

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Entwicklungsstrategie für das Gebiet Waldhäuser-Ost;
Beschluss Antrag Soziale Stadt und Gebietsfestlegung**
Bezug: 205/2017, 330/2017, 131/2018, 219/2018
Anlagen: 4 Anlage 1: Kurzfassung ISEK und VU
Anlage 2: Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept
Anlage 3: Gebietsabgrenzung
Anlage 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Beschlussantrag:

1. Der Antragstellung für ein Gebiet „Waldhäuser-Ost“ im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ für eine Aufnahme im Programmjahr 2019 wird zugestimmt. Grundlage für den Antrag sind die Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und die zusammengefassten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) (Anlage 1) sowie das Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept (Anlage 2).
2. Zur Durchführung der Maßnahmen wird die Festlegung eines Gebiets nach § 171 e BauGB (Soziale Stadt-Gebiet) beschlossen. Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan vom 07.09.2018 dargestellt (Anlage 3).
3. Vorbehaltlich der abschließenden Haushaltsberatungen wird den Kostenansätzen in der beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht für ein Soziale Stadt-Gebiet Waldhäuser-Ost (Anlage 4), den für das angenommene Aufnahmejahr 2019 erforderlichen Mitteln in Höhe von ca. 1,5 Mio Euro sowie den erforderlichen Finanzmitteln für die entsprechenden Haushaltsjahre zugestimmt.

Ziel:

Mit der Vorlage soll der Antragstellung eines Gebietes Waldhäuser-Ost im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ und der Festlegung eines Gebietes nach § 171e BauGB zugestimmt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26. Oktober 2017 den Beginn und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen entsprechend § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Waldhäuser-Ost“ beschlossen. In Verbindung mit den vorbereitenden Untersuchungen wurde auch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Dies ist Grundlage für die Antragstellung eines Soziale Stadt-Gebietes Waldhäuser-Ost im Rahmen der Städtebauförderung. Hierdurch soll die anstehende städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Stadtteils erleichtert werden. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des ISEK mit entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Büros Stadtberatung Dr. Sven Fries und Planungsgruppe KPS in Kooperation beauftragt. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegen nun vor. Mit den Vorlagen 131/2018 und 219/2018 informierte die Verwaltung ausführlich über den Stand und stellte die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen für die Stadtteilentwicklung Waldhäuser-Ost zur Diskussion.

2. Sachstand

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegen nun vor.

2.1. Bestandsanalyse und Handlungsbedarf

Die Bestandsanalyse und die verschiedenen Beteiligungsformate haben ein umfassendes Bild zu Potenzialen und Bedarfen in Waldhäuser-Ost ergeben. Zu Potenzialen, die es im weiteren Prozess zu stärken gilt, gehören die Lage des Stadtteils mit der Nähe zur Natur und Naherholungsbereichen, der grüne Charakter des Gebietes mit einem engmaschigen Fußwegenetz innerhalb des Berliner Rings, die gute Verkehrsanbindung auch durch den ÖPNV, die vielfältige soziale Infrastruktur und der hohe Freizeitwert sowie eine Bevölkerung mit vielfältigen kulturellen Hintergründen.

Rund 50 Jahre nach seiner Entstehung ist der Stadtteil allerdings auch in die Jahre gekommen. Dies betrifft zum Teil den baulichen Zustand von Wohngebäuden, Infrastruktureinrichtungen und im öffentlichen Raum. Aber auch die Bevölkerung ist mit dem Stadtteil gealtert, sodass ein Generationenwechsel ansteht, Wohnangebote für das Leben im Alter fehlen und soziale Angebote aktuellen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden müssen. Neben – barrierefreien – Wohnformen für ältere Menschen auch mit Unterstützungsbedarf fehlen bezahlbare Wohnungen für Familien. Das Einkaufszentrum ist wenig attraktiv und kann die Funktion als lebendige Stadtteilmitte nicht mehr erfüllen. Im öffentlichen Raum fehlen Qualitäten, die die Begegnung und das Zusammenleben fördern, sowie ergänzende Angebote für bestimmte Zielgruppen. Häufig sind Wege nicht barrierefrei. Die städtebauliche Philosophie der Entstehungszeit – autogerechte Stadt und Funktio-

rentrennung – führt u.a. dazu, dass überdimensionierte Straßenräume Barrieren zwischen den Quartieren darstellen und für Fußgänger schwer zu queren sind. Fehlende Nutzungsmischung und Funktionentrennung erzeugen in Teilen den Charakter einer Schlafstadt mit wenig Lebendigkeit und Stadtteilleben im öffentlichen Raum.

