

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Gesch. Z.: 7.112401.1004 - 8/83/

Vorlage 51/2025
Datum 26.02.2025

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Güterhalle - Planungsbeschluss Sanierung Güterhalle und Quartiersplatz**
Bezug: Vorlagen 28/2021, 3/2022, 300/2022, 159/2023 und 52/2025
Anlagen: 1 - Lageplan
2 - Bestand
3 - Planungs-Konzept

Beschlussantrag:

1. Die Sanierung der Güterhalle wird auf Basis des vorgeschlagenen, angepassten Nutzungskonzepts geplant. Mit der Planung des Quartiersplatzes wird auf den in der Vorlage beschriebenen Randbedingungen begonnen.
2. Die für Sanierung der Halle und den Quartiersplatz notwendigen Mittel sollen konkretisiert und - entsprechend der Haushaltslage - in den Haushalt 2026ff aufgenommen werden.

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm								
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Gesamtkosten
7.112401.1004.01 Offene Güterhalle		EUR						
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-94.364	-69.000	-300.000	-282.000	-80.000	-27.000	-552.364
13	Summe Auszahlungen	-94.364	-69.000	-300.000	-282.000	-80.000	-27.000	-552.364
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-94.364	-69.000	-300.000	-282.000	-80.000	-27.000	-552.364
15	Aktivierete Eigenleistungen	0	-6.000	0	-16.000	-9.000	-11.000	-42.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-94.364	-75.000	-300.000	-298.000	-89.000	-38.000	-594.364

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm								
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Gesamtkosten
7.541001.1011.01 Vorplatz Güterhalle		EUR						
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	313.837	0	0	0	0	0	313.837
6	Summe Einzahlungen	313.837	0	0	0	0	0	313.837
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.898	0	0	0	0	0	-2.898
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-43.188	-70.000	0	-365.000	-259.000	-111.000	-848.188
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	-11.603	0	0	0	0	0	-11.603
13	Summe Auszahlungen	-57.689	-70.000	0	-365.000	-259.000	-111.000	-862.689
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-256.148	-70.000	0	-365.000	-259.000	-111.000	-548.852
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-57.689	-70.000	0	-365.000	-259.000	-111.000	-862.689

Im HH-Plan 2025ff sind bisher von 2025-2028 für die Güterhalle 594.364 Euro und für den Quartiersplatz 862.689 Euro finanziert.

Für die beschriebene Gebäudesanierung werden folgende Grobkosten geschätzt:

Sicherungsarbeiten Tragwerk, Wände und Dach	300.000 Euro	
Sicherungsarbeiten Giebel Ost einschl. Unterfangungen	120.000 Euro	
Sicherungsarbeiten Elektroinstallation und Technik	25.000 Euro	
Nebenkosten Sicherungsarbeiten (20%)	90.000 Euro	
Summe Sicherungsarbeiten		535.000 Euro
Anpassungsarbeiten Tragwerk und Wände	190.000 Euro	
Neue Dacheindeckung, Austausch Oberlichter – Mehraufwand	315.000 Euro	
Bodenplatte auf Platzniveau, Achse 12-16 – Mehraufwand	185.000 Euro	
Zugänge Südseite (Stahltreppen/Rampe)	55.000 Euro	
Anpassungsarbeiten Elektroinstallation und Technik	25.000 Euro	
Nebenkosten Anpassungsarbeiten (25%)	190.000 Euro	
Summe Anpassungsarbeiten		960.000 Euro
Sanierung Güterhalle gesamt		1.495.000 Euro

Dazu kommen noch die Kosten für die Gestaltung des Quartiersplatzes und der angrenzenden Straßenflächen, die bisher auf 720.000 Euro geschätzt werden.

Die Kosten sollen im Zuge der Planung weiter konkretisiert und - entsprechend der Haushaltslage - in den Haushalt 2026ff aufgenommen werden. Die in 2025 anfallenden Planungskosten für die Sanierung der Güterhalle werden eher unterhalb der im HH-Plan 2025 vorgesehenen Mittel (75.000 Euro) liegen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die private Baugemeinschaft „GüterHalle für Alle GbR“ erhielt 2023 eine Option auf eine Teilfläche des Flurstücks 8505 samt ehemaligem Verwaltungsgebäude der Güterhalle (Kopfbau, s. Vorlage 159/2023). Die Prüfung bzgl. Erbbaurecht oder Kauf ist abgeschlossen (s. zeitgleiche Vorlage 52/2025). Zudem wurde die vorhandene Bausubstanz der Güterhalle inzwischen konstruktiv, bau- und brandschutzrechtlich untersucht. Daher liegen jetzt die notwendigen Grundlagen vor, um den Planungsbeschluss der Güterhallensanierung und des Quartiersplatzes im Zusammenhang mit dem Kopfbau zu fassen.

