

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im: -

Betreff: Sanierungsgebiet östlicher Altstadttrand

Bezug: V 204a/03, V 369/04, V 287/06
Anlagen: 1 Abgrenzung des Untersuchungsraums

Zusammenfassung:

Der Antrag auf Aufnahme des Sanierungsgebiets in das Landessanierungsprogramm 2007 wurde beim RP Tübingen eingereicht. Die Vorlage schildert das weitere Verfahren und die finanziellen Auswirkungen.

Ziel:

Stärkung der Altstadt, insbesondere auch als Einzelhandelsstandort.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Konzept zur Stärkung der Altstadt wurden funktionale und gestalterische Mängel am östlichen Altstadttrand benannt. Im Wesentlichen sind dies die mangelnde Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren südliches Stadtzentrum, Österberg und Wilhelmvorstadt, zu kleine Ladenflächen und Sanierungsrückstände bei Gebäuden und Freiräumen.

2. Sachstand

Die Verwaltung hat die Stadtentwicklung Südwest gGmbH (STEG) beauftragt, einen Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm auszuarbeiten und beim RP Tübingen einzureichen. Die dem Antrag beigelegte Grobanalyse, die ebenfalls von der STEG durchgeführt wurde, bestätigt die im Konzept zur Stärkung der Altstadt genannten Defizite, Konflikte und Potentiale des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes.

Der Ablauf einer Sanierungsmaßnahme ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt:

- § 137 BauGB regelt, dass die Sanierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert werden soll.
- § 138 BauGB regelt die Auskunftspflicht der Betroffenen. Diese ist notwendig, damit im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen der genaue Sanierungsbedarf und mögliche Maßnahmen ermittelt werden können.

- § 141 BauGB regelt die vorbereitenden Untersuchungen:
„Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeine Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen.“
Weiter heißt es in § 141:
„Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein.“

Die letztendliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes und die Maßnahmen selbst sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Sie ergeben sich erst aus den vorbereitenden Untersuchungen. Darauf aufbauend werden Kosten ermittelt und der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Satzungsgebiets vorbereitet. Der Satzungsbeschluss erfolgt nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und ist in § 142 BauGB geregelt. Die nachfolgenden §§ 143 bis 156a regeln dann Durchführung und Abrechnung des Sanierungsgebiets.

3. Lösungsvarianten
keine.

4. Vorgehen der Verwaltung

Sobald der Bescheid des Landes eingeht, beabsichtigt die Verwaltung eine Informationsveranstaltung durchzuführen, auf der den Betroffenen und Beteiligten Ziele und Ablauf der Sanierung verdeutlicht werden sollen. Dem Gemeinderat wird eine Beschlussvorlage zur Einleitung der Vorbereitung der Sanierung vorgelegt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Im Jahr 2006 sind außerplanmäßig 5.100 € für eine Grobanalyse und den Antrag zur Aufnahme ins Landessanierungsprogramm angefallen.

Die vorbereitenden Untersuchungen können von der Verwaltung nicht selbst erbracht sondern müssen vergeben werden, dafür muss mit circa 35.000 € zzgl. Nebenkosten netto gerechnet werden. Diese Kosten fallen 2007 an und werden bei Aufnahme ins Sanierungsprogramm zu 60% vom Land bezuschusst.

Der Zuschussantrag für die Sanierungsmaßnahme insgesamt geht von einem Förderrahmen von 3,6 Mio. € aus. Zuschussregelsatz sind 60 %, so dass ein städtischer Eigenanteil von 1,45 Mio. € verbleibt. Diese Summe verteilt sich auf 8 bis 10 Jahre. Bei einigen Maßnahmen gibt es Förderhöchstsätze, die dazu führen können, dass der städtische Anteil steigt. Genauere Aussagen dazu lassen sich aber erst machen, wenn die Maßnahmen präzisiert sind und Kosten dafür vorliegen. Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird dies der Fall sein, so dass dann durch entsprechende Maßnahmen und eine entsprechende Gebietsabgrenzung die Kosten gesteuert werden können. Die ersten Sanierungsmaßnahmen können 2008 beginnen, Kosten werden ab diesem Zeitpunkt anfallen.

6. Anlagen

Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiet