

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Projektentwicklung  
Schurr, Martina Telefon: 07071 204-2662  
Stein, Andreas Telefon: 07071 204-2625  
Gesch. Z.: 72/MSch/St/

Vorlage 301/2019  
Datum 01.10.2019

## **Berichtsvorlage**

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Sanierungsgebiet "Lustnau Süd"; Sachstandsbericht</b>
Bezug:	384/2009, 142/2010, 383/2009, 167/2014, 240/2016, 354/2017, 152/2018, 306/2018
Anlagen: 2	Anlage 1: Freiraumplanung Egeria Wiesen Anlage 2: Geltungsbereich

---

### **Zusammenfassung:**

Die Quartiersentwicklung in der Alten Weberei ist im letzten Ausführungsjahr. Die noch anstehenden Einzelmaßnahmen werden im genehmigten Bewilligungszeitraum umgesetzt. Die Finanzierung für diese Maßnahmen ist im Haushalt 2019/2020 etatisiert.

### **Ziel:**

Die Verwaltung berichtet über den aktuellen Sachstand des Sanierungsgebietes „Lustnau Süd“ und die noch anstehenden Maßnahmen.

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lustnau Süd“ erfolgte im Jahr 2009. Das Quartier „Alte Weberei“ ist nach Abschluss der derzeit noch in Planung befindlichen Maßnahmen entwickelt. Die Verwaltung berichtet mit dieser Vorlage über die durchgeführten und geplanten Maßnahmen im Abschlussjahr des Sanierungsgebietes 2019.

2. Sachstand

Ein Großteil des Gebietes (insbesondere Wohnhöfe, Wohnstraßen, Egeriaplatz mit Spielplatz) wurde die städtische WIT GmbH entwickelt. Mit der eigentumsrechtlichen Übergabe des Egeriaplatz an die Stadt im Jahr 2018 wurde das die WIT das Projekt abgeschlossen.

Im Umsetzungsprozess sind noch weitere Anregungen und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Viertel eingegangen. Auf diese wurde z.B. durch die Ausstattung des Egeriaplatzes mit 10 Stadtstühlen (Luxembourg) eingegangen. Zudem werden noch dieses Jahr eine überdachte Pergola und eine Infotafel (Schwarzes-Brett) Jahr umgesetzt. Im Bereich der Neckarterrassen am Parkplatz wurden zwei Parkbänke zum Verweilen am Neckarufer aufgestellt. Die Nürtinger Straße wurde durch die Aufbringung von Straßenbänndern weitergehend verkehrsberuhigt. Die Sanierung der Stützwand in der Konzenbergstraße konnte auch im Jahr 2019 umgesetzt werden.

Die Realisierung des städtischen Jugendhauses angrenzend an das Gebäude von Bau-Wa und den neuen Egeria Wiesen ist nach aktuellem Stand ab Ende 2019 vorgesehen. Wie in der Vorlage 11/2019 aufgeführt wurden die Bedürfnisse der Jugendlichen an das zukünftige Jugendhaus bei verschiedenen Workshops durch das „Jugendforum“ gesammelt, erarbeitet und flossen in die Planung ein.

Als private Maßnahme steht noch die Entwicklung der Grundstücke der EGERIA GmbH an. Mit dem Teilsatzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Alte Weberei“ sowie dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Jahre 2016 wurden die Voraussetzungen zur Umnutzung des Fabrikgebäudes der ehemaligen Egeria von Gewerbe in Wohnen sowie die Bebauung der restlichen Brachflächen mit 6 Wohngebäuden geschaffen. Die Eigentümerin, die Egeria GmbH tat sich jedoch mit der Projektumsetzung schwer und bat mehrmals um eine Verlängerung der vertraglich vereinbarten Umsetzungsverpflichtung. Dem ist die Stadt nachgekommen. Im Jahr 2018 hat die Eigentümerin dann die Flächen zum Verkauf angeboten, worauf hin die WT 80 - Dach Immobilieninvestment GmbH in den Prozess eingestiegen ist. Im Jahr 2019 ergaben sich hier Änderungen der Eigentumsverhältnisse. Die EGERIA GmbH ist derzeit dabei die Grundstücke (Flst. 170/7, 170/8, 170/9, 170/49, 7062) zu veräußern. Die neuen Eigentümer planen eine Umsetzung der Maßnahme im Zeitraum 2020 – 2022. Die genauen Planungen zu diesem Projekt sind der Vorlage 271/2019 zu entnehmen. Das Grundstück mit den Bestandsgebäuden befindet sich im Sanierungsgebiet, eine steuerliche Abschreibung ist hierfür möglich, eine städtebauliche Förderung ist jedoch nicht vereinbart, weshalb diese Maßnahme unabhängig vom Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebietes umgesetzt werden kann. Die Sanierungssatzung soll bis zur Umsetzung dieser Maßnahme noch bestehen bleiben.

