

3. Die jährlichen Folgekosten für BA 1 in Höhe von 22.106 € sowie die statistischen Lebenszykluskosten in Höhe von 842.882 € werden zur Kenntnis genommen.

Dirk Feil

Sachdarstellung:

1. Sachdarstellung Finanzhaushalt

1.1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen BA 1 - 3

| | |
|-----------------------------------|------|
| Finanzielle Auswirkungen: | ja |
| Auswirkungen auf den Stellenplan: | nein |

| MITTELBEDARF | | | |
|--|--------------|--|-----------|
| Maßnahme „Aufwertung des öffentlichen Raums BA 1-3 | | | |
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung) | | ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend] | |
| PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100007 | | | |
| Einzahlungen | 785.700 € | Ordentliche Erträge | 23.438 € |
| Auszahlungen | 2.846.500 € | Ordentlicher Aufwand | 99.185 € |
| | | <i>davon Abschreibungen</i> | 84.953 € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) | 28.501 € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 2.060.800 € | Nettoressourcenbedarf | 104.248 € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| 1. Finanzhaushalt 2021 | | 2021 | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 50.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC | 75.747 € |
| Verfügbar incl. EMÜ 630.000 €: | *1.400.000 € | | |
| Ggf. Mehrbedarf | € | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC | € |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| PS-Projekt 7 | € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | 28.501 € |
| bzw. Investitionsauftrag 7 | € | | |
| 2. Finanzplanung 2022 ff | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 2.796.500 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | *4.103.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

*Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet

1.2. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen BA 1

Finanzielle Auswirkungen: ja
Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

| MITTELBEDARF | | | |
|--|--------------|--|----------|
| Maßnahme „Aufwertung des öffentlichen Raums BA 1 | | | |
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung) | | ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend] | |
| PRC: Projekt / Investitionsauftrag: | | | |
| Einzahlungen | 180.000 € | Ordentliche Erträge | 4.813 € |
| Auszahlungen | 645.100 € | Ordentlicher Aufwand | 20.474 € |
| | | <i>davon Abschreibungen</i> | 17.248 € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) | 6.445 € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 465.100 € | Nettoressourcenbedarf | 22.106 € |
| | | | |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2021</u> | | <u>2021</u> | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 50.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC | 15.661 € |
| Verfügbar incl. EMÜ 630.000 €: | *1.400.000 € | | |
| Ggf. Mehrbedarf | € | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC | € |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| PS-Projekt 7 | € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | 6.445 € |
| bzw. Investitionsauftrag 7 | € | | |
| | | | |
| <u>2. Finanzplanung 2022 ff</u> | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 595.100 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | *4.103.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

*Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet

2. Beschlüsse/Anträge des Gemeinderats

2.1. Beschlüsse

- Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 327/13) am 09.10.2013 beschlossen.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises (Nr. 42) am 17.10.2013 und trat an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 1. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und Mühlengasse (Teil von Flurstücknummer 137/9) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 237/16) am 15.06.2016 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises (Nr. 25) am 23.06.2016 und trat an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 2. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich der Keltergasse (Teil von Flurstücknummer 63) und der Einmündung Olgastraße (Teil von Flurstücknummer 287) und der Sedelhofgasse (Teilfläche von Flurstück 37) wurde in der Sitzung des Gemeinderats (GD 311/19) am 16.10.2019 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de/öffentliche Bekanntmachungen](http://www.ulm.de/öffentliche-Bekanntmachungen) am 06.11.2019 und trat an diesem Tag in Kraft.
- Die Satzung zur 3. Änderung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Bereich der Wengengasse (südliche Teilfläche von Flurstück 60) wurde in der Sitzung des Gemeinderats GD 352/20) am 19.11.2020 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte unter [www.ulm.de/öffentliche Bekanntmachungen](http://www.ulm.de/öffentliche-Bekanntmachungen) am 04.02.2021 und trat an diesem Tag in Kraft.

2.2. Offene Anträge

Es liegen keine Anträge aus dem Gemeinderat vor. Es ist lediglich eine Prüfung weiterer Fußgängerzonen auf Anregung der Bürgerschaft und der Politik in der Innenstadt, als Grundsatzbeschluss (GD 157/21) bei der Abteilung VGV in Durchführung. Hierin ist auch der südliche Teil der Wengengasse enthalten. Dieser Bereich soll von der Verwaltung ohne weiteres Beteiligungsverfahren umgesetzt werden. Die anderen Vorschläge stehen in einer onlinebasierten Bürgerbeteiligung noch zur Disposition.

