



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	19.11.2024		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 419/24

Betreff: Sanierungsgebiet "Dichterviertel" - Maßnahme Straßen- und Freianlagenplanung im Bereich Dichterviertel Nord
- Projekt- und Baubeschluss für den Bauabschnitt BA 2.1 sowie für den Neubau der Brücke am Platz über die Kleine Blau -

Anlagen:	Kostenberechnung Bauabschnitt BA 2.1	(Anlage 1)
	Kostenberechnung Brücke über die "Kleine Blau"	(Anlage 2)
	Entwurfsplanung "Quartier Dichterviertel Nord"	(Anlage 3)
	Übersichtsplan Bauabschnitte der Gesamtmaßnahme	(Anlage 4)
	Lageplan Bauabschnitt BA 2.1	(Anlage 5)
	Straßenquerschnitte BA 2.1 Höhe Stadtplatz	(Anlage 6)
	Detailplan Bordeinfassung Bereich Scholle, BA 2.1	(Anlage 7)
	Pflanzplan BA 2.1	(Anlage 8)
	Geh- und Radwegbrücke + Treppenanlage	(Anlage 9)
	Zusätzliche Details + Schnitte (Brücke/Treppenanlage)	(Anlage 10)

Antrag:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung für die Straßen- und Freianlagen des BA 2.1 im Bereich "Quartier Dichterviertel Nord" mit Gesamtkosten in Höhe von 600.000 € wird genehmigt.
2. Die Vorentwurfsplanung für den Neubau der Brücke mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 795.000 € wird genehmigt.
3. Der Ausführung der Maßnahme "Straßen- und Freianlagen, BA 2.1" wird entsprechend der Planungen vom November 2024 zugestimmt. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.
4. Der Ausführung der Maßnahme "Neubau der Brücke am Platz über die Kleine Blau" wird entsprechend der Vorentwurfsplanung mit Stand vom Juni 2024 zugestimmt. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Stadt Ulm Abteilung VGV/VI.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, BM3/C 3, OB, RPA, SUB, VGV, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

5. Die Finanzierung der Kosten erfolgt im Finanzhaushalt ab 2025 über das Projekt 7.51100006 "Sanierungsgebiet Dichterviertel". Hier stehen für 2025 insgesamt 2.200.000 € zur Verfügung. Die Mittel stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung sowie Genehmigung der jeweiligen Haushalts- und Finanzplanung.
6. Die jährlichen Folgekosten für die Maßnahme "Straßen- und Freianlagen, BA 2.1" 17.083 € und die statistischen Lebenszykluskosten von 806.218€ werden zur Kenntnis genommen.
7. Die jährlichen Folgekosten für die Maßnahme "Neubau der Brücke am Platz über die Kleine Blau" 11.335 € und die statistischen Lebenszykluskosten von 846.858 € werden zur Kenntnis genommen.

Herr Feil

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja/nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja/nein

MITTELBEDARF			
Dichterviertel Nord - Aufwertung öffentlicher Raum BA 2.1 und Brücke Kleine Blau			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5110-740		PRC:	
Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100006			
Einzahlungen	614.550 €	Ordentliche Erträge	-9.703 €
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	.
Auszahlungen	1.395.000 €	Ordentlicher Aufwand	31.097 €
Aktivierte Eigenleistungen (AEL)		<i>davon Abschreibungen</i>	24.122 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	7.024 €
Saldo	780.450 €	Nettoressourcenbedarf	28.418 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2025</u>		2025 ff.	
Auszahlungen (Bedarf):	1.395.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5410-740	6.975 €
bisher verausgabt	€		
Verfügbar*)	2.200.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0
Deckung Mehrbedarf über	€		
<u>2. Finanzplanung 2026 ff</u>		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmittel	
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.549.200 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus **)	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

*) Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Mit Einbringung des Entwurfs des Haushaltsplans 2025 wurden für das Projekt 7.51100006 "Sanierungsgebiet Dichterviertel" insg. Mittel in Höhe von 3.000.000 € angemeldet. Mit Änderungsliste soll der Ansatz für das Jahr 2025 von 3.000.000 € auf 2.200.000 € reduziert werden, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

**) Im Rahmen der Haushaltsplanung 2025 angemeldeter Ansatz. Dieser wird für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet benötigt.

