

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Sanierungsgebiet Waldhäuser-Ost; Satzungsbeschluss
Bezug:	330/2017 (Einleitungsbeschluss VU), 302/2018 (Beschluss Soziale Stadt-Gebiet), 241/2021 (Aufstellungsbeschluss Rahmenplan), 244/2023 (Beschluss Rahmenplan)
Anlagen:	Anlage 1 Entwurf Satzung Anlage 2 Lageplan Sanierungsgebiet Anlage 3 Rahmenplan WHO Stand November 2024 Anlage 4 Maßnahmenplan WHO Anlage 5 Kosten- und Finanzierungsübersicht Anlage 6 Eigenfinanzierungserklärung Anlage 7 Grundzüge der Sozialplanung Anlage 8 Kurzfassung VU und ISEK Anlage 9 Anfangs-, und Endwertgutachten (nur digital)

Beschlussantrag:

1. Der Satzung (Anlage 1), den Sanierungszielen, dem Maßnahmenplan (Anlage 4) sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 5) und der Eigenfinanzierungserklärung (Anlage 6) wird zugestimmt.
2. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Waldhäuser-Ost“ wird gemäß § 142 BauGB und § 4 GemO beschlossen. Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan vom 17.10.2024 dargestellt (Anlage 2). Für die Durchführung ist vorläufig die Frist bis zum 31.12.2034 festgelegt.
3. Es wird die Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren beschlossen.
4. Den Regelungen über den Sozialplan nach § 180 BauGB sowie über die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen wird zugestimmt.

5. Der 1. Änderung des Rahmenplans WHO (Anlage 3) wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan Entwurf 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029 (ff.)	Gesamtkosten
7.511009.9000.01 Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	1.637.256	30.000	0	44.400	0	0	0	1.711.656
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit		0	0	0	0	2.169.920	1.414.580	3.584.500
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	811.150	0	2.286.250	3.097.400
6	Summe Einzahlungen	1.637.256	30.000	0	44.400	811.150	2.169.920	3.700.830	8.393.556
7	Auszahlung für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	0	-182.700	0	0	-5.400.000	-5.582.700
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.325.134	-65.000	0	-109.000	-242.000	-254.500	-14.007.500	-16.003.134
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	-4.131	0	0	0	0	0	0	-4.131
13	Summe Auszahlungen	-1.329.265	-65.000	0	-291.700	-242.000	-254.500	-19.407.500	-21.589.965
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	307.991	-35.000	0	-247.300	569.150	1.915.420	-15.706.670	-13.196.409
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-1.329.265	-65.000	0	-291.700	-242.000	-254.500	-19.407.500	-21.589.965

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan Entwurf 2025
DEZ02 THH_7 FB7	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Planen, Entwickeln, Liegenschaften Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.472.000
			<i>davon für diese Vorlage</i>	-296.000

Im Haushaltsentwurf 2025 mit Stand vom 14.11.2024 sind die geplanten investiven Ausgaben und Einnahmen entsprechend der Kosten und Finanzierungsübersicht (KuF) zum „Sanierungsgebiet Waldhäuser Ost“ Stand September 2024 abgebildet. Inzwischen wurde die KuF insbesondere auf Grundlage des Anfangs- und Endwertgutachten fortgeschrieben. Diese Änderungen werden dem

Gemeinderat in der Änderungsliste vorgelegt. Im Wesentlichen sind in den Jahren 2029 ff investiv höhere Einnahmen und Ausgaben im Bereich der Stadtteilmitte zu erwarten.