3. Sachverhalt

3.1. Erläuterung des Vorhabens

3.1.1. Ausgangssituation und Bestand

Die Stadt Ulm hat im Sanierungsgebiet "Wengenviertel" die folgenden Sanierungsziele festgelegt:

- 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 „Sedelhöfe“ und der „Stadtmitte“ bzw. dem „Wengentor“ und der „Bahnhof-/Hirschstraße“;

- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs;
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs;
- Verbesserung der Parksituation;
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Als Sanierungsverfahren wurde das „Vereinfachte Verfahren“ festgesetzt.

Die Laufzeit für das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ ist derzeit bis 30.04.2024 bewilligt. In diesem Zeitraum müssen alle umgesetzten Maßnahmen abgerechnet sein.

Die für das „Wengenviertel“ formulierten Sanierungsziele fokussieren sich auf einheitlich gestaltete, barrierefreie Straßenflächen und generell auf eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes. Zudem sollen der Einzelhandel und die Dienstleistungen im Gebiet gestärkt und vorangebracht werden. Der Fußgänger- und Radfahrverkehr soll durchgängig sein, und der allgemeine Klimaschutz ist in den vergangenen Jahren seit Sanierungsbeginn zunehmend in den Fokus gerückt.

Nach erfolgreich durchgeführtem zweistufigem Vergabe-Verfahren nach EU-Recht (August – Dezember 2020) konnte das Planungsbüro Steinbacher-Consult aus Neusäss mit den Planungsleistungen der Verkehrs- und Freianlagen der Wengengasse, der Sedelhofgasse -östlicher Teil-, Heigeleshof und dem Jakob-Griesinger-Platz beauftragt werden. Das Büro nahm im Januar 2021 die Planungen zur Umsetzung der vorgegebenen Ziele auf.

Der Ausbau der Freifläche des Wengenplatzes 2. BA (GD 302/13) wurde in diesem Zug erneut hinten angestellt und mit in die zeitliche Planung des Ausbaubereichs aufgenommen. Er soll als finaler Baustein im „Wengenviertel“ durch die Verkehrsabteilung der Stadt Ulm gebaut werden und bildet dann den Abschluss der Sanierungsleistungen im Gebiet.

3.1.2. Realisierung

Das „Wengenviertel“ befindet sich in regem Umbruch. Dies zeichnet sich durch viele Bauaktivitäten im Gebiet ab. Daher muss der Straßenausbau zeitlich getaktet in drei Bauabschnitten erfolgen (vgl. hierzu Anlage 1). Abhängig sind diese stark von der Umsetzung einzelner privater Investoren. Diese sind:

- Walfischgasse 20, Neubau Wohn- und Geschäftshauses, Bau 2019 - ca. 2022;
- Sedelhofgasse 19 – Wengengasse 19, Modernisierung mit Aufstockung und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Bau 2020 - ca. 2022;
- Heigeleshof 2 – Wengengasse 29, Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Bau ab ca. 2023, derzeit im konkurrierenden Wettbewerbsverfahren.

Der Verkehrsfluss im Gebiet ist für die Andienung des Gewerbes und des privaten Eigentums stets durchgängig zu halten.

Eine besondere Schwierigkeit stellt auch die zeitliche Eintaktung des Leitungsbaus, mit Bau-Sperrzeiten in den Heizperiodenzeiten dar. In einem koordinierten Projekt aller Leitungsträger (Erneuerung sämtlicher Entwässerungssysteme durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm /EBU, Erneuerung sämtlicher Strom- und Gasleitungssysteme und Neuverlegung des Glasfasernetzes durch die Stadtwerke Ulm-Netze/SWU, Erneuerung der Fernwärmeleitungen durch die Fernwärme Ulm /FUG, sowie alle Telekommunikationsleitungen von TELEKOM und VODAFONE fusioniert mit Unitymedia) werden alle am Bau Beteiligten zu ihren Ausführungszeiten verpflichtet.

Zuerst soll im Frühjahr 2022 mit dem südlichen Bereich der Wengengasse (BA 1), welche auch während des

Ausbaus, zeitgleich im Verfahren in eine Fußgängerzone umgewidmet werden soll (vgl. hierzu auch Erweiterung Fußgängerzonen in der Innenstadt – Grundsatzbeschluss, GD 157/21). Somit wird die Hauptfußgängerzone der Innenstadt, die Bahnhof- und Hirschstraße um einen Seitenast bis hin zum Kirchendenkmal St. Michael zu den Wengen erweitert werden.

