

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss
Ortsbeirat Mitte/West**

Betreff: Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadtrand"

Bezug: Vorlagen 123/2007, 332/06, 287/06

Anlagen:

1. Satzung
2. Abgrenzung
3. Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept
4. Kosten- und Finanzierungsübersicht
5. Förderungssätze von Maßnahmen
6. Eigenfinanzierungserklärung

Beschlussantrag:

1. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtrand“ wird gem. § 142 Abs. 3 BauGB und § 4 der GemO im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die besonderen Genehmigungspflichten nach §§ 144 und 145 bleiben beibehalten. Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan der STEG, Stuttgart mit Datum vom 10.01.2008 (Originalmaßstab 1:1000) dargestellt (Anlage 2). Dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlage 1) und der Eigenfinanzierungserklärung (Anlage 6) wird zugestimmt.
2. Die Frist, in der die Sanierung „Östlicher Altstadtrand“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2017 festgelegt.
3. Den beigefügten Bedingungen und Regeln zur Höhe der Förderung von Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen wird zugestimmt (Anlage 5).

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Untersuchungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ umfasst wesentliche Bereiche der Tübinger Altstadt. Diese sind u.a. durch deutliche Funktions- und Gestaltungsmängel gekennzeichnet. Die Qualität eines großen Teils der Wohnungen, Handelseinrichtungen und Aufenthaltsbereichen kann als dem Standort nicht angemessen beurteilt werden.

Diese Entwicklung ist bereits seit einigen Jahren zu beobachten. Deshalb wurden beispielsweise auf Grundlage des Rahmenplans Altstadtsanierung zuletzt mit dem „Konzept zur Stärkung der Altstadt“ grundsätzliche Hinweise und Voraussetzungen einer qualifizierten Altstadtentwicklung formuliert. Chancen und Potenziale der Altstadt sollen auf dieser Grundlage erkannt und genutzt werden. Dies führt zur Stärkung der Altstadt und in Konsequenz zu einer Strukturverbesserung der Kernstadt.

Im Hinblick auf die besondere Bedeutung des östlichen Altstadtrandes mit seinen wichtigen Altstadteingängen, Verkehrsbeziehungen und Entwicklungsperspektiven wurde mit dem Antrag und der Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ die Grundlage geschaffen, um wichtige städtebauliche, funktionale und gestalterische Verbesserungen im Gebiet auch mit finanziellen Anreizen zu initiieren und zu unterstützen.

2. Sachstand

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Tübingen vom 07.05.2007 wurden für das Gebiet „Östlicher Altstadtrand“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 142 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten.

2.1 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Städtebauliche Mängel und Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführte städtebauliche Analyse konzentriert sich auf wesentliche Beurteilungsebenen wie städtebaulicher und baulicher Zustand des Gebietes, Öffentlicher Raum und Nutzungsangebot und -qualität und lässt sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Stadträumlich ist festzustellen, dass insbesondere die Ränder und Zugangssituationen zur Altstadt teilweise gravierende Störungen des Raumgefüges zeigen. Dies gilt insbesondere für den Bereich Wilhelmstraße und den Bereich Ecke Mühlstraße / Gartenstraße. Die hier vorhandenen Behelfsbauten entsprechen nicht den räumlichen und gestalterischen Anforderungen. Deutlich zu unausgeprägt und gestalterisch unzureichend sind auch die Vorzonen der Unterführung Stadtgraben und die weitere Verbindung zur Brunnenstraße.

Mängel in der Gestaltung der Straßen- und Freiräume sind insbesondere in den Bereichen Lustnauer Tor / Stadtgraben, Übergang (Unterführung) Botanischer Garten - Altstadt, Mühl-

straße, Neue Straße und am Schulberg festzustellen. Daraus resultiert in allen Bereichen ein teilweise erhebliches Defizit an Aufenthaltsqualität. Am Lustnauer Tor und in der Mühlstraße wird dies zusätzlich durch erhebliches Verkehrsaufkommen und damit verbundene Emissionsbelastungen sowie durch das viel zu geringe Flächenangebot für Fußgänger verstärkt. In den als Fußgängerzone ausgewiesenen Bereichen der Neuen Straße entspricht der Ausbaustandard nicht den funktionalen und gestalterischen Anforderungen.

Die Anlieferzone hinter dem „Markt am Nonnenhaus“ präsentiert sich mit erkennbaren Potenzialen einer gestalterischen und stadträumlichen Aufwertung.

Die Attraktivität des öffentlichen Raumes, als wesentliche Voraussetzung intakter Stadtquartiere, entspricht in der Gesamtbetrachtung daher in weiten Teilen nicht den Anforderungen und Potenzialen der Altstadt.

Hieraus resultieren in der Konsequenz teilweise deutliche Mängel in den vorhandenen Nutzungsbelegungen. Im Untersuchungsgebiet sind in den Erdgeschosszonen weitgehend Einzelhandelsbetriebe und weitere Wohnfolgeeinrichtungen, in den ersten Obergeschossen Wohnen / Büronutzungen sowie in darüberliegenden Geschossen überwiegend Wohnnutzungen festzustellen.

Die Qualität der Nutzungen ist insbesondere in den Wohnfolgen sehr unterschiedlich. Vor allem die Mühlstraße und Pfleghofstraße werden in Teilen durch eher nachrangige Nutzungsbelegungen (Spielsalon, Internetcafe, Telefonshop, etc...) charakterisiert, die der innerstädtischen Lage nicht angemessen sind.

