

## **Berichtsvorlage**

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

---

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Betreff:</b> | <b>Sanierungsgebiet "Südliches Stadtzentrum";<br/>Sachstandsbericht und Aufstockung</b>  |
| Bezug:          | 108/2013, 214/2014, 380/2014, 168/2017, 336/2017   |
| Anlagen: 2      | Anlage 1: Geltungsbereich Sanierungsgebiet<br>Anlage 2: Städtebauliches Maßnahmenkonzept |

---

### **Zusammenfassung:**

Mit dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ werden mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln im Geltungsbereich aktiv die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände sowohl in nutzungsstruktureller als auch in baugestalterischer Hinsicht beseitigt. Für die Möglichkeit weitere Fördermittel für die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet von Bund und Land zu bekommen, wird die Verwaltung im Oktober einen weiteren Aufstockungsantrag beim Regierungspräsidium stellen.

### **Ziel:**

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Stand des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ und die noch anstehenden Maßnahmen.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurde 2013 förmlich festgelegt. Der Geltungsbereich wurde im Jahr 2014 und 2017 jeweils um Teilbereiche erweitert (siehe Anlage 1). Die damals festgelegten Sanierungsziele werden seither intensiv betrieben. Diese Berichtsvorlage soll den aktuellen Stand der Umsetzungen und die noch geplanten Maßnahmen aufzeigen.

### 2. Sachstand

Im Jahr 2017 wurde das Sanierungsgebiet um Teilflächen erweitert. Diese Flächen umfassen das Grundstück am nördlichen Neckarufer westlich angrenzend an das Schwabenhaus und die Uferbereiche angrenzend an die neu herzustellende Fahrradbrücke (Friedrichstraße zur Wöhrdstraße). Die erweiterten Stadtbereiche zeigen städtebauliche Mängel auf und sind weitere wichtige Bausteine zur Aufwertung des südlichen Stadtzentrums.

In die Gebietserweiterung 2017 wurden auch die Bereiche des „zentralen Omnibusbahnhof/Europaplatz“ aufgenommen. Hier soll maßgeblich die Sanierung des Eingangsbereichs ins südliche Stadtzentrum über den Zentralen Omnibusbahnhof und den Anlagenpark erleichtert und die bestehenden städtebaulichen Mängel beseitigt werden. Im Zuge der Sanierung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) soll der östliche Bereich des Anlagenparks und einem dazu parallel laufenden Rad- und Fußweg einen Zugang über die Bahnhofallee und über die Uhlandstraße in die Innenstadt führen. Der erhebliche Sanierungsbedarf soll behoben werden und die zentrale Zugangsachse von Uhlandstraße in Richtung Bahnhof die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Projektziele sind städtebauliche und stadtgestalterische Aufwertung, Stärkung der Zentralisationsfunktion der Universitätsstadt Tübingen und ihres Stadtzentrums, Verbesserung von ÖPNV und Individualverkehr im südlichen Stadtzentrum sowie Schaffung attraktiver Grün- und Freiflächen.

Die ersten Entwürfe sind bereits erstellt worden. Eine öffentliche Auftaktveranstaltung an der eingerichteten Schaustelle hat im Juli 2018 am östlichen Rande des Europaplatzes stattgefunden. Die Schaustelle bleibt während der Bauphase bestehen. An diesem Ort sind durchgehend aktuelle Informationen zum Projekt aufgezeigt und auch die Möglichkeit für die Bürger sich einzubringen, z.B. aufzeigen von Musterflächen des Straßenbelags etc..

Eine ausführliche und projektbezogene Berichtsvorlage wird im November 2018 eingebracht (siehe Sachstandsbericht „Europaplatz“).

Im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurden bisher umfassende öffentliche und private Maßnahmen durchgeführt.

#### 2.1 öffentliche Maßnahmen

- die Umgestaltung der Friedrichstraße,
- die vollständige Neugestaltung der Karlstraße mit der Hauptnutzung als Fahrradstraße
- der öffentliche Raum vor dem neuen IBIS-Styles-Hotel, sowie
- der öffentliche Raum der Firma it-design.

## 2.2 private Maßnahmen

- die Neuherstellung des gesamten Foyer-Areals mit drei verschiedenen Gebäuden (Nutzung des IBIS-Styles-Hotels, daneben ein Bürogebäude der Firma it-design und in zweiter Reihe das Gebäude der Sprachschule „Vivat Lingua“ mit zusätzlicher Wohnnutzung).
- am Gebäude Karlstr. 5 - 9 (Modehaus Zinser)
- am Gebäude Karlstr. 2 (Trautweineck)
- an Gebäuden in der Friedrichstraße und rückwärtig in der Wöhrdstraße.

Diese bisher durchgeführten öffentlichen und privaten sanierungsbedingten Maßnahmen führen im Gebiet entscheidend zur Beseitigung der bestehenden Mängel und zu einer attraktiven Gestaltung des Stadtbildes und einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität.