Im 2. Bauabschnitt ist der Jakob-Griesinger-Platz, der mittlere Teil der Wengengasse und der östliche Teil der Sedelhofgasse am Umspannwerk der SWU als Ausbaubereich in den Jahren 2022/23 vorgesehen.

Im Heigelshof stehen ebenfalls städtebauliche Veränderungen an. Der gesamte Baublock auf der nördlichen Straßenseite soll abgerissen und neu bebaut werden. Das konkurrierende Gutachterverfahren des Investors war ursprünglich für Ende 2020 geplant. Die Ergebnisse der Preisgerichtsitzung soll nun Mitte 2021 vorliegen, sofern es die Bedingungen des Infektionsschutzgesetzes zur Bekämpfung der Pandemie erlauben. Der 3. Bauabschnitt des Straßenausbaus ist demnach stark abhängig von dieser zeitlichen Entwicklung. Die derzeitige Planung zum Bau des nördlichen Bereichs ist daher für das Jahr 2024 angedacht.

Ein Baubeschluss für BA 2 und BA 3 soll erst nach weiteren Planungsfortschritten ab 2022 erfolgen.

| | BA 1 | BA 2 | BA 3 | Gesamt |
|------------------------|-----------|-----------|--------|-----------|
| Geplante Bauzeiten | 2021-2022 | 2022-2023 | 2024 | 2021-2024 |
| Geplanter Mittelbedarf | 645 T€ | 1.475 T€ | 726 T€ | 2.846 T€ |

3.1.3. Entwurfsplanung

Situation im Planungsbereich:

Die verkehrliche Belastung des Straßennetzes im Planungsbereich ist aufgrund der zentralen Lage und des hohen Anteils an gewerblicher Nutzungen hoch. Daran ändert auch die Fertigstellung der Sedelhöfe samt Tiefgarage nichts. Die Andienung des hinzugekommenen Gewerbes und neuer Wohneinheiten verringern den Anteil des ins Gebiet einfahrenden Verkehrs nicht.

Der derzeitige Straßenquerschnitt ist geprägt von hohen Fußgängerbordsteinen und asphaltierten Fahrbahnen. Außer einiger Bestandsbäume auf dem Platz, welche den Kriegszerstörungen standhielten, ist der Ausbaubereich vornehmlich versiegelt.

In den 1990er Jahren wurde versucht, mehr Aufenthaltsqualität auf dem Platz vor der Kirche mit einer Pergola aus Beton zu schaffen. Diese gilt es nach intensiver Diskussion zu erhalten, da sie platzprägend ist und großes Potenzial besitzt.

Neugestaltung des Straßenraums:

Der Straßenquerschnitt soll ohne Bordsteine nahezu barrierefrei, als einheitliche Fläche mit mittig im Straßenquerschnitt angeordneter Entwässerungsrinnen ausgebaut werden. Parkierungsflächen sollen lediglich im nördlichen Teil der Wengengasse, in sehr reduzierter Anzahl vorhanden sein.

Die Regionale Planungsgruppe Mitte-Ost wurde in den Prozess der Parkplatzreduzierung im öffentlichen Raum mit eingebunden. In ihrer Online-Sitzung am 27.05.2021 wurde der Entwurf vorgestellt und

diskutiert. Er fand Zuspruch, da er die Außenqualität des öffentlichen Raums und der Bereiche präzise herausarbeitet.

Zur Verkehrsberuhigung im „Wengenviertel“ wird festgelegt, dass sowohl die Sedelhofgasse, die mittlere und nördliche Wengengasse und der Heigeleshof als Verkehrsberuhigter Bereich (VB) ausgebaut werden soll. Hierdurch wird vor allem die Aufenthaltsqualität und der nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gestärkt. Durch die Umwidmung in einen VB-Bereich der neu zu gestaltenden Flächen, kann auf die Trennung von Fahrbahn und Fußweg verzichtet werden. Der Bereich entlang des Jakob-Griesinger-Platzes soll zudem einspurig ausgeführt sein, um hier gezielt zu verlangsamen und das Einfahren für Ortsfremde unattraktiv zu gestalten.

