

Universitätsstadt Tübingen
Wirtschaftsförderung
Uwe Wulfrath, Telefon: 07071-204-2621
Gesch. Z.: WIT/wu/

Vorlage 23a/2013
Datum 05.02.2013

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Gemeinderat**

Betreff: Vergabe eines Teils des Grundstücks Friedrichstraße 12
("Foyer") für den Bau eines Hotels

Bezug: Vorlagen 708/2012, 226/2011, 705/2011, 23/2013

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Vor der Beschlussfassung über den Grundstücksverkauf an einen Hotelinvestor muss bis März/April 2013 eine verbindliche Finanzierungszusage des Investors vorgelegt werden, zudem werden in den Kaufvertrag umfassende Sicherungen eingebaut. Erst nach dieser Absicherung wird die Verwaltung dem Gemeinderat die Vorlage 23/2013 zum Beschluss vorlegen.

Das Hotelkonzept eines Best Western befindet sich aus Sicht der Verwaltung qualitativ und wirtschaftlich im oberen Bereich des Zwei oder Drei-Sterne-Korridors, der vor der Ausschreibung festgelegt wurde, jedoch noch von Vier-Sterne-Konzepten entfernt. Dieser Korridor wurde vorab mit einer Machbarkeitsstudie definiert. Auf dieser Grundlage wurde von den Fraktionen des Gemeinderats vor der Ausschreibung festgelegt, keine Beschränkung der Sterne vorzunehmen, um sinnvolle Angebote nicht auszuschließen.

Parallel zu den weiteren Verhandlungen mit den Hotelinvestoren werden WIT-Geschäftsführung und Verwaltung Ende Februar 2013 mit den ersten Schritten zur Vermarktung des restlichen Grundstücks beginnen.

Ziel

Information des Gemeinderats über den Stand des Verfahrens

Bericht

1. Anlass/Problemstellung

Mit der Vorlage 23/2013 wurde das Ergebnis der Ausschreibung eines Grundstücksteils zum Bau eines Hotels vorgestellt. Im Rahmen der Vorberatung wurde neben dem weiteren Vorgehen auch diskutiert, wie das Hotel zu den 2011 und 2012 vorgelegten Ergebnissen der Hotelgutachten der Schollen & Mücke GmbH steht.

Mit dieser Vorlage stellt die Verwaltung den aktuellen Stand dar und das weitere Vorgehen dar, darüber hinaus geht sie auf offengebliebene Fragen der Diskussion in den Gremien ein.

2. Sachstand

2.1 Stand der Beratungen und weiteres Vorgehen

Die Vorlage 23/2013 wurde im Aufsichtsrat der WIT und im Planungsausschuss ausführlich vorberaten und dort jeweils mit großer Mehrheit für eine Beschlussfassung im Gemeinderat empfohlen. Die Verwaltung hat bereits bei Einbringung der Vorlage angekündigt, dass ein abschließender Beschluss im Gemeinderat erst erfolgen soll, wenn weitreichende Finanzierungszusagen vorliegen und die vertraglichen Details geklärt sind. Für die Sicherung der Baumaßnahme und des Hotelbetriebs sind fünf Schritte vorgesehen, von denen die Punkte a - c bereits vorliegen:

- a) Überprüfung der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung
- b) Referenzen des Hotelbetreibers „Consul International“
- c) Zusage der Hotelkette auf Weiterbetrieb bei Ausfall des Hotelbetreibers
- d) Verbindlicher Finanzierungsnachweis einer Bank / Eigenkapitalnachweis des Investors (Ziel März/April 2013)
- e) Rückkaufrechte für die Verkäuferin WIT, falls Bauantrag und Baubeginn nicht in dem vorgesehenen Zeitrahmen erfolgen (in Vertragsentwurf enthalten)
- f) Absicherung möglicher Rückbaukosten während der Bauzeit (in Vertragsentwurf enthalten, muss noch abschließend verhandelt werden)

Mit diesen Absicherungen ist aus Sicht der Verwaltung eine weitgehende Realisierungssicherheit gegeben. Sobald ein verbindlicher Finanzierungsnachweis vorliegt, wird die Verwaltung die Vorlage 23/2013 auf die TO des Gemeinderats setzen.

2.2 Hotelklassifizierung und Standards

Vor der europaweiten Ausschreibung wurden im WIT-Aufsichtsrat die örtlichen Hoteliers angehört. Hier wurden die Fragen des Tübinger Bedarfs, des Standards und der Klassifizierung ausführlich diskutiert, um für die Ausschreibung Kriterien festzulegen. Am Ende der umfangreichen Diskussion entschied eine sehr breite Mehrheit der Fraktionen und der Tübinger Wirtschaft, die Angebote nicht auf 2 oder 3-Sterne zu beschränken. In die Wertung sollte jedoch positiv einfließen, inwieweit sich die Hotelkonzepte in den Tübinger Markt und seinen Bedarf integrieren.

Für die Einschätzung dieser Frage wurde bereits 2011 von der WIT bei der Schollen & Mücke GmbH eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die auch der Ausschreibung beigelegt wurde und die folgende Fragen zum Inhalt hatte:

- Wie sind die gegenwärtige und die zukünftige Marktsituation für ein Hotel am Standort einzuschätzen?
- Welche Konsequenzen ergeben sich aus den Standort- und Marktgegebenheiten für die Hotelkonzeption und die Wirtschaftlichkeit?
- Welche Hotelkonzepte sind an diesem Standort wirtschaftlich machbar?
- Wie realistisch ist es, für die aufgezeigten Konzepte Partner zu finden, und mit welchen Maßnahmen kann man das Projekt realisieren?

