



Sachbearbeitung	C3 - Controllerein		
Datum	22.02.2021		
Geschäftszeichen	C3/SAN - ka		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.03.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 091/21

---

**Betreff:** Sanierungsgebiet - "Innenstadt West"  
- Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB -  
- Vergabe des Untersuchungsauftrages an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH -

**Anlagen:** Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Anlage 1)  
Entwurf | Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ festzulegen und dies ortsüblich bekannt zu machen. (Anlage 1 und Anlage 2).
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit den vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen.

Tim von Winning

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 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]	
<b>PRC: 5110-740</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100009</b>			
<b>Sanierung Bahnhofstraße/Hirschstraße</b>			
Einzahlungen	4.150.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	8.300.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.150.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2021</u>		<b>2021</b>	
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	300.000 €		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2022 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	8.000.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	8.000.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

### 1. Ausgangssituation

Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH wurde im Mai 2020 mit GD 139/20 (Sanierung und Neugestaltung der Bahnhofstraße/Hirschstraße) beauftragt zu untersuchen, ob im geplanten Untersuchungsbereich städtebauliche Missstände vorliegen, die ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet erfordern.

Im Sommer 2020 wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Wirtschaftsministerium die grundsätzliche Möglichkeit für die Beantragung eines neuen Sanierungsgebiets in der Innenstadt im Bereich der Fußgängerzone von Ulm besprochen. Die Stadt Ulm hat derzeit drei Sanierungsgebiete für die Städtebaufördermittel zur Verfügung stehen. Der Förderzeitraum für das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ endet zum April 2022 und soll nicht weiter fortgesetzt werden. Es besteht somit die Aussicht, dass ein neues Sanierungsgebiet in ein Städtebauförderprogramm im Jahr 2022 aufgenommen wird.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) dienen dazu, die vorhandenen und vermuteten städtebaulichen Missstände näher auszdifferenzieren. Die Defizite können unterschiedlicher Natur und Ausprägung sein. Ziel ist es, die grundsätzlichen Arten wie substanzielle Mängel, funktionale Mängel, gestalterische Mängel, soziale Mängel und Stadtentwicklungsthemen herauszuarbeiten. Aus der Analyse sind dann die Ziele und Maßnahmen für das Quartier abzuleiten. Die Sanierungsziele und Maßnahmen sollen dann im Durchführungszeitraum, in der Regel ca. zehn Jahre, umgesetzt werden.

Eine erste Grobanalyse hat gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet augenscheinlich Mängel und Missstände vorliegen. Diese lassen sich wie folgt beschreiben:

Die Bereiche der zentralen Fußgängerzone erfüllen zwar bisher noch im Wesentlichen ihre Aufgaben, aufgrund der Veränderungen des stationären Handels und dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung ist aber eine Anpassung unabdingbar. Die Leerstände nehmen in den letzten Jahren zu und der Trend hat sich im Jahr 2020 stark beschleunigt. Die Themen sind hier: Anpassung an die neue Mobilität, Nutzungsmischung stärken und Etablierung von neuen Nutzungen, klimarelevante Anpassungen, Verknüpfung mit den umgebenden Stadträumen. Die angrenzenden südlichen Bereiche bis zur Neuen Straße weisen ebenso kaum Aufenthaltsqualität und städtebauliche Qualitäten auf, welche insbesondere durch die unveränderte Funktion der Neuen Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße begründet liegt. Hier ist eine Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse von Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität und das Herausarbeiten der Stärken notwendig, damit das Gebiet langfristig zukunftsfähig bleibt.

Die VU dienen nun dazu, genaue und differenzierte Untersuchungen im Gebiet (Anlage 1) durchzuführen und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu klären. Parallel hierzu bereitet die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht einen Wettbewerb und den öffentlichen Dialog zur Neugestaltung der Bahnhofstraße, Deutschhausgasse, Glöcklerstraße, Hirschstraße vor und klärt die städtebaulichen Rahmenbedingungen.

## **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

## **3. Weiteres Vorgehen**

Im Rahmen der durchzuführenden VU sind zur Schaffung der rechtlichen und sanierungsrechtlichen Grundlagen folgende Themen zu behandeln:

- eine grundlegende Bestandsaufnahme,
- die Beteiligung und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen gem. § 137 BauGB durch eine zielgerichtete Befragung,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB,
- einen allgemeinen Kommunikations- und Dialogprozess in Abstimmung mit dem öffentlichen Dialog zur Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone,
- Erarbeitung eines Planungskonzepts sowie ein Sanierungs- und Maßnahmenkonzept,
- Abgrenzungsvorschlag für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet,
- eine Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- Vorschlag für die Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens.

Die Ergebnisse aus der VU sollen dazu dienen, eine Entscheidung zu treffen, ob das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB festgesetzt werden kann.

#### **4. Weitere Zeitschiene**

Für die vorbereitenden Untersuchungen bis zum Satzungsbeschluss sind nach aktuellem Sachstand folgende weitere Schritte vorgesehen:

23. März 2021	Festlegung des Untersuchungsgebietes und Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen durch den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.
II. Quartal 2021	Start der vorbereitenden Untersuchungen und des öffentlichen Dialogs gemeinsam mit dem Projekt Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.
Oktober 2021	Bericht zum Stand der vorbereitenden Untersuchungen und Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm.
Frühjahr 2022	Vorstellung der Ergebnisse der VU und Beschluss der Sanierungssatzung durch den Gemeinderat.

#### **5. Finanzierung**

Für die Finanzierung der vorbereitenden Untersuchungen stehen im Haushalt 2021 bei Projekt 7.51100009 Sanierungsgebiet Bahnhofstraße – Hirschstraße 300.000 € zur Verfügung.

Die Mittel sind insgesamt für das Haushaltsjahr 2021 auskömmlich und stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplans durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

In Abhängigkeit von der Aufnahme des Sanierungsgebietes in ein Städtebauförderprogramm, sind für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme in der Finanzplanung der Stadt Ulm ab 2022 Mittel zur Verfügung zu stellen.