



Sachbearbeitung	C3 - Controller		
Datum	27.03.2013		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.04.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 156/13

Betreff: Sanierungsmaßnahmen "Weststadt II", "Dichterviertel", "Oberer Kuhberg", "Magirus II" und "Wengenviertel"
- Genehmigung der Maßnahmenplanung und der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlagen: Anlage 1a) - Erläuterungen Weststadt II
Anlage 1b) - MuF Weststadt II
Anlage 2a) - Erläuterungen Dichterviertel
Anlage 2b) - MuF Dichterviertel
Anlage 3a) - Erläuterungen Magirus II
Anlage 3b) - MuF Magirus II
Anlage 4) - MuF Wengenviertel (Entwurf)

Antrag:

1. Die Maßnahmenplanung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersichten für die Sanierungsgebiete "Weststadt II", "Dichterviertel" und "Magirus II" für das Jahr 2013 werden entsprechend den Anlagen genehmigt.
2. Die vorläufige Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet "Wengenviertel" wird zur Kenntnis genommen.

Herr Bürgermeister Alexander Wetzig

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

Sachdarstellung:

1. Gegenstand des Berichts

Der vorliegende Bericht dient einer kurzen Zusammenfassung der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN für das Jahr 2013 und ist dafür in drei Teilen aufgebaut: Zunächst wird das Ergebnis der beantragten Mittel aus den Städtebauförderprogrammen 2013 dargestellt. Anschließend wird die Maßnahmenplanung für 2013 erläutert. Abschließend werden die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt angeführt.

2. Berücksichtigung in Städtebauförderprogrammen 2013

Beim Land Baden-Württemberg wurde beantragt für die Sanierungsgebiete „Magirus II“ und „Weststadt II“ im Rahmen der Städtebauförderprogramme von Bund und Land die bereits bewilligten Förderrahmen und Finanzhilfen aufzustocken und für das Untersuchungsgebiet „Wengenviertel“ Finanzhilfen aus einem Städtebauförderprogramm zu gewähren. Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat der Stadt für das Sanierungsgebiet „Magirus II“ zusätzliche Finanzhilfen bewilligt und das Untersuchungsgebiet „Wengenviertel“ in das Bund-Länder Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

In der folgenden Tabelle sind die beantragten bzw. bewilligten Erhöhungsbeträge dargestellt:

SAN-Gebiet	beantragt		bewilligt	
	Förderrahmen	Zuschuss	Förderrahmen	Zuschuss
Wengenviertel (Neuantrag)	4.500 T€	2.700 T€	2.500 T€	1.500 T€
Weststadt II (Aufstockungsantrag)	1.500 T€	900 T€	keine Bewilligung	keine Bewilligung
Magirus II (Aufstockungsantrag)	400 T€	240 T€	333 T€	200 T€
Summen	6.400 T€	3.840 T€	2.833 T€	1.700 T€

Es wurden damit rd. 43% der beantragten Finanzhilfen bewilligt. Im Falle der beantragten Förderung für das SAN-Gebiet „Weststadt II“ war aufgrund der bereits bewilligten, aber noch nicht abgerufenen Fördergelder und der Berücksichtigung des Untersuchungsgebiets „Wengenviertel“ mit einer relativ hohen Finanzhilfe, mit dem Ausbleiben der Bewilligung zu rechnen.

Für die Bewilligung der Förderrahmen besteht für die Sanierungsgebiete damit folgende Zwischenbilanz:

SAN-Gebiet	Gesamtbedarf laut Rahmenplan	bewilligter Förderrahmen bis 2013
Weststadt II	8.000 T€	3.667 T€
Dichterviertel	10.000 T€	1.833 T€
Magirus II	5.000 T€	4.840 T€
Oberer Kuhberg	2.500 T€	1.833 T€
Wengenviertel (geplant)	5.200 T€	2.500 T€
Summen	30.700 T€	14.673 T€

Die für 2013 bewilligten Fördermittel werden ab 2014 kassenwirksam vom Land ausbezahlt. Für das laufende Jahr stehen die im Jahr 2012 bewilligten Finanzhilfen zur Verfügung. Der Finanzbedarf ab 2014 muss ggf. mit der weiteren Aufstockung der Förderrahmen bzw. Finanzhilfen beantragt werden. Die SAN geht gegenwärtig von der Bewilligung zukünftiger Aufstockungsanträge aus.

3. Maßnahmenplanung 2013

3.1. Sanierungsgebiete "Weststadt II", "Dichterviertel" und "Magirus II"

Auf der Basis der bisher bewilligten und der im Haushalt 2013 veranschlagten Eigenmittel der Stadt hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger – der Sanierungstreuhand Ulm GmbH – für das Jahr 2013 die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung erstellt.

