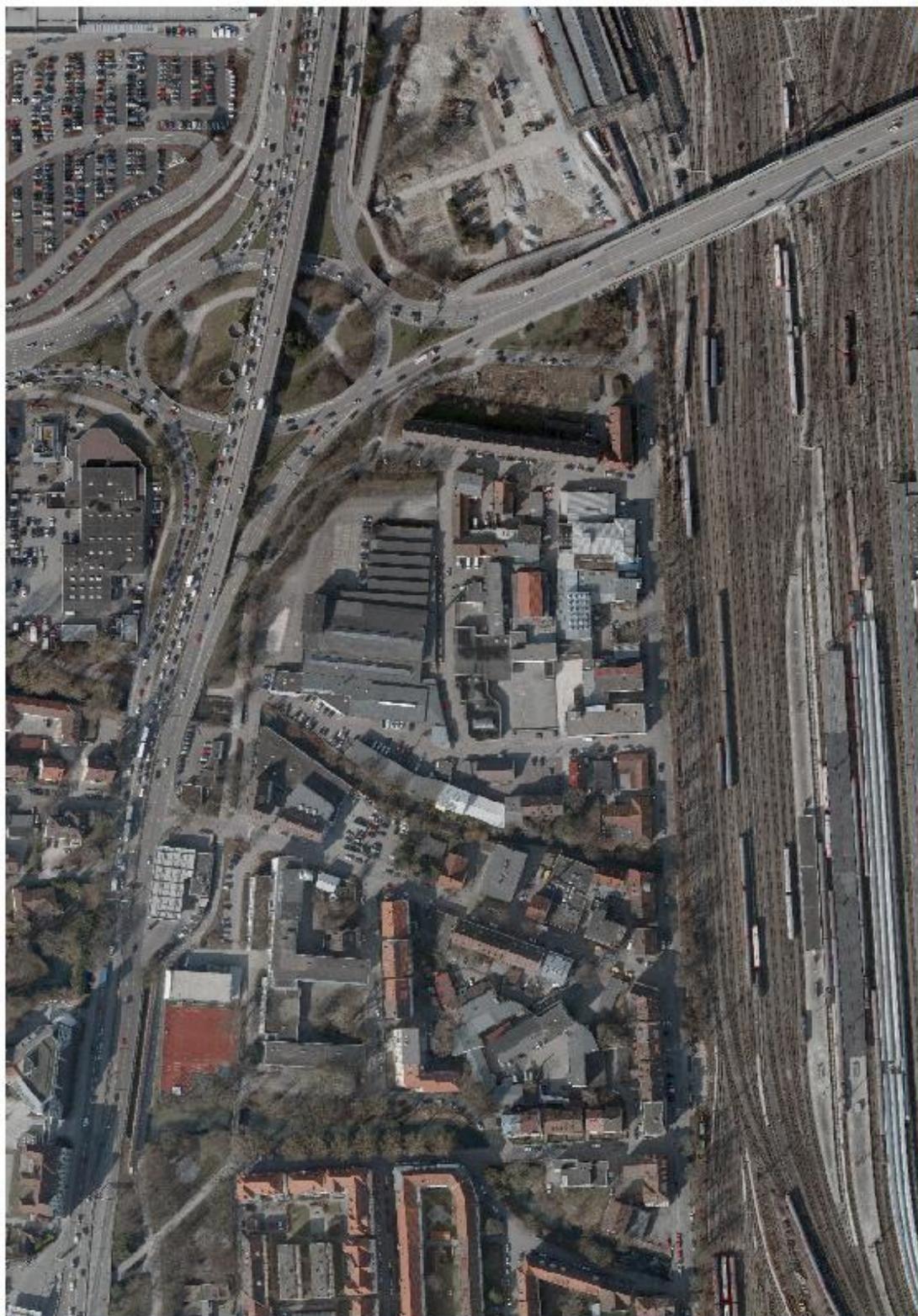


# „Städtebauliche Entwicklung Dichterviertel nord, Ulm“

Städtebaulicher Planungswettbewerb gemäß RPW



## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Allgemeine Bedingungen

1. Anlass und Ziel des Verfahrens
2. Auslober
3. Wettbewerbsart
4. Zulassungsbereich
5. Teilnehmer und Teilnahmebedingungen
6. Bewerbungsverfahren
7. Vorprüfung
8. Kolloquium
9. Preisgericht
10. Beurteilungskriterien
11. Arbeitsunterlagen
12. Erwartete Leistungen
13. Termine
14. Preise und Anerkennungen
15. Weitere Bearbeitung
16. Eigentümer und Urheberrecht

