

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Ina Marstaller, Telefon: 07071 204 - 2362  
Gesch. Z.: 71/Mar/

Vorlage 419/2013  
Datum 02.07.2014

## Berichtsvorlage

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

---

**Betreff:** Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand" -  
Sachstandsbericht zur Stadterneuerungsmaßnahme  
**Bezug:** Vorlage 256/2011, 27/2008, 27a/2008  
**Anlagen:** 0 Anlage 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet  
Anlage 2: Städtebauliches Maßnahmenkonzept  
Anlage 3 Broschüre zum Sachstand der Stadterneuerungsmaßnahme

---

### Zusammenfassung:

Mit dem Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadttrand“ werden mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln im Geltungsbereich aktiv die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände sowohl in nutzungsstruktureller als auch in baugestalterischer Hinsicht verbessert. Die Förderung kommt dabei sowohl privaten Bauherrinnen und Bauherren bei der umfassenden Sanierung ihrer Gewerbeeinheiten und energetischen Ertüchtigung ihrer Gebäudesubstanz zu Gute als auch öffentlichen Maßnahmen mit dem Ziel, infrastrukturelle Missstände zu beheben und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erzielen. In den letzten 6 Jahren konnte damit eine umfassende Aufwertung dieses Bereiches der Altstadt erreicht werden.

### Ziel:

Berichterstattung zur Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadttrand“ wurde 2008 förmlich festgelegt. Die Umsetzung der damals festgelegten Sanierungsziele wird seither intensiv betrieben. Mit dieser Vorlage soll über die bereits durchgeführten und die noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen berichtet werden.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Zielsetzung und Durchführung

Mit der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadttrand“ verfolgt die Universitätsstadt Tübingen seit 2008 die nachhaltige Stärkung der Individualität und Attraktivität und damit eine Strukturverbesserung innerhalb dieses Bereiches der Altstadt im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“. Mit einer Gebietsabgrenzung von 5,06 ha umfasst das Sanierungsgebiet wesentliche Funktionsbereiche der Altstadt. Zentrales Ziel der Stadtsanierung ist eine Verbesserung der Grundfunktionen Versorgung, Wohnen und Gewerbe. Der Bewilligungszeitraum für die Gesamtmaßnahme erstreckt sich vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2015 und kann durch Antrag um weitere zwei Jahre verlängert werden.

Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Entwicklung des Bereiches um den Schulberg zu, bei dessen Umsetzung neue Einzelhandelsflächen entstanden sind, die den heutigen Anforderungen an Größe und Ausstattung gerecht werden und mit deren Nutzung (Alnatura) v.a. im Segment der Grund- und Nahversorgung innerhalb der Altstadt eine attraktive Ergänzung gefunden wurde.

Mit der baugestalterischen Aufwertung der Randbereiche der Altstadt, sowie der funktionalen und gestalterischen Optimierung der Erschließungs- und Freiflächen, insbesondere der Stadteingangssituation wurde 2008 im Maßnahmenkonzept ein weiteres maßgebliches Ziel der Stadtsanierung fixiert.

Als realisierte Maßnahme ist hier die Sanierung und Umgestaltung der Mühlstraße als wichtigstes Verbindungselement für die Altstadt besonders hervorzuheben.

Auch die Aufwertung des Schulberghanges mit der Herstellung des Fußweges oberhalb der Mühlstraße mit ihren Treppenanlagen ist zu einer attraktiven Verbindung und einem gern angenommenen Aufenthaltsbereich geworden. Mit der Errichtung der Aussichtsplattform auf dem Schulberg verfügt die Altstadt jetzt sowohl über ein weiteres touristisches Angebot als auch über einen hochwertig gestalteten Rückzugsbereich mit Ruhezone.

Als weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen wurde ein Teilbereich der Pflughofstraße, der Neuen Straße sowie die Hafengasse umgestaltet, Grunderwerb an verschiedenen Grundstücksflächen (z.B. Mühlstraße 3) betrieben, die historische Stadtmauer gesichert und rückverankert sowie weitere Ingenieurbauwerke (z.B. Schulberg) zur Sicherung der Hangflächen realisiert.

Insgesamt wurden dabei bislang 5.130 m<sup>2</sup> öffentliche Erschließungsflächen neu gestaltet, eine bessere Zugänglichkeit in die östliche Altstadt geschaffen und damit deren Attraktivität

und Aufenthaltsqualität erhöht.

Für die öffentlich durchgeführten Maßnahmen, Grunderwerbe, Ordnungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen etc. wurden Fördermittel in Höhe von ca. 3,26 Mio. Euro aufgewendet wovon ein Anteil von ca. 1,3 Mio. Euro auf den Einsatz städtischer Eigenmittel entfällt.

## 2.2 Private Maßnahmen

Neben den öffentlichen Maßnahmen wurden 12 private Maßnahmen verteilt auf alle Straßenabschnitte durchgeführt, die eine Modernisierung der Bestandsgebäude mit unterschiedlicher Intensität ausgelöst haben. Dies führte zu einer verbesserten und zeitgemäßen Ausstattung insbesondere der gewerblich genutzten Einheiten sowie der Wohnungen und damit zu einer Verbesserung der Grundfunktionen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung. Gleichzeitig tragen die Maßnahmen aber auch zu einer attraktiven Gestaltung des historischen Straßensbildes und somit entscheidend zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt bei.