2. Sachstand

2.1. Kopfbau

Die Baugemeinschaft „GüterHalle für Alle GbR“ möchte jetzt das anteilige Kopfbau Grundstück kaufen und nach Abriss des bestehenden Gebäudes neu bebauen. Die mögliche Neubebauung wurde städtebaulich und baurechtlich (u.a. auch mit Beteiligung des Gestaltungsbeirats) abgestimmt und an die Rahmenbedingungen von Güterhalle und Vorplatz angepasst.

Der Verein „Güterhalle für Alle e.V.“, der die Bedarfe aus dem Quartier zusammen mit den beiden anderen Trägern im Bereich Kultur und soziales Miteinander im Quartiersraum, der Güterhalle und den Kellern bündeln soll, ist nicht mehr Mitglied der Baugemeinschaft, sondern stattdessen Mieter des im Kopfbau vorgesehenen Quartiersraums, der auch als Stadtteiltreff genutzt werden soll. Dadurch sind die in der Vorlage 159/2023 (S. 2) angesprochenen Beträge für Dienstleistungsvergütungen bzw. Zuschüsse direkt mit dem Verein neu zu regeln. Die Zuschüsse zum Betrieb eines Stadtteiltreffs verbleiben in der genannten Höhe (s. auch Vorlage 52/2025). Die beiden anderen Beträge für Kuratierung der Hallen und Vorplatznutzung sowie für die Hausmeisterdienste werden erst im Zuge der weiteren Planung in Abstimmung mit dem Verein „Güterhalle für Alle e.V.“ vertraglich festgelegt. Die mit der Vorlage 159/2023 beschlossene Ausfallbürgschaft wird durch den Wechsel in ein Mietverhältnis nicht mehr notwendig.

2.2. Güterhalle

2.2.1. *Bausubstanz (s. Anlage 1+2)*

Die Bausubstanz der ehemaligen Güterhalle (Bj. 2011), bestehend aus dem massiven Keller, der Holz-Hallenkonstruktion und den Rampen auf der Nord- und Südseite wurde konstruktiv, statisch, bau- und brandschutzrechtlich untersucht.

Bei der Holzkonstruktion der Halle wurden überwiegend im Dachbereich, den Bindern und den Oberlichtern substanzielle Schäden festgestellt. Der nicht unterkellerte Bereich hat zusätzlich erhebliche Schäden und Mängel an der Fundamentierung, am östlichen Hallenende und an der Bodenplatte.

Der ehemalige ca. 5 m breite, z.T. schadhafte Bahnsteig auf der Nordseite ist unabhängig von der Halle konstruiert. Die lediglich 70 cm breite Rampe auf der Südseite krägt überwiegend in Verbindung zum Gebäude aus. Der Keller in Stahlbetonkonstruktion ist statisch und brandschutztechnisch in Ordnung, aber lediglich für eine Lagernutzung zugelassen.

2.2.2. *Nutzungskonzept*

Das vorgeschlagene Nutzungskonzept für die Güterhalle orientiert sich angesichts der Haushaltslage eng an den baurechtlichen Vorgaben und den Möglichkeiten der vorhandenen Bausubstanz. Die Güterhalle soll als „überdachter Platz“ daher primär für eine Tagesnutzung (zeitliche Beschränkung 9–21 Uhr) zur Verfügung stehen und ergänzt so den öffentlichen Platz zwischen Güterhalle und Eisenbahnstraße. Flohmärkte, kleinere öffentliche Veranstaltungen, Ausstellungen und Alltagsnutzungen sind mit dem reduzierten Sanierungskonzept voraussichtlich unproblematisch machbar. Größere Veranstaltungen wie Konzerte oder Theater sind aufgrund des eingeschränkten Lärmschutzes und der nicht vorhandenen Beheizbarkeit eher nur in Ausnahmefällen denkbar; insbesondere in den Nachtstunden hat die unmittelbare Nachbarschaft einen entsprechenden Schutzanspruch. Eine eigene Toilettenanlage wird in der Halle nicht vorgesehen, mit den Nutzern des benachbarten Kopfbaus ist eine grundsätzliche Mitnutzbarkeit der Toiletten vereinbart. Auch eine grundsätzliche Ausstattung mit Elektroanschlüssen wird in das Konzept der Halle integriert.

