

|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH                      |                       |           |
| Datum            | 22.05.2021   |                       |           |
| Geschäftszeichen |  |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 13.07.2021 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 214/21 |

---

Betreff: Sanierungsgebiet "Dichterviertel" - Maßnahme "Straßen- und Freianlagenplanung im Bereich Dichterviertel Nord"  
- Projekt- und Baubeschluss -

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| Anlagen: | Rahmenplan Sanierungsgebiet „Dichterviertel“                      | Anlage 1 |
|          | Übersichtsplan Bauabschnitte der Gesamtmaßnahme                   | Anlage 2 |
|          | Lageplan Bauabschnitt 1   | Anlage 3 |
|          | Detailplan Bauabschnitt 1   | Anlage 4 |
|          | Stadtplatz  | Anlage 5 |
|          | Querschnitt Stadtplatz  | Anlage 6 |
|          | Querschnitt Verbindung Stadtplatz – Glacis-Park                   | Anlage 7 |
|          | Kostenberechnung der Maßnahme<br>„Straßen- und Freianlagen, BA 1“ | Anlage 8 |

### Antrag:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung für die Straßen- und Freianlagen des BA 1 im Bereich Dichterviertel Nord mit Gesamtkosten in Höhe von 1.685.000 € wird genehmigt.
2. Der Ausführung der Maßnahme „Straßen- und Freianlagen, BA 1“ wird entsprechend der Planungen vom Juni 2021 zugestimmt. Die bauliche Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.
3. Die Finanzierung der Kosten erfolgt im Finanzhaushalt über das Projekt 7.51100006 „Sanierungsgebiet Dichterviertel“. Hier stehen für 2021 insgesamt 2.000.000 € und für 2022 insgesamt 2.750.000 € zur Verfügung.

---

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

4. Die jährlichen Folgekosten von 80.556 € und die statistischen Lebenszykluskosten von 2.033.320 € werden zur Kenntnis genommen.

Dirk Feil

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: **ja**

Auswirkungen auf den Stellenplan: **nein**

| MITTELBEDARF<br>Sanierung Dichterviertel                                 |               |   |          |
|--|---------------|---|----------|
| Maßnahme „Straßen- und Freianlagen, BA 1“ im Bereich Dichterviertel Nord |               |   |          |
| Investitionen / Finanz-Planung (Mehrjahresbetrachtung)                   |               | Ergebnishaushalt                                |          |
| PRC:   |               |   |          |
| Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100006                                |               |   |          |
| Einzahlungen   | 428.250 €     | Ordentliche Erträge                             | 18.740 € |
| Auszahlungen   | 1.685.000 €   | Ordentlicher Aufwand                            | 82.160 € |
|  |               | <i>davon Abschreibungen</i>                     | 73.735 € |
|  |               | Kalkulatorische Zinsen (netto)                  | 17.137 € |
| Saldo aus Investitionstätigkeit  | 1.256.750 €   | Nettoressourcenbedarf                           | 80.556 € |
|  |               |   |          |
| MITTELBEREITSTELLUNG   |               |   |          |
| <u>1. Finanzhaushalt 2021</u>  |               | 2021  |          |
| Auszahlungen (Bedarf):   | 150.000€      | innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5510-750 | 63.420 € |
| Verfügbar  | * 2.000.000 € |   |          |
| Ggf. Mehrbedarf  | €             | fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC           | 0        |
| Deckung Mehrbedarf bei PRC   |               |   |          |
| PS-Projekt 7   | €             | Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln            | 17.137 € |
| bzw. Investitionsauftrag 7   | €             |   |          |
|  |               |   |          |
| <u>2. Finanzplanung 2022</u>   |               |   |          |
| Auszahlungen (Bedarf):   | 1.535.000 €   |   |          |
| i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen                            | *2.750.000 €  |   |          |
| 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. 155/20 Beschluss über die Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2020 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.05.2020).

