

Berichtsvorlage

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

Betreff: Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadtrand";
Sachstandsbericht
Bezug: 123/2007, 27/2008, 27a/2008, 255/2010, 256/2011, 419/2013, 54/2015,
345/2015, 321/2017, 305/2018
Anlagen: 2 Anlage 1: Geltungsbereich
Anlage 2: Maßnahmenplan

Zusammenfassung:

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Östlicher Altstadtrand“ werden mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände sowohl in nutzungsstruktureller als auch in baugestalterischer Hinsicht beseitigt. Die Förderung kommt dabei sowohl privaten Bauherrinnen und Bauherren bei der umfassenden Sanierung ihrer Gewerbeeinheiten und energetischen Ertüchtigung ihrer Gebäudesubstanz zu Gute als auch öffentlichen Maßnahmen mit dem Ziel, infrastrukturelle Missstände zu beheben und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erzielen. Die in den letzten 10 Jahren umgesetzten Maßnahmen haben zu einer umfassenden Aufwertung und Stärkung dieses Bereiches der Altstadt beigetragen.

Ziel:

Es wird über die Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme berichtet. Die Maßnahmen sollen bis Ende 2019/Anfang 2020 umgesetzt und das Sanierungsgebiet bis Mitte 2020 abgerechnet werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ wurde 2008 förmlich festgelegt. Der Bewilligungszeitraum endet derzeit am 31.12.2019. Es erfolgt ein Bericht über die noch laufenden und bereits durchgeführten Maßnahmen im Bewilligungszeitraum.

2. Sachstand

Mit der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ verfolgt die Universitätsstadt Tübingen seit 2008 insbesondere das Ziel, der Grundfunktionen Versorgung, Wohnen und Gewerbe zu verbessern sowie die öffentlichen Räume aufzuwerten. Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2019. Das Gebiet wurde im Verlauf der Sanierungsmaßnahme von 5,04 ha auf 6,46 ha vergrößert, der bewilligte Förderrahmen von 2,0 Mio. Euro auf 13,9 Mio. Euro aufgestockt.

2.1. Öffentliche Maßnahmen

Als Schwerpunkte der Maßnahme gelten die Umgestaltung der Mühlstraße und die Aufwertung des Bereiches um den Schulberg mit der Etablierung attraktiver Einzelhandelsflächen, Modernisierung und Sanierung des Gebäudes des Technischen Rathauses, einhergehend mit einer Vielzahl privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Mit der Gestaltung zahlreicher Straßenräume konnte eine nachhaltige Aufwertung des Wohn- und Geschäftsumfeldes erzielt werden.

Öffentliche Maßnahmen zur Gestaltung von Straßen und Plätzen im Bereich der Mühlstraße, zur Wiederherstellung der Germanenstaffel, des Schulbergs, der Neuen Straße, Pflughofstraße, Hafengasse, Brunnenstraße und des Technisches Rathauses mit Ammerpark sind abgeschlossen. Die Maßnahmen zur Umgestaltung der Metzgergasse mit der Errichtung eines Spielplatzes werden derzeit noch durchgeführt.

Für die öffentlichen Maßnahmen wurden rund 5,6 Mio. Euro Finanzhilfen aufgewendet sowie 3,7 Mio. Euro städtische Komplementärmittel (40 %). Weitere städtische Eigenmittel in Höhe von ca. 18,8 Mio. Euro wurden für nicht förderfähige Kosten aufgewendet. Der städtische Eigenanteil beläuft sich für die öffentlichen Maßnahmen somit insgesamt auf ca. 22,5 Mio. Euro.

