

## **Beschlussvorlage**

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

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** Sanierungsgebiet "Südliches Stadtzentrum" -  
Satzungsbeschluss

**Bezug:** 128/2012

**Anlagen:** 7 Anlage 1 Satzung  
Anlage 2 Lageplan Gebietsabgrenzung  
Anlage 3.1 Neuordnungskonzept  
Anlage 3.2 Maßnahmenplan  
Anlage 4 Kosten- und Finanzierungsübersicht  
Anlage 5 Fördersätze von Maßnahmen  
Anlage 6 Eigenfinanzierungsübersicht  
Anlage 7 Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (wird im 3-2-1- Verteiler zur Verfügung gestellt)

---

## **Beschlussantrag:**

1. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“ wird gemäß §§ 142 BauGB und § 4 der GemO beschlossen. Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan vom 06.02.13 dargestellt (Anlage 2). Dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlage 1) und der Eigenfinanzierungserklärung (Anlage 6) wird zugestimmt.
2. Die Frist, in der die Sanierung „Südliches Stadtzentrum“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2023 festgelegt.
3. Den Bedingungen und Regeln zur Höhe der Förderung von Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen wird zugestimmt (Anlage 5).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€ 3.930.000	€
Bei HHStelle veranschlagt:		7.6159.9500.000	
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung:

Mit der Vorlage 128/2012 hat der Gemeinderat die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ beschlossen. Die daraufhin eingeleitete Voruntersuchung ist mittlerweile abgeschlossen. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

2. Sachstand

Das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ umfasst wesentliche Funktionsbereiche der Tübinger Innenstadt. Diese sind u.a. durch deutliche Funktions- und Gestaltungsmängel gekennzeichnet. Angesichts der besonderen Bedeutung des Quartiers an der Schnittstelle zwischen Südstadt und historischer Altstadt mit den verkehrlichen Verflechtung von öffentlichem Verkehr, motorisiertem Verkehr, Fußgängern und Radfahrern sowie der Vielzahl zentrenrelevanter Funktionen wurde mit dem Antrag und der Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Grundlage geschaffen um wichtige städtebauliche, funktionale und gestalterische Verbesserungen im Gebiet auch mit finanziellen Anreizen zu initiieren und zu unterstützen. 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.

Der Förderrahmen in Höhe von 2,0 Mio. Euro, der sich aus einer Finanzhilfe aus dem Bundesländer-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Höhe von 1,2 Mio. Euro und Komplementärmitteln der Stadt in Höhe 800.000,- Euro zusammensetzt, wurde bereits im März 2012 bewilligt.

2.1 Städtebauliche Missstände

Als einer der wesentlichen städtebaulichen Missstände im Bereich „Südliches Stadtzentrum“ ist die vorhandene verkehrliche Infrastruktur zu bezeichnen. Sie ist nicht auf die starke gleichmäßige Beanspruchung durch Fußgänger, Radfahrer, Busse, Autos und LKWs ausgelegt. Zudem befinden sich die Straßen und Gehwege in einem schlechten Zustand. Ein weiterer bedeutender Missstand, die Bauruine und leerstehenden Gebäude auf dem Grundstück Friedrichstraße 12 (Foyer) wurden bereits beseitigt. Die Maßnahmekosten können mit Sanierungsmitteln bezuschusst werden.

Weitere Missstände liegen im Bereich der Gebäude in den energetischen Mängeln an der Gebäudehülle durch ungenügende oder fehlende Wärmeschutzmaßnahmen sowie Gestaltungsmängeln an der Fassade. Der Stadtraum in der Wöhrdstraße zwischen der Passage und dem Parkhaus ist geprägt von nicht klar definierten Funktionsbereichen sowie einer Gebäu-

desprache, die große Brüche aufweist. Der Bereich der Uhlandstraße und hierbei insbesondere der Bereich Uhlanddenkmal weist Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums auf und wird den Anforderungen an Qualität und Erlebbarkeit nicht gerecht.

## 2.2 Sanierungsziele

Die Sanierungsziele sehen eine ganzheitliche Aufwertung des südlichen Stadtzentrums zu einem attraktiven, leistungsfähigen und durchmischten Quartier als südliches Eingangstor zur historischen Altstadt vor. Dabei geht es im Wesentlichen um die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Verkehrssituation (fließend und ruhend), die Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums durch barrierefreie, qualitätvolle Gestaltung, die energetisch-bauliche Verbesserung und teilweise gestalterische Aufwertung des Gebäudebestands, 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 durch Abbruch der baulichen Anlagen und Ansiedlung einer neuen Nutzung an dieser für das Stadtzentrum bedeutsamen Eingangssituation.

