

Sachbearbeitung SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Datum 28.09.2022

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 25.10.2022 TOP

Behandlung öffentlich GD 356/22

Betreff: Sanierungsgebiet "Dichterviertel Nord"
- Beschluss über die Beantragung von Fördermitteln für das geplante Sanierungsgebiet -

Anlagen: Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Anlage 1)
Grundkonzept „städtebauliche Maßnahmen“ (Anlage 2)
Maßnahmen- und Finanzierungsplanung 2023 - 2031 (Anlage 3)

Antrag:

1. Den Zwischenbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu beauftragen, die Unterlagen zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm zur Durchführung der Sanierung auf Basis des ermittelten Förderrahmens in Höhe von 34,1 Mio. € vorzubereiten.

Dirk Feil

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 3, C 3, KOST, OB, SUB, ZSD/HF

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

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: 7.51100009			
Sanierung Bahnhofstraße/Hirschstraße			
Einzahlungen (60 % förderfähige Kosten)	*20.400.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	*46.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	25.600.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2023</u>		2021	
Auszahlungen (Bedarf):	**300.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	295.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	5.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2024 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	*45.705.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	**13.972.500 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	31.732.500 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Die Summen enthalten Maßnahmen der Landesgartenschau. Nach Festlegung der konkreten Maßnahmen kann erst entschieden werden, welches Förderprogramm herangezogen werden soll.

** Die eingeplanten Einnahmen und Ausgaben der Jahre 2023ff enthalten nur die Maßnahmen der Sanierungstreuhand, die auch ohne die Landesgartenschau umgesetzt werden sollen.

1. Ausgangssituation

Die Stadtsanierung hat in Ulm einen hohen Stellenwert und wird seit 1977 kontinuierlich durch den städtischen Sanierungs- und Entwicklungsträger Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) in enger Absprache mit den städtischen Fachabteilungen vorangebracht.

Das Ulmer „Dichterviertel“ war bis 2010 Teil des Sanierungsgebietes „Weststadt – Soziale Stadt“ (Erweiterung 2007). Trotz citynaher Lage und guter verkehrlicher Anbindung weist das gesamte Quartier erhebliche städtebauliche Missstände auf. Eingebunden in den Masterplan City-Bahnhof (städtebauliches Entwicklungskonzept) soll das Dichterviertel umstrukturiert und als attraktiver Wohn- und Bürostandort weiterentwickelt werden.

Im Dichterviertel lebten Ende 2020 2.313 Menschen. 364 Personen davon sind über 65 Jahre alt, 328 Personen unter 18 Jahre. 64 % der Bewohnerinnen und Bewohner haben internationale Wurzeln, rund 20 % mehr als in der Gesamtstadt. 15,5 % der Bewohnerinnen und Bewohner beziehen Transferleistungen wie SGB II, Grundsicherung oder Wohngeld.

Der Trend, ins Dichterviertel zu ziehen, hält trotz stark steigender Mietpreise ungebrochen an, zumal das Quartier unmittelbar am Ulmer Hauptbahnhof liegt, der Dank Stuttgart 21 nur noch rund 25 Minuten von der Landeshauptstadt entfernt ist. Außerdem entstehen im Norden des Dichterviertels aktuell Wohnungen für bis zu 1.600 Neubürger*innen.

Eine Aufstockung des Förderrahmens um 352.717 € auf insgesamt 9.019.383 € wurde am 30.10.2021 beantragt und bereits bewilligt.

Das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ wird zum 30.4.2023 abgerechnet werden.

1.1 Stand des Sanierungsprozesses im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“

Obwohl sich im Dichterviertel mittlerweile vieles zum Positiven verändert hat, konnten viele Themen und Planungen der zurückliegenden 12 Jahre nicht abgearbeitet und realisiert werden. Dies liegt zum einen an den oftmals schwierigen Eigentumsverhältnissen, aber auch an der anfangs eher zögerlichen Mitwirkungsbereitschaft seitens der Privateigentümer/Investoren - speziell im Bereich der Konversionsfläche „Dichterviertel Nord“.

Hinzu kommen die Auswirkungen der Flüchtlingskrise ab dem Jahr 2015, die dazu führten, dass alle bereits entmieteten und zum Abbruch freigegebenen städtischen Liegenschaften im Norden des Dichterviertels über Jahre hinweg mit geflüchteten Personen belegt werden mussten.

Dies hatte zur Folge, dass die Neubauprojekte erst deutlich verspätet an den Start gehen konnten, was wiederum Auswirkungen auf den Umbau des öffentlichen Raums hatte.