Bauliche Mängel sind im gesamten Untersuchungsbereich festzustellen. Eine Konzentration erheblicher Mängel ist im Bereich Pfleghofstraße zu verzeichnen. Zusammengefasst stellt sich die Situation wie folgt dar:

Insgesamt wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ca. 69 Gebäude / Gebäudeteile erfasst. davon sind 22 Gebäude als weitgehend ohne Mängel einzustufen, 25 Gebäude zeigen kleinere Mängel und 22 Gebäude weisen erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

2.2 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete Städtebauliche Entwicklungskonzept definiert Sanierungsziele, auf deren Grundlage die im Untersuchungsgebiet festgestellten städtebaulichen Missstände behoben werden können. Nachfolgend werden diese Sanierungsziele zusammengefasst dargestellt.

Mit der Stadtumbaumaßnahme „Östlicher Altstadtrand“ sollen vor allem zentrale Lagen der Altstadt für ihre Grundfunktion Versorgung, Wohnen und Gewerbe aufgewertet werden. Die Individualität und Attraktivität der Tübinger Innenstadt soll somit nachhaltig gestärkt werden.

Die Mühlstraße soll lebenswerter Teil der Altstadt werden. Hierzu ist die Aufenthaltsqualität deutlich zu erhöhen. Empfohlen wird die Reduzierung der momentan vorhandenen Verkehrsarten. Idealerweise soll der motorisierte Individualverkehr aus der Mühlstraße herausgenommen werden. Hierdurch entstehen Möglichkeiten einer verbesserten Straßen- und Freiraumgestaltung, welche vor allem den Fußgängern und Radfahrern zugute kommen werden. Verbesserte Gestaltqualitäten werden zu erhöhten Aufenthaltsqualitäten führen und

somit der Mühlstraße einen ersten wichtigen Impuls zur Stabilisierung geben. Im Zuge der Sanierung sollten intensiv Möglichkeiten der Vergrößerung und ggf. Zusammenlegung vorhandener Ladenflächen geprüft und unterstützt werden.

Die vorhandenen Gebäude an der Ecke Mühlstraße / Gartenstraße sowie der Treppenaufgang zum Österberg sind zu Gunsten hier neu zu errichtender Kopfbauten mit entsprechenden räumlichen und gestalterischen Qualitäten zu ersetzen. Zum Schulberg sollte ein direkter Zugang von der Mühlstraße aus in Form eines neu zu errichtenden Bauwerks entstehen. Wünschenswert ist dabei eine möglichst reduzierte bauliche Einengung der Mühlstraße.

Die vorhandenen Freiflächen am Schulberg werden Ihren Möglichkeiten und den Anforderungen an qualitätvolle und erlebbare Freiraumqualitäten nicht gerecht. Die Gestaltung dieser Freiflächen und die Möglichkeit der freien Zugänglichkeit zu diesem wichtigen Naherholungsbereich werden insbesondere für Altstadtbewohner von Bedeutung sein. Gleichzeitig wird eine Wegeverbindung in nördlicher Richtung zum „Pfleghofquartier“ vorgeschlagen. Die Zugänglichkeit dieses zwischen Pfleghofstraße und Mühlstraße gelegenen Freiraums ist wichtiger Bestandteil des zukünftigen Freiflächenangebotes im Untersuchungsgebiet. Längerfristig sollte der Innenhof des Pfleghofs ebenfalls für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geöffnet und ggf. umgestaltet werden.

Die Entwicklung des nördlichen Pfleghofquartiers beinhaltet eine deutliche Erweiterung von Einzelhandelsflächen. Damit ist eine wünschenswerte Aufwertung des Quartiers wie auch des Umfeldes zu erwarten. Vorgeschlagen wird in diesem Bereich auch eine direkte Zugänglichkeit zur Mühlstraße.

Um die tatsächlich vorhandenen stadt- und platzräumlichen Qualitäten im Bereich Lustnauer Tor wieder erlebbarer zu machen wird hier der Rückbau des momentan nur als Verkehrsbauwerk wahrnehmbaren Kreuzungsbereiches vorgeschlagen. Die Verkehrsflächen für Fußgänger sollen deutlich vergrößert und gestaltet werden.

Die Neue Straße ist zwischen Holzmarkt und Nonnengasse als Fußgängerzone um- bzw. auszubauen. Die Gestaltqualität muss dem Anspruch eines Erschließungsbereiches einer so genannten 1A Lage gerecht werden können. Anzustreben ist die Herausnahme des PKW-Verkehrs im Bereich Neue Straße / Hafengasse. Das dort vorhandene Angebot an Kurzzeitparkmöglichkeiten kann die durch Parkierungssuchverkehr entstehenden Beeinträchtigungen und Belästigungen nicht rechtfertigen.

Für den Bereich Stadtbücherei wird im Kontext mit dem Ausbau der Neuen Straße die Schaffung einer 1A Lage angestrebt. Geprüft werden soll in diesem Zusammenhang am jetzigen Standort der Bibliothek der Neubau eines Gebäudes mit großflächigem Einzelhandelsangebot im EG und evtl. OG sowie ggf. der Bücherei in den darüberliegenden Geschossen als zusätzlicher Frequenzbringer. Eine bauliche Verbindung zum bestehenden „Markt am Nonnenhaus“ und die Schaffung zusätzlicher Parkierungsmöglichkeiten soll hierbei mit überprüft werden.

Die Verbindung zwischen Altstadt (Bereich Nonnenmarkt) und Brunnenstraße ist deutlich aufzuwerten. Die Unterführung als Entree in die Altstadt soll gestalterisch weiter verbessert werden. Vor allem der nördlich gelegene Vorbereich der Unterführung ist als Platzraum umzugestalten und spürbar aufzuwerten.

