

## **Berichtsvorlage**

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand"; Sachstandsbericht zur Stadterneuerung</b>
Bezug:	123/2007, 27/2008, 27a/2008, 255/2010, 256/2011, 419/2013, 54/2015, 345/2015,
Anlagen: 2	Anlage 1: Geltungsbereich Sanierungsgebiet Anlage 2: Städtisches Maßnahmenkonzept

---

### **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 beseitigt. Die Förderung kommt dabei sowohl privaten Bauherren 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. Die in den letzten 9 Jahren umgesetzten Maßnahmen haben zu einer umfassenden Aufwertung und Stärkung dieses Bereiches der Altstadt beigetragen.

### **Ziel:**

Berichterstattung zur Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme. Das Sanierungsgebiet soll bis Ende 2019 abgerechnet werden.

### **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 5,04 ha umfasste das Sanierungsgebiet zum Auftakt der Städtebaufördermaßnahme wesentliche Funktionsbereiche der Altstadt. Der bewilligte Förderrahmen betrug zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Gebietes 2,0 Mio. Euro. Zentrales Ziel der Fördermaßnahme ist eine Verbesserung der Grundfunktionen Versorgung, Wohnen und Gewerbe sowie eine Aufwertung der öffentlichen Räume. Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich vom 01.01.2007 bis zum 30.04.2019.

Der räumliche Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich auf insgesamt 6,46 ha erweitert, der bewilligte Förderrahmen liegt derzeit bei rund 11,1 Mio. Euro.

Als Schwerpunkte der Maßnahme gelten die Umgestaltung der Mühlstraße und die Aufwertung des Bereiches um den Schulberg mit der Etablierung attraktiver Einzelhandelsflächen, einhergehend mit einer Vielzahl privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Mit der Gestaltung zahlreicher Straßenräume konnte eine nachhaltige Aufwertung des Wohn- und Geschäftsumfeldes erzielt werden.

Mit den zuletzt durchgeführten Maßnahmen zur Wiederherstellung der Germanenstaffel und der noch laufenden Modernisierung und Erweiterung des Technischen Rathauses mit der Gestaltung des Ammerparkes können weitere Bausteine zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt mit ihren zentralen Lagen und deren Verbindung mit den angrenzenden gemischt genutzten Stadtquartieren (Universität, Österberg, Alter Botanischer Garten) umgesetzt werden.

Für die öffentlich durchgeführten Maßnahmen, Grunderwerbe, Ordnungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen etc. wurden Fördermittel in Höhe von ca. 4,0 Mio. Euro aufgewendet. Dabei entfallen auf den Einsatz von städtischen Eigenmitteln ca. 1,6 Mio. Euro.

### 2.2 Private Maßnahmen

Neben den öffentlichen Maßnahmen wurden 14 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 Straßenbildes und somit entscheidend zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt bei.

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

Für die Durchführung von privaten Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher Fördermittel von insgesamt ca. 1,0 Mio. Euro eingesetzt. Dabei entfällt ein Anteil von ca. 400.000 Euro auf den Einsatz städtischer Eigenmittel.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Als weitere Maßnahmen sind entsprechend dem städtebaulichen Maßnahmenkonzept, innerhalb des noch verbleibenden Bewilligungszeitraumes, die Fertigstellung der laufenden Maßnahmen sowie die Umgestaltung der Metzgergasse mit der Aufwertung des Platzes am Ammerkanal geplant. Ob die derzeit angedachte Sanierung der öffentlichen Toilettenanlagen in der Clinicumsgasse über das Sanierungsgebiet gefördert werden soll wird bis Ende des Jahres abgeklärt. Geprüft werden auch noch Ergänzungen zu den erfolgten Baumpflanzungen in der Mühlstraße, die zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas führen können.

Die Umsetzung einer weiteren privaten Modernisierungsmaßnahme innerhalb der verbleibenden Restlaufzeit bis zum 30.04.2019 ist in Vorbereitung. Eine weitere Verlängerung des Bewilligungszeitraumes ist für die Abrechnung des Sanierungsgebietes bis Ende 2019 beabsichtigt.

Auf Grund der kurzen Restlaufzeit der Maßnahme und des in begrenztem Umfang verbleibenden Mittelvolumens wird die Gestaltung des Bereiches um das Lustnauer Tor, des Kreuzungsbereiches Mühlstraße/Neckargasse einschließlich des Nymphenplatzes zurückgestellt.

### 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 die Sanierungsziele.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Im Sanierungsgebiet steht ein Bundes-, Landes- und städtischer Eigenmittel bewilligter Gesamtförderrahmen in Höhe von 11,1 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 von 11,1 Mio. Euro entfallen

- auf Bundes- und Landesfinanzhilfen	6,7 Mio Euro
- auf Eigenmittel der Universitätsstadt Tübingen	4,4 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 6,7 Mio. Euro bewilligter Finanzhilfen 4,8 Mio. Euro für zuwendungsfähige öffentliche und private Maßnahmen (einschließlich Planungskosten und Honorare) abgerufen. Die Höhe des Eigenanteils der Stadt liegt derzeit bei rund 3,1 Mio. Euro.

Wegen der oben beschriebenen nicht förderfähigen Kosten liegt der im städtischen Vermögenshaushalt eingestellte Komplementäranteil deutlich über den für den Gesamtförderrahmen erforderlichen 4,4 Mio €. Um für die vorgesehenen Maßnahmen auch unabhängig von möglichen Aufstockungen der Landesförderung ausreichend Mittel für eine Realisierung zur Verfügung zu haben, sind bis 2018 insgesamt rund 16 Mio. Euro Bruttokosten (inkl. 4,3 Mio. Euro für das Technische Rathaus) im städtischen Haushalt eingestellt. Unter Berücksichtigung der für 2018 geplanten Maßnahmen (Technisches Rathaus, Metzgergasse, etc.) sowie der schon durch Zusagen an private Modernisierungsmaßnahmen gebundenen Mittel wird ein Aufstockungsantrag für die maximale Fördermöglichkeit der restlichen Maßnahmen gestellt. Eine Entscheidung über eine Aufstockung des Förderrahmens wird der Verwaltung im März/April 2018 vorliegen. Die noch anstehenden Maßnahmen sind über den städtischen Haushalt (Bruttokosten) gedeckt. Die Höhe des bewilligten Aufstockungsantrags und dem damit bewilligtem weiteren Förderrahmen entscheidet über die Höhe der weiteren Finanzhilfen des Landes und Bundes, die der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden.

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: Geltungsbereich Sanierungsgebiet

Anlage 2: Städtebauliches Maßnahmenkonzept