Die Tatsache, dass die Bewerbung Ulms um die Landesgartenschau im Jahr 2030 erfolgreich war, ist auch für das Dichterviertel eine große Chance. Speziell das nur noch bruchstückhaft vorhandene West-Glaciis kann nun am Stück überplant und als zusammenhängender Grünzug neu entstehen. Die Planungen zu Neugestaltung dieser wertvollen Flächen waren auch ein wesentliches Sanierungsziel im nun auslaufenden Sanierungsgebiet. Sie wurden aber aus den benannten Gründen vorläufig zurückgestellt.

Daher ist es erforderlich, einige Flächen des Dichterviertels, die bisher nicht bearbeitet werden konnten, erneut in den Umgriff eines neuen Sanierungsgebiets mit aufzunehmen.

2. Stand der Vorbereitenden Untersuchungen/Grobanalyse

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) haben bereits begonnen. Sie werden sich aus zwei Leistungsphasen zusammensetzen und sollen nach der Sommerpause 2023 abgeschlossen sein und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Ergebnisse der Phase 1 (Erhebungsphase) werden der Öffentlichkeit bereits im März 2023 im Rahmen einer extern moderierten Informationsveranstaltung präsentiert und zur Diskussion gestellt.

3. Städtebauliche Erneuerungsziele

Ohne den Ergebnissen der gerade erst gestarteten Vorbereitenden Untersuchungen (VU) vorzugreifen, können bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Reihe ganz konkreter Sanierungsziele benannt werden. Diese lauten wie folgt:

- Aktivierung und Beteiligung der Bewohner*innen und Akteure;
- Umbau und Aufwertung des West-Glaci;
- Schaffung eines zusammenhängenden Grünraumes vom Dichterviertel bis hoch zu Wilhelmsburg;
- Ausweitung, Ergänzung und Verknüpfung der vorhandenen Grünzüge und Intensivierung der Durchgrünung;
- stärkeres Einbinden der Gewässer (Große Blau/Kleine Blau);
- Aufwertung/Umbau der kanalartigen Kleinen Blau;
- Umbau des öffentlichen Raums speziell im Quartier „Dichterviertel Nord“
- Verlagerung der Schützengilde;
- Rückbau des Vereinsheimes der Schützengilde;
- Schaffung eines zentralen Spielplatzes als „Spange“ zwischen den Neubauten im Norden und dem Gebäudebestand im Süden;
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und die Aufwertung der zugehörigen Grundstücksfreiflächen;
- Rückbau von Gebäuden und Neubebauung, einschließlich der Gestaltung des Umfeldes und notwendiger Grundstücksneuordnung;
- Neuanlage von Fuß- und Radwegen, konfliktfreie Organisation und Führung vorhandener Fuß- und Radwege;
- Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen;
- Neugestaltung und Ausstattung/Durchgrünung der Platz- und Straßenräume;
- Flächenentsiegelung und Begrünung;
- Verlagerung störender Betriebe;
- Aufwertung der vorhandenen Wohnquartiere und schwerpunktmäßige Weiterentwicklung des Gebiets zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet mittels Entflechtung der Gemengelage;
- Sicherung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur, der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Einrichtungen für den täglichen Bedarf;
- Spürbare Minderung der straßenräumlichen Unverträglichkeiten (Verkehrsschatten im Verlauf der B10 und der Bahnanlagen);
- Optimierung der Vernetzung des Gebiets mit dem umgebenden Stadtgefüge, insbesondere mit dem Bahnhofsbereich, der Innenstadt, dem ZOB und der Weststadt;
- Aufwertung der Straßen und Platzräume sowie Verbesserung des Wohnumfeldes;
- Verbesserung der internen Erschließung (Fahr-, Fußgänger-, Fahrradverkehr) und der Situation des ruhenden Verkehrs.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Schwerpunkt des künftigen Sanierungsgebiets „Dichterviertel Nord“ im hochwertigen Umbau des öffentlichen Raums und der Schaffung von Grün-/Freiflächen als Ausgleich für die hohe, bauliche Dichte speziell im nördlichen Teilbereich des Dichterviertels liegt.

4. Bürgerbeteiligung

Der Entwurf für ein speziell auf das Dichterviertel abgestimmtes Kommunikationskonzept liegt bereits vor. Da das Stadtquartier über viele Jahre bereits Sanierungsgebiet war, besteht ein belastbares Netzwerk aus Akteuren vor Ort und der ansässigen Bevölkerung. Dieses soll weiter ausgebaut und ergänzt werden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die aktuellen Bedarfe der Bewohnerschaft erhoben, wobei auch die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung im Rahmen des LGS-Prozesses mit einfließen.

Es ist geplant, über die ulm-spezifischen regionalen Planungsgruppen und eine noch zu etablierende Projektgruppe „Dichterviertel“ für den erforderlichen Informationsfluss zu sorgen.