Das Erscheinungsbild aller Ausbaubereiche soll geprägt von neu angeordnetem Gestaltungs-Grün in Form von Doppelbaumstandorten oder auch Einzelsolitären, erhebliche Aufwertung erfahren. Vor allem im Bereich entlang der Kirche und dem Kloster (Kulturdenkmale, Listen-Nr. 257) und auf dem öffentlichen Jakob-Griesinger-Platz wird mit großen Grüneinfassungen formgebend gestaltet. Diese dienen vor allem dem Erhalt der Bestandsbäume und dem Thema Artenvielfalt bzw. dem Entgegenwirken der innerstädtischen Erhitzung durch klimatische Veränderungen. Teilflächen werden komplett entsiegelt.

Taktile Gestaltungselemente zur Unterstützung der Inklusionsbestrebungen sind in die Oberflächen-Beläge eingepplant: Sie sind mit dem Beauftragten für Inklusion abgestimmt.

Zur Ausleuchtung der Bereiche nach städtischen Vorgaben des öffentlichen Raums, wurden in den Durchfahrtsbereichen Überspannleuchten festgelegt. Mit Mastleuchten wird ausschliesslich in den platzbildenden Bereichen und vor den beiden Kirchenportalen variiert.

Mögliche Außengastronomiebereiche wurden festgelegt, und deren Gestaltungsprinzip anhand der Vorgaben der Stadtbildgestaltung grundlegend definiert.

Der Straßenquerschnitt ist bemessen an einem Fußgängerschutzraum und einem Fahrstreifen mit mind. 4,50 m Breite. Dies entspricht auch den Anforderungen der städtischen Feuerwehr, den vorbeugenden Brandschutz betreffend.

Das Wengenviertel ist als Pilotprojekt für Smarte Strategien im öffentlichen Raum vorgeschlagen. Die Ideen für den Ausbaubereich zur Unterstützung der Aufenthaltsqualitäten sind derzeit bei der Digitalen Agenda der Stadt Ulm in Prüfung. Angedacht sind Überwachungen der Bäume und Beete, intelligente Beleuchtungssysteme für mehr Artenvielfalt und Solar-Ladestationen, smarte Themen für mehr Inklusion im öffentlichen Raum etc.

BA 1/ Südlicher Teil der Wengengasse/ Umwidmung zur Fußgängerzone:

Der Ausbaubereich soll zukünftig die Denkmale Kirche und Kloster im südlichen Teil der Wengengasse stärker in den Fokus rücken. Die Erweiterung der Fußgängerzone, welche fortan keinerlei Parkierung im öffentlichen Raum mehr zulässt, ist hier eine maßgebliche und folgerichtige Veränderung. Durch das Aufgreifen der Doppelbaumstellung der beiden Bestandsbäume und eine Positionierung neuer Bäume gegenüber dem ursprünglichen Hauptportal des Kirchengebäudes, bekommt das Denkmal einen aufgeweiteten Vorbereich. Der Fassadenteil des Kircheneingangs, welcher der Kriegszerstörung standhielt, erfährt somit den nötigen Respekt. Sitzbänke und Fahrradanhänger in den Bereichen der offenen Baumbeete runden die Nutzbarkeit der Grünbereiche ab. Ein weiterer Baumstandort wurde auf Höhe des Klosters als Solitär definiert. Die Fläche wird mit mittiger Entwässerungsrinne, mit hellen Betonpflaster der im Gebiet üblichen Abmessungen 30 x 30 cm belegt. Zwischenkeile reagieren auf die Verlegerichtung.

BA 2 /mittlerer Teil der Wengengasse mit dem Jakob-Griesinger-Platz:

Die Bestands-Beton-Säulen-Pergola mit Rankbegrünung aus dem Jahr 1991 wurde als erhaltenswert bestimmt. Auf dieser Grundlage galt es die Aufwertung der Quartiersmitte, dem „Jakob-Griesinger-Platz“ weiter zu verfolgen. Die Platzkanten wurden bis in die Wengengasse gezogen, sodass eine trichterförmige Verjüngung durch Reduzierung auf nur eine Fahrspur im Platzbereich der Wengengasse, entschleunigt und unattraktiv für auswärtigen Verkehr, entsteht. Die Sitzanordnung auf dem Platz wird neu definiert, und in mehrere Richtungen mit verschiedenen Blickachsen, ausgerichtet. Das Höhenniveau vom nördlichen Kirchenzugang zur Wengengasse, wird mit einer verschleppten Stufenanlage ausgeglichen, um mit Hilfe von Rampenkeilen einen direkten Zuweg mit Kinderwagen oder Hilfsgeräten zu ermöglichen. Große Baumbeteinfassungen definieren Bereiche und dienen vornehmlich der besseren Versorgung der Bestandsbäume. Sie gliedern auch die Flächenbereiche neu, und schaffen neue Blick- und Wegebeziehungen. Der Platz wird nutzbarer.

