



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	17.11.2022		
Geschäftszeichen	SUB IV Lu		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.12.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 455/22

Betreff: Entwicklung Bürgerzentrum Böfingen
- Grundsatzbeschluss -

Anlagen:	1	Lageplan	(Anlage 1)
	1	Standortanalyse	(Anlage 2)
	1	Flyer-Bürgerzentren Ulm	(Anlage 3)

Antrag:

1. Dem Abriss des Bestandsgebäudes und einem anschließenden Neubau zuzustimmen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung zu beauftragen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Der Stadtteil Böfingen

Der Stadtteil Böfingen liegt im Nord-Osten von Ulm, ca. 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Mit der Straßenbahnlinie 1 und der Buslinie 4 ist Böfingen sehr gut an die Innenstadt angeschlossen.

Das Wohngebiet Braunland-Böfingen wurde 1957 geplant. Nach dem 2. Weltkrieg musste hier dringend benötigter Wohnraum für Einheimische und Vertriebene generiert werden. Seit dieser Zeit ist der Stadtteil kontinuierlich gewachsen. Allein seit den 1980er Jahren sind 7 Neubaugebiete im Raum Böfingen entstanden. Derzeit wird das Wohngebiet Lettenwald für ca. 1400 Bürger*innen fertiggestellt. Stand Dezember 2020 hat der Stadtteil Böfingen offiziell 12.161 Einwohner*innen. Einschließlich der Ortschaften Jungingen, Lehr und Mähringen leben im Sozialraum Böfingen derzeit ca. 20.000 Menschen, Tendenz steigend. Insgesamt haben 40,3% der im Sozialraum lebenden Menschen internationale Wurzeln. Laut Armutsbericht Ulm 2020 stieg die Zahl der Sozialleistungsempfänger von 2016 bis 2020 um 405 Menschen auf 1735. Besonders hoch ist der Anteil in Böfingen-Mitte und am Eichberg.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Stadtteil Böfingen durch eine sehr heterogene Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet ist, mit einem hohen Anteil an weniger mobilen, fragilen Bevölkerungsgruppen. Laut Sozialraumbericht von 2022 liegt eine Besonderheit des Sozialraumes Böfingen im hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen im Alter von 0-18 Jahren. Dieser beträgt 19,1% im Vergleich zu 16% in der Gesamtstadt. Der Anteil an Menschen über 65 Jahren ist mit 20% ebenfalls relativ hoch.

2. Bauliche Situation des Stadtteilzentrums Böfingen-Mitte

Zu Beginn der 1970er Jahre entstand resultierend aus dem Architekturwettbewerb „Siedlungsmittelpunkt Braunland-Böfingen“ nach Plänen des Architekten Günther Behnisch ein kleines Stadtteilzentrum mit Lebensmittelversorgung, Ärzten, Apotheke, Banken, Wohnungen und einer Stadtteilbibliothek.

Das 1972 fertiggestellte Gebäude Haslacher Weg 89-95 ist Teil dieses Gebäude-Ensembles. Es wurde ursprünglich als Bibliotheksgebäude mit Wohn- und Geschäftsräumen konzipiert. Heute beherbergt es jedoch neben der Bibliothek auch den Bürgertreff Böfingen (seit 1987), das Dienstleistungszentrum Böfingen der Stadt Ulm (seit 1996) und das Sozialraumteam Böfingen (seit 2004) und hat sich somit zu einem Bürgerzentrum entwickelt.

Die zwei noch bestehenden Wohnungen sind wegen extremem Schimmelbefall nicht mehr bewohnbar. Das in die Jahre gekommene Gebäude ist insgesamt stark sanierungsbedürftig. Es wird den Anforderungen an ein einladendes, funktionsfähiges Bürgerzentrum mit Stadtteilbibliothek nicht gerecht. Die Raumaufteilung ist größtenteils ungeeignet und das Gebäude ist zu klein für den gestiegenen Raumbedarf in einem stetig wachsenden Stadtteil. In den frühen 1970er Jahren erbaut, entspricht das Gebäude nicht mehr den heutigen Standards in Bezug auf Wärmeschutz, Schallschutz und Brandschutz. Auch eine durchgehende Barrierefreiheit ist nicht gewährleistet. Das Bürgerzentrum ist im Vergleich zu den Zentren der anderen Ulmer Stadtteile bei teils ähnlicher Einwohnerzahl klein. So bietet zum Beispiel der Bürgertreff im Vergleich zu Einrichtungen auf dem Eselsberg und in Wiblingen nur ca. 1/4 des Platzangebotes (siehe Anlage 3).