5. Welche Einzelmaßnahmen sollen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, während des Durchführungszeitraums erfolgen? Insbesondere durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur sowie umfassende energetische Erneuerungen

Wie bereits erwähnt hat Ulm den Zuschlag für die Landesgartenschau (LGS) im Jahr 2030 erhalten. Das Dichterviertel wird demnach ein zentraler Teil des Veranstaltungsgeländes sein. Die genaue Planung wird der gerade erst in der Auslobung begriffene, nicht offene freiraumplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerb "Landesgartenschau Ulm 2030" liefern.

Mit der Landesgartenschau sollen die Glacisanlagen der Bundesfestung als durchgängig erlebbarer und nutzbarer Grünraum in einem schlüssigen Gesamtkonzept ausgebaut und die prägnante Gestalt im Stadtraum herausgearbeitet werden. Schwerpunkt für die Landesgartenschau ist das Westglacis von der Wilhelmsburg bis zur Donau. Dabei entsteht die Möglichkeit, der mit Freiräumen unterversorgten Weststadt und dem östlich der B10 gelegenen Dichterviertel zusätzliche und gut nutzbare Grün- und Erholungsflächen anzubieten.

Speziell im Dichterviertel sollen die stellenweise nur noch rudimentär vorhandenen Grün- und Freiräume gesichert, qualifiziert, erweitert und untereinander vernetzt werden. Darüber hinaus sollen sie an die Landschaftsräume im Umfeld der Wilhelmsburg bzw. in Richtung Donau angeschlossen werden, um hierüber die geplante Nachverdichtung auszugleichen.

Auch die aktuell nur kanalartig ausgebaute Kleine Blau wird Bestandteil der Planungen sein und neben ihrer Funktion als Ort der Erholung und Begegnung künftig auch eine wichtige Rolle in puncto Regenwassermanagement übernehmen.

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) und die Wohnungsbaugenossenschaft ulmer heimstätte eG (UH) haben bereits signalisiert, ihre großen Wohnungsbestände im Dichterviertel - wie schon in der Vergangenheit – auch innerhalb der nächsten Jahre kontinuierlich zu modernisieren und energetisch zu erneuern.

6. Wohnraumschaffung

Speziell im Norden des künftigen Sanierungsgebietes entsteht auf einer ehemaligen Gewerbebrache ein gemischtes Quartier mit bis zu 800 neuen Wohneinheiten. Die ersten Projekte konnten dort bereits abgeschlossen werden. Weitere private Baumaßnahmen gehen innerhalb der nächsten Monate an den Start.

7. Finanzierung (Dichterviertel Nord)

Der hohe Finanzmittelbedarf, der sich in der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung (MUF) des geplanten Sanierungsgebiets „Dichterviertel Nord“ darstellt, ist vor allem den geplanten Projekten der Landesgartenschau Ulm 2030 geschuldet. Diese waren bereits teilweise Bestandteil der bisherigen MUF des nun auslaufenden Sanierungsgebiets „Dichterviertel“.

Für die bisher geplanten Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele wurden förderfähige Kosten von rund 34,1 Mio. € ermittelt. Zu den förderfähigen Kosten wurden nach derzeitigem Sachstand zusätzlich 11,9 Mio. € nicht förderfähige Kosten ermittelt. Daraus ergeben sich Gesamtkosten von 46 Mio. €. Bei 34,1 Mio. € förderfähigen Kosten beträgt der Zuschuss Bund/Land rund. 20,4 Mio. €.

Gesamtauszahlungen SAN+LGS	46.000.000 €
davon förderfähig	34.100.000 €
Zuschuss Bund/Land 60 % der förderfähigen Kosten	20.400.000 €
Finanzierungsanteil Stadt	25.600.000 €
Gesamtauszahlungen SAN	20.000.000 €
davon förderfähig	8.100.000 €
Zuschuss Bund/Land 60 % der förderfähigen Kosten	4.900.000 €
Finanzierungsanteil Stadt	15.100.000 €

Sollte es zur Umsetzung dieses Projekts in künftigen Haushaltsjahren mit diesem Finanzvolumen kommen, müssen zu gegebener Zeit innerhalb des Finanzhaushaltes weitere Priorisierungen vorgenommen werden.

In der Finanzplanung 2023 und der mittelfristigen Finanzplanung sind bei Projekt 7.51100010 "Dichterviertel Nord" bisher für die Sanierungsmaßnahme rund 14.300.000 € auf der Aufwandseite und 6.400.000 € auf der Ertragsseite eingeplant.

Bei einer Kostenerhöhung in Höhe von rund 31.700.000 € müssen ggfls. andere Maßnahmen zeitlich nach hinten geschoben werden.

Nach Eingang eines positiven Förderbescheids ist über die Fortschreibung der Finanzplanung zu entscheiden.