1. **Beschlüsse**

- GD-Nr. 381/11: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Dichterviertel" (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 08.11.2011; Beschluss im Gemeinderat am 16.11.2011).
- GD-Nr. 155/20 Beschluss über die Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2020 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.05.2020).
- GD-Nr. 214/21 Projekt- und Baubeschluss für den 1. BA der "Straßen- und Freianlagen im Bereich Dichterviertel Nord" sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2021/2022 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.07.2021).
- GD-Nr. 112/23 Beschluss über die Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2023 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.05.2023).
- GD-Nr. 225/23 Projekt- und Baubeschluss für den 2. BA der "Straßen- und Freianlagen im Bereich Dichterviertel Nord" sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2023/2024 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.07.2023).
- GD-Nr. 357/23 Beschluss über die Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2024 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.05.2023).
- GD-Nr. 377/24 Beschluss über die Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2025 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.11.2024).

2. **Ausgangssituation und Bestand**

Das Dichterviertel ist seit 2011 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt, und wird im Landessanierungsprogramm (LSP) sowie im Programm Stadtumbau West (SUW) gefördert. Aktuell wird das Sanierungsgebiet wieder im Landessanierungsprogramm (LSP) gefördert und endet am 30. April 2025. Ein Antrag auf Verlängerung des Sanierungsgebietes um ein Jahr (bis 30.04.2026) wurde am 31.10.2024 beim Regierungspräsidium gestellt.

Ein wesentliches Ziel, welches aus dem Entwurfsplan (Anlage 3) abgeleitet ist, ist die Aufwertung der öffentlichen (Frei-)Räume. Nach der erfolgreichen Bewerbung Ulms um die Landesgartenschau 2030 rückt das Gebiet künftig noch stärker in den Fokus der Stadtplanung, denn das dortige Potenzial ist auch im Hinblick auf innovative Ansätze erheblich.

Der Trend, ins Dichterviertel zu ziehen, hält trotz steigender Mietpreise ungebrochen an, zumal das Quartier unmittelbar am Ulmer Hauptbahnhof liegt, der aufgrund von Stuttgart 21 künftig nur noch rund 25 Minuten von der Landeshauptstadt entfernt sein wird.

Die SAN hat im Sanierungsgebiet den öffentlichen Raum bereits an mehreren Stellen umgebaut und neugestaltet. Vor allem das 6,3 Hektar große Areal nördlich der Bleichstraße, welches in der Vergangenheit vorrangig gewerblich genutzt und dann aber brachgefallen war, wird auf Basis von Rahmenplan und Gestaltungshandbuch seit mehreren Jahren schon städtebaulich weitestgehend neu konzipiert.

Unter dem Arbeitstitel "Quartier Dichterviertel Nord" entstehen dort rund 800 neue Wohnungen für etwa 1.600 Neubürgerinnen und Neubürger. Hiervon wurden bis 2024 bereits 493 Wohnungen fertiggestellt. Weitere 169 Wohnungen befinden sich aktuell im Bau.

Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept mit integriertem Rahmenplan wurde im Juli 2014 beschlossen. Es beruht auf dem 2012 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb, den das Büro bbzl (böhm benfer zahiri landschaften, städtebau, Berlin) für sich entscheiden konnte.

Geplant ist eine lebendige Mischung aus Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs- oder Büroflächen, geprägt durch eine vielfältige und hochwertige Architektur sowie durch eine spannungsreiche und abwechslungsreiche Abfolge an öffentlichen Räumen.

