



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	23.05.2022		
Geschäftszeichen	SAN/C3		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.06.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 213/22

Betreff: Wilhelmsburg 2030
Bundesförderprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus,, 2021 bis 2024
- 1. Zwischenbericht mit Darstellung der Gesamtkosten des Projekts -

Anlagen: Gesamtkostenübersicht/Ausgaben- und Finanzierungsplan (Anlage 1)
zum 28.02.2022)

Antrag:

Den 1. Zwischenbericht mit der Gesamtkostenübersicht zur Kenntnis zu nehmen.

Tim von Winning/Karla Niebling-Junginger

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, GM, KA, OB, VGV, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Beschlüsse, Berichte und Anträge aus dem Gemeinderat

1.1. Beschlüsse und Berichte

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt vom 10.12.2019 – GD 451/19
Antrag zum Bundesförderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2020“, Förderzeitraum
5 Jahre

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.12.2020
und der Sitzung des Gemeinderats am 16.12.2020 wurde dem qualifizierten Zuwendungsantrag
zum Bundesförderprojekt „Nationale Projekte des Städtebaus 2020“ (NPS) zugestimmt und über
die vorgesehenen Maßnahmen berichtet (vergl. GD 426/20).

Zu den einzelnen Maßnahmen erfolgten/erfolgen von den Fachabteilungen folgende Berichte
und Beschlüsse:

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt vom 04.05.2021 – GD 135/21
Machbarkeitsstudie Seilbahn – Bericht und Beschluss zum weiteren Vorgehen

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt vom 08.02.2022 – GD 010/22
Projektentwicklung Wilhelmsburg 2030 – Erschließung Wilhelmsburg, Information zum
Sachstand

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt vom 10.05.2022 – GD 124/22
Wilhelmsburg 2030 – Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung – Hochbaumaßnahme
des Förderprojekts NPS

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt vom 21.06.2022 – GD 177/22
Äußere Erschließung Wilhelmsburg 5. BA – Zustimmung zur Entwurfsplanung und Baubeschluss
– Tiefbaumaßnahme des Förderprojektes NPS

1.2. Anträge und Aufträge

Aktuelle Anträge liegen nicht vor.

Aus der Sitzung vom 8. Februar 2022 (GD 135/22) wurde der Auftrag an die SWU-Verkehr erteilt,
weitere Strecken-Varianten zur Erschließung der Wilhelmsburg mittels einer Zahnradbahn zu
untersuchen. Die Untersuchung wird derzeit durchgeführt.

2. Aktueller Sachstand Förderprojekt

Am 16. Dezember 2020 wurde der Zuwendungsantrag zur Förderung von Investitionen in
Nationale Projekte des Städtebaus (NPS) 2020 für das Projekt Zukunft | Wilhelmsburg 2030 – Die
Stadt in der Festung gestellt.

Mit Schreiben vom 19. Mai 2021 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wurde
der Zuwendungsbescheid vorbehaltlich der baufachlichen Prüfungen erteilt. Es wurde ein
maximaler Zuwendungsbetrag von 4.780.000,00 EURO bewilligt.

Die Ziele des Zuwendungszweckes lauten:

- Verstetigung einer dauerhaften Belebung der Wilhelmsburg unter dem Motto „Stadt in der Festung“ durch Erweiterung der auf der Burg aktiven Akteurs- und Nutzergruppen und Besucherzahlen.
- Erweiterung der Nutzungsvielfalt und Etablierung einer denkmal- und umweltverträglichen Mischung aus temporärem Wohnen (Co-Living), Arbeiten (Co-Working), Gastronomie und Kulturbetrieb.
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Burganlage und städtebauliche Einbindung in den umliegenden Stadtraum.
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität für unterschiedliche Nutzergruppen in der Wilhelmsburg.

Das Projekt umfasst die Sanierung und den Ausbau von ungenutzten Räumen in der Süd- und Süd-Ost Flanke der Wilhelmsburg für Co-Working, Co-Living, Gastronomie, Showrooms und Sanitäreinrichtungen. Dies geht einher mit der Erstellung eines Energie- und Nachhaltigkeitskonzepts sowie einem Mobilitätskonzept. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Verbesserung des Eingangsbereichs, zur Unterstützung eines eigenständigen Ausbaus von Räumen durch Nutzer, zur touristischen Attraktivierung sowie zur Erstellung eines Betriebskonzeptes für die kreativ-wirtschaftliche Nutzung umgesetzt werden.

Die einzelnen Maßnahmen des Projekts sind innerhalb des Bewilligungszeitraums vom 6. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2024 durchzuführen und abzuschließen.

Das Förderprojekt besteht aus zwei grundsätzlichen Maßnahmenpaketen, konzeptionelle (nicht bauliche) Maßnahmen und bauliche Maßnahmen.

