

Sanierungsgebiet „Innenstadt West“

Erläuterungen zur MuF für den FBA am 07.05.2024

Programmjahr: 2024

Ausgangssituation

Am 23.03.2021 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) beauftragt, diese durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 23.04.2021 durch die Stadt Ulm.

Die Vorbereitenden Untersuchungen starteten im II. Quartal 2021.

Ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde im Oktober 2021 gestellt.

Mit Bescheid vom 10.06.2022 erfolgte die Aufnahme in das Bund-Länder- Programm „lebendige Zentren“ für den Förderzeitraum 2022 bis 30.04.2031 mit einem ersten Förderrahmen in Höhe von 4.166.667 €. Dies entspricht einer Finanzhilfe in Höhe von 2.500.000 €.

Bis 31.12.2023 belaufen sich die bereits entstandenen förderfähigen Kosten auf rund 751.000 €.

Aktueller Stand der vorbereitenden Untersuchungen

Im Jahr 2023 erfolgte noch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, damit auch deren Anregungen mit in die VU einfließen konnten. Mittlerweile sind die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen. Eine entsprechende Abschlussveranstaltung fand am 14. September 2023 statt, um den Betroffenen und der interessierten Bürgerschaft die erarbeiteten Ergebnisse vorzustellen. Auch lieferte die Veranstaltung grundsätzliche Informationen zur Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfachtes oder umfassendes Verfahren) sowie zu den Vorteilen eines Sanierungsgebiets im Hinblick auf steuerliche Abschreibungen bei Modernisierungsmaßnahmen (immer erst nach vorheriger Absprache mit der SAN).

Um die Art des Sanierungsverfahrens festlegen zu können, fanden im Herbst 2023 umfassende Untersuchungen und Erhebungen statt.

Am 14. März 2024 organisierte die SAN in Kooperation mit SUB und dem Gutachterausschuss eine weitere Informationsveranstaltung im M25 als eine Art Auftaktveranstaltung für das neue Sanierungsgebiets. In diesem Rahmen wurden das Sanierungskonzept und die bereits begonnene Maßnahme „Aufwertung Fußgängerzone“ vorgestellt. Ein ganz wesentlicher Teil der Veranstaltung war auch, die Erläuterungen zum umfassenden Verfahren mit der Erläuterung zur Systematik der Berechnung der Ausgleichsbeträge und deren Höhe.

Das Projekt „Sanierungsgebiet Innenstadt West“ wird am 7. Mai 2024 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vorberaten. Die förmliche Festlegung der untersuchten Bereiche als Sanierungsgebiet erfolgt dann in der Sitzung des Gemeinderates am 19. Juni 2024.

Ziele des Sanierungsgebiets

Nach Auswertung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ folgende übergeordnete Ziele definiert:

- Stärkung und Neuausrichtung der zentralen Innenstadt zu einem urbanen Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort;
- Stärkung der Innenstadt als Kultur- und Freizeitort;
- Erhalt und Stärkung der vielfältigen Funktionen der Innenstadt, insbesondere der Versorgungsfunktion;
- Stärkung des multifunktionalen Stadtraums mit unterschiedlichsten Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, Freizeit- und Kulturangebote, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote und nichtstörende, urbane Handwerksbetriebe;
- Neuordnung von nicht- bzw. untergenutzten Grundstücken;
- Stärkung der in der Ulmer Innenstadt vorkommenden Gebäudetypologien (u. a. Steiles „Ulmer“ Dach);
- Moderate Nachverdichtung durch Aufstockung von Bestandsgebäuden;
- Gebäudemodernisierung unter Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit des Bestandes, der Anforderungen an den Klimaschutz und der Nachhaltigkeit;
- Verbesserung der Fassadengestaltung entsprechend des Gebiets- bzw. Baublockcharakters;
- Klimagerechte Anpassung des Gebäudebestands durch Fassaden- und Dachbegrünungen und Entsiegelung und Begrünung von privaten Innenhöfen;
- Entwicklung von tragfähigen Nutzungskonzepten und Anpassungsstrategien der Gebäude und Freiräume im Gebiet, unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz und der Ökologie;
- Aufwertung und Begrünung der innerstädtischen öffentlichen Straßen-, Frei- und Grünflächen als Qualitätsbaustein zur Stärkung des Images und des Stadtbilds sowie Erhöhung der Beiträge (was ist das genau???) zum Regenwassermanagement;
- Reduzierung von Lärmimmissionen, insbesondere des Verkehrslärms;
- Schaffung geeigneter Infrastruktur und Ausstattung für neue Mobilitätsformen;
- Grunderwerb zur Sicherung der Sanierungsziele in Bereichen mit Neuordnungspotenzial und hinsichtlich der Grün- und Freiflächen im Bereich südlich des ZOBs;
- Verbesserung, Neuschaffung oder Verlegung von Radwegrouten und Fußwegeverbindungen sowohl innerhalb des Gebiets als auch zu den angrenzenden Stadträumen;
- Verknüpfung des Gebiets mit den angrenzenden Stadträumen;
- Schaffung von weiteren notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen oder Pflegeeinrichtungen;
- Schaffung von neuen soziokulturellen Angeboten;
- Beteiligung der Bürgerschaft bei der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet;
- Förderung und Ausbau des bürgerlichen Engagements.

