



Sachbearbeitung	C3 - Controlling		
Datum	09.03.2023		
Geschäftszeichen	SAN/C 3		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.05.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 112/23

---

**Betreff:** Sanierungsgebiete "Weststadt II", "Dichterviertel", "Wengenviertel", "Innenstadt West" und "Dichterviertel Nord"  
- Maßnahmenplanung sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht (MuF) für 2023  
-  
- Kostenfortschreibung -

<b>Anlagen:</b>	Erläuterungen Weststadt II	(Anlage 1a)
	MuF Weststadt II	(Anlage 1b)
	Erläuterungen Dichterviertel	(Anlage 2a)
	MuF Dichterviertel	(Anlage 2b)
	Erläuterungen Wengenviertel	(Anlage 3a)
	MuF Wengenviertel	(Anlage 3b)
	Erläuterungen Innenstadt West	(Anlage 4a)
	MuF Innenstadt West	(Anlage 4b)
	Erläuterungen Dichterviertel Nord	(Anlage 5a)
	MuF Innenstadt West	(Anlage 5b)

**Antrag:**

1. Die Maßnahmenplanung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersichten für die Sanierungsgebiete "Weststadt II", "Dichterviertel", "Wengenviertel", "Innenstadt West" "Dichterviertel Nord" für das Jahr 2023 entsprechend der Anlagen zu genehmigen.
2. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2023 für das Sanierungsgebiet "Weststadt II" von bisher 0 € um 563.000 € auf 563.000 € wird genehmigt.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Projekt 7.51100004 Sanierung "Weststadt II". Hier steht aus dem Jahr 2022 ein Ermächtigungsübertrag in Höhe von 300.000 € zur Verfügung.

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, OB, SAN, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden weitere 263.000 € benötigt.

3. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2023 für das Sanierungsgebiet "Wengenviertel" von bisher 3.062.000 € um 53.000 € auf 3.115.000 € wird genehmigt.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Projekt 7.51100007 "Sanierung "Wengenviertel". Hier stehen im Jahr 2023 Mittel in Höhe von 3.062.000 € zur Verfügung.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden weitere 53.000 € benötigt.

4. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2023 für das Sanierungsgebiet "Innenstadt West" von bisher 500.000 € um 150.000 € auf 650.000 € wird genehmigt.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Projekt 7.51100009 Sanierung "Innenstadt West". Hier stehen im Jahr 2023 Mittel in Höhe von 500.000 € zur Verfügung.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden weitere 150.000 € benötigt.

5. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2023 für das Sanierungsgebiet "Dichterviertel Nord" von bisher 295.000 € um 5.000 € auf 300.000 € wird genehmigt.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Projekt 7.51100010 "Dichterviertel Nord". Hier stehen im Jahr 2023 Mittel in Höhe von 295.000 € zur Verfügung.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden weitere 5.000 € benötigt.

6. Die Finanzierung der Maßnahmen beim Sanierungsgebiet "Dichterviertel" erfolgt über Projekt 7.51100006. Hier stehen im Jahr 2023 Mittel in Höhe von 2.510.000 € zur Verfügung. Davon werden für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen 2.050.000 € benötigt. Es entsteht ein Minderbedarf von 460.000 € in 2023.

7. Die Finanzierung der Maßnahmen beim "Ehinger Tor" erfolgt über Projekt 7.51100011. Hier stehen im Jahr 2023 Mittel in Höhe von 82.000 € zur Verfügung. Davon werden für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen keine Mittel benötigt. Es entsteht ein Minderbedarf von 82.000 € in 2023.

8. Die Sanierungsgebiete sind gegenseitig deckungsfähig.

Somit entsteht bei den Projekten 7.51100004 Sanierung "Weststadt II", 7.51100007 Sanierung "Wengenviertel", 7.51100009 Sanierung "Innenstadt West" und 7.51100010 Sanierung "Dichterviertel Nord" für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 471.000 €. Dieser Mehrbedarf wird ggf. aus dem Minderbedarf bei den Projekten 7.51100006 Sanierung "Dichterviertel" und 7.51100011 Sanierung "Ehinger Tor" gedeckt.