Nördlich des „Museums“ wird eine Neubebauung mit Raumkante zur Wilhelmstraße mit möglichst publikumsintensiven Angeboten vorgeschlagen.

Die weitere Wegeverbindung zur Brunnenstraße muss gestalterisch entsprechend ihrer Bedeutung als Verbindung zwischen Universitätsviertel (mittelfristig Tagungshotel in der Brunnenstraße) umgestaltet und aufgewertet werden.

Der Löwen in der Kornhausstraße ist ein für diese Lage außergewöhnlich großes Gebäude, das sich daher und wegen seiner Lage in einer Fußgängerzone für die Unterbringung einer größeren Ladenfläche im EG hervorragend eignet. Im OG kann der ehemalige Kinosaal sehr gut für bürgerschaftliche und kulturelle Zwecke genutzt werden, darüber hinaus ist im Gebäude noch Spielraum für weitere Nutzungen. Aus diesen Gründen unterstützen Erwerb und Umbau des Löwen die Sanierung des „Östlichen Altstadttrands“.

2.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Dabei wurden die Gespräche schwerpunktmäßig mit den Gebäudeeigentümern und den Inhabern von Einzelhandelseinrichtungen geführt.

Darüber hinaus wurde auch mit einzelnen Bewohnern (29 Haushalte, in denen 56 Personen leben) ein Gespräch geführt, bei dem es neben der Ermittlung des Wohnungszustandes vor allem auch um die persönliche Einschätzung und Bewertung der Lebensverhältnisse in der Tübinger Altstadt im Allgemeinen sowie im Untersuchungsgebiet im Besonderen ging. Auf Grund der geringen Fallzahlen sind diese Ergebnisse jedoch nicht repräsentativ. Dennoch konnten schlaglichtartige Erkenntnisse gewonnen werden, die bei der Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes im Rahmen der Möglichkeiten Berücksichtigung fanden. Eine Ursache für die unterdurchschnittliche Gesprächsbereitschaft liegt im hohen Besatz des Untersuchungsgebietes mit Studentenwohnungen. Deren Bewohner sind üblicherweise nur für einen beschränkten Zeitraum in Tübingen wohnhaft und entwickeln daher kaum ausgeprägte Beziehungen zu den eher langfristig angelegten Aufgaben der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Bei rund zwei Dritteln der Gebäude im untersuchten Gebiet besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Bausubstanz, bei 36 % handelt es sich um kleinere Mängel während der Rest deutlichen Erneuerungsbedarf aufweist.

Die befragten Gebäudeeigentümer äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung. Ein Drittel der Eigentümer von Gebäuden, bei denen Handlungsbedarf besteht, haben erklärt, dass Sie zur Modernisierung und Instandsetzung bereit sind, lediglich 15 % zeigten sich nicht mitwirkungsbereit. Allerdings machte ein weiteres Drittel der Eigentümer keine Angaben hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft.

Auf die Frage nach der Mitwirkungsbereitschaft hinsichtlich Verbesserungsmaßnahmen im Bereich der Gewerbeflächen erklärte über ein Viertel der Befragten Eigentümer von Gebäuden mit Gewerbeeinheiten, bei denen Verbesserungsbedarf besteht, dass sie zu Maßnahmen grundsätzlich bereit sind. 32 % konnten sich eine Mitwirkung zum Zeitpunkt der Befragung nicht vorstellen und 34 % konnten oder wollten hierzu keine Angaben machen.

Es wird daher unbedingt erforderlich sein, durch die vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Raum ein Klima zu schaffen, das auch den Eigentümern von Gewerbeeinheiten eine gewisse Aufbruchstimmung vermittelt. Unter diesen Voraussetzungen kann es gelingen, wirklich strukturelle Verbesserungen im gewerblichen Bereich zu erzielen, die geeignet sind, die funktionsgerechte und qualitativ ansprechende Nutzung dieser häufig in Erdgeschosslage befindlichen Räumlichkeiten für die nächsten Jahre zu sichern.

2.4 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 26.06.2007 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Ihre Anregungen und Bedenken zum geplanten Stadtumbauvorhaben gebeten.

Es wurden von keiner Behörde bzw. sonstigem Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die geplante Stadtumbaumaßnahme vorgebracht. Die teilweise dargestellten Anregungen werden soweit möglich im Entwicklungskonzept berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden als Kopie dem Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen beigelegt.

Hinweise im Einzelnen gingen u. a. von folgenden Behörden / Trägern ein:

Das Regierungspräsidium Tübingen stellt eine aktuelle und umfassende Übersicht aller Bau- und Denkmäler im Untersuchungsgebiet zur Verfügung und weist auf die notwendigen Vorgehensweisen und die notwendige Beteiligung bei etwaigen Bauvorhaben hin.

Die Umweltbeauftragte der Stadt Tübingen weist auf die besondere Stickoxid- und Feinstaubbelastung in Teilen des Untersuchungsgebiets hin, und darüber hinaus auf den zukünftigen Luftreinhalteplan, welcher auch für das Untersuchungsgebiet gelten wird.

Die Stadtwerke Tübingen weisen darauf hin, dass die im Gebiet liegenden Versorgungsleitungen nicht überbaut werden dürfen.

Seitens des SVT werden u. a. einzelne Vorschläge zur Verbesserung von Wartebereichen (Wilhelmstraße), ein Mindeststraßenausbaustandard mit 6,50m Fahrbahnbreite sowie der Erhalt der im Untersuchungsbereich vorhandenen Ampelanlagen angeregt.

Die Stadtbücherei weist auf einen zukünftigen Raumbedarf von mindestens 3000 m² bis optimalen 4000m² sowie auf eine möglichst zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung hin.

Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen weist auf den Beschluss der Verbandsversammlung vom 24.04.07 hin, in welchem im Bereich Stadtgraben / Wilhelmstraße, Museum die Umwandlung der Flächen von Gemeinbedarfsflächen zu gemischten Bauflächen verabschiedet wurde.

2.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmekonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Östlicher Altstadttrand“ ist ein Gesamtförderrahmen von 2.000.000,00 € bewilligt worden. Von diesen Kosten tragen der Bund und das Land 60 % und die Stadt Tübingen 40%.

Auf dieser Grundlage wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt und berechnet. Es wurde ein Sanierungsbedarf von 6.652.000,-- € ermittelt, der für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren bis Ende 2017 anfällt.

Der nicht gedeckte Finanzierungsbedarf ist von der Stadt über eine Eigenfinanzierungserklärung (vgl. Anlage) auszugleichen. Dabei bleibt es der Stadt selbstverständlich unbenommen, durch geeignete Prioritätensetzung die Durchführung der Sanierung mit Blick auf den finanziellen Rahmen zu steuern bzw. zu gegebener Zeit eine Aufstockung zu beantragen.

(Kosten- und Finanzierungsübersicht vgl. Anlage 4)

3. Lösungsvarianten

Mit Zuwendungsbescheid vom 10.07.2007 wurde die Stadt Tübingen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Östlicher Altstadttrand“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

„Stadtumbaumaßnahmen sind [...] als Gesamtmaßnahmen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, definiert. Stadtumbaumaßnahmen können anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde kann folglich nach Zweckmäßigkeit entscheiden, ob sie das Stadtumbaugebiet durch Beschluss nach § 171b festlegt oder ob sie das Stadtumbaugebiet oder Teile hiervon als Sanierungsgebiet förmlich festsetzt. Damit ergeben sich auch Spielräume für den Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln.“

aus: Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“

3.1 Stadtumbaugebiet (§ 171b BauGB)

Die Stadt hat die Möglichkeit, ein Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB auf der Grundlage eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes festzulegen. Hierfür reicht ein einfacher Beschluss. Für Stadtumbaumaßnahmen ist der Erlass einer Satzung nicht vorgesehen. Das Stadtumbaugebiet ist räumlich so begrenzen, dass sich die Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Durch die Anwendung des § 164a und § 164b BauGB ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Stadtumbaugebieten gewährleistet. Dennoch fehlt bei Stadtumbaumaßnahmen trotz des auf konsensuale Lösungen ausgerichteten Ansatzes der wichtige Anreiz der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, wie er für Gebäude in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gegeben ist.

3.2 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Innerhalb des festgelegten Gebietes finden die folgenden Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist auf einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§ 136 ff BauGB).

3.3 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144f BauGB)

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt.

Im Sanierungsgebiet besteht bei Anwendung des § 144 BauGB für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder behindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

3.4 Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 - 156a BauGB)

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Instrumente der Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks, nicht die marktbedingte Bodenwertsteigerung.

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

4. Vorschlag der Verwaltung

Das Baugesetzbuch (§ 142 Abs. 4 BauGB) stellt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise und auf den Grundstücksverkehr Einfluss nimmt.

Im herkömmlichen Verfahren kommen zu den Vorschriften über die Veränderungs- und Verfügungssperre in Form von §§ 152 - 156a BauGB zwei wesentliche Elemente hinzu:

- a) die Bodenpreisentwicklung im Sanierungsgebiet unterliegt der Prüfung und Genehmigung der Gemeinde (Preisstabilität). Im Grundstücksverkehr darf dabei der Kaufpreis den gutachterlich festgestellten allgemeinen Verkehrswert (sanierungsunbeeinflusster Wert) nicht übersteigen.
- b) Gemäß § 154 BauGB muss der Eigentümer den sanierungsbedingten Bodenwertzuwachs, den sein Grundstück ggf. erfährt, an die Gemeinde als Ausgleichsbetrag zur Finanzierung weiterer Sanierungsmaßnahmen abtreten.

Im vereinfachten Verfahren finden die §§ 152ff. keine Anwendung.

4.1 Wahl des Verfahrens - Abwägung

Die Gemeinde hat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Bei der Entscheidung über die Verfahrenswahl hat die Ge-

meinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen. Die Verfahrenswahl wird als rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum (Grundsatz der Erforderlichkeit) bezeichnet.

Gem. § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152ff. BauGB auszuschießen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dagegen ist sie verpflichtet, die Vorschriften der §§ 152ff BauGB (Kaufpreiskontrolle und Regelung des Ausgleichsbetrags) anzuwenden, wenn diese für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit den vorgesehenen Maßnahmen und deren Wirkungen ist festzustellen, dass diese zu keinen nennenswerten Bodenwertsteigerungen führen werden. Für die durchaus unterschiedlichen Teilbereiche des Erneuerungsgebietes lässt sich dies im Einzelnen belegen:

Im Norden lassen die vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des „Museums“ zunächst erwarten, dass hier mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist. Allerdings wurde für dieses Gebiet bereits vor der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Gegebenenfalls auftretende Bodenwertsteigerungen durch Veränderungen im Baurecht sind somit nicht sanierungsbedingt.