## 2.3 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden die betroffenen Grundstückseigentümer und die Träger öffentlicher Belange angehört. Dabei wurde auch geprüft, inwieweit eine Erweiterung des förmlich festzulegenden Bereichs gegenüber der Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen sinnvoll erscheint.

Im Einzelnen wurde geprüft, die Fläche des derzeitigen Busbahnhofs, auf der nach Verlagerung des Busbahnhofs eine bauliche Entwicklung angestrebt wird, in das Sanierungsgebiet einzubeziehen. Allerdings ist festzustellen, dass weder für die Verlagerung des Busbahnhofs noch für die Neubebauung das sanierungsrechtliche Instrumentarium erforderlich ist. Auch stellen beide Maßnahmen keinen Fördertatbestand dar.

Weitere Überlegungen zur Gebietsausweitung gab es im Bereich östlich des Foyers, Friedrichstraße 19 und 21. Letztlich wurde vor allem vor dem Hintergrund des begrenzten Förderrahmens und der nicht gegebenen Mitwirkungsbereitschaft des privaten Eigentümers von einer Ausweitung auf diese beiden Grundstücke abgesehen.

## 2.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger

Am 26. Juni 2012 fand in der Mensa Aula Uhlandstraße in Tübingen eine Informationsveranstaltung statt, zu der alle Eigentümer, Mieter und Pächter aus dem Untersuchungsgebiet eingeladen waren. Im Rahmen dieser Veranstaltung informierte die Stadt über den aktuellen Stand der Planungen im südlichen Stadtzentrum, den Schwerpunkt bildeten hierbei die Planungen zur Änderung der Verkehrsführung im Zinser-Dreieck.

Zudem wurde der Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem BauGB ausführlich erläutert. Dabei wurde auch angekündigt, die Sanierungsbeteiligten schriftlich nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihrer Mitwirkungsbereitschaft, nach ihren Wünschen und Vorstellungen zu befragen.

Die befragten Gebäudeeigentümer äußerten sich überwiegend positiv zur bevorstehenden Sanierung. Gut die Hälfte der Eigentümer von Gebäuden mit Modernisierungs- bzw. Handlungsbedarf ist nach eigenen Angaben bereit, entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Insgesamt kann damit gezeigt werden, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer in ausreichendem Maße gegeben ist, um eine erfolgreiche Durchführung der Sanierung zu erreichen. Dies gilt umso mehr als ein Schwerpunkt der insgesamt durchzuführenden Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Raumes liegt. Erfahrungsgemäß bewirken solche Vorleistungen der öffentlichen Hand regelmäßig, dass die privaten Gebäudeeigentümer in ausreichendem Maße mit ihren privaten Baumaßnahmen nachziehen.

Es wurden von keiner Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die geplante Stadterneuerungsmaßnahme vorgebracht.

Die weiteren Anregungen der Betroffenen und Träger öffentlicher Aufgaben sind in den Vorbereitenden Untersuchungen detailliert aufgeführt.

## 2.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Als wesentliche Maßnahmen sieht die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) vor:

- Abbruch der Bauruine Foyer zur Baureifmachung des Grundstücks für eine Wiederbebauung,
- Herstellung und Änderung Erschließungsanlagen,
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von privaten und öffentlichen Gebäuden.

Die finanziellen Auswirkungen des Sanierungsgebiets sind in der als Anlage 4 beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) dargestellt.

Diese KuF wird laufend in Abhängigkeit vom Bedarf und dem finanziellen Rahmen fortgeschrieben und im Zuge der Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen angepasst. So ist beispielsweise der Ansatz von 165.000 € für Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zunächst ohne konkrete Maßnahmenplanung in die KuF eingeflossen und kann sich noch verändern.

