

Sitzungsvorlage DS 2013/208

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Christian Woischwillat
(Stand: **02.05.2013**)

Mitwirkung:

Gemeinderat

öffentlich am 17.06.2013

Aktenzeichen: 623.24

**Abrechnung der Sanierungsmaßnahme Südwestliche Unterstadt
- Zustimmung zur Abrechnung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme "Südwestliche Unterstadt" zu.
2. Der Gemeinderat nimmt den Abrechnungsbescheid vom Regierungspräsidium Tübingen vom 20.09.2012 zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Südwestliche Unterstadt“ zeitgleich mit der Verabschiedung der neuen Sanierungssatzung "Altstadt" für das 3. Quartal 2013 vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Zusammenfassung

Die durchgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt" haben maßgeblich zur hohen Lebensqualität der in der Altstadt wohnenden und arbeitenden Menschen sowie zur heutigen Vitalität der Innenstadt beigetragen.

Im Vergleich zur Oberstadt war der bauliche Zustand der Gebäude in der Südwestlichen Unterstadt von schlechterer Qualität. Bei knapp 40% aller Hauptgebäude wurden erhebliche Mängel festgestellt, die in vielen Fällen grundlegende Sanierungsmaßnahmen erforderlich machten.

Ein wesentlicher Baustein war die umfassende, denkmalgerechte Sanierung des Heilig-Geist-Spitals in der Bachstraße mit Wirtschaftsgebäude und Bettenbau. Neben zahlreichen privaten und öffentlichen Gebäudemodernisierungsmaßnahmen (Kindergarten Hirschgraben, Parkhaus Untertor) und der Schaffung von Bewohnerstellplätzen (z. B. 53 Parkplätze in der Tiefgarage Mauerstraße 5) konnten mit der Rosenstraße, Gerberstraße, Goldgasse, Unteren Bachstraße, Klosterstraße, Mauerstraße und Teilen der Adlerstraße auch zahlreiche Straßen umgestaltet und aufgewertet werden. Das letzte große Projekt war der Neubau Mauerstraße 19/20 mit 27 betreuten Wohnungen und einer Tiefgarage mit 52 Bewohnerstellplätzen umgesetzt von der Stiftung Bruderhaus.

In der Südwestlichen Unterstadt sind viele Gebäude, die von den Eigentümern aus finanziellen Gründen in mehreren Bauabschnitten saniert wurden. Teilweise standen Restmodernisierungen für bereits vor der Laufzeit des Sanierungsgebiets begonnene Maßnahmen an, die in der Regel gleich zeitaufwendig wie bei einer umfassenden Gebäudemodernisierung zu betreuen waren.

Neben der direkten Förderung durch Zuschüsse wurde es dem Gebäudeeigentümer/ Bauherrn durch jeden abgeschlossenen Modernisierungsvertrag ermöglicht, die erhöhte steuerliche Sonderabschreibung (§ 7 h EStG) für die Modernisierungs-/ Instandsetzungsausgaben in Anspruch zu nehmen.

Die stadtgestalterische Betreuung durch die Sanierungsbeauftragten hat zu einem sehr sehenswerten Stadtbild beigetragen.

Zahlreiche sanierungsbetreffene Eigentümer/Mieter/Geschäftsinhaber wurden beim notwendigen Umzug in Ersatzwohnungen bzw. bei Betriebsverlagerungen organisatorisch und finanziell unterstützt.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Bescheid vom 20.09.2012 (Anlage 8) der vom Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung vorgelegten Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Südwestliche Unterstadt" einschließlich dem Schlussbericht zugestimmt. Nach der endgültigen Abrechnung auf den 30.09.2011 (ohne Sonderprogramm) betragen die Einnahmen - einschließlich der ausbezahlten Landesmittel und der städtischen

Komplementärmittel – 13.809.314,26 €. Die Ausgaben betragen 13.868.583,67 €. Aus der Abrechnung ergibt sich somit ein "Fehlbetrag" in Höhe von 59.269,00 €, der von der Stadt zu tragen ist. Insgesamt wurde bis zum Ende der Maßnahme eine Landesfinanzhilfe von 6.512.919,00 € bewilligt und ausbezahlt.

