

Berichtsvorlage

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

Betreff: Sanierungsgebiet "Lustnau Süd"; Sachstandsbericht
Bezug: 384/2009, 142/2010, 383/2009, 167,2014, 240/2016, 354/2017, 152/2018
Anlagen: 1 Anlage 1: Städtebauliches Maßnahmenkonzept

Zusammenfassung:

Die Quartiersentwicklung in der Alten Weberei geht in das letzte Ausführungsjahr. Die noch anstehenden Einzelmaßnahmen werden im genehmigten Bewilligungszeitraum umgesetzt. Die Finanzierung für diese Maßnahmen ist bis auf eine Nachmeldung im Haushalt 2019 für den Lärmschutz des Jugendhauses (100.000 €) und Mehrkosten für die Sanierung der Stützmauer (zzgl. 80.000 €) gesichert.

Ziel:

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Sachstand des Sanierungsgebietes „Lustnau Süd“ und die noch anstehenden Maßnahmen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lustnau Süd“ erfolgte im Jahr 2009. Das Quartier „Alte Weberei“ ist weitestgehend entwickelt. Die Verwaltung berichtet mit dieser Vorlage über die noch anstehenden Maßnahmen, die bis zur Gebietsabrechnung Ende 2019 umgesetzt werden sollen.

2. Sachstand

Das Gebiet wurde durch die städtische WIT GmbH entwickelt. Die Quartiersentwicklung der Alten Weberei (Wohnhöfe, Wohnstraßen, Egeriaplatz mit Spielplatz) ist somit für die WIT GmbH abgeschlossen. Die letzten im Eigentum der WIT befindlichen Flächen (Egeria-Platz) wurden inzwischen über einen Grundstückübertragungsvertrag an die Stadt übergeben.

Zum Abschluss der Quartiersentwicklung sind noch einzelne Maßnahmen von Seiten der Stadt geplant. Auf dem Egeriaplatz soll auf Anregung der Bewohner aus dem Viertel eine überdachte Pergola errichtet, eine Infotafel für das Viertel und 10 Stadtstühle (Luxembourg) aufgestellt werden. Im Bereich der Neckarterrassen am Parkplatz werden zwei Parkbänke zum Verweilen am Neckarufer aufgestellt. Die Nürtinger Straße soll durch geeignete Maßnahmen durch Aufbringung von Straßenbändern weitergehend verkehrsberuhigt werden. Zudem ist die Sanierung der Stützwand in der Konzenbergstraße noch in der Umsetzungsphase, eine Kostenschätzung von 180.000 Euro ist hier angesetzt. Die o.g. Maßnahmen können bei Kosteneinhaltung über Mittel aus dem städtischen Sonderhaushalt „Lustnau Süd“ finanziert werden.

Die Realisierung des städtischen Jugendhauses angrenzend an das Gebäude von Bau-Wa und den öffentlichen Grünflächen ist für 2019 vorgesehen (siehe Vorlage 167/2014). Die Bedürfnisse der Jugendlichen an das zukünftige Jugendhaus wurden im Juli 2018 bei einem gemeinsamen Workshop durch das „Jugendforum“ gesammelt und erarbeitet.

Mit dem erneuten Teilsatzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ sowie dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Jahre 2016 wurden die Voraussetzungen zur Umnutzung des Fabrikgebäudes der ehemaligen Egeria von Gewerbe in Wohnen sowie die Wohnbebauung der restlichen Brachflächen geschaffen. Mit der Umsetzung des privaten Projektes durch den Eigentümer, EGERIA GmbH, ist in 2019/2020 zu rechnen. Das Grundstück mit den Bestandsgebäuden befindet sich im Sanierungsgebiet, eine städtebauliche Förderung ist aber nicht vereinbart worden.

Für die zukünftige Nutzung der öffentlichen Grünfläche (Größe ca. 10.000m²) östlich des Planungsgebietes gab es bereits im Jahre 2013 verschiedene Anregungen von Akteuren wie die Schaffung von einer Kinderwildnis, Gemeinschaftsgärten und Flächen für Jugendliche. Daraufhin wurden die Anforderungen an die zukünftige Nutzung der öffentlichen Grünflächen bei verschiedenen Abstimmungsverfahren mit den Beteiligten weiter konkretisiert, so dass die gemeinsame Planung ab Herbst 2018 im Rahmen eines Workshops mit Beteiligten und der Stadt erfolgen kann. Die Umsetzung der gemeinsamen Planung ist ab Frühjahr/Sommer 2019 vorgesehen. Der Maßnahme stehen im Haushalt 270.000 Euro (inkl. 25.000 € Restmittel aus 2017) zur Verfügung.

