

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bäderkonzeption und Konzertsaal; Gesamtstrategie und weiteres Vorgehen**

Bezug: Vorlage 252/2018; Vorlage 526a/2018; Vorlage 41/2019

Anlagen: 6

- Anlage 1 Standortoptionen Südbad
- Anlage 2 Konzertsaal Standort Europaplatz Anlagenpark
- Anlage 3 Konzertsaal Standort Brunnenstraße Schindelstube
- Anlage 4 Konzertsaal Standort Museum Komödchen
- Anlage 5 Konzertsaal Standort Uhlandbad
- Anlage 6 Konzertsaal Standort Uhlandbad detailliert

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Stadtwerken

1. die Umsetzung des Nord-Süd-Bäder-Konzepts vorzubereiten. Ziel ist ein konkreter Planungsbeschluss für ein neues Hallenbad Süd im Winter 2019/20 und eine Sanierungsstrategie für das Hallenbad Nord.
2. eine sinnvolle und angemessene Nachfolgenutzung für das Uhlandbad zu entwickeln. Priorität für diese Nachfolgenutzung soll eine Nutzung als Konzertsaal haben. Ziel ist ein Grundsatzbeschluss für die Nachnutzung als Konzertsaal im Winter 2019/20. Dieser soll zeitgleich mit dem Planungsbeschluss für ein neues Südbad folgen und an diesen gekoppelt werden.
3. diese beiden Beschlüsse mit den erforderlichen Ressourcen so vorzubereiten, dass die wesentlichen Grundsatzfragen bis Winter 2019/2020 geklärt werden und für beide Projekte verlässliche Zeitpläne erstellt werden können.

Ziel:

Verbesserung der Angebote für Schwimmsport und Schulschwimmen, Erstellung eines städtischen Konzertsaals

1. Anlass/Problemstellung

In der Tübinger Öffentlichkeit wurden im letzten Jahr vor allem zwei große Projekte intensiv diskutiert: Zum Einen die Frage, ob und in welcher Form der Bedarf an zusätzlichen Schwimmflächen befriedigt werden kann, zum Anderen die Frage nach dem Bedarf, dem Standort und der Finanzierung eines städtischen Konzertsaals. Die Verwaltung schlägt mit dieser Vorlage eine gemeinsame Strategie vor, mit der beide Projekte in den nächsten Jahren realisiert werden können. Diese Strategie wirft hinsichtlich der baulichen Realisierbarkeit, der konkreten Ausformung und der finanziellen Auswirkungen jedoch noch viele Fragen auf, die vor einer Umsetzung beantwortet und entschieden werden müssen. Um sich auf diese Fragen zu konzentrieren und die Ressourcen richtig einzusetzen, schlagen Verwaltung und Stadtwerke mit dieser Vorlage vor, den grundsätzlichen Weg festzulegen, die noch offenen Fragen zielgerichtet zu beantworten und im Winter 2019/2020 dann die entsprechenden Beschlüsse zum Bau eines neuen Hallenbad Süd, zum Umgang mit dem Hallenbad Nord und zur Umnutzung des Uhlandbades zu treffen.

2. Sachstand

2.1 Bäderkonzept

a) Darstellung der bislang untersuchten Varianten mit ungefähren finanziellen Auswirkungen

Die Stadtwerke haben gemeinsam mit einer unabhängigen und auf Bäder spezialisierten Unternehmensberatung, der Fa. Altenburg Unternehmensberatung GmbH, eine Reihe von Konzeptvarianten untersucht. Hierbei wurden auch die gemeldeten Bedarfe der Schulen und Vereine abgeglichen und validiert.

Nachfolgend soll deshalb ein kurzer Überblick über die wesentlichen Merkmale der Konzepte gegeben werden und diese in den Kontext der Weiterentwicklung der Bäderlandschaft sowie der Spartenergebnisse der Bäder und Parkhäuser eingeordnet werden. Vorab weisen Verwaltung und Stadtwerke jedoch darauf hin, dass die genannten Zahlen den aktuellen Erkenntnisstand abbilden und insbesondere die zugrunde gelegten Investitionssummen auf groben Abschätzungen über den Bruttorauminhalt bei mittlerem Realisierungsjahr 2022 basieren und deshalb in ihrer absoluten Höhe noch sehr risikobehaftet sind. Nach Einschätzung der swt bilden die Szenarien jedoch die wahrscheinlichen Relationen der einzelnen Varianten zueinander relativ fundiert ab:

Szenario 1 „Weiterführung“

In diesem Szenario werden die Bestandshallenbäder für ca. 22,8 Mio. € saniert (inkl. Traglufthalle Freibad für ca. 2,5 Mio. €). Mit enthalten dabei ist die moderate Attraktivierung des Nordbades. Der Kinderplanschbereich soll von ca. 16m² Wasserfläche auf ca. 30m², sowie die finnische Saunakabine, das Foyer und die Personalräume vergrößert werden. Die Schwimmflächen mit ca. 750m² bleiben in diesem Szenario unverändert.

Szenario 2 „Erweiterung Uhlandbad“

Hier wird das Uhlandbad saniert und um ca. 250m² Wasserfläche erweitert (Sportbecken 4x25m, das Hallenbad Nord wird saniert und moderat attraktiviert (Kinderplanschbereich, Sauna, Foyer, Personalräume). Die Investitionen belaufen sich auf ca. 25,8 Mio. €. Die Wasserfläche beträgt danach ca. 1.000m².

Bei der Erweiterung wird unterstellt, dass dies in einem für die Stadtplanung verträglichen Rahmen möglich ist.

Szenario 3 „Erweiterung Nordbad“

Das Uhlandbad und das Nordbad werden saniert/attraktiviert; das Nordbad wird darüber hinaus um ca. 500m² Wasserfläche (Sportbecken mit maximal 8x25m) erweitert. Die Investitionen belaufen sich auf ca. 26,1 Mio. €; die Wasserfläche beträgt danach ca. 1.250m². Bei einer möglichen Erweiterung des Nordbades entfällt der Parkplatz am Bad; es sind Ersatzmöglichkeiten zu prüfen.

Szenario 4 „Nord-Süd-Konzept (25m)“

Das Hallenbad Nord wird saniert und moderat attraktiviert, das Uhlandbad wird wegen der baulich-funktionalen Schwächen als Bad aufgegeben und stattdessen ein neues Hallenbad Süd gebaut. Das Hallenbad Süd verfügt über ein Sportbecken (8x25m), ein Lehrschwimmbecken (133m² bis 210m²) und einen Kinderplanschbereich (ca. 30m²). Die Investitionen belaufen sich insgesamt auf ca. 26,2 Mio. €, die Wasserfläche beträgt danach ca. 1.260m².

Szenario 5 „Nord-Süd-Konzept (50m)“

Das Szenario entspricht dem vorherigen, allerdings verfügt hier das Hallenbad Süd über ein multifunktionales und teilbares Sportbecken (8x50m), ein Lehrschwimmbecken (133m² bis 210m²) und einen Kinderplanschbereich (ca. 30m²). Die Investitionen belaufen sich in diesem Szenario insgesamt auf ca. 31,2 Mio. €, die Wasserfläche beträgt nach Fertigstellung insgesamt ca. 1.760m².