## 2. Straßen- und Freianlagen für den gesamten Bereich „Dichterviertel Nord“

Seit 2011 ist das Dichterviertel ein eigenständiges Sanierungsgebiet und wird noch bis April 2023 im Programm Stadtumbau West gefördert. Wesentliche Ziele, die aus dem Rahmenplan (Anlage 1) abgeleitet sind, ist die Aufwertung des öffentlichen Raums. Nach der erfolgreichen Bewerbung Ulms um die Landesgartenschau 2030 rückt das Gebiet und vor allem das dortige Westglacis noch stärker in den Fokus der Planer, denn das dortige städtebauliche Potenzial ist - auch im Hinblick auf innovative Ansätze - gewaltig.

Die SAN hat im Quartier bereits an mehreren Stellen die planerische Initiative ergriffen. Am grundlegendsten und weitreichendsten ist davon der nördliche, 6,3 Hektar große Bereich ab der Bleichstraße betroffen. Ein Großteil der dortigen ehemals gewerblich genutzten Gebäude waren in einem schlechten Zustand, es gab bereits großflächigen Leerstand. Unter dem Arbeitstitel „Dichterviertel Nord“ wird das gesamte Areal städtebaulich weitgehend neu konzipiert. Die Zielmarke sind 800 neue Wohnungen für rund 1.600 Neubürgerinnen und Neubürger.

Das städtebauliche Konzept mit integriertem Rahmenplan wurde im Juli 2014 vorgelegt. Es beruht auf dem 2012 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb, den das Büro bbzl – böhm benfer zahiri landschaften, städtebau, berlin, für sich entscheiden konnte.

Ziel für das völlig neue Stadtquartier ist eine „lebendige Mischung aus Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs- oder Büroflächen“, geprägt durch eine „vielfältige und hochwertige Architektur sowie durch eine spannungsreiche und abwechslungsreiche Abfolge an öffentlichen Räumen“.

Kernziele der Sanierung sind eine verdichtete Bauweise und ein kleinteiliges „Bauen auf der Parzelle“, was bedeutet, dass innerhalb der Blockstrukturen verschiedene, klar ablesbare Gebäudeteile entstehen sollen, die mit unterschiedlichster Architektursprache und Nutzung zur Vielfalt des neuen Quartiers beitragen.

Ein zentraler Stadtplatz soll einmal mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität und damit mit Eigenschaften bestechen, die dem Quartier bislang fehlen. Nicht zuletzt ermangele es ihm, wie es in der Vorbereitenden Untersuchung notiert wurde, an einer „identitätsstiftenden Gebietsmitte“.

Weitere markante Details des Rahmenplans sind die südlich an den Quartiersplatz anschließenden Uferterrassen an der Kleinen Blau, die so wieder besser in den öffentlichen Raum eingebunden wird. Über den kleinen charmanten Flusslauf führt künftig eine Fußgängerbrücke. Denn die mangelhafte Verklammerung des Quartiers intern, aber auch mit den angrenzenden Gebieten wurde als eines seiner zentralen Probleme erkannt.

Der Entwurf der Straßen- und Freianlagenplanung ist im Hinblick auf die tatsächliche Realisierbarkeit in mehrere Bauabschnitte gegliedert. Da das Sanierungsgebiet bereits 2023 endet, soll in der heutigen Sitzung zwar die Gesamt-Planung, aber lediglich die Umsetzung von BA 1 (gelbe Fläche) beschlossen werden.

Insgesamt liegt der Ausbaustandard im Quartier „Dichterviertel Nord“ über dem sonst in Ulm üblichen Standard bei Verkehrs- und Freianlagen, was sich auch in den entstehenden Kosten widerspiegelt. Dies ist vor allem der Idee geschuldet, dass für die hohe realisierte Dichte ein entsprechender Ausgleich über die Qualitäten öffentlichen Raum erforderlich ist und der Bereich im Rahmen der LaGa Ulm 2030 ein zentrales Projekt in Bezug auf innovative Ansätze, Nachhaltigkeit und hohe Qualität in Städtebau und der umgebenden Freianlagen sein wird.

### **3. Schnittstellen**

Es bestehen Schnittstellen zu Maßnahmen aller Leitungsträger und erstmalig auch zum Förderprogramm Ulm4CleverCity.

