

Entwurf

Stadt Ulm

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb  
Neuordnung Klinikbereich Safranberg Ulm



Luftbildausschnitt mit Wettbewerbsgebiet

## **Teil A**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Allgemeines**
- 2. Auslober, Betreuer**
- 3. Anlass, Zweck, Gegenstand**
- 4. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache**
- 5. Teilnehmer**
- 6. Unterlagen**
- 7. Leistungen**
- 8. Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer**
- 9. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**
- 10. Prämierung**
- 11. Beauftragung**
- 12. Abschluss des Wettbewerbs**
- 13. Termine und Abgabe**

## **A Auslobungsbedingungen**

### **1. Allgemeines**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die **Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008** in der Fassung vom 12.09.2008 mit dem **Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg** vom 15.01.2009 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2000-0-00** registriert.

### **2. Auslober, Betreuer**

#### **Auslober**

Stadt Ulm, Münchner Straße 2, 89073 Ulm  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wetzig

#### **Wettbewerbsbetreuer**

Architektur Städtebau Obermeier + Traub  
Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-ng. Wolfgang Traub  
Freie Architekten PartG  
Sonnenstraße 4/1  
89077 Ulm  
Fon 0731/3994930  
Fax 0731/39949328  
architekten@obermeier-traub.de

### **3. Anlass, Zweck, Gegenstand**

**Anlass** des Wettbewerbs ist die Neuordnung des Klinikbereichs Safranberg, die durch die Auslagerung der bisherigen Kliniknutzungen ermöglicht wird.

**Zweck** des Wettbewerbs ist die Erarbeitung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts für das Wettbewerbsgebiet.

**Gegenstand** des Wettbewerbs ist die Landschaftsplanung und die Städtebauliche Planung für die Neuordnung des Klinikbereichs Safranberg in Ulm.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

### **4. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache**

Der Wettbewerb wird als **nicht offener Planungswettbewerb** ausgelobt.

Der Wettbewerb zielt als **Realisierungswettbewerb auf die Vergabe eines Planungsauftrags**.

Der **Zulassungsbereich** umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die **Wettbewerbssprache** ist deutsch.

## 5. Teilnehmer

### Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind **ausschließlich Arbeitsgemeinschaften aus natürlichen und juristischen Personen**, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

**Bei natürlichen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die **Berufsbezeichnung**

- ◆ **Architekt**
- ◆ **Landschaftsarchitekt**
- ◆ **Stadtplaner**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

**Bei juristischen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

**Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen** sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

**Folgende Arbeitsgemeinschaften sind zulässig:**

Architekt/in und Landschaftsarchitekt/in  
Stadtplaner/in und Landschaftsarchitekt/in.

**Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.**

**Teilnahmehindernisse** sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

**Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein**, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

## **Auswahl der Teilnehmer Teilnahmewettbewerb bei nicht offenen Wettbewerben**

### **Grundsätze**

Zur **Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit** der Bewerber, insbesondere ihrer **Eignung und Kompetenz** für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen **formalen Kriterien für die Zulassung** zum Auswahlverfahren und **inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung** im Auswahlverfahren.

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

**Berufsanfänger** werden angemessen beteiligt. Als Berufsanfänger gelten Personen, deren Diplom nicht weiter als 7 Jahre zurückliegt. Stichtag ist der Tag der Bekanntmachung.

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das **Formular der Bewerbererklärung** beim Auslober abgefragt und fristgerecht eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

### **Zulassung**

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den **formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – ausnahmslos** genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

### **Zwingende Ausschlusskriterien**

- ◆ Fristgerechte Bewerbung
- ◆ Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)
- ◆ Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten
- ◆ Bei Bewerbern der Kategorie „Berufsanfänger“ der Nachweis, dass das Diplom nicht weiter als 7 Jahre zurückliegt (Stichtag ist der Tag der Bekanntmachung)
- ◆ Verbindliche Erklärung über die Teilnahme am Wettbewerb im Fall der Auswahl/Auslosung

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – für die qualitative Auswahl.

