



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	15.10.2020		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.11.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.11.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 368/20

---

**Betreff:** Sanierungsgebiet "Dichterviertel" - Baumaßnahme "Neugestaltung der Großen Blau und der Gartenstraße"  
Umbau von Straßen- und Freianlagen und Sanierung Brücke Gartenstraße  
- Projekt- und Baubeschluss -

<b>Anlagen:</b>	Rahmenplan Sanierungsgebiet „Dichterviertel“	Anlage 1
	Übersichtplan Bauabschnitte Gesamtmaßnahme	Anlage 2
	Ausführungsplanung Straßen-und Freianlagen	Anlage 3
	Entwurfsplanung Sanierung Brücke Gartenstraße (2 Pläne)	Anlage 4
	Kostenberechnung Straßen-und Freianlagen und Sanierung Brücke Gartenstraße	Anlage 5

**Antrag:**

1. Die vorliegende Entwurfsplanung für die Straßen- und Freianlagen in der Gartenstraße und für die Sanierung der Brücke Gartenstraße mit Gesamtkosten in Höhe von 2.060.000 € wird genehmigt.
2. Der Ausführung des Bauvorhabens Sanierung Brücke Gartenstraße wird entsprechend der Planungen vom Oktober 2020 zugestimmt. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die städtische Abteilung Verkehrsinfrastruktur.
3. Der Ausführung des Bauvorhabens Straßen- und Freianlagen wird entsprechend der Planungen vom Oktober 2020 zugestimmt. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.
4. Die Finanzierung der Kosten erfolgt im Finanzhaushalt über das Projekt 7.51100006 „Sanierungsgebiet Dichterviertel“. Hier stehen für 2020 insgesamt 2.018.000 € (Haushaltsansatz 2020 1.200.000 € zzgl. üpl. Aufwendungen in Höhe von 818.000 €, GD 155/20), und für 2021 insgesamt 2.000.000 € zur Verfügung.

---

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

5. Die jährlichen Folgekosten von 63.728 € und die statistischen Lebenszykluskosten von 2.223.742 € werden zur Kenntnis genommen.

ppa. Ramona Figel und Karla Niebling-Junginger

Dirk Feil

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<b>ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen	1.126.860 €	Ordentliche Erträge	38.099 €
Auszahlungen	2.060.000 €	Ordentlicher Aufwand	101.827 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	66.806 €
		Kalkulatorische Zinsen	24.721 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	933.140 €	Nettoressourcenbedarf	63.728 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<b>1. Finanzhaushalt 2020</b>		<b>2020</b>	
Auszahlungen (Bedarf):	250.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5510-750	39.458 €
Verfügbar: HHAnsatz 2020 zzgl. üpl. Aufwendung, GD 155/20	*2.018.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	24.270 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<b>2. Finanzplanung 2021 ff</b>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.810.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	*2.000.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			
* Gesamtmittel für alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet			

## 1. **Beschlüsse und Ausgangslage**

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. 176/19: Beschluss über die Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2019 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 25.06.2019).

GD-Nr. 102/20: Beschluss über die Genehmigung der Baumaßnahme Rückbau der Geh- und Radwegbrücke Innere Wallstraße und Ersatzneubau Geh- und Radwegbrücke Goethestraße über die Große Blau

## 2. **Straßen- und Freianlagen rund um die Gartenstraße**

Seit 2011 ist das Dichterviertel ein eigenständiges Sanierungsgebiet und wird im Programm Stadtumbau West gefördert. Wesentliche Ziele für den öffentlichen Raum, die aus dem Rahmenplan (Anlage1) abgeleitet sind, ist die Aufwertung des Westglacis und der Uferzonen der Blau. Das Westglacis soll im Zuge der Landesgartenschau 2030 aufgewertet werden.

Die Gartenstraße ist eine wichtige Ost-West-Verbindung zwischen der Ulmer Innenstadt und der Weststadt. Aufgrund ihrer Lage zwischen dem Bahnsteg und dem West-Glacis, könnte die Gartenstraße zu einer der Haupttrouten vom Bahnhof auf das künftige Gelände der Landesgartenschau Ulm 2030 werden.

Der Straßenkörper verläuft beidseitig der Großen Blau, verbunden über die bestehende Brücke Gartenstraße.

Nördlich der Großen Blau gelingt es durch Abbruch/Verlagerung einer bestehenden Garagenanlage eine platzartige Aufweitung des Straßenraums zu gestalten.

Die bestehenden Pappeln in der Gartenstraße am Uferbereich der Blau können erhalten werden. Die Uferbereiche der Großen Blau werden behutsam ausgelichtet und standortgerecht gestaltet. Sitzmöglichkeiten aus Natursteinquadern sorgen für mehr Aufenthaltsqualität und eine bessere Zugänglichkeit an das Gewässer.

Auch der Quartierstreff „Café Blau“ profitiert von den Baumaßnahmen, da im Zuge der Neugestaltung auch die dortige Eingangssituation mittels einer Rampe ergänzt wird, die die Barrierefreiheit wesentlich verbessert.

Insgesamt soll die Gartenstraße barrierefrei und verkehrsberuhigt gestaltet und ausgebaut werden; auch die bisherige Parksituation wird neu konzipiert.

## 3. **Sanierung Brücke Gartenstraße**

Für die Bestandsbrücke Gartenstraße aus dem Jahr 1925 war zunächst der Abbruch und ein Ersatzneubau vorgesehen, aus Kostengründen wurde von dieser Planung Abstand genommen. Die Brücke ist heute über 95 Jahre alt und hat somit ihre „Lebenserwartung“ von 80 Jahren bereits weit überschritten.