Szenario 6 „3-Hallenbäder-Konzept“

Im abschließenden Szenario werden Uhlandbad und Hallenbad Nord saniert sowie letzteres moderat attraktiviert. Zusätzlich wird ein Hallenbad Süd in der 25-Meter-Variante gebaut. Die Investitionen belaufen sich auf ca. 35,2 Mio. €, die Wasserfläche beträgt hier im Anschluss ca. 1.460m².

Die genannten Investitionssummen basieren, wie bereits betont, auf groben Abschätzungen. Ein Ausnahme gilt für die Sanierung des Uhlandbades: diese Zahlen basieren auf der Kostenberechnung einer Entwurfsplanung für die bereits in der Vergangenheit beschlossene und dann im Frühjahr 2017 zurückgestellte Generalsanierung. Die reinen Sanierungskosten des Hallenbades Nord ohne Attraktivierung sind noch nicht abschließend ermittelt, da die entsprechenden Untersuchungen noch laufen. Sie werden derzeit mit ca. 8,0 Mio. € angesetzt.

b) Bedarf an Wasserflächen

Mit Vorlage 526a/2018 wurde ausführlich über die Schwimmunterrichtsversorgung an Tübinger Schulen berichtet. Zusammengefasst wurde festgestellt, dass trotz vieler Kompromisse von Seiten der Schulen die Schwimmunterrichtsversorgung als nicht ausreichend bewertet wird. So können in den Grundschulen - in erster Linie aufgrund fehlender Wasserflächen - kein durchgehender Schwimmunterricht der Klassen 1 bis 4 angeboten werden. Derzeit können lediglich 60 % der von der Kultusministerkonferenz (KMK) empfohlenen Schwimmunterrichtsstunden umgesetzt werden. In den weiterführenden Schulen können aus dem gleichen Grund durchschnittlich nur 58 % der KMK-Empfehlungen durchgeführt werden.

Um die Empfehlungen der Kultusministerkonferenz zum Schwimmunterricht umsetzen zu können, müsste das Angebot an Wasserflächen erweitert werden. Die Realisierung des Nord-Süd-Konzepts 25 Meter (inkl. Lehrschwimmbecken) würde genügen, um die Bedarfe der

Schulen (nach KMK-Empfehlung) umsetzen zu können.

Eine Erweiterung der Wasserflächen für den Vereinssport wäre ebenfalls grundsätzlich bedarfsgerecht. Der Umfang einer erforderlichen Erweiterung der Schwimmflächen für die Vereine müsste im weiteren Planungsverlauf allerdings noch einmal intensiv untersucht werden. Hier stellt sich insbesondere die Frage, ob mit der 25m-Bahn der Schulbedarf und der Vereinsbedarf bereits abgedeckt werden können oder ob, wie von den Vereinen angenommen, die 50m-Bahn erforderlich ist. Dabei wird auch die Frage zu berücksichtigen sein, welche Vereinstermine derzeit außerhalb Tübingens in anderen Bädern stattfinden und sinnvollerweise nach Tübingen zurückkommen sollten.

Die Abbildung 1 stellt den Ist-Zustand 2017 in Relation zu den gemeldeten Bedarfen der Schulen und Vereine dar und zeigt auf, wie sich die Abdeckung beim bereits näher untersuchten Nord-Süd-Konzept 25 Meter darstellen würde (vgl. Vorlage 526a/2018). Rechnerische Einheit sind hier jedoch nicht Quadratmeter Wasserfläche, sondern Bahneinheiten/Woche.

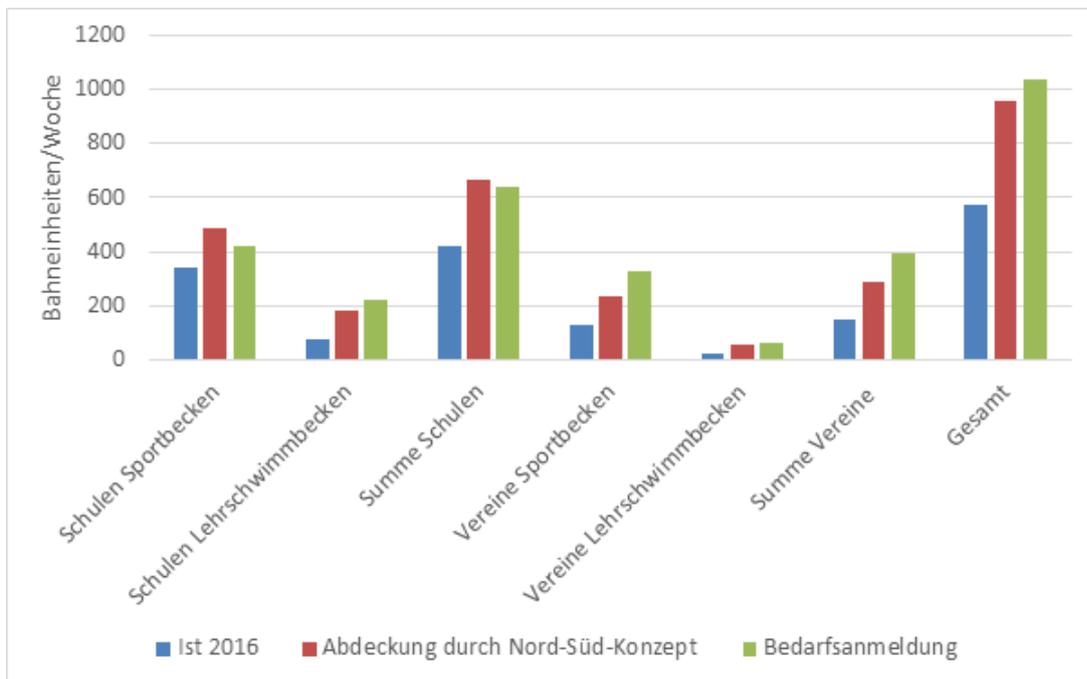


Abb.1: Abgleich gemeldeter Bedarf Schulen und Vereine (Stand: 2017) - Ist 2016 - Abdeckung durch Nord-Süd-Konzept (25m)

c) Finanzielle Auswirkungen

In den folgenden Abbildungen werden die wesentlichen wirtschaftlichen Kennzahlen für die Bäder dargestellt. Die entscheidendste Kennziffer, das voraussichtliche jährliche Defizit aus dem Bereich Bäder, ist aus Abb. 6 ersichtlich.

In Abb. 2 wird das Verhältnis zwischen Investitionen und Wasserfläche dargestellt. Die Weiterführungsvariante ist hier rein investiv die kostengünstigste Variante, bietet allerdings selbstverständlich die geringste Wasserfläche. Die Szenarien Erweiterung Umlandbad, Nordbad und Nord-

Süd-Konzept 25m liegen investiv auf ähnlichem Niveau, allerdings bieten die Erweiterungen Nordbad und das Nord-Süd-Konzept 25m dabei nochmals deutlich mehr Wasserfläche.