Die nichtinvestiven Maßnahmen wie Klimaanpassungskonzept, Machbarkeitsstudie für eine Brücke, Gutachten Bebauungsplan WHO Mitte, Honorare Sanierungsträger und Stadtteilassistenz, Stadtteilbudget und Sachmittel für Beteiligungen etc. sind im Entwurf des Ergebnishaushaltes (Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“) Höhe von 296.000 Euro im Jahr 2025 vorgesehen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Bereits im Jahr 2017 wurde die Verwaltung beauftragt, die Herausforderungen im Stadtteil Waldhäuser-Ost (WHO) zu ermitteln. Mit der Vorlage 330/2017 hat der Gemeinderat die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für ein Soziale Stadt-Gebiet beschlossen. Parallel dazu wurde auch ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das im Ergebnis die Ziele für die Stadtteilentwicklung beinhaltet. Auf Grundlage von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde im Jahr 2018 ein Neuordnungskonzept erarbeitet, welches Grundlage für die Ausweisung des „Sozialen Stadt-Gebiets“ WHO wurde (inzwischen Sozialer Zusammenhalt). Nach der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in den Jahren 2020 bis 2021 wurde die Verwaltung mit der Vorlage 241/2021 beauftragt, auf Grundlage des 1. Preises des Wettbewerbs einen städtebaulichen Rahmenplan für die Weiterentwicklung von Waldhäuser-Ost aufzustellen. Nach intensiver Beteiligung von Akteuren, Fachleuten der Verwaltung und Öffentlichkeit wurde mit der Vorlage 244/2023 der städtebauliche Rahmenplan WHO im November 2023 beschlossen. Die Universitätsstadt Tübingen hat für das Soziale Stadt-Gebiet bislang Städtebaufördermittel erhalten unter der Voraussetzung, dass ergänzend ein Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt wird. Auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplans kann nun die Festsetzung erfolgen. In diesem Zuge wird die Verwaltung auch einen Sanierungsträger beauftragen.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliche Missstände und bisher durchgeführte Maßnahmen

Mehr als 50 Jahre nach seiner Entstehung ist der Stadtteil in die Jahre gekommen. Dies betrifft zum Teil den baulichen Zustand von Wohngebäuden, Infrastruktureinrichtungen und den öffentlichen Raum. Aber auch die Bevölkerung ist mit dem Stadtteil gealtert, sodass ein Generationenwechsel ansteht, Wohnangebote für das Leben im Alter fehlen. Darüber hinaus müssen soziale Angebote den aktuellen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Neben –barrierefreien – Wohnformen für ältere Menschen oder auch für Menschen 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 (Kinder, Jugendliche, ältere Menschen). Die städtebauliche Philosophie der Entstehungszeit – autogerechte Stadt und Funktionentrennung – 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 mangelndem Stadtteilleben im öffentlichen Raum. (vgl. Kurzfassung VU und ISEK Anlage 8).

75% der befragten Bewohnerinnen und Bewohner stimmten im Rahmen der schriftlichen Befragung (VU 2018) zu, dass sich in Waldhäuser-Ost etwas verändern 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 zentrale Rolle. Rund ein Viertel der Befragten gab an, Bedarf an anderen Wohnformen in Waldhäuser-Ost zu haben.

Mit der Sanierung von Waldhäuser-Ost soll der Stadtteil fit für die Zukunft gemacht werden. Dabei spielen auch Aspekte aus den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung eine wichtige Rolle. Bereits im Rahmenplan sind diese Punkte eingeflossen. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung in den Teilbereichen werden sie weiterbearbeitet und umgesetzt.

Parallel zum Rahmenplanprozess konnten schon erste Maßnahmen im öffentlichen Raum (s.a. Anlage 4) umgesetzt werden, die zu einer erheblichen Aufwertung beitragen: Dazu gehören die Umgestaltung des Freibereichs am Jugendforum (JuFo), die Ertüchtigung der Wegeverbindung vom Rotdornweg zum Holderfeld, die Buswendemöglichkeit am Vogelbeerweg, die Sanierung und Umgestaltung des Spielplatzes Römergräber mit Aussichtspunkt, die Gestaltung einer öffentlichen Aktiv- und Bewegungsfläche am Holderfeld, die Verbesserung und barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen an der Geschwister-Scholl-Schule (GSS), die Sanierung der Erschließungs- und Parkierungssituation am Holderfeld im Zuge des Neubaus der Freilufthalle, die Öffnung und Aufwertung der sogenannten Pappelwiese, der Bau eines überdachten Sitzplatzes mit Jugendlichen. Ein Großteil dieser Maßnahmen wurde und wird über das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP) finanziell unterstützt. Die Stadt hat bereits Finanzhilfen (Stand: 09/2024) in Höhe von 1,9 Mio. € erhalten. Darüber hinaus erhielt die Stadt Fördergelder durch das LGVFG und das Sportstättenförderprogramm. Als erstes Projekt zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur wird derzeit das Bildungshaus Winkelwiese umgesetzt. Auch in dieses Projekt fließen Mittel aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP) und dem Programm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ).