### **Auswahl**

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen.

Qualifizieren sich mehr als **36 Bewerber**, entscheidet das Los; dabei werden **6 Berufsanfänger** berücksichtigt. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer vom Auslober unabhängigen Dienststelle. Bei der Auslosung werden 2 Töpfe gebildet:

- ◆ Lostopf A: Berufsanfänger
- ◆ Lostopf B: alle anderen Bewerber

## **Auswahlkriterien**

### **Nachweis eines Erfolgs (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelgerechten Wettbewerb**

Der Nachweis erfolgt durch eine geeignete Dokumentation. „Erfolge“ in VOF-Verfahren oder „Mehrfachbeauftragungen“ werden nicht gewertet. Bei Berufsanfängern kann es auch ein Erfolg in einem studentischen Wettbewerb sein.

Darstellung auf maximal 1 DIN-A-3-Seite mit Angaben zu: Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser ( Name des Bewerbers, Art des Erfolgs, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen).

### **Bewerbungsunterlagen**

Formblätter für die Bewerbung können ab 15.02.2010 im Internet über folgende Adresse bezogen werden: [www. Stadt Ulm, Ausschreibungen, Wettbewerb Safranberg](http://www.StadtUlm.de/Ausschreibungen/WettbewerbSafranberg).

Die Formblätter können auch nach schriftlicher Anforderung über den Wettbewerbsbetreuer bezogen werden.

### **Terminübersicht Bewerbungsverfahren**

- ◆ Bekanntmachung des Wettbewerbs: 15.02.2010
- ◆ Bewerbungsschluss: 12.03.2010
- ◆ Auswahl der Bewerber: 25.03.2010
- ◆ Benachrichtigung der ausgewählten Bewerber und Versand der Unterlagen: 26.03.2010

### **Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen**

Die ausgewählten Teilnehmer werden auf der Internetseite der Stadt Ulm ([www. Stadt Ulm, Ausschreibungen, Wettbewerb Safranberg](http://www.StadtUlm.de/Ausschreibungen/WettbewerbSafranberg)) veröffentlicht und erhalten kostenfrei eine CD mit allen Wettbewerbsunterlagen, sowie einen Bezugsschein für die Modellgrundplatte.

### **Anonymität**

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

## **6. Unterlagen**

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

- ◆ **den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung**
- ◆ **der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe – Teil B der Auslobung**
- ◆ **und den folgenden Anlagen – Teil C der Auslobung**

Anlage 1	Stadtplan (Ausschnitt)
Anlage 2	Luftbild
Anlage 3	Radwegekarte Stadt Ulm
Anlage 4	Lageplan (Kataster) mit Kennzeichnung des Wettbewerbsgebiets
Anlage 5	Lageplan mit Höhenangaben
Anlage 6	Geländeprofile
Anlage 7	Masterplan Safranberg
Anlage 8	Gebäudebestandspläne Klinikgebäude
Anlage 9	Lärmkarte Stadt Ulm / Lärmimmission Wohnbauflächen
Anlage 10	Modellgrundplatte
Anlage 11	Berechnungsformblätter
Anlage 12	Formular Verfassererklärung

## 7. Leistungen

**Städtebaulicher Rahmenplan** Maßstab 1:1000

**Modell** Maßstab 1:1000

**Detailplan Ausschnitte** Maßstab 1:500

**Schemaschnitte** Maßstab 1:500

**Berechnungen** auf vorgegebenen Formblättern

**Erläuterungen** auf den Plänen

Erläuterungen zum städtebaulichen und landschaftlichen Konzept, sowie zur Erschließung.

Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher in - Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Graphiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen - auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.

