Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	C3 - Controlling		
Datum	10.04.2024		
Geschäftszeichen	SAN/C 3		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 161/24

Betreff: Sanierungsgebiete "Weststadt II", "Dichterviertel", "Wengenviertel", "Innenstadt West", "Dichterviertel Nord" und "Ehinger Tor"
- Maßnahmenplanung sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht (MuF) für 2024 -
- 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)
Erläuterungen "Dichterviertel Nord"	(Anlage 5a)
MuF "Dichterviertel Nord"	(Anlage 5b)
Erläuterungen "Ehinger Tor"	(Anlage 6a)
MuF "Ehinger Tor"	(Anlage 6b)

Antrag:

1. Die Maßnahmenplanung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersichten für die Sanierungsgebiete "Weststadt II", "Dichterviertel", "Wengenviertel", "Innenstadt West" "Dichterviertel Nord" und "Ehinger Tor" für das Jahr 2024 entsprechend der Anlagen zu genehmigen.

2. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2024 für das Sanierungsgebiet "Weststadt II" von bisher 0 € um 600.000 € auf 600.000 € wird genehmigt.

   Für die Finanzierung der Maßnahmen stehen im Haushalt 2024 bei Projekt 7.51100004 Sanierung "Weststadt II" keine Mittel zur Verfügung.

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

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden 600.000 € benötigt.

3. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2024 für das Sanierungsgebiet "Dichterviertel" von bisher 1.853.000 € um 422.000 € auf 2.275.000 € wird genehmigt.

   Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Projekt 7.51100006 Sanierung "Dichterviertel". Hier stehen im Jahr 2024 Mittel in Höhe von 1.853.000 € zur Verfügung.

   Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden weitere 422.000 € benötigt.

4. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2024 für das Sanierungsgebiet "Wengenviertel" von bisher 1.272.000 € um 1.093.000 € auf 2.365.000 € wird genehmigt.

   Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Projekt 7.51100007 Sanierung "Wengenviertel". Hier stehen im Jahr 2024 Mittel in Höhe von 1.272.000 € zur Verfügung.

   Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden weitere 1.093.000 € benötigt.

5. Die Fortschreibung der Finanzmittel für das Haushaltsjahr 2024 für das Sanierungsgebiet "Ehinger Tor" von bisher 0 € um 100.000 € auf 100.000 € wird genehmigt.

   Für die Finanzierung der Maßnahmen stehen im Haushalt 2024 bei Projekt 7.51100011 Sanierung "Ehinger Tor" keine Mittel zur Verfügung.

   Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden 100.000 € benötigt.

6. Die Finanzierung der Maßnahmen beim Sanierungsgebiet "Innenstadt West" erfolgt über Projekt 7.51100009. Hier stehen im Jahr 2024 Mittel in Höhe von 1.952.000 € zur Verfügung. Davon werden für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen 1.138.000 € benötigt. Es entsteht ein Minderbedarf von 814.000 € im Jahr 2024.

7. Die Finanzierung der Maßnahmen beim "Dichterviertel Nord" erfolgt über Projekt 7.51100010. Hier stehen im Jahr 2024 Mittel in Höhe von 650.000 € zur Verfügung. Davon werden für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen 399.000 € benötigt. Es entsteht ein Minderbedarf von 251.000 € im Jahr 2024.

8. Die Sanierungsgebiete sind gegenseitig deckungsfähig.

   Somit entsteht bei den Projekten 7.51100004 Sanierung "Weststadt II", 7.51100006 "Dichterviertel", 7.51100007 Sanierung "Wengenviertel" und 7.51100011 Sanierung "Ehinger Tor" für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 2.215.000 €. Dieser Mehrbedarf wird ggf. aus dem Minderbedarf bei den Projekten 7.51100009 Sanierung "Innenstadt West" und 7.51100010 Sanierung "Dichterviertel Nord" von insg. 1.065.000 € gedeckt. Der nicht durch die Sanierungsgebiete gedeckte Mehrbedarf in Höhe von 1.150.000 € wird überplanmäßig über das Projekt 7.55200006 "Hochwasserschutz Einsingen" mit 900.000 € und über das Projekt 7.54100144 "Sanierung Hoheschulgasse" mit 250.000 € gedeckt. Die überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

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 *	0 €		Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	600.000 €		Ordentlicher Aufwand *	€
			davon Abschreibungen *	€
			Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	600.000 €		Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG				
1. Finanzhaushalt **2024**			**2024**	
Auszahlungen (Bedarf)	600.000 €		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	0 €			
Ggf. Mehrbedarf	600.000 €		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC				
Bereits bis 2023 ausbezahlt	8.400.000 €		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
Nachrichtlich: 2. Finanzplanung **2025 ff**	0 €			
Auszahlungen (Bedarf):	€			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung				

* Die Einnahmen bleiben unverändert bei 0 €.

