

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Südliches Stadtzentrum"; Sanierungsziele, Sachstand und Aufstockung**

Bezug: 108/2013, 214/2014, 380/2014, 168/2017, 336/2017, 304/2018, 302/2019, 539/2021

Anlagen: Anlage 1: Sanierungssatzung 4. Erweiterung
Anlage 2: Ergänzung Sanierungsziele

Beschlussantrag:

1. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“ wird beschlossen (Anlage 1). Damit wird der Geltungsbereich des genannten Sanierungsgebietes gemäß beiliegendem Lageplan vom 03.09.2021 erweitert.
2. Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ werden ergänzt und gemäß Anlage 2 „Ergänzung Sanierungsziele“ beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereitgestelltes Budget	Plan 2021	Plan 2022	Gesamtkosten
7.511009.9200.01 Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum		EUR			
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	200.000	63.000	63.000	326.000
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	108.540	100.000	100.000	308.540
6	Summe Einzahlungen	308.540	163.000	163.000	634.540
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-643.000	-660.000	-240.000	-1.543.000
13	Summe Auszahlungen	-643.000	-660.000	-240.000	-1.543.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-334.460	-497.000	-77.000	-908.460
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-643.000	-660.000	-240.000	-1.543.000

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		Lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2021
DEZ02	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke			
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
5110-7 Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung		14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-2.722.250

Die Mittel für die geplanten Maßnahmen sind im Haushalt unter dem PSP-Element 7.511009.9200.01 „Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum“ und dem Produkt 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ etatisiert. Finanzmittel, die den Bereich ZOB Europaplatz, Anlagenpark und Bahnhofallee betreffen sind im Haushalt unter den entsprechenden PSP-Elementen für das Projekt eingestellt und werden zusammen mit den Gesamtkosten in einer separaten Vorlage dargestellt. Die Mittel für die SV03 Tribüne müssen im Rahmen der Haushaltsplanung 2022 neu angemeldet und genehmigt werden.

Weitere Informationen:

Es wird mit einem Gesamtförderrahmen von ca. 18,2 Mio. Euro gerechnet (davon Finanzhilfen von Land und Bund mit 10,9 Mio. Euro, entspricht 60 %, 18,9 Mio € Ausg. abzgl. 750 T€ Einn. Ausgleichsbeträge). Der aktuelle bewilligte Förderrahmen des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ in Höhe von 10,66 Mio. Euro deckt nicht alle bisher geplanten Maßnahmen ab. Die Verwaltung stellt deshalb im Oktober 2021 einen Aufstockungsantrag des Förderrahmens in Höhe von ca. 7,5 Mio. Euro.

Bisher wurden 6,4 Mio Euro Finanzhilfen bewilligt, davon 2,6 Mio Euro abgerufen. Für das Projekt ZOB/Europaplatz sind rund 8,7 Mio Euro und für die restlichen Projekte 2,2 Mio Euro Finanzhilfen aus der Städtebauförderung berechnet. Die Sanierung der SV03 Tribüne wird in einem gesonderten Förderprogramm (IVS) beantragt. Die Kostenschätzung der Sanierung der SV 03 Tribüne inkl. Umkleidekabinen liegt bei ca. 1,25 Mio. Euro. Demgemäß wird die Verwaltung rund 675.000 Euro als Finanzhilfe für die Sanierung beantragen (60% von Bruttokosten, davon 90 % Finanzhilfen).

Begründung:

1. Anlass/Problemstellung

Das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurde im Jahr 2013 förmlich festgelegt. Der Geltungsbereich wurde in den Jahren 2014, 2017 und 2019 jeweils um Teilbereiche erweitert. Die Verwaltung wird die Satzung mit Beschluss vom Gemeinderat im Oktober 2021 um zwei weitere Teilbereiche erweitern, zum einen den Bereich des Anlagenparks West und als „Exklave“ der Teilbereich des SV 03 Stadions. 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. Die Förderung kommt dabei sowohl privaten Bauherren und Bauherren bei der umfassenden Sanierung ihrer Gebäude als auch öffentlichen Maßnahmen zu Gute.

2. Sachstand

Im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurden bisher umfassende öffentliche Maßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Umgestaltung der Friedrichstraße, die Neugestaltung der Karlstraße mit der Hauptnutzung als Fahrradstraße und der öffentliche Raum vor dem IBIS-Styles-Hotel sowie der Firma it-design. Zwischen Wöhrd- und Friedrichstraße wurde im Sommer 2021 die Fahrradbrücke „Mitte“ in Betrieb genommen. Des Weiteren wurde die Uhlandstraße als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet und zusätzliche Aufenthaltsflächen für Schülerinnen und Schüler sowie weitere Fahrradabstellplätze geschaffen. Diese bisherigen umgesetzten Maßnahmen führen im Gebiet entscheidend zur Beseitigung der bestehenden Mängel, zu einer attraktiven Gestaltung und einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Mit einer umfassenden Umgestaltung der Wöhrdstraße ist im Zeitraum des laufenden Sanierungsgebietes aufgrund der Konzentration der Ressourcen auf andere Projekte und Sicherstellung von funktionsfähigen Bauzuständen nicht mehr zu rechnen. Stattdessen werden in geringfügigem Umfang Gestaltungs- und Funktionsverbesserungen sowie die Ausweisung der Fahrradstraße vorgesehen.

Der Fokus im Gebiet liegt aktuell und in den kommenden Jahren in den Planungen und dem Umbau des ZOB/Europaplatz und des angrenzenden Anlagenparks. Insbesondere beim Anlagenpark hat sich im Zuge der Bürgerbeteiligung eine zentrale Bedeutung des Parks für die Stadt und Stadtgesellschaft herauskristallisiert, weshalb er in die Umgestaltung einbezogen werden soll. Um weitere Fördervoraussetzungen zu schaffen, wird der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes um den westlichen Teil des Anlagenparks und den Bereich des SV 03 Stadions als „Exklave“ erweitert und die Sanierungsziele ergänzt. Der Anlagenpark ist als Gesamtmaßnahme zu sehen: In der Städtebauförderung sind 100 % der Kosten für Parkanlagen berücksichtigungsfähig. Von diesen anerkannten zuwendungsfähigen Kosten beträgt die Finanzhilfe von Bund und Land 60 %. Der Eigenanteil der Stadt beläuft sich auf 40 %. Die

Verwaltung geht von ca. 3,5 Mio Euro für den Erweiterungsbereich des Anlagenparks aus und rechnet mit ca. 2,1 Mio Euro Finanzhilfen.

Die aktuellen Gesamtkosten für die Maßnahme ZOB/Europaplatz werden in einer separaten Vorlage dargestellt. Für das Projekt ZOB/Europaplatz sind neben der Städtebauförderung weitere Fördermittel u.a. im Rahmen des LGVFG (Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) positiv beschieden worden. Es handelt sich um folgende Förderprogramme: LGVFG Radverkehr, LGVFG ÖPNV (Öffentlicher Nahverkehr), GVFG Zinser-Dreieck und Nationale Klimaschutzinitiative Klimaschutz durch Radverkehr (Radweg Blaues Band, Radstation und Fahrradtiefgarage) sowie Förderung Jugendbeteiligung durch das Land Baden-Württemberg. Diese Förderprogramme entsprechen der Fachförderung, die jeweils Vorrang vor der Städtebauförderung haben.

Im Bereich ZOB Europaplatz wurden bisher die Abbruchmaßnahmen (Vordach Bahnhof/ Unterführung/Parkgaststätte) durchgeführt und die Leitungsverlegungen sowie die Umbaumaßnahme Europaplatz Ost mit neuer Straßenraumaufteilung für Busse, Kfz, zu Fuß gehende Menschen und Fahrradfahrer*innen fertiggestellt. Zudem konnte die Expressguthalle zur Fahrradstation umgebaut werden.