2. Verfahren, Bewilligungen, Förderrahmen von 1995 – 2010

Nach Durchführung der städtebaulichen Voruntersuchung wurde ab 1985 die Sanierungsmaßnahme "Südwestliche Unterstadt" beim Land zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm beantragt. Die aufgrund der Voruntersuchungen aufgestellte erste Kostenschätzung endete bei rd. 35 Mio. DM. Der Baublock 10 (Marienplatz/ Schulgasse) wurde 1989 dem Sanierungsgebiet "Oberstadt II" zugeordnet.

Der Gemeinderat hat am 09.07.1990 beschlossen, die Vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 140, 141 BauGB durchzuführen. Diese konkretisierten und aktualisierten die Voruntersuchung von 1985. Die Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses erfolgte in der Schwäbischen Zeitung am 28.07.1990. Dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen hat der Technische Ausschuss am 23.01.1991 zugestimmt.

Das Land Baden-Württemberg hat im Jahr 1995 mit Bewilligungsbescheid vom 18.05.1995 das Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt" mit einem reduzierten Gebiet und einem Förderrahmen in Höhe von 10 Mio. DM in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Bei der Festlegung des Finanzplans für das reduzierte Gebiet war berücksichtigt, dass Teile der Bachstraße, die Weinbergstraße und Seelbruckstraße im Stadtqualitätsprogramm umgestaltet wurden sowie verschiedene Baublöcke und der gesamte Hirschgraben nicht mehr im Gebietsumfang enthalten waren.

Vom Gemeinderat wurde am 10.06.1996 die Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt" beschlossen – diese ist seit 14.08.1996 rechtsverbindlich. Die Aufhebung der Satzung für das Sanierungsgebiet ist im Herbst 2013 vorgesehen; zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss für die neue Sanierungsmaßnahme "Altstadt".

In den Jahren 2001, 2006, 2009 erfolgten insgesamt 4 Erweiterungen des Sanierungsgebiets um folgende Flächen:

- Kindergarten Hirschgraben (Hirschgraben 12). Erweiterungssatzung rechtsverbindlich seit 12.06.2001.
- Bachstraße 44 - Erweiterungssatzung rechtsverbindlich seit 01.12.2001.
- Umschichtung eines Teils des Sanierungsgebiets Nordwestliche Unterstadt ins Sanierungsgebiet Südwestliche Unterstadt im Bereich Möbelhaus Maurer (Grundstücke Mauerstraße 19, 20, Charlottenstraße 41, Eisenbahnstraße 26 zuzüglich Innenhofgebäude und Straßenfläche Mauerstraße zwischen Charlotten-/ Eisenbahnstraße) sowie Umschichtung des Abschnitts Charlottenstraße zwischen Mauerstraße/

Untere Breite Straße und dem ehemaligen Museum Vogthaus (Charlottenstraße 36). Erweiterungssatzung rechtsverbindlich seit 01.01.2006.

- Restliche Flächen des früheren Baublocks 9 des Sanierungsgebiets Nordwestliche Unterstadt zwischen Eisenbahn-, Mauer-, Charlottenstraße und Untere Breite Straße.
Erweiterungssatzung rechtsverbindlich seit 05.10.2009.

Der ursprüngliche Bewilligungszeitraum vom 01.01.1995 bis 31.12.2002 wurde insgesamt fünfmal bis 31.12.2010 verlängert und zwar

- um 1 Jahr vom 01.01.2003 – 31.12.2003,
- um 2 Jahre vom 01.01.2004 – 31.12.2005,
- um 2 Jahre vom 01.01.2006 – 31.12.2007,
- um 2 Jahre vom 01.01.2008 – 31.12.2009 und
- um 1 Jahr vom 01.01.2010 – 31.12.2010,

damit weitere geplante Maßnahmen noch abgeschlossen werden konnten.

