

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Entwicklung Wohn- und Geschäftshaus mit
Veranstaltungssaal beim Museum; Durchführung einer
Bürgerversammlung**
Bezug: Vorlage 42/2013
Anlagen: 1 Anlage 1 Machbarkeitsstudie
Anlage 2 Lageübersicht abgestimmtes Bauvolumen

Beschlussantrag:

Zum Projekt „Parkaden“ der Karl-Schlecht-Stiftung am Museum wird eine Bürgerversammlung durchgeführt. Grundlage der Information durch die Verwaltung sind die in dieser Vorlage dargestellten Eckpunkte. In der Bürgerversammlung soll ebenfalls die Alternative, das Grundstück nicht zu bebauen, dargestellt und diskutiert werden.

Nach der Bürgerversammlung wird die Verwaltung dem Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zum Projekt Parkaden zur Entscheidung vorlegen.

Ziel:

Durchführung der Bürgerbeteiligung unter Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Karl-Schlecht-Stiftung ist im Herbst 2013 mit dem Wunsch an die Verwaltungsspitze herangetreten, am Standort Museum ein repräsentatives Gebäude mit einem großen Veranstaltungssaal zu errichten. Die GWG Tübingen hat im Auftrag der KSG eine Machbarkeitsstudie für das „Parkaden“ genannte Projekt durchführen lassen und mit der Verwaltung die Vorklärung zahlreicher städtebaulicher, liegenschaftlicher und genehmigungsrechtlicher Fragen übernommen. Nahezu alle wesentlichen Fragen konnten dabei im Konsens zwischen den Beteiligten gelöst werden. Das Ergebnis ist ein Eckpunktepapier, das einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb zu Grunde gelegt werden könnte und nun dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit zur Diskussion vorgestellt werden soll.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Grundstücksbereich nord-östlich des „Museums“, Wilhelmstraße 3, liegt in einer städtebaulich bedeutenden Lage zwischen der Altstadt und der Universität. Der Wilhelmstraße kommt als Hauptverbindung mit ihrer klassizistisch geprägten Randbebauung und den zahlreichen Gebäuden mit Denkmaleigenschaft eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Fläche zwischen dem „Museum“ und der Mitwohnzentrale befindet sich überwiegend im Besitz der Museumsgesellschaft (ca. 1.000 m²) weitere Flächenanteile gehören dem Land Baden-Württemberg (ca. 550 m²) und der Stadt Tübingen (ca. 150 m²). Derzeit wird das Grundstück in einer Form genutzt, die seiner Lage und seinen Potentialen nur begrenzt gerecht wird. Die vorhandenen zweigeschossigen Gebäude befinden sich in einem baulich schlechten Zustand, eine attraktive Wegeverbindung zum Alten Botanischen Garten existiert nicht. Die zwischen den baulichen Anlagen und dem vorhandenen Fußweg entlang des Alten Botanischen Gartens verbleibende Grünfläche ist wenig attraktiv und daher nur als „Restgrün“ ohne Aufenthaltsqualität erlebbar. Auf Grund der Lage der Grünfläche außerhalb der umgrenzten Fläche des Alten Botanischen Gartens wird diese nicht als Bestandteil des Parks wahrgenommen obwohl sie im Eigentum des Landes Baden-Württemberg steht.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Fläche insgesamt großes Entwicklungspotential zugesprochen. Weitergehende Maßnahmen sind im Maßnahmenkonzept als Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtrand“ bereits dargestellt worden, so dass die Weiterentwicklung der Fläche als eines der förmlich festgelegten Sanierungsziele definiert wurde.

Im Rahmen der Durchführung einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Konzeptansätze unter Einbeziehung eines Veranstaltungs-/Konzertsaales für eine Bebauung des Bereiches entwickelt (siehe Anlage 1). In diesem Zusammenhang wurden im Vorfeld auch Baugrunduntersuchungen und eine artenschutzrechtliche Einschätzung mit dem Ergebnis einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der Fläche durchgeführt.

In enger Abstimmung mit den Belangen der Denkmalpflege wurden die vorliegenden Konzepte dergestalt variiert, dass ein baulicher Rahmen geschaffen werden konnte, der sowohl den Voraussetzungen, die sich aus der Beachtung des Umgebungsschutzes für das eingetragene Kulturdenkmal, als auch den Erfordernissen zur Berücksichtigung der Rahmenbedingungen für eine dauerhafte Sicherung des vorhandenen Baumbestandes im Alten Botanischen Garten, gerecht wird.

Abschließend wurde ein städtebaulicher Rahmen definiert, innerhalb dessen die Weiterführung des Projektes auch im Hinblick auf die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens erfolgen soll. Als maßgebliche Punkte sollen hierfür u.a. die Gebäudehöhe, die sich an der Traufhöhe des bestehenden Kulturdenkmales Wilhelmstr. 3 „Museum“ orientieren soll, die Herstellung einer Fuge zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau, die Höhenentwicklung der Gebäudekubatur zum Park, die Längenausdehnung des Gebäudes entlang der Wilhelmstraße, die Erschließung des Gebäudes sowie das Respektieren des Verlaufes des bestehenden Fußweges im Alten Botanischen Garten mit einer allenfalls geringfügigen Verlegung gelten (siehe Flächenlayout Anlage 2).