75% der Befragten Bewohnerinnen und Bewohner stimmten im Rahmen der schriftlichen Befragung zu, dass in Waldhäuser-Ost unbedingt etwas passieren muss. Den größten Handlungsbedarf sehen die Befragten beim Einkaufszentrum – im Hinblick auf eine attraktivere Gestaltung und Ergänzung des Angebots. Auch Angebote für Jugendliche oder im Bereich Pflege spielen bei der Stadtteilentwicklung für die Befragten eine Rolle. Rund ein Viertel der Befragten hat Bedarf an anderem Wohnraum in Waldhäuser-Ost.

2.2. Ziele und Handlungsschwerpunkte

Aufgrund dieser Analyse sowie gesamtstädtischer Strategien und Konzepte wurden Ziele für die Stadtteilentwicklung formuliert. Dabei spielen Querschnittsthemen wie Integration, Inklusion und Geschlechtergerechtigkeit eine übergreifende Rolle.

Dabei gibt es zu den meisten Zielen breite Zustimmung und Einigkeit. Beim Themenfeld Wohnen gibt es kontroverse Meinungen, was die Schaffung von zusätzlichen Neubauten an einzelnen Standorten angeht.

Die Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind der Vorlage 219/2018 bzw. der angefügten Kurzfassung (Anlage 1) zu entnehmen und den folgenden vier Handlungsfeldern zugeordnet:

- Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt
- Sport, Bildung und Freizeit
- Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung
- Wegeverbindungen, Mobilität, Verkehr und Sicherheit

2.3. Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

Das Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept Stand 26.07.2018 (Anlage 2) beschreibt die Vorschläge für investive, bauliche Maßnahmen im Rahmen der Stadtteilentwicklung. Dabei werden Maßnahmen der ersten Priorität (zeitnah realisierbar, Bestandteil 1. Kosten- und Finanzierungsübersicht), der zweiten Priorität (mittel- und längerfristige Maßnahmen) sowie Maßnahmen ohne Städtebauförderung zugeordnet. Die Maßnahmen der ersten Priorität sind Grundlage für die Antragstellung und sollen im Förderzeitraum von 8 bis 10 Jahren realisiert werden. Zwischen den Maßnahmen der Priorität 1 und 2 besteht eine hohe Durchlässigkeit bei der Umsetzung, d.h. dass Maßnahmen der Priorität 2 auch vorgezogen und zeitgleich realisiert werden können.

Die Beschreibung der Maßnahmenbereiche ist der angefügten Kurzfassung (Anlage 1) zu entnehmen. Im Rahmen der Vorlage 219/2018 wurden die Maßnahmen bereits vorgestellt und im Gremium diskutiert. Folgende Änderungen sind seit der Sitzung des PA im Juli 2018 in das Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept eingeflossen:

- 2.1: Schaffung einer Buswendemöglichkeit im Bereich Berliner Ring (Tankstelle) sowie die Umgestaltung der Bushaltestellen im Bereich der Geschwister-Scholl-Schule (Priorität 1)
- 4.2: Neuordnung des Schulparkplatzes Geschwister-Scholl-Schule unter Berücksichtigung ergänzender Bebauung (jetzt Priorität 1)

2.4. Mitwirkung der Beteiligten

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden nach § 139 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden von keiner Behörde oder sonstigem Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die geplante Stadterneuerungsmaßnahme vorgebracht. Die Anregungen wurden in der Vorlage 219/2018 genannt und sind dem Anhang der Langfassung zu ISEK und VU zu entnehmen.

