

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**

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

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses mit
Veranstaltungssaal am Museum**

Bezug:

Anlagen: 2 Lageplan
 Entwurf Bebauungsplan von 2007

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Veranstaltungssaal am Museum Wilhelmstraße aktiv zu begleiten und die erforderlichen planungsrechtlichen Entscheidungen durch den Gemeinderat vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr.	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Aufwertung des Bereichs nördlich des Museums, Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Veranstaltungssaal

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Karl Schlecht Gemeinnützige Stiftung (KSG) ist im Sommer 2012 an die Verwaltungsspitze herangetreten, um in Tübingen langfristige Investitionsmöglichkeiten in Immobilien zu finden. Unter den möglichen Standorten wurde relativ bald schon der Standort nördlich des Museums zwischen Altem Botanischen Garten und Wilhelmstraße als erste Priorität ausgewählt.

Das für eine Bebauung erforderliche Grundstück befindet sich überwiegend im Besitz der Museumsgesellschaft (ca. 1000 qm), weitere Grundstücksteile gehören dem Land (ca. 550 qm) und der Stadt (ca. 150 qm). Im Süden grenzt der Bereich an das Gebäude der Museumsgesellschaft an, im Osten liegt die Wilhelmstraße, im Norden der Zugang zum alten Botanischen Garten und das Gebäude der Mitwohzentrale. Auf der Westseite wird das mögliche Baugrundstück durch die Fußwegebeziehung Altstadt – Universität am Rand des Alten Botanischen Gartens begrenzt (siehe Lageplan).

Derzeit wird das Grundstück in einer Form genutzt, die seiner Lage und seinen Potentialen nur begrenzt gerecht wird: auf dem Grundstücksteil des Museums befinden sich zweigeschossige Gebäude, die u.a. von der Taxizentrale genutzt werden, Garagen sowie eine Vitrine. Die Gebäudesubstanz ist schlecht, die Freiflächen werden überwiegend als Verkehrsflächen und Parkraum genutzt, eine Wegebeziehung zwischen Wilhelmstraße und Altem Botanischen Garten existiert hier nicht.

Diese Wegebeziehung befindet sich auf dem städtischen Grundstücksteil, ist aber baulich in schlechtem Zustand und nicht barrierefrei. Ebenfalls auf städtischem Grund befindet sich die verdolte Verbindung zwischen Ammerkanal am Affenfelsen und Ammer: der überwiegende Teil des Ammerkanals wird über die Mühlstraße in den Neckar geleitet, bei größeren Wassermengen nimmt aber auch die Verdolung einen Teil des Wassers auf.

Der dritte Teil des potentiellen Grundstücks gehört dem Land und besteht aus Restgrün und einer befestigten Fläche mit Bänken usw. Da diese Fläche östlich des Fußwegs liegt, wird sie nicht mehr als integraler Bestandteil des Alten Botanischen Gartens wahrgenommen und als Freifläche derzeit kaum genutzt.

Diesen starken Defiziten stehen jedoch erhebliche Potentiale gegenüber: sowohl die Wilhelmstraße als auch der Fußweg entlang des Alten Botanischen Gartens gehören zu den am meisten frequentierten Fußwegeverbindungen der Stadt, da sie Altstadt und Taluniversität verbinden. Dementsprechend wären entlang dieser Fußwegebeziehungen auch Nutzungen denkbar, die von dieser hohen Frequenz stärker profitieren und die Verbindung Universität und Stadt stärken.

Auch das zweite starke räumliche Potential dieses Bereichs wird nur wenig genutzt: der Alte Botanische Garten ist die zentrale Grünfläche im nördlichen Teil der Stadt, ist aber von seiner Umgebung durch die Verkehrsstrassen und z.T. die Bebauung relativ stark abgeschnitten. Dadurch ist die Wahrnehmbarkeit und zum Teil auch die Zugänglichkeit des Parks eingeschränkt.