Abb. 2: Investitionen und Wasserfläche

Das Szenario Nord-Süd-Konzept 50m bietet mit Abstand die meisten Wasserflächen und Besucher (Abb. 2, 3), kostet aber deutlich mehr als die vorgenannten Szenarien (Schätzung 5 Mio. Euro bzw. 20% mehr als Nord-Süd-Konzept 25m).

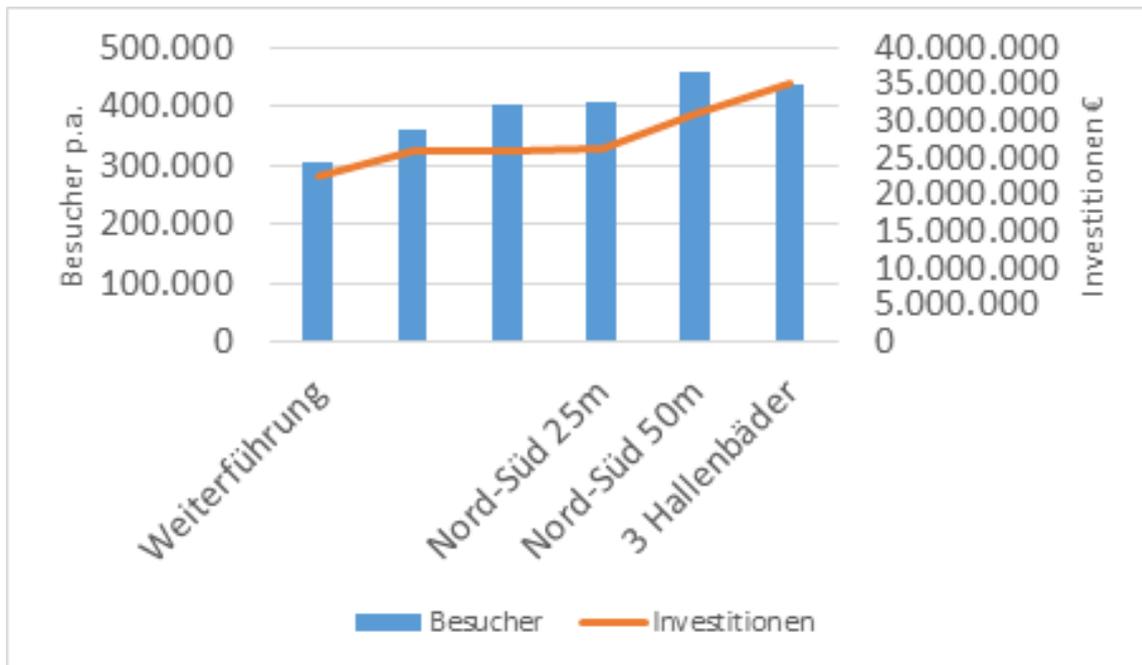


Abb.3: Besucher und Investitionen

Nochmals 4 Mio. Euro teurer ist das Szenario 3 Hallenbäder; dieses bietet dabei deutlich weniger Wasserfläche als das Nord-Süd-Konzept 50m und gerade 16% mehr Wasserfläche als das Nord-Süd-Konzept 25m.

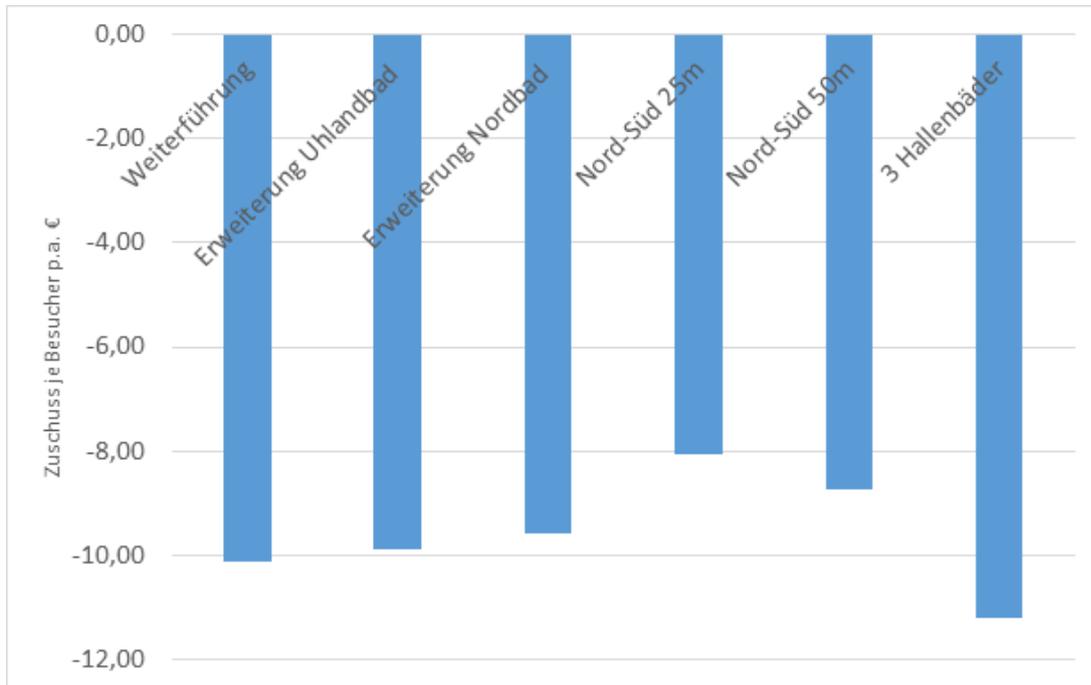


Abb. 4: Zuschuss je Besucher pro Jahr

Bei den durchschnittlichen Zuschüssen je Besucher im Jahr schneiden die die Nord-Süd-Konzepte besser ab als die übrigen Weiterführungs- und Erweiterungskonzepte (Abb. 4). Aufgrund der hohen notwendigen Investitionen führen jedoch alle Szenarien wegen des deutlich steigenden Kapitaldienstes zu einer Steigerung des Bäderdefizits (Abb. 5).