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 *	918.000 €		Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	2.275.000 €		Ordentlicher Aufwand *	€
			davon Abschreibungen *	€
			Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	422.000 €		Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG				
1. Finanzhaushalt **2024**			**2024**	
Auszahlungen (Bedarf)	2.275.000 €		**innerhalb** Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	1.853.000 €			
Ggf. Mehrbedarf	422.000 **€**		**fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC**	**€**
Deckung Mehrbedarf bei PRC				
Bereits bis 2023 ausbezahlt	9.176.000 €		Mittelbedarf aus **Allg. Finanzmitteln**	€
Nachrichtlich 2. Finanzplanung **2025 ff**				
Auszahlungen (Bedarf):	3.749.000 €			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.463.000 €			
i.R. Finanzplanung aus Vorjahren neu zu veranschlagende Auszahlungen	1.286.000 €			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€			
Aufstockung Gesamtrahmen auf	€			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus mit Aufstockung				
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung				

* Die Einnahmen erhöhen sich um 181.000 € von 737.000 € auf insgesamt 918.000 €.

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 *	1.265.000 €		Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	2.365.000 €		Ordentlicher Aufwand *	€
			davon Abschreibungen *	€
			Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.100.000 €		Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG				
1. Finanzhaushalt **2024**			**2024**	
Auszahlungen (Bedarf)	2.365.000 €		**innerhalb** Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	1.272.000 €			
Ggf. Mehrbedarf	1.093.000 **€**		**fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC**	**€**
Deckung Mehrbedarf bei PRC				
Bereits bis 2023 ausbezahlt	5.074.000 €		Mittelbedarf aus **Allg. Finanzmitteln**	€
Nachrichtlich 2. Finanzplanung **2025 ff**				
Auszahlungen (Bedarf):	5.061.000 €			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.638.000 €			
i.R. Finanzplanung aus Vorjahren neu zu veranschlagende Auszahlungen	3.423.000 €			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€			
Aufstockung Gesamtrahmen auf	€			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus mit Aufstockung	€			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung				

* Die Einnahmen erhöhen sich um 815.000 € von 450.000 € auf insgesamt 1.265.000 €.

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 *	500.000 €		Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	1.138.000 €		Ordentlicher Aufwand *	€
			davon Abschreibungen *	€
			Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	638.000 €		Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG				
1. Finanzhaushalt **2024**			**2024**	
Auszahlungen (Bedarf)	1.138.000 €		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	1.952.000 €			
Ggf. Minderbedarf	-814.000 €		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC				
Bereits bis 2023 ausbezahlt	437.000 €		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
Nachrichtlich 2. Finanzplanung **2025 ff**	0 €			
Auszahlungen (Bedarf):	18.425.000 €			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	14.116.000 €			
i.R. Finanzplanung aus Vorjahren neu zu veranschlagte Auszahlungen	4.309.000 €			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus				
Aufstockung Gesamtrahmen auf 21.000.000 €	1.000.000 €			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung				

* Die Einnahmen reduzieren sich um 476.000 € von 976.000 € auf insgesamt 500.000 €.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen
Finanzielle Auswirkungen: ja
Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF Dichterviertel Nord				
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG			ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100010				
Einzahlungen *	70.000 €		Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	399.000 €		Ordentlicher Aufwand *	€
			davon Abschreibungen *	€
			Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	329.000 €		Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG				
1. Finanzhaushalt **2024**			**2024**	
Auszahlungen (Bedarf)	399.000 €		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	650.000 €			
Ggf. Minderbedarf	-251.000 €		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC				
Bereits bis 2023 ausbezahlt	174.000 €		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
Nachrichtlich 2. Finanzplanung **2025 ff**				
Auszahlungen (Bedarf):	377.000 €			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.500.000 €			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung				

* Die Einnahmen reduzieren sich um 80.000 € von 150.000 € auf insgesamt 70.000 €.

In den Auszahlungen sind nur die vorbereitenden Untersuchungen und die Vorbereitung des Wettbewerbs enthalten. Der Förderrahmen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde zurückgestellt.

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen
Finanzielle Auswirkungen: ja
Auswirkungen auf den Stellenplan: nein

MITTELBEDARF Ehinger Tor				
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG			ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100011				
Einzahlungen *	50.000 €		Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	100.000 €		Ordentlicher Aufwand *	€
			davon Abschreibungen *	€
			Kalkulatorische Zinsen (netto) *	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	50.000 €		Nettoressourcenbedarf *	€
MITTELBEREITSTELLUNG				
1. Finanzhaushalt **2024**			**2024**	
Auszahlungen (Bedarf)	100.000 €		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	0 €			
Ggf. Mehrbedarf	100.000 €		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC				
Bereits bis 2023 ausbezahlt	0 €		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
Nachrichtlich 2. Finanzplanung **2025 ff**	€			
Auszahlungen (Bedarf):	200.000 €			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	200.000 €			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung				

* Die Einnahmen erhöhen sich um 50.000 € von 0 € auf insgesamt 50.000 €.

