



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	12.06.2023		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 225/23

**Betreff:** Sanierungsgebiet "Dichterviertel" - Maßnahme Straßen- und Freianlagenplanung im nördlichen Bereich  
- Projekt- und Baubeschluss für den Bauabschnitt BA 2 -

**Anlagen:** Entwurfsplanung "Quartier Dichterviertel Nord" (Anlage 1)  
Übersichtsplan Bauabschnitte der Gesamtmaßnahme (Anlage 2)  
Lageplan Bauabschnitt BA 2 (Anlage 3)  
Straßenquerschnitt BA 2 Kleiststraße Nord (Anlage 4)  
Straßenquerschnitt BA 2 Achse Innenstadt (Anlage 5)  
Straßenquerschnitt BA 2 Höhe Stadtplatz (Anlage 6)  
Kostenberechnung der Maßnahme Straßen- und Freianlagen, BA 2 (Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die vorliegende Entwurfsplanung für die Straßen- und Freianlagen des BA 2 im Bereich „Quartier Dichterviertel Nord“ mit Gesamtkosten in Höhe von 1.793.000 € wird genehmigt.
2. Der Ausführung der Maßnahme „Straßen- und Freianlagen, BA 2“ wird entsprechend der Planungen vom Mai 2023 zugestimmt. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.
3. Die Finanzierung der Kosten erfolgt im Finanzhaushalt über das Projekt 7.51100006 „Sanierungsgebiet Dichterviertel“. Hier stehen für 2023 insgesamt 2.510.000 € und für 2024 vorbehaltliche der Genehmigung des Haushaltsplanes 2024 insgesamt 1.853.000 € zur Verfügung.

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

4. Die jährlichen Folgekosten von 63.255 € und die statistischen Lebenszykluskosten von 2.367.701 € werden zur Kenntnis genommen.

Dirk Feil

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja  
 Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF			
Maßnahme „Straßen- und Freianlagen, BA 2“ im Bereich Dichterviertel Nord			
Investitionen / Finanz-Planung (Mehrjahresbetrachtung)		Ergebnishaushalt	
PRC: 5110-740			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100006			
Einzahlungen	372.000 €	Ordentliche Erträge	-10.126 €
Auszahlungen	1.793.000 €	Ordentlicher Aufwand	57.752 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	48.787 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	15.629 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.421.000 €	Nettoressourcenbedarf	63.255 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	100.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5510-750	8.965 €
Verfügbar	2.510.000 €		
Ggf. Minderbedarf	**2.410.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	54.290 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2024ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.693.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	*4.316.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

\*Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet (Haushaltsanmeldung 2024; vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplanes 2024)

\*\*die Mittel werden in 2023 für die Abwicklung der restlichen Vorhaben im Rahmen des Sanierungsgebiets benötigt

## 1. Beschlüsse und Ausgangslage

- GD-Nr. 381/11: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 08.11.2011; Beschluss im Gemeinderat am 16.11.2011).
- GD-Nr. 155/20: Beschluss über die Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2020 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.05.2020).
- GD-Nr. 214/21: Projekt- und Baubeschluss für den 1. BA der „Straßen- und Freianlagen im Bereich Dichterviertel Nord“ sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2021/2022 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.07.2021).
- GD-Nr. 112/23: Beschluss über die Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2023 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.05.2023).

## 2. Straßen- und Freianlagen für den gesamten Bereich „Dichterviertel Nord“

Das Dichterviertel ist seit 2011 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Es läuft aktuell bis April 2025 und wird im Landessanierungsprogramm (LSP) gefördert. Das Sanierungsgebiet endet am 30. April 2025 (gemäß aktuellem Zuwendungsbescheid vom 24.04.2023).

Ein wesentliches Ziel, welches aus dem Rahmenplan (Anlage 1) abgeleitet ist, ist die Aufwertung der öffentlichen (Frei-)Räume. Nach der erfolgreichen Bewerbung Ulms um die Landesgartenschau 2030 rückt das Gebiet künftig noch stärker in den Fokus der Stadtplanung, denn das dortige Potenzial ist auch im Hinblick auf innovative Ansätze erheblich.

