

Berichtsvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

Betreff: **Entwicklungsstrategie für das Gebiet Waldhäuser-Ost;
Vorbereitung Antrag für das Programm Soziale Stadt**
Bezug: 17/2015, 290/2016
Anlagen: 1 Anlage 1 zur Vorlage 205_2017

Zusammenfassung:

Die Verwaltung beginnt mit den Vorbereitungen für die Antragstellung zur Aufnahme eines Gebietes Waldhäuser-Ost (WHO) in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Die Antragstellung ist im Herbst 2018 geplant. Grundlage dafür ist ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit Grobanalyse, das unter Beteiligung der Öffentlichkeit für das Untersuchungsgebiet Waldhäuser-Ost erstellt werden muss. Dafür soll ein externes Fachplanungsbüro mit einschlägiger Erfahrung im Bereich Stadterneuerung beauftragt werden.

Ziel:

Die Verwaltung informiert über das Vorgehen in Bezug auf die Antragstellung für ein „Soziale Stadt-Gebiet“ in Waldhäuser-Ost im Herbst 2018. Die Erarbeitung der notwendigen Grundlagen erfolgt unter der Koordination der im Jahr 2017 neu geschaffenen Stelle bei der FAB Projektentwicklung. Die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet wird an ein Fachplanungsbüro vergeben, das auch den Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung moderieren wird.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Antragstellung zur Aufnahme eines Gebietes Waldhäuser-Ost (WHO) in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist schon lange in der politischen Diskussion. Zur Umsetzung wurde inzwischen eine Stelle in der FAB Projektentwicklung für die Koordination geschaffen. Bereits im Jahr 2015 wurden mit der Vorlage 17/2015 die Ergebnisse und Empfehlungen der Sozialkonzeption vorgestellt und beschlossen. Eine Kernempfehlung darin ist die integrierte Entwicklung von WHO im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“. Mit der Vorlage 290/2016 teilte die Verwaltung mit, dass eine Antragstellung aufgrund der notwendigen Vorbereitungen frühestens im Sommer 2018 möglich ist.

2. Sachstand

2.1. Grundlage Sozialkonzeption

In der Sozialkonzeption wird auf Grundlage der Sozialraumanalyse für Waldhäuser-Ost ein umfassender Handlungsbedarf benannt mit dem Ziel der Stabilisierung sowie der sozialen und städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils: „Besonderer Handlungsbedarf ergibt sich aufgrund der sozialen Lage der Bevölkerung sowie der städtebaulichen Situation im Bereich WHO-Sand. Für das Zusammenleben viel Bedarf an Kommunikation, Integration, Inklusion und Unterstützung. Gravierende städtebauliche Schwächen. Strukturwandel aufgrund der Alterung des Stadtteils und der Menschen, entsprechender Anpassungsbedarf bei der Infrastruktur und der sozialen Arbeit.“ (S. 63)

Die Aufnahme von Waldhäuser-Ost in das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" würde eine umfassende städtebauliche Aufwertung, die Verbesserung der Infrastruktur und Stärkung des sozialen Miteinanders fördern.

2.2. Voraussetzungen für die Antragstellung

Grundlage für eine Antragstellung ist ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit Grobanalyse für das festzulegende Untersuchungsgebiet. Das gebietsbezogene Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept soll Handlungsbedarf, Problemlagen und Potenziale darstellen, ganzheitliche, integrierte Lösungsansätze aufzeigen sowie Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen beschreiben. Außerdem sollen anfallende Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten ermittelt sowie Schritte der Umsetzung vorgeschlagen werden. Die gemeinsame Entwicklung des Konzeptes unter Beteiligung von Bürgerschaft, institutionellen Akteuren, verwaltungsinternen Stellen sowie der Politik hat eine besondere Bedeutung. Das ISEK setzt auf die vorhandenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepte, wie z.B. auf die „Leitlinien für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, auf.

2.3. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet wurde so abgegrenzt, dass Bereiche des Stadtteils mit erkennbaren sozialen und städtebaulichen Defiziten oder kurz- bis mittelfristig absehbaren Veränderungen aufgenommen wurden. Hierbei hat man sich weitgehend an der Gebietsabgrenzung des Sozialraums orientiert.

Zum Untersuchungsgebiet gehören die Quartiere WHO-Zentrum (innerhalb Berliner Ring), Schafbrühl/Neue Äcker/Geschwister-Scholl-Schule (außerhalb Berliner Ring, inkl. Falkenweg Nr. 30 aufwärts und Nr. 41 aufwärts, Bussardweg ohne Nr. 12 u. 14, ohne Waldhausen), Studentendorf sowie südlich des Nordrings das Flurstück der Grundschule Winkelwiese und die Gebäude Haußerstr. 140, 142, 146 und 150 (Quartier Haußerstr.). Außerdem gehören die Sportanlagen auf dem Holderfeld dazu. (s. Anlage 1).