Tim von Winning  
Bürgermeister

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF Weststadt II			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5110-740			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100004			
Einzahlungen *	0 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	563.000 €	Ordentlicher Aufwand *	€
		<i>davon Abschreibungen *</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<b>1. Finanzhaushalt 2023</b>		<b>2022</b>	
Auszahlungen (Bedarf)	563.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar (EMÜ):	300.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	263.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
Bereits bis 2022 ausbezahlt	8.400.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
Nachrichtlich:	0 €		
<b>2. Finanzplanung 2024 ff</b>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Die Einnahmen bleiben unverändert bei 0 €.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF Dichterviertel			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 5110-740</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100006</b>			
Einzahlungen *	450.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	2.050.000 €	Ordentlicher Aufwand *	€
		<i>davon Abschreibungen *</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	. €	Nettoressourcenbedarf *	€
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<b>1. Finanzhaushalt 2023</b>		<b>2022</b>	
Auszahlungen (Bedarf)	2.050.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	2.510.000 €		
<b>Ggf. Minderbedarf</b>	-460.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
Bereits bis 2022 ausbezahlt	8.784.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
Nachrichtlich			
<b>2. Finanzplanung 2024 ff</b>			
Auszahlungen (Bedarf):	666.000 €		
i.R. Finanzplanung aus Vorjahren neu zu veranschlagte Auszahlungen	666.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Aufstockung Gesamtrahmen auf 15.200.000 €	3.700.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus mit Aufstockung	3.700.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Die Einnahmen reduzieren sich um 372.000 € von 822.000 € auf insg.450.000 €.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF Wengenviertel			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5110-740			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100007			
Einzahlungen *	1.630.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	3.115.000 €	Ordentlicher Aufwand *	€
		<i>davon Abschreibungen *</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	. €	Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<b>1. Finanzhaushalt 2023</b>		<b>2022</b>	
Auszahlungen (Bedarf)	3.115.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	3.062.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	53.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
Bereits bis 2022 ausbezahlt	4.656.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
Nachrichtlich			
<b>2. Finanzplanung 2024 ff</b>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.464.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	3.195.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	269.000 €		
Aufstockung Gesamtrahmen auf	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus mit Aufstockung	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Die Einnahmen erhöhen sich um 430.000 € von 1.200.000 € auf insg. 1.630.000 €.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF			
Innenstadt West (Bahnhofstraße/Hirschstraße)			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
<b>PRC: 5110-740</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100009</b>			
Einzahlungen *	325.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	650.000 €	Ordentlicher Aufwand *	€
		<i>davon Abschreibungen *</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<b>1. Finanzhaushalt 2023</b>		<b>2022</b>	
Auszahlungen (Bedarf)	650.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	500.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	<b>150.000 €</b>	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
Bereits bis 2022 ausbezahlt	437.000 €	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
Nachrichtlich	0 €		
<b>2. Finanzplanung 2024 ff</b>			
Auszahlungen (Bedarf):	18.913.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	18.500.000 €		
i.R. Finanzplanung aus Vorjahren neu zu veranschlagte Auszahlungen	413.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Die Einnahmen erhöhen sich um 115.000 € von 210.000 € auf insg. 325.000 €.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF Dichterviertel Nord			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100010			
Einzahlungen *	150.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	300.000 €	Ordentlicher Aufwand *	€
		<i>davon Abschreibungen *</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		<b>2022</b>	
Auszahlungen (Bedarf)	300.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	295.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	5.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
Bereits bis 2022 ausbezahlt	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
Nachrichtlich	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	650.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	650.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Die Einnahmen erhöhen sich um 19.000 € von 131.000 € auf insg. 150.000 €.

