

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Südliches Stadtzentrum"; Sachstand und Aufstockung
Bezug:	108/2013, 214/2014, 380/2014, 168/2017, 336/2017, 304/2018
Anlagen: 2	Anlage 1: Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliches Stadtzentrum" Anlage 2: Geltungsbereich

Beschlussantrag:

1. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“ wird beschlossen. Damit wird der Geltungsbereich des genannten Sanierungsgebietes gemäß beiliegendem Lageplan vom 18.09.2019 erweitert.

Ziel:

Zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel und Missstände soll in den festgelegten Erweiterungsbereichen der förmlich festgelegte Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ erweitert werden. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, weitere Fördermittel von Bund und Land für das Sanierungsgebiet und den erweiterten Geltungsbereich zu beantragen. Zudem berichtet die Verwaltung in dieser Vorlage über den aktuellen Stand des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ und die noch anstehenden Maßnahmen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurde 2013 förmlich festgelegt. Der Geltungsbereich wurde im Jahr 2014 und 2017 jeweils um Teilbereiche erweitert. Mit dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ werden mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln im Geltungsbereich aktiv die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände sowohl in nutzungsstruktureller als auch in baugestalterischer Hinsicht beseitigt.

Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Europaplatz, die Flächen rund um den Anlagenpark und der Bahnhofallee stellen Stadtbereiche mit ausgewiesenen städtebaulichen Mängeln dar und sind wichtige Bausteine zur Aufwertung des südlichen Stadtzentrums. Diese Flächen befinden sich derzeit nicht vollständig im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Südliches Stadtzentrum“. Im Zuge der weiteren Planungen wurden die Umsetzungspläne erstellt und die Flächen detaillierter dargestellt. Die bisher angrenzenden Teil- bzw. Arrondierungsflächen (Baufeld Europaplatz, Flächen beim Kupferbau und Randflächen am Anlagenpark) sollen mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Für die Möglichkeit, weitere Fördermittel für die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet von Bund und Land zu bekommen, wird die Verwaltung im Oktober eine neue Gebietsabgrenzung über die Satzung festlegen (Erweiterung von Arrondierungsflächen und Teilflächen von Bauabschnitten) und einen weiteren Aufstockungsantrag beim Regierungspräsidium stellen.

2. Sachstand

Im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurden bisher umfassende öffentliche Maßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Umgestaltung der Friedrichstraße, der vollständigen Neugestaltung der Karlstraße mit der Hauptnutzung als Fahrradstraße und der öffentliche Raum vor dem neuen IBIS-Styles-Hotel, sowie der Firma it-design. Neben den öffentlichen Maßnahmen wurden auch private Maßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt, zum einen die Neuherstellung des gesamten Foyer-Areals mit 3 verschiedenen Gebäuden, mit der Nutzung des IBIS-Styles-Hotels, daneben ein Bürogebäude der Firma it-design und in zweiter Reihe das Gebäude der Sprachschule „Vivat Lingua“ mit zusätzlicher Wohnnutzung. Umfassende Modernisierungen wurden am Gebäude des Modehaus Zinser, wie auch am Gebäude Karlstr. 2 (Trautweineck) und auch an Gebäude in der Friedrichstraße und rückwärtig in der Wöhrdstraße durchgeführt. Dies führt im Gebiet entscheidend zur Beseitigung der bestehenden Mängel, zu einer attraktiven Gestaltung des Stadtbildes und einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität.

Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Bereiche gemäß Lageplan vom 18.09.2019 soll die Sanierung im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und Anlagenpark erleichtert und die städtebaulichen Mängel beseitigt werden. Im Zuge der Sanierung des ZOB soll der östliche Bereich des Anlagenparks und einem dazu parallel laufenden Rad- und Fußweg einen Zugang über die Bahnhofallee und über die Uhlandstraße in die Innenstadt führen. Der erhebliche Sanierungsbedarf soll behoben und die zentrale Zugangsachse von Uhlandstraße in Richtung Bahnhof die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Projektziele sind städtebauliche und stadtgestalterische Aufwertung, Stärkung der Zentralisationsfunktion der Universitätsstadt Tübingen und ihres Stadtzentrums, Verbesserung von

ÖPNV und Individualverkehr im südlichen Stadtzentrum sowie Schaffung attraktiver Grün- und Freiflächen.

