, im Dachbereich soll eine untergeordnete Anzahl von kleineren Gauben die Belichtung ermöglichen. Auf der Südseite sind Balkone für die private Freiraumnutzung vorgesehen. Ziel ist es, das Gebäude über ein BHKW mit der erforderlichen Wärme zu versorgen.

Derzeit ist nicht abschließend geklärt, ob die Dr. Rall Immobilien GmbH das Objekt im Eigentum behalten, oder an Einzeleigentümer weiterveräußern wird. Ein Start des Projektes ist aber ohne Vorverkauf möglich.

#### 3. Lösungsvarianten / Vorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung sind alle Bewerber grundsätzlich geeignet und lassen eine Umsetzung des Projektes erwarten. Die Verwaltung hat mit allen Bietern Gespräche geführt. In Abwägung der Rahmenbedingungen wird vorgeschlagen, die Silcherschule an die Dr. Rall Immobilien GmbH aus Reutlingen zu verkaufen. Durch die vorgeschlagene Nutzungsmischung wird – wie in anderen Angeboten auch – eine der städtebaulichen Situation angemessene Nachnutzung des Gebäudes möglich sein. Die Dr. Rall Immobilien GmbH ist bereit, sich zur Umsetzung dieser Nutzungsmischung vertraglich zu verpflichten. Darüber hinaus hat der Bewerber seine Leistungsfähigkeit und Qualitätsansprüche in umfangreichen Projekten in Tübingen und in der Region nachgewiesen. In Anbetracht der mit Abstand höchsten Angebotssumme erscheint die Vergabe an diesen Bieter daher aus wirtschaftlicher wie städtebaulicher Sicht für die Stadt am vorteilhaftesten.

Das Grundstück der Alten Silcherschule liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westbahnhof-Rappstraße“ und ist dort als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Für das vorgeschlagene Konzept muss das Planungsrecht angepasst werden. Es gilt die Stadtbildsat-

zung, allerdings nur die Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich der Satzung. Die zusätzlichen Vorschriften für die historischen Straßen und Plätze gelten hier nicht.

Der Bodenwert für das freigelegte Grundstück läge bei etwa 450.000,- €. Damit ist mit den vorliegenden Angeboten ein Verkauf des Bestandsgebäudes gegenüber einem Abbruch mit Neubau für die Stadt wirtschaftlich vorteilhaft. Wegen der historischen Bedeutung des Gebäudes begrüßt es die Verwaltung daher, dass eine Sanierung wirtschaftlich und planerisch als machbar eingeschätzt wird .

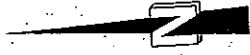
4. Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen fließen der Haushaltsstelle 2.8800.3400.000.0101 Grundstückserlöse zu, sind aber erst für das Haushaltsjahr 2011 zu erwarten.

5. Anlagen

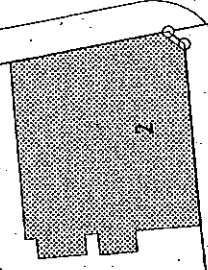
Lageplan

And. 1



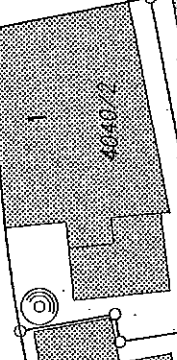
Universitätsstadt  
Tübingen

416/3



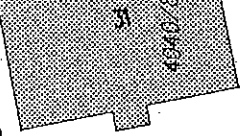
2

416/4



1

4039/3



5

Belthlestraße

39/4

39/9

40/12

5

4039/6

14

10

5

0

10

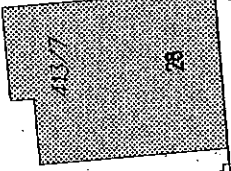
20

30

Maßstab 1:500

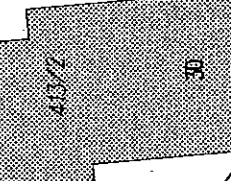
Kelternstraße

413/6



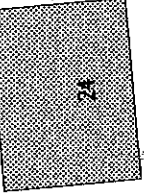
28

413/2



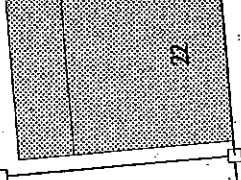
30

413/8



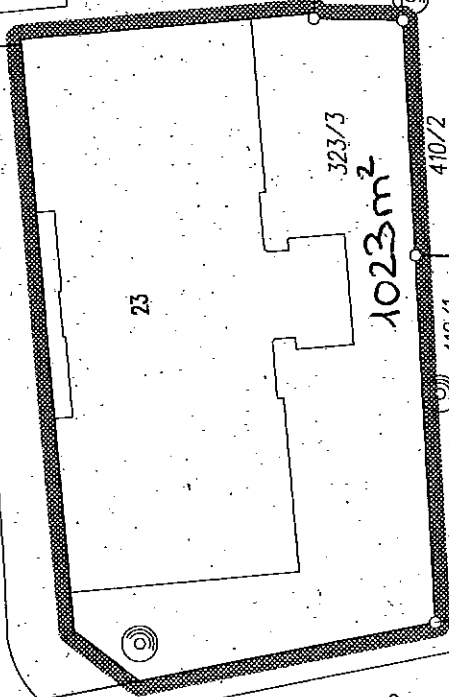
24

413/3



22

323



23

323/3

1023m<sup>2</sup>

410/2

410/1

410/1

410/1

410/1

410/1

410/1

410/1

410/1

410/1

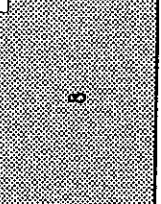
410/1

410/1

Sicherschule

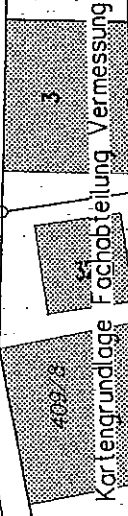
Schule

410/3



6

Weberstraße 410/4



3

Kartengrundlage Fachabteilung Vermessung

Unbegleitiger Auszug  
aus der Stadtkarte

gefertigt am 17.3.2006

Universitätsstadt Tübingen  
Liegenchaftsamt