



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.10.2011		
Geschäftszeichen	SUB I - SAN		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.11.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 366/11

Betreff: Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Söflingen-Ortskern II"

Anlagen: 1 Satzungsentwurf (Anlage 1)
1 Lageplan (Anlage 2)

Antrag:

Die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Söflingen-Ortskern II" nach dem in Anlage 1 beiliegenden Satzungsentwurf mit Lageplan vom 10. Oktober 2011 zu beschließen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,OB	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Die Sanierung im Sanierungsgebiet „Söflingen-Ortskern II“ ist durchgeführt und abgeschlossen. Die Sanierungssatzung ist deshalb gem. § 162 BauGB aufzuheben.

Die Sanierungssatzung für das Gebiet „Söflingen-Ortskern II“ wurde vom Gemeinderat am 22.11.1995 beschlossen, nachdem im Vorfeld 1994/95 die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurden. Die Sanierung wurde im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Umgriff des Gebietes wurde zweimal erweitert.

Als Ziele für das Sanierungsgebiet „Söflingen-Ortskern II“ wurden u.a. in den Vorbereitenden Untersuchungen definiert:

- Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion des Gebietes
- Erhaltung der vorhandenen Nutzungsmischung bestehend aus Wohnen, Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe
- Berücksichtigung von Baustruktur und Körnung der alten Söflinger Ortslage
- Sicherung und Ergänzung der Grünbestände.

Oberstes Ziel der Sanierung in Söflingen war die Schaffung eines attraktiven Ortskernes mit Stärkung der Wohn- und Geschäftslagen. Ausdruck fand dieses Bemühen in der Ausweisung von drei nebeneinanderliegenden und sich ergänzenden Sanierungsgebieten: Klosterhof, Ortskern I und II von 1980 bis 2011. In unterschiedlichen Förderprogrammen stand für alle drei Gebiete ein Förderrahmen in Höhe von 13,2 Mio. € (städtischer Anteil = 4,82 Mio. €) zur Verfügung.

Das Sanierungsgebiet „Söflingen-Ortskern II“ selbst wurde über das Landessanierungsprogramm mit einem Förderrahmen in Höhe von 2,95 Mio. € (städtischer Anteil = 1,43 Mio. €) gefördert.

Mit den zur Verfügung stehenden Fördergeldern wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erwerb von über 30 Grundstücken, die in Folge durch Rückbau baureif gemacht und zur Neubebauung privatisiert wurden
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur durch Neubau eines Kindergartens im benachbarten sog. Weber-Viertel (ehemals Steiger & Deschler Gelände)
- Umzug einer REHA-Einrichtung
- Umgestaltung und grundlegende Erneuerung der Enderlegasse
- Anlegung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Schlößlesgasse und Hofstraße
- Neubau der Brücke über den Blaukanal als Abschluss der Hofstraße
- Förderung von 15 privaten Hausmodernisierungen.

Darüberhinaus wurden noch weitere Maßnahmen mit privaten oder städtischen Mitteln finanziert:

- Umbau und grundlegende Sanierung der Hofstraße
- Schaffung eines Geh- und Radweges zwischen der Enderlegasse und der Schlossergasse mit Andienungsmöglichkeit der Neubauten an der Enderlegasse durch private PKW
- Modernisierung von über 20 Wohngebäuden mit Schwerpunkt auf der energetischen Verbesserung
- Neubau von über 40 Wohngebäuden mit annähernd 80 Wohnungen

Der schon lange geplante Umbau der Schlossergasse und der Ochseingasse ist von der Stadt mittelfristig vorgesehen.

Insgesamt wurden durch den Einsatz von rd. 3 Mio. € Städtebaufördermitteln öffentliche und private

Investitionsmaßnahmen im Gebiet „Söflingen-Ortskern II“ in Höhe von rd. 30 Mio. € initiiert. Dieses Verhältnis 1:10 zwischen den teilweise grob geschätzten Investitionskosten (30 Mio. €) und den eingesetzten Städtebaufördermitteln (3 Mio. €) ist im Vergleich mit anderen geförderten bundesweiten Sanierungsmaßnahmen außerordentlich hoch. Der Multiplikator ist ein erprobtes Hilfsmittel, um die finanziellen Wirkungen von Städtebaufördergeldern darzustellen, ist aber keine Evaluation im engeren Sinne.

Das Sanierungsgebiet wird derzeit mit dem RP Tübingen abgerechnet und dazu ein Abschlussbericht erstellt. Es ist geplant, im Jahr 2012, auch anlässlich des 35-jährigen Bestehens der SAN, ausführlich über die Ergebnisse und die Finanzierung der Stadtsanierung in den letzten Jahren zu berichten.

Auch wenn nicht alle Sanierungsziele erreicht wurden, ist die Sanierung „Söflingen-Ortskern II“ und die Sanierung Söflingen insgesamt ein voller Erfolg. Im Laufe von rd. 30 Jahren wurde der Vorort Söflingen in der Ortsmitte umfassend umgestaltet und aufgewertet. Durch die Sanierung des Klosterhofes wurde die dortige Wohnbebauung modernisiert und eine weithin geschätzte Anlage geschaffen, die einen hohen Freizeitwert aufweist. Durch die Schaffung des Gemeindeplatzes sowie der angrenzenden Wohn- und Geschäftsbebauung und die Aufwertung der zentralen Straßen Kapellengasse und Schlößlesgasse wurde ein wirkliches Zentrum inmitten von Söflingen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, das durch seine Geschäfte viel zur Versorgung Söflingens beiträgt. Ergänzt wurden diese beiden Teilbereiche des Ortskernes durch die rege Bautätigkeit im dritten Sanierungsgebiet „Söflingen-Ortskern II“, wo annähernd 130 Wohnungen entweder modernisiert oder neu geschaffen wurden.