

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadtrand";
Satzungsänderung zur Erweiterung des
Geltungsbereiches**

Bezug: 123/2007, 27/2008, 27a/2008, 255/2010, 256/2011

Anlagen: 2 Anlage 1 Gebietsabgrenzung
Anlage 2 Änderungssatzung

Beschlussantrag:

Die Änderungssatzung über die Erweiterung des Geltungsbereiches des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtrand“ wird beschlossen. Damit wird der Geltungsbereich des genannten Sanierungsgebietes gem. beiliegendem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 15.01.2015 erweitert.

Ziel:

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches gem. Lageplan vom 15.01.2015 sollen die Maßnahmen zur Modernisierung und Erweiterung des Technischen Rathauses mit der gestalterischen Aufwertung eines Teilbereiches der Brunnenstraße sowie der gekennzeichnete Bereich um die Metzger- und Lange Gasse mit dem zentralen Platzbereich beim Künstlerbund in die Stadterneuerungsmaßnahme einbezogen werden. Damit sollen die förderrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer Infrastrukturmaßnahme, die der Gesamtstadt dienen wird, sowie die Schaffung eines attraktiven räumlichen Überganges von der Brunnen- in die Wilhelmstraße geschaffen werden. Die Initiierung weiterer privater wie öffentlicher Maßnahmen wird ein zusätzlicher Baustein zu einer nachhaltigen Sicherung und Standortentwicklung der Altstadt als Wohn- und Geschäftsstandort sein.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Seit dem Jahr 2007 werden im Bereich des östlichen Altstadttrandes intensiv Stadterneuerungsmaßnahmen mit dem Einsatz von Städtebaufördermitteln umgesetzt. Die Maßnahmen haben dazu geführt, dass die Standortqualität für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgeschäfte in Verbindung mit der nachhaltigen Aufwertung der öffentlichen Räume deutlich erhöht wurde und die Altstadt damit wesentlich an Attraktivität gewonnen hat. Mit einer Erweiterung des Sanierungsgebietes um einzelne Teilbereiche können die Maßnahmen in Randbereiche des Gebietes ausgeweitet und somit die Sanierungszielsetzung und der Erfolg der Maßnahmen abgerundet werden.

2. Sachstand

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln setzt die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB voraus. Im Laufe der Sanierungsdurchführung können sich die Ziele und Zwecke der Sanierung durch Fortschreibung der planerischen Festlegungen ändern oder sich auf Gebietsteile erstrecken, die seither außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen. Diese Gebietsteile können durch Änderung der Sanierungsatzung in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet einbezogen werden.

Für die Änderung einer bestehenden Sanierungsatzung gilt grundsätzlich dieselbe Verfahrensweise wie für die förmliche Festlegung. Das bedeutet, dass auch bei der Erweiterung des Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen sind, sofern nicht davon abgesehen werden kann, weil bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen. Da die von der vorgesehenen Erweiterung betroffenen Gebiete nicht innerhalb des ursprünglichen Untersuchungsgebietes liegen, wurden insbesondere die Eigentümer, Mieter und Pächter der betroffenen Grundstücke im Bereich um die Metzger- und Lange Gasse zur Sanierung befragt und um Ihre Stellungnahme gebeten.

Von den ursprünglich 8 angeschriebenen Eigentümern haben 3 geantwortet. Von zwei weiteren Eigentümern liegen Aussagen zu deren Absichten vor, die auf anderem Wege ermittelt wurden. Insgesamt ist festzustellen, dass sich bzgl. des Gebäudezustandes wie auch der Mitwirkungsbereitschaft kein einheitliches, über das Gesamtgebiet homogenes Bild ergibt. Vielmehr handelt es sich um eine Mischung aus Gebäuden, die zumindest auch aus Sicht der Eigentümerschaft keinen Handlungsbedarf erkennen lassen und solchen, für die es bereits konkrete Änderungsabsichten gibt.

Mit einer Einbeziehung der vorgeschlagenen Bereiche ist es möglich, die Erweiterung und Sanierung des Technischen Rathauses einschließlich der umgebenden Maßnahmen im Freibereich sowie auch im Bereich um Metzgergasse und Lange Gasse sowohl Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wie auch die Modernisierung von Gebäuden und Ladenflächen mit Städtebaufördermitteln zu unterstützen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, sowohl den Bereich des Technischen Rathauses und der Brunnenstraße sowie das Gebiet um die Metzger- und Lange Gasse wie im Abgrenzungsplan dargestellt in das Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadttrand“ durch Änderung der Sanierungsatzung mit einzubeziehen. Somit können für die geplanten Vorhaben im Bereich des Technischen Rathauses und im Bereich Metzger- und Lange Gasse Fördermittel in Anspruch ge-

nommen werden.

4. Lösungsvarianten

Die geplanten Maßnahmen am und im Umfeld des Technischen Rathauses sowie die Platzgestaltung im Bereich der Metzgergasse werden zur Gänze aus dem städtischen Haushalt ohne finanzielle Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel finanziert. Die Förderung von privaten Maßnahmen im Bereich der Metzgergasse / Lange Gasse unterbleibt.

5. Finanzielle Auswirkung

Die im erweiterten Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen wie der teilweise Abbruch und Neubau des Techn. Rathauses, Erneuerungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden (sowohl Techn. Rathaus als auch an Privatgebäuden in der Metzger- und Langen Gasse) und Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes müssen neben den verbleibenden Maßnahmen des bisher förmlich festgelegten Sanierungsgebietes in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass der Finanzierungsnachweis für die Gesamtmaßnahme zu erbringen ist.

Der derzeitige Finanzbedarf für die gesamte Stadterneuerungsmaßnahme beträgt rund 9,7 Mio Euro. Mit der erfolgten Aufstockung der Finanzhilfen für das Programmjahr 2015 um weitere 500.000 Euro beträgt der Förderrahmen insgesamt 7,3 Mio., so dass der Finanzbedarf für die weiteren geplanten Maßnahmen insgesamt nicht abgedeckt werden kann, jedoch im Haushalt entsprechend berücksichtigt ist. Dennoch beabsichtigt die Stadt Tübingen im Herbst 2015 erneut einen Aufstockungsantrag für das Sanierungsgebiet zu stellen.

Zur Sicherung der Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen ist von der Stadt gegenüber dem Regierungspräsidium Tübingen im Rahmen des Satzungsbeschlusses eine Eigenfinanzierungserklärung abzugeben, die eine Finanzierung der über den Förderrahmen hinausgehenden 2,4 Mio. Euro notfalls ohne weitere Finanzhilfen des Landes und des Bundes aus eigenen städtischen Mitteln bestätigt. Dies ist erforderlich um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem Baugesetzbuch sicherzustellen.

6. Anlagen

Anlage 1: Gebietsabgrenzung vom 15.01.2015

Anlage 2: Änderungssatzung vom 15.01.2015