Kernziele der Sanierung sind dabei eine verdichtete Bauweise und ein kleinteiliges "Bauen auf der Parzelle". Dies bedeutet, dass innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen, die mit unterschiedlichster Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt im neuen Quartier beitragen.

Ein zentraler Stadtplatz mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität wird künftig die bisher fehlende, identitätsstiftenden Gebietsmitte sein.

Weitere markante Details des Rahmenplans sind die südlich an den Stadtplatz anschließenden Uferterrassen an der Kleinen Blau. Der aktuell faktisch nicht mehr existente, kanalartige Wasserlauf wird nach seinem Umbau ein wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Raums sein; eine neue Fußgängerbrücke sorgt dort dann für die erforderliche Querungsmöglichkeit.

3. Realisierung

3.1. Entwurf

Der Entwurf der Straßen- und Freianlagenplanung ist im Hinblick auf die tatsächliche Realisierbarkeit (es bestehen große Abhängigkeiten von den angrenzenden Hochbaumaßnahmen) in mehrere Bauabschnitte gegliedert. Die Gesamtentwurfsplanung (LPH 1-3) für die Straßen- und Freianlagenplanung für das "Quartier Dichterviertel Nord" liegt bereits vor. 2022 wurde mit der baulichen Umsetzung des BA 1 begonnen. Der Bauabschnitt wurde - abgesehen von wenigen Restarbeiten - bereits im Frühjahr 2023 umgesetzt. Der BA 2 wurde im Frühjahr 2024 begonnen und wird im Spätherbst 2024 abgeschlossen sein.

3.2. Bauabschnitt 2.1

Der BA 2.1 der Straßen- und Freianlagen soll noch im laufenden Sanierungsgebiet realisiert und bis Herbst 2025 fertiggestellt werden.

Geplant ist die Aufwertung des südöstlichen Teils des verkehrsberuhigten Bereichs am Stadtplatz. Dabei wird die noch fehlende Scholle am Stadtplatz ergänzt und die Pflasterung bis zum Übergang der südlichen Kleiststraße bzw. angrenzend zum BA 3 (Umsetzung durch Vorhabenträger) hergestellt.

Im Zuge der Umsetzung des BA 2.1 werden zwei Bäume neu gepflanzt.

FAZIT: Der Ausbaustandard und die Kosten liegen bei den Verkehrs- und Freianlagen im Quartier „Dichterviertel Nord“ deutlich über dem sonst in Ulm üblichen Standard. Grund hierfür sind Höhe und Dichte der Neubauten, welche es durch einen qualitätvollen, multifunktionalen öffentlichen Raum entsprechend auszugleichen gilt.

3.3. Brücke über die „Kleine Blau“

Im Zuge der Neugestaltung des Dichterviertels wurde auch der Neubau der Brücke über die Kleine Blau am Platz geplant. Somit wird künftig eine Quermöglichkeit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen geschaffen.

Stand der Planung und Bauausführung

Die Gestaltung der neuen Brücke ergibt sich aus der für die Blaubrücken einheitlich festgelegten Bauweise. Das Tragwerk besteht aus längsgelegten Stahlträgern im Verband, die mit einem Holzbohlenbelag versehen werden. Leitungen werden in der Mitte des Bauwerks geführt. Das Ingenieurbüro Müller/Ulm wurde mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen beauftragt. Die Bauweise und die Gestaltung können auch den beiliegenden Plänen entnommen werden.

Als Gründung sollen Titan-Felsanker als Mikropfähle mit hochgesetzten Widerlagern umgesetzt werden.

Für die Maßnahme erfolgt eine getrennte Ausschreibung durch VGWVI für die Brücke über die Kleine Blau und durch SAN für den Bauabschnitt 2.1 der Straßen- und Freianlagen.

Der Bau erfolgt im Zeitraum Juni bis November 2025.



modellhafte Darstellung des Brückenneubaus

Kosten und Finanzierung

Die Förderung und Finanzierung erfolgen über die SAN, da die Brücke eine Maßnahme im Sanierungsgebiet "Dichterviertel" ist. Das Ingenieurbauwerk ist zu 100 % förderfähig. Die Kosten belaufen sich auf 795.000 €.