2.2.3. *Notwendige Maßnahmen*

Alleine für die Sicherung der bestehenden Güterhalle, die bisher als reine Lagerhalle genehmigt ist, werden bereits eine Reihe von Reparatur- und Sicherheits-Maßnahmen notwendig. Auf Grund der Nutzungsänderung ist ein Bauantrag notwendig, der - auch bei einem eingeschränkten Nutzungsprofil - weitergehende statische, baurechtliche und ggf. brandschutztechnische Auflagen zur Folge hat.

Auf Grund des vorgefundenen Zustandes sind deshalb voraussichtlich die Binderachsen statisch zu verstärken, die Halle barrierefrei zugänglich zu machen, ausreichend Fluchtwege + Rauchabzüge herzustellen und die Konstruktion brandschutztechnisch nachzuweisen.

Darüber hinaus muss das Dach einschl. der Oberlichter erneuert, die Rampe auf der Südseite ersetzt und mit Treppen ergänzt werden. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Dachvorsprünge zu egalisieren und damit die Dachfläche um ca. 180qm zu reduzieren. Durch die Erneuerung der Dachdeckung ist es möglich, auf der Südseite PV-Module in das Blechdach zu integrieren. Zudem sind die Kellerräume zugänglich zu machen und die Elektroinstallation und eine Grundbeleuchtung neu zu installieren. Der ehemalige Bahnsteig auf der Nordseite wird am östlichen Ende zurückgebaut, ansonsten lediglich gesichert und kann in dieser Form den Angrenzern zur Nutzung überlassen werden.

Da sowieso im nicht unterkellerten, östlichen Hallenteil einschl. Ostgiebel Unterfangungen notwendig sind und die Bodenplatte uneben und brüchig ist, wird vorgeschlagen, die zu erneuernde Bodenplatte in diesem Bereich einschl. Fundamentierung auf das zukünftige Platzniveau abzusenken und mindestens zum Platz hin, ggf. auch an der Giebelseite zu öffnen (s. Anlage 3).

2.3. Quartiersplatz

Der Platz zwischen Güterhalle und Eisenbahnstraße ist die zentrale Freifläche des gesamten Viertels. Daher sollen hier möglichst viele Funktionen wie Kinderspielplatz, Grün und Aufenthalt integriert werden. Mit dem hier dargestellten Sanierungskonzept für die Halle wird die relativ schmale Platzfläche um eine weitere Fläche im Bereich der östlichen Güterhalle erweitert. Diese Fläche wird jetzt ebenerdig auf das Niveau des Platzes abgesenkt und bleibt überdacht. Dadurch steigen die Potentiale für die Gestaltung des Platzes deutlich. Eine barrierefreie Erschließung kann in diesem Bereich angeordnet werden und entlastet die Platzgestaltung. Die Freiflächenplanung wird eng mit der Planung der Güterhalle verzahnt. Auf der Südseite und der Ostseite werden sich voraussichtlich mehrere Verbindungen zwischen Platz und Halle befinden, während die Nordseite der Halle zum Innenhof vollständig geschlossen sein wird.

Die Platzfläche kann – wie bereits seit einiger Zeit praktiziert - bis zum Beginn der Baumaßnahmen für verschiedene Aktivitäten des Quartiers genutzt werden. Zudem sind inzwischen temporär 15 Stellplätze entlang der Eisenbahnstraße an benachbarte Gewerbetreibende verpachtet.

Es ist vorgesehen kurzfristig mit der Freianlagenplanung zu beginnen. Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers „Alter Güterbahnhof“ sollen in die Planungen einbezogen werden.

Ziel ist, dass zum Haushalt 2026ff konkretere Kostenaussagen vorliegen. Hallensanierung und Ausführung des Vorplatzes sollen in Abstimmung mit der Baumaßnahme des Kopfbaus so terminiert werden, dass eine Fertigstellung des Gesamtprojektes in 2027 möglich ist.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Güterhalle auf Basis des vorgeschlagenen, an die vorhandenen Rahmenbedingungen angepassten Nutzungsprofils weiter zu planen. Dieses stellt einen sinnvollen Kompromiss zur Erfüllung der vielfältigen Bedarfe des Quartiers dar. Durch die Sanierung der Konstruktion und die Dacherneuerung ist das Gebäude nachhaltig gesichert und zusätzlich wird eine PV-Anlage möglich. Die Absenkung des östlichen Teiles auf das Platzniveau verbindet die notwendige statische Sanierung in diesem Bereich mit den zusätzlichen Möglichkeiten der barrierefreien Verbindung mit dem Quartiersplatz und der notwendigen Erschließung der Kellerräume. Das Belassen des Bahnsteigs auf der Nordseite spart Abbruch- und Entsorgungskosten, eine Nutzung durch die Angrenzer (Hof 3) ist trotzdem vorstellbar.