**Verfassererklärung** auf vorgegebenem Formular

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

**Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen**

**Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit**

Die geforderten Leistungen sind jeweils in der rechten oberen Ecke auf jeder Zeichnung, jeder Textseite, sowie auf dem Modell mit einer 6-stelligen Kombination aus arabischen Ziffern (h = 1cm, b = 6 cm) zu kennzeichnen. Die Pläne sind zweifach in Papierform als Zeichnungen ungefaltet und im Querformat DIN A0 einzureichen.

Jeder Wettbewerbsteilnehmer darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen. Die eingereichte Wettbewerbsarbeit darf nur eine Lösung enthalten.

## 8. Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer

Der Auslober hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

**Preisrichter** (stimmberechtigt), **Vertreter**

N.N. FWG-Fraktion  
N.N. CDU-Fraktion  
N.N. SPD-Fraktion  
N.N. GRÜNE-Fraktion  
N.N. FDP-Fraktion

Vertreter:

N.N. FWG-Fraktion  
N.N. CDU-Fraktion  
N.N. SPD-Fraktion  
N.N. GRÜNE-Fraktion  
N.N. FDP-Fraktion

Prof. Thomas Jocher, Architekt, Stuttgart  
Prof. Ulrike Lauber, Architektin, Berlin  
Dipl.-Ing. Cornelia Müller, Landschaftsarchitektin, Berlin  
Dipl.-Ing. Alexander Wetzig, Baubürgermeister, Ulm  
N.N.  
N.N.

Vertreter

Dipl. Ing. Almut Henne, Landschaftsarchitektin, Freiburg  
Dipl. Ing. Volker Jescheck, Architekt und Hauptabteilungsleiter Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Stadt Ulm

### **Sachverständige Berater**

Dipl. Ing. Thomas Feig, Hauptabteilungsleiter Verkehrsplanung und Straßenbau, Stadt Ulm  
Dipl. Ing. Christian Giers, Landschaftsarchitekt, Abteilungsleitung Grünflächen, Stadt Ulm  
Dipl.-Ing. Wilmuth Lindenthal, Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Leiter Amt Ulm  
Dipl.Verwaltungswirt Ulrich Soldner, Leiter Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Stadt Ulm

### **Vorprüfer**

Architektur Städtebau Obermeier + Traub  
Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub  
Freie Architekten PartG  
Sonnenstraße 4/1  
89077 Ulm  
Fon 0731/399493-0  
Fax 0731/399493-28  
architekten@obermeier-traub.de

## **9. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

### **Zulassung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- ◆ termingemäß eingegangen sind,
- ◆ den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- ◆ keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- ◆ in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

## **Beurteilungskriterien**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien (ohne Gewichtung) anwenden:

- ♦ städtebauliche und freiräumliche Qualität
- ♦ Qualität des Verkehrs- und Erschließungskonzept
- ♦ Qualität der Wohnquartiere und öffentlichen Räume
- ♦ Art des Umgangs mit der denkmalgeschützten Bausubstanz

## **10. Prämierung**

Der Auslober stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 56.000 Euro (netto) zur Verfügung. Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist darin nicht enthalten.

Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf der Basis von Merkblatt 51 (Städtebaulicher Entwurf) der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	14.000 €
2. Preis	11.000 €
3. Preis	8.000 €
4. Preis	6.500 €
5. Preis	4.500 €

Anerkennungen 12.000 €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

## **11. Beauftragung**

### **Auftrag**

Der Auslober wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträger die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs übertragen.

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### **Nutzung**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

## **12. Abschluss des Wettbewerbes**

### **Ergebnis**

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es sobald wie

möglich auf der Internetseite der Stadt Ulm öffentlich bekannt. Die Preisträger werden gesondert benachrichtigt.

### **Ausstellung**

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Ort ... wird noch bekannt gegeben  
Zeitraum ... KW 29/30 (13.07. bis 24.07.2010)

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Die anderen Arbeiten können von den Teilnehmern nach Abschluss der Ausstellung von ... bis zum ... bei ... abgeholt werden. Bis ... nicht abgeholte Wettbewerbsarbeiten werden entsorgt.

