



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	18.09.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.11.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 401/09

---

**Betreff:** Gestaltung Neue Ortsmitte Jungingen  
- Beschluss zur Durchführung eines Gutachterverfahrens

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan	(Anlage 1)
2. Planbereich des Gutachterverfahrens	(Anlage 2)
3. Luftbild	(Anlage 3)
4. Protokoll der Bürgerversammlung	(Anlage 4)

**Antrag:**

1. der Durchführung eines Gutachterverfahrens als Mehrfachbeauftragung zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:  
BM 3,C 3, JU, LI I, OB, VGV

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja		
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein		
<b>Finanzbedarf*</b>			
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>		<b>Verwaltungshaushalt [einmalig / laufend]</b>	
Ausgaben	50.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	€
Einnahmen	0 €	Einnahmen	€
Zuschussbedarf	<b>50.000 €</b>	Zuschussbedarf	
<b>Mittelbereitstellung *</b>			
HH-Stelle: 2.6300.9510.000-0173		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	€
<u>Vermögenshaushalt</u>			
Bedarf:	50.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	€
Verfügbar:	50.000 €		€
Minderbedarf:	<b>0 €</b>	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	€
Deckung bei HH-Stelle:			
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	€		
Veranschlagt:	€		
Mehr-/Minderbedarf:	€		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung:			

## Gutachterverfahren

### 1. Anlass und Ziel des Gutachtens

Die Ortsmitte von Jungingen soll neu gestaltet werden. Die Verkehrsbedeutung des großen Kreuzungsberichts im Ortskern hat durch den Bau der Umgehungsstraßen erheblich nachgelassen. Asphaltflächen bestimmen überwiegend den öffentlichen Raum und sind nur zu einem geringen Teil für den Aufenthalt geeignet.

Grundlegendes Ziel ist es, die vielfältigen Funktionen der Ortsmitte mit den Erfordernissen eines ortsverträglichen Verkehrs wieder in Einklang zu bringen.

### 2. Art des Verfahrens

Die Auslobung erfolgt als städtebauliches Gutachterverfahren im Sinne einer Mehrfachbeauftragung mit 5 erfahrenen Büros aus dem Ulmer Raum. Die Durchführung des Gutachtens soll im Zeitraum von Dezember 2009 bis März 2010 erfolgen. Das Bearbeitungshonorar wird in Anlehnung an die HOAI pro Teilnehmer mit 8.000 Euro netto festgelegt. Die Juri setzt sich aus Vertretern des Ortschaftsrats, der Verwaltung und einer externen Fachobergutachterin zusammen.

### 3. Aufgabenstellung

#### 3.1. Bestand und Planungsvorgaben

##### 3.1.1. Verkehr

Durch den Bau der Nordtangente 2. Bauabschnitt zwischen der B 19 und dem Hörvelsinger Weg und der Verbindung von der L 1165 über die Bahntrasse und den Stelzenackerweg zur Verbindungsstraße Ulm-Dornstadt sind wesentliche Verkehre aus der Ortsmitte heraus verlagert worden. Über den Abschnitt zwischen Ehmannstraße und Lehrer Straße, also der eigentlichen Ortsmitte fahren in der Summe zu der morgendlichen und der abendlichen Spitzenstunde jeweils noch 600 Kfz (Ergebnis der Zählung im November 2007).

Durch die Ortsmitte führt über die Beimerstetter Straße im Norden und die Lehrer Straße im Westen die Landesstraße L 1165. Bedeutender zeigen sich aber die Verkehrsströme in Nord-Süd-Richtung in der morgendlichen bzw. in der Gegenrichtung in der abendlichen Spitzenstunde. Der Linksabbiegeranteil aus der Lehrer Straße in Richtung Norden weist mit 40 % in der abendlichen Spitzenstunde einen hohen Anteil auf. Dieser Strom ist dem starken Geradeausstrom von Süden mit 60 %-Anteil vorfahrtsmäßig untergeordnet.

Die Verkehrsregelung erfolgt über Lichtsignalanlagen.

### 3.1.2. ÖPNV

Über die Ortsmitte fahren z.Zt. alle Jungingen bedienenden Buslinien. Dabei übernimmt die Linie 7 die HAUPTerschließung. Von Ulm kommend bzw. nach Ulm fahrend bedient sie die Haltestelle „Jungingen Rathaus“ im 20-Minuten-Takt mit Verdichtungen zu den Hauptverkehrszeiten an Schultagen. Hinzu kommen noch die Linien 44, 45, 46 und 585, die ergänzende Richtungen bedienen. Insgesamt fahren in der Schulzeit damit über 90 Busse die Haltestelle in jeder Richtung an. Die Linien fahren ausgenommen über den Hülenweg über alle anderen einmündenden Straßen.

Auch mit der angedachten ÖPNV-Bedienung des Baugebietes „Unter dem Hart“ wird die Linie 7, die dann zwar einen anderen Linienweg fährt, die jetzige Bedienungshäufigkeit an der Haltestelle „Rathaus“ aufweisen.

### 3.1.3. Infrastruktur und öffentlicher Raum

In der Ortsmitte von Jungingen befinden sich die Ortsverwaltung, Feuerwehr, zahlreiche Geschäfte, Dienstleister und Gastronomie. Das Gebäude der Ortsverwaltung, das ehemalige Rathaus, ist sanierungsbedürftig. Die Büros der Ortsverwaltung sind zudem nicht barrierefrei erreichbar.

