



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	16.11.2010		
Geschäftszeichen	SUB I-Schw		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.12.2010	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.12.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 476/10

**Betreff:** Sanierungsgebiet Oberer Kuhberg  
- Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung sowie Zustimmung zum Investitionszuschuss an die Stiftung HfG zur Sanierung von Gebäuden der ehemaligen Hochschule für Gestaltung

**Anlagen:** 1 Masterplan Oberer Kuhberg (Anlage 1)  
1 Satzungsentwurf (Anlage 2)  
1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Anlage 3)

**Antrag:**

1. Der Bericht zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme Oberer Kuhberg wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Oberer Kuhberg" wird nach dem in Anlage 2 beiliegenden Satzungsentwurf beschlossen. Maßgebend ist der Plan der Sanierungstreuhand Ulm GmbH vom 09.11.2010 (M 1:3000).
3. Zur Sanierung der Gebäude der ehemaligen Hochschule für Gestaltung (HfG) wird der Stiftung HfG Ulm ein Baukostenzuschuss in Höhe von maximal 2 Mio. € bewilligt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt entsprechend dem vom Land bewilligten Förderrahmen für das Sanierungsgebiet Oberer Kuhberg. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu mit der Stiftung die entsprechende Modernisierungsvereinbarung abzuschließen.
4. Finanzierung: Vorhaben 2.6150-0142 (neu: 7.51100005):  
Gesamt: 2.500.000 €      2010: 500.000 €      2011: 333.000 €      2012 ff: 1.667.000 €

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, OB, ZS/F _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<b>ja</b>	
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>		<b>nein</b>	
<b>Finanzbedarf*</b>			
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>		<b>Verwaltungshaushalt [einmalig / laufend]</b>	
Ausgaben	2.500.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	€
Einnahmen	1.500.000 €	Einnahmen	€
Zuschussbedarf	<b>1.000.000 €</b>	Zuschussbedarf	<b>€</b>
<b>Mittelbereitstellung *2010</b>			
HH-Stelle: 2.6150.9850.000-0142		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	
<u>Vermögenshaushalt</u>		_____ €	
Bedarf:	500.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	_____ €
Verfügbar:	500.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	_____ €
Mehr-/Minderbedarf:	<b>0 €</b>		
Deckung bei HH-Stelle:		_____ €	
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	2.000.000 €		
Veranschlagt:	2.000.000 €		
Mehr-/Minderbedarf:	<b>0 €</b>		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

1. Sachstand, Beratungen Gemeinderat
  - a) Gemeinderat am 19.12.2007 - Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Schulzentrum Kuhberg und der ehemaligen Hochschule für Gestaltung - HfG (s. GD-Nr. 550/07).
  - b) Gemeinderat am 09./10.10. 2009 - Klausurtagung mit Bericht und Beratung über den Masterplan Oberer Kuhberg.
  - c) Fachbereichsausschuss Kultur am 27.11.2009 - Zustimmung zum Umzug des HfG-Archivs in die Räume der ehemaligen HfG (s. Gd-Nr. 495/09).
2. Anlass und Ziel
  - 2.1. Städtebauliche Gesamtkonzeption und Erneuerungsziele

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Bereiche Hochschule für Gestaltung (HfG) und Schulzentrum Kuhberg. Beide Bereiche wurden in der Zwischenzeit vertiefend untersucht, so dass sowohl ein Sanierungskonzept für die HfG vorliegt, als auch ein Gesamtkonzept mit den Handlungsfeldern:

- Bildung und Sport,
- Stadtentwicklung, Wohnen und Freizeit wie
- Verkehrsplanung, Straßenbahn und Parkplätze.

Der städtebauliche Missstand im Sinne eines funktionellen Mangels besteht derzeit in der relativ isolierten Lage beider Bereiche am nordwestlichen Stadtrand, der mangelnden Anbindung an die Stadt, der unzureichenden inneren Erschließung und Freiraumqualität sowie Einbindung in die Landschaft. Das HfG-Gebäude weist aus energetischer Sicht einen hohen substanziellen Mangel auf.

Mit dem Masterplan Oberer Kuhberg werden deshalb in einem integrierten Konzept städtebauli-

che, verkehrliche, sozialräumliche, kulturelle, bildungspolitische und ökonomische Ziele und Maßnahmen verfolgt. Mittel- bis langfristig ist die Arrondierung mit Wohngebieten vorgesehen und die Verlängerung der Straßenbahntrasse.

## 2.2. Sanierung und Umnutzung der HfG (neu: Zentrum für Gestaltung)

Die HfG Ulm war als Nachfolgeeinrichtung des legendären Bauhauses Weimar/Dessau in der Nachkriegszeit 1955 gegründet worden. 1968 musste die von der Geschwister-Scholl-Stiftung getragene Schule den Lehrbetrieb einstellen. In den fast zwei Jahrzehnten ihres Wirkens gewann die HfG Ulm hohes internationales Ansehen. Sie verschaffte der Stadt Ulm und dem Land Baden-Württemberg ein weltweit beachtetes Profil in der Entwicklung von Design.

Seit 1979 ist die HfG nach § 12 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingestuft.

Die Eigentümerin ist jetzt die private Stiftung Hochschule für Gestaltung Ulm, in deren Stiftungsrat auch die Stadt und das Land vertreten sind. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, das Erbe der HfG zu bewahren, das Gebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Zukunft der HfG steht auf drei Säulen:

- a) Mit dem Umzug des HfG-Archivs der Stadt Ulm entsteht im Zentrum für Gestaltung HfG Ulm ein einzigartiges **Dokumentationszentrum** für die Designgeschichte des 20. Jahrhunderts.
- b) Zudem werden im geplanten **Innovationszentrum** für angewandtes Design Gestalter verschiedener Fachbereiche arbeiten und in einen offenen Dialog der Formen und Ideen treten.
- c) Als dritte Säule des Konzepts wird das Internationale Forum für Gestaltung, eine Tochter der Stiftung HfG Ulm, ein **Tagungszentrum** für Wissenstransfer, Design und Gestaltung betreiben, das sich in Symposien und Ausstellungen mit Gegenwart und Zukunft gestalterischen Schaffens befasst. Dieses Innovationszentrum ist als einzigartiges **Exzellenz-Cluster der Gestaltung** geplant, das wie ehemals komplementäre Kreativität fördern soll.

### Folgende Maßnahmen sind geplant:

as Kulturdenkmal HfG muss umfassend baulich und energetisch saniert werden. Nutzungsbedingt sind drei Sanierungsabschnitte geplant, die sich von 2010 bis 2013 erstrecken werden. Die Dringlichkeit liegt darin, dass Teile des Gebäudes (Auszug der Universität) bereits seit April 2010 leer stehen und die gesamte Wirtschaftlichkeitsberechnung der Stiftung auf eine rasche Sanierung und Neuvermietung ausgerichtet ist.

Die Sanierung des Hauptgebäudes mit Hausmeisterwohnung umfasst vor allem die gesamte Haustechnik, aber auch die Bauteile Fenster, Sonnenschutz, Heizkörper, Dachdämmung, Oberflächen, Beleuchtung und Außenanlagen. Dabei ist den hohen Anforderungen des Denkmalschutzes besonders Rechnung zu tragen.

Dies führt zu erheblichem Mehraufwand, der durch die private Stiftung nicht getragen werden kann. Laut Kostenberechnung der Stiftung HfG wurden für die Sanierungsmaßnahmen Kosten in Höhe von rund 7 Mio. € ermittelt. Von der Stiftung können davon 5 Mio. € über Eigenmittel und Darlehen finanziert werden. Ergänzend hat die Stiftung - nach Absprache mit den zuständigen Stellen des Landes - bei der Stadt die Mitfinanzierung aus Städtebaufördermitteln des Landes und der entsprechenden städtischen Komplementärmitteln in Höhe von 2 Mio. € beantragt.

### 2.3. Neugestaltung der Freiflächen im Schulzentrum (Campus)

Der gesamte Schulcampus, der in den 60er-Jahren seinen Ursprung hat, umfasst neben zwei gewerblichen Schulen, eine Förderschule, eine Realschule und ein Gymnasium sowie Bildungseinrichtungen der Handwerkskammer Ulm und wird von ca. 10.000 Schülerinnen und Schülern wie Lehrkräften genutzt.

Der Sanierungsbedarf der Gebäude, die städtebaulichen Missstände und der zusätzliche Raumbedarf u.a. für Ganztagesbetreuung führten zu der Entscheidung einen Realisierungswettbewerb auszuloben, der einerseits den heutigen Anforderungen an den „Lebensraum“ Schule gerecht wird und andererseits eine Verknüpfung mit dem umgebenden Sozialraum herstellt. Über das Wettbewerbsergebnis wird dem Gemeinderat im kommenden Jahr berichtet.

#### Folgende Maßnahmen sind geplant:

Neben dem Neubau einer zentralen Mensa als künftiges Herzstück des Zentrums ist die deutliche Aufwertung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen (Schulhöfen), die Verbesserung der Orientierung und Blickbeziehungen und der Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen wie die Lösung des hohen Parkdrucks für PKW und Fahrräder geplant. Mensa und Freianlagen im Schulzentrum werden künftig auch als "öffentlicher Raum" den Bewohnerinnen und Bewohner des "Sozialraum West" dienen. Diese öffentliche Zweckbestimmung wird auch bei der Planung und Ausführung der Freianlagen berücksichtigt. Hierfür entstehen über die reine Schulnutzung hinausgehende Kosten.

Da im Schulzentrum zunächst die Erweiterung und Sanierung der Gebäude im Vordergrund steht, kann mit der Aufwertung der Freiflächen voraussichtlich erst nach 2013 begonnen werden.