2.2 Sanierungsziele

Mit der Stadtteilentwicklung sollen Antworten auf zahlreiche aktuelle Herausforderungen gefunden und WHO fit für die Zukunft gemacht werden. Zu den Zielen für diesen umfassenden Transformationsprozess gehören:

- langfristige Sicherung der Nahversorgung durch eine Neukonzeption der Stadtteilmitte, Anpassung an aktuelle Anforderungen, Ergänzung durch weitere Angebote
- Erneuerung und Ausbau der sozialen Infrastruktur (Neubau und Erweiterung Kinderhaus, Neubau und Erweiterung weitere Kita, Bau Mensa, Bau Wohn-Pflege-Haus)
- Umsetzung eines Pflegekonzeptes und Stärkung des Miteinanders im Quartier

- Schaffung altersgerechter Wohnangebote sowie bezahlbarer Wohnungen für Familien, Sanierung und ggf. Aufstockung des Wohnungsbestandes insbesondere der Wohnungsunternehmen; Ergänzung des Wohnangebotes im Studierendendorf
- Städtebauliche Anbindung des Studierendendorfes an die Stadtteilmitte durch Straßenrückbau, ergänzende Baukörper und Freiraumgestaltung.
- Aufwertung bestehender und Schaffung neuer öffentlicher Räume, darunter auch Spiel- und Bewegungsangebote, Rückbau überdimensionierter Straßen, Aufwertung des privaten Wohnumfelds
- Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen durch das Gebiet innerhalb des Berliner Rings und Schaffung bzw. Ausbau alternativer Mobilitätsangebote
- Verbesserung der Anbindungen an den Schönblick und den Wissenschafts- und Technologiepark
- Anpassung des Stadtteils an den Klimawandel insbesondere durch Berücksichtigung blaugrüner Infrastruktur, Baumneupflanzungen, energetische Sanierungen, hohe energetische Standards bei Neubauten und alternative Mobilitätsangebote

Die Ziele aus VU und ISEK wurden fortgeschrieben und werden fortlaufend konkretisiert. Auch im Laufe der Sanierungsmaßnahme werden die Ziele bei Bedarf angepasst

2.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits im Jahr 2018 die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Anregungen wurden in der Vorlage 219/2018 genannt und sind dem Anhang der Langfassung zu ISEK und VU zu entnehmen. Außerdem wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene frühzeitig beteiligt und zur Mitwirkung angeregt. Mittels schriftlicher Befragungen wurden die Beteiligten über den Prozess informiert. Im Rahmen der Befragung und bei mehreren öffentlichen Veranstaltungen konnte die Öffentlichkeit Anregungen einbringen.

Ab dem Jahr 2022 gab es für zahlreiche Akteure und die Öffentlichkeit in unterschiedlichen Beteiligungsformaten die Möglichkeit, an der Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs zu einem Rahmenplan mitzuwirken. Die Ergebnisse sind in Anlage 6 zur Vorlage 244/2023 dargestellt. 24 Träger öffentlicher Belange wurden zum Rahmenplanentwurf um eine Stellungnahme gebeten. 14 haben geantwortet, davon haben sechs keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Die sonstigen Rückmeldungen und den Umgang mit den eingegangenen Hinweisen sowie Anregungen sind in der Anlage 5 zur Vorlage 244/2023 zu finden. Es wurden aber von keiner Behörde oder sonstigem Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen den Rahmenplan vorgebracht.

