

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: vi	<b>20/068/01</b>	02.06.2020
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>
BVUA	18.06.2020	Kenntnisnahme öffentlich

### Mitteilungsvorlage

Zwischennutzung des ehemaligen Paketpostgebäudes und der zugehörigen Außenfläche (Unter den Linden 17)

- Antrag der Grünen und Unabhängigen vom 16.09.2019

- Interfraktionelle Anfrage vom 11.03.2020

### Bezugsdrucksache

19/005/082, 16/116/01, 19/050/01, 19/050/01.1, 20/001/01, 20/001/01.1, 20/006/015

### Kurzfassung

Die in den Anträgen vom 16.09.2019 und 11.03.2020 beantragte Nutzungen, stellen Nutzungsänderungen dar, was ein Baugenehmigungsverfahren und die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Folge hat.

Das Gebäude und der Außenbereich können für Einzelveranstaltungen genutzt werden.

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt vorerst weiterhin durch die Stadt Reutlingen.

### Sachverhalt

Das Grundstück der ehem. Paketpost samt Gebäude (Baujahr 1974/75) wurde im Dezember 2016 durch die Stadt Reutlingen von der Deutschen Post AG erworben.

Das Areal soll städtebaulich entwickelt werden. Ein entsprechendes wettbewerbliches Verfahren läuft derzeit (vgl. GR-Drs 19/050/01). Mit den Ergebnissen wird im 2. Quartal 2020 gerechnet.

Eine Untersuchung des Tragwerks im Vorfeld des Wettbewerbs ergab, dass eine Aufstockung des Gebäudes nicht wirtschaftlich ist. Bis zur Entwicklung des Gebiets kann das Gebäude provisorisch genutzt werden. Aktuell wird von einem Zeitraum von 4-5 Jahren ausgegangen.

Die baurechtliche Genehmigung sah im Erdgeschoss - bestehend aus zwei großen Hallen - eine Paketpostnutzung und im Zwischengeschoss und Obergeschoss eine Nutzung mit Büroräumen, Schlafräumen und Lager vor. Im Untergeschoss (teilunterkellert) befanden sich Technikräume, Lagerflächen und eine ehemalige Schießanlage.

Die vorhandene Haustechnik ist veraltet und zum Teil nicht mehr in Betrieb. Die ehem. Paketpost und die Briefpost (Eberhardstraße 4) werden aus einer gemeinsamen Heizzentrale, die sich im UG der ehem. Paketpost befindet, mit Wärme versorgt. Das Gebäude Eberhardstraße 4 befindet sich im Eigentum der GWG und ist größtenteils vermietet.

### Provisorische Nutzung

Die Verwaltung hat verschiedene Zwischennutzungsmöglichkeiten geprüft und deren Voraussetzungen und Auswirkungen tabellarisch gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Problematisch sind vor allem Nutzungen mit einer Vielzahl von Personen (Besucher) und Nutzungen in verschiedenen Nutzungseinheiten. Lagernutzungen sind unkritisch.

#### Naturkundemuseum:

Durch die Veräußerung des städtischen Areals "Heinzelmann" (vgl. GR-Drs 20/001/01 und /01.1) an die Firma GIEAG Immobilien AG, München war klar, dass zumindest ein temporärer Auszug des Naturkundemuseums aus dem Areal „Heinzelmann“ notwendig wird.

Derzeit nutzt das Naturkundemuseum auf dem Areal „Heinzelmann“ folgende Flächen.

Verwaltung (Büros)	326 m <sup>2</sup>
Werkstätten	150 m <sup>2</sup>
Magazin	450 m <sup>2</sup>
Lager	<u>170 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	1.096 m <sup>2</sup>

Die Verwaltung hat einen Suchlauf nach geeigneten Flächen in angemessener Entfernung zum Naturkundemuseum am Weibermarkt durchgeführt. Außer der ehem. Paketpost ist momentan kein verfügbares Gebäude erkennbar, in dem diese Flächen abbildbar sind.

Erste Untersuchungen haben gezeigt, dass das Naturkundemuseum in der ehem. Paketpost unterzubringen ist. Derzeit wird auch mit Unterstützung eines Statikers geprüft, wie die Flächen so genutzt werden können, dass neben der Nutzung durch das Naturkundemuseum auch eine kulturelle Nutzung in der ehem. Paketpost stattfinden kann.

Vertreter der GIEAG Immobilien AG haben gegenüber der Verwaltung den Beginn der Abbrucharbeiten im Areal „Heinzelmann“ mit Juli 2021 benannt. Das Naturkundemuseum muss daher zum 30.06.2021 umgezogen sein. Aufgrund der aufwändigen Behandlung der Exponate zur Prävention vor Schädlingsbefall, Schimmel und dergleichen, nimmt der Umzug des Naturkundemuseums voraussichtlich mind. 4-5 Monate in Anspruch.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Unterbringung des Naturkundemuseums prioritär. Andere Nutzungswünsche haben ggf. zurück zu stehen.