Neben den öffentlichen Maßnahmen wurden auch private Maßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt. Hierzu gehören u.a. die Entwicklung des gesamten Foyer-Areals, umfassende Modernisierungen am Gebäude des Modehaus Zinser, Karlstr. 2 (Trautweineck), eine umfassende Sanierung des Gebäudes Wöhrdstraße 2, sowie an Gebäuden in der Friedrichstraße.

Aktuell laufen folgende öffentliche Maßnahmen:

- Bau des Fahrradparkhauses und der Tiefgarage am ZOB
- Planungen zur Umgestaltung des Anlagenparks Ost/West
- Umsetzung der Platzflächen am ZOB Ost und West
- Planung für die Stocherkahnanlegestelle neben dem Schwabenhaus (Ausführung 2022)
- Abbruch der Steinlachbrücke (09/2021)

Folgende private Maßnahmen sind derzeit zu verzeichnen:

- Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 11 (in Durchführung)
- Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 2 (3. BA - Dachgeschoss)
- Wöhrdstraße 2 (Fertigstellung 08/2021)
- Uhlandstraße 16 (in Umsetzung)
- Uhlandstraße 2 (in Planung)

In den folgenden Jahren anstehende, noch nicht begonnene Maßnahmen:

- weitere private Maßnahmen
- kleinere Aufwertungsmaßnahmen der Wöhrdstraße
- Sanierung SV 03 Tribüne und Umkleidekabinen (in Abstimmung)
- Stocherkahnanlegestelle neben dem Schwabenhaus (Ausführung 2022)

Den Bereich des SV 03 Stadions nimmt die Verwaltung ebenfalls mit der 4. Erweiterung in den Satzungsbereich mit auf, um den Bestimmungen (Gebietszugehörigkeit) des Förderprogramms „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ (IVS) für die Tribüne des SV 03 Stadions die Grundlage bieten zu können. In diesem Programm sind 60% der Kosten berücksichtigungsfähig. Von diesen anerkannten zuwendungsfähigen Kosten beträgt die Finanzhilfe von Bund und Land 90 %.

Mit diesen Grundlagen wird die Verwaltung im Oktober 2021 beim Regierungspräsidium einen Aufstockungsantrag im Rahmen der Städtebauförderung und einen Neuantrag für die Förderung der SV 03 Tribüne im Investitionspakt stellen. Bereits im Jahr 2020 hat die Verwaltung den Antrag für die SV03 Tribüne gestellt. Leider konnte die Stadt Tübingen aufgrund der Programmüberzeichnungen nicht berücksichtigt werden, weshalb die dringliche Sanierung der Tribüne zurückgestellt wurde.

Tübingen erhält bisher bereits umfangreiche Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung, weshalb noch nicht absehbar ist, in welchem Umfang die beantragte Aufstockung bewilligt werden wird. Die Verwaltung wird neben der Aufstockung die Verlängerung des Bewilligungszeitraumes (BWZ) beantragen. Der aktuelle BWZ endet am 30.04.2023. Aufgrund der laufenden Maßnahme ZOB/Europaplatz wird dieser Zeitraum nicht ausreichen und eine Verlängerung bis 30.04.2025 beantragt. Die Entscheidung über die Aufstockung des Förderrahmens, der Aufnahme in das IVS-Förderprogramm, sowie der Verlängerung des BWZ ist im März/April 2022 zu erwarten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung wird die unter Punkt 2 dargestellten Maßnahmen umsetzen. Für den hohen Finanzbedarf wird die Verwaltung im Oktober 2021 einen Aufstockungsantrag stellen und für die kommenden Jahre weitere Aufstockungsanträge stellen.

4. Lösungsvarianten

Die Maßnahmen werden bei Bedarf an aktuelle Voraussetzungen angepasst und der Gemeinderat informiert.

5. Klimarelevanz

Die detaillierte Umsetzung der Projekte in Bezug auf die Klimaziele wird in den einzelnen Projekten berücksichtigt und jeweils in den zugehörigen Beschlüssen erläutert.

6. Ergänzende Informationen