



Sachbearbeitung	SAN		
Datum	27.08.2013		
Geschäftszeichen	SUB - SAN		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.10.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 09.10.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 327/13

---

**Betreff:** Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Wengenviertel

<b>Anlagen:</b>	1 Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung	(Anlage 1)
	1 Satzungstext	(Anlage 2)
	1 Umgriff des Sanierungsgebietes	(Anlage 3)
	1 Förderanreize	(Anlage 4)
	1 Kosten- und Finanzierungsübersicht	(Anlage 5)

**Antrag:**

1. Den Bericht der Sanierungstreuhand Ulm GmbH über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ zustimmend zur Kenntnis nehmen (Anlage 1).
2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ zu erlassen (Anlage 2). Maßgebend ist der Umgriffsplan (M 1:1000) zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes vom 02.09.2013 (Anlage 3).
3. Die Sanierungsziele zu beschließen.
4. Die Förderanreize (Anlage 4) und den Rahmenplan (Anlage 1, Karte 15) zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.
5. Den Gesamtkosten laut Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 5) von 5,2 Mio. € (davon Finanzhilfen von 2,5 Mio. € und Kofinanzierungsanteil Stadt von 2,7 Mio. €) zuzustimmen. Die Deckung erfolgt aus allgemeinen Finanzmitteln.
6. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Durchführung der Stadtteilerneuerung im Wengenviertel zu beauftragen.

Jescheck

---

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

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<b>ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: 7.51100007</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen	2.500.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	5.200.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.700.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>		2013	
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	0 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	300.000 €	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	4.900.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	4.900.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Stand des Verfahrens / Anlass

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat sich in den vergangenen Jahren wiederholt mit dem Wengenviertel befasst:

- Zustimmung zum Antrag auf Städtebaufördermittel für die Vorbereitung eines Sanierungsgebiets in der Sitzung vom 20.10.2009 (GD 417/09);
- Zustimmung zum Innenstadtkonzept 2020 in der Sitzung vom 15.03.2011 (GD 086/11);
- Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in der Sitzung vom 03.05.2011 (GD 120/11);
- Beschluss über die Beantragung von Städtebaufördermitteln zur Durchführung eines Sanierungsgebiets vom 23.10.2012 (GD 377/12);  
Kenntnisnahme des Rahmenplanes für das Wengenviertel in der Sitzung vom 04.06.2013 (GD 199/13).

Mit Bescheid vom 26.03.2013 des RP Tübingen wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Wengenviertel“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ (SUW) aufgenommen.

Das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ ist durch Satzungsbeschluss gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festzulegen.

## 2. Nachweis städtebaulicher Misstände

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 03.05.2011 beschlossen, für den Erneuerungsbereich „Wengenviertel“ die Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB durchzuführen. Die Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen ermitteln. Der Beginn der Vorbereitenden Untersuchung wurde gem. § 141 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 20 vom 19.05.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die Vorbereitende Untersuchung wurde von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH durchgeführt. Der Bericht über deren Ergebnisse ist der Beschlussvorlage beigelegt (Anlage 1).

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Misstände i.S. von § 136 Abs. 2 u. 3 BauGB vorliegen. Dabei handelt es sich um sog. Funktions- und Substanzschwächen, die in Anlage 1, Kapitel 6 ausführlich beschrieben werden.

## 3. Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse

Zur Behebung der analysierten und bewerteten städtebaulichen Misstände ist es notwendig, mehrere Einzelmaßnahmen über einen bestimmten Zeitraum aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Dies kann nur in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschehen.

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Wengenviertel liegt im öffentlichen Interesse, insbesondere bezüglich des Anpassungsbedarfs des Quartiers an die allgemeine Entwicklung in der Innenstadt, des Wohnungsbedarfs in der Innenstadt und des energetischen Sanierungsbedarfes des Wiederaufbaubereiches.

## 4. Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange

Nach der Festlegung des Untersuchungsgebietes wurden die Träger öffentlicher Belange gehört und die Betroffenen beteiligt.

Von den Trägern öffentlicher Belange gaben 16 Institutionen ihre Stellungnahme ab (siehe Anlage 1, Kapitel 4).

Die Betroffenen wurden wie folgt umfassend informiert und beteiligt:

- zwei Informationsveranstaltungen zur Sanierung im Allgemeinen und zum städtebaulichen Rahmenplan
- ein Stadtteilspaziergang
- eine Befragung der Grundstückseigentümer mit zwei Fragebögen zu allgemeinen Themen der Stadtteilerneuerung und zum energetischen Zustand der Gebäude
- eine schriftliche Eigentümerinformation (Zwischennachricht).

Daraus lässt sich eine positive Haltung gegenüber der Stadtteilerneuerung ableiten. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist grundsätzlich gegeben (siehe Anlage 1, Kapitel 4). Die Beteiligung soll in der Durchführungsphase vertieft werden.

## 5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ ist so abgegrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (Anlage 3).

Gegenüber dem Umgriff für die Vorbereitende Untersuchung ist der Geltungsbereich für die Sanierungssatzung aus städtebaulichen Gründen um öffentliche Flächen (Sternegasse, Mühlengasse und Heigeleshof) sowie zwei private Grundstücke Ecke Walfischgasse / Webergasse erweitert worden. Die Eigentümer der privaten Grundstücke wurden informiert und Fragebögen zugeschickt.

