

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand" - Ausblick

Bezug: 426/2009, 542/2009

Anlagen: Bezeichnung:

Zusammenfassung:

Die Verwaltung bereitet zurzeit folgende Vorhaben im Sanierungsgebiet vor:

- Anpassung der Fahrbahn Mühlstraße
- Erschließung von Grünflächen auf dem Schulberg
- Treppe zum Zwingel
- Platz vor der Neckarmüllerei

Parallel dazu werden Private bei der Entwicklung ihrer Gebäude unterstützt.

Ziel:

Information des Gemeinderates zu den vorgesehenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Vorlage 426/2009 wurde dem Gemeinderat ein Zwischenbericht über die derzeit im Sanierungsgebiet laufenden Maßnahmen vorgelegt. Mit dieser Vorlage soll eine Übersicht über die künftigen noch von der Verwaltung vorgesehenen Projekte gegeben werden. Damit soll eine Grundlage für die Erstellung der mittelfristigen Finanzplanung gegeben werden.

Das Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ muss nach 8 Jahren, also bis 2014 abgeschlossen werden. Die Förderung geschieht im Rahmen des Programms Stadtumbau West, das auch vom Bund gefördert wird, dessen Förderquote wiederum auf einen Zeitraum von nur 5 Jahren begrenzt ist. Die 5-Jahresfrist beginnt jedoch für Aufstockungen jeweils neu. Für die Kommunen ist die Planbarkeit der Maßnahmen erschwert worden, da das Land das System der Mittelvergabe umstellen musste. Dem Land gegenüber verlangt der Bund, dass die Bundeszuschüsse noch schneller abfließen müssen: Der jeweilige Bundeszuschuss für alle im Land Baden-Württemberg laufende Programme muss vom Land innerhalb Jahrsfrist abfließen, anderenfalls verfällt er. Das Land muss daher die Bundeszuschüsse immer in die Kommunen lenken, in denen Fördermittel abfließen. Als Folge davon drängt das Land die Kommunen, generell sehr schnell nach der Förderzusage Mittel abzurufen und die Volumen der Förderzusagen sind entsprechend geringer.

Die Stadt hat für 2010 eine Aufstockung von lediglich 500.000 € erhalten, die nach Aussage des RP möglichst auch dieses Jahr abgerufen werden sollten. Da die Vorbereitung städtischer Projekte üblicherweise eher zwei Jahre beansprucht und der Einfluss der Stadt auf die zeitliche Taktung privater Projekte begrenzt ist, ist es für die Kommunen erforderlich, für diese Maßnahmen in Vorleistung zu gehen. Dies geschieht zwar in Abstimmung mit dem Land, das uns in Aussicht stellt, dass in den Folgejahren weitere Aufstockungen gewährt werden können, sicher zugesagt werden kann dies aber nicht.

2. Sachstand

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Sanierungsgebiet Missstände im Zusammenhang mit der Einzelhandelssituation und damit den Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereiches der Altstadt herausgearbeitet. Ein großes Problem liegt hier in der sehr kleinteiligen historischen Gebäudestruktur, die für zeitgemäßen Einzelhandel auch notwendige größere Flächen nicht ausreichend bereitstellt. Darüber hinaus ist sowohl im Unterhalt einiger Gebäude wie auch der öffentlichen Räume ein deutlicher Sanierungsbedarf erkennbar.

Die zentralen Ziele der Sanierung liegen daher in der Stärkung der Einzelhandelsstruktur

- durch Zusammenlegung von kleinteiligen Einzelhandelsflächen
- Modernisierung von Gebäuden
- Neugestaltung von öffentlichen Räumen

Die bisher umgesetzten Maßnahmen (Umgestaltung Mühlstraße, Modernisierung von Gebäuden) haben sich an diesen Zielen orientiert. Die Neugestaltung von öffentlichen Räumen kommt darüber hinaus auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der Altstadt zugute.

Auch für die folgenden Maßnahmen stehen diese Ziele im Vordergrund. Sie können grundsätzlich in drei Kategorien eingeteilt werden:

- **Modernisierung von privaten Gebäuden**
Aufgrund der großen Folgewirkung der Förderung von privaten Modernisierungsvorhaben sowohl im Hinblick auf die Gesamtinvestitionssumme als auch auf das Erscheinungsbild soll hier weiterhin ein Schwerpunkt des Mitteleinsatzes erfolgen. Derzeit sind folgende Gebäude für den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung vorgesehen:
 - Neue Straße 4 (wurde kürzlich zum Zweck der Sanierung verkauft)
 - Neue Straße 7 (Stadtpost)
 - Gebäude in der Mühlstraße
 - Hafengasse 3 - 5

