

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265
Gesch. Z.: 8/83/7.112401/

Vorlage 3/2022
Datum 02.03.2022

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Güterhalle; Ausschreibung zur Optionsvergabe**

Bezug: Vorlage 28/2021 (und 102/2021)

Anlagen: Grundrisse und Grundrisszuschnitt "Kopfbau"

Zusammenfassung:

Die konzeptionellen Ansätze aus Vorlage 28/2021 haben sich im weiteren Planungsprozess bestätigt und konnten weiter ausgearbeitet werden, sodass die Optionsausschreibung des sog. Kopfbaus nun durchgeführt werden kann. Die Ausschreibung soll im Mai 2022 veröffentlicht werden, die Option im September 2022 durch Beschluss der Kommission vergeben werden. Die Entscheidung für einen Verkauf ist für März 2023 durch den Gemeinderat geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm (inkl. Änderungsliste)							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Entwurf Plan 2022	Entwurf VE 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024	Gesamtkosten
7.365001.1024.01 KH Güterhalle, Neubau		EUR					
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-50.000	-50.000	-100.000	-1.300.000	-1.650.000	-3.050.000
13	Summe Auszahlungen	-50.000	-50.000	-100.000	-1.300.000	-1.650.000	-3.050.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-50.000	-50.000	-100.000	-1.300.000	-1.650.000	-3.050.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-50.000	-50.000	-100.000	-1.300.000	-1.650.000	-3.050.000*

Finanzielle Auswirkungen – Investitionsprogramm (inkl. Änderungsliste)							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Entwurf Plan 2022	Entwurf VE 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024	Gesamtkosten
7.112401.1004.01 Offene Güterhalle		EUR					
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-100.945	-75.000	-200.000	-500.000	-700.000	-1.375.945
13	Summe Auszahlungen	-100.945	-75.000	-200.000	-500.000	-700.000	-1.375.945
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-100.945	-75.000	-200.000	-500.000	-700.000	-1.375.945
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-100.945	-75.000	-200.000	-500.000	-700.000	-1.375.945*

*Die Gesamtkosten berücksichtigen auch nicht abgeflossene Planmittel aus dem Vorjahr.

Die Optionsausschreibung richtet sich an Interessenten, die insbesondere die sozialen und gesellschaftlichen Ziele, die mit dem Gesamtareal verbunden sind, mittragen und in der eigenen Betriebskonzeption realisieren sollen. Das Gebäude ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es ist von einem Investitionsbedarf in einem oberen sechsstelligen Bereich/einem unteren siebenstelligen Bereich durch die Käufer auszugehen. Als für alle Interessenten verbindlichen Kaufpreis werden 50.000 € der Ausschreibung zugrunde gelegt. Hinzu kommt die jährliche Pacht in Höhe von 2% des Bodenwerts für 60 Jahre. Der Bodenwert ist vom Gutachterausschuss festzulegen.

Die für die städtischen Baumaßnahmen erforderlichen Finanzmittel sind unter den PSP-Elementen 7.365001.1024.01 „KH Güterhalle, Neubau“ mit insgesamt 3.000.000 € und 7.112401.1004.01 „Offene Güterhalle“ mit 1.300.945 € in den Jahren 2022 bis 2024 etatisiert.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Konzeption der Güterhalle besteht aus den Bausteinen „Kinderhaus Güterhalle“, „Offene Güterhalle“, „Keller Güterhalle“ und „Kopfbau“ (siehe Anlage). Dieser soll in einem Optionsverfahren privatisiert werden (Erbbaurecht). Ziel der Optionsvergabe ist es, einen optimalen Partner für die Projektentwicklung des Gesamtareals zu finden und das Quartier durch interessante und öffentlichkeitswirksame Nutzungen auch in diesem Teil des Gebäudes zu beleben. Die Optionsvergabe soll nun gestartet werden.

2. Sachstand

Durch eine veränderte Bedarfssituation im Bereich des geplanten Kinderhauses konnte das Projekt Güterhalle um ein Jahr verschoben werden. Nun soll es aktiviert und die mit Vorlage 28/2021 beschlossene Optionsvergabe auf den Weg gebracht und innerhalb der kommenden Monate durchgeführt werden. Gemeinsam mit dem Optionsnehmer soll die Projektrealisierung vorbereitet und nach Verkauf des „Kopfbaus“ gemeinsam durchgeführt werden. Die Verwaltung wird in dieser Planungsphase parallel die Entwicklung der Güterhalle, des Kellers und insbesondere den Neubau des Kinderhauses vorbereiten und zur Entscheidung bringen.

Inhaltlich kann die vorliegende Konzeption für das Areal bestätigt werden. Der „Kopfbau“ soll in seiner heutigen Form erhalten und vom Käufer grundlegend saniert werden. Die anderen Gebäudeteile werden als städtisches Projekt geführt und gemeinsam in einem abgestimmten Planungs- und Bauprozess realisiert.

Das zweigruppige Kinderhaus Güterhalle wird als Partnereinrichtung des bereits bestehenden Kinderhauses Güterbahnhof aller Voraussicht nach als Neubau und nach Abriss des östlichen Gebäudebestands neu errichtet.

Der Beobachtungstand bleibt im Original und mit ausreichend Freiraum erhalten und wird als historisches Zeugnis der früheren Nutzung öffentlich zugänglich gemacht.

Die Güterhalle wird als öffentlich und niederschwellig zugängliche multifunktionale Spiel- und Veranstaltungsfläche mit den notwendigen baulichen Ergänzungen versehen und unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz baulich ertüchtigt. Sie bleibt unbeheizt, kann geschlossen werden und soll auch dem/der zukünftigen Käufer/in des „Kopfbaus“ für Veranstaltungen im Rahmen des eigenen Nutzungskonzeptes dienen.

Der Keller wird bezüglich seiner Nutzung in enger Abstimmung mit dem Käufer/der Käuferin des „Kopfbaus“ entwickelt. Die Verwaltung tendiert derzeit eher zu einer sehr untergeordneten Nutzung für Lager und einfache handwerkliche Nutzungen, die allesamt aus Gründen der Betriebskosten und Umweltauswirkungen eine Beheizung nicht erforderlich machen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Ausschreibung des „Kopfbaus“ im Rahmen einer Optionsvergabe soll auf Grundlage folgender Rahmenbedingungen erfolgen:

- Durchführung des Verfahrens durch die Verwaltung.
- Entscheidung über die Vergabe im Rahmen einer Jurysitzung unter Vorsitz des Baubürgermeisters und Teilnahme von Mitgliedern des Gemeinderats
- Bewerbungsfrist 3 Monate
- Optionszeitraum 6 Monate

Der Vergabe werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Realisierungssicherheit/Finanzierungskonzept
- Beitrag zur funktionalen Mischung im Quartier unter besonderer Berücksichtigung der Güterhalle und des Platzes
- Beitrag zur soziokulturellen Mischung und zum Quartiersleben.

Die Gewichtung der Kriterien wird nicht vorab festgelegt, sondern in der Vergabekommission diskutiert.

Die Veröffentlichung der Ausschreibung ist für Mai 2022 geplant.

4. Lösungsvarianten

Der „Kopfbau“ wird nicht privatisiert.

5. Klimarelevanz

Das Ausschreibungsverfahren hat keine Klimaauswirkungen. Die Klimaauswirkungen des Gesamtprojekts werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Planungs- und Baubeschlüsse dargestellt.