3. Städtebauliche Bestandssituation des Bürgerzentrums Böfingen-Mitte

Das Bürgerzentrum liegt relativ versteckt am Ende des Ladenzentrums und ist ohne Ortskenntnisse schwer zu finden. Auffällig ist auch das Fehlen einer adäquaten Eingangssituation. Die Eingänge zu den unterschiedlichen Einrichtungen sind dezentral um das Gebäude herum verteilt und wenig attraktiv. So liegt der Eingang des Dienstleistungszentrums am Haslacher Weg mit dem Plattformlift für Rollstuhlfahrer direkt neben dem Abstellplatz für Mülltonnen. Bei heißem Wetter kommt es hier im Sommer gelegentlich zu Rattenbefall.

Das Bestandsgebäude ist umgeben von öffentlichen Grünräumen im Norden und Osten, zu denen das Gebäude keinen Bezug aufnimmt. Gerade für die Bibliothek und den Bürgertreff wäre eine Öffnung zu den Grünräumen jedoch attraktiv und wünschenswert. Von der Seite des Haslacher Wegs im Süden gibt es nur eine versteckt liegende Verbindung zu den nördlich gelegenen öffentlichen Grünräumen. Hier würde eine erhöhte Durchlässigkeit und Lesbarkeit der Wegeverbindungen zur einer besseren Orientierung und Belebung der zum Großteil ungenutzten öffentlichen Flächen führen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Bürgerzentrum sowohl architektonisch als auch durch die zurückversetzte Lage des Gebäudes am Haslacher Weg nicht als solches wahrnehmbar ist. Zudem werden die Potenziale, welche sich durch eine Öffnung zu den umgebenden öffentlichen Räumen ergeben würden, nicht ausgeschöpft. Die Gesamtsituation kann als wenig einladend beschrieben werden.

4. Einrichtungen des Bürgerzentrums im Einzelnen

4.1. Abteilung Soziales

Im Jahr 2016 entstand die neue Abteilung Soziales aus der Fusion der Abteilungen Familie, Kinder und Jugendliche und Ältere, Behinderte und Integration. Vertrauliche Beratungsgespräche und kurzfristige Termine vor Ort sind wichtiger Bestandteil der täglichen Arbeit mit den hilfeschuchenden Menschen. Die Dienststelle des Sozialraumteams Böfingen (Sozial- und Jugendamt) ist derzeit nur schwer zu erkennen und zu finden. Die räumlichen Verhältnisse sind beengt und unübersichtlich und zum großen Teil nicht barrierefrei zugänglich.

Räumliche Trennung von der übrigen Nutzung des Bürgerzentrums und eine eigene Eingangstüre sind aufgrund der Privatsphäre der Bürger*innen wichtig. Außerhalb der Öffnungszeiten der Abteilung darf zum Schutz der Mitarbeitenden kein freier Zugang für Bürger*innen möglich sein. Besprechungen finden oft im Bürgertreff statt, der aus diesem Grund vormittags geschlossen bleibt. Die Erstanlaufstelle im Flur ist bisher ohne eigenen Wartebereich, zudem gibt es keinen Bereich mit Spielmöglichkeiten für Kinder.

Insgesamt wären 26 Arbeitsplätze in Einzel- und Doppel-Dreierbüros notwendig. Die Erstanlaufstelle braucht einen Wartebereich, eine Theke und ein Backoffice um dem Datenschutz Rechnung zu tragen. Es besteht die Notwendigkeit für einen größeren, teilbaren und kleinen Besprechungsraum für Dienstbesprechungen, verschiedene Fallteams und Beratungen mit mehreren Teilnehmer*innen.

Es besteht zudem dringender Bedarf für einen Personalraum mit Teeküche und diverse Lagerräume.

4.2. Dienstleistungszentrum

Das Dienstleistungszentrum Böfingen befindet sich derzeit im Untergeschoss des Gebäudes in einem ehemaligen Flur und besteht aus einem Büroarbeitsplatz mit Wartebereich. Eine Kundensteuerung ist nicht vorhanden. Als Lagerfläche dient ein Schrankregal. Der Tresor ist im Abstellraum der Bibliothek untergebracht.