Für die Abrechnung hat die Verwaltung in 2017 beim Regierungspräsidium einen Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes beantragt. Dieser wurde mit Bescheid vom 09.03.2018 bis zum 31.12.2019 bewilligt. Des Weiteren hat die Stadt, wie im Sachstandsbericht von 2017 (354/2017) erläutert, für das Bauvorhaben „Jugendhaus“ einen projektbezogenen Antrag auf Fördermittel im Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier (SIQ)“ gestellt und wurde erfreulicherweise mit Entscheidung des Regierungspräsidiums und Zuwendungsbescheid vom 23.05.2018 in das Programm aufgenommen.

Durch die Aufnahme hat die Stadt eine höhere Fördersumme erhalten. Der Fördersatz liegt in diesem Programm bei 90% der zuwendungsfähigen Kosten und ist damit höher als im Programm Stadtumbau West (60%). Im Haushalt 2018 sind für diesen Neubau 750.000 Euro zzgl. 45.000 Euro Ausstattung berücksichtigt, wie schon oben angeführt für 2019 zusätzliche 100.000 Euro. Das Jugendhaus ist dadurch in einem eigenen Förderprogramm finanziert. Die geplanten Finanzmittel sind weiterhin im Sonderhaushalt ersichtlich und verbleiben dort. Die dafür berechneten Finanzmittel können den noch auszuführenden Maßnahmen gutgeschrieben werden. Aufgrund der Kostensituation sind diese kostendeckend eingesetzt. Des Weiteren besteht durch die Aufnahme in das Förderprogramm SIQ eine zeitliche Entlastung für die Stadt. Statt einer Bauabwicklung bis zum 31.12.2019 (Gesamtabrechnung Sanierungsgebiet „Lustnau Süd“ bis zum 31.12.2019) ist der Bewilligungszeitraum durch die Aufnahme in das Förderprogramm für dieses Projekt ist vom 01.01.2018 bis 30.04.2022. Bis dahin muss die Baumaßnahme abgeschlossen und abgerechnet sein. Die Programmvoraussetzungen setzen dennoch einen zügigen Baubeginn (2019/2020) und Bauabwicklung voraus.

Als private Maßnahme steht noch die Entwicklung der Grundstücke der EGERIA GmbH an, die unabhängig vom Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebietes umgesetzt werden kann. Die Sanierungssatzung soll bis zur Umsetzung dieser Maßnahme noch bestehen bleiben.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Umsetzung der unter Punkt 2 genannten anstehenden Maßnahmen (siehe auch Maßnahmenplan Anlage 1) inklusive der Abrechnung für das Sanierungsgebiet „Lustnau Süd“ ist im Rahmen des verbleibenden Bewilligungszeitraums bis 31.12.2019 vorgesehen.

4. Lösungsvarianten

- a) Die verbleibenden Fördermittel werden für andere als die unter Punkt 3 im Maßnahmenkonzept benannten Ziele des Sanierungsgebietes ausgegeben.
- b) Es werden nicht förderfähige Maßnahmen umgesetzt, die bereitgestellten Fördermittel nicht in Anspruch genommen und dem Fördermittelgeber zurückgegeben.

5. Finanzielle Auswirkungen

Innerhalb des Gesamtförderrahmens von 3,0 Mio Euro entfallen

- | | |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| - auf Bundes- und Landesfinanzhilfen (60%) | 1,8 Mio Euro |
| - Komplementäranteil der Universitätsstadt Tübingen (40%) | 1,2 Mio Euro |

Das Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“ wird als Sonderhaushalt geführt. Der Anteil der Finanzhilfen von Bund und Land beträgt 60 Prozent, so dass als Eigenanteil zur Finanzierung der Stadterneuerungsmaßnahme 40 Prozent bei der Universitätsstadt Tübingen verbleiben. Der Gesamtförderrahmen von insgesamt 3,0 Mio. Euro teilt sich in bewilligte Finanzhilfen von rund 1,8 Mio Euro und einem Komplementäranteil mit ca. 1,2 Mio Euro. Für die genannten Maßnahmen werden im Programm Stadtumbau West keine weiteren Fördermittel beantragt. Für die Umsetzung der derzeit im Planungsprozess befindlichen Maßnahmen ist die Finanzierung abgestimmt. Im Haushalt 2019 sind 100.000 Euro für das Projekt „Jugendhaus und Schallschutz“ eingestellt, sowie 80.000 € Mehrkosten (aktuelle Baukostensteigerungen) für die Sanierung der Stützmauer.

Im Rahmen des eigenständigen Förderprogramm SIQ für das Jugendhaus erhält die Stadt anstatt 60% der zuwendungsfähigen Kosten (135.000 € Finanzhilfen) über die Städtebauförderung 90% der zuwendungsfähigen Kosten (202.000 € Finanzhilfen). Das bedeutet von 750.000 Euro beantragten Baukosten 30 % als zuwendungsfähige Kosten (225.000 €) und hiervon 90 % als Finanzhilfen (202.000 €). Die hieraus entstehenden freien Finanzmittel im Programm der Städtebauförderung sind für die geplanten Maßnahmen bereits einkalkuliert.