### **Nachprüfung**

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

## **13. Termine und Abgabe**

### **Preisrichter Vorbesprechung**

KW 4/5 – 2010 (27.01. bis 05.02.2010)

### **Tag der Bekanntmachung**

KW 7 – 2010 (15.02.2010)

### **Bewerbungsfrist**

KW 10 – 2010 (bis 12.03.2010)

### **Ausgabe der Auslobung**

KW 12 – 2010 (26.03.2010)

### **Rückfragen**

KW 14 – 2010 (schriftlich bis zum 09.04.2010)

### **Rückfragenbeantwortung**

KW 16 – 2010 (bis zum 23.04.2010)

Die Rückfragen und die Antworten werden Bestandteil der Auslobung.

### **Abgabe der Wettbewerbsarbeit ohne Modell**

KW 22 (01.06.2010 - 16:00 Uhr)

### **Abgabe Modell**

KW 23 (08.06.2010 - 16:00 Uhr)

### **Abgabe Ort**

Adresse

## **Modalitäten der Abgabe**

Die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben, oder bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.  
Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift des Auslobers als Absender zu verwenden.

## **Abgabe abweichend von den RPW**

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Ausschlussfrist festgelegt. In diesem Fall muss die Wettbewerbsarbeit am angegebenen Datum zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

## **Preisgerichtssitzung**

KW 27/28 – 2010 (05.07. bis 16.07.2010)

## **B Wettbewerbsaufgabe**

### **I. Anlass und Ziel des Wettbewerbes**

Durch den Neubau der chirurgischen Klinik im Ulmer Norden können die bisherigen Nutzungen des Klinikums Safranberg ausgelagert werden und die zu erhaltenden Gebäude zukünftig wohnwirtschaftlich genutzt werden. Für das gesamte Areal soll im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes ein neues städtisches Wohngebiet entwickelt werden, in dem ein vielfältiges und marktgerechtes Wohnungsangebot realisiert werden kann.

### **II. Wettbewerbsgebiet**

Das Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 15 ha. Es wird durch die denkmalgeschützten Klinikgebäude aus den Jahren 1909/1912 dominiert.  
Die wichtigsten Merkmale sind die Nähe zur Ulmer Innenstadt (ca. 1,5 km) in Verbindung mit der landschaftlich schön gelegenen, gut besonnten Hanglage (Südhang) am Ausgang des Naturraumes Örlinger Tal, sowie die Nähe zur Ulmer Friedrichsau. Der maximale Höhenunterschied innerhalb des Wettbewerbsgebietes beträgt ca. 30 m. (siehe Geländeprofil)

Die übergeordnete Erschließung des Quartiers erfolgt über die südlich gelegene Stuttgarter Straße und die östlich gelegene Heidenheimer Straße.

Im Westen zum Örlinger Tal liegt die stark befahrene Bahnlinie Ulm – Stuttgart.

Die Bebauung des nördlich und östlich gelegenen Safranberges besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einzelnen Geschossbaueinheiten.

In den südlich der Stuttgarter Straße gelegenen Grünanlagen befindet sich der Gebäudekomplex der Hochschule Ulm.

Eine gute Infrastruktur ist durch die nah gelegenen Einkaufsmärkte, Kindergärten und Schulen gegeben.

Die kulturellen Einrichtungen in der Ulmer Innenstadt sowie die sportlichen Angebote auf Vereinsflächen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

### **III. Zielsetzung und Planungshinweise**

Der Auslober erwartet von den Wettbewerbsteilnehmern durch das Wettbewerbsverfahren eine Auseinandersetzung mit folgenden Themen:

#### **1. Städtebau**

##### **a) Wohnbauflächen**

Gefragt sind städtebauliche Strukturen und Gebäudetypologien, bestehend aus Geschosswohnungsbau, Einzelgebäuden mit 10 bis 20 Wohneinheiten unterschiedlicher Art und

Größe, die abschnittsweise auf Parzellen realisiert werden können. Auf die Topographie (Hanglage), die Orientierung und den städtebaulichen Kontext des Grundstückes wird hier besonderer Wert gelegt.