### Teil B: Aufgabenstellung

17. Ausgangslage
18. Städtebau
19. Verkehrsinfrastruktur
20. Freiräume

### Teil C: Ergänzende Informationen zu den Anlagen

21. Projekt City-Bahnhof
22. Bundesfestung/Glacispark-Konzept
23. Anbindung und Erschließung des Dichterviertels

# „Städtebauliche Entwicklung Dichterviertel nord, Ulm“

Städtebaulicher Planungswettbewerb gemäß RPW

## Teil A: Allgemeine Bedingungen

### 1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Stadt Ulm ist mit rund 120.000 Einwohnern ein bedeutendes Oberzentrum zwischen den Metropolregionen Stuttgart und München. In der Region leben ca. eine Million Menschen, davon ca. 360.000 im engeren Einzugsbereich. Diese Lagegunst wird sich durch den Neubau der ICE-Strecke Stuttgart-Ulm in Zukunft weiter verbessern.

Mit den Aktivitäten der Stadt Ulm zur Neuordnung des Hauptbahnhofs und der anschließenden Stadtfelder (Projekt Citybahnhof, vgl. Anlage 5) ist auch das westlich an die Bahnanlagen anschließende sog. Dichterviertel stärker in den Fokus gerückt. Die geplante Durchbindung der Bahnstrecke nach Westen verknüpft das Quartier künftig unmittelbar mit dem Hauptbahnhof und der Innenstadt und macht es somit attraktiv für Wohn- und Geschäftsnutzung.

Das Dichterviertel, also das Quartier zwischen Bahnanlagen, Ehinger-Tor-Platz, Hindenburgring (B 10) und Blaubeurer Tor, bedarf einer umfassenden städtebaulichen Aufwertung. Während der Bereich südlich der Bleichstraße weitgehend intakte städtebauliche Strukturen aufweist, ist der Bereich nördlich der Bleichstraße in seiner städtebaulichen Disposition, seiner Funktion und baulichen Substanz der innerstädtischen Lage nicht angemessen. Diffuse Gemengelage, Grundstücksbrachen, eine unzureichende bauliche Dichte und ungenügende Infrastruktur prägen das Erscheinungsbild des Quartiers. Dieser nördliche Bereich soll daher grundlegend umstrukturiert und mit dem südlich anschließenden Bereich besser vernüpft werden.

Am 16.11.2011 hat der Gemeinderat der Stadt Ulm das Dichterviertel per Satzungsbeschluss zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet erklärt und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Durchführung der Sanierung beauftragt. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird nun im zweiten Schritt ein Städtebaulicher Planungswettbewerb für den Bereich nördlich der Bleichstraße durchgeführt; dieser dient als Basis für die anstehenden Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

### 2. Auslober

Ausloberin dieses Wettbewerbs ist die  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH  
Neue Straße 102  
89073 Ulm

Vertreten durch

Frau Angela Wagner, Geschäftsführerin  
Tel.: +49 731 15386-20  
Fax: +49 731 15386-38  
E-Mail: [a.wagner@san-ulm.de](mailto:a.wagner@san-ulm.de)

Ansprechpartner und Betreuer des Verfahrens ist

Herr Nils Jansen  
Tel.: +49 731 15386-29  
Fax: +49 731 15386-38  
E-Mail: [n.jansen@san-ulm.de](mailto:n.jansen@san-ulm.de)

### **3. Wettbewerbsart**

Es handelt sich um einen anonymen, nichtoffenen städtebaulichen Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem, offenem Bewerbungsverfahren. Grundlage des Wettbewerbs sind die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008. Die Wettbewerbsprache ist deutsch.

Der Wettbewerb ist unter der Nummer xxx-x-xx bei der Architektenkammer Baden-Württemberg registriert.