Außerdem wurden nach § 137 BauGB die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene frühzeitig beteiligt und zur Mitwirkung angeregt. Mittels schriftlicher Befragungen (Eigentümer, Betriebe, Wohnungsunternehmen mit größeren Beständen, Bewohnerinnen und Bewohner) wurden die Beteiligten über den Prozess informiert und konnten ihre Anregungen und Einschätzungen zur Stadtteilentwicklung abgeben. Die Ergebnisberichte sind auf der Internetseite der Universitätsstadt Tübingen (www.tuebingen.de/who) zu finden. Bei mehreren Veranstaltungen hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, ihre Anregungen und Kritik einzubringen und zu diskutieren. Auch die unterschiedlichen Beteiligungsveranstaltungen sind jeweils ausführlich dokumentiert.

2.5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 4) berücksichtigt die Maßnahmen der Priorität 1, die auch Grundlage für die Antragstellung sind. Die Übersicht beinhaltet die aus heutiger Sicht angenommenen Brutto-Kostenansätze sowie die geschätzten zuwendungsfähigen Kosten im Rahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt. Die Förderung beträgt 60 % der zuwendungsfähigen Kosten, der städtische Eigenanteil liegt entsprechend bei 40 %.

Es ergibt sich ein Finanzbedarf von 16,7 Millionen Euro. Der Förderrahmen liegt bei rund 12,7 Millionen Euro.

2.6. Gebietsabgrenzung

Für die Umsetzung der Stadtteilerneuerung soll ein Soziale Stadt-Gebiet festgelegt werden, d.h. dass in diesem abgegrenzten Bereich investive Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln entsprechend der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ in der Fassung vom 23.9.2013 unterstützt werden können. Außerdem können für nicht-investive Projekte in diesem Bereich, die die Ziele des ISEK verfolgen, Fördermittel aus ergänzenden Programmen beantragt werden (u.a. aus dem Programm Nicht-investive Städtebauförderung).

Wichtige Ziele sind die Stärkung und Schaffung von generationen- und zielgruppenübergreifenden Treffpunkten und Angeboten. Dazu gehören auch verbesserte Kommunikations- und Informationswege und die Integration von Bevölkerungsgruppen, die bislang wenig am Stadtteilleben teilgenommen haben. Außerdem geht es um bessere Verbindungen zwischen den unterschiedlichen Quartieren und Nachbarschaften sowie in die Naherholungs- und Freizeitbereiche. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet kommt dem Ausbau und der Weiterentwicklung von Angeboten für ältere Menschen auch bei Pflegebedarf eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Deckung des Bedarfs von 45-60 Pflegeplätzen stellt eine große Herausforderung dar. Für Familien, Jugendliche und Kinder geht es um die Weiterentwicklung und Anpassung bestehender Angebote und deren Mitgestaltung. Dabei soll ein Schwerpunkt bei der Zielgruppe der Jugendlichen liegen sowie bei der Gestaltung von guten Übergängen (Kindergarten – Schule, Schule – Beruf) und einem

guten Miteinander mit den Familien. Im Bereich Bildung ist die Weiterentwicklung und Stärkung der Schulen ein wichtiges Handlungsfeld.

Da diese Ziele den gesamten Stadtteil betreffen, sind in das vorgeschlagene Soziale Stadt-Gebiet auch Quartiere einbezogen, in denen keine umfangreichen baulichen Maßnahmen geplant sind.

Im Rahmen der Beteiligung zu den vorbereitenden Untersuchungen hat sich außerdem gezeigt, dass eine gute fußläufige Verbindung und Erreichbarkeit für Radfahrende zwischen dem Wissenschafts- und Technologiepark und Waldhäuser-Ost sowie in Richtung Wanne wichtig sind. Deshalb scheint es sinnvoll, die Kreuzung Nordring/Waldhäuser-Str. in ein künftiges Stadterneuerungsgebiet aufzunehmen.

2.7. Durchführung und weitere Schritte

Die Beteiligung wird in der Phase der Umsetzung fortgeführt. Dafür wird ein Vorschlag für ein Beteiligungskonzept von der Verwaltung erarbeitet. In Soziale Stadt-Gebieten wird der Prozess in der Regel durch ein Quartiersmanagement intensiv begleitet. Das Quartiersmanagement ist Bindeglied zwischen der Stadtverwaltung und den Bewohnerinnen und Bewohnern, es begleitet alle Maßnahmen im Rahmen der Sanierung, es ist zuständig für die Umsetzung der Sanierungsziele, für Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, es ist Anlaufstelle für Fragen und Anregungen und es kümmert sich um die weitere Beteiligung sowie ergänzende Fördermittel und stärkt Engagierte im Stadtteil.