Die konzeptionellen Maßnahmen 1.1.1 bis 1.19 (siehe Anlage 1) werden von der Kulturabteilung und von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit Unterstützung der Fachabteilungen der Stadt Ulm durchgeführt. Die baulichen Maßnahmen 1.2.1 Tiefbaumaßnahme und 1.2.2 Hochbaumaßnahme werden von den Abteilungen VGV und GM durchgeführt.

Seit Mai 2021 haben die Fachabteilungen der Stadt Ulm (GM, KA, VGV, KOST) und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) die Maßnahmen weiter geplant und initiiert. In der Projektlenkungsgruppe unter der Leitung von BM₂ und BM₃ werden die Ergebnisse regelmäßig abgestimmt.

3. Sachstand der konzeptionellen und baulichen Maßnahmen des Förderprojekts

Alle Maßnahmen konnten aufgrund des Eingangs des Zuwendungsbescheides Mitte Mai 2021 erst verspätet begonnen werden und befinden sich somit hinter dem ursprünglich geplanten Zeitplan. Nach aktuellem Sachstand können aber alle Maßnahmen innerhalb des Förderzeitraumes durchgeführt werden.

3.1. Konzeptionelle Maßnahmen (nicht bauliche Maßnahmen)

Die Maßnahmen 1.1.1 Fotodokumentation, Öffentlichkeitsarbeit und 1.1.2 Teilnahme und Beteiligung an Veranstaltungen des Bundesprogramms, werden fortlaufend im Projektverlauf nach Bedarf durchgeführt. Es ergeben sich weder zeitlich noch finanziell relevante Änderungen.

Die Maßnahme 1.1.3. Urban (Burg) Gardening wird von der SAN gemeinsam mit dem städtischen Team der Landesgartenschau auf der Grünfläche im Innenhof der Wilhelmsburg durchgeführt. Der Projektstart erfolgte am Tag der Städtebauförderung im Mai 2022. Bisher konnten als Akteure der BUND und die Initiative städtisches Gärtnern in Ulm gewonnen werden. Das Projekt soll sich über den gesamten Förderzeitraum erstrecken und etablieren und ein Pop-up-Projekt in der Vorschau zur Landesgartenschau 2030 darstellen.

Für die Maßnahme 1.1.4. Energie-/Nachhaltigkeitskonzept wurde im Juli 2021 der Auftrag vergeben. Die Ergebnisse des Energiekonzeptes liegen seit April 2022 vor und werden derzeit stadtintern abgestimmt. Das Energieversorgungskonzept für die Wilhelmsburg soll in einer separaten Sitzungsvorlage im Sommer 2022 dem Fachbereichsausschuss vorgestellt werden. Es stellt die Basis für alle zukünftigen Ausbauten der Wilhelmsburg dar.

Die Maßnahme 1.1.5. Mobilitätskonzept/Anbindung der Burg an den Stadtkörper ist seit Beginn des Belebungsprozesses der Wilhelmsburg ein zentrales Thema. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Luft-/Stand-Seilbahn und einem internen Workshop der städtischen Abteilungen und der SWU-Verkehr zur Thematik, wurde Ende des Jahres 2021 eine Leistungsbeschreibung erstellt, um ein geeignetes Büro zu suchen, das alle relevanten Themen rund um die Anbindung der Burg an den Stadtkörper und Handlungs- und Umsetzungsstrategien dazu aufzeigen soll. Die Aufgabe besteht darin, sowohl Lösungen für den Alltagsbetrieb und für Veranstaltungen aufzuzeigen, die sowohl den ruhenden und fließenden Verkehr betrachten. Der Auftrag für das Mobilitätskonzept wurde im April 2022 erteilt, die Ergebnisse werden für Herbst 2022 erwartet.

Für das Personalbudget der Maßnahme 1.1.6 wurde in der Abteilung GM eine neue befristete Projektleiterstelle für die Hochbaumaßnahme seit September 2021 geschaffen, damit die geförderte bauliche Maßnahme durchgeführt werden kann.

Die Maßnahmen 1.1.7., 1.1.8. und 1.1.9. (Anreiz-Programm, Aufbau einer touristischen Infrastruktur und Entwicklung eines Betreiberkonzeptes) sind eng miteinander verknüpft und dienen alle dazu, den Belebungsprozess auf der Wilhelmsburg weiter zu etablieren. Alle drei Projekte befinden sich derzeit am Anfang der Konzeption und werden in internen städtischen Projektgruppen entwickelt.

Nach aktuellem Sachstand ergeben sich im Bereich der konzeptionellen Maßnahmen keine Kostensteigerungen, es werden sich lediglich gegebenenfalls geringe Kostenverschiebungen zwischen den einzelnen Maßnahmen ergeben. Die Gesamtprojektleitung des Förderprojektes erfolgt durch die SAN. Die Projektleitung der konzeptionellen Maßnahmen erfolgt ebenso überwiegend über die SAN, in enger inhaltlicher Zusammenarbeit mit der Kulturabteilung und der PEG.

Die Projektleitung und -durchführung der Maßnahme 1.1.8. erfolgt durch die städtische Kulturabteilung.

