



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	21.12.2021		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.03.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 008/22

- Betreff:** Sanierungsgebiet "Dichterviertel Nord"
- Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB -
- Vergabe des Untersuchungsauftrags an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH -
- Anlagen:** Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Anlage 1)
Entwurf der Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses (Anlage 2)
Zeitstrahl aktuelle und potentielle Sanierungsgebiete (Anlage 3)

Antrag:

1. Den Bereich festzulegen, in dem vorzubereitende Untersuchungen durchgeführt werden sollen und dies ortsüblich bekannt zu machen (Anlage 1 und Anlage 2).
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit den vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen.

Tim von Winning

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100010 Dichterviertel Nord		PRC:	
Einzahlungen	20.500.000 €	Ordentliche Erträge	
Auszahlungen	46.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	
		<i>davon Abschreibungen</i>	
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	
Saldo aus Investitionstätigkeit	25.500.000 €	Nettoressourcenbedarf	
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2022 ff.	
Auszahlungen (Bedarf):	0 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Ausgangssituation

Im Sommer 2020 wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem damals noch zuständigen Wirtschaftsministerium die Voraussetzungen für die Beantragung eines neuen Sanierungsgebiets im Bereich des noch bis April 2023 laufenden Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ vorbesprochen. Grund hierfür war die Tatsache, dass zahlreiche Themen des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ nicht in der zur Verfügung stehenden Zeit abgearbeitet werden konnten.

Außerdem hat die Entscheidung für Ulm als Austragungsort der Landesgartenschau 2030 das Dichterviertel noch stärker in den Fokus der Stadtplanung gerückt; der dortige Quartiersumbau ist daher zwingend auch mit den Planungen der Landesgartenschau abzustimmen.

Die Stadt Ulm verfügt derzeit über drei Sanierungsgebiete, wobei der Förderzeitraum für das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ zum April 2022 endet, für das „Dichterviertel“ im Jahr 2023 und für das „Wengenviertel“ im Jahr 2024.

Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH wurde im Mai 2020 mit GD 139/20 (Sanierung und Neugestaltung der Bahnhofstraße/Hirschstraße) beauftragt, zu untersuchen, ob im benannten Bereich und den daran angrenzenden Flächen städtebauliche Missstände vorliegen, die dort ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet erfordern. Im Oktober 2021 wurde der Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt; mit einer positiven Entscheidung kann noch vor Ostern gerechnet werden.

Ähnlich sollen nun die nächsten Schritte im Bereich des geplanten Sanierungsgebiets „Dichterviertel Nord“ sein, wobei hier die anstehenden Projekte und Kosten bereits deutlich konkreter benannt werden können.

Trotzdem sind vorbereitende Untersuchungen (VU) erforderlich, um das vorhandene Datenmaterial zu aktualisieren, die künftigen Bedarfe im Quartier zu erheben und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu klären.

Parallel hierzu bereitet die KOST einen Wettbewerb speziell für die dortigen Glacis-Flächen vor und klärt die städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Aus der Analyse der VU sind dann die Ziele und Maßnahmen für das Quartier abzuleiten, die dann im Durchführungszeitraum von ca. zehn Jahren, umgesetzt werden.

Die Ergebnisse der VU sollen außerdem die Entscheidungsgrundlage liefern, ob das Gebiet mittels Satzung förmlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgesetzt werden soll und welche Verfahrensart (einfach oder umfassend) zu wählen ist.

Im Bereich um das Ehinger Tor sowie der Ehinger Anlagen soll unabhängig von dieser Untersuchung eine eigene Gebietskulisse geprüft und ggf. eingerichtet werden.

2. Beschlüsse

GD 065/22 vom 22.03.2022 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Landesgartenschau 2030 - Beschluss Rahmenplan und Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens -

3. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der durchzuführenden VU sind zur Schaffung der rechtlichen und sanierungsrechtlichen Grundlagen folgende Themen zu behandeln:

- Fundierte Bestandsaufnahme,

- Beteiligung und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen gem. § 137 BauGB mittels zielgerichteter Befragung,
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB,
- Initiierung eines allgemeinen Kommunikations- und Dialogprozesses,
- Fortschreibung des bestehenden Sanierungs- und Maßnahmenkonzepts,
- Festlegung einer sinnvollen Abgrenzung für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet,
- Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens und eines adäquaten Programms der Städtebauförderung.

4. Weitere Zeitschiene

Bis zur förmlichen Festlegung des neuen Sanierungsgebiets „Dichterviertel Nord“ sind folgende Zwischenschritte vorgesehen:

22. März 2022 Festlegung des Untersuchungsgebietes und Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen durch den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

II. Quartal 2022 Start der vorbereitenden Untersuchungen und des öffentlichen Dialogs in enger Abstimmung mit den Planungen zur Landesgartenschau Ulm 2030.

Oktober 2022 Bericht zum Stand der vorbereitenden Untersuchungen und Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm.

Frühjahr 2023 Vorstellung der Ergebnisse der VU und Beschluss der Sanierungssatzung durch den Gemeinderat.

5. Finanzierung

Für die Finanzierung der vorbereitenden Untersuchungen stehen im Haushalt 2022 bei Projekt 7.51100010 Sanierungsgebiet "Dichterviertel Nord" aktuell keine Mittel zur Verfügung.

Derzeit sind in der Finanzplanung 2023 ff. noch keine Mittel für das Sanierungsgebiet vorgesehen.

Mit dem beabsichtigten Sanierungsgebiet "Dichterviertel Nord" sollen Investitionen in einer Größenordnung von 46 Mio. Euro angestoßen werden. Dem stehen Förderungen in Höhe von 20,5 Mio. Euro gegenüber. Für den städtischen Haushalt würde eine Umsetzung des vollen Förderrahmens eine Belastung von insgesamt 25,5 Mio. Euro. Heruntergerechnet auf 8 Jahre Projektlaufzeit bedeutet dies eine Belastung des städtischen Haushalts von 3,19 Mio. jährlich.

Vor dem Hintergrund dieser Investitionsvolumina und den Ausführungen des Regierungspräsidiums Tübingen im Rahmen der Genehmigung des Haushalts 2022 zu den Investitionsvolumina insgesamt müssen bei der Umsetzung ggfls. Priorisierungen vorgenommen werden.

Die notwendigen Finanzmittel können vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllender städtischer Aufgaben sowie der Beschlussfassung der Haushaltspläne durch den Gemeinderat in den Folgejahren und der Genehmigung des Haushalts durch das Regierungspräsidium Tübingen bereitgestellt werden.