Nicht einbezogen werden soll das Quartier Sand/Falkenweg, da hier der Generationenwechsel und die städtebauliche Weiterentwicklung auch ohne die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm gelingt. Eine mögliche Aufgabe des Standortes Sand der Eberhard-Karls-Universität ist erst längerfristig vorgesehen, so dass innerhalb eines möglichen Programmzeitlaufs keine Veränderungen begleitet werden können.

Nicht einbezogen werden soll auch der Bereich Waldhausen. Hier sind keine Maßnahmen absehbar.

Über die Sozialraumabgrenzung hinaus wird das Quartier „Haußerstraße“ in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Hier besteht insbesondere im Bereich der Grundschule und des Kinderhauses Winkelwiese erheblicher Handlungsbedarf.

Das zentrale Untersuchungsgebiet umfasst rund 84 ha. Es leben dort 6.047 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung) in 4.455 Haushalten. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt bei 40,5% ohne das Quartier Studentendorf bei 36,4% (vgl. Tübingen gesamt 21,2%). (Stand 31.12.2016) In Teilbereichen gibt es überproportional viele ältere Menschen und Menschen mit sehr wenig Geld bzw. Empfänger von Transferleistungen (vgl. Sozialkonzeption).

Aufgrund möglicher Entwicklungen im Bereich Tropenlinik soll dieser Bereich in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen werden. Es könnte an diesem quartiersnahen Standort die Schaffung von altersgerechten Wohnangeboten realisiert werden, die in WHO erkennbar fehlen. Dies wäre eine wirksame Maßnahme, um insbesondere den im Untersuchungsgebiet anstehenden Generationenwechsel leichter gestalten zu können.

2.4. Beauftragung eines Fachplanungsbüros

Mit der Erstellung des ISEKs soll ein Fachplanungsbüro mit einschlägiger Erfahrung im Bereich Stadterneuerung – insbesondere im Programm Soziale Stadt – beauftragt werden. Neben der Analyse der Ausgangssituation (Städtebau, Sozialstruktur, Infrastruktur) gehören zur Aufgabenstellung der Vorschlag und die Durchführung eines Konzeptes zur Öffentlichkeitsbeteiligung, die Zusammenfassung der Ergebnisse (Ziele, Maßnahmenkonzept), die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie eine Empfehlung für ein Programmgebiet. Bei der Analyse werden vorliegende Daten und (übergeordnete) Konzeptionen einbezogen.

2.5. Zeitplan

Es ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- 07/17 Beauftragung, Start Analyse
- 09/17 Beschluss zum Vorgehen mit Einleitungsbeschluss
- 10/17 Start Beteiligung
- 06/18 Vorstellung Ergebnisse
- 09/18 Beschluss für Antragstellung
- 10/18 Antragstellung

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird vier in diesem Bereich erfahrene Büros anschreiben und unverbindliche Angebote einholen. Dafür wird eine Ausschreibung mit grober Aufgabenstellung und grobem Leistungsbild vorbereitet. Im Juli 2017 entscheidet eine Auswahlkommission, der zwei Vertretungen der Fraktionen und eine Vertretung aus dem Ortsbeirat Nordstadt angehören sollen, über die Vergabe des Auftrages.

4. Lösungsvarianten

Es wird für das Jahr 2018 keine Antragstellung zur Aufnahme eines Gebietes WHO in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ vorbereitet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Beauftragung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Grobana-lyse und laufender Öffentlichkeitsbeteiligung, Vorbereitende Untersuchungen sowie städtebauliche/stadtgestalterische Untersuchungen entstehen in den nächsten drei Jahren Kosten in Höhe von ca. 120.000 Euro. Bei erfolgreicher Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ sind Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung förderfähig.

Planungsmittel sind bisher nicht in Ansatz gebracht. Die in 2017 erforderlichen Planungskosten können über nicht benötigte Personalmittel innerhalb des Budgets des Fachbereichs 7 finanziert werden. Für die Jahre 2018/19 werden die anteiligen Planungskosten in Höhe von 100.000 Euro gesondert für die Haushaltsplanberatungen angemeldet.

Nach Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ sind städtische Eigenmittel (bei förderfähigen Maßnahmen i.d.R. 40%) erforderlich. Diese Kosten sind im Rahmen des Prozesses noch zu ermitteln.