Südlich angrenzend folgt der Bereich, in dem hauptsächlich Bestandspflege im Bereich der Gebäudesubstanz durchgeführt werden soll, unterstützt durch Umgestaltungen im öffentlichen Raum. Üblicherweise ist von solchen Maßnahmen ebenfalls keine nennenswerte Bodenwertsteigerung zu erwarten. Das Baden-Württembergische Innenministerium hat hierzu bereits 1987 die bis heute gültigen Ausführungen gemacht: *„Das vereinfachte Verfahren wird beispielsweise bei Erneuerungsmaßnahmen in Betracht kommen, in denen es im Rahmen der Gesamtaufgabe vorrangig um die großflächige Verbesserung der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums oder sonstige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes geht, [...]“*

Im Süden des Erneuerungsbereichs befindet sich an der Ecke Mühlstraße / Gartenstraße ebenfalls ein Bereich, in dem die vorhandene Bebauung der Nachkriegszeit abgebrochen und durch besser in die Umgebungsbebauung eingepasste Neubauten ersetzt werden sollen. Hier bestimmen sich die planungsrechtlichen Vorgaben nach dem seit 04.02.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan „Neckartor“, der eine gegenüber der heutigen Situation wesentlich intensivere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke vorsieht. Eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung durch Änderungen an der baurechtlichen Situation ist somit auch hier nicht gegeben.

Es wird daher vorgeschlagen, die Sanierungssatzung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB, wie in der Anlage beigelegt, zu beschließen.

Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme wird vorgeschlagen, angesichts des nicht auskömmlichen Förderrahmens, eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber der Förderstelle abzugeben. Die Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung eines späteren Aufstockungsantrags dar.

4.2 Befristungsbeschluss

Bisher umfasste der § 142 Abs. 3 BauGB folgende Regelung: Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 wurde der § 142 Abs. 4 BauGB ergänzt. Danach ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.07.2007 wurde der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadttrand“ bis zum 31.12.2015 befristet.

Es wird daher vorgeschlagen, als Frist in der die Sanierung durchgeführt wird, zunächst den Zeitraum bis zum 31.12.2017 zu beschließen, um nach Abschluss der Sanierungsdurchführung ausreichend Zeit zur Abrechnung der Gesamtmaßnahme bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung zur Verfügung zu haben. Sofern eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums erforderlich ist und diese genehmigt wird, ist die zeitliche Befristung durch erneuten Beschluss entsprechend zu verlängern.

5. Finanzielle Auswirkungen

Förderrahmen genehmigt: 2 Mio., im HH 2008 sind als städtischer Komplementäranteil 365.000 € veranschlagt. Zu gegebener Zeit wird eine Aufstockung beantragt.

6. Anlagen

- Satzung mit Abgrenzungsplan
- Städtebauliches Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Förderungssätze von Maßnahmen
- Eigenfinanzierungserklärung

Anlage 1 zur Vorlage 27/2008

**Stadt Tübingen
Kreis Tübingen**

SATZUNG

**über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadttrand“**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14. Februar 2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Tübingen in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 4,94 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Östlicher Altstadttrand“.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 10.01.2008 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan kann während der üblichen Öffnungszeiten im Technischen Rathaus Tübingen, Brunnenstraße 3, Flur des 1. OG von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