Für Waldhäuser-Ost ist es wichtig, die Aufgaben für ein solches Quartiersmanagement in Abgrenzung und Ergänzung zu den Aufgaben der Stadtteilsozialarbeit klar abzustecken, dabei Synergien zu nutzen und als Team im Stadtteil aufzutreten und zu handeln. Außerdem sollen die Ideen aus der Bevölkerung für eine kurzfristige Belebung des Platzes am Einkaufszentrum aufgegriffen werden.

Für viele vorgeschlagene bauliche Maßnahmen sind noch intensivere Untersuchungen sowie ein städtebauliches Gesamtkonzept notwendig. Deshalb sollen in der ersten Phase der Sanierung vertiefende Prüfungen der Potenzialflächen und deren Bewertung sowie die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes mit den Schwerpunkten Freiraum (Plätze, Grün- und Spielflächen), Mobilität und bauliche Entwicklung erfolgen. Auf dieser Grundlage können dann weitere Entscheidungen und Priorisierungen für Maßnahmen aus der zweiten Priorität erfolgen. Außerdem soll damit ein städtebaulicher Rahmenplan für die Stadtteilentwicklung von Waldhäuser-Ost über den Zeitraum der Städtebauförderung hinaus vorliegen (Zielhorizont 15 bis 20 Jahre).

3. Vorschlag der Verwaltung

3.1. Antragstellung im Programm Soziale Stadt

Das Programm Soziale Stadt hat durch seinen integrativen Ansatz die Besonderheit, dass bauliche und soziale Themen eng verknüpft behandelt und umgesetzt werden sollen. Aufgrund der Situation in Waldhäuser-Ost – einerseits durch die soziale Struktur und andererseits durch die notwendigen baulichen Maßnahmen – ist die Stadtteilentwicklung im Programm „Soziale Stadt“ sehr passend. Dazu gab es auch schon entsprechende Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium Tübingen.

Um im Jahr 2019 im Programm „Soziale Stadt“ mit dem Gebiet Waldhäuser-Ost aufgenommen werden zu können, empfiehlt die Verwaltung, bis 31.10.2018 einen entsprechenden Antrag beim Regierungspräsidium zu stellen. Dieser wird derzeit auf Grundlage der Er-

gebnisse des ISEK und der VU vorbereitet.

3.2. Festlegung Soziale Stadt-Gebiet

Mit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und dem Vorliegen eines Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeptes könnte auch jetzt schon ein Sanierungsgebiet festgelegt werden. Für die Wahl des Verfahrens – vereinfacht oder umfassend – liegen derzeit aber noch keine ausreichenden Erkenntnisse vor insbesondere was mögliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen angeht. Dafür sind zunächst ein städtebauliches Gesamtkonzept und eine Entscheidung für das Vorgehen beim Einkaufszentrum notwendig.

Das Baugesetzbuch eröffnet im Besonderen Städtebaurecht aber die Möglichkeit, ein Programmgebiet der „Sozialen Stadt“ nach 171e BauGB festzulegen – ohne den Erlass einer Sanierungssatzung -, um eine einheitliche und zügige Durchführung der Erneuerungsmaßnahme sicherzustellen. Dies ist für einen Förderantrag im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt ausreichend.

Bei einer Gebietsfestlegung nach § 171 e BauGB entfallen die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts (insbes. Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Kaufpreisprüfung) sowie die besonderen steuerlichen Möglichkeiten der §§ 7 h und 10f EStG. Die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts (z.B. Bauleitplanung, Erlass Vorkaufssatzung) können angewendet werden. (vgl. Kapitel 6.4 Ergebnisbericht „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen für Waldhäuser-Ost“, 2018)

Für eine zügige Durchführung der Erneuerung in Waldhäuser-Ost wird deshalb die Festlegung nach § 171 e BauGB empfohlen. Falls die Umsetzung einzelner Maßnahmen die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) erforderlich macht bzw. auch erhöhte steuerliche Abschreibungen ermöglicht werden sollen, kann zu einem späteren Zeitpunkt für einen noch zu definierenden Bereich ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Für die Verfahrenswahl ist unter den neuen Rahmenbedingungen dann eine vertiefte gutachterliche Stellungnahme zu den Bodenwertsteigerungen notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt, als Soziale Stadt-Gebiet den gesamten Bereich der vorbereitenden Untersuchungen ergänzt durch den Bereich der Kreuzung Nordring/Waldhäuser Str. wie im Plan vom 07.09.2018 dargestellt festzulegen (Anlage 3).

