

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Uwe Wulfrath , Tel. 204-2621  
Gesch. Z.: 72/wu/

Vorlage 23/2013  
Datum 18.12.2012

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung, Energie und Umwelt**

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

zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Vergabe eines Teils des Grundstücks Friedrichstraße 12 ("Foyer") für den Bau eines Hotels</b>
Bezug:	Vorlagen 708/2012, 226/2011, 705/2011
Anlagen: 2	Anlage 1: Konzept Konsortium 1 Anlage 2: Konzept Konsortium 2

---

### **Beschlussantrag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WIT) zu beschließen, dass die Geschäftsführung der WIT ermächtigt wird, mit der KM Business Networks, 78573 Wurmlingen einen Kaufvertrag auf der Basis des Angebots vom 23.11.2012 abzuschließen.

Vor Unterzeichnung des Kaufvertrags sind eine Finanzierungsbestätigung vorzulegen sowie in geeigneter Form die Realisierung des Bauvorhabens sicherzustellen.

### **Ziel:**

Das Grundstück „Foyer“ an der Blauen Brücke soll nach dem Abbruch der Bauruine so entwickelt werden, dass die Innenstadt mit einer weiteren Hotelnutzung gestärkt wird und dass die städtebauliche Qualität dort steigt.

### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung:

Nachdem die WIT das Grundstück Friedrichstraße 12 im Jahr 2011 erworben hat, wurde die Verwaltung mit Vorlage 708/2012 beauftragt, weitere Schritte zur Ansiedlung eines Hotels in die Wege zu leiten. Das Hotel wird nur einen Teil des Grundstücks in Anspruch nehmen. Die nicht vom Hotel in Anspruch genommene Fläche wird von der WIT separat vermarktet.

2. Sachstand

Die WIT hat die Firma FIDES aus Ulm mit der Durchführung einer europaweiten Ausschreibung des Grundstücks, verbunden mit einer Bauverpflichtung für ein Hotel, beauftragt. Das Verfahren zur Ermittlung eines qualifizierten Bewerberkonsortiums war dreistufig: in einer ersten Phase konnten sich Konsortien, bestehend aus Investor, Hotelbetreiber und Architekt anhand von Referenzen bewerben. In der zweiten Stufe mussten die Konsortien für das Grundstück ein konkretes Projekt entwickeln. Dabei musste ein Vorentwurf erarbeitet, das Hotelkonzept beschrieben und die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachgewiesen werden. In dieser Phase wurde auch ein vorläufiges Kaufpreisangebot verlangt.

Die Ergebnisse dieser Phase wurden in intensiver Abstimmung mit Stadtverwaltung und Geschäftsführung WIT geprüft: FIDES wurde dabei für die Wirtschaftlichkeit hinzugezogen, der Hotelgutachter Mücke aus Mönchengladbach für die Betreiberkonzeption und der Gestaltungsbeirat prüfte die architektonische und städtebauliche Qualität. Das Ergebnis der Prüfung, verbunden mit Empfehlungen für eine Überarbeitung wurde den Konsortien in einem Gespräch mitgeteilt.

Daraufhin überarbeiteten die Konsortien ihre Angebote. Am 23.11.2012 wurden zwei überarbeitete verbindliche Angebote abgeben.

Im folgenden werden die wesentlichen Aspekte dieser zwei Angebote beschrieben:

- Konsortium 1 - KM Business Networks, Aldinger Architekten, Brendal HLI Entwicklungs- und Betriebs GmbH, im folgenden Text „Best Western“ genannt (siehe Anlage 1):  
Architektur und Städtebau: zur Friedrichstraße sieht der Entwurf ein sechsgeschossiges Gebäude mit insgesamt ca. 6.100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) vor, das gemeinsam mit dem Blauen Turm ein Tor zur Innenstadt bildet. Mithilfe von Richtungswechsellinien (Knicken) innerhalb der Fassaden wird die Größenwirkung des Baukörpers reduziert und eine Einpassung in den Straßenraum einerseits und die Grundstücksform andererseits erreicht. Die Fassade ist als Elementensystem aus transparenten, opaken und Photovoltaik-Elementen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt für Reisebusse von der Friedrichstraße mit einer Vorfahrt parallel zum heutigen Gehweg. Der Gehweg wird unter Einbeziehung von Flächen auf dem zu verkaufenden Grundstücksteil verbreitert. Gäste und Taxen können auf einer Fläche nördlich des Hotels zum Einchecken halten und das Auto dann über die Schaffhausenstraße in die Tiefgarage fahren, die 16 Stellplätze beinhaltet. Evtl. zusätzlich erforderlicher Parkierungsbedarf soll in den umliegenden Parkhäusern abgedeckt werden.