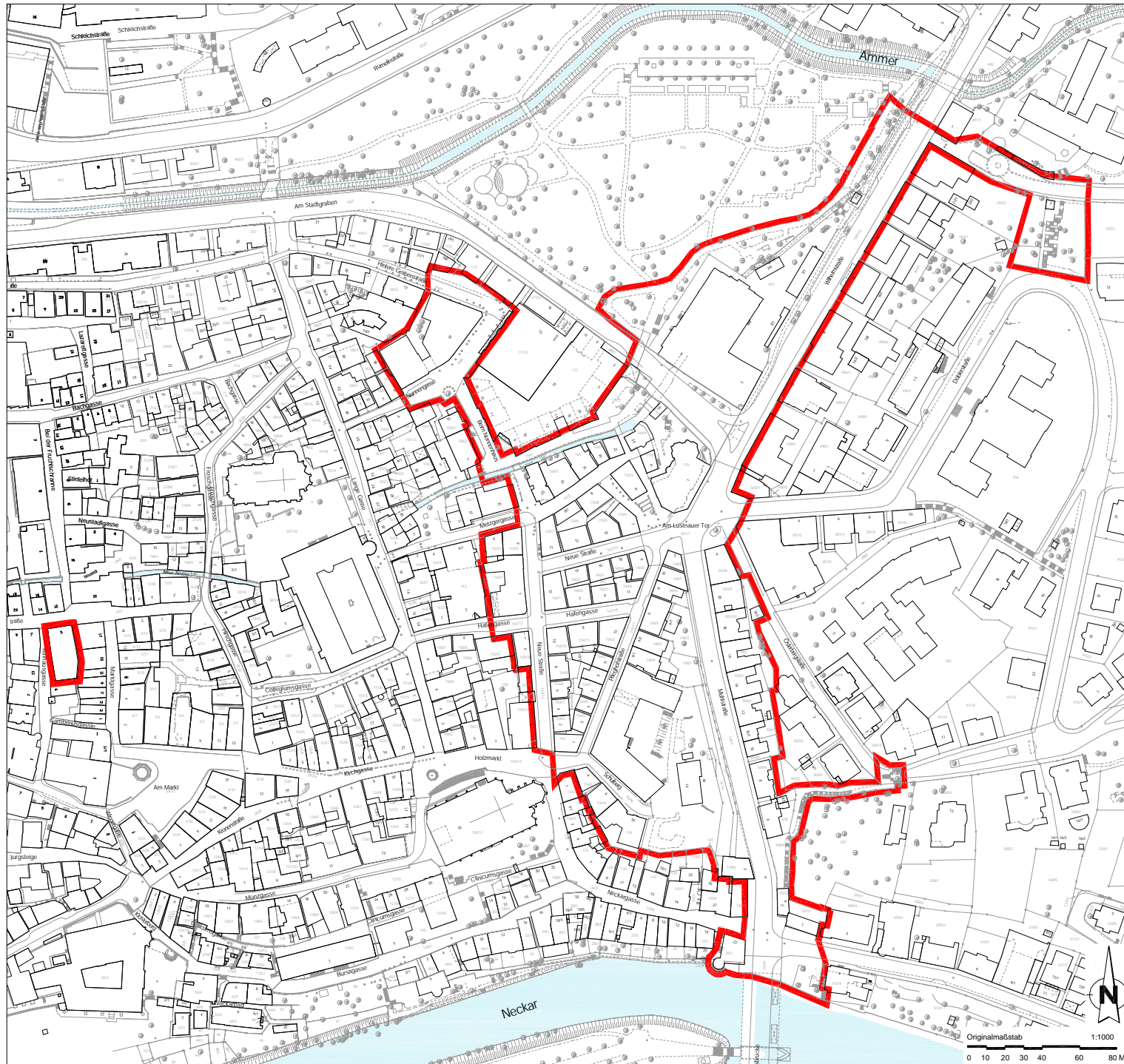
§ 4

Inkrafttreten


Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Tübingen, den

Palmer
Oberbürgermeister



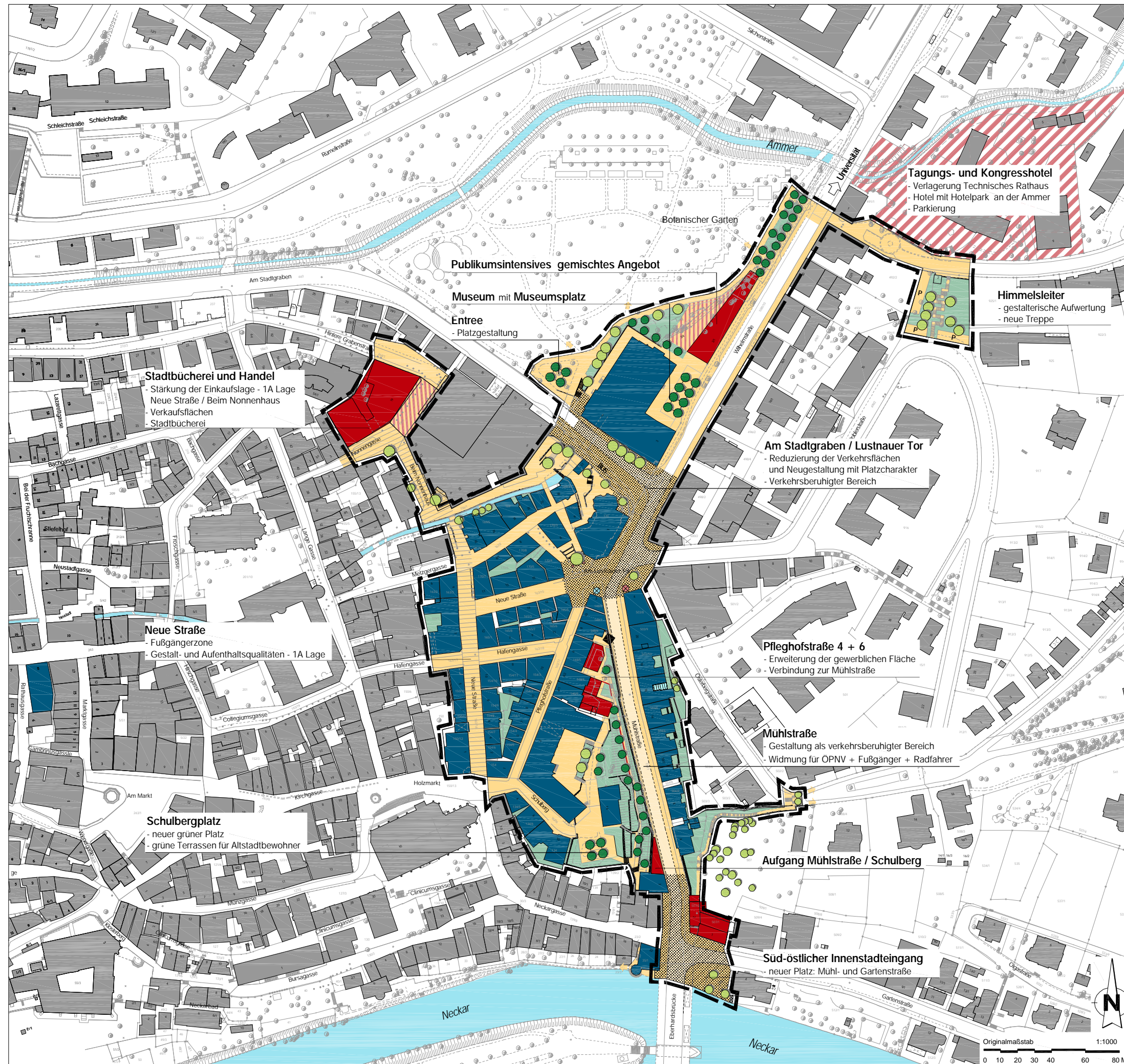
Förmliche Festlegung

 Abgrenzung förmlich festzulegendes
Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand" ca. 4,94 ha