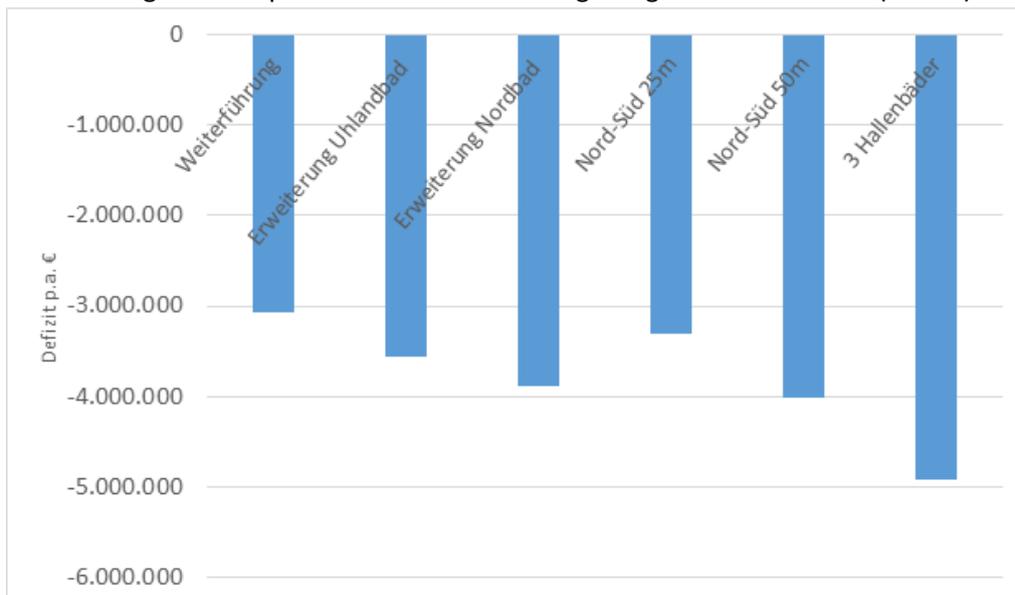


Abb. 5: jährliches Defizit der Hallenbäder

Dabei erreicht das Nord-Süd-Konzept 50m sowie das 3-Hallenbäder-Szenario angesichts der hohen Investitionskosten ein Defizit jenseits 4 Mio. Euro p.a. allein für den Hallenbadbetrieb. Das Nord-Süd-Konzept 25m ist dagegen mit einem Defizit von rund 3,3 Mio. Euro p.a. vergleichsweise günstig. Es bietet nach dem Weiterführungsszenario die günstigsten jährlichen Belastungen.

Die entscheidendste wirtschaftliche Kennziffer ist das zu erwartende Defizit im Geschäftsfeld Bäder. Die swt sind bereits derzeit durch die regelmäßige Übernahme von Verlusten aus den strukturell defizitären Geschäftsfeldern Bäder, ÖPNV und Parkhäuser wirtschaftlich erheblich belastet. Derzeit übernehmen sie jährlich Verluste in der Größenordnung von insgesamt rund 7,0 Mio. € pro Jahr aus dem Betrieb der Bäder (in Höhe von derzeit rund 3,0 Mio. €) und dem ÖPNV (von etwa 4,0 Mio. € pro Jahr). Sofern die bisher ebenfalls defizitäre Parkhauspartie zukünftig kostendeckend abschließen kann, könnte das jährliche Bäderdefizit bis auf maximal 4,0 Mio. € erhöht werden, ohne die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens zu gefährden. Eine weitere substantielle Belastung der swt durch weiter erhöhte Verluste der Defizitparten ist daher nicht machbar. Substantiell höhere Defizite müssten entweder durch einen dauerhaften erfolgswirksamen Zuschuss oder entsprechend hohe Zuschüsse zu den Investitionskosten aus dem städtischen Haushalt erfolgen.

Wie sich aus Abbildung 6 entnehmen lässt, sind vor allem die Szenarien Erweiterung Nordbad, Nord-Süd-Konzept 50m und 3-Bäder-Szenario weit entfernt von diesem Defizit von 4 Mio. €. Sie wären aus Sicht der Stadtwerke nur realisierbar, wenn jährliche Zuschüsse in deutlich sechstelliger Höhe oder einmalige Investitionskostenzuschüsse in mindestens achtstelliger Höhe aus dem städtischen Haushalt eingeplant würden. Noch nicht eingerechnet in diese Szenarien sind Synergieeffekte, die sich aus einer räumlich engen Verknüpfung eines Südbads mit dem Freibad ergeben würden und durch die sich auch das Defizit im Freibad verringern würde; sie werden jedoch auch nicht als besonders hoch eingeschätzt.

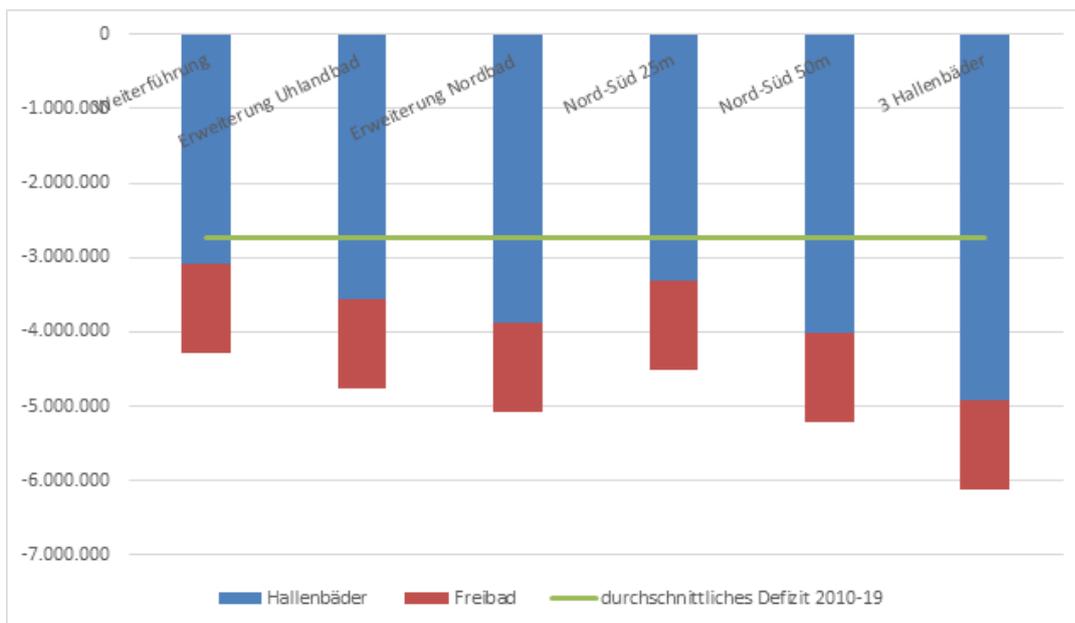


Abb. 6: zukünftige und bisherige Defizite Bäder pro Jahr

d) Wesentliche Folgerungen

Verwaltung und Stadtwerke kommen auf dieser Grundlage zu folgenden Schlüssen:

- Der quantitative Bedarf an Wasserflächen muss noch einmal präzise ermittelt werden. Nach einer ersten Einschätzung sind aber die Szenarien Weiterführung und Erweiterung Uhlandbad deutlich unterhalb des Bedarfs. Die übrigen Varianten sind nah an den gemeldeten Bedarfen, das Szenario Nord-Süd 50m hat zudem voraussichtlich leichte Zukunftsreserven.

- Wirtschaftlich sind die Varianten Weiterführung und Nord-Süd 25m noch in einem realistischen Bereich ohne umfangreiche städtische Zuschüsse. Die Erweiterung Uhlandbad liegt im Mittelfeld, die Varianten Erweiterung Nordbad, Nord-Süd 50m und insbesondere die Variante 3 Hallenbäder würden nur mit erheblichen Zuschüssen aus dem städtischen Haushalt realisierbar sein.

- In der Abwägung aller Varianten spricht daher viel für ein Nord-Süd-Konzept mit einem sanierten und moderat attraktivierten Hallenbad Nord und einem neuen, effizienten Hallenbad Süd mit einer 25m-Bahn.