Die in den Plänen dargestellten Gebäude entlang der Steinlach sind ein Vorschlag des Konsortiums für die Überbauung dieses Grundstücksteils, sind aber nicht Gegenstand der Vergabe des Grundstücksteils für das Hotel. Die Verwaltung wird zeitnah ein Plankonzept für das gesamte Grundstück in die Gremien einbringen.

Hotelkonzept: geplant ist ein Hotel der Marke Best Western Plus mit folgendem Konzept: 110 Zimmer und Suiten, ein für die Öffentlichkeit zugängliches Restaurant im EG auf 170m<sup>2</sup>, 95 m<sup>2</sup> Konferenzräume, Wellnessbereich, eine für die Öffentlichkeit zugängliche Skybar auf dem Dach mit 45 m<sup>2</sup> und zusätzlichem Außenbereich. Das Hotel entspricht der Kategorie 3 Sterne Superior.

Wirtschaftlichkeit: Das Konsortium bietet einen Grundstückspreis von 900 €/m<sup>2</sup> bei einer

Grundstücksfläche von 986 m<sup>2</sup> und damit einen Kaufpreis von 887.400 €. Die FIDES GmbH hält das wirtschaftliche Konzept von Herstellung und Betrieb für schlüssig.

Ökologie: Das Gebäude soll im Passivhausstandard errichtet werden. Es ist eine Zertifizierung nach DGNB Gold angestrebt, der höchsten Stufe der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen).

Alternativangebot: Das Konsortium hat ein Alternativangebot vorgelegt, bei dem ein großer Teil des verbleibenden Grundstückes miterworben würde. Auf dieser südlich an den Hotelbaukörper angrenzenden Grundstücksfläche sind zusätzlich 32 ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Für die gesamte Fläche von dann 1914 qm bietet das Konsortium einen Kaufpreis von 1.070.100 €. Da bei diesem Alternativangebot nur eine sehr kleine und aufgrund des Zuschnittes nur mit erheblichen Einschränkungen bebaubare Restfläche des Grundstücks verbleibt, wurde dieses Angebot in der weiteren Wertung nicht berücksichtigt.

- Konsortium 2 - Südprojekt GmbH, Isin Architekten, Success Hotel Management GmbH, im Folgenden „Ibis Style“ genannt (siehe Anlage 2):

Architektur und Städtebau: zur Friedrichstraße sieht der Entwurf ein bis zu siebengeschossiges Gebäude mit insgesamt ca. 4.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche (BGF) vor, das gemeinsam mit dem Blauen Turm ein Tor zur Innenstadt bildet. Aufgrund der sehr ökonomischen internen Organisation ergibt sich ein kompakter rechtwinkliger Baukörper, der in der Höhe zur Innenstadt abgestaffelt wird.

Für die Fassade sind Verglasungen und unterschiedlich farbige Alucubondplatten vorgesehen. Die Erschließung erfolgt wie beim Konsortium 1. Die Tiefgarage beinhaltet 15 Stellplätze, darüber hinaus sind weitere 6 offene Stellplätze auf dem Grundstück geplant.

Die in den Plänen dargestellten Gebäude entlang der Steinlach sind ebenfalls nur ein Vorschlag des Konsortiums für die Überbauung dieses Grundstücksteils, nicht aber Gegenstand der Vergabe des Grundstücksteils für das Hotel.

Hotelkonzept: geplant ist ein Hotel der Marke Ibis Style mit folgendem Konzept: 108 Zimmer, Frühstücks-/Café- Bereich im EG auf 127 m<sup>2</sup>, 169 m<sup>2</sup> Konferenzbereich. Das Hotel entspricht der Kategorie 3 Sterne.

Wirtschaftlichkeit: Das Konsortium bietet einen Grundstückspreis von 710 €/m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von 1172 m<sup>2</sup> und damit ein Kaufpreis von 832.120 €. Die FIDES GmbH hält das wirtschaftliche Konzept von Herstellung und Betrieb für schlüssig, hat jedoch Zweifel daran, dass die im Angebot genannten Herstellungskosten auskömmlich sind.

Ökologie: Das Gebäude soll im KfW-40-Standard errichtet werden. Es ist eine Zertifizierung nach DGNB Silber oder Gold angestrebt.

Entsprechend der Auslobung wurden die Angebote nach vier Kriterien mit Punkten bewertet. Die Kriterien waren: Wirtschaftlichkeit (Gewichtung 30%), Hotelkonzept (Gewichtung 30%), Architektur/Städtebau (Gewichtung 30%) und Ökologie (Gewichtung 10 %).