Entlang des Kirchenschiffes auf westlicher Seite, ist ein großes Grünbeet mit integriertem Bestandsbaum, geplant. Die Materialität der Wege-Oberflächen sind in diesem Bereich Granitkleinsteinpflaster als Naturstein, welches bereits an mehreren Stellen des Wengenviertels eingesetzt ist. Um dem Ziel der Barrierefreiheit auch Sorge zu tragen, werden Wegeführungen in glatter Ausführung gezielt angeboten.

Der östliche Teil der Sedelhofgasse, birgt im Untergrund eine derartige Anzahl an Versorgungsleitungen, sodass nur ein einziger Standort für den Wurzelraum einer Doppel-Baumstellung mittlerer Größe wirtschaftlich in Frage kommt. Schleppkurven zur Andienung der Trafostation der SWU sind planerisch berücksichtigt.

BA 3 /Nördliche Wengengasse und Heigeleshof:

Im Heigeleshof sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, und dies wird fortan beibehalten. Vor dem Gebäude der Zwischennutzung des „Königreichsaals“, als Gastronomie „die Halle“ wurde ein Doppel-Baumstandort bestimmt, welcher die Aufweitung der Einmündung in die Mühlengasse und die Sichtbeziehungen, betont. Die Mühlengasse wurde im Zusammenhang mit dem Neubau der Sedelhöfe bereits ausgebaut. Auch hier wird mit hellem Betonpflaster 30 x 30 cm belegt. Die Entwässerungsrinne ist nahezu mittig mit leichter Abkrümmung in Richtung Sedelhöfe gesetzt.

Die nördliche Wengengasse erhält 6 öffentliche Stellplätze mit Straßenmarkierung und einem Parkscheinautomaten. Zur Verringerung des Straßenquerschnitts, und dem Erhalt der Blickbeziehungen in Richtung Wengentor und Wengenplatz, wurde die Anordnung der beiden Doppelbaumgruppen mit Baumschutz und Sitzgelegenheiten auf die östliche Straßenseite gelegt. In diesem Straßenteil wird weiterhin im Zweirichtungsverkehr gefahren werden, um das östliche Gebiet des Wengeviertels nicht unnötig mit Verkehren zu belasten. Zudem gibt es Möglichkeiten von Außengastronomiebereichen im Bereich der Baumgruppen, unter Berücksichtigung der privaten Zufahrten Wengengasse 14/16 und 18/20.

Auch hier ist die Mittelrinne und die Ausrichtung des Oberbelags gestaltungsprägend. Der Belag orientiert sich in Richtung Quartiersmitte zum Jakob-Griesinger-Platz hin. Es wird wiederum der helle Betonpflasterbelag 30 x 30 cm mit Richtungskeilen eingesetzt.

Im Zuge der Neuplanungen wurde die Schnittstelle zum Wengenplatz, als auch der Platz selbst erneut betrachtet (GD 302/13). Der Ausbau des 2. Bauabschnitts wurde im Zuge des Baus der Sedelhöfe zurückgestellt. Sinnvollerweise findet dieser Ausbau dann im direkten Anschluss an den Straßenausbau im Wengenviertel statt. Am Übergang zur Wengengasse, dem Entrée ins Gebiet, ist ein Solitär-Baumstandort mit rundem Sitzmöbel, -vorbehaltlich einer möglichen Leitungsverlegung- ergänzend eingeplant. Dieses

Ensemble dient dem Verweilen und der Beruhigung des Verkehrs. Er ist verkehrsplanerisch gezielt positioniert.

Zur Diskussion steht ein weiterer Baumstandort im Bereich der Gastronomie „Seven Fish“ im Gebäude „Wengentor“. Diese Abstimmung läuft parallel zum Beschluss. Beide Neupflanzungen sind in der Kostenfortschreibung der Verkehrsabteilung mit aufzunehmen. Der Vertrag mit der SAN zur Förderabrechnung ist zu ergänzen.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Investitionskosten und Finanzierung des BA 1

In der Kostenberechnung vom 16.06.2021 (Anlage 3) werden für die Maßnahme „Aufwertung öffentlicher Raum“ BA 1 Herstellungskosten in Höhe von 645.100 € (brutto) ermittelt. Bei einer Gesamtfläche von ca. 1.200 m² entspricht dies einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 538 €/m².