Hierzu zählen Maßnahmen in der Mühl-, Pflughof- und der Neuen Straße sowie der Hafen- und der Metzgergasse.

Für die Durchführung von privaten Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher Fördermittel von insgesamt ca. 800.000 Euro eingesetzt wovon ein Anteil von ca. 320.000 Euro auf den Einsatz städtischer Eigenmittel entfällt.

## 3. Vorgehen der Verwaltung

Als weitere Maßnahmen sind entsprechend dem städtebaulichen Maßnahmenkonzept, innerhalb des noch verbleibenden Bewilligungszeitraumes, die Weiterentwicklung des Umfeldes um das „Museum“ an der Wilhelmstraße, die Neugestaltung der restlichen Straßenabschnitte der Neuen Straße und Pflughofstraße, die Neckargasse sowie die Teilsanierung der Germanenstaffel mit Erneuerung der abgängigen Treppenbrücke einschließlich der Sicherung der gründerzeitlichen Stützmauer geplant. Sofern finanziell und planerisch möglich, sollen auch die Eingangsbereiche in die Altstadt am Lustnauer Tor sowie der Kreuzungsbereich Mühlstraße/Neckargasse einschließlich des Nymphenplatzes aufgewertet werden. Zudem ist derzeit die Umsetzung weiterer privater Modernisierungsmaßnahmen in Vorbereitung.

Im Rahmen der noch verbleibenden Restlaufzeit des Sanierungsgebietes soll angrenzend an das Sanierungsgebiet die umfassende Erneuerung des Technischen Rathauses weiter vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang sollen die hierfür zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten und die zugehörigen Modalitäten geklärt werden.

## 4. Lösungsvarianten

Die verbleibenden Fördermittel werden für andere als die unter Punkt 3 im Maßnahmenkonzept aus dem Jahr 2008 benannten Ziele ausgegeben. Dies gefährdet jedoch das Sanierungsziel.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Im Sanierungsgebiet steht ein über die Städtebauförderung bewilligter Gesamtförderrahmen in Höhe von 6,5 Mio Euro zur Verfügung. Dieser Betrag enthält jedoch ausschließlich förderfähige Kosten. Mit Umsetzung der öffentlichen Sanierungsmaßnahmen fallen jedoch regelmäßig auch Kosten an, die nicht förderfähig sind. Dazu zählen im Wesentlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen jenseits der Förderobergrenze von 150 €/m<sup>2</sup>. Für diese Kosten muss die Stadt unabhängig vom Förderrahmen selbst aufkommen.

Innerhalb des Gesamtförderrahmens entfallen

- auf Bundes- und Landesfinanzhilfen	3,9 Mio Euro
- auf Eigenmittel der Universitätsstadt Tübingen	2,6 Mio Euro

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.

Bisher wurden von den 6,5 Mio. Euro Förderrahmen 4,37 Mio. Euro für zuwendungsfähige öffentliche und private Maßnahmen (einschließlich Planungskosten und Honorare) ausgegeben. Der Eigenanteil der Stadt beträgt daran 1,75 Mio. Euro.

Wegen der oben beschriebenen nicht förderfähigen Kosten liegt der im städtischen Vermögenshaushalt eingestellte Komplementäranteil deutlich über den für den Gesamtförderrahmen erforderlichen 2,6 Mio €. Um für die vorgesehenen Maßnahmen auch unabhängig von möglichen Aufstockungen der Landesförderung ausreichend Mittel für eine Realisierung zur Verfügung zu haben, sind bis 2014 insgesamt über 6 Mio € Komplementärmittel eingestellt. Unter Berücksichtigung auch dieser nicht zuwendungsfähigen Kosten belaufen sich die bisherigen öffentlichen Gesamtausgaben für Bund, Land und Stadt auf ca. 5,6 Mio. Euro. Der städtische Anteil daran beläuft sich auf ca. 3 Mio. Euro. Auch unter Berücksichtigung der für 2014 geplanten Maßnahmen (Neue Straße, Pflerhofstraße, Germanenstaffel, etc.) sowie der schon durch Zusagen an private Modernisierungsmaßnahmen gebundenen Mittel ist damit eine ausreichende Sicherheit zur Realisierung der Maßnahmen gegeben.

In mehreren anerkannten Studien wurde wiederholt nachgewiesen, dass ein Fördereuro in einem Sanierungsgebiet bis zum 8-fachen private Investitionen nach sich zieht. In Tübingen ist jedoch der Anteil an Maßnahmen im öffentlichen Raum sehr hoch und damit dieser Effekt nicht in gleicher Weise erzielbar. Dennoch kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Größenordnung von rund 10 - 20 Mio. Euro an privaten Mitteln in diesem Bereich investiert wurde.

## 6. Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlage 2: Städtebauliches Maßnahmenkonzept

Anlage 3: Broschüre zum Sachstand der Stadterneuerungsmaßnahme (wird in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung aufgelegt. Die Broschüre ist auf der städtischen Homepage unter [www.tuebingen.de/altstadt](http://www.tuebingen.de/altstadt) eingestellt.)