## 3. Vorgehen der Verwaltung

Als weitere Maßnahmen in den Jahren 2019/2020 sind folgende Maßnahmen geplant:

### 3.1 öffentliche Maßnahmen

- Planung und Ausführung für die Stocherkahnanlegestelle neben dem Schwabenhaus
- Abbruch der Steinlachbrücke
- Aufwertung des Gehwegbereichs „Europaplatz Ost“
- Uhlandstraße – östlicher Teil und 2. BA
- Uferbereich der Fahrradbrücke
- Im Bereich ZOB: Abbruch Unterführung/Parkgaststätte
- Planungen zur Umgestaltung der Wöhrdstraße

### 3.2 private Maßnahmen:

- Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 11
- Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 2 (2. BA)
- Wöhrdstr. 11 (Neckarparkhaus)

Weitere zukünftig geplante Maßnahmen im Bewilligungszeitraum sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen (Anlage 2).

## 4. Lösungsvariante

- a) Die verbleibenden Fördermittel werden für andere als die unter Punkt 3 im Maßnahmenkonzept benannten Ziele des Sanierungsgebietes ausgegeben.
- b) Es werden nicht förderfähige Maßnahmen umgesetzt, kein weiterer Aufstockungsantrag gestellt, die bereitgestellten Fördermittel nicht in Anspruch genommen und dem Fördermittelgeber zurückgegeben.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Im Mai 2018 wurde vom Regierungspräsidium ein Zuwendungsbescheid mit Bundes-, Landesmitteln und städtischen Eigenmitteln mit einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 3,66 Mio € bewilligt. Dieser Betrag enthält ausschließlich die förderfähigen Kosten. Bei Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung fallen regelmäßig auch Kosten an, die nicht förderfähig sind und von der Stadt, unabhängig vom Förderrahmen, getragen werden müssen. Hier zählen im Wesentlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen jenseits der Förderobergrenze von 150 €/m<sup>2</sup>.

Innerhalb des bewilligten Gesamtförderrahmens von 3,66 Mio € entfallen

- auf Bundes- und Landesfinanzhilfen 2,2 Mio €
- Komplementäranteil der Universitätsstadt Tübingen 1,4 Mio €

Der Anteil der Finanzhilfen von Bund und Land beträgt 60 Prozent, so dass als Eigenanteil zur Finanzierung der Stadterneuerungsmaßnahme 40 Prozent zzgl. der nicht förderfähigen Kosten bei der Universitätsstadt Tübingen verbleiben.

Bisher wurden von den 2,2 Mio € bewilligter Finanzhilfen 1,3 Mio € für zuwendungsfähige öffentliche und private Maßnahmen (einschließlich Planungskosten und Honorare) abgerufen.

Für die im Bewilligungszeitraum von der Verwaltung bisher geplanten Maßnahmen (Anlage 2) sind grobe Kostenschätzungen vorhanden. Der aktuelle Förderrahmen in Höhe von 3,66 Mio € deckt nicht alle Kosten dieser Maßnahmen ab. Es ist hierfür ein Gesamtförderrahmen von ca. 9,1 Mio € errechnet und somit eine Aufstockung in Höhe von 5,5 Mio € nötig (davon Finanzhilfen von Land und Bund mit rund 60 %). Auf dieser Grundlage beantragt die Verwaltung parallel zum diesjährigen Sachstandsbericht im Oktober 2018 eine Aufstockung des Förderrahmens im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“, um zusätzliche Fördermittel für die o.g. Maßnahmen zu bekommen.

Der bisherige erforderliche Komplementäranteil (40 %) der Universitätsstadt Tübingen liegt bei rund 1,4 Mio €. Um für die vorgesehenen Maßnahmen (Anlage 2) auch unabhängig von möglichen Aufstockungen der Landes- und Bundesförderung ausreichend Mittel für eine Realisierung zur Verfügung zu haben, sind die benötigten Bruttokosten (bis 2021) insgesamt mit rund 3,7 Mio € im städtischen Sonderhaushalt eingestellt. Teilweise sind Maßnahmen die im Sanierungsgebiet liegen, jedoch dem Projekt ZOB/Europaplatz angehören im Vermögenshaushalt unter den Haushaltsstellen der Umgestaltung des ZOB/Europaplatz veranschlagt. Bei diesen angesetzten Kosten gibt es wiederum „Fachförderungen“, die separat veranschlagt und kalkuliert sind. Eine erläuternde Kostenaufteilung wird die Verwaltung mit einer gesonderten Vorlage (Sachstand Europaplatz/ZOB) im November einbringen.

Unter Berücksichtigung der für 2018/2019 geplanten Maßnahmen (Abbruch Steinlachbrücke, Stocherkahnanlegestelle, Uferbereich Fahrradbrücke etc.) sowie der schon durch Zusage an private Modernisierungsmaßnahmen gebundenen Mittel wird von der Verwaltung im Oktober 2018 ein Aufstockungsantrag für die maximale Fördermöglichkeit aller geplanten Maßnahmen (Anlage 2) gestellt. Eine Entscheidung über eine Aufstockung des Förderrahmens wird der Verwaltung im März/April 2019 vorliegen. Die noch anstehenden Maßnahmen sind über den städtischen Haushalt (Bruttokosten) gedeckt. Die Höhe des bewilligten Aufstockungsantrags und dem damit bewilligten weiteren Förderrahmen entscheidet über die Höhe der weiteren Finanzhilfen des Landes und Bundes, die der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden.