- **Umgestaltung und Aufwertung von öffentlichen Räumen**
Die Besucher der Altstadt erwarten nicht nur adäquate Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch ein angenehmes Ambiente. Durch die historische Stadtstruktur und die historischen Gebäude ist dieses in Tübingen schon heute sehr gut. Durch die gestalterische Aufwertung von öffentlichen Räumen kann dieser Eindruck jedoch nochmals entschieden verbessert werden. Zum einen durch die Gestaltung von Straßen, Wegen und Grünflächen, vor allem aber durch möglichst barrierefreie und leicht zu begehende Flächen kann die Attraktivität der Altstadt für Gäste und Bewohnerinnen und Bewohnern gesteigert werden.
 - Sanierung Stützmauern, Erschließung der Grünflächen am Schulberg
In 2011 müssen gemeinsam mit dem Land die Stützmauern oberhalb der Mühlstraße saniert werden. In diesem Zusammenhang sollte die Wegeerschließung der Grünfläche erfolgen (siehe Vorlage 247/2010).
 - Umgestaltung Lustnauer Tor
Das Lustnauer Tor ist seiner Funktion als einem der wesentlichen Eingangsbereiche zur Altstadt im Hinblick auf die sehr verkehrsfunktionale Ausprägung nicht angemessen und birgt wesentliche Potenziale zur Umgestaltung.
 - Vorplatz Neckarmüllerei, Kreuzung Gartenstraße/Mühlstraße
Nach der Umgestaltung der Mühlstraße und der Erweiterung der Neckarmüllerei sollte diese Fläche entsprechend ihrer großen Bedeutung als Stadteingang und Verbindungselement zwischen Altstadt und südlichem Stadtzentrum umgestaltet werden.

- **Neuordnung und Neubebauung von untergenutzten Grundstücken**
 - Germaneneck
Die Stadt ist in Gesprächen mit den Eigentümern der Gebäude Mühlstraße 2 und Gartenstraße 1 mit dem Ziel, eine Neubebauung dieser Ecke zu initiieren, die es ermöglichen würden, den Treppenaufgang auf den Österberg neu zu ordnen und zu sanieren. Den Eigentümern wurden städtebauliche Rahmenbedingungen genannt, mit denen nach Investoren gesucht wird. Derzeit versucht die Stadt Probleme zu lösen, die in der liegenschaftlichen Verquickung und in den Renditeerwartungen der verschiedenen Eigentümer begründet sind. Sollte dieses Projekt gelingen, müsste in diesem Zuge auch die Treppe zum Österberg teilweise neu gebaut, teilweise saniert werden und die Stützmauer des 19. Jh. müsste mit dem Berg verankert werden. Die Kosten dafür schätzt die Verwaltung derzeit auf ca. 1,2 Mio. €.
Mit Antrag 542/2009 stellte die CDU-Fraktion die Frage, wann die Sanierung der Treppe auf den Österberg geplant sei und ob man die Treppe gründlich reinigen, weißeln und besser beleuchten könne. Da die Treppe bei Realisierung der oben genannten Konzeption im Bereich des Gebäudes Mühlstraße 2 abgebrochen und ersetzt werden soll, hält die Verwaltung es derzeit nicht für sinnvoll, mit Investitionen die problematische Situation zu verfestigen. Die Verwaltung ist ständig bemüht dort zu reinigen, kann aber nicht so viel personelle Ressourcen zur Verfügung stellen, wie angesichts der ständigen Ver-

schmutzung notwendig wäre. Farbe würde an den Wänden kaum halten, das Streichen daher aufwändig und wohl auch wenig nachhaltig, in wenigen Tagen wären die Graffiti und Tags wieder angebracht.

- Neubebauung Fläche nördlich Museum

Es gibt Interessenten, die auf dem Grundstück der Museumsgesellschaft in der Wilhelmstraße ein Projekt entwickeln wollen. In diesem Zusammenhang könnte der im alten botanischen Garten angrenzende Weg aufgewertet werden und die Wilhelmstraße bereits dichter am Lustnauer Tor mit dem Park verknüpft werden.

Für diese Maßnahmen sind Mittel in Höhe von ca. 4,2 Mio. € erforderlich. Der städtische Anteil an diesen Mitteln beträgt ca. 1,8 Mio. €, vorbehaltlich einer Aufstockung durch das Land sind Fördermittel in Höhe von 2,4 Mio. € zu erwarten.

Im Jahr 2010 sollen hiervon folgende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Steg zur Neckarmüllerei (siehe Vorlagen 313/2009 und 261/2010)
- Fahrbahnanpassung Mühlstraße (siehe Vorlage 208/2010)
- Erneuerung der Treppe von der Eberhardsbrücke zum Zwingel (siehe Vorlage 256/2010)
- Treppe auf die Grünfläche oberhalb der Mühlstraßenstützmauer (siehe Vorlage 247/2010) einschließlich Dämmen und Verputzen der Giebfassade Mühlstraße 1

Ebenfalls 2010 werden Zuschüsse an Private für Abbruch und Restwertentschädigung im Zusammenhang mit dem Pflegelhofstraßenprojekt fällig und Auszahlungen für fertig gestellte Sanierungen. In diesem Jahr werden Verhandlungen mit den Eigentümern der Stadtpost über eine Modernisierungsvereinbarung beginnen.

