

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

Vorlage 86/2022  
Datum 08.06.2022

## **Beschlussvorlage**

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Nordstadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** Sanierungsgebiet "Tropenlinik" - Aufhebung der Satzung  
**Bezug:** 303/2018  
**Anlagen:** Anlage 1: Aufhebungssatzung

---

## **Beschlussantrag:**

Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Tropenlinik“ wird beschlossen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

keine

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen wurde mit Bewilligungsbescheid vom 25.03.2019 mit dem Gebiet „Tropenlinik“ in das Soziale Stadt-Gebiet „Waldhäuser Ost (WHO)“ aufgenommen.

Der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit einer Größe von ca. 3,4 ha erfolgte am 25.10.2018 durch den Gemeinderat und wurde am 10.11.2018 öffentlich bekannt gemacht und rechtskräftig. Das Sanierungsgebiet wurde im Rahmen der „Sozialen Stadt WHO“ für die Umbaumaßnahme „Altbau der Tropenlinik Paul-Lechler-Krankenhaus“ beschlossen. Das Vorhaben wurde erfolgreich umgesetzt und von der Stadt abgenommen. Der Bewilligungszeitraum für die Maßnahme endet am 31.12.2023. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird mit Beschluss im Gemeinderat am 30.06.2022 aufgehoben.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Sanierungsziel

Das mit dem Sanierungsgebiet „Tropenlinik“ verfolgte Sanierungsziel – Erhaltung eines für die Stadt bedeutsamen Gebäudes mit der Planung eines seniorengerechten Wohnens – wurde erreicht. Die Maßnahme ist abgeschlossen und das Gebiet kann aufgehoben werden.

Die Stadt hat mit dem Eigentümer eine Modernisierungsvereinbarung über die Durchführung „Sanierung Tropenlinik“ abgeschlossen. Aus dem Altbau der Tropenlinik ist eine seniorengerechte Wohnanlage mit insgesamt 41 Mietwohnungen entstanden. Das Gebäude wurde grundlegend saniert, barrierefreie Zugänge geschaffen und den neuesten Anforderungen an energetischen Verbesserungen und dem Wohnen im Alter angepasst. Im Falle der Pflegebedürftigkeit können sich die Bewohner einen umliegenden ambulanten Pflegedienst dazu buchen. Die Maßnahme wurde von einem privaten Investor in den Jahren 2018-2021 umgesetzt.

Der Eigentümer hat keine Fördermittel von der Stadt oder aus der Städtebauförderung bekommen. Sonderabschreibungen auf die förderfähigen Kosten der Baumaßnahme sind ihm durch die Vereinbarung mit der Stadt möglich. Weitere Fördermöglichkeiten über die Kfw-Bank hat der Eigentümer selbständig beantragt und abgewickelt.

#### 2.2 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag

Das Sanierungsgebiet „Tropenlinik“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurde in der Sanierungssatzung ausgeschlossen. Somit entfällt die Prüfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zum Abschluss der Sanierung.

#### 2.3 Sanierungsabrechnung - Satzungsauflhebung

Die Universitätsstadt Tübingen hat keine Fördermittel für dieses Vorhaben beantragt und abgerufen. Eine Abrechnung ist nicht zu erstellen. Die Sanierungssatzung wird mit öffentlicher Bekanntmachung aufgehoben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Tropenlinik“ wird aufgehoben (Anlage 1). Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes entfällt die Beschränkung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge. Der eingetragene Sanierungsvermerk wird im Grundbuch der Eigentümer gelöscht. Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Klimarelevanz

Das Gebäude wurde mit der damals höchsten erreichbaren Förderstufe für Wohngebäudesanierung als KfW-Effizienzhaus 55 mit hochwertigen Dämmstoffen und Wärmebrückendetails geplant und ausgeführt.

Der durch die Dämmung enorm reduzierte Heizwärmebedarf des Gebäudes wird über einen neu installierten Holzpellets-Kessel und Fußbodenheizflächen bereitgestellt. Damit wird das Gebäude vollständig mit regenerativer Energie versorgt.

Eine PV-Anlage für die dezentrale Stromerzeugung wurde installiert und speist den produzierten Strom direkt in das öffentliche Netz ein.

6. Ergänzende Informationen

keine