



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | C3 - Controlling | | |
| Datum | 19.05.2022 | | |
| Geschäftszeichen | SAN/C 3 | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 12.07.2022 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 209/22 |

Betreff: Sanierungsgebiete "Weststadt II", "Dichterviertel", "Wengenviertel" und "Innenstadt West"
- Maßnahmenplanung sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht (MuF) für 2022 -
- Kostenfortschreibung -

| | | |
|----------|-------------------------------|-------------|
| Anlagen: | Erläuterungen Weststadt II | (Anlage 1a) |
| | MuF Weststadt II | (Anlage 1b) |
| | Erläuterungen Dichterviertel | (Anlage 2a) |
| | MuF Dichterviertel | (Anlage 2b) |
| | Erläuterungen Wengenviertel | (Anlage 3a) |
| | MuF Wengenviertel | (Anlage 3b) |
| | Erläuterungen Innenstadt West | (Anlage 4a) |
| | MuF Innenstadt West | (Anlage 4b) |

Antrag:

1. Die Maßnahmenplanung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersichten für die Sanierungsgebiete "Weststadt II", "Dichterviertel", "Wengenviertel" und "Innenstadt West" für das Jahr 2022 entsprechend der Anlagen zu genehmigen.
2. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2022 für das Sanierungsgebiet Dichterviertel von bisher 3.000.000 € um 5.000 € auf 3.005.000 € wird genehmigt.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Projekt 7.51100006 Sanierung Dichterviertel. Hier stehen im Jahr 2022 Mittel in Höhe von 3.000.000 € zur Verfügung.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden weitere 5.000 € benötigt.

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

3. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2022 für das Sanierungsgebiet Wengenviertel von bisher 1.389.000 € (Haushaltsplan 2022 1000.000 € zzgl. Ermächtigungsübertrag 2021 389.000 €) um 44.000 € auf 1.433.000 € wird genehmigt.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Projekt 7.51100007 "Sanierung Wengenviertel". Hier stehen im Jahr 2022 Mittel in Höhe von 1.389.000 € zur Verfügung.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden weitere 44.000 € benötigt.

4. Die Finanzierung der Maßnahmen beim "Sanierungsgebiet Weststadt II" erfolgt über Projekt 7.51100004. Hier stehen im Jahr 2022 Mittel in Höhe von 1.407.000 € (Haushaltsplan 2022 721.000 € zzgl. Ermächtigungsübertrag 2021 686.000 €) zur Verfügung. Davon werden für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen 790.000 € benötigt. Es entsteht ein Minderbedarf von 617.000 € in 2022.
5. Die Finanzierung der Maßnahmen beim "Sanierungsgebiet Innenstadt West" erfolgt über Projekt 7.51100009. Hier stehen im Jahr 2022 Mittel in Höhe von 1.000.000 € zur Verfügung. Davon werden für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen 513.000 € benötigt. Es entsteht ein Minderbedarf von 487.000 € in 2022.

6. Die Sanierungsgebiete sind gegenseitig deckungsfähig.

Somit entsteht bei den Projekten 7.51100006 "Sanierung Dichterviertel" und 7.51100007 "Sanierung Wengenviertel" für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 49.000 €. Dieser Mehrbedarf wird ggf. aus den Projekten aus dem Minderbedarf bei den Projekten 7.51100004 "Sanierungsgebiet Weststadt II" und 7.51100009 "Sanierungsgebiet Innenstadt West" gedeckt.

Tim von Winning
Bürgermeister

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

| MITTELBEDARF Weststadt II | | | |
|--|-------------|--|---|
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG | | ERGEBNISHAUSHALT laufend | |
| PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100004 | | | |
| Einzahlungen * | 173.000 € | Ordentliche Erträge | € |
| Auszahlungen | 790.000 € | Ordentlicher Aufwand * | € |
| | | davon Abschreibungen * | € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) * | € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 617.000 € | Nettoressourcenbedarf * | € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2022</u> | | <u>2022</u> | |
| Auszahlungen (Bedarf) | 790.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC | € |
| Verfügbar (HHAnsatz zzgl. EMÜ): | 1.407.000 € | | |
| Ggf. Minderbedarf | 617.000 € | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC | € |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| Bereits bis 2021 ausbezahlt | 7.594.000 € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | € |
| | | | |
| Nachrichtlich: | 0 € | | |
| <u>2. Finanzplanung 2023 ff</u> | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