Trotz der Einschränkungen sind aus Sicht der Verwaltung damit aber die für das Viertel relevanten Bestandteile der Alltagsnutzung der Güterhalle möglich. Die Verwaltung wird die weitere Planung so aufbauen, dass bei besserer Haushaltslage einzelne Module wie Verbesserung des Schallschutzes oder nutzungsspezifische Container nachgerüstet werden können, wenn Erfahrungen mit diesem reduzierten Konzept vorliegen.

Die Sanierung und Nutzbarmachung der Güterhalle sowie die Realisierung des Kopfbaus sind Voraussetzungen für die Realisierung des zentralen Quartiersplatzes. Die vorhandene temporäre Nutzung kann das vorhandene Defizit an öffentlichen Spiel- und Freiflächen im Quartier nur begrenzt auffangen. Durch den hohen Nutzungsdruck besteht an einer kurzfristigen Realisierung des Quartiersplatzes großes Interesse im Quartier.

4. Lösungsvarianten

4.1. *Weiternutzung als Lagerhalle*

Damit ist keine Nutzungsänderung/Bauantrag notwendig und es gilt Bestandsschutz. Trotzdem sind dafür eine Reihe von Sicherungsmaßnahmen notwendig (Sicherung der Konstruktion einschl. Ostgiebel und Dach, Sicherung Oberlichter, Zugang, Elektroinstallation / Beleuchtung). Weitergehende Nutzungen sind damit nur an einzelnen Terminen (bis 10-12 x pro Jahr) mit Sondergenehmigung möglich. Die Erfüllung der Bedarfe des Quartiers und die möglichen Aktivitäten des Vereins „Güterhalle für Alle e.V.“ werden dadurch auf ein Minimum beschränkt. Kosten für die Halle ca. 535.000 Euro.

4.2. *Sanierung und Ausbau der Güterhalle ohne eingeschränktes Nutzungsprofil*

Damit sind hohe statische, brand- und schallschutztechnische Anforderungen an die Konstruktion bzw. die Außenhülle (Außenwände und Dach) sowie ein entsprechender Ausbaustandard verbunden. Dadurch werden voraussichtlich eine weitgehende Neuerstellung der Halle und zusätzliche haustechnische Installationen notwendig (Sanitäranschlüsse, Beleuchtung, Veranstaltungstechnik, ggf. BMA, Löschtechnik). Damit würde der Charme der vorhandenen Bausubstanz und das im städtebaulichen Konzept ausdrücklich vorgesehene „Erinnerungselement“ an die Historie des Quartiers verloren gehen. Der Aufwand für diese Variante ist nicht konkret bezifferbar, würde aber - vorsichtig geschätzt – sicherlich mindestens 2,5-3 Mio. Euro betragen und ist deshalb in absehbarer Zeit im Haushalt nicht finanzierbar.

4.3. *Abbruch der Güterhalle und Verkauf des Grundstücks zur Neubebauung*

Dem finanziellen Gewinn für die Stadt steht der Verlust des für das Quartier nicht nur namensgebende Gebäudes entgegen. Zudem wird der Konzeption des Kopfbaus, vor allem des Vereins „Güterhalle für Alle e.V.“ die Grundlage entzogen. Die planungsrechtlichen Randbedingungen basieren auf einem Bestandserhalt, so dass eine anderweitige Nutzbarkeit sehr eingeschränkt wäre.

5. Klimarelevanz

Der Nichtabriss und weitest gehende Erhalt der vorhandenen Bausubstanz ist auch der Erhalt von grauer Energie. Die Holzkonstruktion einschl. der ggf. notwendigen Ergänzungen speichert auch weiterhin CO₂, der Verzicht auf eine Beheizung vermeidet dessen Erzeugung. Die mögliche PV-Anlage auf einem neuen Dach erzeugt zudem zusätzliche solare Energie.

6. Ergänzende Informationen

Die Vorlage 52/2025 „Verkauf Kopfgebäude Güterhalle und der dazugehörigen Teilfläche des Flst. 8505 Tübingen“ wird in derselben Sitzung behandelt.