#### Kulturelle Nutzung:

Bereits in GR-Drs 19/050/01 wurde ausgeführt, dass wenige Einzelveranstaltungen pro Jahr möglich sind, ohne dass dies baurechtlich und verfahrensrelevant wird.

Die Verwaltung wird ein Sicherheitskonzept erstellen, in welchem verschiedene Nutzungsszenarien abgebildet werden. Dieses dient den Veranstaltern als Grundlage zur Planung der jeweiligen Veranstaltung, wobei die Einhaltung des Sicherheitskonzepts Voraussetzung für die Überlassung des Gebäudes ist.

Für folgende Veranstaltungen auf dem Gelände der ehem. Paketpost liegen/lagen Anfragen vor bzw. sind geplant:

- 2 Konzert-Veranstaltungen SB Entertainment
- Kultur macht stark
- Urbanart
- Kurt Festival
- Break Dance Battle
- franz.K, inter:Komm! Festival
- Kulturnacht 2021

Die Durchführung der o.g. Veranstaltungen ist abhängig vom Verlauf der aktuellen Lage (Corona-Pandemie).

Zudem wird das Gebäude regelmäßig für Übungen durch die DRK Hundestaffel oder durch die Verwaltung genutzt (Wettbewerbsverfahren, Sommerferienprogramm etc.).

Eine endgültige Entscheidung über die Zwischennutzung wird nach Vorliegen der Wettbewerbsergebnisse aus dem städtebaulichen Wettbewerb getroffen.

#### Helmholtz-Studie:

Ganz aktuell laufen Vorbereitungen zur Durchführung einer COVID-19 Anti-Körperstudie durch die Hermann von Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren e.V. mit Unterstützung des Kreisgesundheitsamtes. In 10 Landkreisen im gesamten Bundesgebiet - Reutlingen ist einer davon - sollen so insgesamt 60.000 Proben entnommen werden.

In Reutlingen sollen ca. 3.000 Probanden innerhalb eines Monats beprobt werden. Nach ca. 3-4 Monaten soll dann eine erneute Beprobung dieses Personenkreises stattfinden.

Hierzu werden auf dem Parkplatz auf einer Fläche von ca. 30m x 20m Container aufgestellt, die ab Juni in Betrieb gehen und bis zum Ende der 1. Wiederholungsaktion Ende November stehen bleiben. Die Probennahmen dauern jeweils ca. 4 Wochen. Zwischendurch kann der Parkplatz bewirtschaftet werden.

#### **Antrag der Grünen und Unabhängigen vom 16.09.2019 GR-Drs 19/005/082**

**1. Die Verwaltung legt dar, welche Maßnahmen notwendig sind, um das Paketpostgebäude für eine zeitlich begrenzte Nutzung als Ateliers, Probenräume für Musikerinnen und Musiker, Büros für Kreativwirtschaft und Coworking Büros für Start-up Unternehmen nutzen zu können.**

Für die in Ziffer 1 des Antrags aufgeführten Nutzungen mit verschiedenen Nutzern ist die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Mit der Nutzungsänderung gelten die aktuellen rechtlichen Standards, wie z.B. Anforderungen an Brandschutz und Statik (Erdbebenzone 3). Die Kosten des Baugenehmigungsverfahrens wären von den Nutzern zu tragen.

Die aus dem Baugenehmigungsverfahren resultierenden Auflagen und Kosten sind sorgfältig zu planen. Hierfür ist ein **konkretes** Nutzungskonzept zu erarbeiten. Die vorliegenden Unterlagen reichen hierfür nicht aus. Auch diese Kosten wären von den Nutzern zu tragen.

**2. Um die Nutzung zu organisieren und zu planen, wird vom Runden Tisch Kultur eine Arbeitsgruppe gewählt, die beauftragt wird, eine Organisationsstruktur zu erarbeiten.**

Der "Runde Tisch Kultur" ist eine lose Gruppierung von Kulturschaffenden und Kulturinteressierten. Ziel des Treffens ist die Vernetzung in der Stadt sowie das bessere Kennenlernen einzelner Einrichtungen und der Beteiligten. Das Gremium mit der Bildung einer Arbeitsgruppe zu beauftragen, ist nicht angezeigt, da eine sachgerechte Besetzung zur Erfüllung der Anforderungen nicht gegeben ist.

Für eine längerfristige Nutzung müssen baurechtliche Auflagen erfüllt werden. Wenige Einzelveranstaltungen im Jahr sind ohne Nutzungsänderungsverfahren möglich. Interessenten können sich jederzeit an das Gebäudemanagement wenden.