Im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurden bisher folgende umfassende öffentliche und private Maßnahmen durchgeführt.

2.1 öffentliche Maßnahmen

- die Umgestaltung der Friedrichstraße,
- die vollständige Neugestaltung der Karlstraße mit der Hauptnutzung als Fahrradstraße
- der öffentliche Raum vor dem neuen IBIS-Styles-Hotel, sowie
- der öffentliche Raum der Firma it-design.

2.2 private Maßnahmen

- die Neuherstellung des gesamten Foyer-Areals mit drei verschiedenen Gebäuden (Nutzung des IBIS-Styles-Hotels, daneben ein Bürogebäude der Firma it-design und in zweiter Reihe das Gebäude der Sprachschule „Vivat Lingua“ mit zusätzlicher Wohnnutzung).
- am Gebäude Karlstr. 5 - 9 (Modehaus Zinser)
- am Gebäude Karlstr. 2 (Trautweineck)
- an Gebäuden in der Friedrichstraße und rückwärtig in der Wöhrdstraße

Diese bisher durchgeführten öffentlichen und privaten sanierungsbedingten Maßnahmen führen im Gebiet entscheidend zur Beseitigung der bestehenden Mängel und zu einer attraktiven Gestaltung des Stadtbildes und einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität.

Als weitere Maßnahmen in den Jahren 2019 ff sind folgende geplant:

2.3 öffentliche Maßnahmen

- Planung und Ausführung für die Stocherkahnanlegestelle neben dem Schwabenhaus
- Errichtung der Fahrradbrücke (Fachförderung)
- Uferbereich der Fahrradbrücke
- Abbruch der Steinlachbrücke
- Aufwertung des Gehwegbereichs „Europaplatz Ost“
- Uhlandstraße – östlicher Teil und 2. BA
- Umgestaltung Wöhrdstraße
- Im Bereich ZOB: Abbruch Vordach Bahnhof/Unterführung/Parkgaststätte

Der „offizielle Auftakt der Umgestaltung des ZOB – Baggerbiss“ war Anfang Oktober 2019. Hier wurde begonnen das Vordach des Bahnhofsgebäudes und der 1. Teil der Unterführung abzurechen. Die Expressguthalle wird im Oktober/November erworben und hier zeitnah die geplanten Fahrradabstellplätze hergestellt. Mit Vorlage 268/2019 (ZOB Europaplatz) wurde im Planungsausschuss am 12. September 2019 die detaillierte Planung der Teilflä-

chen im Bereich Omnibusbahnhof, Anlagenpark und Bahnhofallee vorgestellt und die Vorbereitung des Baubeschlusses eingebracht.

2.4 private Maßnahmen:

- Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 11 (in Durchführung)
- Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 2 (3. BA - Dachgeschoss)
- Wöhrdstr. 11 (Neckarparkhaus)

Die Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 11 hat mit den Baumaßnahmen (Abbruch, Neubau und Modernisierung) im August 2019 begonnen und wird voraussichtlich im Sommer 2020 abgeschlossen sein. Eine ausführliche Beschreibung des Vorhabens ist in der Vorlage 282/2019 einzusehen, die am 12. September 2019 im Planungsausschuss vorgestellt wurde.

Die Maßnahme in der Karlstr. 2 (ehemals Trautwein) bezieht sich auf den 3. Bauabschnitt. Hier werden noch umfassende Sanierungsmaßnahmen im Dachgeschoss vorgenommen. Die Baugenehmigung ist eingereicht und eine Bauzeit bis Mitte/Ende 2020 eingeplant.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Aufwertung der genannten Erweiterungsbereiche dient der weiteren Stärkung des südlichen Stadtzentrums und entspricht den Zielen des Sanierungsgebietes. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ (Anlage 1) soll beschlossen werden und der Geltungsbereich um die markierten Bereiche „3. Erweiterung“ erweitert werden.