Aus heutiger Sicht stehen im Jahr 2011 folgende Projekte an:

- Aussichtspunkt neben Notariat
- Sanierung Stützmauern Wegeerschließung oberhalb der Stützmauer in der Mühlstraße einschließlich Herstellung des Zugangs durch das Gebäude Pflegelhofstraße 10
- Umgestaltung Pflegelhofstraße (siehe Vorlage 305/2009)
- Zweite Baustufe des Umbaus des Platzes bei der Neckarmüllerei

Auch 2011 werden wieder Auszahlungen für fertig gestellte Sanierungen fällig.

Die folgenden, im ursprünglichen Sanierungskonzept genannten Projekte werden derzeit von der Stadtplanung nicht bearbeitet:

- Stadtbücherei - Die Studie über die Realisierungschancen von Einzelhandel an dieser Stelle wird derzeit gerade fertig gestellt. Erst nach der Diskussion des Gutachtens kann über das weitere Verfahren entschieden werden.
- Löwen - wie in Vorlage 289/2009 dargestellt arbeitet der FB Kultur an einer Nutzungskonzeption für alle derzeit kulturell genutzten Räumlichkeiten, ein kurzfristiger Baubeginn ist jedoch finanziell derzeit nicht darstellbar.
- Umgestaltung Neue Straße

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung arbeitet parallel an der Vorbereitung mehrerer Projekte, damit je nach Kassenlage möglichst zügig Projekte in die Realisierung kommen können. Wegen der nur schwer planbaren Zuschusshöhe seitens Land und Bund und weil private Projekte weder in ihrer Anzahl, noch im Finanzbedarf, noch hinsichtlich zeitlicher Realisierung planbar sind, kann die Verwaltung aber kaum über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren konkrete Aussagen treffen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Unter den HH. Stellen 7.6157.9500.000-0110 bis 7.6157.9500.000-0150 sind einschließlich übertragener Mittel aus 2009 2.686.635 € eingestellt. Für die oben genannten Maßnahmen werden 2010 folgende Beträge benötigt:

Maßnahme	Kosten	Zuschuss Bund/Land	Städtischer Anteil
Steg zur Neckarmüllerei	ca. 70.000 €	42.000 €	28.000 €
Fahrbahnanpassung Mühlstraße	ca. 30.000 €	0 €	30.000 €
Erneuerung der Treppe von der Eberhardsbrücke zum Zwingel	ca. 175.000 €	105.000 €	70.000 €
Treppe auf die Grünfläche oberhalb der Mühlstraßenstützmauer und Herrichtung der Fläche ehemaliges Gebäude Mühlstraße 3	ca. 120.000 €	71.000€	49.000 €
Verputzen des Giebels Mühlstraße 1	ca. 35.000 €	21.000 €	14.000 €
Kosten Sanierungsträger	ca. 35.000 €	21.000 €	14.000 €
Summe	ca. 465.000 €	260.000 €	205.000 €

Zusammen mit den eingegangenen Verpflichtungen in den Vorjahren (Noch offene Rechnungen Mühlstraße, Modernisierungsvereinbarungen, Grunderwerb) von 880.000 € und Bindungen für 2011 (Umbau Pflegelhofstraße) von 100.000 € sind 2010 somit 1.445.000 € gebunden. Bei im Haushalt stehenden Mitteln von 2.686.635 € verbleibt ein Rest von 1.241.635 €. Mit diesen Mitteln werden die für 2011 vorgesehenen Projekte vorbereitet und mögliche Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen. Es werden aber Haushaltsreste entstehen, die weitestgehend ausreichen werden, die bisher für 2011 vorgesehenen Maßnahmen (Sanierung Stützmauern, Wegeerschließung Grünfläche, zweite Baustufe Umbau Platz bei der Neckarmüllerei) finanzieren zu können.

Sollten darüber hinaus weitere Projekte 2011 in die Umsetzung kommen (zum Beispiel am Germaneck oder beim Museum) wird die Verwaltung nach Möglichkeit entsprechende Mittel in den Haushaltsentwurf für 2011 einbringen.

Wegen der Planungszeiten von deutlich mehr als einem Kalenderjahr ist es leider unvermeidlich, dass im Sanierungsgebiet relativ hohe Haushaltsübertragungen entstehen. Die Alternative wäre die Absicherung über Verpflichtungsermächtigungen, die wegen der Probleme mit der Genehmigungsfähigkeit des Haushalts derzeit aber vermieden werden sollen.