Aufgrund dieses hohen Gefälles zwischen den Potentialen und der tatsächlichen Situation hat sich die Verwaltung schon Mitte der 2000er Jahre mit diesem Bereich beschäftigt und einen Bebauungsplan „Stadtgraben/Wilhelmstraße“ begonnen. Dieser sah – neben einer kleinen Gastronomienutzung im Bereich Affenfelsen – ein großes Baufenster auf dem beschriebenen Grundstück vor: entlang der Wilhelmstraße war ein vier bis fünfgeschossiger Zeilenbau vorgesehen, im westlichen Bereich zum Alten Botanischen Garten war eine eingeschossige

„Schublade“ geplant, die durch den Fußweg begrenzt wurde. Verwaltung und Gemeinderat haben sich in der damaligen Diskussion von dieser Entwicklung drei wesentliche Vorteile versprochen:

- Aufwertung eines baulich eher heruntergekommen Bereichs in zentraler Lage
- Bessere Verbindung zwischen Altem Botanischen Garten und Stadtraum/Wilhelmstraße, Etablierung von Nutzungen wie Gastronomie und Kultur am Rand des Alten Botanischen Gartens
- Aufwertung der Fußwegebeziehung zwischen Altstadt und Taluniversität.

Die Museumsgesellschaft als größter Grundbesitzer und Eigentümer der gewerblich genutzten Gebäude hat im gesamten Verfahren deutlich gemacht, dass sie eine Entwicklung grundsätzlich begrüßen würden, jedoch zwingend auf eine wirtschaftliche Lösung angewiesen ist, da die Vermietungseinnahmen einen wesentlichen Anteil ihrer Gesamteinnahmen ausmachen würden. Daher war in der damaligen Diskussion im Gemeinderat auch schnell deutlich, dass es nur zwei realistische Alternativen geben würde: Beibehalt der jetzigen Situation oder wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks. Die dritte Alternative, ein Abbruch der bestehenden Gebäude und eine Erweiterung des Parks bis zur Wilhelmstraße, wäre zwar räumlich vorstellbar, könnte aber von der Museumsgesellschaft nur bei einem Verkauf der Fläche an die Stadt zu einem mindestens siebenstelligen Betrag mitgetragen werden, zu dem dann noch erhebliche Kosten für die Umgestaltung kommen würden. Zusätzlich würden die Potentiale verschwinden, die sich an dieser Stelle für eine zentrale Nutzung ergeben könnten.

Auf dieser Grundlage wurde vom Gemeinderat im April 2007 der dargestellte Bebauungsplanentwurf zur Auslegung beschlossen und sowohl die öffentliche Auslegung als auch die Beteiligung der TÖBs durchgeführt. Danach wurde das Verfahren in Abstimmung mit dem Gemeinderat und der Museumsgesellschaft jedoch vorerst nicht weitergeführt: vor einem Satzungsbeschluss sollte jetzt zunächst nach einem möglichen Investor gesucht werden, der den hohen Ansprüchen des komplizierten Standorts gerecht werden würde. Erst mit diesem und einer konkreten Planung sollte dann das planungsrechtliche Verfahren zu Ende geführt werden.

Mit dem Interesse der KSG an diesem Standort ist dieser Punkt jetzt erreicht: sowohl die Museumsgesellschaft als auch die Stadt sind der Ansicht, dass mit der KSG eine qualitätsvolle Entwicklung des schwierigen Grundstücks möglich sein könnte. Hierfür sind jedoch eine Vielzahl von Schritten erforderlich, die in dieser Vorlage dargestellt werden sollen.

2. Sachstand

2.1. Investor und Nutzungskonzept

Die KSG ist eine gemeinnützige Stiftung mit dem Ziel der „Förderung von Wissenschaft und Forschung für Exzellen im Berufsleben, von Bildung und Erziehung, die Förderung interkultureller Vorhaben und Einrichtungen sowie des Umweltschutzes“. Das Stiftungsvermögen in Höhe von ca. 300 Mio. € stammt überwiegend aus dem Verkauf der Fa. Putzmeister, Aichtal. Stiftungsvorstände sind der Gründer und frühere Eigentümer der Fa. Putzmeister, Karl Schlecht, und seine Tochter Dr. Katrin Schlecht. Karl Schlecht unterstützt in Tübingen bereits seit längerem die Universität Tübingen und die Stiftung Weltethos.

Mit der geplanten Investition an diesem Standort verbindet die KSG drei Ziele und Nutzungsabsichten:

- Ein Teil des Gebäudes soll rentierlich vermietet werden, um Stiftungskapital anzulegen und dauerhaft die Tätigkeit der Stiftung zu ermöglichen. Die Bandbreite dieser Nutzungen reicht von Handel über Gastronomie und Büronutzungen bis zum Wohnen.
- Aufgrund der besonderen Lage zwischen Universität und Stadt sollen hier auch Nutzungen angesiedelt werden, die diese Verbindung stärken und von der Lage profitieren. Im Gespräch ist hier unter anderem die Stiftung Weltethos gewesen.
- Darüber hinaus beinhaltet das Gebäudekonzept einen Veranstaltungs- und Kultursaal mit ca. 500 bis 600 Plätzen. Die KSG wird diesen Saal im Rahmen des stiftungsrechtlich zulässigen Rahmens der Stadt unentgeltlich zur Verfügung stellen. Vertragliche Details hierzu müssen noch erarbeitet werden.