Für die Möglichkeit weitere Fördermittel für die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet von Bund und Land zu bekommen, wird die Verwaltung im Oktober 2019 einen weiteren Aufstockungsantrag beim Regierungspräsidium stellen.

4. Lösungsvarianten

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ wird nicht erweitert. Maßnahmen auf den derzeit an das Sanierungsgebiet angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches können nicht oder ggf. nur mit verringerten Fördersätzen bezuschusst werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes ergibt sich keine zusätzliche Belastung des Haushaltes, jedoch werden für die Umsetzung von Maßnahmen auf den Erweiterungsflächen zusätzliche Haushaltsmittel benötigt. Diese werden projektbezogen in den Haushalt eingestellt.

Die Gesamtkosten für die Maßnahme ZOB/Europaplatz werden derzeit noch erstellt. Für dieses Projekt sind neben der Städtebauförderung weitere Fördermittel im Rahmen des LGVFG (Landesgemeinerverkehrsfinanzierungsgesetz) beantragt und positiv beschieden worden. Diese sind aufgeteilt in folgende vier Förderprogramme: Radverkehr, ÖPNV, Zins-

er-Dreieck 7. BA, Klimaschutz Radverkehr. Diese Förderprogramme entsprechen der Fachförderung, die jeweils Vorrang vor der Städtebauförderung haben.

Die Förderbeträge für öffentliche Flächen im Sanierungsgebiet sind mit Beschluss der neuen VwV Städtebauförderung seit Frühjahr 2019 von 150 €/m² auf 250 €/m² erhöht worden, sowie die Pauschale für die öffentlichen Tiefgaragenstellplätze (Kfz) von 13.000 € auf 15.000 Euro pro Stellplatz. Hiervon werden jeweils 60 % gefördert.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet ist grundsätzlich förderfähig, so dass eine Förderung mit Landes- und Bundesmitteln mit einer Förderobergrenze in Höhe von 250 €/m² und hiervon anteilig 60 % erwartet werden kann. Die übrigen Maßnahmekosten (40 % der Maßnahmekosten, sowie Kosten oberhalb der Förderobergrenze) sind von der Stadt zu finanzieren.

Der aktuelle Förderrahmen in Höhe von 5,17 Mio. Euro deckt nicht alle bisher geplanten Maßnahmen ab. Es wird ein Gesamtförderrahmen von ca. 11 Mio. Euro errechnet (davon Finanzhilfen von Land und Bund mit 6,6 Mio. Euro, entspricht rund 60 %). Mit einem diesjährigen Sachstandsbericht und der Gebietserweiterung beantragt die Verwaltung im Oktober 2019 parallel eine Aufstockung des Förderrahmens im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“, um zusätzliche Fördermittel für die o.g. Maßnahmen zu generieren. Da Tübingen jedoch bereits umfangreiche Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung erhält, ist noch nicht absehbar, ob der beantragte Förderrahmen auch bewilligt werden kann. Eine Entscheidung über eine Aufstockung des Förderrahmens ist im März/April 2020 zu erwarten.

Mittel für die Herstellung von Erschließungsanlagen sind im Sonderhaushalt zum Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum bereitgestellt und verfügbar. Bei den im Sanierungshaushalt angemeldeten Maßnahmen und Ausgaben sind Verschiebungen innerhalb des finanziellen Gesamtrahmens möglich. Finanzmittel, die den Bereich ZOB Europaplatz, Anlagenpark und Bahnhofallee betreffen sind im Vermögenshaushalt unter den Haushaltsstellen 2.5800.9550.000-1034, 2.6300.9550.000-1034, 2.6300.9551.000-1034, 2.6300.9552.000-1034, 2.7922.9550.000-1034, 2.7922.9551.000-1034, 2.7922.9552.000-1034 eingestellt.