### 3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach dem og. Beschluss über Vorbereitende Untersuchungen wurden mit dem Masterplan Oberer Kuhberg und dem Sanierungskonzept für die HfG hinreichende Beurteilungsgrundlagen für das Vorliegen städtebaulicher Missstände gewonnen, so dass von weitergehenden Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden konnte (§ 141 Abs. 2 BauGB). Die Behebung der Missstände erfordert die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. An der Durchführung der Sanierungsmaßnahme besteht ein öffentliches Interesse.

Die Maßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf Grundstücke der Stiftung, städtische Gemeinbedarfsflächen und Erschließungsflächen (siehe Anlage – Abgrenzung des Sanierungsgebietes). Damit ist sowohl die Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger als auch die zügige Durchführung gewährleistet. Einzelne öffentliche Aufgabenträger werden bei Bedarf eingebunden. Lediglich die Wetterstation östlich des Kurt-Schumacher-Rings ist im Eigentum des Süddeutschen Rundfunks; sie ist von der Sanierungsmaßnahme aber nicht tangiert.

Das Sanierungsgebiet Oberer Kuhberg kann wegen der o.g. Grundstücksverhältnisse im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB als Sicherungs- und Steuerungsinstrument zur Erreichung der Sanierungsziele ist ebenso nicht erforderlich.

Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gegeben und die Satzung (siehe Anlage 2) kann erlassen werden.

### 4. Kosten und Finanzierung

#### 4.1. Kosten

Für die beschriebenen Maßnahmen entstehen im Rahmen der Sanierung folgende Kosten:

a)	Investitions <u>zuschuss</u> an die Stiftung HfG	2.000.000 €
b)	Neugestaltung Campus im Schulzentrum Kuhberg ( <u>förderfähiger Anteil</u> )	400.000 €
c)	Betreuungshonorar für Sanierungstreuhand	100.000 €
	<b>Summe</b>	<b>2.500.000 €</b>

Die HfG-Sanierung stellt in den Jahren 2010 bis 2013 den Schwerpunkt dar. Die Maßnahmen im Freiraum auf dem Schulcampus werden voraussichtlich erst nach 2013 relevant, wenn dort die Hochbaumaßnahmen abgeschlossen sind. Sie werden mit den nun vorliegenden Ergebnissen des Wettbewerbs konkretisiert.

#### 4.2. Finanzierung

Nach Verhandlungen mit dem Land zur Förderung der Sanierungsmaßnahme mit Landesmitteln wurde vom Wirtschaftsministerium der Stadt empfohlen, **Finanzhilfen aus dem Landessanierungsprogramm** zu beantragen. Beim Regierungspräsidium wurde dementsprechend die Finanzhilfe in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. € (= 60 % von 2,5 Mio. €) beantragt. Mit Bewilligungsbescheid vom 15.10.2010 wurde für den Förderzeitraum von 2010 bis 2018 nur eine Finanzhilfe in Höhe von 0,5 Mio. € bewilligt. Dies entspricht einem Förderrahmen von 0,833 Mio. € - statt dem beantragten Finanzrahmen von 2,5 Mio. €.

Die Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen in dem in Ziffer 3.1 dargestellten finanziellen Umfang setzt die Bewilligung weiterer Finanzhilfen des Landes voraus. Die Verwaltung wird deshalb beim Land die **Aufstockung** der bisher bewilligten Finanzhilfen beantragen.

Auf der Grundlage der og. Bewilligungen ergibt sich folgender Finanzierungsplan:

	Gesamt	2010	2011	2012 ff
Auszahlungen (s. Ziffer 4.1)	2.500.000 €	500.000 €	333.000 €	1.667.000 €
Einzahlungen (Finanzhilfe)	1.500.000 €	300.000 €	200.000 €	1.000.000 €
<b>Finanzierungsbedarf Stadt</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>133.000 €</b>	<b>667.000 €</b>
Finanzplanung (Entwurf veranschlagt) bei (Vorh-Nr. 2.6150-0142 bzw. neu: 7.51100005)	1.000.000 €	200.000 €	216.000 €	584.000 €

#### 5. Durchführung der Sanierung

- 5.1. Der vorgesehene **Investitionszuschuss an die Stiftung HfG Ulm** wird von der Stadt Ulm bewilligt. Hierzu wird mit dem Zuschussempfänger eine entsprechende **Modernisierungsvereinbarung** abgeschlossen. Der Zuschussbetrag wird derzeit auf **maximal 2 Mio. €** festgeschrieben. Die Auszahlung erfolgt entsprechend dem nachgewiesenen Baufortschritt der Sanierungsmaßnahmen und nur im Rahmen der vom Land bewilligten Finanzhilfen an die Stadt und innerhalb des og. Finanzierungsplanes. Bis zur Bewilligung weiterer Landesfinanzhilfen über den bisher bewilligten Rahmen hinaus trägt die Stiftung das Finanzierungsrisiko.
- 5.2. Mit der Betreuung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Sanierungstreuhand Ulm GmbH beauftragt. Der Leistungsumfang wird auf der Grundlage des allgemeinen Sanierungsvertrages in einem Durchführungsvertrag vereinbart.