In den Anlagen 1a), 2a) und 3a) sind für die drei Gebiete jeweils die Planungen und Maßnahmen erläutert und beschrieben. Ergänzend hierzu werden für die Sanierungsmaßnahmen die Maßnahmen- und Finanzierungsübersichten (MuF) nach § 149 BauGB fortgeschrieben (Anlagen 1b), 2b) und 3b)). Zu beachten ist hierbei, dass in der Spalte „Gesamtrahmen“ der Finanzbedarf für die jeweilige Sanierungsmaßnahme (Gesamtmaßnahme) dargestellt ist. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass auch nicht-förderfähige Ausgaben anfallen werden. Ggf. ist deshalb die MuF entsprechend fortzuschreiben. Sofern die Gesamtbelastung für die Stadt die Höhe der bisher beschlossenen Summen (siehe Zeile "Anteil Stadt" im MuF-Plan) übersteigen würde, ist hierüber ein gesonderter Beschluss des zuständigen Gremiums erforderlich.

3.2. Sanierungsgebiet "Oberer Kuhberg"

Schwerpunkt der Maßnahme ist die Modernisierung und Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen HfG.

Hierfür wurde vom Gemeinderat am 07.12.2010 für die Stiftung HfG Ulm ein Investitionszuschuss in Höhe bis maximal 2.000 T€ beschlossen (s. GD 476/10). Bisher wurde ein Zuschuss in Höhe von 1.443 T€ ausbezahlt. Da der endgültige Zuschuss aus steuerlichen Gründen voraussichtlich unter 2.000 T€ liegen wird, wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass der bewilligte Förderrahmen von 1.833 T€ ausreicht. Es ist vorgesehen, die Sanierungsmaßnahme "Oberer Kuhberg" damit abzuschließen und keinen Aufstockungsantrag für weitere Maßnahmen im Gebiet zu stellen.

3.3. Untersuchungs- und künftiges Sanierungsgebiet "Wengenviertel"

Das Land hat mit Schreiben vom 20.03.2013 der Stadt Ulm die Aufnahme des Gebietes „Wengenviertel“ in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West mitgeteilt. Es wird eine Finanzhilfe in Höhe von 1.500 T€ zur Verfügung gestellt, was einem Förderrahmen (incl. der Eigenmittel der Kommune) in Höhe von 2.500 T€ entspricht.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind soweit abgeschlossen. Der Rahmenplan wird demnächst dem FBA zur Kenntnis gegeben und dann der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Erlass der Sanierungssatzung ist für das zweite Halbjahr 2013 vorgesehen.

Dem Ausschuss wird mit der Anlage 5 ein vorläufiger Maßnahmen- und Finanzierungsplan zur Kenntnis gegeben. Es wird von einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von 5.200 T€ ausgegangen. Da aber nur ein Förderrahmen in Höhe von 2.500 T€ bewilligt wurde, wurde unterstellt, dass die bewilligten 2.500 T€ in den Jahren 2013-2015 verausgabt und die fehlenden 2.000 T€ über einen Aufstockungsantrag eingeworben werden.

Die Maßnahmen 2013-2015 beziehen sich vornehmlich auf die weitere Vorbereitung (Planung, Öffentlichkeitsarbeit), Aktivierung der Eigentümer für Erneuerungsmaßnahmen inkl. deren mögliche Förderung und die Finanzierung des Umbaus des Wengenplatzes; angestrebt wird auch Grunderwerb durch die Stadt Ulm zur Initiierung eines Modellprojektes.

Die Maßnahmen 2016-2018 beziehen sich derzeit fast ausschließlich auf die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Spielplatz, Straßen und Plätze).

4. **Finanzielle Auswirkungen für die Stadt**

Die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN für das laufende Jahr 2013 ist auf die verfügbaren Mittel für die Auszahlungen im Haushalt abgestimmt. Wie aus der Darstellung ersichtlich ist, reichen die im städtischen Haushalt 2013 veranschlagten Mittel für die geplanten Auszahlungen aus.

	Weststadt II Proj.-Nr. 7.51100004	Dichterviertel Proj.-Nr. 7.51100006	Magirus II Proj.-Nr. 7.51100002
Einzahlungen SAN	1.260 T€	745 T€	568 T€
Auszahlungen SAN	-1.850 T€	-1.210 T€	-360 T€
Saldo Bedarf SAN	-590 T€	-465 T€	208 T€
Verfügbar im HH*	-750 T€	-480 T€	-360 T€

*einschließlich der geplanten Ermächtigungsüberträge aus dem Haushalt 2012.

Für das Sanierungsgebiet "Magirus II" ist in diesem Jahr der Abschluss geplant. Aufgrund der verspäteten Auszahlung von gewährten Zuschüssen, wird in diesem Jahr daher mit mehr Einzahlungen als Auszahlungen gerechnet.

Das Sanierungsgebiet "Oberer Kuhberg" wird voraussichtlich in diesem Jahr abgerechnet und entsprechend darüber berichtet. Die SAN geht davon aus, dass der bisher bewilligte Förderrahmen ausreicht (vgl. 3.2.).

Die finanziellen Auswirkungen für die Stadt im Hinblick auf das Untersuchungs- und künftige

Sanierungsgebiet "Wengenviertel" werden im Rahmen der Rahmenplanung bzw. des Satzungsbeschlusses näher erläutert. Dabei ist auch die Finanzierung bezüglich der Bereitstellung städtischer Mittel im Rahmen des Nachtrags 2013 sowie die Aufnahme in die Haushaltsplanung 2014 ff zu beschließen.