**3. Die Stadtverwaltung legt eine Kostenkalkulation der möglichen Einnahmen über einen Zeitraum von 5 Jahren vor.**

Die Halle und der Außenbereich werden für Einzelveranstaltungen gegen eine Miete zur Verfügung gestellt. Die Höhe der Miete ist davon abhängig, ob es sich um einen gewerblichen oder gemeinnützigen Veranstalter handelt. Dabei orientiert sich die Miete an der Nutzung der Turn- und Festhallen. Die Verwaltung hält einen Umbau für Nutzungen, wie in Ziffer 1, für zu teuer, um ihn innerhalb von 5 Jahren zu refinanzieren.

**4. Der Post-Tunnel wird für den Fuß- und Radverkehr geöffnet und wird an die Burkhart+Weber-Straße und an die Gminderstraße angeschlossen.**

Der Verbindungstunnel (Posttunnel) zur Unterquerung der Bahngleise verbindet die beiden Gebäude Eberhardstraße 4 (Briefpost) und Unter den Linden 17 (ehem. Paketpost), wo er im Gebäude endet. Eine Öffnung als Fußverkehrsführung ist derzeit nicht möglich, da das Gebäude Eberhardstraße 4 (Briefpost) an die Deutsche Post AG vermietet ist.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung ist die Öffnung der Unterführung für die Öffentlichkeit vorgesehen.

**5. Mit dem soziokulturellen Zentrum franz.K wird eine Nutzung der bestehenden Freiflächen unter Erhalt des Baumbestands erörtert und bei Bedarf ermöglicht.**

Eine interimswise Nutzung der sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum franz.K befindlichen gepflasterten Freifläche des Paketpostareals mit Baumbestand für Open Air Kulturveranstaltungen ist grundsätzlich möglich. Zur Gewährleistung der hierfür notwendigen Verkehrs- bzw. Veranstaltungssicherheit müssen im Vorfeld die vorhandenen Bodenbelagsunebenheiten, insbesondere im Bereich der Bäume, beseitigt werden. Zudem sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume erforderlich.

Die Modalitäten für eine Veranstaltungsnutzung wurden mit franz.K besprochen. Erste Veranstaltungen sind in Planung.

Auf der restlichen Außenfläche ist ein provisorischer Parkplatz eingerichtet, der bei Bedarf für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Diese Fläche kann bei Bedarf zudem als Veranstaltungsfläche für einzelne Veranstaltungen genutzt werden.

**6. Im März 2019 ist ein Wettbewerbsverfahren für das Postareal beschlossen worden. Die Verwaltung legt einen Zeitplan über die weiteren Schritte bis zu ersten Realisierungsmaßnahmen dar.**

Das Kolloquium zum Wettbewerb fand am 28.01.2020 statt. Ein Zeitplan zur Umsetzung wird im Anschluss an die Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse vorgestellt.

**Interfraktioneller Antrag vom 11.03.2020**

**Welche Zwischennutzung stellt sich die Stadtverwaltung für die nächsten fünf Jahre im Paketpostamt vor?**

Die Stadtverwaltung stellt sich eine Nutzung durch Einzelveranstaltungen vor ggf. in Kombination mit der Unterbringung des Naturkundemuseums. Welche Unterbringungsalternativen es für das Naturkundemuseum gibt, wird derzeit geprüft.

***Welche Interessenten haben sich gemeldet?***

Neben den in der Vorlage aufgeführten Interessenten hat sich das Netzwerk Kultur mit einem Nutzungskonzept gemeldet. Dieses entspricht dem Antrag der Grünen und Unabhängigen vom 16.09.2019 (GR-Drs 19/005/082)

***Wie sind die verschiedenen Interessen in Einklang zu bringen?***

Einzelveranstaltungen und Nutzungen die dem aktuellen baurechtlichen Genehmigungsstand entsprechen sind möglich. Alle abweichenden Nutzungen sind baulich zu planen, baurechtlich zu genehmigen und die daraus resultierenden baulichen Anforderungen umzusetzen.

***Wird die Stadtverwaltung bei der Vergabe das Bemühen um eine Aktivierung des Nachtlebens berücksichtigen?***

Dies wird berücksichtigt.

***Sieht die Stadtverwaltung Möglichkeiten zur Nutzung als Diskothek oder Club?***

Die dauerhafte Nutzung als Diskothek oder Club stellt eine Nutzungsänderung dar, was ein Baugenehmigungsverfahren und die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Folge hat. Einzelveranstaltungen sind ohne Nutzungsänderung möglich. Es gelten die in Anlage 1 aufgeführten notwendigen Maßnahmen.

gez.  
Jörg Viehl

Anlage: Vergleich Nutzungsvarianten