### **4. Zulassungsbereich**

Der Zulassungsbereich umfasst die Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) und die Schweiz sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA).

### **5. Teilnehmer und Teilnahmeberechtigung**

Zum Wettbewerb werden insgesamt maximal 40 Teilnehmer zugelassen.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche Personen, die am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich ansässig sind und entsprechend den Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Stadtplaner/in bzw. Architekt/in zu führen. Ist in dem Herkunftsland des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, ein Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG (sog. Berufsanerkenntnisrichtlinie) gewährleistet ist.

Das Bearbeitungsteam muss zusammengesetzt sein aus mindestens einem/einer Stadtplaner/in oder Architekten/in zuzüglich eines/einer Landschaftsplaners/in mit entsprechender Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung.

Juristische Personen sind teilnahmeberechtigt, sofern ihr satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der gestellten Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der verantwortliche Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an die natürlichen Personen gestellten Anforderungen erfüllen und dabei berechtigt sein, eine der oben genannten Berufsbezeichnungen zu tragen.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein. Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW 2008 beschrieben. Die Zusammensetzung der Teilnehmer/Arbeitsgemeinschaften kann im Laufe der Bearbeitung des Wettbewerbs nicht verändert werden.

Doppel- bzw. Mehrfachbewerbungen, d.h. Bewerbungen von Arbeitsgemeinschaftspartnern in unterschiedlicher Konstellation, sind nicht zulässig und führen zum Ausschluss der Bewerbung.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen zum Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist erfüllt sein.

## 6. Bewerbungsverfahren

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige, 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.

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung bei der Ausloberin abgefragt und fristgerecht eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Formblätter für die Bewerbung können ab xx.xx.2012 im Internet über folgende Adresse bezogen werden: xxx, Wettbewerb „Dichterviertel nord“. Die Formblätter können auch nach schriftlicher Anforderung über den Wettbewerbsbetreuer bezogen werden.

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den Auswahlkriterien ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

Voraussetzung zur Teilnahme am Bewerbungsverfahren ist:

- die fristgerechte Bewerbung (Frist für die Einreichung ist xxx, xx.xx.2012, 17.00 Uhr beim Wettbewerbsbetreuer. Bewerbungsunterlagen, die nach dieser Frist eintreffen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Bewerbungsunterlagen müssen in Papierform eingereicht werden)
- der Nachweis eines Preises, eines Ankaufs oder einer Anerkennung in einem vergleichbaren städtebaulichen Wettbewerb. Gefordert ist hierbei eine Größe des Planungsgebiets von mindestens 4 ha im innerstädtischen Bereich mit den Themen Umstrukturierung und Bauen im Bestand. Die Preisgerichtssitzung muss nach dem 01.01.2006 liegen. Anerkannt werden ausschließlich formelle Wettbewerbsverfahren entsprechend den Richtlinien des jeweiligen Heimatlandes. Darstellung des Wettbewerbsbeitrags je Wettbewerb auf maximal einer DIN-A-3-Seite inkl. Angaben zu Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser, Art des Erfolgs;
- der Nachweis der beruflichen Qualifikationen gemäß §4 (3) und §19 VOF 2009, bei Arbeitsgemeinschaften von allen Mitgliedern
- die Eigenerklärung gemäß §4 (6 bis 9) VOF 2009
- eine formlose verbindliche Bewerbung mit Angabe von Anschrift, Email-Adresse und Telefon- und Faxnummer. Bei Arbeitsgemeinschaften Nennung des verantwortlichen Vertreters.

Erfüllen mehr als 40 Bewerber die Teilnahmebedingungen, so wird das Rechtsamt der Stadt Ulm die Auswahl durch Los vornehmen. Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss aus dem weiteren Verfahren.

Berufsanfänger (Diplom o. Ä. im Jahr 2005 oder später; Nachweis erforderlich!) werden in einem gesonderten Bewerbungsverfahren erfasst. Es ist hierbei ein Wettbewerbserfolg in einem studentischen städtebaulichen Wettbewerb ausreichend. Aus dieser Gruppe werden die Teilnehmer entsprechend ihres Anteils an qualifizierten Bewerbungen ermittelt.

## 7. Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch Mitarbeiter der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Neue Straße 102, 89073 Ulm. Dabei vergewissert sich der Auslober, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

## 8. Kolloquium

Wegen der besonderen Komplexität der Aufgabe ist vorgesehen, ein Informationskolloquium durchzuführen. Eine Einladung dazu erfolgt per Email. Rückfragen können ausschließlich schriftlich und per Email bis xx.xx.2012 gestellt werden. Die Beantwortung erfolgt soweit möglich beim Kolloquium. Sämtliche Rückfragen und deren Beantwortungen werden Bestandteil des Protokolls zum Kolloquium.

## 9. Preisgericht

Das Preisgericht und die Sachverständigen wurden vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht setzt sich folgendermaßen zusammen:

### Preisrichter/innen

- Prof. Dipl.-Ing. Andreas Garkisch, 03 Architekten GmbH München
- Dipl.-Ing. Almut Henne, Henne Korn Landschaftsarchitekten Freiburg
- Prof. Leonhard Schenk, Hochschule Konstanz
- Dipl.-Ing. Verena Trojan, Trojan Trojan und Partner Darmstadt
- Prof. Dipl.-Ing. Sophie Wolfrum, TU München
- Dipl.-Ing. Alexander Wetzig, Bau- und Umweltbürgermeister der Stadt Ulm
- Vertreter/in der FWG-Fraktion
- Vertreter/in der CDU-Fraktion
- Vertreter/in der SPD-Fraktion
- Vertreter/in der Grüne-Fraktion
- Vertreter/in der FDP-Fraktion

### Stellvertretende Preisrichter/innen

- Dipl.-Ing. Jochen Köber, Köber Landschaftsarchitektur Stuttgart/Kirchheim u. Teck
- Dipl.-Ing. Petra Zeese, Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart
- Dipl.-Ing. Volker Jescheck; Hauptabteilungsleiter Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm
- Vertreter/in der FWG-Fraktion
- Vertreter/in der CDU-Fraktion
- Vertreter/in der SPD-Fraktion
- Vertreter/in der Grüne-Fraktion
- Vertreter/in FDP-Fraktion

### Sachverständige Beratung

- Dipl.-Ing. Thomas Feig/Hauptabteilungsleiter Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung der Stadt Ulm
- Dipl.-Ing. Christian Giers, Abteilungsleiter der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm

Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige zur Beratung zuzuziehen. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird allen Teilnehmern nach der Preisgerichtssitzung unverzüglich mitgeteilt. Alle zugelassenen Entwürfe werden öffentlich ausgestellt.

## 10. Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten angewandt:

- städtebauliche Qualität (Gebäude, Freiräume, Quartiersbildung, Wohnqualität)
- Funktionalität der Erschließung
- sinnvolle Entwicklung in Bauabschnitten
- Wirtschaftlichkeit
- Umsetzbarkeit energiespezifischer Zielsetzungen (Passivhaus, Null-Energie-Haus)

Die Reihenfolge der Kriterien ist unabhängig von deren Gewichtung bei der Beurteilung der Entwürfe.

## 11. Arbeitsunterlagen

Ergänzend zur textlichen Aufgabenstellung werden den Gutachtern folgende Arbeitsunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster inkl. Luftbild
- Anlage 2: digitales Stadtmodell
- Anlage 3: Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets
- Anlage 4: Ergebnisse aus den Voruntersuchungen Dichterviertel
- Anlage 5: Rahmenplan City-Bahnhof
- Anlage 6: Bausteine Projekt Citybahnhof Ulm
- Anlage 7: Glacispark-Konzept (Stadt Ulm, Abt. Grünflächen)
- Anlage 8: Verkehrskonzept Bypass Blaubeurer Kreisel/Schillerstraße (schematische Darstellung)
- Anlage 9: Lageplan Baufelder und Realisierungseinheiten
- Modellgrundplatte im Maßstab 1:500

## 12. Erwartete Leistungen

- Städtebaulicher Entwurf mit Aussagen zu Erschließung, Bebauung, Freiraum, Nutzung, Entwicklungsstufen, funktionelle und strukturelle Anbindung an das südl. Dichterviertel als Lageplandarstellung des gesamten Planungsgebiets im Maßstab 1:500;
- Erläuternde Skizzen zur städtebaulichen Leitidee im Kontext der angrenzenden Stadtfelder;
- Straßenraumprofile im Maßstab 1:200 für die Schillerstraße, die Bleichstraße und die Kleiststraße mit Eintragung der geplanten Gebäudehöhen und Oberflächenprofile sowie freie Darstellungen (Geländeschnitte, Perspektiven, Skizzen, etc.);
- Berechnungsplan im Maßstab 1:1000 mit Angaben zur Bruttogeschossfläche (BGF) differenziert nach den Nutzungen Wohnen und Gewerbe sowie zum Nettobauland und zur Größe der Erschließungsflächen und öffentlichen Grünflächen;
- Beispielhafte Darstellung von Grundrissen wesentlicher Wohntypologien im Maßstab 1:200;
- Modell im Maßstab 1:500 auf vom Auslober gestellter Modellgrundlage.

Die zum Verständnis der Pläne notwendige Beschriftung ist unmittelbar in die Zeichnung einzutragen. Erläuterungen und erläuternde Zeichnungen sind thematisch in die jeweiligen Pläne zu integrieren. Alle Leistungen sind entsprechend RPW Anlage II zu kennzeichnen, einzuliefern und mit einer Verfassererklärung zu versehen; bei Arbeitsgemeinschaften mit Nennung aller Mitglieder und des verantwortlichen Vertreters. Plandarstellungen sind ge-

nordet abzugeben (Norden ist oben). Darstellungen auf maximal 3 Plänen im Format A0 (hochkant). Insgesamt sind je ein gefalteter und ein ungefalteter Plansatz (Präsentationspläne, Prüfpläne), digitaler Datenträger (pdf- und dxf/dwg-Format auf USB-Stick oder CD-ROM) sowie ein Verzeichnis der Unterlagen einzureichen. . Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen. Kennzeichnung: „Städtebaulicher Wettbewerb Dichterviertel nord, Ulm“

### 13. Termine:

#### Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Verfahrens erfolgt am xx.xx.2012.

#### Abgabe der Teilnahmeanträge

Die Teilnahmeanträge inklusive der Bewerbungsunterlagen sind bis zum xx.xx.2012 bei der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Neue Straße 102, 89073 Ulm einzureichen.

#### Teilnahmeerklärung

Die verbindliche Erklärung zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren (nach Vorauswahl) ist bis zum xx.xx.2012 bei der Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Neue Straße 102, 89073 Ulm einzureichen. Bewerber, die bis zum genannten Termin ihre Teilnahme nicht erklärt haben, sind zur Teilnahme am Verfahren nicht mehr berechtigt. Für diesen Fall werden Nachrücker zur Teilnahme am Verfahren zugelassen.

#### Ausgabe der Planungsaufgabe:

xx. xx 2012, xx:00 – xx:00 Uhr  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Sekretariat  
Neue Straße 102, 89073 Ulm

#### Kolloquium:

xx.xx.2012, xx:00 Uhr  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Steinhaussaal  
Neue Straße 102, 89073 Ulm

#### Abgabe der Pläne:

xx. xx 2012, xx:00 – xx:00 Uhr  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Sekretariat  
Neue Straße 102, 89073 Ulm  
oder per Post (Bezugsdatum ist der Poststempel)

#### Abgabe des Modells:

xx. xx 2012, xx:00 – xx:00 Uhr  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Sekretariat  
Neue Straße 102, 89073 Ulm  
oder per Post (Bezugsdatum ist der Poststempel)

#### Sitzung des Preisgerichts:

xx. xx. 2012, xx:00 Uhr, wo?

#### 14. Preise und Anerkennungen

Für Preise und Anerkennungen wird insgesamt ein Betrag von 52.000.- € (zzgl. MwSt.) ausgelobt. Für Arbeiten auf deren Grundlagen die Aufgabe realisiert werden kann, werden folgende Preise vergeben:

1. Preis	15 000.- €
2. Preis	10 000.- €
3. Preis	8 000.- €
4. Preis	6 000.- €
5. Preis	5 000.- €

Für Anerkennungen ist eine Gesamthöhe von 8 000.- € vorgesehen. Dem Preisgericht bleibt vor Aufhebung der Anonymität auf einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Preis- und Anerkennungssumme vorbehalten.

#### 15. Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin wird in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträger die Vertiefung und 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.

#### 16. Eigentum und Urheberrecht

Die mit Preisen oder Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Alle anderen Arbeiten können bis zum xx.xx.2013 abgeholt werden. Arbeiten, die nicht abgeholt werden, können nicht weiter aufbewahrt werden.

Die Ausloberin beabsichtigt Wettbewerbsleistungen zu veröffentlichen. Der Teilnehmer räumt der Stadt das Recht ein, die Wettbewerbsleistung, insbesondere die Beschreibungen, Entwürfe, Pläne und Zeichnungen unter Nennung des Verfassers, jedoch ohne weitere Vergütung, entsprechend den §§ 15 ff. UrhG zu nutzen und Änderungen vorzunehmen. Dieses Recht erstreckt sich auch auf heute noch unbekannt Nutzungsarten. Die eingeräumten Nutzungs- und Änderungsrechte können auch auf Dritte übertragen werden. Der Teilnehmer stimmt einer solchen Übertragung zu.

## Teil B: Aufgabenstellung

### 17. Ausgangslage

Das Dichterviertel liegt im gründerzeitlichen Erweiterungsring um die historische Innenstadt. Infolge der eingezwängten Lage zwischen den Gleiskörpern der Bahn und den Bauwerken der Bundesfestung konnte sich das Dichterviertel allerdings weit weniger entwickeln und mit benachbarten Stadtvierteln vernetzen, als dies in den anderen Stadterweiterungsquartieren des ausgehenden 19. Jhdts. der Fall war. Eine flächige Besiedelung dieser Bereiche entstand erst in den Zwischenkriegsjahren und v.a. im Zuge des Wiederaufbaus der Nachkriegszeit. Diese entwicklungsgeschichtlichen Zusammenhänge sind Ursache für die bis in die Gegenwart reichende bau- und nutzungstypologische Heterogenität des Quartiers. Mit dem Bau der B10 entlang des Westrands des Dichterviertel hat sich dessen Insellage in den Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg weiter verfestigt.

Die Bereiche südlich der Bleichstraße befinden sich heute in einem vergleichsweise passablen bis guten Zustand. Insbesondere die Bauten des Landratsamts sowie die Sanierungsaktivitäten der Ulmer Heimstätte haben wesentlich zu deren Aufwertung beigetragen. Die laufenden Aktivitäten im Rahmen der Stadtsanierung werden hier weiter zu struktureller Stabilität und stadträumlicher Aufwertung führen.

Anders verhält es sich im Wettbewerbsgebiet nördlich der Bleichstraße: Jene Bereich bedürfen vorrangig einer städtebaulichen Neuordnung. Gerade dort bestehen Grundstücksbrachen sowie diffuse Gemengelagen aus Gewerbe- und Wohnnutzung mit hohem gegenseitigem Störpotenzial. Die hohen Lärmemissionen ausgehend von den umgebenden Verkehrsstrassen (B10, Bahn) dringen tief ins Quartier ein. Die Bausubstanz ist zumeist schlecht, vorhandenes räumliches Potenzial liegt brach, öffentliche Räume sind funktional und gestalterisch unzulänglich. Die Grundstücksausnutzung entspricht in keiner Weise der zentralen Lage in der Stadt. Sowohl die interne Quartierserschließung (MIV, Geh-/Radwege) als auch die Vernetzung mit den benachbarten Stadtvierteln ist ungenügend. Die Entwurfsaufgabe umfasst gleichermaßen städtebauliche Belange, verkehrstechnische Belange, sowie Belange der Stadt- und Freiraumgestaltung.

Die räumliche Nähe zum Ulmer Geschäftszentrum sowie zu allen wesentlichen Kultur-, Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen und die unmittelbare Nachbarschaft zum Hauptbahnhof mit der Perspektive eines direkten Zugangs zu den Bahnsteigen und den Hochgeschwindigkeitsverbindungen nach Stuttgart und München (vgl. Projekt Citybahnhof, Anlagen 5 und 6) bieten heute ausgezeichnete Ausgangsbedingungen für eine umfassende Neuentwicklung und Qualitätsverbesserung des Dichterviertels.