- Bevor eine Entscheidung getroffen werden kann, müssen jedoch noch zwei umfangreiche Fragenpakete beantwortet werden:

Erstens müssen Standort und Ausstattung vor allem des Südbades untersucht und festgelegt werden, hier wird auch die Entscheidung zwischen einer 25m-Bahn und einer 50m-Bahn eine große Bedeutung haben.

Zweitens hat das Uhlandbad städtebaulich, baukulturell und historisch eine so große Bedeutung für Tübingen, dass das Gebäude würdig, angemessen und gleichzeitig wirtschaftlich sinnvoll umgenutzt werden muss, wenn das Bad aufgegeben werden sollte.

e) Offene Fragen und weiteres Vorgehen bei der Bäderkonzeption

Verwaltung und Stadtwerke beabsichtigen, bis Winter 19/20 einen konkreten Planungsbeschluss für ein Südbad zu fällen. Dafür müssen folgende Fragen geklärt werden:

- 25m oder 50m?

Die bislang groben Abschätzungen für die 50m-Variante eines Hallenbades Süd sollen im durch die swt vertieft untersucht werden und mit den Erkenntnissen zu der 25m-Variante Hallenbad Süd abgeglichen werden. Diese Untersuchung soll auch deswegen geführt werden, weil beim Nord-Süd-Konzept 25m zwar eine deutliche Verbesserung des Angebots erreicht werden kann, jedoch nicht alle Bedarfsanmeldungen (sofern sie auch in die Praxis durch genügend Trainer/Lehrer umgesetzt werden können) bedient werden können. Eine präzise Ermittlung der Kostendifferenz zwischen den beiden Varianten und eine noch etwas detaillierte Untersuchung zu dem tatsächlichen Bedarf sollen bis zum Sommer 2019 als Entscheidungsgrundlage vorliegen.

- Standort des Hallenbad Süd ?

Bislang sind drei Standortoptionen im Gespräch (Anlage 1): Die Ostseite des Freibads im Bereich des heutigen Eingangs Richtung Stadt/Jahnallee, der Festplatz im Anschluss an den Südwestbereich des Freibads und der Bereich Derendinger Straße/Mühlbachäcker als „Auf-takt“ für eine städtebauliche Entwicklung im Saiben. Alle drei Standorte haben weitreichende

Vorteile und Nachteile, die abgewogen werden müssen. An allen drei Standorten bestehen zudem Flächenkonkurrenzen mit anderen Nutzungen.

- Ausstattung des Hallenbads ?

Aus heutiger Sicht gesetzt wären bei einem Hallenbad Süd ein ergänzendes Lehrschwimmbecken mit Hubboden von 130 - 200 m² sowie ein Kinderplanschbereich mit ca. 30 m², unabhängig von der Länge der Schwimmbahn und dem Standort. Offen ist jedoch noch, ob und in welcher Größe ein Wellnessbereich integriert werden sollte und ob es gemeinsame Nutzungen mit dem Freibad wie Gastronomie, Umkleidebereiche oder Kassen gibt. Diese Frage hängen jedoch auch eng mit dem Standort zusammen.

- Zeitplan für die Realisierung ?

Bislang gehen Verwaltung und Stadtwerke von folgendem Zeitplan für das Südbad aus:

Winter 2019/2020: Grundsatzentscheidung zu Konzept und Standort

2020/2021: Planung/Baurecht/ggf. Klärung Eigentumsfragen Grundstück

2022/2023: Bau Hallenbad Süd

Offen ist noch, wann die Sanierung und Attraktivierung des Hallenbad Nord eingetaktet wird und wann ein Umbau des Umlandbads beginnen könnte.

2.2 Konzeption und Standort für Konzertsaal

a) Bedarfssituation

Gemäß der Machbarkeitsstudie „Konzert- und Veranstaltungssaal“ (2015) fehlt Tübingen ein Veranstaltungssaal, in dem unter anderem mittlere und große Konzerte unter guten funktionalen Voraussetzungen zur Aufführung gelangen können. Die vorhandenen kleineren Säle decken lediglich einen Bedarf bis max. 300 Plätze. Die größeren Säle wie z. B. der Festsaal der Universität (921 Plätze) oder die Stiftskirche (1.400 Plätze) sind nur eingeschränkt dazu geeignet, den Bedarf zu decken.

Die Auslastungszahlen des Bachfestes, bei dessen Organisation und Durchführung die Stadtverwaltung federführend war, stützen diese Einschätzung. Die Nachfrage bei den Kammerkonzerten überstieg die vorhandenen Kapazitäten in den kleinen Sälen (Pfleghofsaal, Alte Aula, Bootshaus) bei weitem. Gleichzeitig waren der Festsaal und vor allem die Stiftskirche für mittelgroße Konzerte teilweise überdimensioniert. Auch eignet sich nicht jedes Veranstaltungsformat gleichermaßen für jeden Raum. So dürften zum Beispiel weltliche Konzerte, Kongresse oder Kabarettveranstaltungen in der Stiftskirche nur schwer vermittelbar sein.

Die Machbarkeitsstudie von 2015 empfiehlt – schon aufgrund der hohen Ansprüche an die Akustik des Saals - einen „Konzerthaus-Gebäudetypus“, entweder einen Saal mit 650 Plätzen / 700 m² (Variante 1) oder mit 1.000 Plätzen / 1.100 m² (Variante 2). Ferner wird erwartet, dass bereits der Bedarf der Tübinger Kulturakteure eine „gute Auslastung“ bringen würde, und ein Betrieb mit eigenen Profilierungsmöglichkeiten, geführt als GmbH, empfohlen.

Als Baukosten veranschlagt die Machbarkeitsstudie 13 bis 18 Mio. Euro für Variante 1 und 21 bis 29 Mio. Euro für Variante 2. Diese Zahlen beruhen aber auf recht groben und inzwischen auch veralteten Kostenansätzen. Der Verein „Ein Saal für Tübingen“ hat sich bereit erklärt, Mittel in Höhe von bis zu 5 Mio. Euro zu akquirieren, um den Bau und die Ausstattung des Saales zu ermöglichen. Zu den Investitionskosten kommt noch ein jährlicher Zuschussbedarf hinzu, der von der tatsächlichen Nutzung, der Größe und der Einnahmestruktur abhängt.

gig. Mit Vorlage 252/2018 wurde beschlossen, eine Projektstelle einzurichten, die ein Nutzungskonzept für den zukünftigen Konzertsaal erstellen und die festgestellten Bedarfe der ersten Machbarkeitsstudie überprüfen. Die Stelle wurde im Oktober besetzt.

b) Untersuchte Standorte

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung vier zentral gelegene und potentiell verfügbare Standorte auf ihre Eignung für ein Konzerthaus überprüft. Für die Überprüfung wurde das Architekturbüro Hähnig/Gemmeke mit einer ersten Machbarkeitsstudie beauftragt. Zugrunde gelegt wurde ein standardisiertes Raumprogramm für 650 Zuhörernde aus einem Saal mit ca. 900m², einem Foyer mit ca. 900m², einem Künstlerbereich mit ca. 360m², Verwaltung mit ca. 200m² und Technik mit ca. 220m². Diese Größenordnungen dienen lediglich zur Einschätzung der Standorteignung und sind noch kein abschließendes Raumprogramm.