In den Auszahlungen sind nur die vorbereitenden Untersuchungen und die Vorbereitung des Wettbewerbs enthalten. Der Förderrahmen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde zurückgestellt.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF Ehinger Tor			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100011			
Einzahlungen *	0 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	0 €	Ordentlicher Aufwand *	€
		<i>davon Abschreibungen *</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	0 €	Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		<b>2022</b>	
Auszahlungen (Bedarf)	0 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	82.000 €		
Ggf. Minderbedarf	-82.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
Bereits bis 2022 ausbezahlt	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
Nachrichtlich	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\* Die Einnahmen reduzieren sich um 41.000 € auf insg. 0 €.

## 1. Gegenstand des Berichts

Der vorliegende Bericht stellt eine kurze Zusammenfassung der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN für das Jahr 2023 dar und ist dafür in drei Teile gegliedert.

Im ersten Teil wird das Ergebnis der Anträge auf Mittel aus den Städtebauförderprogrammen 2023 in Form einer Gegenüberstellung der beantragten und bewilligten Mittel dargestellt. Anschließend wird im zweiten Teil die Maßnahmenplanung für das Jahr 2023 erläutert. Im dritten Teil werden abschließend die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt dargestellt.

## 2. Berücksichtigung im Programmjahr 2023

Für das Sanierungsgebiet "Dichterviertel" wurde für das Programmjahr 2023 beim Land Baden-Württemberg im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land eine Aufstockung des bereits bewilligten Förderrahmens bzw. der Finanzhilfe sowie eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums beantragt.

Für das Sanierungsgebiet "Wengenviertel" wurde für das Programmjahr 2023 beim Land Baden-Württemberg im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land eine Aufstockung des bereits bewilligten Förderrahmens bzw. der Finanzhilfe sowie eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums beantragt.

Für das Sanierungsgebiet "Dichterviertel Nord" wurde für das Programmjahr 2023 beim Land Baden-Württemberg im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land ein Neuantrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt. In einem Gespräch mit dem Fördergebern wurde jedoch vereinbart vorerst einen Neuantrag für den Bereich Vorbereitende Untersuchung (VU) und Weitere Vorbereitung zu stellen.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat die Verteilung der Fördermittel für das Jahr 2023 zwischenzeitlich vorgenommen und der Stadt Ulm für diese städtebaulichen Einzelmaßnahmen eine Aufstockung in Form von zusätzlicher Finanzhilfe bzw. Neuaufnahme des Sanierungsgebiets "Dichterviertel Nord – VU" bewilligt.

In der folgenden Tabelle sind die beantragten bzw. bewilligten Beträge dargestellt:

Gebiet	beantragt		bewilligt	
	Förderrahmen	Finanzhilfe	Förderrahmen	Finanzhilfe
Dichterviertel (Aufstockung)	1.143 T€	686 T€	1.083 T€	650 T€
Wengenviertel (Aufstockung)	1.689 T€	1.013 T€	833 T€	500 T€
Dichterviertel Nord (VU Neuantrag)	950 T€	570 T€	950 T€	570 T€

Es wurde damit 76 % der beantragten Finanzhilfe bewilligt.

Für das Verhältnis von geschätztem Gesamtbedarf zu bewilligtem Förderrahmen ergibt sich aktuell für die laufenden Sanierungsgebiete folgende Zwischenbilanz:

SAN-Gebiet		Gesamtbedarf laut Förderantrag 2023	bewilligter Förderrahmen bis 2023
Weststadt II	(SUW)	8.362 T€	8.334 T€
Dichterviertel*	(LSP,SUW,LSP)	9.398 T€	9.338 T€

Dichterviertel (NIS)	(NIS)	278 T€	278 T€
Wengenviertel	(SUW, WEP)	7.691 T€	6.835 T€
Wengenviertel (SIQ)	(SIQ)	421 T€	423 T€
Innenstadt West	(LZP)	12.000 T€	4.167 T€
Dichterviertel Nord VU**	(LSP)	950 T€	950 T€
<b>Summen</b>		39.100 T€	30.325 T€

**\* inkl. des zusätzlichen Bereichs im Sanierungsgebiet nördlich der Blaubeurer Straße jedoch ohne NIS, beinhaltet LSP und SUW**

\*\* Für das Sanierungsgebiet Dichterviertel Nord wurde für 2024 ein Neuantrag in Höhe von 34.122 T€ gestellt. Nach einem Gespräch mit den Fördergebern wurde dieser reduziert auf die Kosten Vorbereitenden Untersuchung und Weitere Vorbereitung in Höhe von insgesamt 950 T€.

