

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Vorberatung im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

---

**Betreff: Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum – Einleitung der Sanierung**

Bezug:

Anlagen: 2 Lageplan für das Untersuchungsgebiet "Südliches Stadtzentrum" vom 09.01.2012

---

#### Beschlussantrag:

1. Für das in Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet Südliches Stadtzentrum werden entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB zur Vorbereitung der Sanierung vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.
2. Unter Anwendung von § 139 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist von einem Monat am Verfahren beteiligt.
3. Zur Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€ ca. 60.000	€
bei HHStelle veranschlagt:		2.6300.9550.000- 1034	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

#### Ziel:

Behebung funktionaler und gestalterischer Mängel im Südlichen Stadtzentrum durch Festlegung eines Sanierungsgebietes

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Im Südlichen Stadtzentrum bestehen städtebauliche Missstände, welche durch die Aufwertungsmaßnahmen behoben oder gemildert werden sollen. Durch die Festlegung als Sanierungsgebiet können in Ergänzung des GVFG-Antrages (Zinserdreieck) auch für die Bereiche, die nicht Gegenstand des GVFG-Antrages sind, Fördermittel zur Finanzierung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen beantragt werden.

Nach § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Ziel ist es, Beurteilungsunterlagen 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 zu gewinnen.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart (STEG) wurde von der Stadtverwaltung mit der Erarbeitung einer Grobanalyse zum Südlichen Stadtzentrum beauftragt. Diese Grobanalyse zeigt hierbei für die Bereiche der Bahnhofallee, Europaplatz/-straße, Friedrichstraße, Karlstraße, Poststraße, Uhlandstraße und Wöhrdstraße funktionale und gestalterische Mängel (bezogen auf den öffentlichen Raum, den Gebäudezustand und die Nutzungen in den Erdgeschosslagen) sowie vorhandene Potentiale zur Einleitung einer zukunftsfähigen Entwicklung auf.

Weiterhin sind Vorschläge und Maßnahmen zur Aufwertung der Bereiche in Form eines Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts dargestellt.

Auf Grundlage dieser Grobanalyse wurde im Oktober 2011 ein Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Südliches Stadtzentrum in das Landessanierungsprogramm (LSP) 2012 gestellt und im Januar 2012 aktualisiert. Die Aktualisierung bestand im Wesentlichen in der Aufnahme des Foyers als bedeutsamen städtebaulichen Missstand im Südlichen Stadtzentrum und wurde auf Empfehlung des Regierungspräsidiums vorgenommen.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Formaler Rahmen

Mit Schreiben vom 7. März 2012 hat der Wirtschaftsminister des Landes Baden-Württemberg mitgeteilt, dass das Gebiet „Südliches Stadtzentrum“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von insgesamt 1,2 Mio. € in das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) aufgenommen wurde. Der entsprechende Zuwendungsbescheid über 1,2 Mio € des Regierungspräsidiums wurde mit Schreiben vom 14. März 2012 erteilt. Die Stadt hatte seinerzeit einen Antrag auf Aufnahme als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt. Grundsätzlich stehen vier verschiedene Förderprogramme zur Verfügung, um Maßnahmen innerhalb von Sanierungsgebieten zu bezuschussen. Die Entscheidung, welches Förderprogramm zur Finanzierung der beantragten Maßnahmen geeignet ist, trifft das Land. Der Unterschied zwischen dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und Landessanierungsprogramm liegt v.a. darin, dass die Zuschüsse nicht allein vom Land, sondern in Teilen auch vom Bund gewährt werden. Die Maßnahmen, die gefördert werden können und die Höhe der Förderung richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien). Vorbereitende Untersuchungen sind ein Jahr vor Programmaufnahme förderfähig, Maßnahmen (Grunderwerb, Baumaßnahmen, etc.) erst bei förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes, dann jedoch rückwirkend im Jahr der Programmaufnahme (ab 01. Januar 2012).

Die gesetzlichen Vorschriften zum Sanierungsrecht und zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen finden sich in den nach §§ 136 ff Baugesetzbuch (BauGB). Auf der Grundlage der Grobanalyse sollen nun vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt werden. Gegenstand der Untersuchung sind Beurteilungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung der Sanierung im Südlichen Stadtzentrum. Hierzu bedarf es gemäß den sanierungsrechtlichen Vorschriften eines Beschlusses des Gemeinderats über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets im Detail sollen nun vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ergibt sich aus dem Lageplan, Anlage 1. Es umfasst eine Fläche von ca. 8,83 ha.