2.4 1. Änderung Rahmenplan WHO

Im Zuge der weiteren Vertiefung am Ort der Generationen werden erste Änderungen des Rahmenplans vorgeschlagen (s. Anlage 3). Um noch mehr Bäume entlang der westlichen Grenze des Kinderhausfreibereiches erhalten zu können, wird das Wohn-Pflege-Haus mit dem vorgelagerten Erschließungsweg um ca. 6 m nach Westen verschoben. Um dann auf dem Grundstück des Wohn-Pflege-Hauses einen gut nutzbaren Innenhof zu erhalten, wird aus dem bisherigen L-Gebäude mit fünf bzw. vier Geschossen eine Zeile in Nord-Süd-

Richtung mit sechs Geschossen ab Straßenniveau Weißdornweg. Das Gebäude hat fast die gleiche BGF-Anzahl, ist aber durch die kompaktere Form wirtschaftlicher und in der Grundrissgestaltung mit reiner Ost-West-Orientierung ohne Winkel effizienter. Die Haupteinfahrt für das im Norden des Platzes der Generationen gelegene Gebäude mit Kita und Wohnen erfolgt über den östlich des Platzes gelegenen Weg, der auch von Radfahrenden als Hauptverbindung genutzt werden soll.

2.5 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (s. Anlage 2) konzentriert sich auf die Bereiche mit den größten städtebaulichen Missständen sowie einem Handlungsschwerpunkt der Stadt/öffentlichen Hand und Bereiche, wo Aussicht auf Mitwirkungsbereitschaft Dritter besteht (Zweckmäßigkeit). Dies sind der Ort der Generationen und die Stadtteilmitte.

Neben diesen Teilbereichen gehören diejenigen Flächen zum Sanierungsgebiet, die in den letzten Jahren oder noch laufend aufgewertet oder neugestaltet worden sind bzw. werden (s. Kapitel 2.1). Das Sanierungsgebiet ist damit sehr viel kleiner als das Soziale Stadt-Gebiet.

Sofern sich Entwicklungsmöglichkeiten z.B. Auffahrt am Nordring oder GSS- Parkplatz weiter konkretisieren kann das Sanierungsgebiet innerhalb der Laufzeit auch erweitert werden. Dabei sind verschiedene Aspekte zu prüfen u.a. Umsetzbarkeit im Rahmen der Frist (Zugänglichkeit), Finanzierung, ist die Maßnahme an sich rentierbar, also werden Ausgaben für Investitionen im öffentlichen Raum durch Einnahmen durch Grundstückserlöse gedeckt.

2.6 Maßnahmenplan mit Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und nächste Schritte

In der Anlage 4 sind alle im Stadtteil durchgeführten und geplanten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die im Sanierungsgebiet liegen, dargestellt. Die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen sind in der KuF in Anlage 5 aufgeführt. Geplante sonstige Maßnahmen wie die Umgestaltung der Auffahrt vom Nordring oder der Parkplatz GSS sind bisher weder in der KuF noch im städtischen Haushalt berücksichtigt.

Das gesamte Investitionsvolumen für öffentliche Maßnahmen und Zuschüsse an Dritte im Sanierungsgebiet beträgt rund 32,4 Mio. €. Mehr als die Hälfte dieser Ausgaben – rd. 17, 6 Mio € – entstehen für die Umstrukturierung der Stadtteilmitte und Herstellung öffentlicher Räume dort. Von den Gesamtausgaben entfallen rund 11,5 Mio € auf Ausgaben, die nicht mit der Städtebauförderung bezuschusst werden können, d.h. ca. 20,9 Mio. € sind förderfähige Kosten. Anzurechnende sanierungsbedingte Einnahmen durch Grundstückserlöse und Ausgleichsbeträge sind in Höhe von rund 15,3 Mio. € zu erwarten; davon sind 12,4 Mio € Einnahmen bei der Umstrukturierung der Stadtteilmitte. Diese sind bei der Abrechnung des Sanierungsgebietes auf die förderfähigen Kosten anzurechnen, so dass sich bei Abschluss des Sanierungsgebietes ein Saldo in Höhe von ca. 5,7 Mio € ergibt. Der Zuschuss von Bund und Land in Höhe von 60% beträgt dann ca. 3,4 Mio €.

Für ein Sanierungsgebiet sind die mittel- und langfristigen finanziellen Auswirkungen in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht darzustellen. Zahlreiche Projekte können zum heutigen Zeitpunkt nur grob abgeschätzt werden. Im Rahmen der vertiefenden Planung werden diese im Hinblick auf Ihre Wirtschaftlichkeit genauer betrachtet. Dabei wird geschaut, ob die Projekte zusätzlich gefördert werden können (z.B. weitergehende Förderung von Ingenieurbauwerken, höhere Förderung für neues Stadtgrün) und ob der Städtebau weiter op-

timiert werden kann. So kann die Verwaltung gemeinsam mit dem Gemeinderat Schritt für Schritt die Umsetzung der Projekte begleiten.

Im kommenden Jahr sind insbesondere folgende Schritte vorgesehen und in der KuF enthalten:

- Für den Westen innerhalb des Berliner Rings wird im nächsten Jahr ein Bebauungsplan erarbeitet, sodass dort das neue Gebäude für das Kinderhaus geplant und die Wohnungsunternehmen die Planungen für bauliche Ergänzungen und Bestandssanierungen voranbringen können.
- Vertiefte Planungen des Ortes der Generationen und des angrenzenden Wohn-Pflege-Hauses
- Fortführung und Unterstützung der laufenden Gespräche zur Stadtteilmitte
- Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Bus-, Fuß- und Radbrücke zwischen Wissenschafts- und Technologiepark und WHO
- Vertiefung städtebauliche Überlegungen zur Auffahrt vom Nordring nach WHO samt angrenzender Anbindungen (Brücke Nordring, Straßenkreuzung Schönblick etc.)

2.7 Sozialplan

Mit dem Sozialplan nach § 180 BauGB sollen nachteilige Auswirkungen auf im Plangebiet wohnende und arbeitende Menschen abgeschwächt bzw. vermieden werden. Die Stadt hilft damit den Betroffenen vor allem beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben. Mögliche Maßnahmen sind mit den Betroffenen zu erörtern, gemeinsame Strategien zur Milderung der Auswirkungen zu entwickeln.

Die Gebäude Weißdornweg 17-21 (30 WE) der Kreisbau sollen abgebrochen, die Gebäude Ulmenweg 14-18 (22 WE) der GWG umfassend saniert werden. Die Eigentümer werden Mittel aus dem Sozialplan erhalten. Zusammen mit der finanziellen Unterstützung der Wohnungsbaugesellschaften und den angebotenen Alternativwohnungen wird versucht, den Betroffenen entgegenzukommen.

Das Einkaufszentrum soll vollständig abgebrochen und neu errichtet werden. Im Rahmen des Sozialplans werden für die bestehenden Gewerbetreibenden Lösungen für eine Übergangsunterbringung, Betriebsverlagerung oder –aufgabe gesucht. Diese Lösungen können auch monetär unterstützt werden. Hierüber ist im Einzelfall zu entscheiden.

In Anlage 7 sind die Grundzüge der Sozialplanung für WHO definiert. Die der Stadt entstehenden Kosten sind im Rahmen der Städtebauförderung als Ordnungsmaßnahme zu 100% förderfähig. Der Sozialplan stellt eine Handlungsempfehlung dar, aus dem sich keine Rechtsansprüche ableiten lassen. Es sollen einvernehmliche Regelungen mit den Betroffenen gefunden werden, die helfen, einen Härteausgleich gemäß § 181 BauGB abzuwenden.