Insgesamt geht die KSG von einer Gesamtfläche von ca. 4500 bis 7000 qm BGF aus. Der vorliegende B-Plan-Entwurf von 2007 ist noch von einer geringeren BGF-Zahl ausgegangen, so dass die genaue Nutzungsverteilung und Gesamtgröße im Verlauf des weiteren Planungsverfahrens bestimmt werden müssen.

2.2. Liegenschaftliche Grundlagen

Die Stadt hat auf Grundlage der damaligen Gemeinderatsbeschlüsse bereits signalisiert, dass sie ihren Grundstücksteil von ca. 150 qm zur Verfügung stellen würde, sobald ein planungsrechtliches Verfahren abgeschlossen ist. Dieser würde voraussichtlich an die Museumsgesellschaft gehen, die diesen dann mit ihrem Grundstücksanteil von ca. 1000 qm verschmilzt und an die KSG ein Erbbaurecht vergibt. Das Land würde der KSG für seinen Grundstücksanteil von ca. 550 qm ein eigenes Erbbaurecht einräumen, dass sich inhaltlich und zeitlich an dem anderen Erbbaurecht orientiert.

Für die Grundstückswerte liegt eine erste gutachterliche Einschätzung vor, die für das städtische Grundstück einen Wert von deutlich unter 100.000,- € vorsieht.

2.3. Weitere Planung

Für die Entwicklung des schwierigen Standorts ist eine kompetente Projektentwicklung erforderlich, die auch die lokalen Rahmenbedingungen kennt. Daher plant die KSG derzeit, mit der Tübinger GWG einen entsprechenden Entwicklungsvertrag abzuschließen, der drei Phasen umfasst, die die weitere Planung gliedern:

- Phase 1: Klärung der Grundlagen und Abstimmung der Eckpunkte. Die Phase endet mit einem Beschluss über die städtebaulichen Eckpunkte durch den Gemeinderat.
- Phase 2: Durchführung einer architektonischen Mehrfachbeauftragung oder eines Hochbauwettbewerbs. Die Phase endet mit einer Zustimmung des Gemeinderats zu dem dann vorgelegten baulichen Konzept.

Phase 3: Begleitung des planungsrechtlichen Verfahrens auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses. Die Phase endet mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.

Nach Vorliegen einer genehmigungsfähigen Planung kann dann von der KSG und der GWG entschieden werden, ob die GWG auch mit der Baudurchführung beauftragt wird.

Verwaltung und GWG als Projektentwickler bereiten derzeit folgende Schritte vor:

- Ende Januar 2013: Öffentliche Diskussion über Größe, Qualitäten und Betreibermodelle des

vorgesehenen Veranstaltungs- und Kultursaals

- Bis März 2013: Zusammenfassung der wesentlichen Planungsgrundlagen
- Bis Mai 2013: Vorliegen eines aussagekräftigen Machbarkeitsstudie
- Juni 2013: öffentliche Diskussion über die planerischen Eckpunkte und Rahmenbedingungen
- Vor der Sommerpause 2013: Beschluss über die Eckpunkte durch den Gemeinderat
- Nach der Sommerpause soll dann ein kompetitives Planungsverfahren durchgeführt werden, das zu einem umsetzbaren Hochbauentwurf führt. In der Jury werden Gemeinderat und Verwaltung vertreten sein.

2.4. Planerische Eckpunkte und Fragestellungen

Im Zuge dieser Planung stehen eine Vielzahl planerischer Entscheidungen an. Aus Sicht der Verwaltung sollten folgende Eckpunkte in die Planung einfließen, die zum Teil schon in den damaligen Entwurf des B-Plans aufgenommen wurden:

- Die Höhenentwicklung entlang der Wilhelmstraße sollte sich maximal an den vorhandenen Gebäudehöhen des Museums und der östlichen Straßenseite orientieren.
- Die Höhenentwicklung zum Alten Botanischen Garten sollte wesentlich niedriger sein, ggf. ist hier nur ein Geschoss möglich.
- Zum Alten Botanischen Garten hin sollten möglichst öffentliche Nutzungen wie Kultur oder Gastronomie untergebracht werden, von denen der Alte Botanische Garten als öffentlicher Raum profitiert.
- Der Fußweg zwischen Nonnenhaus und Neuer Aula entlang des Alten Botanischen Gartens sollte als Grenze nicht überschritten werden.
- Die Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit des Alten Botanischen Gartens von der Wilhelmstraße aus sollte gestärkt werden. Dies kann entweder durch neue Fußwegebeziehungen innerhalb des Baufensters oder durch eine Aufwertung der bestehenden Fußwege geschehen.