1. Standort Europaplatz/Anlagenpark (Anlage 2)

Diese Standortprüfung nutzt vor allem das Grundstück des ehemaligen Gesundheitsamts, wobei dieses Grundstück allein für das Bauwerk nicht ausreichend ist. Städtebaulich ist der Standort gut geeignet, der Freiraumbezug zum Anlagenpark ist sehr gut. Mit einem Kulturbau wäre ein prägender Baustein der neuen Quartiersbildung am Europaplatz gesetzt. Die Erreichbarkeit ist insgesamt sehr gut erfüllt, die nachzuweisenden Stellplätze in den umliegenden Parkhäusern vorhanden, die Andienung des Konzertsaals jedoch etwas schwierig. Die Architektur müsste städtebaulich eng in den Gesamtkontext integriert werden. Grundsätzlich lässt der Standort verschiedene Raumkonzepte für einen Saal - gerichtet oder zentriert - zu.

Bei der Projektentwicklung bestehen jedoch große Risiken. Die Universität als heutige Nutzerin des Gebäudes hat bisher mitgeteilt, dass sie den Standort für weitere ca. 10 Jahre benötigen wird oder einen Ersatzbau benötigt. Eine Aufgabe des Gebäudes hat neben der wirtschaftlichen Belastung des Projekts Konzerthaus - es muss von einer Restwertentschädigung für das Bestandsgebäude ausgegangen werden- zeitliche Unwägbarkeiten.

Eine Standortvariante auf dem südlich anschließenden städtischen und zu vermarktenden Baufeld wurde ebenfalls untersucht (ebenfalls Anlage 2). Hier bestehen ebenfalls große Potentiale und erhebliche Risiken: dieser Standort hat noch größere zeitliche und inhaltliche Abhängigkeiten zur Entwicklung Europaplatz, die das insgesamt bereits anspruchsvolle Projekt noch komplexer gestalten würden. Gleichzeitig sind hier die Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt.

2. Standort Brunnenstraße/Schindelstube (Anlage 3)

Städtebaulich wird dieser Standort in der Verwaltung unterschiedlich bewertet. Einerseits ist die Adressbildung über die Lage in zweiter Reihe von der Wilhelmstraße weniger adäquat für diese öffentliche Nutzung, andererseits bietet die unmittelbare Nähe zur Universität eine zusätzliche Nutzungsoption für Veranstaltungen der Universität und könnte die Entwicklung des Talcampus somit gut abrunden. Die Freiraumbeziehung zur Ammer könnte interessante Optionen bieten, eine Nachbarschaft mit Heizkraftwerk und Technischem Rathaus interessante architektonische Lösungen befördern. Die Erschließung ist insgesamt gut, die für das Technische Rathaus und zum Teil auch für das Konzerthaus nachzuweisenden Stellplätze könnten im Gebäudesockel untergebracht werden. Zusätzlich lässt auch dieser Standort verschiedene Raum- und Architekturkonzepte zu: das Gebäude könnte, wie in der Anlage dargestellt, eher Richtung Ammer geschoben werden, es könnte jedoch auch näher an der Brunnenstraße stehen. Die Risiken der Pro-

jektentwicklung werden bei dieser Standortoption auf einem städtischen Grundstück als eher gering eingeschätzt, bei der Grundstücksfreimachung sind verschiedene vorhandene Leitungen zu berücksichtigen.

3. Standort Museum/Komödchen (Anlage 4)

Dieser Standort ist von der städtebaulichen Beurteilung der Prägung, aber auch derjenige mit den größten Restriktionen und Risiken. Ein Konzerthaus entlang der Wilhelmstraße könnte zu einer städtebaulich angemessenen Abrundung des Ensembles Museum gegenüber dem Botanischen Garten führen und heutige Rückseiten beseitigen. Es bestünde auch die Chance, die städtebauliche Wirkung des Museums über einen zur Wilhelmstraße offenen Vorplatz aufzuwerten, der gleichzeitig Eingangsbereich für einen Konzertsaal wäre. Synergien mit Museum und Universität aufgrund der räumlichen Nähe wären bestmöglich nutzbar. Eine Cafénutzung auf Niveau des Botanischen Gartens könnte gleichermaßen für Konzerthaus wie Parkaufwertung interessant sein. Die Risiken einer Konzerthausentwicklung an diesem Standort werden von der Verwaltung jedoch sehr hoch bewertet. So zeichnet sich ab, dass eine Andienung des Konzerthauses nur über die Wilhelmstraße erfolgen könnte. Die hier räumlich beengte Situation insbesondere bei Aufhebung des Einbahnstraßenrings zusammen mit einer Umsetzung der Regionalstadtbahn Innenstadtstrecke und der hier zu verortenden Bushaltestelle macht eine LKW-Vorfahrt extrem schwierig. Die denkmalrechtlichen Randbedingungen lassen für ein Konzerthaus zudem sehr hohe Hürden und räumliche Restriktionen erwarten. Das Museum ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit entsprechendem Umgebungschutz, ein Bauvorhaben würde auch in den geschützten botanischen Garten und den unterirdisch geführten Ammerkanal eingreifen, einige gartendenkmalpflegerisch relevante Baumbestände könnten absehbar nicht gehalten werden.

4. Standortprüfung Nachnutzung Uhlandbad (Anlage 5)

Eine überraschende und positiv zu beurteilende Standortoption stellt ein nachgenutztes Uhlandbad mit einem Ergänzungsbau zur Europastraße dar. Das 1914 eröffnete Uhlandbad steht aufgrund seiner baukünstlerischen und historischen Bedeutung unter Denkmalschutz, auch wenn Modernisierungen der vergangenen Jahrzehnte zu starken Überformungen im Gebäudeinneren geführt haben. So ist viel von der Innenausstattung entfernt, eine noch vorhandene gewölbte Decke aufgrund einer eingezogenen Flachdecke derzeit nicht sichtbar. Das äußere Erscheinungsbild ist dagegen weitgehend unverändert überliefert. In der Machbarkeitsstudie wurde versucht, die räumlichen Qualitäten des historischen Gebäudes konzeptionell zu stärken sowie das Raumprogramm auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück funktional gut abzubilden. In der ersten Überprüfung (siehe Punkt 5c) ist es gelungen, das Raumprogramm abzubilden, jedoch noch mit vielen offenen Fragen.

5. Standort Parkhaus Wöhrdstraße

Von einem externen Projektentwickler wurde als weiterer Standort das Parkhaus Wöhrdstraße ins Gespräch gebracht – zunächst mit der Idee, auf das oberste Parkdeck einen Konzertsaal zu setzen. Als in den Gesprächen klar wurde, dass dieser Ansatz statisch und funktional extreme Hindernisse überwinden müsste, hat der Projektentwickler der Verwaltung in zwei weiteren Gesprächen über seinen eigentlichen Ansatz informiert: dieser sieht einen vollständigen Abbruch des Neckarparkhauses mit seinen ca. 500 Stellplätzen vor. An dieser Stelle soll dann ein neues Gebäude mit den Bausteinen a) unterirdische mehrgeschossige Tiefgarage mit ca. 200 bis 300 Stellplätzen, b) großer Konzertsaal, c) kleinerer Saal für Konzerte, Veranstaltungen usw., d) Ergänzungsflächen für Konferenznutzungen usw. sowie e) weitere ergänzende Nutzungen wie Handel,

Wohnen o.ä. entstehen. Dieses Gebäude solle in privater Trägerschaft errichtet werden.