* Die Einnahmen reduzieren sich um 358.000 € von 531.000 € auf insg. 173.000 €.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja
 Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

| MITTELBEDARF Dichterviertel | | | |
|---|-------------|--|---|
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG | | ERGEBNISHAUSHALT laufend | |
| PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100006 | | | |
| Einzahlungen * | 1.275.000 € | Ordentliche Erträge | € |
| Auszahlungen | 3.005.000 € | Ordentlicher Aufwand * | € |
| | | davon Abschreibungen * | € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) * | € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 1.730.000 € | Nettoressourcenbedarf * | € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2022</u> | | 2022 | |
| Auszahlungen (Bedarf) | 3.005.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC | € |
| Verfügbar: | 3.000.000 € | | |
| Ggf. Mehrbedarf | 5.000 € | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC | € |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| Bereits bis 2021 ausbezahlt | 5.990.000 € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | € |
| | | | |
| Nachrichtlich | | | |
| <u>2. Finanzplanung 2023 ff</u> | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 1.505.000 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | 1.477.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | 28.000 € | | |
| Aufstockung Gesamtrahmen auf 11.500.000 € | 1.000.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus mit Aufstockung | 1.028.000 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja
 Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

| MITTELBEDARF Wengenviertel | | | |
|---|-------------|--|---|
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG | | ERGEBNISHAUSHALT laufend | |
| PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100007 | | | |
| Einzahlungen incl. EMÜ * | 600.000 € | Ordentliche Erträge | € |
| Auszahlungen incl. EMÜ | 1.433.000 € | Ordentlicher Aufwand * | € |
| | | davon Abschreibungen * | € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) * | € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 833.000 € | Nettoressourcenbedarf * | € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2022</u> | | 2022 | |
| Auszahlungen (Bedarf) | 1.433.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC | € |
| Verfügbar (HHAnsatz zzgl. EMÜ): | 1.389.000 € | | |
| Ggf. Mehrbedarf | 44.000 € | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC | € |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| Bereits bis 2021 ausbezahlt | 3.943.000 € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | € |
| Nachrichtlich | | | |
| <u>2. Finanzplanung 2023 ff</u> | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 3.868.000 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | 3.624.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | 244.000 € | | |
| Aufstockung Gesamtrahmen auf 11.100.000 € | 1.900.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus mit Aufstockung | 2.144.000 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

* Die Einnahmen reduzieren sich um 230.000 € von 830.000 € auf insg. 600.000 €.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: ja

Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

| MITTELBEDARF | | | |
|---|-------------|--|---|
| Innenstadt West (Bahnhofstraße/Hirschstraße) | | | |
| INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG | | ERGEBNISHAUSHALT laufend | |
| PRC: 5110-740 | | | |
| Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100009 | | | |
| Einzahlungen * | 360.000 € | Ordentliche Erträge | € |
| Auszahlungen | 513.000 € | Ordentlicher Aufwand * | € |
| | | davon Abschreibungen * | € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) * | € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 153.000 € | Nettoressourcenbedarf * | € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2022</u> | | <u>2022</u> | |
| Auszahlungen (Bedarf) | 513.000 € | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC | € |
| Verfügbar: | 1.000.000 € | | |
| Ggf. Minderbedarf | -487.000 € | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC | € |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC | | | |
| Bereits bis 2021 ausbezahlt | 0 € | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln | € |
| | | | |
| Nachrichtlich | 0 € | | |
| <u>2. Finanzplanung 2023 ff</u> | | | |
| Auszahlungen (Bedarf): | 7.787.000 € | | |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen | 7.000.000 € | | |
| Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus | 787.000 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

* Die Einnahmen reduzieren sich um 140.000 € von 500.000 € auf insg. 360.000 €.

1. Gegenstand des Berichts

Der vorliegende Bericht stellt eine kurze Zusammenfassung der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN für das Jahr 2022 dar und ist dafür in drei Teile gegliedert.

Im ersten Teil wird das Ergebnis der Anträge auf Mittel aus den Städtebauförderprogrammen 2022 in Form einer Gegenüberstellung der beantragten und bewilligten Mittel dargestellt. Anschließend wird im zweiten Teil die Maßnahmenplanung für das Jahr 2022 erläutert. Im dritten Teil werden abschließend die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt dargestellt.

2. Berücksichtigung im Programmjahr 2022

Für das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ wurde für das Programmjahr 2022 beim Land Baden-Württemberg im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land eine Aufstockung des bereits bewilligten Förderrahmens bzw. der Finanzhilfe beantragt.

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ wurde für das Programmjahr 2022 beim Land Baden-Württemberg im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land ein Neuantrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat die Verteilung der Fördermittel für das Jahr 2022 zwischenzeitlich vorgenommen und der Stadt Ulm für diese städtebaulichen Einzelmaßnahmen eine Aufstockung in Form von zusätzlicher Finanzhilfe bzw. Neuaufnahme des Sanierungsgebiets „Innenstadt West“ bewilligt.