Durch ein vielfältiges Wohnungsangebot in überschaubaren städtebaulichen Einheiten sollen Zielgruppen mit gehobenen Wohnansprüchen angesprochen werden. Familienfreundliche Konzepte unterschiedlicher Größe sind neben Lösungen für neue Haushaltsformen und Wohnstile einzuplanen.

Auf den zwei Wohnbauflächen können bei einer GFZ von 1,0 ca. 300 WE entstehen. Darüber hinaus sollen in dem zu erhaltenden Teil des ehemaligen Klinikgebäudes ca. 130 WE untergebracht werden (siehe Bestandsgebäude).

Der südliche Abschluss der größeren, westlich des Klinikgebäudes gelegenen Wohnbaufläche ist nicht zwingend am Leimgrubenweg anzuordnen. Er kann im Sinne einer überzeugenden städtebaulichen und verkehrlichen Gesamtlösung in Richtung Örlinger Tal neu definiert werden.

## **b) Gewerbliche Baufläche**

Gewerbliches Grundstück in der Heidenheimer Straße: Das Grundstück Fl. St. Nr. 2599 wird als Schreinerei genutzt. Die Flächen können mit einer gemischt genutzten Bebauung überplant werden.

## **c) Bestandsgebäude**

### **Klinikum Safranberg mit Pflegedirektionsgebäude**

Das monumentale Klinikgebäude von 1909/12 ist ein geschütztes Kulturdenkmal in dem ca. 130 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe untergebracht werden sollen. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäudebereiche und dem erhaltenswerten Pflegedirektionsgebäude können die vorhandenen Gebäude abgebrochen und baulich ergänzt werden.

Die zu erhaltenden Bereiche des Klinikgebäudes sind entsprechend ihrer baulichen Dominanz in das städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren. Die Umnutzung selbst ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs.

### **Psychiatrie mit Tiefgarage am Leimgrubenweg**

Die psychiatrische Universitätsklinik bleibt mit ihrer Nutzung unverändert erhalten. Für eine mögliche Erweiterung der Psychiatrie zu einem späteren Zeitpunkt ist westlich des bestehenden Psychiatriegebäudes eine Entwicklungsfläche vorgesehen.

### **Kinder- und Jugendpsychiatrie zwischen Heidenheimer Straße und Steinhövelstraße**

Die Gebäude mit ihren Nutzungen gehören zur Universitätsklinik und bleiben unverändert erhalten.

### **Personalwohnheime am Krankenhausweg**

Die Gebäude gehören zur Universitätsklinik und bleiben mit ihren Nutzungen unverändert erhalten.

### **Pathologisches Institut an der Heidenheimer Straße**

Das Institut wird langfristig im Erbbaurecht genutzt. Die Gebäude sollen mit ihren Nutzungen unverändert erhalten bleiben.

### **Private Wohngebäude im Entwicklungsbereich**

Im Entwicklungsbereich sind vier private Wohngebäude auf privaten Flächen vorhanden, die unverändert erhalten bleiben.

## **Gartenhüterhäuschen („Napoleonhäuschen“)**

Am Südhang des Safranberges am Örlinger-Tal-Weg 26 befindet sich ein denkmalgeschütztes zweigeschossiges Gartenhüterhäuschen, das unverändert erhalten bleiben soll.

