

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

Vorlage 272/2022
Datum 23.11.2022

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Sanierungsgebiet "Südliches Stadtzentrum";, Sachstandsbericht
Bezug:	108/2013, 214/2014, 380/2014, 168/2017, 336/2017, 304/2018, 302/2019, 208/2020, 294/2021, 539/2021; 291/2022
Anlagen:	Geltungsbereich Sanierungsgebiet

Zusammenfassung:

Mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln werden im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände beseitigt. Die Förderung kommt dabei sowohl privaten Bauherrinnen und Bauherren bei der umfassenden Sanierung ihrer Gebäude als auch öffentlichen Maßnahmen zu Gute. Der Fokus liegt aktuell und in den kommenden Jahren auf dem Umbau des ZOB/Europaplatz und den angrenzenden Anlagenpark.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2023	VE 2023	Plan 2024	Plan 2025	Gesamtkosten
7.511009.9200.01 Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum		EUR					
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	1.112.513	149.000	0	219.000	42.000	1.522.513
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnl. Entgelten für Investitionstätigkeit	181.630	150.000	0	5.420	0	337.050
6	Summe Einzahlungen	1.294.143	299.000	0	224.420	42.000	1.859.563
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-840.000	-770.000	0	-140.000	0	-1.750.000
13	Summe Auszahlungen	-840.000	-770.000	0	-140.000	0	-1.750.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	454.143	-471.000	0	84.420	42.000	109.563
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-840.000	-770.000	0	-140.000	0	-1.750.000

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Entwurf HH-Plan 2023
DEZ02	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke			EUR
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
5110-7	Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.715.630

Im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ zusammen mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ wird ein Gesamtförderrahmen für bereits umgesetzte, geplante und im Bau befindliche Maßnahmen in Höhe von 23,1 Mio Euro benötigt. Bisher ist ein Förderrahmen in Höhe von 14 Mio. Euro bewilligt. Dies entspricht 8,4 Mio. Euro Finanzhilfen. Von diesen wurden rund 3,7 Mio. Euro Finanzhilfen abgerufen.

Die sanierungsbedingten Einnahmen (Ausgleichsbeträge) werden auf ca. 750.000 Euro beziffert. Somit beträgt der Saldo 22,4 Mio. Euro. Die Verwaltung hat im Oktober 2022 eine Aufstockung des Förderrahmens in Höhe von 8,35 Mio. Euro beantragt, um weitere Fördermittel zu bekommen. Für das Projekt ZOB/Europaplatz sind rund 12 Mio. Euro und für die restlichen Projekte 2 Mio. Euro Finanzhilfen aus der Städtebauförderung kalkuliert. Eine Entscheidung über eine Aufstockung des Förderrahmens ist im März/April 2023 zu erwarten.

Unter dem PSP-Element 7.511009.9200.01 „Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum“ und der Produktgruppe 5110-7 „Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung“ sind folgende Maßnahmen ab 2022 ff etatisiert: Aufwertung Stocherkahnanlegestelle Casino, Zaunanlage SV 03 Stadion, Kleine Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Wöhrdstraße und private Modernisierungsmaßnahmen. Die restlichen Maßnahmen sind unter den zugehörigen PSP-Elementen für den ZOB/Europaplatz/Anlagenpark berücksichtigt. Die hierzu gehörige aktuelle Gesamtkalkulation für das Gesamtprojekt wird in einer separaten Vorlage (291/2022) dargestellt.

Im Rahmen der Städtebauförderung hat die Verwaltung im Juli 2022 über zwei weitere Förderanträge für die Sanierung der SV 03 Tribüne und des Zauns (950.000 Euro Finanzhilfen, Haushalt FAB 72 und FAB 83) und die „Aktiv- und Bewegungsfläche“ im Anlagenpark (1,49 Mio. Euro Finanzhilfen, Haushalt 022) positive Förderbescheide erhalten.

Für dieses Projekt sind neben der Städtebauförderung weitere Fördermittel im Rahmen des LGVFG (Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) positiv beschieden worden. Diese Förderprogramme entsprechen der Fachförderung, die jeweils Vorrang vor der Städtebauförderung haben.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurde im Jahr 2013 förmlich festgelegt und bis zum 31.12.2020 beschieden. Nach dreimaliger Verlängerung ist der Bewilligungszeitraum derzeit bis zum 30.04.2024 bewilligt. Aufgrund der aktuell laufenden Maßnahmen, insbesondere das Projekt Europaplatz/ZOB/Anlagenpark, hat die Verwaltung im November 2022 einen Antrag auf eine weitere Verlängerung bis zum 30.04.2025 gestellt. Ziel ist es das Sanierungsgebiet im Jahr 2025 abzurechnen. Der Geltungsbereich wurde in den Jahren 2014, 2017, 2019 und 2021 jeweils um Teilbereiche erweitert. Mit Hilfe von Bundes- und Landesmitteln werden im Geltungsbereich die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände sowohl in nutzungsstruktureller als auch in baugestalterischer Hinsicht beseitigt.

