



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH | | |
| Datum | 13.03.2024 | | |
| Geschäftszeichen | | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 18.06.2024 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 19.06.2024 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 116/24 |

Betreff: Sanierungsgebiet "Innenstadt West"
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt West" -

Anlagen: Sanierungssatzung (Anlage 1)
Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Anlage 2)
Förderrichtlinie (Anlage 3)
Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 4)
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 5)

Antrag:

1. Den Bericht der Sanierungstreuhand Ulm GmbH über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt West“ zu erlassen. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets vom 31.01.2024.
3. Die Sanierungsziele, die Sanierungsdauer und die geplanten Maßnahmen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die Förderrichtlinie zum Sanierungsgebiet wird unter Vorbehalt der verfügbaren Haushalts- und Fördermittel beschlossen.
5. Den Gesamtkosten laut Kosten- und Finanzierungsübersicht von 21 Mio. € wird zugestimmt. Die Finanzierung und Zeitplanung des Sanierungsgebiets steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung des jeweiligen Haushaltsplans durch den Gemeinderat.

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

6. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH wird mit der Durchführung der Stadtteilerneuerung „Innenstadt West“ beauftragt.

Dirk Feil

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 | 11.000.000 € | Ordentliche Erträge | € |
| Auszahlungen | 21.000.000 € | Ordentlicher Aufwand | € |
| | | <i>davon Abschreibungen</i> | € |
| | | Kalkulatorische Zinsen (netto) | € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit | 10.000.000 € | Nettoressourcenbedarf | € |
| MITTELBEREITSTELLUNG | | | |
| <u>1. Finanzhaushalt 2024</u> | | <u>2021</u> | |
| 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 | € |
| <u>2. Finanzplanung 2025 ff</u> | | | |
| 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 | 1.000.000 € | | |
| Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung | | | |

1. Anlass und Stand des Verfahrens

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

Am 09.09.2021 wurde dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt ein kurzer Zwischenbericht über den Stand der vorbereitenden Untersuchungen vorgelegt und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH beauftragt, den Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm vorzubereiten.

Der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme des Regierungspräsidiums Tübingen in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) erfolgte am 10.06.2022.

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ ist gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Satzungsbeschluss förmlich durch die Stadt Ulm festzulegen.

2. Beschlüsse

GD 139/20 vom 05.05.2020 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Sanierung und Neugestaltung der Bahnhofstraße/Hirschstraße – geplantes Vorgehen.

GD 006/21 vom 02.02.2021 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Beschluss über die Ziele und den öffentlichen Dialog zur Neugestaltung der Bahnhofstraße, Deutschhausgasse, Glöcklerstraße, Hirschstraße.

GD 091/21 vom 23.03.2021 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen und Vergabe des Untersuchungsauftrags an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.

GD 348/21 vom 09.09.2021 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ Beschluss über die Beantragung von Fördermitteln für das geplante Sanierungsgebiet.

GD 079/22 vom 22.03.2022 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone – Bericht über den öffentlichen Dialog und Beschluss über die Auslobung des freiraumplanerischen Wettbewerbs.

Mit GD 131/24 soll am 18.06.2024 im Fachbereichsausschuss, Bau und Umwelt der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans für die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt West“ beschlossen werden.

3. Städtebauliche Missstände

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in der Sitzung am 23.03.2021 beschlossen, für den Erneuerungsbereich „Innenstadt West“ die vorbereitende Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen schaffen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 23.04.2021 durch die Stadt Ulm.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH durchgeführt. Der Bericht über deren Ergebnisse ist der Beschlussvorlage beigelegt (Anlage 4).

Als Ergebnis wird festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vorliegen. Dabei handelt es sich um sog. Funktions- und Substanzschwächen, die in Anlage 4, Kapitel 4 – Integriertes Sanierungskonzept – ausführlich beschrieben werden.

4. Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse

Zur Behebung der analysierten und bewerteten städtebaulichen Missstände ist es notwendig, mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Grundsätzlich dienen städtebauliche Maßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen die - im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen - ermittelten städtebaulichen Missstände beheben. Dies kann sinnvoll nur in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgen.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt West“ liegt im öffentlichen Interesse, insbesondere bezüglich des Anpassungsbedarfs des Gebiets zur Stärkung bzw. Neuausrichtung der zentralen Innenstadt zum urbanen Einkaufs-, Arbeits-, und Wohnstandort und des energetischen Modernisierungsbedarfs der Gebäudesubstanz eines typischen Wiederaufbaugebiets nach dem 2. Weltkrieg.

5. Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange

Nach Festlegung des Untersuchungsgebiets wurden die Betroffenen und die Träger öffentlicher Belange gehört und beteiligt.

Der öffentliche Dialog wurde bis Ende 2021 für die Fußgängerzone, eine der wesentlichen Maßnahmen im Gebiet und für die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet gemeinsam durchgeführt. Der Bericht wurde mit GD 079/22 am 22.03.2022 veröffentlicht.

Der Beteiligungsprozess wurde zum ersten Mal in Form eines Online-Dialoges durchgeführt, da im Jahr 2021 aufgrund der COVID-19 Pandemie Live Veranstaltungen kaum möglich waren.

Den Eigentümer*innen, Betroffenen und sonstigen Interessierten wurden folgende Formate angeboten:

- Auftaktveranstaltung am 08.06.2021 als Livestream auf www.ulm-macht-innenstadt.de. Hier wurden Informationen zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und zur Beteiligung zur „Neugestaltung der Fußgängerzone“ gegeben. Im Live-Chat konnten die Interessierten erste Fragen und Anregungen mit den Experten austauschen.
- Zum Projekt Fußgängerzone wurde dann in der Zeit vom 8. bis 30. Juni 2021 ein Online-Dialog durchgeführt. Zusätzlich fanden drei themenbezogene Fachgespräche statt. Zum Abschluss des ersten Beteiligungsprozesses für die Fußgängerzone fand am 21.07.2021 eine Online-Informationsveranstaltung statt in welcher die Ergebnisse des Online-Dialogs vorgestellt wurden.
- Für Themen rund um das Sanierungsgebiet wurde am 27. Juli 2021 zum Eigentümer*innen-Dialog eingeladen. Hier konnten sich die Eigentümer*innen mit den Experten der SAN und der Stadt Ulm zu vier verschiedenen Themenfeldern austauschen. Zudem konnten mit den Expert*innen Fragen zu den besonderen Themen der Sanierung besprochen werden.
- Im Zeitraum vom 22. September 2021 bis 1. November 2021 wurde für die Eigentümer*innen, Mieter- und Pächter*innen eine Fragebogenaktion durchgeführt. Die Fragebögen konnten online ausgefüllt werden. Auf Anfrage konnte auch ein schriftliches Exemplar bei der SAN angefordert oder abgeholt werden. Es wurden allgemeine und spezifische Fragen zum Grundstück und zum Gebäude gestellt. Zusätzlich wurde nach der Mitwirkungsbereitschaft und der Einschätzung zum Umfeld gefragt. Insgesamt haben nur ca. 25% der Eigentümer*innen einen Fragebogen ausgefüllt. Dies ist eine sehr niedrige Rücklaufquote. Anhand der abgegebenen Fragebögen kann jedoch von einer grundsätzlichen Mitwirkungs-bereitschaft der Eigentümer*innen ausgegangen werden (siehe Anlage 4, Kapitel 3).
- Am 19.09.2023 fand im Wengensaal die Abschlussveranstaltung zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen statt. Hier wurden Informationen zu den städtebaulichen Missständen, den geplanten Maßnahmen, zum städtebaulichen Rahmenplan und zu den rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet besprochen. Die Teilnehmenden konnten sich auch hier direkt mit den Expert*innen austauschen.
- Die Auftaktveranstaltung zum Sanierungsgebiet fand am 14.03.2024 im Erlebnisraum M25 statt. Die Veranstaltung wurde hybrid durchgeführt. Zusätzlich zu den Informationen aus der Abschlussveranstaltung wurde hier speziell zum Thema sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge informiert und ein Ausblick auf die geplante Zeitschiene der Sanierung gegeben.

Die Beteiligung der Eigentümer*innen und Betroffenen soll in der Durchführungsphase weiterhin regelmäßig zu speziellen Themen und Maßnahmen erfolgen.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden insgesamt zweimal beteiligt.

