



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	16.11.2009		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.12.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 513/09

Betreff: Vorhaben "Wengentor" (Wengengasse/Neuer Graben)
- Bericht über Gutacherverfahren der PEG und Zustimmung zum städtebaulichen Konzept

- Anlagen:**
- | | | |
|---|---|--------------------|
| 1 | Luftbild des Planungsbereichs | (Anlage 1) |
| 3 | Schwarzpläne mit Eintragung der Entwurfsvarianten (Auswahl) | (Anlage 2.1 – 2.3) |
| 3 | städtebauliche Simulationen | (Anlage 3.1 - 3.3) |
| 1 | Bebauungsvorschlag Botzenhart/Stemshorn | (Anlage 4) |

Antrag:

- den Bericht über das Gutachterverfahren „Wengentor“ der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH zur Kenntnis zu nehmen;
- dem vorgeschlagenen städtebaulichen Konzept zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3,C 3,LI,OB,VGV,ZS/F

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

Sachdarstellung:

1. Anlass des Verfahrens

- 1.1. Das Planungsgebiet, der stadteigene Parkplatz an der nördlichen Stadtmauer zwischen Olgastraße, Neutorstraße und Neuer Graben, befindet sich unmittelbar neben dem historischen Standort des Neutors, einst wichtigster Zugang in die nordwestlichen Stadtquartiere (vgl. Anlage 1). Noch heute leitet die Neutorstraße an eben dieser Stelle in die nördliche Altstadt und verknüpft deren Gassen (Keltergasse, Wengengasse, Sterngasse, Neuer Graben) mit dem Altstadtring und den überörtlichen Verkehren.
- 1.2. Dieser besondere Ort im Stadtgefüge wird heute, noch Jahrzehnte nach Kriegszerstörung und Wiederaufbau, in räumlicher Hinsicht seiner Bedeutung nicht gerecht: anstelle einer städtebaulich definierten Fokussierung auf diesen wichtigen Städteingang bestehen hier überbreite Flächen für Autoverkehr, Stellplätze und Verkehrsgrün. Lücken in den anschließenden Blockrändern weiten den Raum weiter auf und tragen zusätzlich zur räumlichen Indifferenz bei.
- 1.3. Mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Projekt der Fa. Keifl an der Ecke Keltergasse-Wengengasse (vgl. GD 247/09, FBA-Sitzung vom 29.09.2009) wurde ein erster, wichtiger Schritt zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs unternommen. Mit der Überplanung der – vor 1944 stets bebauten – Fläche des Parkplatzes soll nun ein zweiter Baustein eingefügt werden, der die historische und gegenwärtige Bedeutung der Neutorstraße quasi als Tor zur nördlichen Altstadt wieder erlebbar macht.

2. Vorgehensweise

- 2.1. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Ulm, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, ein Ausschreibungsverfahren eingeleitet. Auf dem Wege dieser Ausschreibung soll ein Investor gefunden werden, der das Grundstück erwirbt und ein entsprechendes Bauvorhaben realisiert. Es handelt sich dabei ausdrücklich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots.
- 2.2. An die Grundstücksausschreibung wurde ein Gutachterverfahren geknüpft. Mit dem vorgeschalteten Gutachterverfahren soll gewährleistet werden, dass tatsächlich ein den städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt entsprechendes Projekt realisiert wird. Mit der Betreuung des Gutachterverfahrens wurde die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG) betraut.
- 2.3. Die Angebotsunterlagen konnten bis zum 30.08.2009 angefordert werden. Abgabe der Angebote war am 25.09.2009. Die Prüfung der Angebote fand unter Beteiligung von Mitgliedern des Aufsichtsrates der PEG am 16.10.2009 statt. Neben der städtebaulichen/architektonischen Qualität der Entwürfe und dem Kaufpreis ging die jeweilige Nutzungskonzeption in die Beurteilung der Angebote ein.