Der Trend, ins Dichterviertel zu ziehen, hält trotz steigender Mietpreise ungebrochen an, zumal das Quartier unmittelbar am Ulmer Hauptbahnhof liegt, der aufgrund von Stuttgart 21 künftig nur noch rund 25 Minuten von der Landeshauptstadt entfernt sein wird.

Die SAN hat im Sanierungsgebiet den öffentlichen Raum bereits an mehreren Stellen umgebaut und neugestaltet. Vor allem das 6,3 Hektar große Areal nördlich der Bleichstraße, welches in der Vergangenheit vorrangig gewerblich genutzt und brachgefallen war, wird auf Basis von Rahmenplan und Gestaltungshandbuch seit mehreren Jahren schon städtebaulich weitestgehend neu konzipiert.

Unter dem Arbeitstitel „Quartier Dichterviertel Nord“ entstehen dort rund 800 neue Wohnungen für etwa 1.600 Neubürgerinnen und Neubürger.

Das städtebauliche Konzept mit integriertem Rahmenplan wurde im Juli 2014 beschlossen. Es beruht auf dem 2012 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb, den das Büro bbzl (böhm benfer zahiri landschaften, städtebau, Berlin) für sich entscheiden konnte.

Geplant ist eine lebendige Mischung aus Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs- oder Büroflächen, geprägt durch eine vielfältige und hochwertige Architektur sowie durch eine spannungsreiche und abwechslungsreiche Abfolge an öffentlichen Räumen.

Kernziele der Sanierung sind dabei eine verdichtete Bauweise und ein kleinteiliges „Bauen auf der Parzelle“. Dies bedeutet, dass innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen, die mit unterschiedlichster Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt im neuen Quartier beitragen.

Ein zentraler Stadtplatz mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität wird künftig die bisher fehlende, identitätsstiftende Gebietsmitte sein.

Weitere markante Details des Rahmenplans sind die südlich an den Stadtplatz anschließenden Uferterrassen an der Kleinen Blau. Der aktuell faktisch nicht mehr existente, kanalartige Wasserlauf wird nach seinem Umbau ein wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Raums sein; eine neue Fußgängerbrücke sorgt dort dann für die erforderliche Querungsmöglichkeit.

Der Entwurf der Straßen- und Freianlagenplanung ist im Hinblick auf die tatsächliche Realisierbarkeit (es bestehen große Abhängigkeiten von den angrenzenden Hochbaumaßnahmen) in mehrere Bauabschnitte gegliedert. Die Gesamtentwurfsplanung (LPH 1-3) für die Straßen- und Freianlagenplanung für das „Quartier Dichterviertel Nord“ ist bereits abgeschlossen. 2022 wurde mit der baulichen Umsetzung des BA 1 begonnen. Dieser wurde bis auf wenige Restarbeiten bereits im Frühjahr 2023 abgeschlossen.

Der BA 2 der Straßen- und Freianlagen soll größtenteils noch im laufenden Sanierungsgebiet realisiert werden.

Hierbei wird neben der Aufwertung der nördlichen Kleiststraße auch der östliche Teil des verkehrsberuhigten Bereichs am Stadtplatz umgesetzt; außerdem entsteht ein wesentlicher Teil der zukünftigen Bachmannstraße („Achse Innenstadt“). Diese wird zunächst nur als Sackgasse ausgebildet, da die Durchgängigkeit zur Schillerstraße aktuell nicht gegeben ist. Dort entstehen weitere Aufenthaltsbereiche sowie eine Mobilitätsstation mit einem Car-Sharing Platz und 2 Lastenrädern.

Mit der Umsetzung des BA 2 werden insgesamt 10 Bäume neu gepflanzt.

FAZIT: Der Ausbaustandard und die Kosten liegen bei den Verkehrs- und Freianlagen im Quartier „Dichterviertel Nord“ deutlich über dem sonst in Ulm üblichen Standard. Grund hierfür sind Höhe und Dichte der Neubauten, welche es durch einen qualitätsvollen, multifunktionalen öffentlichen Raum entsprechend auszugleichen gilt.

