

## Berichtsvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand"; Sachstandsbericht</b>
Bezug:	123/2007, 27/2008, 27a/2008, 255/2010, 256/2011, 419/2013, 54/2015, 345/2015, 321/2017
Anlagen: 2	Anlage 1: Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet Anlage 2: Städtebauliches Maßnahmenkonzept

---

## Zusammenfassung:

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Östlicher Altstadttrand“ werden mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände sowohl in nutzungsstruktureller als auch in baugestalterischer Hinsicht beseitigt. 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. Die in den letzten 10 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. Der Bewilligungszeitraum wurde durch Verlängerungsantrag der Verwaltung bis zum 31.12.2019 festgelegt. Die Umsetzung der damals festgelegten Sanierungsziele wird seit der förmlichen Festlegung intensiv betrieben. Mit dieser Vorlage soll über die bereits durchgeführten und die noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen bis zum Abschluss Ende 2019 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 31.12.2019.

Der räumliche Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich auf insgesamt 6,46 ha erweitert, der bewilligte Förderrahmen liegt bei rund 13,9 Mio. Euro.

Als Schwerpunkte der Maßnahme gelten die Umgestaltung der Mühlstraße und die Aufwertung des Bereiches um den Schulberg mit der Etablierung attraktiver Einzelhandelsflächen, Modernisierung und Sanierung des Gebäudes des Technischen Rathauses, 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 Erschließungsmaßnahme der Gestaltung des Ammerparkes und der Brunnenstraße mit Vorplatz des Technischen Rathaus können weitere Bausteine zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes umgesetzt werden.

Für die öffentlich durchgeführten Maßnahmen, Grunderwerbe, Ordnungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen etc. wurden Fördermittel in Höhe von ca. 5,5 Mio. Euro aufgewendet. Dabei entfallen auf den Einsatz von städtischen Eigenmitteln ca. 2,2 Mio. Euro.

Für öffentliche Baumaßnahmen (Technisches Rathaus) wurden bisher rund 3,68 Mio. Euro (städtische Komplementärfinanzierung rund 1,47 Mio. Euro) aufgewendet.

#### 2.2 Private Maßnahmen

Neben den öffentlichen Maßnahmen wurden 14 private Baumaßnahmen sowie 2 private Ordnungsmaßnahmen verteilt auf alle Straßenabschnitte durchgeführt, die eine Modernisierung der Bestandsgebäude mit unterschiedlicher Intensität sowie eine Neubaumaßnahme 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. 1,1 Mio. Euro eingesetzt. Dabei entfällt ein Anteil von ca. 440.000 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. Zur Verbesserung der Infrastruktur, die dem gesamten Bereich der Altstadt zu Gute kommen wird, kann die Herstellung der öffentlichen Toilettenanlage in der Clinicumsgasse mit einer „Toilette für alle“ mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden. Dies obwohl die Anlage nicht vom Geltungsbereich des Sanierungsgebietes umfasst ist (öffentliche Toilettenanlagen sind Gemeinbedarfsanlagen im Sinne von § 148 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dienen dem gesamten Quartier).

Die Umsetzung einer weiteren privaten Modernisierungsmaßnahme innerhalb der verbleibenden Restlaufzeit bis zum 31.12.2019 ist in Vorbereitung. Eine weitere Verlängerung des Bewilligungszeitraumes ist für das Sanierungsgebiet nicht vorgesehen und die Fertigstellung der Abrechnung bis zum 31.12.2019 beabsichtigt.

Auf Grund der kurzen Restlaufzeit der Maßnahme und des in begrenztem Umfang verbleibenden Mittelvolumens wird die geplante Sanierung der Himmelsleiter (Treppe zwischen Doblerstraße und Brunnenstraße) zurückgestellt.

### 4. Lösungsvarianten

- a) Die verbleibenden Fördermittel werden für andere als die unter Punkt 3 im Maßnahmenkonzept benannten Ziele des Sanierungsgebietes ausgegeben.
- b) Es werden nicht förderfähige Maßnahmen umgesetzt, die bereitgestellten Fördermittel nicht in Anspruch genommen und dem Fördermittelgeber zurückgegeben.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Innerhalb des Gesamtförderrahmens von 13,9 Mio Euro entfallen

- auf Bundes- und Landesfinanzhilfen (60%) 8,4 Mio Euro
- Komplementäranteil der Universitätsstadt Tübingen (40%) 5,5 Mio Euro

Im Sanierungsgebiet steht ein Bundes-, Landes- und städtischer Eigenmittel bewilligter Gesamtförderrahmen in Höhe von 13,9 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> sowie auf Grund des Fördersatzes nicht förderfähige Kosten der Baumaßnahme Technisches Rathaus. Für diese Kosten muss die Stadt unabhängig vom Förderrahmen selbst aufkommen.

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 8,4 Mio. Euro bewilligter Finanzhilfen 6,06 Mio. Euro für zuwendungsfähige öffentliche und private Maßnahmen (einschließlich Planungskosten und Honorare) abgerufen. Die Höhe des Komplementäranteils der Stadt liegt derzeit bei rund 4,04 Mio. Euro.

Wegen der oben beschriebenen nicht förderfähigen Kosten liegt der im städtischen Vermögenshaushalt eingestellte Komplementäranteil deutlich über den für den Gesamtförderrahmen erforderlichen 5,5 Mio €. Um für die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend Mittel für eine Realisierung zur Verfügung zu haben, sind bis 2019 insgesamt rund 12,8 Mio. Euro Bruttokosten im städtischen Sonderhaushalt zzgl. der Finanzmittel im VMH für das Technische Rathaus eingestellt und über die bisher bewilligten Finanzhilfen des Landes und Bundes gefördert. Es wird für das Sanierungsgebiet kein weiterer Aufstockungsantrag für weitere Finanzhilfen gestellt.