### **4. Zeitlicher Ablauf**

Für die Maßnahmen ist Ende Oktober 2021 eine öffentliche Ausschreibung vorgesehen. Die bauliche Durchführung ist für den Zeitraum März bis Juni 2022 geplant.

### **5. Verkehrsführung**

Die bisherige Verkehrsführung im Bereich „Dichterviertel Nord“ wird durch die Baumaßnahme weder beeinträchtigt noch neu konzipiert.

### **6. Kosten**

Laut Kostenberechnung (Anlage 8) ergeben sich folgende Brutto-Gesamtkosten:

|   |             |
|---|-------------|
| Maßnahme „Straßen- und Freianlagen im Bereich Dichterviertel Nord“ BA 1 | 1.685.000 € |
|---|-------------|

### **7. Finanzierung**

Die Maßnahme wird mit Städtebaufördermitteln im Programm "Stadtumbau West" (SUW) gefördert. Für die Straßen- und Freianlagen sind 250 €/qm umgebaute Fläche zuwendungsfähig, hier wird von einer Fläche von 2.855 qm ausgegangen. Insgesamt entspricht dies Fördermitteln in Höhe von 713.750 €, dies entspricht einer Finanzhilfe von Bund und Land von 428.250 €. Somit verbleibt nach Abzug der Finanzhilfe in Höhe von 428.250 € seitens der Stadt Ulm ein Finanzierungsanteil in Höhe von 1.256.750 €.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Projekt 7.51100006 „Sanierung Dichterviertel“. Hier stehen in 2021 Ansatzmittel in Höhe von 2.000.000 € zur Verfügung, in 2022 Ansatzmittel in Höhe von 2.750.000 € zur Verfügung. Diese Summen beinhalten alle geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Jahr 2021 und 2022.

### **8. Folgekosten**

Durch die Umsetzung der Maßnahme entstehen der Stadt jährlich zu finanzierende Folgekosten für Unterhalt, Abschreibung (Nutzungsdauer Straßen, Wege, Plätze: 40 Jahre; Nutzungsdauer Beleuchtung: 20

Jahre; Nutzungsdauer der Betonsitzelemente 12 Jahre) und Verzinsung (kalk. Zinssatz: 2,4 %) die den Ergebnishaushalt dauerhaft belasten.

|                                    | jährlich  | Lebenszyklus |
|------------------------------------|-----------|--------------|
| Unterhalt (40 Jahre)               | 5.345 €   | 213.817 €    |
| Unterhalt (20 Jahre)               | 648 €     | 12.956 €     |
| Unterhalt (12 Jahre)               | 2.432 €   | 29.181 €     |
| Abschreibungen (40 Jahre)          | 26.727 €  | 1.069.083 €  |
| Abschreibungen (20 Jahre)          | 6.478 €   | 129.564 €    |
| Abschreibungen (12 Jahre)          | 40.529 €  | 486.353 €    |
| Verzinsung (40 Jahre)              | 12.829 €  | 513.160 €    |
| Verzinsung (20 Jahre)              | 1.555 €   | 31.095 €     |
| Verzinsung (12 Jahre)              | 5.836 €   | 70.035 €     |
| Auflösung Förderung AfA (40 Jahre) | -6.793 €  | -271.712 €   |
| Auflösung Förderung AfA (20 Jahre) | -1.646 €  | -32.929 €    |
| Auflösung Förderung AfA (12 Jahre) | -10.301 € | -123.609 €   |
| Auflösung Zins (40 Jahre)          | -1.956 €  | -78.253 €    |
| Auflösung Zins (20 Jahre)          | -237 €    | -4.742 €     |
| Auflösung Zins (12 Jahre)          | -890 €    | -10.680 €    |
| Summe                              | 80.556 €  | 2.033.320 €  |

Im Rahmen des statistischen Lebenszyklus sind neben der Investition von 1.685.000 € weitere 80.556 € jährlich über den Ergebnishaushalt zu finanzieren.