Diese relativ hohen Kosten resultieren unter anderem daraus, dass das Baugrundgutachten sowohl im bestehenden Asphalt als auch im Untergrund belastetes Material aufweist, welches gesondert entsorgt werden muss. Ausserdem sind hohe Kosten durch Kampfmittelbeseitigung in den Ausbau-Bereichen zu erwarten, da dies im Innenstadtbereich stets zu berücksichtigen ist.

Eine Konkretisierung der Kosten erfolgt im Zuge der weiteren Ausführungsplanung und der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen.

| | |
|---|-----------|
| Herstellungskosten BA 1 | 645.100 € |
| Davon Städtebaufördermittel (60% aus 300.000 €) | 180.000 € |
| Finanzierungsanteil der Stadt Ulm | 465.100 € |

Das Projekt ist Teil der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Wengenviertel“.

Die Maßnahme wird mit Städtebaufördermitteln im Programm „Stadtumbau West“ (SUW) und „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (WEP) gefördert. Es sind 250,-€/m² zuwendungsfähig, was 300.000 € entspricht. Somit verbleibt nach Abzug der Finanzmittel von Bund und Land in Höhe von 180.000 € ein Finanzierungsanteil in Höhe von 465.100 € bei der Stadt Ulm.

4.2. Folgekosten

4.2.1. Folgekosten (BA 1 - 3)

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 Sitzelemente, 12 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,4 %) die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

| | jährlich Stadtanteil | Lebenszyklus |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|
| Unterhalt (40 Jahre) | 12.948 € | 517.940 € |
| Unterhalt (20 Jahre) | 179 € | 3.570 € |
| Unterhalt (12 Jahre) | 1.106 € | 13.266 € |
| Abschreibung (40 Jahre) | 64.742 € | 2.589.698 € |
| Abschreibung (20 Jahre) | 1.785 € | 35.700 € |
| Abschreibung (12 Jahre) | 18.425 € | 221.102 € |
| Verzinsung (40 Jahre) | 31.076 € | 1.243.055 € |
| Verzinsung (20 Jahre) | 428 € | 8.568 € |
| Verzinsung (12 Jahre) | 2.653 € | 31.839 € |
| Auflösung von Zuschüssen (40 Jahre) | -17.875 € | -715.004 € |
| Auflösung von Zuschüssen (20 Jahre) | -493 € | -9.854 € |
| Auflösung von Zuschüssen (12 Jahre) | -5.070 € | -60.842 € |
| Auflösung Verzinsung (40 Jahre) | -5.148 € | -205.921 € |
| Auflösung Verzinsung (20 Jahre) | -71 € | -1.419 € |
| Auflösung Verzinsung (12 Jahre) | -438 € | -5.257 € |
| Summe: | 104.248 € | 3.666.440 € |

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der städtischen Investition von 2.060.800 € (Gesamtinvestition 2.846.500 €) weitere 104.248 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.

4.2.2. Folgekosten (BA 1)

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 Sitzelemente, 12 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,4 %) die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

| | jährlich Stadtanteil | Lebenszyklus |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|
| Unterhalt (40 Jahre) | 3.106 € | 124.243 € |
| Unterhalt (20 Jahre) | 41 € | 818 € |
| Unterhalt (12 Jahre) | 79 € | 942 € |
| Abschreibung (40 Jahre) | 15.530 € | 621.213 € |
| Abschreibung (20 Jahre) | 409 € | 8.179 € |
| Abschreibung (12 Jahre) | 1.309 € | 15.708 € |
| Verzinsung (40 Jahre) | 7.455 € | 298.182 € |
| Verzinsung (20 Jahre) | 98 € | 1.963 € |
| Verzinsung (12 Jahre) | 188 € | 2.262 € |
| Auflösung von Zuschüssen (40 Jahre) | -4.333 € | -173.335 € |
| Auflösung von Zuschüssen (20 Jahre) | -114 € | -2.282 € |
| Auflösung von Zuschüssen (12 Jahre) | -365 € | -4.383 € |
| Auflösung Verzinsung (40 Jahre) | -1.248 € | -49.920 € |
| Auflösung Verzinsung (20 Jahre) | -16 € | -329 € |
| Auflösung Verzinsung (12 Jahre) | -32 € | -379 € |
| Summe: | 22.106 € | 842.882 € |

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der städtischen Investition von 465.100 € (Gesamtinvestition 645.100 €) weitere 22.106 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.