3.2. Bauliche Maßnahmen

Die Tiefbaumaßnahme 1.2.1. Neugestaltung des Empfangsbereichs und Lichtkonzept für Teile der Fassade wird von der Abteilung VGV federführend durchgeführt.

Bereits im Rahmen des ersten Förderprojektes für die Wilhelmsburg 2016 bis 2018 wurden mittels eines Planungswettbewerbs die Grundlagen für die äußere Erschließung der Wilhelmsburg gelegt. Die Neugestaltung des Empfangsbereiches ist im Rahmen der Umsetzung der 5.

Bauabschnitt. Dieser konnte mit den Mitteln des ersten Förderprojekts nicht baulich umgesetzt werden. Die Entwurfsplanung wurde im Herbst 2021 auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses begonnen. Der Zuwendungsbescheid erfordert eine baufachliche Prüfung durch die Oberfinanzdirektion Karlsruhe (OFD). Die Unterlagen wurden Anfang März 2022 zur Prüfung eingereicht. Die Prüfung erfolgte bis Ende Mai 2022. Der positive Prüfungsbescheid wird im Juni 2022 erwartet.

Zum Zeitpunkt des Förderantrages wurden für die Tiefbaumaßnahme Kosten in Höhe von 605.000 € prognostiziert und beantragt. Aufgrund der weiteren Planungen und der Preissteigerungen erhöhen sich die Kosten für die Tiefbaumaßnahme zum Sachstandsbericht am 28.02.2022 auf 996.400 €.

Beim Baubeschluss (GD 177/22) wird von Gesamtkosten in Höhe von 997.000 € ausgegangen.

Die Hochbaumaßnahme 1.2.2. Ausbau kleine Gastronomie, Veranstaltungsraum, Besucher*innen WCs, Co-Working-Räume, Co-Living-Räume und Showroom in der Süd-Ost-Flanke im EG und OF wird von der Abteilung GM federführend durchgeführt.

Für die weitere Belegung der Wilhelmsburg werden in der Süd-Ost-Flanke weitere Räume der denkmalgeschützten Wilhelmsburg ausgebaut. Bereits im März 2021 wurde in einem EU-weiten VGV-Verfahren die Planersuche für die Architektenleistung für die Hochbaumaßnahme durchgeführt. Im September 2021 wurde die Planung der Maßnahme gestartet, sodass Ende Februar die Unterlagen für die erforderliche baufachliche Prüfung bei der OFD Karlsruhe eingereicht werden konnten. Die Unterlagen wurden Anfang März 2022 zur Prüfung eingereicht. Die Prüfung erfolgte bis Ende Mai 2022. Der positive Prüfungsbescheid wird im Juni 2022 erwartet.

Zum Zeitpunkt des Förderantrages wurden für die Hochbaumaßnahme Kosten in Höhe von 5.567.300 € prognostiziert und beantragt. Aufgrund der weiteren Planungen und der Preissteigerungen erhöhen sich die Kosten für die Hochbaumaßnahme zum Sachstandsbericht am 28.02.2022 auf 5.891.000 €.

Der Projektbeschluss (GD 124/22) wurde mit Gesamtkosten von 5.900.000 € gefasst.

4. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten für die Maßnahmen aus dem Zuwendungsantrag und -bescheid betragen:

Eigenmittel der Kommune	2.390.000 EURO
Bundesmittle (Zuwendung)	4.780.000 EURO
Summe Gesamtkosten	7.170.000 EURO

Aufgrund der weiteren Planungen der Hochbau- und Tiefbaumaßnahme wurden bereits zum Sachstandsbericht am 28.02.2022 an den Fördergeber die Gesamtkosten angepasst. Die Gesamtkosten neu (gerundet) für das Förderprojekt stellen sich wie folgt dar: (detaillierte Darstellung siehe Anlage 1)

Eigenmittel der Kommune	2.390.000 EURO
Zusätzliche Eigenmittel der Kommune	715.000 EURO
Bundesmittle (Zuwendung)	4.780.000 EURO
Summe Gesamtkosten neu	7.885.000 EURO

In den bisherigen Beschlüssen und Berichten zum Gesamtprojekt „Wilhelmsburg – Die Stadt in der Festung“ wurde eine Kostenfortschreibung vorgenommen. Da sich im Bereich der konzeptionellen (nicht baulichen) Maßnahmen nach aktuellem Sachstand keine Kostensteigerungen ergeben, und sich lediglich die Mittelbedarfe in den einzelnen Jahren aufgrund der zeitlichen Verschiebungen verändert haben, und sich Mittelverschiebungen in den einzelnen Maßnahmen ergeben, ist eine Kostenfortschreibung derzeit nicht erforderlich.

Die Kostenfortschreibung bei der Tiefbaumaßnahme und bei der Hochbaumaßnahme erfolgen/erfolgten bei den Projekt- und Baubeschlüssen der Abteilungen VGV und GM (siehe GD 124/22 und GD 177/22).