Universitätsstadt Tübingen

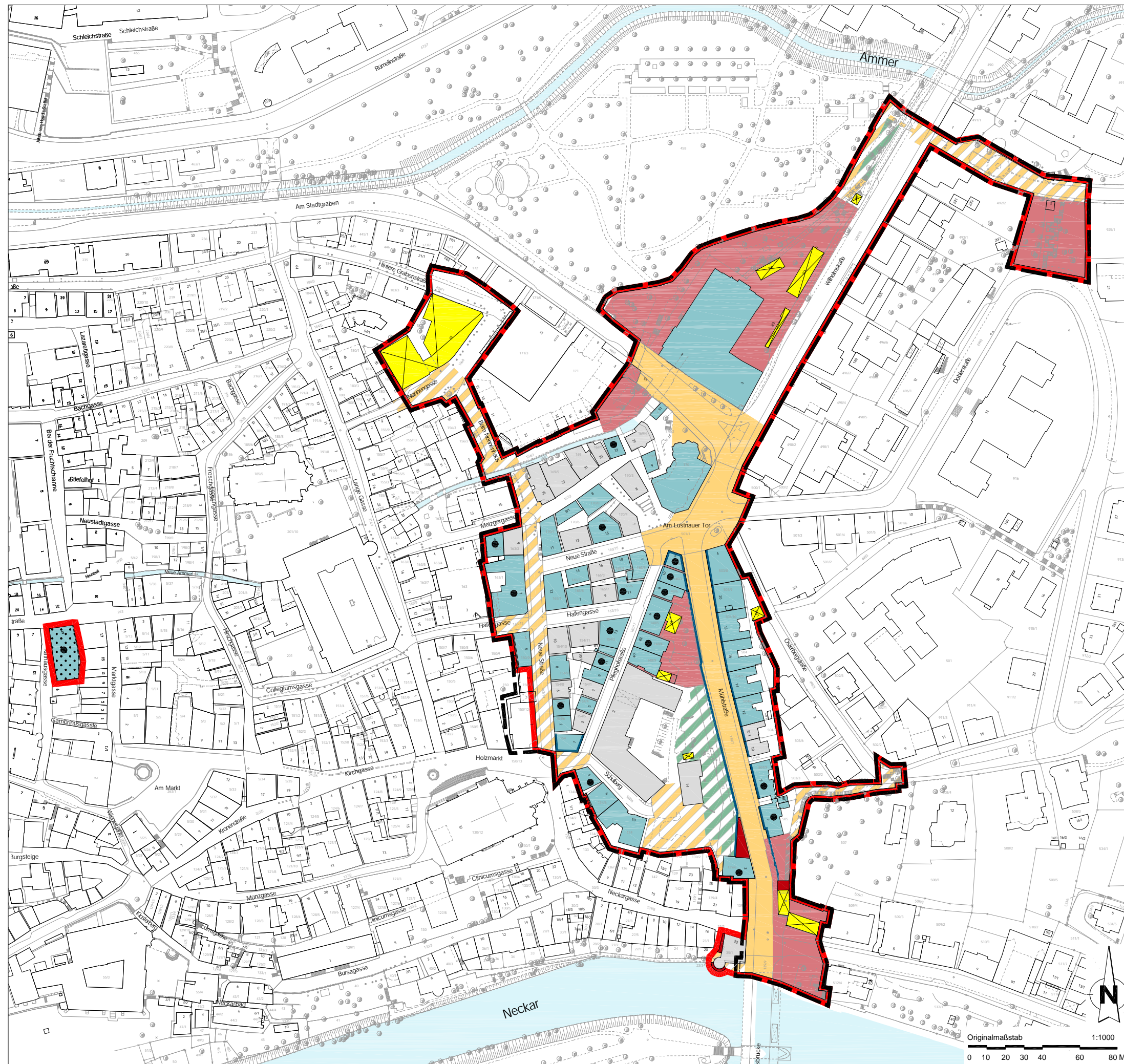
"Östlicher Altstadttrand"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr. 68010
10.01.2008/ht



Universitätsstadt Tübingen

Untersuchungsgebiet
"Östlicher Altstadttrand"



Städtebauliches und bauliches Maßnahmenkonzept

Entwicklungsaufgaben

- Städtebauliche Neuordnung
- räumlich - funktional

Gebäude

- ohne Veränderung /
evtl. kleinere Maßnahmen
- Erneuerung
- Erneuerung
- höhere Intensität
- Ingenieurbauwerke
Neubau von Treppenanlagen

- Abbruch

- Maßnahmen im Fassadenbereich

Erschließung / Freiflächen

- Neuordnung
Neuorganisation des Verkehrs / Gestaltungsmaßnahmen
- (Teil-)Gestaltungsmaßnahmen und Instandsetzung
- Grünflächengestaltung
- Grunderwerb

Abgrenzungen

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Östlicher Altstadttrand" ca. 4,92 ha
- Abgrenzung förmlich festzulegendes
Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand" ca. 4,94 ha

Universitätsstadt Tübingen

"Östlicher Altstadttrand"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr. 68010
10.01.2008/ht

Anlage 4 zur Vorlage 27/2008

Stadt Tübingen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Östlicher Altstadttrand"

Kosten- und Finanzierungsübersicht

A	Kosten		
I.	Vorbereitende Untersuchungen	€	35.000
II.	Weitere Vorbereitungen (Planungen, Gutachten)	€	350.000
III	Ordnungsmaßnahmen Grunderwerb, Neuordnung	€	1.000.000
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen darunter:	€	3.767.000
	a) Abbruchkosten und Restwert	660 T€	
	b) Erschließung zur Neugestaltung	3.107 T€	
IV.	Baumaßnahmen Modernisierung und Instandsetzung	€	1.420.000
	16 Gebäude * x 25.000 (privat)	400 T€	
	1 Gebäude (Stadt)	1.020 T€	
V.	Sonstiges	€	-
VI.	Vergütung / Honorar	€	350.000
	Ausgaben gesamt, Summe I - VI	€	6.922.000
B	Einnahmen Reprivatisierung, Wertansätze	€	-270.000
C	Zuwendungsfähige Gesamtkosten	€	6.652.000
	Anerkannter Förderrahmen		2.000.000

* Annahme: Realisierungsgrad von 35 %

Anlage 5 zur Vorlage 27/2008

die STEG

STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

Höhe der Förderung von Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB) auf der Grundlage der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) vom 23.11.2006.