Die letztendliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes und die Maßnahmen selbst sind noch nicht festgelegt. Sie ergeben sich erst aus den vorbereitenden Untersuchungen. Hierbei soll insbesondere untersucht werden, ob der Europaplatz in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden soll und welche sanierungsrechtlichen Folgen sich ggf. hieraus ergeben.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden weiterhin Kosten ermittelt und der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Satzungsgebiets vorbereitet. Der Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet erfolgt nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen noch in diesem Jahr. Hier wird dem Gemeinderat dann auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, in welcher auch städtische Komplementärmittel enthalten sein werden, zum Beschluss vorgelegt.

## 2.2 Inhaltliche Schwerpunkte

Zur Aufwertung des Südlichen Stadtzentrums und Behebung funktionaler und gestalterischer Missstände sind Maßnahmen zur Entwicklung der Potentiale und zur Verbesserung der Nutzung und Funktion der Bestandsbereiche vorgesehen. Hierzu zählen im Wesentlichen

- die Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums durch barrierefreie, qualitätsvolle Gestaltung,
- die energetisch-bauliche Verbesserung des Gebäudebestands (Modernisierung und Sanierung),
- die gestalterische Aufwertung von Gebäuden in Teilbereichen
- die Stärkung der Wohnnutzung und der Standortqualität
- die Optimierung der Wegebeziehungen und Vernetzung der Flächen des öffentlichen Raumes für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie
- die Entwicklung eines südlichen "Stadttores" an der Blauen Brücke. Hierzu zählt insbesondere die Entwicklung des Grundstückes Friedrichstraße 12 (Foyer), d.h. der Abbruch der baulichen Anlagen und die Ansiedlung einer neuen Nutzung an dieser für das Stadtzentrum bedeutsamen Eingangssituation.

## 2.3 Erste Maßnahmen im Jahr 2012 (vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes)

Bereits in diesem Jahr sind Ordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück Friedrichstraße 12 (Foyer) vorgesehen. Hierzu zählen der Abbruch der Bauruine sowie die hierfür notwendigen Sicherungsmaßnahmen an der Friedrichstraße. Das Regierungspräsidium misst dem Grundstück hohe Bedeutung bei, da die Bauruine einen großen städtebaulichen Missstand darstellt und hat daher die Aufnahme in das Untersuchungsgebiet empfohlen. Sowohl der Gemeinderat als auch der WIT-Aufsichtsrat haben sich im Februar 2012 bereits für Ansiedlung einer neuen Nutzung auf dem Grundstück ausgesprochen (Vorlage Nr. 708/12). Daher sollen die Abbruch-Maßnahmen als Voraussetzung hierfür zügig umgesetzt werden. Die Frage, ob im Zuge der Aufwertung des Grundstückes bodenwertrelevante Wertsteigerun-

gen und somit eine Ausgleichspflicht auch in den angrenzenden Bereichen ausgelöst wird, wird im Zuge des weiteren Verfahrens durch ein Wertgutachten zu klären sein.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat in diesem ersten Schritt der Einleitung der Vorbereitung der Sanierung zuzustimmen. Die vorliegende Grobanalyse der STEG Stadtentwicklung GmbH soll im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vertieft werden.

Die Verwaltung beabsichtigt im weiteren Verfahren, die vorbereitenden Untersuchungen an ein externes Büro zu vergeben. Die Vergabe wird zurzeit vorbereitet.

### 4. Lösungsvarianten

keine

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt beabsichtigt, die vorbereitenden Untersuchungen im weiteren Verfahren für ca. 40.000 € extern zu vergeben, weitere Kosten i.H.v. ca. 20.000 € entstehen voraussichtlich durch die Beauftragung eines Wertgutachtens sowie weitere verfahrensbedingte Maßnahmen. 60% dieser Kosten werden über das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von Land und Bund gefördert. Da die Fördermittel gemäß Zuwendungsbescheid vom 14.03.2012 erst im Jahr 2013 abgerufen werden können, erfolgt die Finanzierung im Jahr 2012 aus Mitteln der HHStelle 2.6300.9550.000-1034, „Südliches Stadtzentrum: Änderung der Verkehrsführung Zinserdreieck“. Im Haushaltsplan 2013 ist die Veranschlagung der Kosten der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum als Sonderhaushalt vorgesehen. Mittelfristig sind städtische Komplementärmittel i.H.v. 40% der Maßnahmenkosten erforderlich, um die Fördermittel von Bund und Land abzurufen. Durch die Bezuschussung mit Landes- und Bundesmitteln können jedoch deutliche Einsparungen bei der Finanzierung der im Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen erzielt und der Haushalt entlastet werden.

### 6. Anlagen

Lageplan für das Untersuchungsgebiet "Südliches Stadtzentrum" vom 09.01.2012

Den Fraktionen wird die Grobanalyse der Steg im 12er-Verteiler zur Verfügung gestellt.

# Universitätsstadt Tübingen

## Untersuchungsgebiet "Südliches Stadtzentrum"

### Abgrenzung



Abgrenzung der Grobanalyse  
"Südliches Stadtzentrum" ca. 8,83 ha