## **2. Freiflächen**

Planungsziel ist die Gestaltung von gut nutzbaren privaten und öffentlichen Freiräumen. Der Ausgang des Örlinger Tales profitiert von seiner reizvollen Lage zwischen Innenstadt und freier Landschaft. Das Örlinger Tal als landschaftlicher Talraum soll durchgängig erlebbar werden. Die Flächen zwischen Leimgrubenweg und Stuttgarter Straße sollen landschaftlich als Ausgang des Örlinger Tales und als Übergang zu den Flächen der Friedrichsau entwickelt und aufgewertet werden.

Im Hinblick auf die Machbarkeit einer Offenlegung des „Örlinger Baches“ kommt der Bereich zwischen der Albecker Staffel und der Heidenheimer Straße in Betracht. Die Trassenführung muss sich zumindest im südöstlichen Abschnitt eng an der derzeitigen Leitungsführung orientieren. Nach der Unterquerung der Heidenheimer Straße verläuft der Bach bis etwa zum Stockmahl in einem offenen Querschnitt entlang der Brenztalbahn. Das Bachbett entlang der Bahnlinie wurde in den letzten Jahren umgestaltet. Eine Offenlegung in weiteren Bereichen ist grundsätzlich zu befürworten.

### **Bestehende Gärtnerei östlich der Bahnlinie**

Östlich der Bahnlinie ist eine Gärtnerei vorhanden, die über den Örlinger-Tal-Weg erschlossen ist. Die Nutzung als Gärtnerei bleibt unverändert erhalten.

### **Kleingärten**

Die Kleingärten an der Bahnlinie bleiben unverändert erhalten.

### **Spielfeld westlich des Psychiatriegebäudes**

Für das zum Örlinger Tal hin gelegene Spielfeld, das zur psychiatrischen Klinik gehört, soll wegen der Nutzungskonflikte mit der zukünftigen Wohnbebauung in der Nähe der Psychiatrie ein neuer Standort vorgeschlagen werden.

### **Private Gartenfläche zwischen Leimgrubenweg und Örlinger-Tal-Weg**

Zwischen Leimgrubenweg und Örlinger-Tal-Weg sind zwei private Gartenflächen vorhanden, die überplant werden können.

### **Recyclinghöfe am Örlinger-Tal-Weg**

Im Entwicklungsbereich befinden sich am Örlinger-Tal-Weg Recyclinghöfe, die wegen ihres Konfliktpotentials mit der hochwertigen Wohnbebauung an eine andere Stelle im Stadtteil verlagert werden. Somit können die Flächen überplant werden.

## **3. Erschließung / Verkehr**

Das Quartier ist von der Heidenheimer Straße über die Steinhövelstraße und den Leimgrubenweg erschlossen. Der Messelsteinweg ist sehr schmal und erschließt nur einseitig Einfamilienhäuser sowie Kleingärten. Er kann nicht für weitere Erschließungsmaßnahmen herangezogen werden.

Die Psychiatrie und einige Einzelgebäude werden über den Leimgrubenweg erschlossen. Die Parkplätze der Hochschule Ulm, die Kleingärten und das Örlinger Tal sind von der Stuttgarter Straße über den Örlinger Tal Weg erreichbar.

Der Örlinger Tal Weg soll als Fuß- und Radweg und zur Andienung der Stellplätze der Hochschule Ulm erhalten bleiben.

Das Planungsziel ist eine verkehrsberuhigte Erschließung des Wettbewerbsgebietes. Zudem sollen Vorschläge für die Verbindung des Örlinger-Tal -Weges und des Leimgrubenweges an die

Heidenheimer Straße erarbeitet werden. Ein dichtes Fußwegnetz mit klarer Orientierung soll das Wettbewerbsgebiet erschließen und bestehende Fußwegeverbindungen verbessern.

Vom Örlinger Tal bis zur Friedrichsau soll eine hochwertige Fuß- und Radwegeverbindung entstehen. Es werden Vorschläge für die Überquerung der stark befahrenen Heidenheimer Straße erwartet.