Die Anlage 7 enthält eine Übersicht über die Bewilligungsbescheide, Förderrahmen und Landeszuschüsse im Bewilligungszeitraum 1995 – 2010.

3. Einnahmen/ Ausgaben/ Fördersatz

Die Ausgaben und Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

| Ausgaben | | € | Einnahmen | | € |
|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. | Vorbereitende Untersuchungen | 293,99 | 1. | Städtebau-förderungsmittel | |
| 2. | Weitere Vorbereitung | 195.361,87 | 1.1 | des Landes | 6.512.919,00 |
| 3. | Grunderwerb | 2.315.157,03 | 1.2 | der Stadt | 4.392.646,57 |
| 4. | Ordnungsmaßnahmen | 2.857.057,65 | | Zwischensumme: | 10.905.565,57 |
| 5. | Baumaßnahmen | 7.796.691,70 | 3. | Grundstücks-erlöse | 1.932.865,70 |
| 6. | Vergütungen | 704.021,43 | 4. | Abgelöste Aus-gleichsbeträge | 296.498,26 |
| | | | 5. | Weitere sonstige Einnahmen | 256.479,73 |
| | | | 6. | Offene Aus-gleichsbeträge bei Abrechnung aus heutiger Sicht | 293.655,00 |
| | | | 7. | Wertansatz für den Boden | 124.250,00 |
| | | | | Summe Einnahmen: | 13.809.314,26 |
| | Summe Ausgaben: | 13.868.583,67 | | | |
| Saldo Einnahmen – Ausgaben = Fehlbetrag = | | | | | 59.269,00 |

Ergänzend zu diesen Sanierungsförderungsmitteln wurde über das "Sonderprogramm zur Neuschaffung von Wohnraum" ein Förderrahmen in Höhe von 438.688 € abgerufen.

Fördersatz

Bei den ersten Bewilligungen über 17 Mio. DM (rund 8,869 Mio. €) lag der Fördersatz bei 50 %; danach wurde er auf 60 % erhöht.

Der Förderrahmen wurde nach Erhöhung des Fördersatzes nicht gesenkt, es wurden aber auch nicht die Landesmittel erhöht. Die Landesmittel hätten um rund 869.000 € erhöht werden müssen, damit bis zur Höhe des bewilligten Förderrahmens alle förderfähige Ausgaben hätten mit 60 % bezuschusst werden können.

Bei der Abrechnung wurden alle förderfähigen Ausgaben mit 60 % gefördert. In Abstimmung mit dem Land haben wir daher bei dieser Sanierungsmaßnahme den bewilligten Förderrahmen nicht ausgeschöpft, allerdings alle bewilligten Landesmittel abgerufen.

4. Ziele und Maßnahmen

4.1 Ziele

Mit dem Einsatz der Städtebauförderungsmittel des Landes und der Stadt und den damit durchgeführten Maßnahmen konnten die bei der Ausweisung des Sanierungsgebiets vom Gemeinderat beschlossenen Ziele

- Aufwertung und Stabilisierung innerstädtischer Wohnquartiere
- Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen durch die Stärkung der Innenstadt
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltungswürdiger Gebäude
- Innenhofentkernungsmaßnahmen
- Auslagerung von störenden Gewerbebetrieben
- Sicherung von vorhandenem Grünbestand im Innenhof bzw. Ausweitung von Grünflächen im Innenhof
- Wohnumfeldverbesserung und Konfliktminimierung zwischen Wohn-/ Geschäfts- und Gewerbenutzungen
- Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Zuführung von leer stehendem Wohnraum an den Wohnungsmarkt
- Verbesserung der Parkierung (insbesondere Schaffung von Bewohnertellplätzen)
- Aufwertung des öffentlichen Raums, z. B. durch Umgestaltung von Straßen/Wegen/ Plätzen und durch Erweiterung verkehrsberuhigter Bereiche
- Aufwertung öffentlicher Gebäude (z. B. Sanierung Heilig-Geist-Spital)
- Die Entwicklung von vorhandenen Nutzungspotentialen im Sanierungsgebiet genießt Priorität vor der Entwicklung im Außenbereich (Zielvorgabe "Entwicklung innen vor außen").

weitgehend erreicht werden.