Benötigt werden in Zukunft zwei Arbeitsplätze in räumlicher Nachbarschaft und akustischer Trennung. Jeder Arbeitsplatz muss ausreichend Fläche für Schreibtisch, technische Geräte und Abstand zum Kunden gewährleisten. Zusätzliche Flächen werden für einen Self-Service-Terminal zum Erfassen biometrischer Daten benötigt. Des Weiteren besteht Bedarf für einen größeren Wartebereich ggf. auch mit räumlich getrenntem Kundenschalter.

4.3. Bürgertreff Böfingen

Der Bürgertreff Böfingen besteht bereits seit 1987 und ist an zentraler Stelle neben dem Einkaufszentrum angesiedelt. Er ist in einem ehemaligen Ladengebäude untergebracht und verfügt über zwei Räume und eine kleine Küche. Er wird als Ort der Begegnung in angenehmer Atmosphäre gut genutzt und ist jeden Nachmittag und oft auch abends belegt, z.B. für Kaffee- und Spielnachmittage für Senior*innen, Handarbeitsrunden, Selbsthilfegruppen, Treffen von Ehrenamtlichen und Arbeitskreise der RPG. Am Wochenende kann er für private Feiern mit ca. 30 Personen genutzt werden, ein Angebot, das rege angenommen wird, beispielsweise von Familien mit kleineren Einkommen, denen dies in der eigenen Wohnung nicht möglich ist.

Im stetig wachsenden Stadtteil Böfingen besteht zunehmend der Wunsch nach Begegnungsmöglichkeiten und dezentralen Angeboten. Künftig würden Angebote z.B. von VHS Ulm, Kontiki, der Familienbildungsstätte, dem Generationentreff etc. den Stadtteil sehr bereichern. Auch größere Veranstaltungen wie Bürgerforen, Versammlungen, Theateraufführungen, Lesungen oder Feiern wären im Bürgertreff denkbar, ggf. durch gemeinsame Nutzung mit der Bibliothek.

Folgende Räumlichkeiten wären dafür notwendig: Ein teilbarer Saal mit Foyer und Küche, zwei Seminarräume, ein Kreativraum mit Waschbecken, ausreichend Lagermöglichkeiten und eine barrierefreie Toilette.

4.4. Stadtteilbibliothek

Die Stadtteilbibliothek Böfingen dient den Bürgerinnen und Bürgern im Stadtteil nicht nur als Ausleihstation, sondern als Treffpunkt zum Lesen, Lernen und Leben.

Nach Zuhause und Arbeits- bzw. Ausbildungsort soll die neue Stadtteilbibliothek der öffentliche 3. Ort für die Böfinger Stadtgesellschaft werden. Sie soll als öffentlicher Treffpunkt und Begegnungsort im Quartier fungieren und Kultur und Bildung für alle Bürger zugänglich und attraktiv machen. Das erfordert geeignete Flächen/Aufenthaltsqualitäten für vielfältige Zielgruppen und diverse Nutzungsinteressen.

In einem Neubau wäre das Konzept einer Offenen Bibliothek / Smart Library mit erweiterten Öffnungszeiten (GD 270/15) deutlich besser umzusetzen.

Der Flächenbedarf der Stadtteilbibliothek wächst mit dem Stadtteil. Raum für kulturelle Angebote, Lese Café, Veranstaltungen, Rückzugs- und Verweilraum, Arbeitsplätze, Makerspaces, Rechercheplatz für Schulklassen, Gruppen, AGs, Kinderbibliothek als Lese-, Lern- und Spielwelt und Treffpunkt für Böfinger Bürger*innen ist kaum und nur wenig attraktiv vorhanden.

Die Möglichkeit zur Teilhabe, Niedrigschwelligkeit und Barrierefreiheit sind für viele Senioren, Rollstuhlfahrer und Eltern mit Kinderwägen zurzeit nicht gegeben. Mit dem steigenden Anteil an Flüchtlingsfamilien in Böfingen wächst auch der Bedarf nach einem Aufenthaltsort für Menschen, die beengt wohnen.

