

Sanierungsgebiet „Innenstadt West“

Erläuterungen zur MuF für FBA am 23.05.2023

Programmjahr: 2023

Ausgangssituation

Am 23.03.2021 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) beauftragt, diese durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 23.04.2021 durch die Stadt Ulm.

Im II. Quartal 2021 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen gestartet.
Ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde im Oktober 2021 gestellt.

Mit Bescheid vom 10.06.2022 erfolgte die Aufnahme in das Bund-Länder- Programm „Lebendige Zentren“ für den Förderzeitraum 2022 bis 30.04.2031 mit einem ersten Förderrahmen in Höhe von 4.166.667 €. Dies entspricht einer Finanzhilfe in Höhe von 2.500.000 €.

Stand der Vorbereitenden Untersuchungen und der Maßnahme „Aufwertung der zentralen Fußgängerzone“

Im Frühjahr und im Sommer 2021 stand der öffentliche Dialog im Vordergrund der VU. Gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und dem Büro Zebralog GmbH aus Berlin wurde erstmals sowohl zum Projekt „Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone“ als auch zu den erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ ein gemeinsames Beteiligungskonzept entwickelt. Neu ist, dass der öffentliche Dialog aufgrund der COVID-19-Pandemie ausschließlich digital durchgeführt wurde.

Die Auftaktveranstaltung fand am 08. Juni 2021 statt; im Anschluss erfolgte der Online-Dialog zur Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone. Den Abschluss dieser ersten Beteiligungs-Phase bildeten dann eine digitale Infoveranstaltung (08. Juli 2021) und ein digitaler Eigentümer*innendialog (27. Juli 2021). Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist es generell üblich, eine Fragebogen-Aktion zu starten und alle Betroffenen im Untersuchungsgebiet um deren Teilnahme zu bitten. Diese Aktion wird von der SAN erstmals als Online-Format durchgeführt. Im Herbst 2021 bis Frühjahr 2022 waren die Ergebnisse der Fragebogenaktion online.

Für das Gebiet rings um den Lederhof (am Parkhaus Deutschaus) wurden im Herbst/Winter 2022/2023 zwei fachbereichsübergreifende Workshops durchgeführt, um hier die vorhandene Problemlage zu analysieren und erste Ideen und Ansätze zu entwickeln, die Situation nachhaltig zu verbessern, ohne bestimmte Gruppen der Stadtgesellschaft lediglich zu verdrängen.

Das Stadtplanungsamt erarbeitete 2022 in Abstimmung mit der SAN den ersten Vorentwurf für einen städtebaulichen Rahmenplan. Dieser ist die Basis für das Sanierungs- und Maßnahmenkonzept.

Alle Ergebnisse der Beteiligungsformate und der fundierten Bestandsaufnahme werden genutzt, ein realisierbares Planungskonzept sowie ein integriertes Sanierungs- und Maßnahmenkonzept zu entwickeln.

Mit der Auslobung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur „Aufwertung der zentralen Fußgängerzone“ wurde bereits eine erste und sehr wichtige Maßnahme im Sanierungsgebiet auf den Weg gebracht. Das Preisgericht tagte im Juli 2022. Die Wettbewerbsarbeiten wurden im Anschluss öffentlich ausgestellt. Das formale Vergabeverfahren zur Auftragserteilung mit den Preisträgern nahm im Herbst 2022 unter Federführung der städtische Fachabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht (SUB) seinen Anfang. Die weitere Planungsphase startete mit dem beauftragten Büro bei einem Kick-Off-Termin im März 2023.

Bisher wurden folgende Ziele für das künftige Sanierungsgebiet definiert, die nach derzeitigem Sachstand geeignet sind, die städtebaulichen Missstände zu beheben:

- Entwicklung von Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für einen klimagerechten Umbau der Flächen;
- Urbane Resilienz und Nachhaltigkeit für zentrale Bereiche Ulms;
- Neue Wege hin zu einer robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Innenstadt;
- Ausbau und Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen;
- Schaffung einer geeigneten Infrastruktur für neue, innovative Mobilitätsformen;
- Verknüpfung des Sanierungsgebiets mit den angrenzenden Stadträumen;
- Nachverdichtung und Multifunktionalität durch das Nebeneinander von Wohnen, Freizeit und Gewerbe;
- Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum;
- Stärkung der Identifikation mit der Ulmer Innenstadt.

Weiteres Vorgehen

Für die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind bis zum Satzungsbeschluss noch folgende Schritte vorgesehen:

- Frühjahr und Sommer 2023: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 139 BauGB und die weitere Bestandsaufnahme und -analyse
- Frühjahr 2023: Fertigstellung des Entwurfs eines städtebaulichen Rahmenplans durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit den Sanierungszielen;
- Sommer 2023: Erstellung des Sanierungs- und Maßnahmenkonzeptes;
- Herbst 2023: Information der Eigentümer*innen und der sonstigen Betroffenen über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen, das Verfahren und die Fertigstellung des VU-Berichts;
- Herbst 2023: Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet, Festlegung des erforderlichen Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) sowie Beschluss des VU-Berichts.