



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.11.2020		
Geschäftszeichen	SUB-Ch		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 438/20

Betreff: Ortsentwicklung, Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
- Bericht -

Anlagen:

Antrag:

Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, EG, EI, ER, GÖ/DO, JU, LE, MÄ, OB, SAN, UW

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ist ein Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg. Zuständig ist das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz. Mit dem Förderprogramm unterstützt das Land seit 25 Jahren die strukturelle Entwicklung ländlich geprägter Gemeinden und Dörfer. Dazu gehören die Förderschwerpunkte

- Innenentwicklung/Wohnen
- Grundversorgung
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Arbeiten

Dabei zielt der Förderschwerpunkt **Innenentwicklung/Wohnen** auch auf die Verminderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich durch aktive Innenentwicklung als ein wichtiger ökologischer Beitrag ab.

Die Neuschaffung von Wohnraum als Beitrag zur Entwicklung der Ortskerne ist zu einem zentralen Ziel des ELR-Förderprogramms geworden und ermöglicht grundsätzlich die Aufnahme der Ulmer Ortschaften in das Förderprogramm trotz der Zugehörigkeit zur Stadt Ulm.

Projektträger können Kommunen, Vereine, Unternehmen und Privatpersonen sein. Einen Antrag zur Aufnahme in das ELR-Programm können allerdings nur Städte und Gemeinden stellen.

Voraussetzungen für die Antragstellung

Der Stadtkreis Ulm setzt sich aus der Kernstadt mit den unterschiedlichen Stadtquartieren und den umliegenden Ortschaften zusammen. Die Ortschaften sind zum großen Teil ländlich geprägt. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft gibt es einige leerstehende oder untergenutzte Hofstellen und Scheunengebäude. Der demografische Wandel trägt zusätzlich dazu bei, dass Hofstellen aufgegeben und alte Wohnhäuser verkauft und neu genutzt werden. Hinzu kommt die Notwendigkeit, in den Ortschaften ein Angebot an altengerechte Wohnungen zu schaffen, damit die Einwohner im Alter in den Ortschaften wohnen bleiben können.

Vor diesem Hintergrund hat das Regierungspräsidium Tübingen (RPT) im Herbst 2019 auf Anfrage der Verwaltung signalisiert, dass die Stadt Ulm die Aufnahme in das ELR-Programm beantragen kann. Dabei muss allerdings mit dem RPT noch geklärt werden, welche Ortschaften die Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Programm erfüllen. Seitens des RPT wurde auch darauf hingewiesen, dass entsprechend des derzeitigen Förderschwerpunkts Wohnen vorrangig die Umnutzung und Modernisierung ehemaliger Landwirtschaftsgebäude als förderfähig angesehen wird.

Was wird gefördert und wie hoch sind die Zuschüsse?

Im Förderschwerpunkt **Innenentwicklung/Wohnen** werden

- Scheunen in Wohnraum umgewandelt,
- alte Häuser umfassend modernisiert,
- Wohnraum durch Aufstockungen oder Anbauten erweitert oder
- leerstehende Gebäude zu Wohnungen umgebaut.

Im Förderschwerpunkt **Grundversorgung** wird zum Beispiel der Umbau eines alten Gebäudes zum Dorfladen gefördert. Der Förderschwerpunkt **Gemeinschaftseinrichtungen** nimmt zum Beispiel Dorfgemeinschaftshäuser und der Förderschwerpunkt **Arbeiten** die Verlagerung unverträglicher Gewerbebetriebe aus Wohngebieten in den Fokus.

Der Gesamtkatalog förderfähiger Projekte weckt Begehrlichkeiten. Daher weisen wir darauf hin, dass die Fördermittel begrenzt sind, sodass eine Priorisierung der anzumeldenden Maßnahmen vorgenommen werden muss. Mit Blick auf den großen Bedarf an Wohnraum in Ulm, schlägt die Verwaltung vor, sich auf private Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den Ortschaften zu konzentrieren. Das entspricht auch dem Ziel der Landesregierung, zeitgemäßen Wohnraum besonders intensiv zu fördern und erhöht - nach Einschätzung der Verwaltung - die Chancen in das Förderprogramm aufgenommen zu werden.

Die Höhe der Fördersätze variiert je nach Projekt sehr stark und liegt zwischen 10 und 75% der zuwendungsfähigen Kosten. Beispiel: Bei der Modernisierung von eigengenutzten Wohngebäuden beträgt die Förderung bis zu 20.000,- € pro Wohneinheit, der Fördersatz liegt bei 30% der zuwendungsfähigen Kosten.

Welche Vorarbeiten müssen geleistet werden?

Für jede Ortschaft muss eine Leerstandsanalyse, die sowohl Gebäude als auch nicht bebaute Grundstücke erfasst, erstellt werden. Daraus lassen sich die innerörtlichen Entwicklungspotenziale ableiten.

Auf dieser Grundlage stimmt die Verwaltung mit dem RPT ab, welche Ortschaften aufgrund ihrer strukturellen Prägung dem ländlichen Raum zugeordnet werden können und für eine Antragstellung in Frage kommen.

Da mit dem Antrag auf Aufnahme in das ELR-Programm auch bereits die Förderung einzelner Vorhaben beantragt wird, müssen konkrete Projekte in den ausgewählten Ortschaften generiert werden. Diese müssen bis Sommer 2021 als Gebäudeentwurf mit Kostenschätzung vorliegen.

Weiteres Vorgehen

Mit den vorbereitenden Untersuchungen soll noch in diesem Jahr ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Da die finanziellen Mittel aufgrund der Corona-Pandemie zwischenzeitlich gesperrt waren, kann eine Beauftragung erst jetzt - nach Freigabe der Mittel - erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Vorgehen in zwei Schritten zielführend:

In einem **ersten Schritt** soll für die Ortschaften Unterweiler, Gögglingen/Donaustetten, Einsingen, Ermingen, Eggingen, Grimmelfingen, Mähringen, Lehr und Jungingen eine Leerstands- und Potenzialanalyse erstellt werden. Die Kosten für eine Fremdbeauftragung belaufen sich auf rund 40.000,- €. Auf dieser Grundlage erfolgt die Abstimmung mit dem RPT. Auch wenn einzelne Ortschaften die Fördervoraussetzungen nicht erfüllen, bietet die systematische Erhebung von Entwicklungspotenzialen eine gute Grundlage für die gezielte bauliche Entwicklung der Ortskerne.

In einem **zweiten Schritt** werden für die ausgewählten Ortschaften konkrete Projekte definiert und priorisiert. Diese werden dann Bestandteil der Antragstellung im September 2021. Hierfür sind Kosten in Höhe von rund 30.000,- € veranschlagt.

Dieses Vorgehen wurde mit den Ortsvorsteher*innen in der Klausur Anfang des Jahres in groben Zügen abgestimmt.

Die Mittel stehen in 2021 innerhalb des Fachbereichsbudgets zur Verfügung.