In den Auszahlungen sind nur die vorbereitenden Untersuchungen enthalten.

1. Gegenstand des Berichts

Der vorliegende Bericht stellt eine kurze Zusammenfassung der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN für das Jahr 2024 dar und ist in drei Teile gegliedert.

Im ersten Teil wird das Ergebnis der Anträge auf Mittel aus den Städtebauförderprogrammen 2024 in Form einer Gegenüberstellung der beantragten und bewilligten Mittel dargestellt. Anschließend wird im zweiten Teil die Maßnahmenplanung für das Jahr 2024 erläutert. Im dritten Teil werden abschließend die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt dargestellt.

2. Berücksichtigung im Programmjahr 2024

Für das Sanierungsgebiet "Dichterviertel" wurde für das Programmjahr 2024 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 "Wengenviertel" wurde für das Programmjahr 2024 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 "Ehinger Tor" wurde für das Programmjahr 2024 beim Land Baden-Württemberg im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land ein Neuantrag für den Bereich „Vorbereitende Untersuchung (VU)“ gestellt.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat die Verteilung der Fördermittel für das Jahr 2024 noch nicht vorgenommen.

Mit der Verteilung der Fördermittel wird zeitnah gerechnet.

In der folgenden Tabelle sind die beantragten Beträge dargestellt (die Bewilligungen liegen noch nicht vor, deshalb mit 0 eingetragen):

	beantragt		**bewilligt**	
Gebiet	**Förderrahmen**	**Finanzhilfe**	**Förderrahmen**	**Finanzhilfe**
Dichterviertel (Aufstockung)	810 T€	486 T€	0 T€	0 T€
Wengenviertel (Aufstockung)	1.381 T€	829 T€	0 T€	0 T€
Ehinger Tor (VU Neuantrag)	300 T€	180 T€	0 T€	0 T€

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

SAN-Gebiet		**Gesamtbedarf laut Förderantrag 2023**	**bewilligter Förderrahmen bis 2023**
Weststadt II	(SUW)	8.255 T€	8.333 T€
Dichterviertel*	(LSP,SUW,LSP)	10.894 T€	10.083 T€
Dichterviertel (NIS)	(NIS)	278 T€	278 T€
Wengenviertel	(SUW,WEP)	8.214 T€	6.833 T€
Wengenviertel (SIQ)	(SIQ)	421 T€	421 T€
Innenstadt West	(LZP)	12.000 T€	4.167 T€
Innenstadt West(NIS)	(NIS)	167 T€	167 T€
Dichterviertel Nord VU	(LSP)	950 T€	950 T€
Ehinger Tor VU**	( )	300 T€	0 T€
Summen		41.179 T€	31.232 T€

***inkl. des Ersatz- und Ergänzungsgebietes „nördlich der Blaubeurer Straße" jedoch ohne NIS, beinhaltet LSP und SUW**

**** Für das Sanierungsgebiet Ehinger Tor wurde für 2024 ein Neuantrag für die Vorbereitende Untersuchung in Höhe von insgesamt 300 T€.**

Die im Programmjahr 2024 bewilligten Fördermittel werden ab 2025 kassenwirksam vom Land ausbezahlt. Für das laufende Jahr stehen die in den Vorjahren bewilligten Finanzhilfen zur Verfügung.

Der Finanzbedarf ab 2025 muss ggf. über eine weitere Aufstockung der Förderrahmen bzw. Finanzhilfen beantragt werden.

3. Maßnahmenplanung 2024

Auf der Basis der bisher bewilligten Finanzhilfen/Fördermittel und der im Haushalt 2024 veranschlagten Eigenmittel der Stadt hat die Sanierungstreuhand Ulm GmbH für das Jahr 2024 die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung erstellt.

In den Anlagen sind für die sechs 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 2024 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	**Dichterviertel Nord** 7.511000010	**Ehinger Tor** 7.51100011
Einzahlungen SAN [1]	0 T€	918 T€	1.265 T€	500 T€	70 T€	50 T€
Auszahlungen SAN	-600 T€	-2.275 T€	-2.365 T€	-1.138 T€	-399 T€	100 T€
Saldo Bedarf SAN	**-600 T€**	**-1.357 T€**	**-1.100 T€**	-638 T€	-329 T€	50 T€
Verfügbar im HH incl. 'EMÜ[2]	0 T€	-1.853 T€	-1.272 T€	-1.952 T€	-650 T€	0 T€
Mehr-/Minderbedarf	600 T€	422 T€	-1.093 T€	-814 T€	-251 T€	-100 T€

[1] voraussichtliche Einzahlungen in Bezug auf den bewilligen Förderrahmen und den Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit

[2] Planansätze für Auszahlungen im städtischen HH-Plan für 2024

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