4. Schnittstellen

Es bestehen Schnittstellen zu Maßnahmen aller Leitungsträger und erstmalig auch zum Förderprogramm Ulm4CleverCity.

5. Zeitlicher Ablauf

Die Ausführungsplanung ist im Herbst 2024 vorgesehen. Im Anschluss ist mittels einer öffentlichen Ausschreibung die Vergabe der Bauleistungen bis April 2025 geplant. Die bauliche Umsetzung erfolgt im Frühjahr 2025.

	Stadtplatz Nord mit Wegen	Kleiststraße/Bachmannstraße	Bereich U4 mit Uferpromenade	Stadtplatz Süd mit Kleiststraße	Brücke über „Kleine Blau“
	BA 1	BA 2.0	BA 3	BA 2.1	Brücke
Geplante Bauzeiten	2022	2024	2024	2025	2025

6. Verkehrsführung

Das vorhandene Straßennetz im Bereich "Quartier Dichterviertel Nord" wurde um die neue Bachmannstraße (Arbeitstitel bisher: Achse Innenstadt) erweitert. Bis die Bachmannstraße aber final zur Schillerstraße hin fertiggestellt werden kann, besteht sie als Sackgasse. Die Verkehrsführung während der Baumaßnahme wird in Abstimmung mit den Anliegern und der Verkehrsbehörde abgestimmt.

7. Kosten

In der Kostenberechnung vom 13.11.2024 (Anlage 1) werden für die Maßnahme "Aufwertung öffentlicher Raum, BA 2.1" Baukosten in Höhe von 600.000 (brutto) ermittelt. Bei einer Gesamtfläche von 917 m² entspricht dies einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 650 €/m². Hiervon sind 250 €/qm förderfähig. Für die Brücke wurden Kosten in Höhe von 795.000 € ermittelt (ohne aktivierte Eigenleistung). Die Kosten der Brücke sind zu 100 % förderfähig.

Kostenzusammenstellung	BA 2.1	Brücke	Gesamt
Fläche	917 qm		
Herstellungskosten	600.000 €	795.000 €	1.395.000 €
davon Städtebaufördermittel	137.550 €	477.000 €	614.550 €
Finanzierungsanteil der Stadt Ulm	462.450 €	318.000 €	780.450 €

Eine Konkretisierung der Kosten erfolgt im Zuge der weiteren Ausführungsplanung und der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen.

Das Projekt ist Teil der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet "Dichterviertel".

8. Finanzierung

Die Maßnahme wird mit Städtebaufördermitteln aus dem "Landessanierungsprogramm (LSP)" gefördert. Für die Straßen- und Freianlagen sind 250 €/qm umgebauter Fläche zuwendungsfähig (aktuelle Gesamtfläche: ca. 917 qm). Da es sich um ein Ingenieurbauwerk handelt, ist die Brücke zu 100 % förderfähig. Insgesamt ergeben sich förderfähige Kosten in Höhe von 1.024.250 €, was wiederum einer Finanzhilfe seitens des Landes in Höhe von 614.550 € entspricht.

Bei Gesamtbaukosten in Höhe von 1.395.000 € verbleiben nach Abzug der Finanzhilfe in Höhe von 614.550 € ein Finanzierungsanteil in Höhe von 780.450 € bei der Stadt Ulm. Die Finanzierung der Kosten erfolgt im Finanzhaushalt ab 2025 über das Projekt 7.51100006 "Sanierungsgebiet Dichterviertel". Hier stehen für 2025 insgesamt 2.200.000 € zur Verfügung. Die Mittel stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung sowie Genehmigung der jeweiligen Haushalts- und Finanzplanung.