1 Voraussetzungen

Durch Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB) soll der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöht werden. Dabei ist auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu achten. Nach Abschluss einer Erneuerungsmaßnahme muss das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Stärkung des Einzelhandelsstandorts als eines der vordringlichen Sanierungsziele formuliert wurde. Daher ist die Förderung einzelner Gebäude immer im Kontext der funktionalen und strukturellen Verbesserung von Verkaufs- und Geschäftsräumen zu beurteilen.

2 Festlegung des Kostenerstattungsbetrages

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die privaten Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um städtebauliche Mängel und Missstände zu beseitigen und die Funktionalität und die Attraktivität der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen und damit die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Nach den Städtebauförderrichtlinien kann dieser Zuschuss - unabhängig von der Nutzung des Gebäudes - bis maximal 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen (10.2.2.1 Abs. 3 StBauFR). Dies gilt auch bei der Umnutzung von Gebäuden bzw. bei untergeordneten Anbauten. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (historisch, denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15% erfolgen (10.2.2.3 StBauFR).

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang kann die Stadt für die jeweilige Baumaßnahme eine Obergrenze für den Zuschuss festlegen und/oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung des allgemeinen Fördersatzes beschließen.

3 Erneuerungszuschuss

Bei Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von den durchzuführenden Maßnahmen ein Kostenerstattungsbetrag von maximal 35% der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten entsprechend unten stehender Tabelle festgelegt. Dabei ist in der jeweiligen

Vereinbarung über die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen die Einhaltung der Stadtbildsatzung verbindlich festzulegen.

Maßnahme	Fördersatz
Funktionale und strukturelle Verbesserungen von Verkaufs- und Geschäftsräumen wie beispielsweise: <ul style="list-style-type: none">- Verbesserung der energetischen und gestalterischen Situation bei Schaufenstern,- Anpassung von Werbeanlagen an die Stadtbildsatzung,- Zusammenlegung von Flächen,- Verbesserungen der Zugänglichkeit von Einzelhandelseinrichtungen sowie Schaffung von behindertengerechten Zugängen,- weitere strukturelle Verbesserungen zur nachhaltigen Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Immobilie.	35%
Verbesserungen im Fassadenbereich: <ul style="list-style-type: none">a) Instandsetzung mit Wärmedämmungb) Instandsetzung ohne Wärmedämmung	35% 20%

Nicht gefördert werden

- Schönheitsreparaturen innen und außen sowie reine Instandhaltungsmaßnahmen.
- Erneuerung von Verkaufsflächen ohne funktionale Verbesserung (ggfs. können diese Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten bescheinigt werden).
- Erneuerung von Wohnungen (ggfs. können diese Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten bescheinigt werden).

4 Förderung von Ordnungsmaßnahmen Gebäuderestwertentschädigung/Abbruchkosten

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Hierzu gehören insbesondere auch die Freilegungskosten (Abbruch bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (Wert der untergehenden Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

5 Abbruchkosten / Wertersatz

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend dem Sanierungsziel erstattet. Ferner wird der Substanzverlust des gutachterlich festgestellten Wertes erstattet.

Die Verwaltung ist vom Gemeinderat ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Ordnungs- und Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei kann insbesondere hinsichtlich der Abbruchkosten und der Entschädigung des Substanzverlustes auch ein geringerer Betrag vereinbart werden.

6 Festlegung eines Mindestausbaustandards beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen

Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass durch eine Erneuerungsmaßnahme der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. Deshalb ist in jedem Falle ein zeitgemäßer Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung (Isolierung) der Fassade sowie der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein. Dabei sind auch alternative Energieträger bzw. Techniken denkbar.
4. Jede Wohnung/Nutzungseinheit muss einen eigenen Abschluss aufweisen.
5. In jede Wohnung/Nutzungseinheit ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroinstallation) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.
8. Die Stadtbildsatzung in der je gültigen Fassung muss eingehalten sein.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1 - 8) soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Anlage 6 zur Vorlage 27/2008

Eigenfinanzierungserklärung

Die Stadt Tübingen wurde mit Zuwendungsbescheid vom 10.07.2007 des RP Tübingen mit der Sanierungsmaßnahme „Östlicher Altstadtrand“ in das
(*zutreffendes bitte ankreuzen*)

- ☐ Landessanierungsprogramm (LSP)
- ☐ Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP)
- ☐ .Bund-Länder-Programm Soziale Stadt
- ☒ .Bund-Länder-Programm Stadtumbau West)

mit einem Förderrahmen von 2,0 Mio. € und einer Finanzhilfe von 1,2 Mio. €. aufgenommen

Es wird hiermit erklärt, dass die Stadt Tübingen die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes und des Bundes aus eigenen Mitteln gewährleistet, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sicherzustellen, da davon auszugehen ist, dass eine Verkleinerung des Gebiets bzw. eine Ausdünnung der Maßnahmenkonzeption die Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würde.

Dabei geht die Stadt Tübingen davon aus, dass die Eigenfinanzierungserklärung kein rechtliches Hindernis für die Stellung eines späteren Aufstockungsantrags darstellt.

Tübingen,
Ort, Datum

Unterschrift

Palmer
Oberbürgermeister