Das Best Western Konzept erhielt für die Wirtschaftlichkeit und für die Ökologie etwas mehr Punkte als das Ibis Style. Beim Hotelkonzept lag das Ibis Style vorne. Hier wurde berücksichtigt, dass beide Hotelkonzepte in sich schlüssig sind, Ibis Style aber mit ca. 10 % niedrigeren Zimmerraten besser in die Tübinger Angebotslücke von eher günstigen Hotels passt.

Größere Unterschiede ergab das Kriterium Städtebau/Architektur. Dieses Kriterium wurde auch im Gestaltungsbeirat beraten, der zum Ergebnis kam, dass die Aufgabe von beiden Entwurfsverfassern sorgfältig und auf hohem Niveau bearbeitet wurde.

Nach Abwägen der städtebaulichen und architektonischen Kriterien empfahl der Gestaltungsbeirat jedoch einstimmig die Realisierung des von Prof. Aldinger entworfenen

Best Western Plus Hotels. Hier überzeugte die „intelligente Ausformung des Baukörpers in ihrer städtebaulich-räumlichen Wirkung“, die eine auf das Grundstück und den Ort maßgeschneiderte Lösung darstellt. Insbesondere die Knicks in den Fassaden und die spitzen Ecken werden dazu führen, dass die Baumasse sich gut in die Umgebung einfügen wird. Die Höhe ist an den blauen Turm angepasst, bleibt aber durch das nur kleine und vom Hausgrund zurückgesetzte oberste Geschoss in seiner Wirkung unter der Höhe des blauen Turms. Auch der Umgang mit der ansteigenden Friedrichstraße und den Auswirkungen auf die Beziehung zwischen Erdgeschoss und öffentlichem Raum wurde positiv erwähnt: während der Entwurf des Best Western ein in der Höhe großzügiges Erdgeschoss anbietet, verschwindet das EG beim Entwurf des Ibis Style unter dem Niveau der Friedrichstraße und wirkt dort wie ein Souterrain. Ein großer Vorteil des Entwurfs des Best Western ist nach Auffassung des Gestaltungsbeirats die Möglichkeit, an die Untergeschosse direkt anbauen zu können, weil dadurch die Höhe des Gebäudes von Westen aus betrachtet überspielt werden kann.

Damit hat das Angebot von KM Business Networks, Aldinger Architekten und Brendal HLI Entwicklungs- und Betriebs GmbH (Best Western Plus) mit 824 zu 721 die meisten Wertungspunkte. Mit diesem Konsortium soll ein Kaufvertrag ausgearbeitet werden.

3. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, den Oberbürgermeister zu beauftragen, in der Gesellschafterversammlung der WIT entsprechend des Beschlussantrags zu beschließen. Nach der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der WIT ist die Entscheidungsbefugnis für Grundstücksgeschäfte bis zu 1.000.000 € beim WIT Aufsichtsrat. Erst Grundstücksgeschäfte mit höherer Wertgrenze bedürfen der Bestätigung durch die Gesellschafterversammlung. Aufgrund der besonderen Bedeutung dieses Projekts schlagen Geschäftsführung der WIT und Verwaltung jedoch vor, auch dieses Grundstücksgeschäft durch die Gesellschafterversammlung bestätigen zu lassen, um auf diese Weise den Gemeinderat stärker in die Entscheidung einzubinden.

Um das Bebauungsplanverfahren zur Realisierung des Vorhabens zu starten, kommt die Verwaltung in einer der nächsten Sitzungen mit einem städtebaulichen Konzept für den gesamten Geltungsbereich auf die Gremien zu.

4. Lösungsvarianten:

Da es sich bei der Ausschreibung des Grundstücksteils um ein Verfahren nach der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) handelt, muss das Grundstück an den Bieter mit den meisten Punkten vergeben werden. Einzige Lösungsvariante ist daher, die Ausschreibung aufzuheben. Eine Aufhebung ist möglich, wenn Ziele der Ausschreibung nicht erreicht wurden.

5. Finanzielle Auswirkung:

Mit dem angebotenen Kaufpreis und der zur weiteren Vermarktung übrig bleibenden Fläche geht die Geschäftsführung der WIT davon aus, dass der Ansatz für Grundstücksverkäufe in der im Wirtschaftsplan dargestellten Summe von 2,7 Mio. € realisiert werden kann.

6. Anlagen:

Anlage 1: Konzept Konsortium 1

Anlage 2: Konzept Konsortium 2