In der folgenden Tabelle sind die beantragten bzw. bewilligten Beträge dargestellt:

| Gebiet | beantragt | | bewilligt | |
|---------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Förderrahmen | Finanzhilfe | Förderrahmen | Finanzhilfe |
| Dichterviertel (Aufstockung) | 574 T€ | 344 T€ | 333 T€ | 200 T€ |
| Innenstadt West (Neuantrag) | 12.000 T€ | 7.200 T€ | 4.167 T€ | 2.500 T€ |

Es wurde damit 36 % der beantragten Finanzhilfe bewilligt.

Für das Verhältnis von geschätztem Gesamtbedarf zu bewilligtem Förderrahmen ergibt sich aktuell für die laufenden Sanierungsgebiete folgende Zwischenbilanz:

| SAN-Gebiet | Gesamtbedarf laut Förderantrag 2022 | bewilligter Förderrahmen bis 2022 |
|----------------------|---|---|
| Weststadt II | 8.362 T€ | 8.334 T€ |
| Dichterviertel* | 9.398 T€ | 9.000 T€ |
| Dichterviertel (NIS) | 111 T€ | 111 T€ |
| Wengenviertel | 6.812 T€ | 6.000 T€ |
| Wengenviertel (SIQ) | 421 T€ | 423 T€ |

| | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| Innenstadt West | 12.000 T€ | 4.167 T€ |
| Summen | 37.104 T€ | 28.035 T€ |

* inkl. des zusätzlichen Bereichs im Sanierungsgebiet nördlich der Blaubeurer Straße jedoch ohne NIS, beinhaltet LSP und SUW

Die im Programmjahr 2022 bewilligten Fördermittel werden ab 2023 kassenwirksam vom Land ausbezahlt. Für das laufende Jahr stehen die in den Vorjahren bewilligten Finanzhilfen zur Verfügung.

Der Finanzbedarf ab 2023 muss ggf. über eine weitere Aufstockung der Förderrahmen bzw. Finanzhilfen beantragt werden.

3. Maßnahmenplanung 2022

Auf der Basis der bisher bewilligten Finanzhilfen/Fördermittel und der im Haushalt 2022 veranschlagten Eigenmittel der Stadt hat die Sanierungstreuhand Ulm GmbH für das Jahr 2022 die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung erstellt.

In den Anlagen sind für die vier Gebiete jeweils die wesentlichen geplanten Maßnahmen erläutert. Ergänzend hierzu werden die Maßnahmen- und Finanzierungsübersichten (MuF) nach § 149 BauGB fortgeschrieben. Zu beachten ist hierbei, dass jeweils in der Spalte „Gesamtrahmen“ der Finanzbedarf für die jeweilige Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) dargestellt ist. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass auch nichtförderfähige Ausgaben anfallen werden. Ggf. ist deshalb die MuF entsprechend fortzuschreiben.

Zusätzlich zu den Städtebaufördermitteln sind in den Sanierungsgebieten Weststadt II und Wengenviertel ergänzende Mittel aus dem KFW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ ausgewiesen. Seit 2017 sind im Sanierungsgebiet Wengenviertel auch Städtebaufördermittel aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier (SIQ)“ enthalten.

4. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN für das laufende Jahr 2022 ist auf die verfügbaren Mittel für die Auszahlungen im Haushaltsplan der Stadt Ulm abgestimmt. Die Situation stellt sich hier folgendermaßen dar:

| | Weststadt II 7.51100004 | Dichterviertel 7.51100006 | Wengenviertel 7.51100007 | Innenstadt West 7.51100009 |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Einzahlungen SAN ¹ | 173 T€ | 1.275 T€ | 600 T€ | 360 T€ |
| Auszahlungen SAN | -790 T€ | -3.005 T€ | -1.433 T€ | -513 T€ |
| Saldo Bedarf SAN | -617 T€ | -1.730 T€ | -833 T€ | -153 T€ |
| Verfügbar im HH ² | -876 T€ | -1.725 T€ | -559 T€ | -500 T€ |

| | | | | |
|--------------------------------|--------|-------|---------|--------|
| Mehr- /Minderbedarf | 259 T€ | -5 T€ | -274 T€ | 347 T€ |
|--------------------------------|--------|-------|---------|--------|

- ¹ voraussichtliche Einzahlungen in Bezug auf den bewilligen Förderrahmen und den Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit
- ² Saldo aus den Planansätzen für Einzahlungen und im städtischen HH-Plan für 2022

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur vorliegenden Maßnahmen- und Finanzierungsplanung in Bezug auf die dafür notwendigen städtischen Finanzmittel.