4. Lösungsvarianten

4.1. Antragstellung im Programm Soziale Stadt

Es erfolgt keine Antragstellung im Programm Soziale Stadt. Damit entfällt die Chance auf Fördermittel aus der Städtebauförderung sowie aus ergänzenden Förderprogrammen. Die Stadtteilentwicklung für Waldhäuser-Ost könnte aufgrund ausbleibender Städtebaufördermittel nur sehr eingeschränkt weiterverfolgt werden. Eine Festlegung eines Gebietes würde entsprechend entfallen.

4.2. Gebietsfestlegung

Mit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und dem Vorliegen eines Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeptes könnte auch jetzt schon ein Sanierungsgebiet festgelegt werden. Die Sanierungsziele und Einzelmaßnahmen mit Priorität 1 sprechen zum jetzigen

Stand bei einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für das vereinfachte Verfahren. Aufgrund der dargelegten Situation ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch keine eindeutige Empfehlung zur Verfahrenswahl möglich ohne ein vertieftes städtebauliches Gesamtkonzept und ohne eine Entscheidung für das Vorgehen beim Einkaufszentrum samt Umfeld.

Bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens heute könnte nach vertieften Kenntnissen zu einzelnen Maßnahmen zukünftig ein Verfahrenswechsel in das umfassende Verfahren erforderlich werden. Da ein solcher Wechsel aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet ist, raten Experten daher dringend, dies zu vermeiden. Sobald eindeutig sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, besteht bei der Wahl des Verfahrens kein Ermessensspielraum.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellten Bruttokosten sind in den Haushaltsentwurf für die anstehenden Beratungen eingebracht. Die Kostenansätze für die Maßnahmen der Priorität 1 liegen bei 16,7 Millionen Euro. Der Gesamtförderrahmen liegt bei rund 12,7 Mio Euro.

Der Gesamtförderrahmen enthält ausschließlich förderfähige Kosten. Mit Umsetzung der öffentlichen Sanierungsmaßnahmen fallen jedoch regelmäßig auch Kosten an, die nicht förderfähig sind. Dazu zählen im Wesentlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen jenseits der Förderobergrenze von 150 €/m². Für diese Kosten muss die Stadt unabhängig vom Förderrahmen selbst aufkommen. Des Weiteren werden beim Neubau von Kindertageseinrichtungen Fachförderungen beantragt, so dass keine Städtebauförderung eingesetzt werden kann. Hierdurch entsteht die hohe Differenz zwischen den Bruttokosten und zuwendungsfähigen Kosten bei öffentlichen Baumaßnahmen.

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

Innerhalb des Gesamtförderrahmens von rund 12,7 Mio Euro entfallen

- auf Bundes- und Landesfinanzhilfen	7,6 Mio Euro
- auf Eigenmittel der Universitätsstadt Tübingen	5,1 Mio Euro

Die Höhe des Eigenanteils der Stadt liegt somit bei 5,1 Mio Euro zzgl. der nicht förderfähigen Kosten mit rund 4 Mio Euro. Um für die vorgesehenen Maßnahmen auch unabhängig von der Landesförderung ausreichend Mittel für eine Realisierung zur Verfügung zu haben, werden in den folgenden Haushaltsjahren insgesamt rund 16,7 Mio Euro Bruttokosten in den städtischen Haushalt eingestellt. Die konkrete Kostenverteilung ist im Haushaltsentwurf 2019 dargestellt. Die im Aufnahmejahr erforderlichen Mittel liegen bei rund 1,5 Mio Euro. Davon sind rund 1 Million Euro zuwendungsfähige Kosten. Der dadurch entstehende Eigenmittelanteil für die Stadt liegt hier bei rund 430.000 Euro.