Das Nutzungskonzept der EGERIA Wiesen (öffentlichen Grünfläche) wurde, wie in der Vorlage 79/2019 beschrieben, bei weiteren Workshops mit den Akteuren der Kinderwildnis,

dem Verein „Blühende Weberei“ für den Gemeinschaftsgarten und Jugendlichen für den Sport - und Spielbereich intensiv ausgearbeitet und die Ergebnisse daraus in eine Freiraumplanung des Büro Lohrberg aus Stuttgart übernommen. Die Ausschreibungen und Umsetzung der Baumaßnahmen erfolgten im Sommer 2019. Der Abschluss des Projektes EGERIA Wiesen ist zum Ende des Jahres 2019 vorgesehen.

Der Neubau des städtischen Jugendhauses wird bis Ende 2021 fertiggestellt. Durch die Aufnahme des Projektes in das Förderprogramm SIQ hat die Stadt eine höhere Fördersumme erhalten und es besteht eine zeitliche Entlastung für die Stadt. Der Fördersatz liegt in diesem Programm bei 90 % der zuwendungsfähigen Kosten und ist damit höher als im Programm Stadtumbau West (60 %). Statt einer Bauabwicklung bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes des Sanierungsgebietes (31.12.2019) ist der Bewilligungszeitraum durch die Aufnahme in das gesonderte Förderprogramm für dieses Projekt vom 01.01.2018 bis 30.04.2022 bewilligt. Bis dahin muss die Baumaßnahme abgeschlossen und abgerechnet sein. Im Haushalt sind für diesen Neubau 850.000 Euro inkl. Lärmschutz und zzgl. 45.000 Euro Ausstattung berücksichtigt.

Für die Abrechnung hat die Verwaltung in 2017 beim Regierungspräsidium einen Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes beantragt. Dieser wurde mit Bescheid vom 09.03.2018 bis zum 31.12.2019 bewilligt. Die Baumaßnahme EGERIA Wiesen (öffentliche Grünfläche) wird bis Ende 2019 umgesetzt, jedoch nicht vollständig abgerechnet werden können. Aufgrund dieser Umstände wird die Stadt im Oktober 2019 beim Regierungspräsidium einen weiteren Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes um 6 Monate für die Abrechnung beantragen.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Umsetzung der unter Punkt 2 genannten anstehenden Maßnahmen, inklusive der Abrechnung für das Sanierungsgebiet „Lustnau Süd“ ist im Rahmen des verbleibenden Bewilligungszeitraums bis 31.12.2019 vorgesehen. Die Abrechnung des Gebietes ist auf Mitte 2020 geplant.

### 4. Lösungsvarianten

Keine, die restlichen Maßnahmen sind beauftragt.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Innerhalb des Gesamtförderrahmens von 3,0 Mio Euro entfallen

- |                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| - auf Bundes- und Landesfinanzhilfen (60%)                | 1,8 Mio Euro |
| - Komplementäranteil der Universitätsstadt Tübingen (40%) | 1,2 Mio Euro |

Das Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“ wird als Sonderhaushalt geführt. 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. Der Gesamtförderrahmen von insgesamt 3,0 Mio. Euro teilt sich in bewilligte Finanzhilfen von

rund 1,8 Mio Euro und einem Komplementäranteil mit ca. 1,2 Mio Euro. Für die genannten Maßnahmen werden im Programm Stadtumbau West keine weiteren Fördermittel beantragt. Für die Umsetzung der derzeit im Planungsprozess befindlichen Maßnahmen ist die Finanzierung abgestimmt. Im Sonderhaushalt sind die restlichen Finanzmittel etatisiert. Im Rahmen des eigenständigen Förderprogramm SIQ für das Jugendhaus erhält die Stadt anstatt 60% der zuwendungsfähigen Kosten (135.000 € Finanzhilfen) über die Städtebauförderung 90% der zuwendungsfähigen Kosten (202.000 € Finanzhilfen). Das bedeutet von 750.000 Euro beantragten Baukosten 30 % als zuwendungsfähige Kosten (225.000 €) und hiervon 90 % als Finanzhilfen (202.000 €).