



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 364/11

---

**Betreff:** Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Stadtmitte-Münster"

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

**Antrag:**

Die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte-Münster" 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 „Stadtmitte-Münster“ ist durchgeführt und abgeschlossen. Die Sanierungssatzung ist deshalb gem. § 162 BauGB aufzuheben.

Die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtmitte-Münster“ wurde vom Gemeinderat am 23.10.1985 beschlossen, nachdem ab 1980/84 die Vorbereitenden Untersuchungen für die Bereiche „Nördlich des Münsters“ und „Münsterplatz“ vorgeschaltet waren.

Die Sanierung wurde im umfassenden Verfahren durchgeführt, d.h. u.a. mit Kaufpreisprüfung und Erhebung des Ausgleichsbetrags.

Der Umgriff des Gebietes wurde mehrfach geändert: fünf Erweiterungen, darunter die bedeutende Erweiterung um die Bereiche Büchseingasse / Hinter dem Brot / Neuer Graben und Neue Straße / Grüner Hof im Zuge der geplanten Untertunnelung Neue Straße.

Im Jahre 2003 wurde der Bereich Neue Straße / Grüner Hof bereits aus der Sanierung entlassen.

Als Ziele für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Münster“ wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen u.a. definiert:

- Erhaltung des Stadtbildes und des Stadtgrundrisses
- Modernisierung und Neubau von Wohngebäuden
- Entkernung der Blockinnenhöfe und Schaffung von Freiflächen
- Verkehrsberuhigung des Gebietes
- Verbesserung der räumlichen Situation im Bereich des Münsterplatzes sowie Umgestaltung des Münsterplatzes mit der Bildung eines geschlossenen Stadtgefüges
- Schaffung von Stellplätzen für die Anlieger und Verdrängung von Dauerparkern
- Neubau von Spielplätzen
- Verlagerung störender Betriebe.

Die Fördergelder des Sanierungsgebietes „Stadtmitte Münster“ aus dem Programm „Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ wurden Ende des Jahres 2009 mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgerechnet. Der Förderrahmen beträgt rd. 30,65 Mio. € (städtischer Anteil = 10,22 Mio. €).

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge läuft noch.

Die Sanierung im Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Münster“ umfasst eine große Palette unterschiedlichster Sanierungsmaßnahmen. Als wesentliche geförderte Maßnahmen sind zu nennen:

- Umwandlung des Münsterplatzes von einem PKW-Parkplatz in einen zentralen öffentlichen Platz und eine Fußgängerzone
- flächenhafte Verkehrsberuhigung durch Umwandlung bisheriger Verkehrsstraßen in verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Fußgängerzone
- grundlegende Erneuerung und gestalterische Aufwertung fast aller Straßen im Gebiet (u.a. Breite Gasse, Büchseingasse, Hinter dem Brot, Pfluggasse, Hafenbad, Herrenkellergasse, Dreiköniggasse)
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs u.a. durch Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in zwei Tiefgaragen in der Rosengasse und der Neuen Straße
- Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur durch Modernisierung des Rathauses und Neubauten der Stadtbibliothek und des Verwaltungsgebäudes
- Abbruch des Verkehrspavillons und Neubau des Stadthauses

- Verbesserung der sozialen Infrastruktur durch Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung „Jugend am Münster“
- Anlegung eines öffentlichen Gartens Büchsen­gasse / Hinter dem Brot mit Spielmöglichkeiten für Kinder
- Abbruch der Münsterbazare und Bau einer neuen Geschäftszeile am nördlichen sowie eines Ruhebereiches am südlichen Münsterplatz
- Abbruch von Schuppen und anderen störenden Bauten in Innenhöfen mit Schaffung gestalteter und begrünter Innenhöfe
- Entkernung eines Innenhofes mit Errichtung zeitgemäßer Neubauten und eines Fußgänger­durchganges
- Neubau mehrerer privater Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser entweder auf Ruinengrundstücken oder auf vorher freigelegten Grundstücken, verbunden oft mit einer Grundstücksarrondierung
- Modernisierung und Instandsetzung zahlreicher privater Gebäude
- Errichtung von privaten Stellplätzen in einem Garagenbauwerk Hinter dem Brot / Büchsen­gasse
- Beseitigung störender Einrichtungen.

Im Sanierungsgebiet wurde in fast alle Wohngebäude oder Wohn- und Geschäftshäuser investiert. Die privaten und öffentlichen Eigentümer engagierten sich mit rd. 60 Mio. € für die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude. Bis Anfang der 1990-er Jahre konnten mehrere private Modernisierungen gefördert werden.

Es entstanden aber auch rd. 30 durch die Sanierung initiierte Neubauten (Wohn- und Geschäftshäuser, Tiefgaragen, Verwaltungs- und Kulturgebäude u.ä.), in die die Eigentümer rd. 90 Mio. € investierten. Es entstanden so auch rd. 100 Wohnungen neu. In die o.g. Erneuerung und Erweiterung der Erschließungsanlagen flossen rd. 12 Mio. €.

Durch den Einsatz von rd. 30 Mio. € Städtebaufördermitteln wurden öffentliche und private Investitionsmaßnahmen im Gebiet „Stadtmitte-Münster“ in Höhe von rd. 162 Mio. € initiiert. Dieses Verhältnis 1:5,4 zwischen den teilweise grob geschätzten Investitionskosten (162 Mio. €) und den eingesetzten Städtebaufördermitteln (30 Mio. €) ist im Vergleich mit anderen geförderten bundesweiten Sanierungsmaßnahmen als hoch zu bezeichnen. Der Multiplikator ist ein erprobtes Hilfsmittel, um die finanziellen Wirkungen von Städtebaufördergeldern darzustellen, ist aber keine Evaluation im engeren Sinne.

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.

Historische Straßenzüge und eine Vielzahl von sanierten und hochwertigen Baudenkmalern aus dem Spätmittelalter bis in die Neuzeit zeigen die städtebauliche Vielfalt dieses Quartiers und machen seinen besonderen Reiz aus. Das Gebiet der zweiten Ulmer Stadterweiterung (Beginn: 14. Jhdt.) wurde durch die Sanierung den neuzeitlichen Erfordernissen behutsam und ergänzend angepasst.

Die Sanierungsziele wurden fast vollständig erreicht. Die Sanierung des Quartiers „Stadtmitte-Münster“ ist ein voller Erfolg.