Die Machbarkeitsstudie kam zu folgenden Ergebnissen:

- Ein starker Bedarf liegt sowohl im 2-Sterne-Bereich als auch im mittleren bis gehobenen 3-Sterne-Bereich vor. Im 3-Sterne-Bereich wird vor allem ein Hotel mit höherer Zimmeranzahl vermisst, das größere Gruppen aufnehmen kann.
- In einer Umfrage unter Unternehmern und öffentlichen/universitären Einrichtungen ermittelt, dass 16% der Befragten ein 2-Sterne-Hotel bevorzugen, 61% ein 3-Sterne-Hotel und 23% ein 4-Sterne-Hotel. 53 % der Befragten gaben an, zum Zeitpunkt der Befragung (2011) mehr als 70€ pro Nacht auszugeben, 87% der Befragten war bereit, bis zu 100 € pro Nacht für eine Übernachtung zu bezahlen.
- Der Standort „Foyer“ wird für ein 2 bis 3-Sterne-Hotel als gut bis sehr gut erachtet, während er für ein 4-Sterne-Haus wegen der Lärmbelastung nur als „ausreichend“ qualifiziert gilt.
- In der Machbarkeitsstudie werden 110 Zimmer in einer Größe von je 16 – 20 m², ein zentrales Ganztagesrestaurant, eine Hotelbar/Lounge und Tagungsräume empfohlen. Der Gutachter kommt auf ein Raumprogramm, das 5.200 m² Fläche beansprucht.
- Im Gutachten wurde detailliert die Wirtschaftlichkeit eines 2-3 Sternehotels („Economie“-Hotel) untersucht, um darzustellen, dass auch dieses wirtschaftlich kritischere Modell realisierbar ist. Hier wurden für das Jahr 2014 mit Zimmerpreisen von 65€ kalkuliert. In einem ergänzenden Gutachten wurde eine weitere Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein reines 2-Sterne-Hotel („Budget“-Hotel) angestellt, die mit Zimmerraten von 50 € rechnete. Für ein 3-Sterne-Hotel wurde auf eine solche Berechnung verzichtet. Die Zimmerpreise wären dabei in jenem Bereich anzusetzen gewesen, der von den nun vorliegenden Angeboten erreicht wird.

Beim Abgleich dieser Empfehlungen mit den beiden eingereichten Konzepten wird deutlich, dass sich beide Konzepte innerhalb des Korridors dieser Empfehlungen befinden, jedoch an ihrem oberen Rand. Das Raumprogramm des Best Western-Hotels umfasst präzise die genannten Bausteine inkl. Zimmeranzahl, Gastronomie und Bar/Lounge, die Zimmergröße liegt in dem Vorentwurf mit 21 qm knapp über der empfohlenen Größe von 16 – 20 qm. Als zusätzliches Angebot ist hier noch ein Wellnessbereich mit ca. 100 qm enthalten, über den jedoch in den anstehenden Verhandlungen noch gesprochen werden kann.

Auch das Konzept Ibis Styles befindet in der beschriebenen Angebotslücke eines Budgethotels im oberen Bereich. Der Verwaltung ist der Zielkonflikt mit den bestehenden Hotelangeboten bewusst; selbstverständlich wird ein neues Angebot auf den Markt Einflüsse nehmen. In die Abwägung fließt aber auch die städtebauliche Situation am Eingang zur Innenstadt ein, die eine ansprechende bauliche Lösung erfordert. Hier waren die Vorteile des Konzeptes Best Western so eindeutig, dass die Gesamtbewertung zu Gunsten dieses Angebotes ausfiel.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die WIT-Geschäftsführung hat den Investor aufgefordert, eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank vorzulegen. Erst nach Vorlage dieser Zusage legt die Verwaltung die Vorlage 23/2013 zur Entscheidung vor. Nach derzeitiger Planung wird dies im März oder April 2013 sein. Die Zwischenzeit wird zudem genutzt, um die vorliegende Planung zu präzisieren (exakte Definition der Zimmergrößen nach Einarbeitung der Belange der Fachingenieure für Statik und Heizung/Sanitär/Lüftung, Überarbeitung des Tiefgaragengrundrisses hinsichtlich Hochwassergefahr, u. ä.).

Parallel dazu werden WIT-Geschäftsführung und Verwaltung mit der Vermarktung und Planung der restlichen Flächen am Foyer beginnen. Dazu wird am 26.02.2013 zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen, auf der die städtebaulichen Ziele, das vorläufige städtebauliche Konzept und das Vermarktungsverfahren vorgestellt werden. Die Verwaltungsspitze setzt ergänzend hierzu das Gespräch mit den lokalen Hoteliers fort, das bereits vor der Ausschreibung intensiv geführt wurde.

4. Lösungsvariante

Aus Sicht von WIT-Geschäftsführung und Verwaltung bestehen derzeit keine Alternativen zu dem vorgeschlagenen, abgestuften Vorgehen. Sollte sich im weiteren Verlauf herausstellen, dass das vorgeschlagene Hotelkonzept auf Realisierungsschwierigkeiten stößt, wird die Verwaltung die Gremien kurzfristig informieren.

5. Finanzielle Auswirkung

keine

6. Anlagen:

keine