Die im Programmjahr 2023 bewilligten Fördermittel werden ab 2024 kassenwirksam vom Land ausbezahlt. Für das laufende Jahr stehen die in den Vorjahren bewilligten Finanzhilfen zur Verfügung.

Der Finanzbedarf ab 2024 muss ggf. über eine weitere Aufstockung der Förderrahmen bzw. Finanzhilfen beantragt werden.

### 3. Maßnahmenplanung 2023

Auf der Basis der bisher bewilligten Finanzhilfen/Fördermittel und der im Haushalt 2023 veranschlagten Eigenmittel der Stadt hat die Sanierungstreuhand Ulm GmbH für das Jahr 2023 die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung erstellt.

In den Anlagen sind für die fünf Gebiete jeweils die wesentlichen geplanten Maßnahmen erläutert. Ergänzend hierzu werden die Maßnahmen- und Finanzierungsübersichten (MuF) nach § 149 BauGB fortgeschrieben. Zu beachten ist hierbei, dass jeweils in der Spalte „Gesamtrahmen“ der Finanzbedarf für die jeweilige Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) dargestellt ist. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass auch nichtförderfähige Ausgaben anfallen werden. Ggf. ist deshalb die MuF entsprechend fortzuschreiben.

Zusätzlich zu den Städtebaufördermitteln sind in den Sanierungsgebieten "Weststadt II" und "Wengenviertel" ergänzende Mittel aus dem KFW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ ausgewiesen. Seit 2017 sind im Sanierungsgebiet "Wengenviertel" auch Städtebaufördermittel aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier (SIQ)“ enthalten.

#### 4. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN für das laufende Jahr 2023 ist auf die verfügbaren Mittel für die Auszahlungen im Haushaltsplan der Stadt Ulm abgestimmt. Die Situation stellt sich hier folgendermaßen dar:

	<b>Weststadt II</b> 7.51100004	<b>Dichterviertel</b> 7.51100006	<b>Wengenviertel</b> 7.51100007	<b>Innenstadt West</b> 7.51100009	<b>Dichterviertel Nord</b> 7.511000010	<b>Ehinger Tor</b> 7.511000011
<b>Einzahlungen SAN</b> <sup>1</sup>	0 T€	450 T€	1.630 T€	325 T€	150 T€	0 T€
<b>Auszahlungen SAN</b>	-563 T€	-2.050 T€	-3.115 T€	-650 T€	-300 T€	0 T€
<b>Saldo Bedarf SAN</b>	<b>-563 T€</b>	<b>-1.600 T€</b>	<b>-1.485 T€</b>	<b>-325 T€</b>	<b>-150 T€</b>	<b>0 T€</b>
<b>Verfügbar im HH incl. 'EMÜ'</b> <sup>2</sup>	-300 T€	-1.688 T€	-1.862 T€	-290 T€	-164 T€	-41 T€

<b>Mehr-/Minderbedarf</b>	263 T€	-88 T€	-377 T€	35 T€	-14 T€	-41 T€
---------------------------	--------	--------	---------	-------	--------	--------

<sup>1</sup> voraussichtliche Einzahlungen in Bezug auf den bewilligten Förderrahmen und den Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit

<sup>2</sup> Saldo aus den Planansätzen für Einzahlungen und im städtischen HH-Plan für 2023

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur vorliegenden Maßnahmen- und Finanzierungsplanung in Bezug auf die dafür notwendigen städtischen Finanzmittel.