Die erste Beteiligung erfolgte bis zum 28.07.2023 auf Grundlage der Abgrenzung aus dem Beschluss GD 091/21 vom 23.03.2021 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen. 27 TÖBs gaben eine Stellungnahme ab.

Die zweite Beteiligung erfolgte im weiteren Verlauf der Vorbereitung der Sanierung, da auch der Bereich des „Kobelgraben“ mit in das Untersuchungsgebiet aufgenommen wurde. Bei dieser erneuten Beteiligung, die vom 10.10.2023 bis zum 13.11.2023 durchgeführt wurde, gaben 15 TÖBs eine Stellungnahme ab.

Ein Abwägungsprozess musste lediglich zu drei Stellungnahmen erfolgen; die anderen Stellungnahmen waren lediglich Hinweise seitens der TÖBs (siehe Kapitel 3 und Kapitel 4.10.4 in Anlage 4).

6. Sanierungsziele, Rahmenplan und geplante Maßnahmen

Aus der Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände wurden für das Gebiet insbesondere die folgenden übergeordneten und allgemeinen Sanierungsziele 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 unter Integration eines modernen innovativen Regenwassermanagements;
- 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. Kinderbetreuungs-einrichtungen 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;

Zur Umsetzung der Ziele der Quartierserneuerung wurde das Gebiet aufgrund seiner heterogenen Struktur in sechs Teilbereiche untergliedert. Für diese Teilbereiche wurden spezifische Ziele und Maßnahmen definiert. Die ausführliche Darstellung und Erläuterungen der geplanten Maßnahmen finden sich in Kapitel 4.5.3 im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 4).

Im Zusammenspiel mit den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen wurde von der Stadt Ulm - Abteilung Stadtplanung, Bau und Umwelt (SUB), ein städtebaulicher Rahmenplan zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ entwickelt. Die Erläuterungen und Zielsetzungen sind der Sitzungsvorlage GD 131/24 zu entnehmen.

Zur Sicherung der Sanierungsziele privater und öffentlicher Maßnahmen werden insbesondere folgende Anforderungen definiert:

- Zum Erhalt und zur Verbesserung von Stadtbild und Image sind bei großen Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen entweder ein konkurrierendes Planungsverfahren durchzuführen oder der Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm zu beteiligen (insbesondere bei Grundstücks-neuordnungen, Umbaumaßnahmen, Erweiterungen und Aufstockungen sowie bei wesentlichen Fassadenneugestaltungen oder Fassadenumgestaltungen);
- Bei umfangreichen Neubau- oder Umgestaltungsmaßnahmen sind entsprechend ihrer Bedeutung für die Stadtbevölkerung oder den direkten Anliegern zwingend Informations-veranstaltungen oder Beteiligungsformate vorzusehen;
- Dem städtebaulichen Rahmenplan kommt bei allen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Dieser ist grundsätzlich bei allen Neu- und Umplanungen zu berücksichtigen;
- Zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtbildes ist bei Veränderungen an den Fassaden grundsätzlich eine Abstimmung mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und/oder der zuständigen Stelle bei der Stadt Ulm (Stadtbildgestaltung) durchzuführen.

Sowohl die Sanierungsziele als auch der städtebauliche Rahmenplan und die beschriebenen Maßnahmen werden bei Bedarf dem Sanierungsprozess angepasst.

7. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Bei der Gebietsfestlegung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke miteinbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

Sollten zur Durchführung der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert, oder verändert werden, so werden diese Flächen in das Sanierungsgebiet entsprechend miteinbezogen. Die Straßen- und Platzflächen sind in der vollen Breite zu berücksichtigen. Ebenso werden alle Grundstücke mit einbezogen, die durch die jeweilige öffentliche Anlage erschlossen werden.

Die tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets hat sich im Zeitraum und im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen verändert. Sie weicht somit etwas von der Beschlussvorlage des Fachbereichsausschusses vom 23. März 2021 (Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen) ab.