Asphaltierte Verkehrsflächen dominieren die Ortsmitte. Die öffentlichen Flächen sind nur zu einem geringen Teil für den Aufenthalt geeignet.

## 3.2. Planungsziele und Anforderungen

### 3.2.1. Verkehr

Durch den Bau der Umgehungsstraßen ist es möglich, die Verkehrsflächen deutlich zurückzunehmen. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass alle Knoten im Planbereich bei heutigem Verkehrsaufkommen auch ohne Lichtsignalanlage leistungsfähig sind. Dies bedeutet zusammengefasst, dass mit einspurigen Zufahrten aus allen Richtungen geplant werden kann. Grundsätzlich ist es vertretbar, den Verkehr in der Ortsmitte mit Tempo 30 oder Schritttempo zu führen. Fußgänger, Radfahrer und Autoverkehr sind gleichberechtigt.

Eine besondere Rolle spielt für diesen Abschnitt auch die sichere Überquerung dieses Bereiches für die Fußgänger. Hierbei sind besonders die Kinder, ältere Menschen und Behinderte zu berücksichtigen. Im Hinblick auf das Behindertengleichstellungsgesetz sind die Querungsmöglichkeiten und die Zugänge zu den Haltestellen des ÖPNV besonders kenntlich zu machen.

### 3.2.2. ÖPNV

Die Bushaltestelle soll auch weiterhin in der Ortsmitte bleiben. Die Haltestellen sind barrierefrei auszubauen. Dies bedeutet beim Busbetrieb eine Höhe der Bordsteinkante von 16 – 18 cm. Da die Linien mit Gelenkbussen gefahren werden, ist eine Haltestellenlänge von 18 m erforderlich. Hinzu kommen noch Anrampungen von 3,0 m, um die o.g. Höhe der Haltestelle im Ein- und Ausstiegsbereich zu erreichen.

### 3.2.3. Öffentlicher Raum

Ziel ist es, einen möglichst zusammenhängenden öffentlichen Raum zwischen der Albstraße, der Lehrerstraße und der Ehmannstraße zu gestalten. Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum soll wesentlich verbessert werden. Die gewählten Materialien müssen für Linienbusverkehr geeignet sein. Art und Umfang der Begrünung ist Teil der Entwurfsaufgabe und deshalb nicht vorgegeben.

Die freie Fläche vor der Feuerwehr (Albstraße 7) muss langfristig für eine Erweiterung zur Verfügung stehen. Für Geschäftskunden sowie Besucher der Ortsverwaltung sollen ca. 10 öffentliche Parkplätze angeboten werden. Die bestehenden 4 privaten Stellplätze vor der Apotheke sind an geeigneter Stelle nachzuweisen.

Die Ortsverwaltung ist zugleich Standesamt. Der öffentliche Raum sollte daher auch für Vorfahrt und Versammlung von Hochzeitsgesellschaften geeignet sein. Die bestehende Zufahrt über den Platz für die Hinterlieger ist aufrecht zu erhalten und bei der Planung des Platzes zu berücksichtigen. Vom neu zu schaffenden Vorplatz wird u.a. ein barrierefreier Zugang zur Ortsverwaltung erwartet. Der Vorplatz soll in seiner Freiraumqualität flexibel nutzbar sein und sich zum treffen und verweilen einladen.

### 3.2.4. Anpassung des Bestandes an die Neuplanung

Sofern sich im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Neuen Mitte Anpassungsarbeiten an die bestehenden Straßen außerhalb des Untersuchungsbereiches ergeben, werden diese nach dem in Ulm üblichen Standard hinsichtlich Material und Ausführung angepasst.

### 3.2.5. Alternative Planung zur Ortsverwaltung, Gebäude Albstraße 6

Die Entscheidung, ob das Gebäude der Ortsverwaltung saniert oder durch einen Neubau ersetzt wird, ist noch offen. Das Gutachten soll insofern auch Hilfestellung bei der Beantwortung dieser Frage geben. Im Gutachten sind beide Lösungsansätze alternativ zu untersuchen. In beiden Fällen ist grundsätzlich am heutigen Standort der Ortsverwaltung festzuhalten.

Bei der Neuplanung des Gebäudes ist das von der Abteilung Gebäudemanagement aufgestellte Raumprogramm für die Ortsverwaltung Grundlage für die Grundrissgestaltung. In evtl. darüber liegenden Geschossen können zusätzlich Wohnungen angeboten werden.

Bei Erhalt des Gebäudes sollen die bisherigen Räume der Ortsverwaltung im I.OG aufgegeben und die derzeit leer stehenden Flächen im EG hierfür verwendet werden. Im I.OG und im Dachgeschoss sollen Wohnungen eingebaut werden. Der Geräteschuppen an der Rückseite des Rathauses kann baulich entfernt werden. Das o.g. Raumprogramm gilt auch hier als Anhaltspunkt für die Grundrissgestaltung.

## 4. Finanzierung

Für die Durchführung des Gutachterverfahrens entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von 50.000 €. Diese werden aus Mitteln der Haushaltsstelle 2.6300.9510.000-0173 im Haushaltsplan 2009 gedeckt.