Die KuF weist lediglich die grundsätzlich zuschussfähigen Kosten gegenüber dem Fördergeber aus. Somit ergibt sich eine Differenz zwischen den tatsächlichen Gesamtkosten der Maßnahme entsprechend der Abbildung im Haushalt und den in der KuF dargestellten zuschussfähigen Kosten. Für die Herstellung von Erschließungsanlagen besteht eine Förderobergrenze von 150 €/m<sup>2</sup>. Maßnahmekosten, die über diese Grenze hinausgehen, sind nicht zuschussfähig und von der Stadt zu tragen. Diese Kosten sind daher nicht in der KuF zum Sanierungsgebiet dargestellt, aber im Sonderhaushalt abgebildet.

Der nicht gedeckte Finanzierungsbedarf ist von der Stadt über eine Eigenfinanzierungserklärung (vgl. Anlage 6) auszugleichen. Es ist vorgesehen, zu gegebener Zeit eine Aufstockung zu beantragen.

Auf der Einnahmeseite sieht die KuF 0,4 Mio. Euro aus Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen vor. Dabei können sich verfahrensbedingt noch Anrechnungstatbestände und Abschläge ergeben (§ 153 - 155 BauGB).

Für die Bemessung der Ausgleichsbeträge wurde von der Stadt bei dem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter Dr. Koch / Esslingen ein Wertgutachten zur Bemessung der anfangs- und Endwerte im Untersuchungsgebiet in Auftrag gegeben. Es zeigt, dass im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Im Übrigen wird auf den ausführlichen Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen verwiesen, der den Fraktionen zur Verfügung gestellt wird.

3. Vorschlag der Verwaltung:

3.1 Wahl des Verfahrens, Abwägung

Die Gemeinde hat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist.

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB

- das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder
- das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist. Bei der Entscheidung über die Verfahrenswahl hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen. Gem. § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152ff. BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dagegen ist sie verpflichtet, die Vorschriften der §§ 152ff BauGB (Kaufpreiskontrolle und Regelung des Ausgleichsbetrags) anzuwenden, wenn diese für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit den vorgesehenen Maßnahmen und deren Wirkungen ist festzustellen, dass diese zu nennenswerten Bodenwertsteigerungen führen. Das im Entwurf vorliegende Gutachten über die Anfangs- und Endwerte im Untersuchungsgebiet hat gezeigt, dass allein die Verbesserungen des öffentlichen und baulichen Umfelds quantifizierbare Bodenwertsteigerungen erwarten lassen. Hierbei bestehen im Untersuchungsgebiet verschiedene Bereiche wie z.B. Uhlandstraße, Friedrichstraße oder Foyer-Grundstück, in welchen sowohl die ermittelten Anfangs- als auch Endwerte unterschiedlich ausgeprägt sind. Je nach Bereich bzw. Wertzone kommen weitere Einflussfaktoren hinzu, die zu einer Modifikation der Bodenwerte führen. Insbesondere im Bereich des Foyers führt die Freilegung und Baureifmachung des Grundstücks zu deutlichen Bodenwertsteigerungen. Die Notwendigkeit einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen ist somit gegeben.

Weiterhin können durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die nur im umfassenden Verfahren möglich ist, Sanierungsmaßnahmen (mit-)finanziert werden. Aus Sicht der Verwaltung, die auch vom Regierungspräsidium Tübingen unterstützt wird, sind die Regelungen und Vorschriften des § 153 BauGB bei der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme erforderlich, das umfassende Verfahren ist daher anzuwenden.

Grundsätzlich ist die Verwaltung der Ansicht, dass mit dem vorgeschlagenen Verfahren eine effektive, zügige und sachgerechte Umsetzung der Entwicklung möglich ist. Daher empfiehlt sie, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

### 3.2 Befristungsbeschluss

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 wurde der § 142 Abs. 4 BauGB ergänzt. Danach ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.03.2012 wurde der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ bis zum 31.12.2020 befristet.

Es wird daher vorgeschlagen, als Frist in der die Sanierung durchgeführt wird, zunächst den Zeitraum bis zum 31.12.2023 zu beschließen, um nach Abschluss der Sanierungsdurchführung ausreichend Zeit zur Abrechnung der Gesamtmaßnahme bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung zur Verfügung zu haben. Sofern eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums erforderlich ist und diese genehmigt wird, ist die zeitliche Befristung durch erneuten Beschluss entsprechend zu verlängern.

### 3.3 Höhe der Förderung von Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

Die Verwaltung schlägt vor, analog zu den bewährten Förderhöhen im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ folgende Fördersätze für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen festzulegen:

- bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude durch Private ein Kostenerstattungsbetrag von maximal 35 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten und
- eine Förderobergrenze in Höhe von 70.000 € pro Gebäude.
- bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen (private Abbruchmaßnahmen o.ä.) können die nachgewiesenen Kosten in voller Höhe erstattet werden.