Nur ein Unisex-WC versorgt Mitarbeiter vom DLZ, Bibliothek und Kunden beider Abteilungen. Rollstuhlfahrer können es trotz Rollstuhlaufzug am Hintereingang nicht nutzen. Eine Küche gibt es nicht und Lagermöglichkeiten für DLZ und Bibliothek sind minimal. Durch die im Oktober 2022 erfolgte, dringend notwendige Erweiterung des Dienstleistungszentrums im UG wird der gleichzeitig als Veranstaltungsraum genutzte Wartebereich halbiert. Künftig können statt maximal 25 Personen nur noch max. 10 Personen diesen Bereich bei Veranstaltungen nutzen. Autorenlesungen, Kreativangebote, Bilderbuchkinos, Treffpunkte etc. sind größtenteils nicht mehr möglich.

5. Sanierungsfähigkeit des Bürgerzentrums

Im Jahr 2021 wurde das Architekturbüro Stemshorn-Kopp beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Sanierungsfähigkeit des Bestandsgebäudes zu prüfen. Die Untersuchung des Büros ergab, dass eine Kernsanierung des Gebäudes notwendig wäre, um es bautechnisch und funktional auf einen adäquaten Stand zu bringen.

Im August 2021 wurden die Kosten für eine Sanierung des Bestandsgebäudes auf ca. 10,75 Millionen Euro geschätzt, die Kosten für einen gleich großen Neubau mit zusätzlicher Tiefgarage auf ca. 12,2 Millionen Euro. Beide Schätzungen müssen aufgrund von aktuellen Entwicklungen heute höher angesetzt werden. Laut statistischem Bundesamt liegt die Teuerungsrate für Baukosten im Vergleich zum 2. Quartal 2021 bei Wohngebäuden derzeit bei 10,1% und bei Bürogebäuden sogar bei 11,8%.

Fazit ist, dass aufgrund der starken Sanierungsbedürftigkeit des Bestandsbaus die Kosten für einen gleich großen Neubau inklusive Tiefgarage insgesamt nur geringfügig höher anzusetzen sind als die einer Kernsanierung. Ein Neubau würde dabei deutlich mehr Möglichkeiten bieten, das Bürgerzentrum zu einem zukunftsorientierten, einladenden und im Quartier präsenten Begegnungsraum zu entwickeln.

6. Mögliche Varianten einer baulichen Entwicklung

Aus planerischer Sicht kommen drei mögliche Varianten im Umgang mit dem Bürgerzentrum in Frage.

a) Kernsanierung des Bestandsgebäudes

Vorteile: Eine Kernsanierung wäre ressourcenschonender als ein Neubau. Man muss allerdings anmerken, dass durch den schlechten baulichen Zustand des Gebäudes nur die Grundmauern erhalten werden könnten, was den ressourcenschonenden Aspekt stark schmälert. Die bauliche Struktur und das Erscheinungsbild des von Günter Behnisch gestalteten Gebäudes wäre dennoch nicht erhaltbar.

Nachteile: Die Wohnnutzung würde wegen des erhöhten Platzbedarfs des Bürgerzentrums komplett entfallen. Bevor die Wohnungen wegen des starken Schimmelbefalls unbewohnbar wurden, waren dort geflüchtete Familien untergebracht und der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin sehr hoch. Außerdem wären die Räumlichkeiten des Bürgertreffs auch nach einer Sanierung nicht optimal und weiterhin beengt.

b) Kernsanierung mit Erweiterungsbau (incl. ca. 3-4 Wohnungen, ohne Tiefgarage)

Vorteile: Zu den Vorteilen zählen auch hier die Schonung von Ressourcen durch den Erhalt des Gebäudes. Zusätzlich könnten bei dieser Variante die beengten Raumverhältnisse behoben und die zwei Wohnungen im OG erhalten werden. Darüber hinaus wären mit dem Erweiterungsbau ggf. 1-2 zusätzliche Wohneinheiten möglich.