3. Ergebnisse des Gutachterverfahrens

- 3.1. Insgesamt haben 8 Investoren die Ausschreibungsunterlagen angefordert und jeweils im Team mit einem Architekturbüro ein Angebot inkl. Planungsvorschlag abgegeben. Im Rahmen der Prüfung wurden drei der Angebote ausgewählt und für die weitergehende Untersuchung empfohlen. Die ausgewählten Anbieter sind:
 - Fa. Botzenhart Management und Consulting GmbH & Co. KG mit Stemshorn Architekten GmbH
 - Fa. Keifl Wohnbau GmbH & Co. KG mit Architekten Mühlich, Fink und Partner
 - Heribert Fritz mit Rapp Architekten

3.2. Im Rahmen einer vertieften Begutachtung wurden diese Vorentwürfe insbesondere anhand folgender Kriterien eingehend untersucht:

- Gliederung der Stadträume
- Wahrung der Blickbeziehung zwischen Theater und Münster
- Umfang des Eingriffs in die Grünanlage an der Olgastraße
- Proportion des Baukörpers im Quartierszusammenhang und Einhaltung der Höhenvorgabe von max. 25 m
- Gestaltung

Als Entscheidungshilfe wurden fotorealistische Montagen angefertigt, die die Auswirkungen der einzelnen Entwürfe auf die räumlichen Bezüge verdeutlichen (vgl. Anlage 3.1 bis 3.3).

3.3. Nach Auswertung der Untersuchungen empfiehlt die Verwaltung, das Konzept der Fa. Botzenhart Management und Consulting GmbH & Co. KG in Gemeinschaft mit der Stemshorn Architekten GmbH (vgl. Anlage 4) weiterzuerfolgen. Ausschlaggebend für diese Empfehlung sind folgende Aspekte:

- Der parallel zur Olgastraße gerichtete Baukörper verlängert quasi die Stadtmauer und bildet deren westlichen Abschluss. Er greift das Thema der Kopfbauten an den Mauerdurchbrüchen, das bereits in der Gründerzeit an Ensinger-, Syrlin- und Frauenstraße umgesetzt wurde, auf und übersetzt es in eine zeitgenössische Formensprache.
- Trotz des Vorrückens des Baukörpers in die Neutorstraße bleibt die Blickbeziehung zwischen dem Herbert-von-Karajan-Platz (Theater) und dem Münster erhalten.
- Der Baukörper greift nur geringfügig in die strukturell bedeutsame Grünanlage im Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens ein.
- Längsausrichtung sowie vergleichsweise schlanke Proportionen des Baukörpers sind dazu geeignet, die Lücke am nördlichen Altstadtrand zu schließen und die angrenzenden Stadträume angemessen zu fassen. Der skulpturalen Masse des denkmalgeschützten Theaters entsteht dadurch keine Konkurrenz.
- Die geplante Mischnutzung aus Einzelhandel/Gastronomie im Erdgeschoss, Praxis-/Gewerbeeinheiten in den Regelgeschossen und Wohnnutzung in den oberen Etagen mit beträchtlichem Eigennutzungsanteil durch den Investor deutet auf eine nachhaltige Projektentwicklung und entspricht der Zielsetzung einer multifunktionalen Innenstadtentwicklung.
- Zwei Tiefgaragengeschosse, die per Autoaufzug erschlossen werden, vermeiden zusätzlichen Parkdruck auf den öffentlichen Raum.

Die Fassadengestaltung ist in diesem frühen Planungsstadium lediglich eine erste Absichtserklärung und wird in den anschließenden Verfahrensschritten intensiv diskutiert und überarbeitet werden.

4. Weiteres Vorgehen

4.1. Die liegenschaftlichen Belange sowie Fragen des Kaufpreises werden am 10.12.2009 im Hauptausschuss des Gemeinderats beraten.

4.2. Die Stadt Ulm, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, wird daraufhin mit der Fa. Botzenhart Management und Consulting GmbH & Co. KG Grundstücksverhandlungen auf Grundlage des vorgelegten Angebots aufnehmen. Parallel dazu soll der zu Grunde liegende Vorentwurf des Büros Stemshorn Architekten GmbH überarbeitet und konkretisiert werden.

- 4.3. Für das Projekt muss zunächst Planungsrecht geschaffen werden. Sobald ein mit der Stadt Ulm abgestimmter Gebäudeentwurf vorliegt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.
- 4.4. Das im Planungsgebiet befindliche Toilettenhäuschen wird in Absprache mit dem Betreiber an einen anderen Standort im weiteren Umfeld verlegt.

5. Kosten

- 5.1. Der Stadt entstehen durch das Vorhaben keine absehbaren Kosten. Mögliche Sonderaufwendungen für Leitungsverlegungen o.ä. werden auf den Grundstückspreis angerechnet.