### **3. Schnittstellen**

Es bestehen Schnittstellen zu Maßnahmen aller Leitungsträger und erstmalig auch zum Förderprogramm Ulm4CleverCity.

### **4. Zeitlicher Ablauf**

Die Ausführungsplanung ist im Sommer/Herbst 2023 vorgesehen. Im Anschluss ist mittels einer öffentlichen Ausschreibung die Vergabe der Bauleistungen bis Ende 2023 geplant. Die bauliche Durchführung ist ab Frühjahr 2024 geplant.

## 5. Verkehrsführung

Das vorhandene Straßennetz im Bereich „Quartier Dichterviertel Nord“ wird um die neue Bachmannstraße (Arbeitstitel bisher: Achse Innenstadt) erweitert. Bis die Bachmannstraße aber final bis zur Schillerstraße hin fertiggestellt werden kann, besteht sie als Sackgasse. Die Verkehrsführung während der Baumaßnahme wird in Abstimmung mit den Anliegern und der Verkehrsbehörde abgestimmt.

## 6. Kosten

Laut Kostenberechnung (Anlage 7) ergeben sich folgende Brutto-Gesamtkosten:

Maßnahme „Straßen- und Freianlagen im Bereich Dichterviertel Nord“ BA 2	1.793.000 €
---	-------------

## 7. Finanzierung

Die Maßnahme wird mit Städtebaufördermitteln im „Landessanierungsprogramm (LSP)“ gefördert. Für die Straßen- und Freianlagen sind 250 €/qm umgebauter Fläche zuwendungsfähig; hier wird von einer Fläche von 2.481 qm ausgegangen. Insgesamt ergibt dies einen Förderrahmen in Höhe von 620.250 €, was wiederum einer Finanzhilfe seitens des Landes in Höhe von 372.150 € entspricht. Somit verbleibt - nach Abzug der Finanzhilfe in Höhe von 372.150 € - bei der Stadt Ulm ein Finanzierungsanteil in Höhe von 1.420.850 €.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Projekt 7.51100006 „Sanierung Dichterviertel“. Hier stehen im Jahr 2023 Haushaltsmittel in Höhe von 2.510.000 € sowie im Jahr 2024 ff. vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2024 Mittel in Höhe von 4.316.000 € zur Verfügung. Diese Summen beinhalten alle in den Jahren 2023 ff. geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet gemäß der Maßnahmenplanung und Kosten- und Finanzierungsübersicht (MuF) aus GD 112/23.

## 8. Folgekosten

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straßen, Wege, Plätze: 40 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20 Jahre; Nutzungsdauer der Betonsitzelemente 12 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,2 %) die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (40 Jahre)	8.343 €	333.729 €
Unterhalt (20 Jahre)	494 €	9.877 €
Unterhalt (12 Jahre)	128 €	1.535 €
Abschreibungen (40 Jahre)	41.716 €	1.668.645 €
Abschreibungen (20 Jahre)	4.939 €	98.770 €
Abschreibungen (12 Jahre)	2.132 €	25.585 €
Verzinsung (40 Jahre)	18.355 €	734.204 €
Verzinsung (20 Jahre)	1.086 €	21.729 €
Verzinsung (12 Jahre)	281 €	3.377 €
Auflösung Förderung AfA (40 Jahre)	-8.658 €	-346.339 €
Auflösung Förderung AfA (20 Jahre)	-1.025 €	-20.500 €
Auflösung Förderung AfA (12 Jahre)	-443 €	-5.310 €
Auflösung Zins (40 Jahre)	-3.810 €	-152.389 €
Auflösung Zins (20 Jahre)	-226 €	-4.510 €
Auflösung Zins (12 Jahre)	-58 €	-701 €
Summe	63.255 €	2.367.701 €

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 1.793.000 € weitere 63.255 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.