Die Verwaltung hat an der Realisierbarkeit des Projekts erhebliche Zweifel angemeldet, da mit dem vorhandenen Neckarparkhaus zunächst ein relativ großer Wert kompensiert werden müsste, zudem aber noch Investitionen im oberen achtstelligen Bereich erforderlich seien, für die kein Refinanzierungskonzept erkennbar sei. Auf dieser Grundlage wurde bei beiden Gesprächen im Frühjahr/Sommer 2018 vereinbart, dass von dem Projektentwickler zunächst eine erste einfache Darstellung des wirtschaftlichen Rahmenkonzepts vorgelegt wird, bevor in die komplexen Details des Nutzungsmixes, der Projektstruktur oder der räumlichen Rahmenbedingungen eingestiegen wird. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Die Verwaltung bleibt daher bei Ihrer Ansicht, dass dieser Standort zwar städtebaulich reizvoll für einen Konzertsaal wäre: die Parkplätze werden für Altstadt und südliche Innenstadt dringend benötigt, ihr Abbruch und (unterirdischer) Ersatz ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

c) Die Umnutzung Uhlandbad im Detail (Anlage 6)

Da im Zuge der Überlegungen der Standort Uhlandbad zunehmend an Reiz gewonnen hat und die interessante Verbindung mit der Bäderkonzeption besteht, wurde er in der städtebaulichen Machbarkeitsuntersuchung des Büros Hähnig/Gemmeke etwas intensiver als die vorgenannten Standorte betrachtet. Gerade hier bestehen sehr enge Vorgaben aus denkmalgeschützten Baubestand, Erschließungssituation und Grundstück. Dennoch ist diese Betrachtung noch keine architektonische Machbarkeitsstudie im engen Sinne, durch die viele der offenen Fragen erst beantwortet werden könnten, sondern nur eine etwas detaillierte beispielhafte Konzeption:

Der Haupteingang in das Konzerthaus soll an der Karlstraße im Bestand beibehalten werden. Nach Eintritt in die ehemalige Schwimmhalle mit freigelegter Deckenüberwölbung wird das Hauptfoyer auf dem Niveau des heutigen Beckenbodens über eine Freitreppe erschlossen. Der Konzertsaal wird als eigenständiger Ergänzungsbau auf dem heutigen Parkplatz errichtet. Im Parkett können von Norden in der Breitseite in den Saal eintretend ca. 480 Zuhörer sitzen. Ein 1. Rang mit ca. 160 Sitzen befindet sich auf Eingangsniveau, dem heutigen Beckenrand. Ein 2. Rang mit zusätzlich ca. 25 Sitzen könnte auf Niveau der historischen Galerie entstehen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgeometrie ist der Konzertsaal ein längsorientierter Baukörper, der in Abhängigkeit zum Nutzungsprofil mit multifunktionalem, ebenem Parkett oder auch ansteigendem Gestühl ausgestattet werden kann, der Einbau von Hubtechnik für unterschiedliche Nutzungsformate ist grundsätzlich möglich. Das für eine gute Raumakustik erforderliche Raumvolumen sowie eine im Konzerthausbau durchaus bewährte Raumproportion kann realisiert werden.

Das historische Hallenbad kann die Nebenbühne, den Künstlerbereich, das Foyer mit Nebenräumen und Bewirtung, die Verwaltung sowie die erforderlichen Technikflächen aufnehmen. Mit den im historischen Bestand vorhandenen Flächen und Galerien können räumlich interessante Haupt- und Nebenfoyers entstehen, die über die standardisierten Programmanforderungen hinausgehen. Hierdurch ergeben sich für dieses Foyer im Alten Uhlandbad weitere Nutzungsoptionen als zusätzlicher Veranstaltungsort wie z.B. für Veranstaltungen mit 200 Zuhörern oder Empfänge. Eine gute barrierefreie Erreichbarkeit der verschiedenen Ebenen ist dabei eine der Herausforderungen.

Eine öffentliche Nachnutzung kann durchaus zu einer denkmalverträglichen Sanierung führen, auch wenn der ursprüngliche Zweck Bad aufgegeben würde. Die Landesdenkmalpflege hat

eine positive Begleitung zugesichert, auch wenn es zu einigen Eingriffen in die Bausubstanz kommen wird. Hier ist insbesondere die Öffnung der Südfassade zur Erschließung des Saals von Relevanz. Im Süden wird städtebaulich die größte Veränderung erfolgen. Erforderlich ist hierfür aber nicht nur die Überbauung des Parkplatzes, sondern auch der Abbruch des Pavillonbaus am Gebäude Karlstraße 2 (früherer Fahrradladen Trautwein). Der Eigentümer hat hier Gesprächsbereitschaft signalisiert. Die Europastraße kann trotz Verlust einiger Bäume durch einen Ergänzungsbau räumlich aufgewertet werden. Die Erreichbarkeit des Standortes ist über ÖPNV, zu Fuß und zu Rad ausgezeichnet, Parkierungsmöglichkeiten in den umliegenden Parkgaragen ausreichend vorhanden. Die Andienung des Konzertsaals kann über eine rückwärtige Zufahrt ausreichend dimensioniert erfolgen.

Die Projektentwicklung erscheint daher nach derzeitigem Kenntnisstand mit durchschnittlichen Risiken aus der Bausubstanz möglich. Durch eine bereits 2016/17 erfolgte Sanierungsplanung liegen bereits einige Kenntnisse zur Bausubstanz vor, Kenntnisse über schwerwiegende Mängel oder Risiken aus dem Baubestand sind bisher nicht bekannt.

d) Offene Fragen und weiteres Vorgehen

Anders als bei der Bäderkonzeption bestehen beim Konzertsaal noch mehr offene Fragen zum voraussichtlichen Bedarf, zum präzisen Belegungs- und Nutzungskonzept, zu den wirtschaftlichen Auswirkungen und zur baulichen Umsetzung, die auch bei jedem anderen Standort beantwortet werden müssten. Die Verwaltung schlägt vor, diese jetzt mit einer ausführlichen Realisierungsstudie zu untersuchen und dabei in eine enge und parallele Abstimmung der konzeptionellen, wirtschaftlichen und baulichen Fragen zu gehen.