Die Brücke befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand. Das Mauerwerk weist an diversen Stellen Risse und Hohlstellen auf. Aufgrund von Beschädigungen im Fahrbelag kann von einer nur noch eingeschränkten Tragfähigkeit ausgegangen werden. Nach dem letzten Prüfbericht aus dem Jahr 2016 wurde die Brücke Anfang 2019 für den KFZ-Verkehr gesperrt.

Eine Sanierung mit dem Ziel einer auf 12 Tonnen beschränkten Nutzung durch den KFZ-Verkehr ist unwirtschaftlich. Es ist nicht absehbar wie sich eine weitergehende Nutzung durch den KFZ-Verkehr auf den baulichen Zustand der Brücke auswirken würde. Zum Schutz von Leib und Leben ist daher eine Teileinziehung der Verkehrsfläche erforderlich.

Eine weitere Nutzung durch den Geh- und Radverkehr ist dagegen unbedenklich.

Eine Machbarkeitsstudie bestätigte die Wirtschaftlichkeit einer Brückensanierung. Aufgrund der künftigen Nutzung als Geh- und Radwegbrücke kann die sehr großzügige Brückenfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> seitens des Café Blau auch als Terrasse genutzt und mit Stühlen und Tischen bespielt werden.

Die Gesamtmaßnahme beinhaltet auch den bereits beschlossenen Rückbau der Blau-Brücke an der Inneren Wallstraße und auch den Neubau der Blau-Brücke in Verlängerung der Goethestraße (GD-Nr.102/20), wo die Arbeiten bereits im August begonnen haben.

#### **4. Schnittstellen**

Es bestehen Schnittstellen zu Maßnahmen aller Leitungsträger.

Die Maßnahmen der EBU werden vorwiegend vorab durchgeführt (November-Dezember 2020).

Die Maßnahmen der SWU und der FUG werden im Zuge der Gesamtmaßnahme ab März 2021 durchgeführt.

#### **5. Zeitlicher Ablauf**

Für die Maßnahmen ist Ende November 2020 eine koordinierte Ausschreibung mit den Leitungsträgern vorgesehen.

Die bauliche Durchführung ist im Zeitraum März bis November 2021 geplant.

#### **6. Verkehrsführung**

Der KFZ-Verkehr wird aufgrund der Vollsperrung der Brücke Gartenstraße bereits jetzt anders geleitet. Auch der Fuß- und Radverkehr wird durch eine Teilspernung aufgrund des Neubaus der Brücke Goethestraße beeinträchtigt. Es ist daher vorgesehen, mit der Sanierung der Brücke Gartenstraße erst dann zu beginnen, nachdem die neue Brückenverbindung Goethestraße fertiggestellt und für den Fuß- und Radverkehr freigegeben ist.

#### **7. Kosten**

Laut Kostenberechnung (Anlage 4) ergeben sich folgende Brutto-Gesamtkosten:

Straßen- und Freianlagen	1.306.900 €
Sanierung Brücke Gartenstraße	753.100 €
Gesamtkosten	2.060.000 €

#### **8. Finanzierung**

Die Maßnahme wird mit Städtebaufördermitteln im Programm "Stadtumbau West" (SUW) gefördert. Für die Brücke sind 100 % der Baukosten zuwendungsfähig, für die Straßen- und Freianlagen sind 250 €/m<sup>2</sup> umgebauter Fläche zuwendungsfähig, hier wird

von einer Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Insgesamt entspricht dies Fördermitteln in Höhe von 1.126.860 €. Somit verbleibt nach Abzug der Fördermittel in Höhe von 1.126.860 € seitens der Stadt Ulm ein Finanzierungsanteil in Höhe von 933.140 €.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Projekt 7.51100006 „Sanierung Dichterviertel“. Hier stehen in 2020 Ansatzmittel in Höhe von 2.018.000 € (Haushaltsansatz 2020 1.200.000 € zzgl. üpl. Aufwendungen in Höhe von 818.000 €, GD 155/20), in 2021 Ansatzmittel in Höhe von 2.000.000 € zur Verfügung. Diese Summen beinhalten alle geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Jahr 2020 und 2021.

## 9. Folgekosten

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Brücke nach Grundsanierung: 20 Jahre; Nutzungsdauer Geländer: 20; Nutzungsdauer der Straßenanlage 50 Jahre; Nutzungsdauer der Grünanlage: 40 Jahre.) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,4 %) die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

	jährlich	Lebenszyklus
Unterhalt (50 Jahre)	5.464 €	273.200 €
Unterhalt (40 Jahre)	682 €	27.280 €
Unterhalt (20 Jahre)	4.154 €	83.080 €
Abschreibungen (50 Jahre)	21.856 €	1.092.800 €
Abschreibungen (40 Jahre)	3.410 €	136.400 €
Abschreibungen (20 Jahre)	41.540 €	830.800 €
Verzinsung (50 Jahre)	13.114 €	655.680 €
Verzinsung (40 Jahre)	1.637 €	65.472 €
Verzinsung (20 Jahre)	9.970 €	199.392 €
Auflösung Förderung AfA (50 Jahre)	-11.288 €	-564.420 €
Auflösung Förderung AfA (40 Jahre)	-1.761 €	-70.449 €
Auflösung Förderung AfA (20 Jahre)	-24.599 €	-491.971 €
Auflösung Zins (50 Jahre)	-135 €	-6.773 €
Auflösung Zins (40 Jahre)	-21 €	-845 €
Auflösung Zins (20 Jahre)	-295 €	-5.904 €
Summe	63.728 €	2.223.742 €

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 2.060.000 € weitere 63.728 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.