## 6. Sanierungsziele, Rahmenplan und geplante Maßnahmen

Aus der Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände wurden insbesondere folgende Sanierungsziele abgeleitet:

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebotes, Erhöhung der Wohnqualität
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Wengenviertels durch Aufstockung und Neubau
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
- Stärkung der Quartiersmitte um die Wengenkirche, Erschließung des Blockinnenbereichs
- Erhöhung der Qualität des Öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt)
- Verbesserung des Stadtbildes
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen den Sedelhöfen und der Stadtmitte bzw. dem Wengentor und der Bahnhof-/Hirschstraße
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung der Parkierungssituation
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung wurde von der Stadtplanung ein Städtebaulicher Rahmenplan zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ entwickelt. Die Planung strebt eine behutsame Quartierserneuerung und Modernisierung an, die das Wengenviertel strukturell stärkt und mit den benachbarten innenstädtischen Quartieren Schritt halten lässt.

Zur Umsetzung der Ziele der Quartierserneuerung wurden allgemeine Maßnahmen für das gesamte Viertel und standortbezogene Maßnahmen zu den einzelnen Blöcken formuliert. Eine ausführliche Darstellung und Erläuterung der geplanten Maßnahmen findet sich im Kapitel 6.4.1 im Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung (Anlage 1).

Sowohl die Sanierungsziele, als auch der Rahmenplan und die beschriebenen Maßnahmen werden bei Bedarf dem Sanierungsprozess angepasst.

#### 7. Wahl des Sanierungsverfahrens, Verfügungs- und Veränderungssperre, Durchführungsfrist

Die Sanierung im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, da die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Aufgrund der Besonderheiten der städtebaulichen Sanierung ist bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens grundsätzlich von der Erforderlichkeit der sanierungsrechtlichen Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 BauGB) auszugehen. Sie gibt der Stadt im Einzelfall die Möglichkeit der Steuerung der Sanierung und Durchsetzung der Sanierungsziele.

Der Bewilligungszeitraum der gewährten Zuwendung im Programm SUW beträgt derzeit 8 Jahre. Ausgehend von einer möglichen Verlängerung um zwei Jahre wird die Frist bis zur Durchführung der Sanierung auf 10 Jahre, d.h. bis zum 31.12.2023, festgelegt.

#### 8. Zügige Durchführung der Sanierung

Die zügige Durchführung der Sanierung ist gewährleistet:

- Finanzmittel des Bundes, des Landes und der Stadt Ulm stehen zur Verfügung. Das Wengenviertel ist mit einem Förderrahmen in Höhe von 2,5 Mio. € in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Aufstockungsanträge sind nach Bedarf vorgesehen.
- Personelle Kapazitäten bei der SAN und innerhalb der Verwaltung stehen für die Planung, Organisation, Koordination und Durchführung zur Verfügung.
- Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist gegeben.

#### 9. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Zusammenfassung)

Im vorstehenden Teil der Sachdarstellung ist die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit im planerischen, organisatorischen und finanziellen Bereich nachgewiesen.

Es sind alle Voraussetzungen erfüllt um das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ förmlich festzulegen. Es wird empfohlen, die beiliegende Sanierungssatzung (Anlage 2) mit dem vorgeschlagenen Umgriff (Anlage 3) nach § 142 BauGB zu beschließen. Der Umgriff kann verändert werden, wenn es die Durchführung der Sanierung erfordert.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Durchführungsfrist für die Sanierung wird auf den 31.12.2023 festgelegt; die Frist kann verlängert werden.

#### 10. Förderanreize

Zur Anregung von privaten Maßnahmen zur Erneuerung des Gebäudebestandes im Sinne des Rahmenplanes und des Integrierten Konzeptes für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ werden Förderanreize in Form von Zuschüssen auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien Baden-Württemberg (StBauFR) für sinnvoll erachtet. Die Förderung soll sich insbesondere auf durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung in Verbindung mit energetischen Maßnahmen sowie Aufstockung fokussieren (siehe Anlage 4).

Die Förderanreize sind freiwillige Leistungen der Stadt; es besteht kein Rechtsanspruch. Die Gewährung der Förderung ist vorerst zeitlich und finanziell begrenzt auf den 31.12.2016 (Eingang Förderantrag). Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Bedarf die Frist entsprechend den zur Verfügung stehenden Fördermitteln anzupassen.

Eine zusätzliche indirekte Förderung ist gegeben durch die erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet gem. §§ 7h, 10 f und 11a Einkommenssteuergesetz.

#### 11. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die Förderung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet gelten die jeweils gültigen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, des Integrierten Konzeptes zur Erneuerung des Wengenviertels, der geplanten Maßnahmen und möglichen Förderanreize wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt (Anlage 5).

Für den Zeitraum 2013 - 2021 wird von einem Gesamtkostenrahmen (förderfähige und nicht förderfähige Kosten) in Höhe von 5,2 Mio. € ausgegangen, wobei mit Einnahmen aus dem Sanierungsprogramm in Höhe von 2,5 Mio. € gerechnet wird. Bei der Stadt würde demnach ein Kofinanzierungsanteil von 2,7 Mio. € verbleiben.

Von der Bewilligungsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) wurden für das Wengenviertel bisher 1,5 Mio. € Finanzhilfe zugesagt, das entspricht einem Förderrahmen von 2,5 Mio. €. Die

Stadt Ulm hat davon 40 % zu tragen. Je nach Bedarf sollen über Aufstockungsanträge weitere Finanzhilfen eingeworben werden.

Unter der Voraussetzung der Zustimmung des Gemeinderats, werden die Mittel im Finanzhaushalt 2013 und in der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt. Die Deckung würde aus allgemeinen Finanzmitteln erfolgen.