

## Berichtsvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Sanierungsabrechnung Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand"</b>
Bezug:	123/2007, 27/2008, 255/2010, 256/2011, 419/2013, 54/2015, 345/2015, 321/2017, 305/2018, 290/2019, 205/2020
Anlagen:	Anlage 1: Geltungsbereich Satzungsgebiet Anlage 2: Sanierungsabrechnung Ergebnis Östlicher Altstadttrand Anlage 3: Sanierungsdokumentation Östlicher Altstadttrand

---

## Zusammenfassung:

Der Bewilligungszeitraum für die Städtebaufördermaßnahme im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadttrand“ ist zum 31.08.2020 abgelaufen (Anlage 1). Die Sanierungsabrechnung wird entsprechend Anlage 2 zur Kenntnis genommen. Die Sanierungssatzung soll bis zum Abschluss weiterer privater Gebäudesanierungen bestehen bleiben. Eine Aufhebung der Satzung ist zu einem späteren Zeitpunkt zu beschließen.

## Finanzielle Auswirkungen

Für die abschließende Betreuung des Sanierungsgebietes ist die STEG (Stadtentwicklungs GmbH) von der Verwaltung mit einem Beratervertrag beauftragt. Für kleinere Maßnahmen wie Hinweisschilder etc. sind im Haushaltplan 2021 unter dem PSP Element 7.511009.9400.01 „Sanierungsgebiet Östlicher Altstadttrand“ 15.000 Euro im Investitionsprogramm veranschlagt. Im Ergebnishaushalt sind unter dem Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Stadtplanung“ 40.000 Euro etatisiert. Weitere 25.000 Euro sollen für die weitere externe Betreuung in 2022 mit dem Haushaltsplan 2022 eingeplant werden.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Stadt Tübingen wurde mit Bewilligungsbescheid vom 10.07.2007 mit dem Gebiet „Östlicher Altstadtrand“ ins Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW) aufgenommen.

Der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit einer Größe von ca. 5,04 ha erfolgte am 03.03.2008 durch den Gemeinderat und wurde am 08.03.2008 öffentlich bekannt gemacht. Eine erste Erweiterung über 0,02 ha erfolgte mit Beschluss vom 25.07.2011 und öffentlicher Bekanntmachung am 30.07.2011. Eine letzte Erweiterung wurde am 27.04.2015 beschlossen und mit Veröffentlichung am 09.05.2015 rechtskräftig. Die Größe des Sanierungsgebietes beträgt zum Ende der Sanierung ca. 6,53 ha.

Mit Bescheid vom 10. Juli 2007 wurde zunächst ein Förderrahmen in Höhe von 2.000.000 € bewilligt. Im Verlauf der Maßnahme wurde der Förderrahmen in Folge verschiedener Aufstockungsanträge der Stadt und der STEG auf insgesamt 13.999.999,- € erhöht und das Gebiet mehrfach, wie beschrieben, erweitert. Das bewilligte Gesamtfördervolumen von Bund und Land in Höhe von ca. 8,4 Mio. Euro wurde nahezu vollständig für private und öffentliche Maßnahmen eingesetzt.

<b>Bewilligter Förderrahmen SUW:</b>	<b>13.999.999 €</b>
• Anteil Finanzhilfe Bund:	4.666.667 €
• Anteil Finanzhilfen Land:	3.733.333 €
• Eigenanteil Stadt Tübingen:	5.599.999 €
• Investitionsvolumen insgesamt	42.000.000 €

Der Bewilligungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme endete am 31.08.2020 nachdem der Bewilligungszeitraum mehrmals verlängert werden konnte.

### 2. Sachstand

Die mit dem Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ verfolgten Ziele wurden im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) der STEG Stadtentwicklung GmbH von 2008 beschrieben. Sie leiteten sich aus den vorgefundenen städtebaulichen Mängeln und Missständen im Gebiet ab. Im Rahmen der VU wurde auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer als wesentlicher Bestandteil der Umsetzung privater Maßnahmen abgefragt. Als Hauptzielsetzungen wurde festgeschrieben (Auszug aus dem VU-Bericht):

- **Stärkung der Individualität und Attraktivität**  
Mit der Stadtumbaumaßnahme „Östlicher Altstadtrand“ sollten vor allem zentrale Lagen der Altstadt für ihre Grundfunktion Versorgung, Wohnen und Gewerbe aufgewertet werden. Die Individualität und Attraktivität der Tübinger Innenstadt somit nachhaltig gestärkt werden.
- **Mühlstraße/Verbesserte Gestaltungsqualität**  
Die Mühlstraße sollte lebenswerter Teil der Altstadt werden. Hierzu sollte die Aufenthaltsqualität durch Reduzierung des motorisierten Verkehrs und Straßen- und Freiraumgestaltungsmaßnahmen deutlich erhöht werden. Gestaltungsmaßnahmen sollten vor allem Fußgängern und Radfahrern zu Gute kommen
- **Mühlstraße/Gartenstraße**

Die vorhandenen Gebäude an der Ecke Mühlstraße/Gartenstraße sowie der Treppenaufgang zum Österberg sollten zu Gunsten hier neu zu errichtender Kopfbauten mit entsprechenden räumlichen und gestalterischen Qualitäten ersetzt werden. Zum Schulberg sollte ein direkter Zugang von der Mühlstraße in Form eines neu zu errichtenden Bauwerks entstehen.