Die Geh- und Fahrerschließung der vier privaten Wohngebäude, sowie der privat betriebenen Pathologie, der Gärtnerei und der Kleingärten sind in Verkehrskonzept nachzuweisen. Das Quartier ist mit den Buslinien 4, 9 und 14 und drei Haltestellen in der Heidenheimer Straße sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

#### **Parkierung/ bestehende Stellplatzanlagen**

Für den ruhenden Verkehr der Wohngebäude (Neubau und Bestandsgebäude) sind parzellenbezogene Lösungen vorzuschlagen.

Für die neu zu planenden Wohnungen (130 WE) in den Bestandsgebäuden der ehemaligen Klinik sind 150 Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplatzanlagen westlich und nördlich des Klinikums und an der Einmündung des Leimgrubenweges in die Heidenheimer Straße sind mit der Aufgabe der Klinischen Nutzung nicht mehr erforderlich und können entwickelt werden.

Die notwendigen 12 Stellplätze (3 davon in Einzelgaragen) der privat betriebenen Pathologie sind auf dem Grundstück vorhanden und sollen dort belassen werden. Falls es dem Gesamterschließungskonzept dienlich ist, können diese Stellplätze auf dem Grundstück entsprechend neu angeordnet werden.

Die Einrichtungen der Universität (Psychiatrie, Kinder- und Jugendpsychiatrie, Wohnheime) haben einen Bedarf von 50 ebenerdigen Stellplätzen. Diese sind im Zufahrtsbereich der Tiefgarage, südöstlich der Psychiatrie einzuplanen.

Die südwestlich gelegene Stellplatzanlage der Hochschule Ulm bleibt unverändert erhalten.

Der Stellplatzschlüssel für Wohngebäude beträgt 1 Stellplatz pro Wohnung.

Der Stellplatzbedarf für Verkaufsstätten bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche beträgt gemäß dem Mittelwert 1 Stellplatz für 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche (mind. 2 St je Laden).

Der Stellplatzbedarf für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche beträgt gemäß dem Mittelwert 1 Stellplatz für 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche.

Der Stellplatzbedarf für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen beträgt gemäß dem Mittelwert 1 Stellplatz für 35 m<sup>2</sup> Büronutzfläche (mind. 1 St/Einheit)

Der Stellplatzbedarf Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen mit erheblichem Besucherverkehr beträgt gemäß dem Mittelwert 1 Stellplatz für 25 m<sup>2</sup> der vorgenannten Nutzflächen.

Öffentliche Stellplätze sind in einer Größenordnung von 20% der notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

#### **4. Energieeinsparung**

Im Sinne eines ökologischen und energiesparenden Städtebaus sollen im Baugebiet nur Gebäude realisiert werden, deren Energieverbrauch mind. 30% unter der aktuell geltenden Energiesparverordnung liegt.

##### **Lärm**

Das Planungsgebiet ist vom Verkehrslärm der Stuttgarter und Heidenheimer Straße sowie vom Schienenlärm der Bahnstrecken Ulm-Stuttgart und Ulm-Heidenheim betroffen.

In der Nacht erreicht die Immissionsbelastung durch den Güterverkehr auf der Schiene im westlichen Planungsbereich den Wert von 62 dB. Am Tag ist die Belastung durch den Bahnverkehr erheblich geringer und beträgt max. 55 - 57 dB (siehe Anlagen Lärmkarte und Lärmimmission Wohnbauflächen – das vorliegende Lärmgutachten kann im Internet unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) eingesehen werden).

Aktiver Lärmschutz auf dem Bahndamm ist nicht realisierbar und nicht ausreichend wirkungsvoll.

Für die lärmbelasteten Bereiche im Wettbewerbsgebiet werden daher Vorschläge für passive

Lärmschutzmaßnahmen durch städtebaulich sinnvolle Gebäudeformationen erwartet.

Aufgestellt: Ulm, den 22.12.2009

Architektur Städtebau Obermeier + Traub