



Sachbearbeitung	Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt/BM 3		
Datum	14.03.2011		
Geschäftszeichen	C3-Na		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.04.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 11.05.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 119/11

---

**Betreff:** Sanierungsmaßnahmen Weststadt II und Dichterviertel  
- Genehmigung der Maßnahmenplanung und der Kosten- und Finanzierungsübersicht  
- Auftrag zur Projektplanung für die Gestaltung der Stadtteil-Mitte im Sanierungsgebiet "Weststadt II"

**Anlagen:** Anlage 1a) - Erläuterung Weststadt II  
Anlage 1b) - KuF Weststadt II  
Anlage 2a) - Erläuterung Dichterviertel  
Anlage 2b) - KuF Dichterviertel  
Anlagen 3 - 6 Planunterlagen

**Antrag:**

1. Die Maßnahmenplanung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersichten für die Sanierungsgebiete "Weststadt II" und "Dichterviertel" entsprechend den Ziffern 2 und 3 der Sachdarstellung werden genehmigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Sanierungsträger für das Projekt "Stadtteil-Mitte" im Sanierungsgebiet "Weststadt II" die Projektplanung (Leistungsphasen 2 und 3 der HOAI) zu erstellen.

Nann

---

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

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: 5110-740</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen	10.800T€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	-18.000 T€	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	-7.200 T€	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2011</u>		2011	
Auszahlungen (Bedarf):	-2.000 T€	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	-2.450 T€		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	+450 T€	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2012 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	15.550 T€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	15.550 T€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

**1. Ausgangslage**

Beim Land wurde die Förderung von 2 neuen Sanierungsmaßnahmen aus dem Städtebauförderprogramm 2011 beantragt. Das Land hat die Förderprogramme 2011 aufgestellt und für die Stadt Ulm die Finanzhilfen bewilligt. Aufgenommen wurden die 2 neuen Maßnahmen "Weststadt II" und "Dichterviertel" (s. folgende Tabelle - Beträge in T€).

San Gebiet	Beantragt		bewilligt	
	Förderrahmen	Finanzhilfe	Förderrahmen	Finanzhilfe
Weststadt II (neu)	10.000 T€	6.000 T€	2.000 T€	1.200 T€
Dichterviertel (neu)	14.000 T€	8.400 T€	1.333 T€	800 T€
<b>Summe</b>			<b>3.333 T€</b>	<b>2.000 T€</b>

Bewilligt wurde die 1. Fördertranche für 2011 und teilweise für 2012. Der Finanzbedarf in den Folgejahren muss mit der Aufstockung der Förderrahmen und der Finanzhilfen beantragt werden.

Festzuhalten ist, dass die Stadt Ulm im Vergleich zu den übrigen vergleichbaren Stadtkreisen und anderen vergleichbaren Kommunen eine sehr gute Förderquote erhalten hat.

## 2. Maßnahmenplanung 2011-2012 für die neuen Sanierungsgebiete

Auf der Basis der o.g. Bewilligungen einerseits und der im Haushalt 2011 veranschlagten Finanzmittel andererseits hat nun die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Sanierungsträger - Sanierungstreuhand Ulm GmbH - die Maßnahmenplanung und Finanzierungsplanung für 2011 mit Vorausschau für 2012 erstellt.

In den Anlagen 1a und 2a sind Programm, Ziele und Schwerpunkte sowie die Planungen und Maßnahmen der künftigen Jahre für die Sanierungsgebiete "Weststadt II" und "Dichterviertel" erläutert und beschrieben.

Ergänzend hierzu werden für die Sanierungsmaßnahmen die Kosten- und Finanzierungsübersichten (KuF) nach § 149 Baugesetzbuch aufgestellt (s. Anlagen 1b und 2 b). Die Ausgaben stellen die voraussichtlichen förderfähigen Kosten dar. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass auch nicht-förderfähige Ausgaben anfallen werden. Ggf. ist deshalb die KuF entsprechend fortzuschreiben.