2.8 Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Generell gilt, dass der Eigentümer auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch hat. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Hierzu gehört u.a. die Freilegung von Grundstücken oder der Umzug von Bewohner_innen.

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend dem Sanierungsziel bis zu 100% erstattet. Der Abbruch denkmalgeschützter Bausubstanz wird nicht gefördert. Kosten für Ordnungsmaßnahmen sollten im ersten Schritt entstehenden Ausgleichsbeträgen gegengerechnet werden.

Grundsätzlich können Kosten privater Modernisierungsmaßnahmen auf Grundlage von § 177 und 164 a BauGB in Verbindung mit den derzeit gültigen Städtebauförderungsrichtlinien mit bis zu 35% der zuwendungsfähigen Kosten erstattet werden. Vom Kostenerstattungsbetrag trägt 60% der Fördermittelgeber und 40% die Stadt. Aufgrund der nur sehr wenigen privaten Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet soll der Kostenerstattungsbetrag im Einzelfall bestimmt und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

2.9 Wahl des Sanierungsverfahrens und dessen Instrumente

Die Gemeinde hat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (u.a. Erhebung von Ausgleichsbeträgen) oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch unter Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt darstellt. Bei der Entscheidung über die Verfahrenswahl hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152-156a BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dagegen ist die Stadt verpflichtet, die Vorschriften der §§ 152-156a BauGB anzuwenden, wenn diese für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

Für die Bemessung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen hat die Stadt bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Markus Laiblin - die Ermittlung von Anfangswerten, Endwerten

sowie der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung der Grundstücke in dem geplanten Sanierungsgebiet „Waldhäuser-Ost“ beauftragt (Anlage 9).

Das vorliegende Gutachten über die Anfangs- und Endwerte im Untersuchungsgebiet hat gezeigt, dass insbesondere die Schaffung von neuem Planungsrecht sowie z.T. die Verbesserungen des öffentlichen und baulichen Umfelds quantifizierbare Bodenwertsteigerungen im Bereich Neue Stadtteilmitte und Ort der Generationen erwarten lassen. Die Notwendigkeit einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen ist somit gegeben. Weiterhin können durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die nur im umfassenden Verfahren möglich ist, Sanierungsmaßnahmen (mit-)finanziert werden. Aus Sicht der Verwaltung, die auch vom Regierungspräsidium Tübingen unterstützt wird, sind die Regelungen und Vorschriften des § 152 bis 156a BauGB bei der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme erforderlich, das umfassende Verfahren ist daher anzuwenden.

Neben der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ergeben sich weitere Rechtsfolgen aus einer Sanierungssatzung im klassischen Verfahren. Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch. Dies dient als Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Darüber hinaus ist für genehmigungspflichtige Vorhaben auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Weitere Instrumente, die der Verwaltung zur Verfügung stehen, sind die Kaufpreisprüfung und die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Letzteres trifft nicht auf Erbbaurechte und Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (z.B. Eigentum EKZ) zu. Mit der Kaufpreisprüfung muss die Verwaltung bei einem überhöhten Kaufpreis die Genehmigung für Verkäufe im Sanierungsgebiet untersagen. Über das allgemeine Vorkaufsrecht kann sie den Verkauf an Dritte untersagen und selber in den Verkauf einsteigen, um im Interesse des Allgemeinwohls die Beseitigung städtebaulicher Missstände damit zu befördern.

2.10 Befristungsbeschluss

Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.03.2019 wurde der Bewilligungszeitraum für das Soziale Stadt-Gebiet (jetzt Sozialer Zusammenhalt) „Waldhäuser-Ost“ vom 01.01.2019 bis zunächst 30.04.2028 befristet. In Betracht einer möglichen Laufzeit von 15 Jahren wird daher vorgeschlagen, als Frist in der die Sanierung durchgeführt wird, zunächst den Zeitraum bis zum 31.12.2034 zu beschließen, um nach Abschluss der Sanierungsdurchführung ausreichend Zeit zur Abrechnung der Gesamtmaßnahme bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung zur Verfügung zu haben. Sofern eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums erforderlich ist und diese genehmigt wird, ist die zeitliche Befristung durch erneuten Beschluss entsprechend zu verlängern.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor wie dargestellt das Sanierungsgebiet aufzustellen und die 1.Änderung des Rahmenplanes vorzunehmen. Die Erforderlichkeit für das Sanierungsgebiet

ist nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB, dem allgemeinen sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot, gegeben.