4.2 Umgesetzte Maßnahmen

Die umgesetzten Maßnahmen sind in der Anlage 2 umfassend dargestellt. Nachstehend nur einige wenige große Projekte und Sanierungsmaßnahmen:

- Sanierung Heilig-Geist-Spital, Wirtschaftsgebäude, Bettenbau
- Neubebauung Mauerstraße 5 – 9 mit 14 Wohnungen und 53 Bewohnerstellplätzen
- Herstellung einer über das Parkhaus Untertor erschlossenen Bewohner-tiefgarage Bachstraße 62 – 66 mit 17 Stellplätzen
- Herstellung von 25 Bewohnerstellplätzen im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Abbruchmaßnahme Weinbergstraße 4 und 4a (Stiftung Heilig-Geist-Spital). Für diesen Bereich wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.
- Umgestaltung von Straßen
 - Untere Bachstraße,
 - Südliche Rosenstraße zwischen Eisenbahnstraße und Gerberstraße,
 - Gerberstraße,
 - Goldgasse,
 - Mauerstraße zwischen Adlerstraße/Eisenbahnstraße sowie zwischen Eisenbahnstraße/Charlottenstraße,
 - Charlottenstraße zwischen Mauerstraße/Untere Breite Straße,
 - Klosterstraße,
 - Vorplatzbereich Fa. Müller (Adlerstraße 30) und mittlere Adlerstraße
- Private Gebäudemodernisierungsmaßnahmen mit Modernisierungsverträgen:

Je nach Einzelfall wurde die Einhaltung von wichtigen städtebaulichen, gestalterischen, sozialen Auflagen im Zusammenhang mit einem Zuschuss im Modernisierungsvertrag verhandelt, z. B. stadtbildpflegerische Maßnahmen (Fassaden-/Dach-/Gaupengestaltung, Fensterläden), Schutz des privaten Grüns vor Versiegelung/Nachverdichtung, sozialverträglicher Umgang mit betroffenen Mietern.
- Bei Gebäudesanierungen auch Innenhofentkernung mit Begrünung, Belichtung, Belüftung als Wohnumfeldverbesserung
- Organisatorische/finanzielle Hilfen bei Bewohnerumzügen
- Der Fußweg von der Klosterstraße zur Evangelischen Stadtkirche wurde nach vorherigem Grunderwerb wieder aktiviert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- Sanierung Kindergarten Hirschgraben
- Modernisierung und Instandsetzung Parkhaus Untertor:

Neuer barrierefreier Zugang von der Bachstraße über Aufzug und Umnutzung des bisherigen Fluchttreppenhauses Bachstraße, Fassadensanierung, Umgestaltung Kassenhäuschen Adlerstraße, Einbau Behinderten-WC Bereich Bachstraße
- Die Stiftung Bruderhaus hat nach dem Abbruch der Gebäude Mauerstraße 19/20 und der Innenhofgebäude im Rahmen eines Neubaus 27 barrierefreie Wohnungen und eine Tiefgarage mit 52 Bewohnerstellplätzen errichtet mit Ambulanzräumen und Servicezentrum.

Anlagen:

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan Baublöcke im Sanierungsgebiet
- Anlage 2: Umgesetzte Projekte/Maßnahmen
- Anlage 3: Übersichtsplan "Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen Einzelgebäude" bis 30.09.2011
- Anlage 4: Übersichtsplan "Grunderwerb" bis 30.09.2011
- Anlage 5: Übersichtsplan "Bewohnerumzüge, Betriebsverlagerungen" bis 30.09.2011
- Anlage 6: Übersichtsplan "Umgestaltungen von Straßen/Wegen/Plätzen, Grünbereichen" bis 30.09.2011
- Anlage 7: Übersicht über Bewilligungsbescheide, Förderrahmen, Landeszuschüsse 1995 – 2010
- Anlage 8: Abrechnungsbescheid RP Tübingen vom 20.09.2012