## 3. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung ist auf die städtische Finanzplanung abgestimmt. Ein höherer Mittelbedarf ist nicht eingeplant - s. folgende Tabelle (Beträge in T€)

Sanierungsmaßnahme	Gesamt	2011	2012	2013 ff
7.51100004 <b>Sanierung Weststadt II</b>				
Einzahlungen (Finanzhilfen)	4.800	600	780	3.420
Auszahlungen	-8.000	-1.000	-1.300	-5.700
<b>Saldo</b>	<b>-3.200</b>	<b>-400</b>	<b>-520</b>	<b>-2.280</b>
<b>Finanzbedarf nach KuF</b>	<b>-3.200</b>	<b>-400</b>	<b>-520</b>	<b>-2.280</b>
7.51100006 <b>Sanierung Dichterviertel</b>				
Einzahlungen (Finanzhilfen)	6.000	870	936	4.194
Auszahlungen	-10.000	-1.450	-1.560	-6.990
<b>Saldo</b>	<b>-4.000</b>	<b>-580</b>	<b>-624</b>	<b>2.796</b>
<b>Finanzbedarf nach KuF</b>	<b>4.000</b>	<b>-400</b>	<b>-624</b>	<b>-2.976</b>

Die Bereitstellung der Finanzmittel ab 2013 ist abhängig von der Aufstockung der Finanzhilfen von Bund und Land bzw. des maßgeblichen Förderrahmens.

#### **4. Sanierungsmaßnahme Weststadt II - Planung Stadtteil-Mitte**

Das integrierte Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet Weststadt II fokussiert sich auf den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld.

Erste Priorität hat die Entwicklung der Stadtteilmitte mit Platzgestaltung vor dem Weststadthaus, Stellplatzanlage für das Westbad, Stärkung der Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualität. In 2011 wird die Projektplanung erstellt und die Stadtteilöffentlichkeit eingebunden. Die Maßnahme soll in Abschnitten bis 2013 realisiert werden.

Sie basiert auf einem Gutachterverfahren für das ehemalige Hörz-Areal aus dem Jahr 2001. Der Aufsichtsrat der SAN hat am 5. März 2002 empfohlen, dem Fachbereichsausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Arbeit des Freiburger Büros Rosenstiel in Kooperation mit dem Büro Faktorgrün für die weitere Planung zugrunde zu legen. Über das Ergebnis des Gutachterverfahrens wurde dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung und Umwelt am 12.03.2002 berichtet (s. Niederschrift § 81, GD-Nr. 96/01). Er hat den Rahmenplan "Südliche Weststadt" beschlossen, in dem das o.g. Areal integriert ist. Im Rahmen der akzeptierten Grundordnung sollten allerdings Bereiche überarbeitet werden, u.a. die städtischen Freiflächen und davon besonders die Plätze im Norden und Süden der Baumachse.

In Folge wurde der Bebauungsplan für das Hörz-Areal aufgestellt, der den nördlichen Bereich des Areals des Gutachterverfahrens umfasst, der mittlerweile komplett bebaut ist. Parallel zur Neubebauung wurden die öffentlichen Freiflächen überarbeitet. Dieser Planstand von 2004 ist nun die konzeptionelle Grundlage der geplanten Realisierung.

Vorgesehen ist ein strenges orthogonales Wegeraster, das sich mit einer starken Nord-Süd-orientierten Baumachse kreuzt. Kleine Plätze an der Söflinger Straße und Sedanstraße bilden den Auftakt für die Baumachse. Im gesamten Areal sollen Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten für verschiedenste Nutzergruppen ihren Platz finden. Wesentlicher Gestaltungsbereich ist auch der Platz vor dem Weststadthaus und der modernisierten Weststadthalle, der vielfältigen Nutzungsansprüchen genügen muss. Ferner sind die Stellplätze vor dem Westbad neu zu ordnen und in die Gestaltung einzubeziehen. Eine Querungshilfe über die stark befahrene Moltkestraße soll das Konzept ergänzen. Insgesamt soll weitestgehend eine barrierefreie Zugänglichkeit des ganzen Areals geschaffen werden.

Die Kostenermittlung von 2004 ergab einen Kostenrahmen von 1,4 Mio. €. Da Teilbereiche der Planung bereits realisiert sind, andererseits aber Ergänzungen anstehen, wird derzeit von diesem Kostenrahmen ausgegangen. In 2011 soll das oben beschriebene Konzept in Detailpunkten überarbeitet werden. Ebenso sind die Bauabschnitte festzulegen. Ggf. kann ein erster Bauabschnitt in 2011 begonnen werden. Die wesentliche Bauzeit wird sich in die Folgejahre erstrecken.

Auf der Grundlage der o.g. Plankonzeption (s. Anlage ) soll nun der Projektplan (Vor- und Entwurfsplanung) mit Kostenberechnung und der Definition der Bauabschnitte erstellt werden. In die weitere Bearbeitung soll auch das o.g. Büro Volker Rosenstiel eingebunden werden. Parallel hierzu wird die Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung mit der RPG West und der AG West vorbereitet.