Grund hierfür sind die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und grundsätzlichen Überlegungen während des VU-Prozesses. Daher wird die Abgrenzung an folgenden Stellen angepasst:

Die Grundstücke südlich des Schmetterlingsgässchens, Flurstücke 518; 520, 517, 532/1, 515/2, 528/1; 528/2; 528/3, 531, 532, 527/1, 527/4, 527/5 und 1856 werden zusätzlich in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Frei- und Grünflächen, welche für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Innenstadt notwendig sind, um den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Innenstadt langfristig gerecht zu werden.

Der Anregung der Bahn das Flurstück 527/1 aus der Abgrenzung herauszunehmen, wird nicht entsprochen. Das Flurstück 527/1 befindet sich im Eigentum der Bahn und ist derzeit als Bahnfläche planfestgestellt. Die Bahn wird aber an der weiteren Entwicklung der Flächen im Rahmen der Durchführung von Maßnahmen eng beteiligt.

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Innenstadt West" umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in Anlage 2 abgegrenzten Flächen. (vgl. Lageplan im Maßstab 1:1.3000 vom 31.01.2024).

8. Förderanreize

Um die Eigentümer*innen zu privaten Modernisierungen und Ordnungsmaßnahmen zu motivieren, wird es als sinnvoll erachtet, im Sanierungsgebiet Förderanreize zu schaffen (siehe Anlage 3 – Förderrichtlinie).

Die hierfür erstellte Förderrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ soll zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Gebäude (unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans) beitragen.

Die Förderungen werden in Form von städtischen Zuschüssen im Rahmen der jeweils aktuell gültigen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (StBauFR) und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gewährt. Bei diesen Förderanreizen handelt es sich um freiwillige Leistungen, auf welche kein Rechtsanspruch besteht.

Die Förderung beinhaltet insbesondere durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, in Verbindung mit energetischen Maßnahmen und Maßnahmen, die zum Klimaschutz beitragen sowie sogenannte Ordnungsmaßnahmen – Abbruchmaßnahmen und Zuschüsse für vertikale Grünanlagen/Fassadenbegrünungen.

Die Gewährung von städtischen Zuschüssen zu Maßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgt im jeweiligen Einzelfall und nur im Rahmen vorhandener Haushaltsmittel. Es besteht kein Rechtsanspruch.

Eine zusätzliche indirekte Förderung ist gegeben durch die erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz. (siehe Anlage 3)

9. Wahl des Sanierungsverfahrens, Rechtsgrundlage, Verfügungs- und Veränderungssperre, Durchführungsfrist

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen soll das Gebiet „Innenstadt West“ im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt werden.

Damit kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die §§ 144 und 145 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen zur Anwendung.

Es wurde festgestellt, dass es sich bei der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt West“ um eine klassische Sanierung der zentralen Innenstadt Ulms handelt, bei der auch städtebauliche Neuordnungen erforderlich sind. Um das Ziel zu erreichen, das Zentrum der Ulmer Innenstadt in einen zukunftsfähigen urbanen Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort umzustrukturieren, sind eine Vielzahl unterschiedlichster Maßnahmen notwendig, die auch ein sehr hohes Maß an finanziellen Mitteln erfordern.

Zudem ist die Kaufpreisprüfung für das Sanierungsgebiet ein unverzichtbares Kontrollinstrumentarium. Unkontrollierte Grundstücksveräußerungen könnten zu erheblichen Bodenwertsteigerungen führen und Entwicklungen befördern, die den Sanierungszielen widersprechen, eine zügige Durchführung erheblich erschweren oder unmöglich machen. In Teilbereichen des Gebiets ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen, für die auch ein Grunderwerb durch die Stadt Ulm in Frage kommen kann, was ohne das Instrument der Kaufpreisprüfung ein erhebliches finanzielles Risiko darstellen würde.

Ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemeinsam mit dem Gutachterausschuss der Stadt Ulm intensiv geprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse, der festgelegten Sanierungsziele und der geplanten Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist.

Die Dauer des Sanierungsgebiets soll nach § 142 BauGB eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten. Aus den Erfahrungen vergangener Sanierungsgebiete ist diese Frist mindestens notwendig, um die städtebaulichen Missstände zu beheben. Es wird empfohlen die Durchführungsfrist auf 15 Jahre festzulegen; die Frist kann verlängert werden.