2. Sachstand

Bisher wurden im Gebiet folgende umfassenden öffentlichen Maßnahmen durchgeführt:

- Neugestaltung des südlichen Eingangstors zur Stadt im Bereich der Friedrichstraße, Poststraße und der Karlstraße mit der Hauptnutzung als Fahrradstraße (Zinserdreieck)
- der öffentliche Raum vor dem IBIS-Styles-Hotel sowie der Firma it-design.
- die Fahrradbrücke „Mitte“ zwischen Wöhrd- und Friedrichstraße
- Umgestaltung der Uhlandstraße als verkehrsberuhigter Bereich, zusätzliche Aufenthaltsflächen für Schüler*innen sowie die Schaffung weiterer Fahrradabstellplätze

Der Fokus im Gebiet liegt gegenwärtig in den Planungen und dem Umbau des ZOB/Europaplatz und des angrenzenden Anlagenparks. Im Zuge der Bürgerbeteiligung hat sich insbesondere eine zentrale Bedeutung des Parks für die Stadt und Stadtgesellschaft herauskristallisiert. Um hierfür weitere Fördervoraussetzungen zu schaffen, wurde im Jahr 2021 der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes um den westlichen Teil des Anlagenparks und den Bereich des SV 03 Stadion erweitert und die Sanierungsziele ergänzt.

Bisher wurden folgende umfassende private Maßnahmen durchgeführt:

- Entwicklung des gesamten Foyer-Areals,
- umfassende Modernisierungen am Gebäude des Modehaus Zinser,
- Karlstr. 2 (1. + 2. BA; ehem. Trautwein),
- Gebäude Wöhrdstraße 2, sowie an Gebäuden in der Uhland-und Friedrichstraße.

Folgende private Maßnahmen sind derzeit in Bearbeitung:

- Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 11 (Gewerbeinheit in Durchführung)
- Modernisierungsmaßnahme Karlstr. 2 (3. BA in Umsetzung)
- Uhlandstraße 16 (04/2022 abgeschlossen)
- Uhlandstr. 2/1 (in Planung)

Aktuell laufen folgende öffentliche Maßnahmen:

- Uferbereich der Fahrradbrücke (Fachförderung)
- Europaplatz/ZOB mit Anlagenpark

In den folgenden Jahren anstehende Maßnahmen:

- kleinere Aufwertungsmaßnahmen der Wöhrdstraße
- Aufwertung bestehender Stocherkahnanlegestelle an der Einmündung der Steinlach
- Herstellung der Steinlachbrücke (in Durchführung, Fachförderung)
- Sanierung der SV 03 Tribüne und der Zaunanlage

Für die Sanierung der SV03 Tribüne hat die Verwaltung im Oktober 2021 einen Antrag im Förderprogramm „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ (IVS) gestellt. Das Programm ist ergänzend zur Städtebauförderung aufgelegt worden. Gefördert wird hier die bauliche Erneuerung, der Ausbau oder in Ausnahmefällen der Neubau von Sportstätten. In diesem neuen Programm steht der Fördersatz bei 90 % der zuwendungsfähigen Kosten und hiervon 60 % als Finanzhilfe zur Verfügung. Die Kostenschätzung der Sanierung der SV 03 Tribüne und der Einfriedigung (Zaun+ Hecken) liegt bei ca. 1,76 Mio. Euro, zuwendungsfähig hiervon sind 1,05 Mio €. Demgemäß hat die Verwaltung 952.000 Euro als Finanzhilfe für diese beiden Maßnahmen beantragt und im Juli 2022 einen positiven Förderbescheid in voller Höhe erhalten. Aufgrund von Kostensteigerungen hat die Verwaltung im November 2022 einen Aufstockungsantrag beim Regierungspräsidium gestellt. Mit einer Entscheidung über höhere Finanzhilfen ist bis zum März/April 2023 zu rechnen. Die Planungen und Ausschreibungen werden im Herbst 2022 durchgeführt, Baubeginn ist im Frühjahr 2023 geplant.

Einen weiteren Förderantrag hat die Verwaltung im Frühjahr 2022 für die Einzelmaßnahme „Aktiv-, Spiel-, Sport- und Bewegungsfläche im Anlagenpark“ im Förderprogramm „Soziale Stadt im Quartier (SIQ)“ gestellt. Dieser Antrag wurde ebenfalls im Juli 2022 mit einer Finanzhilfe vom Land in voller Höhe von 1,49 Mio € beschieden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 2,3 Mio €, zuwendungsfähige Kosten auf 1,6 Mio € (70%) und davon 90% als Finanzhilfe für die Gemeinde. Geplanter Baubeginn ist Sommer 2023 und Fertigstellung Ende 2024.

Im Bereich ZOB Europaplatz wurden bisher die Abbruchmaßnahmen (Vordach Bahnhof/ Unterführung/Parkgaststätte), die Leitungsverlegungen sowie die Umbaumaßnahme Europaplatz Ost mit neuer Straßenraumaufteilung für Busse, Kfz, zu Fuß gehende Menschen und Fahrradfahrer*innen fertiggestellt. Zudem konnte die Expressguthalle zur Fahrradstation umgebaut werden und das Richtfest der Radstation gefeiert werden. Die Maßnahmen im Bereich ZOB Europaplatz können der Vorlage 291/2022 entnommen werden.

Der Ausbau einer Stocherkahnanlegestelle neben dem Schwabenhaus soll zurückgestellt und nicht mehr innerhalb des Förderzeitraums umgesetzt werden. Hintergrund sind die sehr deutlich gestiegenen Projektkosten auf aktuell geschätzte 650.000 €. Hierdurch werden Mittel frei, die der Aufwertung der bestehenden Stocherkahnanlegestelle an der Einmündung der Steinlach zugutekommen sollen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die unter Punkt 2 dargestellten Maßnahmen umsetzen. Für den hohen Finanzbedarf hat die Verwaltung im Oktober 2022 einen Aufstockungsantrag gestellt und wird für die kommenden Jahre weitere Aufstockungsanträge stellen.

4. Lösungsvarianten

Keine

5. Klimarelevanz

Die detaillierte Umsetzung der Projekte in Bezug auf die Klimaziele wird in den einzelnen Projekten berücksichtigt und jeweils in den zugehörigen Beschlüssen erläutert.