Im Zuge der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens sollen die bisher definierten Kriterien weiter ausgearbeitet und in dem bereits genannten Eckpunktepapier schriftlich fixiert werden, damit auf dieser Grundlage Lösungsansätze für die Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens entwickelt werden können.

Gleichwohl soll im Rahmen der geplanten Bürgerversammlung die Fragestellung hinsichtlich eines Verzichtes auf eine Bebauung der Fläche in gebührendem Maße einbezogen werden. Dies wäre im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Aufwertung der Fläche als Freianlage und den gestalterischen Potentialen im Übergang von der Wilhelmstraße zum Alten Botanischen Garten zu betrachten. So könnte der Bereich grundsätzlich zu einer Erhöhung der Qualität des innerstädtisch zur Verfügung stehenden Grünraumes einen wesentlichen Beitrag leisten. Gleichwohl sind in diesem Zusammenhang die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Museumsgesellschaft als auch eigentumsrechtliche Voraussetzungen in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.

Als Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Projektes sind die sich aus dem vorhandenen Baugrund, der Grundwassersituation als Voraussetzung für die Wasserversorgung des Baumbestandes, naturschutzrechtliche Belange sowie der abschließende Umgang mit dem verdolten Abschnitt des Ammerkanals weiter zu vertiefen.

2.2 Aspekte zur planerischen Durchführung

Auf der Grundlage des mit der KSG und der Denkmalpflege einvernehmlich abgestimmten Bauvolumens soll die Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit erfolgen. Mit der Entscheidung über die planerischen Eckpunkte, die die Grundlage für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Realisierung des Bauwerkes bilden sollen kann der Planungsprozess fortgesetzt werden. Mit der daraus folgenden Entscheidung wird anschließend das bereits laufende Bebauungsplanverfahren, eine Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes war bereits erfolgt, weitergeführt und die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen eingearbeitet, damit im Anschluss die weiteren erforderlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden können.

2.3 Wirtschaftliche Gesichtspunkte

Die KSG stellt für die Realisierung eines Konzert- und Veranstaltungssaals inklusive Ausstattung ein Budget von acht Millionen Euro zur Verfügung. Die KSG ist bereit, den Saal der Stadt im Rahmen des Stiftungsrechts unentgeltlich zum Betrieb zu überlassen. Die Stadt übernimmt ihrerseits die Kosten des Betriebs. Die Verwaltung geht davon aus, dass ein solcher Saal mit den vorgesehenen kulturellen, bürgerschaftlichen und wissenschaftlichen Nutzungen nur als Subventionsbetrieb geführt werden kann. Eine erste, in diesem Stadium naturgemäß grobe Schätzung, lässt ein jährliches Defizit in der Größenordnung von 300.000 Euro erwarten. Für wirtschaftliche Vermietungszwecke der KSG wird zusätzlich zum Saal eine Bruttogeschossfläche von mindestens 3.400m² vorgesehen. Diese Fläche teilt sich auf in

Ladenflächen zur Wilhelmstraße, eine Café-Nutzung zum Park sowie Büro- und Wohnflächen in den Obergeschossen.

2.4 Anforderungen an den Saal

Der Saal soll die bestehende Lücke im Tübinger Raumangebot füllen. In der Kulturkonzeption wurde dieses Bedürfnis definiert. Der Saal soll daher Sitzplätze für mindestens 500, besser 600 Personen bieten und eine gute Akustik haben, die ihn als Konzertsaal qualifiziert. Die Bühne muss auch größeren Chören eine Auftrittsmöglichkeit zu bieten. Der Saal muss sich zugleich als Veranstaltungsraum für Kongresse und Wortveranstaltungen wie zum Beispiel Bürgerversammlungen eignen und entsprechende technische Voraussetzungen bieten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung beantragt, auf Basis der hiermit vorgelegten Eckpunkte eine Bürgerversammlung durchzuführen.

4. Lösungsvarianten

Abbruch des Projektes und aktive Entscheidung gegen die Bebauung des Grundstücks am Museum. Es findet keine Bürgerversammlung statt.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Kosten für die Ausarbeitung der erforderlichen Gutachten und für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens übernimmt die KSG.

Durch die Bereitschaft der Stadt die Kosten für den Betrieb des Saales zu übernehmen ist nach einer ersten Schätzung mit einem jährlichen Kostenaufwand in Höhe von ca. 300.000,00 Euro zu rechnen.

6. Anlagen

Anlage 1: Machbarkeitsstudie (wird im 12er-Verteiler zur Verfügung gestellt)

Anlage 2: Lageübersicht abgestimmtes Bauvolumen