Folgende relevante Fragen müssen über Gutachten, eine Machbarkeitsstudie und Diskussionen noch geklärt werden, bevor eine konkrete Planung erfolgen kann:

- Welche Höhenentwicklung und bauliche Ausnutzung ist innerhalb des Baufensters vorstellbar?
- Welche Anbindung zum Museum und seinen Veranstaltungssälen ist wünschenswert und baulich machbar?
- Wie kann eine Nutzungsverteilung im Gebäude aussehen?
- Wie tief kann das Gebäude in den Baugrund eingreifen?
- Wie kann die Parkierung erfolgen? Ist eine Tiefgarage machbar und wirtschaftlich?
- Kann der verdolte Ammerkanal entfallen und das Wasser komplett über die Mühlstraße abfließen?

2.5. Veranstaltungs- und Kultursaal

Parallel zu der Planung wird die Verwaltung ein Konzept entwickeln, wie der vorgesehene Veranstaltungs- und Kultursaal betrieben und unterhalten werden kann. Hierfür wird es sowohl mit der Universität als auch mit der Museumsgesellschaft und den Akteuren der lokalen Kulturinitiative Gespräche geben. An deren Ende sollte ein Betriebs- und Nutzungskonzept stehen, in dem auch die Kostenverteilung geregelt ist. Aus Sicht der Verwaltung wird auch ein Veranstaltungs- und Kultursaal, der mit einer vergünstigten Miete abgegeben wird, zu einem städtischen Zuschussbedarf führen, dessen Höhe aber derzeit noch nicht abgeschätzt werden kann.

Die Verwaltung hat der KSG gegenüber zudem deutlich gemacht, dass die Frage der Subventionierung des Veranstaltungs- und Kultursaals keinen Einfluss auf die planerischen Eckpunkte haben wird, die für die Gesamtentwicklung zugrunde gelegt werden. Der Gemeinderat muss seine Entscheidungen über das Planungsrecht frei von möglichen wirtschaftlichen Aspekten treffen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung sieht noch eine große Zahl offener Fragen, die im Lauf des weiteren Verfahrens gelöst werden müssen. Gleichzeitig hält sie aber die Gelegenheit, dieses schwierige Grundstück gemeinsam mit der KSG und der GWG zu entwickeln, für günstig: das bislang erkennbare Nutzungsprofil aus Veranstaltungssaal, Handel, Gastronomie und Wohnen ist für den Standort richtig und würde zu einer deutlichen Aufwertung führen. Der vorgeschlagene Weg über eine öffentliche Diskussion, Eckpunkte und ein kompetitives Verfahren sichert die erforderliche Qualität. Und nicht zuletzt ist mit der KSG ein Partner vorhanden, der an dem Standort nicht nur kommerzielle Interessen verfolgt, sondern auch die Ansprüche der Öffentlichkeit und der Museumsgesellschaft verfolgen kann. In dieser Konstellation kann es gelingen, die Ziele des bereits 2007 aufgestellten Plankonzeptes umzusetzen.

Daher schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, die Planung in der dargestellten Form zu beginnen und die Verwaltung zu beauftragen, die notwendigen Schritte einzuschlagen.

4. Lösungsvarianten

Das Konzept einer Entwicklung des Standorts durch die KSG könnte auch nicht weiterverfolgt werden. Aus Sicht der Verwaltung würde dies jedoch auch bedeuten, dass das Plankonzept von 2006 auf absehbare Zeit nicht umgesetzt werden würde, da es fraglich ist, ob nochmals ein entsprechend geeigneter Partner gefunden werden könnte.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch diesen Beschluss entstehen zunächst keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Abhängig vom Betreiberkonzept für einen Veranstaltungs- und Kultursaal würden sich sicher umfangreiche und dauerhafte finanzielle Auswirkungen ergeben. Hinzu kämen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf an die Museumsgesellschaft, die jedoch eher deutlich unter 100.000,- € liegen würden.

6. Anlagen

Lageplan mit Grundstücken
Bebauungsplanentwurf von 2007