Nachteile: Die Raumaufteilung wäre weiterhin durch die Gegebenheiten des Bestandsbaus eingeschränkt. Zudem sind Sanierungskosten auch hier nur schwer kalkulierbar. Durch die Erweiterung der Nutzfläche des Bürgerzentrums werden mehr Parkplätze benötigt, ein Tiefgaragenbau ist aber wegen des Bestandsgebäudes nicht möglich. Die bauliche Struktur und das Erscheinungsbild des von Günter Behnisch gestalteten Gebäudes wäre dennoch nicht erhaltbar.

c) Neubau (incl. zusätzlichen Räumlichkeiten für das Bürgerzentrum, Wohnungen und Tiefgarage)

Vorteile: Ein Neubau würde einen größeren Spielraum zur optimalen Anordnung und Organisation der Funktionsbereiche im Gebäude sowie Raum für neue Konzepte schaffen. Eine bessere Positionierung entlang des Haslacher Wegs, eine adäquate architektonische Ausgestaltung sowie ein einladender Vorplatz würden das Gebäude als Bürgerzentrum ablesbar machen. Durch einen zentralen Eingangsbereich würden das Ankommen und die Orientierung im Gebäude erleichtert und eine städtebauliche Adresse geschaffen. Zudem könnte zusätzlich bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Auch das Quartier würde von der Aufwertung des Bürgerzentrums und seiner direkten Umgebung zu einem attraktiven, zentralen Begegnungsraum profitieren. Die Aufenthaltsqualität der angrenzenden öffentlichen Grünräume ließe sich so steigern und Synergieeffekte erzielen. In dieser Alternative sind ergänzend etwa 15-20 Wohneinheiten möglich. Wieviel zusätzliche Baumasse ortsverträglich ist, prüft SUB IV derzeit anhand einer Baumassenstudie.

Nachteile: Ein Teil des Gebäudekomplexes von Günther Behnisch kann nicht erhalten werden.

7. Fazit

Der Stadtteil Böfingen hat mit seinem hohen Anteil an wenig mobilen, fragilen Bevölkerungsgruppen einen besonders starken Bedarf an hochwertigen sozialen Einrichtungen im Quartier.

Der momentane Standort des Bürgerzentrums in Böfingen Mitte funktioniert gut. Er ist zentral gelegen und gut erreichbar. Wie oben aufgeführt, wird aber das veraltete Bestandsgebäude den heutigen Anforderungen an ein modernes, niederschwelliges Bürgerzentrum in vieler Hinsicht nicht mehr gerecht. Die bestehenden Missstände sind auf Dauer nicht tragbar und erfordern dringend Abhilfe.

Wenn auch eine Kernsanierung des Bestandsgebäudes die bautechnischen Mängel größtenteils beheben könnte und eine funktionale Neuordnung ermöglichen würde, wäre die Platzsituation weiterhin beengt. Es würde der Platz fehlen um moderne, zukunftsorientierte Konzepte umzusetzen, die in einem Stadtteil wie Böfingen mit erhöhtem Bedarf an sozialen Einrichtungen im Quartier dringend benötigt werden. Ein Erweiterungsbau würde die Platzsituation zwar deutlich verbessern, der Handlungsspielraum wäre durch den Bestandsbau aber weiterhin begrenzt.

Ein Neubau würde den durch die wachsende Bevölkerungszahl im Sozialraum und die demographische und soziale Situation stark gestiegenen Bedarf an öffentlichen und sozialen Einrichtungen am besten decken. Mit dem zusätzlichen Raum für innovative Ideen und Konzepte sowie für dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum bietet ein Neubau die Chance, einen attraktiven Begegnungsraum im Quartier zu schaffen und gleichzeitig den Ortskern zu beleben.

8. Weiteres Vorgehen

Um eine Vorstellung davon zu bekommen, wieviel zusätzliche Baumasse am Haslacher Weg ortsverträglich ist und wieviel Wohnraum man mit einem Neubau generieren könnte, arbeitet SUB IV derzeit an einer Baumassenstudie inklusive einer entsprechenden Kostenkalkulation.

Die UWS hat signalisiert, dass sie das Projekt im Falle eines Neubaus übernehmen würde. Voraussetzung hierfür wäre die Schaffung einer adäquaten Menge an zusätzlichem Wohnraum.

Des Weiteren wird folgende Terminalschiene angestrebt:

Erstellung Baumassenstudie und Rahmenplan:	1. Quartal 2023
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Bürgerbeteiligung:	2. Quartal 2023
Mehrfachbeauftragung:	2. Halbjahr 2023
Abschluss Bebauungsplanverfahren und Projektbeschluss	1. Halbjahr 2024
Hochbau:	2025/2026