Wesentliche Fragen sind dabei:

- Kann der erforderliche Anteil des östlichen Nachbargrundstücks erworben werden? Kann auf dem dann zur Verfügung stehenden Grundstück ein Saalanbau in gewünschter Größe realisiert werden? Wie funktionieren Erschließung, Freiräume und Bezüge zur Nachbarbebauung?
- Welche Nutzungen könnten mit einem Konzertsaal im Uhlandbad abgedeckt werden? Entsprechen diese Nutzungen dem Bedarf? Welche Bühnengröße wäre erforderlich? Wie groß ist der Zuschauerraum bei einer bedarfsgerechten Bühne? Wie viele Sitzplätze können im Parterre und auf den Emporen tatsächlich hergestellt werden?
- Entsprechen die funktionalen Möglichkeiten auch hinsichtlich, Hinterbühne, Foyer, Andienung und Erschließung den an einen Konzertsaal gestellten Erwartungen? Sind ausreichend Kapazitäten für Nebenräume (Lagerräume, Garderoben, Verwaltung, Technik etc.) vorhanden?
- Sind die akustischen Anforderungen zufriedenstellend, stimmt das Verhältnis zwischen Orchestergröße und Raumvolumen?
- Welche ergänzenden Nutzungen wie Tagungen, Lesungen oder Feste lassen sich in dem Konzept realisieren?
- Kann das Bestandsgebäude des Schwimmbades funktional und wirtschaftlich sinnvoll als Foyer und kleiner Saal umgenutzt werden? Wie groß sind die Eingriffe in den Be-

stand?

- Welche wirtschaftlichen Auswirkungen sind im Investitions- und Betriebsbereich zu erwarten? Welches Sponsoring lässt sich tatsächlich realisieren? Welche Einnahmemöglichkeiten bieten der Saal und das zum Teil eigenständig nutzbare Foyer?

Bereits aus dieser kurzen Auflistung der offenen Fragen wird deutlich, dass es sich bei der weiteren Planung nicht nur um die reine bauliche Umsetzung eines vorhandenen Konzepts handelt, sondern um die integrierte Weiterentwicklung von Konzept und baulicher Umsetzung. Die Verwaltung sieht hier trotz der etwas komplexeren Aufgabenstellung auch große Chancen: an dem konkreten Projekt Uhlandbad müssen jetzt auch viele offene Fragen zu Wirtschaftlichkeit und Nutzung konkret beantwortet werden. Im Umgang mit dem Altbau und der Bestandssituation ergeben sich zwar einerseits Restriktionen und Einschränkungen, andererseits aber auch neue Ideen und Potentiale: beispielsweise würde wohl kein reiner Neubau in seinem Raumprogramm ein Foyer haben, wie es sich jetzt bei der Nachnutzung des Uhlandbads abzeichnet. Nicht zuletzt ist dies auch ein „Tübinger Weg“ für bedeutende öffentliche und kulturelle Nutzungen: LTT, Bürgeramt, Stadtbibliothek oder Technisches Rathaus sind alle nicht in funktional einfacheren Neubauten realisiert worden, sondern haben Gebäude nachgenutzt – mit den entsprechenden Einschränkungen, aber gleichzeitig auch den Potentialen dieser Umnutzung.

Für diese integrierte Machbarkeitsstudie wird die Verwaltung daher ein Architekturbüro beauftragen, das in enger Abstimmung mit der Kulturverwaltung und der Bauverwaltung das hier skizzierte Konzept weiterentwickelt. Parallel wird innerhalb der Verwaltung an dem konkreten Nutzungs- und Betriebskonzept und der wirtschaftlichen Umsetzung gearbeitet. Im Winter 2019/20 sollen diese Ergebnisse soweit vorliegen, dass eine substantielle Entscheidung über die Umnutzung des Uhlandbads möglich ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese zeitgleich mit dem Planungsbeschluss für das Hallenbad Süd erfolgen, da aus der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung dann auch die Zukunft des Uhlandbads geklärt werden sollte. Eine Alternative für eine Umnutzung des Uhlandbads wird die Verwaltung derzeit aber noch nicht untersuchen, da sie die Ressourcen für die Nutzung Konzertsaal einsetzen will.

e) Möglicher Zeitplan

Ein Zeitplan für den Konzertsaal baut auf dem Zeitplan für ein Hallenbad Süd auf. Angesichts der zahlreichen offenen Fragen zum Konzertsaal ist dies auch der sinnvolle Weg, da noch einige Zeit für Planung, Konzeption und Finanzierung des Konzertsaals benötigt wird.

Geht man von einer Realisierung eines Südbads bis Ende 2023 aus, wäre dies der früheste Zeitpunkt, zu dem ein Umbau des Uhlandbad beginnen könnte – abhängig noch von der Frage, wie umfangreich die Sanierung des Hallenbad Nord würde und wann diese stattfindet. Sofern sich die hier dargestellten Annahmen zu Bädern und Saal bestätigen, könnte ein Konzertsaal könnte also in den Jahren 2024/2025 realisiert werden. Durch die hier dargestellte Gesamtstrategie wäre er ab dem Jahr 2020 auch so fest verankert, dass für alle Beteiligten eine hohe Verlässlichkeit der Realisierung besteht.

3. Vorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist die hier dargestellte Gesamtstrategie trotz aller offenen Fragen so sinnvoll, dass die Ressourcen auf die Umsetzung dieser Strategie gebündelt werden sollten. Je weniger Varianten detailliert untersucht werden, umso intensiver und sorgfältiger kann die Beschäftigung mit den verbleibenden Varianten sein.

Beim Bäderkonzept empfiehlt die Verwaltung daher, sich auf die Nord-Süd-Variante zu konzentrieren und vor allem die Frage der 50m-Bahn und des Standort zu klären. Beim Konzertsaal empfiehlt die Verwaltung die Konzentration auf die Umnutzung des Uhlandbads mit Fokus auf die enge Verschneidung von Konzept und baulicher Umsetzung.

Eine Zustimmung zu dieser Vorlage kann noch nicht der abschließende Beschluss zu dem Gesamtkonzept sein, da dafür noch zu viele Fragen offen sind. Er definiert aber einen klaren Arbeitsauftrag an Verwaltung und Stadtwerke mit dem Ziel, im Winter 2019/20 dann zu diesen Beschlüssen zu kommen.

Wie in Vorlage 41/2019 dargestellt, schlägt die Verwaltung zudem vor, die Bevölkerung über die BürgerApp über ihre Ansichten zum Neubau eines Hallenbads, zur Erstellung eines Konzertsaals und zu diesem Realisierungskonzept zu befragen. Aufgrund der Bedeutung der Projekte, der wirtschaftlichen Auswirkungen und der inhaltlichen Breite hält die Verwaltung diese beiden Themenkomplexe für prädestiniert.

4. Lösungsvarianten

Es sind zahlreiche Lösungsvarianten denkbar:

4.1 Der Gesamtstrategie wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

4.2 Beim Bäderkonzept wird eine andere Variante als die hier empfohlene Nord-Süd-Variante favorisiert.

4.3 Beim Konzertsaal wird eine andere Variante als die hier empfohlene Umnutzung des Konzertsaals favorisiert.

4.4 Andere Varianten bei Bädern oder Konzertsaal sollen ebenfalls noch intensiver untersucht werden.

4.5 Zu bestimmten Fragen, z.B. der 50m-Bahn, werden bereits jetzt Festlegungen getroffen.

4.6 Zu Detailfragen, wie z.B. dem Wellnessbereich, werden weitere vertiefende Untersuchungen beauftragt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Wie im Sachstand dargestellt.

6. Anlagen