Der Bewilligungszeitraum der gewährten Zuwendung im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) beträgt derzeit rund 9 Jahre. Bei der Städtebauförderung gibt es jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums zu beantragen, falls dies für die Durchführung erforderlich ist.

Die zügige Durchführung der Sanierung ist gewährleistet:

- Finanzmittel des Bundes, des Landes und der Stadt Ulm stehen zur Verfügung. Die „Innenstadt West“ wurde mit einem Förderrahmen in Höhe von 4,17 Mio. € in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen;
- Aufstockungsanträge sind nach Bedarf vorgesehen;
- Personelle Kapazitäten bei der SAN und innerhalb der Verwaltung stehen für die Planung, Organisation, Koordination und Durchführung zur Verfügung;
- Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen ist grundsätzlich gegeben.

Es sind alle Voraussetzungen erfüllt um den Bereich „Innenstadt West“ förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen.

Es wird empfohlen, die beiliegende Sanierungssatzung (Anlage 1) mit der vorgeschlagenen Abgrenzung (Anlage 2) nach § 142 BauGB zu beschließen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets kann verändert werden, wenn es die Durchführung der Sanierung erfordert.

10. Finanzierung

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepts und der Förderanreize nach den derzeitigen Erkenntnissen für den Zeitraum 2022 bis voraussichtlich 2036 (15 Jahre) eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. (Anlage 5)

Für den Zeitraum von 2022 bis 2036 wird von Gesamtkosten (förderfähige und nicht förderfähige Kosten) in Höhe von 23 Mio. € und Gesamteinnahmen aus Finanzhilfen aus der Städtebauförderung in Höhe von rund 11 Mio. € und aus Ausgleichsbeträgen in Höhe von 2 Mio. € ausgegangen. Die 2 Mio. €, die aus den Ausgleichsbeträgen refinanziert werden, erhöhen den Gesamtkostenrahmen nicht, sondern werden über Kassenverstärkungsmittel zwischenfinanziert. Somit beträgt der Gesamtkostenrahmen 21 Mio. €. Demnach würde bei der Stadt ein Finanzierungsanteil von rund 10 Mio. € verbleiben.

Bisher wurde vom Regierungspräsidium Tübingen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ bisher 2,5 Mio. € Finanzhilfe bewilligt, das entspricht einem Förderrahmen von 4,17 Mio. €. Die Stadt Ulm hat davon 40 % zu tragen. Über Aufstockungsanträge ist geplant weitere Finanzhilfen zu bekommen.

Unter der Voraussetzung der Zustimmung des Gemeinderats, werden die Mittel im Finanzhaushalt in den zukünftigen Haushaltsplanmeldungen entsprechend veranschlagt und priorisiert.

Im Haushaltsplan 2024 sowie der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Sanierungsgebiet Mittel in Höhe von insgesamt 20.000.000 € zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 1.000.000 €, zusätzlich müssen aus Vorjahren nicht abgeflossene Mittel in Höhe von 4,3 Mio. € neu in den Folgejahren veranschlagt werden. Für die zusätzlich benötigten Mittel besteht derzeit keine Finanzierung und bindet erheblich zusätzlich zum Baubereich städtische Investitionsmittel der Stadt. Dies müssten im Rahmen der Haushaltsplanung in Konkurrenz zu allen anderen Maßnahmen (Schulbau-u. Kita-, Brückenmaßnahmen etc.) der Stadt priorisiert und kompensiert werden. Durch die dramatisch gestiegenen Baupreise sowie die aufgrund Konkretisierung der Planungen immensen Steigerungen der Baukosten der vergangenen Jahre bei

nahezu allen städtischen Projekten sowie dem voraussichtlich nicht zurückfließenden Genussrechtskapital der SWU besteht hinsichtlich der Schuldengrenze und der Investitionszielkorridore der Stadt keinerlei Spielraum für zusätzliche Maßnahmen. Schon mit den bestehenden Projekten wird es für die Stadt zu einer beträchtlichen Neuverschuldung mit der Folge eines erheblichen Anstiegs des städtischen Schuldenstandes und der hieraus resultierenden Zins- und Tilgungslasten führen.

Die Finanzierung und Zeitplanung des Sanierungsgebiets steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung des jeweiligen Haushaltsplans durch den Gemeinderat.