



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	09.09.2021		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.10.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 348/21

- Betreff:** Sanierungsgebiet "Innenstadt West"
- Beschluss über die Beantragung von Fördermitteln für das geplante Sanierungsgebiet
-
- Anlagen:** Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Anlage 1)
Grundkonzept „städtebauliche Maßnahmen“ (Anlage 2)

Antrag:

1. Den Zwischenbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu beauftragen, die Unterlagen zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm zur Durchführung der Sanierung auf Basis des ermittelten Förderrahmens in Höhe von 12 Mio. € vorzubereiten.

Dirk Feil

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, OB, SUB, ZSD/HF	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]	
PRC: 5110-740 Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100009 Sanierung Bahnhofstraße/Hirschstraße			
Einzahlungen	7.200.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	20.000.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	12.800.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2021</u>		2021	
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	300.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	0 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2022 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	19.700.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	8.000.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	11.700.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Ausgangssituation

Am 23.03.2021 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH beauftragt, diese durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 23.04.2021 durch die Stadt Ulm.

Im II. Quartal 2021 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen gestartet.

2. Beschlüsse

GD 139/20 vom 05.05.2020 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Sanierung und Neugestaltung der Bahnhofstraße/Hirschstraße – geplantes Vorgehen.

GD 006/21 vom 02.02.2021 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Beschluss über die Ziele und den öffentlichen Dialog zur Neugestaltung der Bahnhofstraße, Deutschhausgasse, Glöcklerstraße, Hirschstraße.

GD 091/21 vom 23.03.2021 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen und Vergabe des Untersuchungsauftrags an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.

3. Stand der Vorbereitenden Untersuchungen

Im Frühjahr und im Sommer 2021 stand der öffentliche Dialog im Vordergrund der VU. Gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und dem Büro Zebralog aus Berlin wurde erstmals sowohl zum Projekt „Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone“ als auch zu den erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ ein gemeinsames Beteiligungskonzept entwickelt. Neu ist auch, dass der öffentliche Dialog aufgrund der COVID19-Pandemie ausschließlich digital durchgeführt wurde.

Die Auftaktveranstaltung fand am 8. Juni 2021 statt; im Anschluss erfolgte der Online-Dialog zur Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone. Danach gab es drei Fachgespräche zu den Themen „Nutzungen“, „Soziales“ und „Ökologie/Mobilität“. Den Abschluss dieser ersten Beteiligungs-Phase bildeten dann eine digitale Infoveranstaltung (8. Juli 2021) und ein digitaler Eigentümer*innendialog (27. Juli 2021).

Speziell für die Eigentümer*innen, Anwohner*innen und Pächter*innen wurde zusätzlich eine Informationsbroschüre über das Sanierungsgebiet erstellt und diese dann postalisch zugesandt.

Die Dokumentation des öffentlichen Dialogs ist auf der städtischen Homepage „Zukunftsstadt-Ulm“ veröffentlicht; weitere Informationen stehen zusammen mit der Informationsbroschüre auf der Homepage der SAN zur Verfügung.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist es generell üblich, eine Fragebogen-Aktion zu starten und alle Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu einer Teilnahme aufzufordern. Diese Aktion wird von der SAN erstmals als Online-Format durchgeführt. Seit 22.09.2021 steht der benannte Fragebogen auf der Seite der Zukunftsstadt-Ulm digital zur Verfügung.

Im Herbst 2021 erfolgt dann noch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB und die weitere Bestandsaufnahme.

Alle Ergebnisse der Beteiligungsformate und der fundierten Bestandsaufnahme werden genutzt, ein realisierbares Planungskonzept sowie ein integriertes Sanierungs- und Maßnahmenkonzept zu entwickeln.

Der Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm basiert auf den bisher formulierten Zielen und auf ein erstes Maßnahmen-/Finanzierungskonzept. Beide Punkte sind nach derzeitigem Sachstand geeignet, die städtebaulichen Missstände zu beheben.

Folgende Ziele wurden bisher definiert:

- Entwicklung von Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für einen klimagerechten Umbau der Flächen;
- Urbane Resilienz und Nachhaltigkeit für zentrale Bereiche Ulms;
- Neue Wege hin zu einer robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Innenstadt;
- Ausbau und Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen;
- Schaffung geeigneter Infrastruktur für neue, innovative Mobilitätsformen;
- Verknüpfung des Sanierungsgebiets mit den angrenzenden Stadträumen;
- Nachverdichtung und Multifunktionalität durch das Nebeneinander von Wohnen, Freizeit und Gewerbe;
- Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum;
- Stärkung der Identifikation mit der Ulmer Innenstadt.

4. Weiteres Vorgehen

Für die Vorbereitenden Untersuchungen sind bis zum Satzungsbeschluss noch folgende Schritte vorgesehen:

- Ende Oktober 2021: Antragstellung beim Land auf die Aufnahme in ein Städtebauförderprojekt;
- III. und IV. Quartal 2021: Fortsetzung der Bestandsaufnahme und der Bestandsanalyse;
- IV. Quartal 2021/I. Quartal 2022: Entwurf eines städtebaulichen Rahmenplans durch das Stadtplanungsamt und in Abstimmung mit den Sanierungszielen;
- I. Quartal 2022: Erstellung des Sanierungs- und Maßnahmenkonzeptes;
- II. Quartal 2022: Information der Eigentümer*innen und der sonstigen Betroffenen über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen, das Verfahren und die Fertigstellung des VU-Berichts;
- II. Quartal 2022: Voraussichtliche Mitteilung des Regierungspräsidiums Tübingen hinsichtlich der Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm;
- II. oder III. Quartal 2022 (vorbehaltlich der Förderzusage): Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet, Festlegung des erforderlichen Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) sowie Beschluss des VU-Berichts.

5. Finanzierung

Für die bisher geplanten Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele wurden förderfähige Kosten von 12 Mio. € ermittelt. Zu den förderfähigen Kosten wurden nach derzeitigem Sachstand zusätzlich 8 Mio. € nicht förderfähige Kosten ermittelt. Daraus ergeben sich Gesamtkosten von 20 Mio. €. Bei 12 Mio. € förderfähigen Kosten beträgt der Zuschuss Bund/Land ca. 7,2 Mio. €.

Gesamtauszahlungen	20.000.000 €
davon förderfähig	12.000.000 €
Zuschuss Bund/Land 60 % der förderfähigen Kosten	7.200.000 €

Finanzierungsanteil Stadt

12.800.000 €

Sollte es zur Umsetzung dieses Projekts in künftigen Haushaltsjahren mit diesem Finanzvolumen kommen, müssen zu gegebener Zeit innerhalb des Finanzhaushaltes weitere Priorisierungen vorgenommen werden.

In der Finanzplanung 2021 und der mittelfristigen Finanzplanung sind bei Projekt 7.51100009 "Sanierung Bahnhofstraße/Hirschstraße" bisher für die Sanierungsmaßnahme insgesamt 8.300.000 € auf der Aufwandseite und 4.150.000 € auf der Ertragsseite eingeplant.

Bei einer Kostenerhöhung in Höhe von 11.700.000 € müssen ggfls. andere Maßnahmen zeitlich nach hinten geschoben werden.

Nach Eingang eines positiven Förderbescheids ist über die Fortschreibung der Finanzplanung zu entscheiden.