2.2. Private Maßnahmen

Neben den öffentlichen Maßnahmen wurden 19 private Baumaßnahmen sowie 2 private Ordnungsmaßnahmen verteilt auf alle Straßenabschnitte durchgeführt bzw. sind noch in der Durchführung, die eine Modernisierung der Bestandsgebäude mit unterschiedlicher Intensität ausgelöst haben. Die Modernisierung des Bestandsgebäudes Pflughofstraße 4/1 und dessen Erweiterung durch einen Anbau im Erdgeschoss wird noch durchgeführt, so dass im Bereich des Schulbergs die Sanierungsziele erfüllt sind. Die durchgeführten Maßnahmen haben zu einer verbesserten und zeitgemäßen Ausstattung insbesondere der gewerblich genutzten Einheiten sowie der Wohnungen und damit zu einer Verbesserung der

Grundfunktionen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung beigetragen. Gleichzeitig tragen die Maßnahmen aber auch zu einer attraktiven Gestaltung des historischen Straßenbildes und somit entscheidend zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt bei.

Für die Durchführung von privaten Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher Finanzhilfen von insg. 663.510 Euro verwendet, entspricht einem Förderrahmen von 1.105.851 Euro.

Die derzeit noch laufende Maßnahme zur Herstellung der öffentlichen Toilettenanlage mit einer „Toilette für alle“ in der Clinicumsgasse dient zur Verbesserung der Infrastruktur, die dem gesamten Bereich der Altstadt zu Gute kommen wird. Die Anlage kann mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden, auch wenn die Anlage nicht im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes liegt, da öffentliche Toilettenanlagen Gemeinbedarfsanlagen im Sinne von § 148 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind und dem gesamten Quartier dienen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Alle Maßnahmen werden im verbleibenden Bewilligungszeitraum fertiggestellt, so dass die Stadterneuerungsmaßnahme Anfang/Mitte 2020 abgerechnet werden kann. Aufgrund der obengenannten zeitlichen Verschiebungen der Fertigstellungen der Maßnahmen wird die Verwaltung im Oktober 2019 beim Regierungspräsidium einen weiteren Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes um 6 Monate für die Abrechnung des Gebietes beantragen. Die Sanierungssatzung soll über diesen Zeitraum hinaus noch bestehen bleiben um hilfreiche Abschreibungsmöglichkeiten für die Umsetzung privater Maßnahmen weiterhin anbieten zu können.

4. Lösungsvarianten

Die Stadterneuerungsmaßnahme wird zum 31.12.2019 abgerechnet und die Satzung aufgehoben. Hierdurch kann ein Teil der Maßnahmen nicht vollumfänglich gefördert werden, steuerliche Abschreibungen einzelner privater Maßnahmen sind nicht mehr möglich.

5. Finanzielle Auswirkungen

Innerhalb des Gesamtförderrahmens von 13,9 Mio Euro entfallen

- auf Bundes- und Landesfinanzhilfen (60 %) 8,4 Mio Euro
- Komplementäranteil auf die Universitätsstadt Tübingen (40 %) 5,5 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 (seit Februar 2019 sind die Fördersätze erhöht worden auf 250 €/m²) sowie die nicht förderfähigen Kostenanteile der Baumaßnahme Technisches Rathaus. Für diese Kosten muss die Stadt unabhängig vom Förderrahmen selbst aufkommen.

Bisher wurden von den 8,4 Mio. Euro bewilligter Finanzhilfen 6,62 Mio. Euro für zuwendungsfähige öffentliche und private Maßnahmen (einschließlich Planungskosten und Honorare) abgerufen. Die restlichen bewilligten Finanzhilfen werden im Rahmen der Restmaßnahmen bis zum Abschluss abgerufen.

Wegen der oben beschriebenen nicht förderfähigen Kosten liegt der im städtischen Vermögenshaushalt eingestellte Komplementäranteil deutlich über den für den Gesamtförderrahmen erforderlichen 5,5 Mio €. Um für die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend Mittel für eine Realisierung zur Verfügung zu haben, sind bis Ende 2019/Anfang 2020 insgesamt rund 12,8 Mio. Euro Bruttokosten im städtischen Sonderhaushalt zzgl. der Finanzmittel im VMH für das Technische Rathaus eingestellt und über die bisher bewilligten Finanzhilfen des Landes und Bundes gefördert. Es wird für das Sanierungsgebiet kein weiterer Aufstockungsantrag für weitere Finanzhilfen gestellt.