- **Schulberg**

Die Gestaltung der Freiflächen am Schulberg und die Möglichkeit der freien Zugänglichkeit zu diesem wichtigen Naherholungsbereich sollten insbesondere für Altstadtbewohner geschaffen werden. Gleichzeitig wurde eine Wegeverbindung in nördlicher Richtung zum „Pfleghofquartier“ angestrebt. Die Zugänglichkeit dieses zwischen Pfleghofstraße und Mühlstraße gelegenen Freiraums war wichtiger Bestandteil des zukünftigen Freiflächenangebotes im Untersuchungsgebiet.

- **Pfleghofquartier**

Die Entwicklung des nördlichen Pfleghofquartiers beinhaltet eine deutliche Erweiterung von Einzelhandelsflächen, wodurch eine wünschenswerte Aufwertung des Quartiers wie auch des Umfeldes erwartet wurde. Vorgeschlagen wurde in diesem Bereich auch eine direkte Zugänglichkeit zur Mühlstraße.

- **Lustnauer Tor**

Um die tatsächlich vorhandenen stadt- und platzräumlichen Qualitäten im Bereich Lustnauer Tor wieder erlebbarer zu machen wurde hier der Rückbau des damals nur als Verkehrsbauwerk wahrnehmbaren Kreuzungsbereiches vorgeschlagen. Es war angedacht die Verkehrsflächen für Fußgänger deutlich zu vergrößern und zu gestalten.

- **Neue Straße**

Die Neue Straße sollte zwischen Holzmarkt und Nonnengasse als Fußgängerzone um- bzw. ausgebaut werden. Die Gestaltqualität sollte dem Anspruch eines Erschließungsbereiches einer so genannten 1A Lage gerecht werden können. Dazu wurde die Herausnahme des PKW-Verkehrs im Bereich Neue Straße/Hafengasse angestrebt.

- **Stadtbücherei/Markt am Nonnenhaus**

Für den Bereich Stadtbücherei wurde im Kontext mit dem Ausbau der neuen Straße die Schaffung einer 1A Lage angestrebt. Geprüft werden sollte in diesem Zusammenhang, ob am Standort der Bibliothek der Neubau eines Gebäudes mit großflächigem Einzelhandelsangebot im EG und evtl. OG sowie ggf. der Bücherei in den darüber liegenden Geschossen als zusätzlicher Frequenzbringer, realisierbar erscheint.

Die Verbindung zwischen Altstadt (Bereich Nonnenmarkt) und Brunnenstraße sollte aufgewertet werden. Die Unterführung als Entree in die Altstadt sollte gestalterisch weiter verbessert werden. Vor allem der nördlich gelegene Vorbereich der Unterführung sollte als Platzraum umgestaltet und spürbar aufgewertet werden.

- **Museum**

Nördlich des Museums wurde eine Neubebauung mit Raumkante zur Wilhelmstraße mit möglichst publikumsintensiven Angeboten vorgeschlagen.

Die weitere Wegeverbindung zur Brunnenstraße sollte gestalterisch entsprechend ihrer Bedeutung als Verbindung zwischen Universitätsviertel (mittelfristig Tagungshotel in der Brunnenstraße) umgestaltet und aufgewertet werden.

## 2.1 Im Rahmen des SUW durchgeführte Sanierungsmaßnahmen und ihre förderfähigen Kosten (Stand: 17.05.2021:

- Vorbereitende Untersuchungen	rd.	33.550,00 €
- Weitere Vorbereitung	rd.	101.400,00 €
- drei Grunderwerbe	rd.	388.900,00 €
- Ordnungsmaßnahmen	rd.	6.319.545,00 €
o Umzugskosten	rd.	783.224,00 €
o 2 private Abbruchmaßnahmen	rd.	159.520,00 €
o 1 kommunale Abbruchmaßnahme	rd.	164.900,00 €
o 15 Erschließungen (zus. 25 Unterkonten)	rd.	5.211.901,00 €
- sonstige Kosten	rd.	176.180,00 €
- Vergütungen	rd.	473.124,00 €
- Baumaßnahmen		
o 16 Priv. Baumaßnahmen	rd.	1.053.330,00 €
o 2 Komm. Baumaßnahmen	rd.	4.525.300,00 €

Alles in allem konnten 16 private Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. 10,5 Mio. Euro und 18 öffentliche Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. 31,5 Mio. Euro begleitet und mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln unterstützt werden. Die förderfähigen Kosten betragen insgesamt rund 13,07 Mio € und das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 42 Mio. € wovon die Stadt 8,4 Mio. € als direkte Finanzhilfen von Bund und Land erhalten hat.