Für die sehr unterschiedlich gelagerten Teilbereiche des Gebiets wurden in den vorbereitenden Untersuchungen zusätzlich detaillierte Ziele mit den dazugehörigen Maßnahmen definiert.

Planungen und Maßnahmen für das Jahr 2024

Maßnahme „Aufwertung der zentralen Fußgängerzone“

Nach einem im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet und der Maßnahme „Aufwertung Fußgängerzone“ im Jahr 2021 intensiv geführten Bürgerdialog wurde von SUB ein freiraumplanerischer Wettbewerb zur „Aufwertung der zentralen Fußgängerzone“ ausgelobt.

Mit der Auslobung wurde bereits eine erste, sehr wichtige Maßnahme im Sanierungsgebiet auf den Weg gebracht. Das Preisgericht tagte im Juli 2022 und hat den Wettbewerbsbeitrag der ARGE Terra.Nova Landschaftsarchitektur mit Club L94 Landschaftsarchitektur GmbH als Sieger prämiert.

Im März 2023 startete bei einem Kick-Off-Termin die nächste Planungsphase mit dem beauftragten Siegerbüro Büro. Der Projektbeschluss für die „Neugestaltung der Fußgängerzone“ wurde am 24. Oktober 2023 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt gefasst. Das Projektteam der Stadt Ulm wird in den Jahren 2024 und 2025 die komplexen Planungen vorantreiben. Der Baubeginn ist derzeit auf Anfang 2026 terminiert.

Maßnahme „Deutschhaus/Lederhof“

Der Bereich des Areals rings um das Parkhaus „Deutschhaus“ steht aufgrund regelmäßiger Polizeieinsätze und Drogenkontrollen aktuell stark im Fokus des öffentlichen Interesses. Daher ist es ein wesentliches Sanierungsziel, den in Schieflage geratenen Bereich und seine städtebaulichen/funktionalen Missstände mittels neuer Nutzungen und teilweise auch baulichen Veränderungen wieder in den Griff zu bekommen.

Im Herbst/Winter 2022/2023 wurden zwei fachbereichsübergreifende Workshops durchgeführt, um die tatsächlichen Problemlage zu analysieren und erste Ideen und Ansätze zu entwickeln. Erklärtes Ziel ist es, die Situation vor Ort nachhaltig zu verbessern, ohne jedoch gezielt bestimmte Gruppen der Stadtgesellschaft zu verdrängen.

Im Sommer 2023 wurden erste soziokulturelle Modellprojekte in einer Testphase umgesetzt. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass sich der Ort bereits während der Projektzeit zum Positiven verändert hat.

Im Herbst wurden Fördermittel für nicht investive Städtebauförderung (NIS) beantragt. Diese wurden mit Bescheid vom 8. Dezember 2023 vom Regierungspräsidium Tübingen bewilligt und ermöglichen - ergänzend zu den baulichen Maßnahmen - auch die Finanzierung von Personalkosten und Arbeitsmaterialien. Der Förderzeitraum endet am 30. April 2028. Die soziokulturellen Projekte sollen innerhalb dieses Zeitraums fortgeführt und verstetigt werden.

Im Jahr 2024 gibt es im Rahmen des „Smart City“ Programms ein zusätzliches Projekt, dessen Erkenntnisse dazu genutzt werden, auch die notwendigen baulichen Aufwertungsmaßnahmen zu analysieren, um noch 2024 eine zielführende Planung auf den Weg bringen zu können.