Der Kostenerstattungsbetrag von maximal 35 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten wird in Anlehnung an die maximale Förderhöhe gemäß Städtebauförderrichtlinien vorgeschlagen, um einen größtmöglichen Förderanreiz für Private zu bieten.

In begründeten Einzelfällen kann bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung die Förderobergrenze von 70.000 € pro Gebäude überschritten werden.

## 4. Lösungsvarianten:

### 4.1. Festlegung des Sanierungsgebietes

Es erfolgt keine Festlegung des Sanierungsgebietes. Da die Festlegung des Sanierungsgebietes Voraussetzung für die Inanspruchnahme der bewilligten Fördermittel ist, wird somit auf den finanziellen Zuschuss in Höhe von 1,2 Mio. € für die Umsetzung der Maßnahmen im südlichen Stadtzentrum verzichtet.

### 4.2. Wahl des Verfahrens

Wie im Abschnitt 7 des Voruntersuchungsberichts beschrieben, kann das Sanierungsverfahren grundsätzlich als umfassendes Verfahren gemäß den §§ 152 bis 156a BauGB oder als

vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Da das beauftragte und im Entwurf vorliegende Wertgutachten sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen darlegt und diese nur im umfassenden Verfahren abgeschöpft werden können, besteht bei der Wahl des Verfahrens kein Ermessensspielraum.

#### 4.3. Höhe der Förderung von Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

Grundsätzlich könnten die von der Gemeinde festgelegten Förderhöhen hinter den in den Städtebauförderrichtlinien angegebenen Förderhöchstbeträgen von maximal 35 % der zuschussfähigen Gesamtkosten zurückbleiben. Die gebäudebezogene Förderobergrenze kann geringer oder höher angesetzt werden. Eine Anpassung der Förderhöhen ist jedoch auch zu einem späteren Zeitpunkt je nach tatsächlicher Inanspruchnahme durch die Eigentümer im südlichen Stadtzentrum möglich.

#### 5. Finanzielle Auswirkung:

Im Haushaltsplan 2013 ist die Veranschlagung der Kosten der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum als Sonderhaushalt erfolgt. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 3.930.000 €. Die Gesamtkosten ergeben sich aus dem Kostenansatz der KuF, ergänzt um die nicht zuschussfähigen Kosten (Kosten für Herstellungs- und Erschließungsanlagen oberhalb der Zuschussobergrenze von 150 €/m<sup>2</sup>). Da es sich hierbei um Kosten im Rahmen des Projekts Zinser-Dreieck handelt, die ohne einen Sanierungsmittelzuschuss komplett bei der Stadt angefallen wären, ergibt sich dennoch eine deutliche Entlastung des städtischen Haushaltes.

Zudem wurden bei Anmeldung der Gesamtkosten im Haushalt keine Einnahmen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen berücksichtigt. Erst im Rahmen der im Februar abgeschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen wurde ermittelt, dass Einnahmen durch Ausgleichsbeträge zu erwarten sind. In der Fortschreibung der Maßnahmekosten wird die Einnahmeseite im Sonderhaushalt ergänzt werden und zur Verringerung des städtischen Kostenanteils führen. Bei Kosten der Gesamtmaßnahme i.H.v. 3.530.000 € (unter Berücksichtigung von geschätzten Einnahmen durch Ausgleichsbeträgen i.H.v. 400.000 €) ergibt sich somit ein städtischer Kostenanteil i.H.v. 2.330.000 €. Hierin sind die Komplementärmittel i.H.v. 800.000 € zu dem Fördermittelzuschuss bereits enthalten.

#### 6. Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan Gebietsabgrenzung
- 3.1 Neuordnungskonzept und
- 3.2 Maßnahmenplan
4. Kosten- und Finanzierungsübersicht
5. Fördersätze von Maßnahmen
6. Eigenfinanzierungserklärung
7. Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 7) wird aufgrund des Umfangs im 3-2-1 – Verteiler zur Verfügung gestellt. Er ist ebenfalls über den städtischen Internetauftritt unter [www.tuebingen.de/zentrumsued](http://www.tuebingen.de/zentrumsued) abrufbar.