9. Folgekosten

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierenden Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Brücke: 80 Jahre; Nutzungsdauer Straßen, Wege, Plätze: 50 Jahre; Nutzungsdauer Grünfläche: 40 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20 Jahre; Nutzungsdauer der Betonsitzelemente: 35 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 1,8 %), die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

	Jahre	jährlich Stadtanteil			Lebenszyklus		
		Gesamt	davon öffentl. Fläche	davon Brücke	Gesamt	davon öffentl. Fläche	davon Brücke
Unterhalt (80 Jahre)	80	3.800 €	0 €	3.800 €	304.000 €	0 €	304.000 €
Unterhalt (50 Jahre)	50	2.616 €	2.616 €	0 €	130.780 €	130.780 €	0 €
Unterhalt (40 Jahre)	40	202 €	202 €	0 €	8.090 €	8.090 €	0 €
Unterhalt (20 Jahre)	20	258 €	83 €	175 €	5.166 €	1.666 €	3.500 €
Unterhalt (35 Jahre)	35	99 €	99 €	0 €	3.460 €	3.460 €	0 €
Abschreibung (80 Jahre)	80	9.500 €	0 €	9.500 €	760.000 €	0 €	760.000 €
Abschreibung (50 Jahre)	50	10.462 €	10.462 €	0 €	523.119 €	523.119 €	0 €
Abschreibung (40 Jahre)	40	1.011 €	1.011 €	0 €	40.451 €	40.451 €	0 €
Abschreibung (20 Jahre)	20	2.583 €	833 €	1.750 €	51.660 €	16.660 €	35.000 €
Abschreibung (35 Jahre)	35	565 €	565 €	0 €	19.770 €	19.770 €	0 €
Verzinsung (80 Jahre)	80	6.840 €	0 €	6.840 €	547.200 €	0 €	547.200 €
Verzinsung (50 Jahre)	50	4.708 €	4.708 €	0 €	235.404 €	235.404 €	0 €
Verzinsung (40 Jahre)	40	364 €	364 €	0 €	14.562 €	14.562 €	0 €
Verzinsung (20 Jahre)	20	465 €	150 €	315 €	9.299 €	2.999 €	6.300 €
Verzinsung (35 Jahre)	35	178 €	178 €	0 €	6.228 €	6.228 €	0 €
Auflösung von Zuschüssen (80 Jahre)	80	-5.700 €	0 €	-5.700 €	-456.000 €	0 €	-456.000 €
Auflösung von Zuschüssen (50 Jahre)	50	-2.398 €	2.398 €	0 €	-119.925 €	119.925 €	0 €
Auflösung von Zuschüssen (40 Jahre)	40	-232 €	-232 €	0 €	-9.273 €	-9.273 €	0 €
Auflösung von Zuschüssen (20 Jahre)	20	-1.243 €	-191 €	-1.052 €	-24.855 €	-3.819 €	-21.036 €
Auflösung von Zuschüssen (35 Jahre)	35	-129 €	-129 €	0 €	-4.532 €	-4.532 €	0 €
Auflösung Verzinsung (80 Jahre)	80	-4.104 €	0 €	-4.104 €	-328.320 €	0 €	-328.320 €
Auflösung Verzinsung (50 Jahre)	50	-1.079 €	-1.079 €	0 €	-53.966 €	-53.966 €	0 €
Auflösung Verzinsung (40 Jahre)	40	-83 €	-83 €	0 €	-3.338 €	-3.338 €	0 €
Auflösung Verzinsung (20 Jahre)	20	-224 €	-34 €	-189 €	-4.474 €	-687 €	-3.786 €
Auflösung Verzinsung (35 Jahre)	35	-41 €	-41 €	0 €	-1.428 €	-1.428 €	0 €
Summe:		28.418 €	17.083 €	11.335 €	1.653.076 €	806.218 €	846.858 €

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der städtischen Investition von 780.450 € (Gesamtinvestition: 1.395.000 €) weitere 28.418 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.

