

Berichtsvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Hagelloch**

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

Betreff: **Aufnahme des Ortsteils Hagelloch in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung - Ergebnis der Grobanalyse**

Bezug:

Anlagen: 1 Integriertes Entwicklungskonzept - Grobanalyse Hagelloch

Zusammenfassung:

Für den Ortsteil Hagelloch wurde eine Grobanalyse durchgeführt, die als Vorbereitung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erforderlich ist. Diese Analyse zeigte zwar Mängel bei Bausubstanzen, städtebaulichen Strukturen und in der Gestaltung des öffentlichen Raums auf, jedoch sind diese als nicht so schwerwiegend zu klassifizieren, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes insbesondere in Abwägung mit anderen Bereichen innerhalb der Stadt mit deutlich relevanteren städtebaulichen Missständen gerechtfertigt erscheint. Darüber hinaus besteht für die Maßnahme bei den in Tübingen vorhandenen Sanierungsmaßnahmen mit den vorgesehenen Aufstockungsanträgen derzeit keine große Chance auf Aufnahme in ein entsprechendes Programm, zumindest würde sich eine große Konkurrenzsituation zu den bestehenden Gebieten ergeben. Die Stadt wird daher die Aufnahme in ein Sanierungsprogramm vorläufig nicht weiterverfolgen.

Die vorliegende Grobanalyse und das Integrierte Entwicklungskonzept sind jedoch Grundlage der Prüfung, ob alternative Fördermöglichkeiten zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen sinnvoll sind.

Ziel

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Hinsichtlich der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme liegt der Fokus der Stadt Tübingen seit einigen Jahren verstärkt auf der Entwicklung innerörtlicher Potentiale und dem Erhalt beziehungsweise der Verbesserung der Funktionen bereits besiedelter Bereiche. In diesem Zusammenhang ist es unerlässlich, auch die Ortsteile unter Beachtung ihrer jeweiligen Identität und dem Grundsatz der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln und zu stärken.

Der Ortsteil Hagelloch ist heute insbesondere gekennzeichnet durch die Auswirkungen des Strukturwandels von der Landwirtschaft hin zur Dienstleistungsgesellschaft. Innerhalb der Ortschaft sind vereinzelt leerstehende Gebäude sowie mindergenutzte innerörtliche Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit vorhanden. Der Gebäudebestand ist stellenweise in schlechtem Zustand, energetische Modernisierungen wurden bislang nur in wenigen Fällen vorgenommen. Auch der demografische Wandel der Bevölkerung stellt den Ortsteil wie viele andere vor neue kommunale Aufgaben, beispielsweise die Bereitstellung von am heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichteten Gemeinbedarfs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Um den Ortsteil als Wohnstandort zu stärken und dabei den historischen dörflichen Charakter zu erhalten, sollte geprüft werden, ob in Hagelloch städtebauliche Missstände in der Form gegeben sind, dass die Aufnahme in ein Förderprogramm der Städtebaulichen Erneuerung möglich wäre.

2. Sachstand

Als Grundlage für die Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 2013 wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart beauftragt, eine Grobanalyse zu erarbeiten. Das im Rahmen der Grobanalyse betrachtete Untersuchungsgebiet hat eine Größe von 15,6 ha und umfasst im Wesentlichen das räumliche Zentrum von Hagelloch (s. Anlage 1).

Die nun vorliegende Grobanalyse zeigt städtebauliche und funktionale Mängel und Missstände sowie Potentiale für eine zukunftsfähige Entwicklung auf. Auf dieser Grundlage wurde ein integriertes Entwicklungskonzept (Neuordnungskonzept) erarbeitet, das mögliche Zielvorstellungen formuliert und einzelne Projekte in die Gesamtmaßnahme einbettet. Ein Maßnahmenplan gibt überdies Auskunft über Maßnahmen, die im Rahmen eines Programms der Städtebaulichen Erneuerung finanziell gefördert werden könnten. Das vorgeschlagene Gebiet für eine mögliche Programmaufnahme hat eine Größe von 9,7 ha.

Allerdings hat die Analyse auch ergeben, dass die städtebaulichen Missstände innerhalb der Ortschaft insgesamt nicht so gravierend sind, dass sich ein unmittelbarer und dringender Handlungsbedarf ergibt.

3. Weiteres Vorgehen

Die Erfolgsaussichten für die Aufnahme Hagellochs in das Landessanierungsprogramm werden von Seiten der Verwaltung auf Grund der nicht so gravierenden Missstände eher als gering eingeschätzt. Darüber hinaus bestehen in Tübingen mit den Gebieten „Östlicher Altstadtrand“, „Alte Weberei“ und „Südliches Stadtzentrum“ bereits 3 bewilligte Sanierungsgebiete, für die jeweils auch entsprechende Aufstockungsanträge anstehen. Da die zur Verfü-

gung stehenden Landes- und Bundesmittel begrenzt sind, würden die Maßnahmen untereinander in Konkurrenz treten. Zudem ist bei der Beantragung eines weiteren Sanierungsgebietes für Tübingen zu prüfen, inwieweit es nicht in anderen Stadt- oder Ortsteilen Bereiche mit einem größeren Maß an städtebaulichen Missständen gibt.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, die Aufnahme in ein Sanierungsprogramm vorläufig nicht weiter zu verfolgen. Es soll aber geprüft werden, inwieweit ggf. alternative Möglichkeiten zur Förderung der angedachten Maßnahmen im Ortsteil Hagelloch bestehen. Als mögliche Option bietet sich beispielsweise eine Antragstellung für das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg. Dieses beinhaltet ein umfassendes Förderangebot für die strukturelle Entwicklung ländlich geprägter Gemeinden und Dörfer. Entgegen den bisherigen Aussagen des Regierungspräsidiums ergab eine erste Anfrage beim Regierungspräsidium Tübingen, dass eine Aufnahme des Ortsteils Hagelloch in das ELR u.U. denkbar ist. Die im Rahmen der Grobanalyse aufgezeigten Schwerpunkte (Gestaltung öffentlicher Räume und Schaffung eines Ortsmittelpunktes, Umbau und Modernisierung der ehemaligen Zehntscheuer und des Alten Schulhauses, Umnutzung und Modernisierungen durch private Eigentümer im alten Ortskern) sind laut Auskunft des Regierungspräsidiums grundsätzlich vereinbar mit dem ELR.

Die Verwaltung würde, sofern dies vom Ortschaftsrat Hagelloch und vom Gemeinderat unterstützt wird, auf der erarbeiteten Grundlage in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium prüfen, ob ein Antrag auf Aufnahme Hagellochs in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum sinnvoll und zielführend ist. Ein Ergebnis soll spätestens bis Ende des Jahres vorliegen.

4. Lösungsvarianten

Alternativ könnte auch weiterhin die Aufnahme des Stadtteils Hagelloch in das Landessanierungsprogramm angestrebt werden. Die Verwaltung hält die Chancen auf eine baldige Aufnahme jedoch für eher gering und sieht die Gefahr, dass Konflikte hinsichtlich der Förderung von Maßnahmen aufgrund konkurrierender Sanierungsgebiete entstehen.

5. Finanzielle Auswirkung

Über die Kosten für die Erarbeitung der Grobanalyse hinaus gibt es zum derzeitigen Stand der Planung keine weiteren finanziellen Auswirkungen.

6. Anlagen

Integriertes Entwicklungskonzept – Grobanalyse Hagelloch

Bitte keine Einträge hinterlegen - erscheint nicht in der Vorlage