Das Gebiet weist Substanz- und Funktionsschwächen und damit städtebauliche und strukturelle Defizite auf (Kapitel 2.1). Diese sollen durch die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme behoben werden. Gegenstand der Abwägung ist das Maßnahmenkonzept des Sanierungsverfahrens (Kapitel 2.5). Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gehört neben der Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert (Kapitel 2.8).

Diesbezüglich ist nach vorliegendem Planungsstand festzustellen, dass das Sanierungskonzept verwirklicht werden kann und dabei gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann (Kapitel 2.9). Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass nach heutiger Kenntnislage eine zweckmäßige und zügige Umsetzung gewährleistet ist (Kapitel 2.4). Die Sanierungsziele dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Stadt ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht ihren Eigenanteil aufbringen kann (Kapitel 2.5). Aufgrund der angespannten Haushaltslage wäre eine Realisierung der Maßnahmen in dem angedachten Zeitraum von 8-10 Jahren ohne die Fördermittel jedoch ausgeschlossen.

Bei der Entscheidung über die Festlegung des Sanierungsgebietes und damit auch über die Abgrenzung des Gebietes wurden die vorhandenen städtebaulichen Missstände, die Mitwirkungsbereitschaft sowie die Sanierungsziele berücksichtigt (Kapitel 2.1 bis 2.3).

Die überwiegende Mitwirkungsbereitschaft und die möglichen Maßnahmen der betroffenen Eigentümer_innen sowie die geplanten öffentlichen Maßnahmen lassen den Schluss zu, dass sich zunächst nur mit Hilfe einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nach dem BauGB ein Gebiet aus sich heraus erneuern lässt. Durch die Möglichkeiten der sanierungsrechtlichen Genehmigungen hat die Stadt weitere Eingriffsmöglichkeiten, um die Sanierungsziele durchzusetzen und ggf. eine Mitwirkungsbereitschaft herbeizuführen. Die negativen Folgen des Sanierungsvorhabens werden durch die Aufstellung eines Sozialplans abgemildert (Kapitel 2.6).

Die Maßnahmen anderer Träger öffentlicher Belange stehen der Sanierung nicht entgegen bzw. unterstützen diese (Kapitel 2.3).

In der Abwägung zwischen dem Eingriff in die Eigentumsrechte der privaten Eigentümer_innen durch die rechtlichen Einschränkungen des Städtebaurechtes einerseits und der geplanten Erreichung der Sanierungsziele andererseits wird der öffentliche Zweck höher bewertet. Die negativen Auswirkungen für Betroffene kann durch die vorgestellten Maßnahmen (Sozialplan, Zuschüsse) abgemildert werden. Ein weniger stark einschränkendes Instrument kommt zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht. Grundsätzlich ist die Verwaltung der Ansicht, dass mit dem vorgeschlagenen Verfahren eine effektive, zügige und sachgerechte Umsetzung der Entwicklung möglich ist. Daher empfiehlt sie, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Es erfolgt keine Festsetzung des Sanierungsgebietes Waldhäuser-Ost. Die bisher erhaltenen Städtebaufördermittel müssten zurückgezahlt werden. Die Instrumente des Sanierungsrechtes wie der Sozialplan könnten nicht angewendet werden.

5. Klimarelevanz

Mit der Sanierung von Waldhäuser-Ost soll der Stadtteil zukunftsfähig gemacht werden. Dabei spielen Aspekte aus den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung eine wichtige Rolle. Im Rahmenplan sind diese Punkte eingeflossen und dargestellt.