Ein Großteil der im VU-Bericht vorgesehenen Maßnahmen konnte umgesetzt werden, diese haben zu einer Stärkung und Aufwertung der Altstadt und der Steigerung ihrer Attraktivität am östlichen Altstadtrand beigetragen. Vorhandene Potentiale wie z.B. im Bereich des Schulbergs und der Mühlstraße wurden aufgegriffen und zu einem Standortvorteil an der Schnittstelle zwischen Südlichem Stadtzentrum und dem Talcampus der Universität herausgearbeitet. Die Städtebaufördermaßnahme hat insgesamt zur Sicherung der Funktion Tübingens als Oberzentrum beigetragen und der Einzelhandel in diesem Teilraum der Altstadt stabilisiert. Auch wenn nicht alle ursprünglich beschlossenen Sanierungsziele umgesetzt werden konnten, haben sich gute Voraussetzungen und Anknüpfungspunkte für weitere Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Altstadt ergeben. Ein ausführlicher Überblick über die realisierten Maßnahmen kann der für das Gebiet erstellten Sanierungsdokumentation entnommen werden (Anlage 3).

## 2.2 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag

Die Sanierung „Östlicher Altstadtrand“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurde in der Sanierungssatzung ausgeschlossen. Somit entfällt die Prüfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zum Abschluss der Sanierung.

## 2.3 Sanierungsabrechnung (Stand 17.05.2021)

Die Universitätsstadt Tübingen hat seit 2007 im Rahmen des Stadtumbau West (SUW) für die Maßnahme „Östlicher Altstadtrand“ insgesamt 76 Auszahlungsanträge und Zwischennachweise beim Regierungspräsidium eingereicht.

Die Einnahmen im SUW betragen insgesamt	13.071.320,61 €.
Die Ausgaben im SUW betragen insgesamt	13.071.320,36 €.

Die Abrechnung endet mit einem ausgeglichenen Saldo aus förderfähigen Ausgaben und Einnahmen. Die Differenz von 0,25 € ist auf Rundungen des Fördermittelgebers im Zuge des Auszahlungsverfahrens zurückzuführen.

Ein Förderrahmen von rd. 928.700,- € konnte am Ende nicht mit förderfähigen Ausgaben unteretzt und damit Finanzhilfen von rd. 557.200,- € nicht in Anspruch genommen werden (Anlage 2).

Die Verwaltung ist mit dem Regierungspräsidium bzw. Wirtschaftsministerium im Dialog, dass diese nicht in Anspruch genommenen Finanzmittel bei anderen laufenden Gebieten der Stadt Tübingen bei der Bewertung von Aufstockungsanträgen berücksichtigt werden. Eine direkte Verrechnung oder Zuschreibung im Rahmen eines Bescheides ist nicht möglich.

Der endgültige Finanzhilfeüberschuss kann sich durch weitere förderfähige Ausgaben bzw. dementsprechende Einnahmen, die bis zur endgültigen Fertigstellung und Abgabe der Abrechnung noch anfallen, leicht verändern.

#### 2.4 Satzung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtrand“

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Trotz der großen Sanierungserfolge auch bei privaten Modernisierungsvorhaben bestehen jedoch weiterhin noch einige städtebauliche Missstände. Die Sanierungssatzung soll daher noch beibehalten werden, um Eigentümern von sanierungsbedürftigen Gebäuden letztmalig die Möglichkeit zum Abschluss eines Modernisierungsvertrages zu geben. Dieser ermöglicht eine erhöhte steuerliche Abschreibung der aufgewendeten Sanierungskosten. Die Aufhebung der Satzung wird zu einem späteren Zeitpunkt vom Gemeinderat zu beschließen sein. Bis zur Aufhebung der Satzung bleiben die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge in den Grundbüchern der innerhalb der Gebietsabgrenzung liegenden Grundstücke bestehen, diese Auswirkungen sind jedoch im „vereinfachten Verfahren“ der Sanierungsmaßnahme relativ gering.

#### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt der Abrechnung zuzustimmen und die Satzung derzeit bestehen zu lassen.

#### 4. Lösungsvarianten

Die Satzung zur Aufhebung wird umgehend zur Rechtskraft gebracht. Es besteht keine Möglichkeit mehr Modernisierungsvereinbarungen neu abzuschließen, um weitere Sanierungsziele zu erreichen.

#### 5. Klimarelevanz

Die Erhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude leistet einen wesentlichen Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen und damit zu einer direkten und indirekten CO<sub>2</sub> Reduktion.