Die Bebauung innerhalb des Wettbewerbsgebiets steht generell zur Disposition. Den Teilnehmern ist freigestellt, ggf. einzelne Gebäude/Ensembles zu erhalten und als „städtebauliche Anker“ in den Entwurf zu integrieren.

Aus Anlage 9 geht hervor, welche Parzellen unter Berücksichtigung liegenschaftlicher Verhältnisse zu Baufeldern zusammengefasst und gemeinsam entwickelt werden können. Es ist davon auszugehen, dass die einzelnen Baufelder entsprechend der Grundstücksverfügbarkeit u.U. nur mit beträchtlichen zeitlichen Abständen realisiert werden können; ausschlaggebend ist daher nicht allein die Qualität des Gesamtergebnisses, sondern ebenso die Qualität der einzelnen Baufelder. Diese müssen einerseits in sich stimmige Konzepte aufweisen, andererseits die übrigen Baufelder im Quartier im Sinne der übergeordneten Gesamtplanung sinnvoll ergänzen.

## 18. Städtebau

Von den Teilnehmern werden Vorschläge zur Entwicklung eines Wohn- und Geschäftsquartiers mit einer der Innenstadtlage angemessenen hohen Dichte erwartet.

– Baustruktur:

Das Dichterviertel droht heute etwa entlang der Achse Bleichstraße qualitativ und strukturell in einen nördlichen und einen südlichen Teil auseinanderzufallen. Wesentliches Ziel der Planung ist daher, dieser Tendenz entgegenzuwirken und das gesamte Dichterviertel in seiner Baustruktur als Einheit zu stärken.

Der Fokus der Aufgabe liegt darin, moderne Ansprüche des Wohnens und Arbeitens unter der Vorgabe einer hohen räumlichen Dichte zu erfüllen. Innovative bautypologische Ansätze für eine aufgeschlossene Klientel, die sich bewusst für ein urbanes Lebens- und Arbeitsumfeld entscheidet, werden ausdrücklich begrüßt. Auf die Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume und deren Verhältnis zueinander ist besonderes Augenmerk zu legen.

– Nutzung:

Im Planungsgebiet ist vorwiegend Wohnnutzung mit Angeboten für unterschiedliche Wohnansprüche (z.B. generationenübergreifende Wohnmodelle, Angebote für Stadtrückkehrer, urbane Wohnformen für Familien, Fusion von Arbeiten und Wohnen, Angebote für Pendler) vorzusehen.

Ergänzend sind die der örtlichen Versorgung dienenden Einzelhandelsnutzungen vorzusehen; desweiteren sind Dienstleistungen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen möglich. Im Wettbewerbsgebiet ist ein geeigneter Standort für eine familienergänzende Einrichtung (Kindertagesstätte) auszuweisen; diese Einrichtung kann wahlweise frei stehen oder in Wohnbebauung integriert werden.

– Dichte:

Anhaltspunkt für die angestrebte Dichte im Quartier sind die gründerzeitlichen Quartiere in Nachbarschaft des Dichterviertels. Die angestrebte Geschossflächenzahl liegt bei etwa 2,0. Soweit die angestrebten Nutzungs- und Freiraumqualitäten gewährleistet werden können, sind örtlich auch höhere Werte denkbar.

Die Studie „Hohe Häuser in Ulm“ aus dem Jahr 2009 weist im Dichterviertel keinen Standort für Hochhäuser aus. Gerade in der wichtigen Blickbeziehung von der in Hochlage geführten B 10 zur Innenstadt würde ein Hochhaus im Dichterviertel in Konkurrenz zum Münster treten und dessen Alleinstellungsmerkmal in der Stadtsilhouette beeinträchtigen. Die Gebäudehöhe wird daher generell auf eine max. Oberkante von 30 m begrenzt. An einzelnen, städtebaulich begründeten Punkten kann dieses Profil moderat überragt werden.

– Ökologie/Energieeffizienz:

Das Dichterviertel ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Desweiteren fördert die Stadt Ulm den Bau von Passivhäusern und Netto-Null-Energiehäusern. Zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wassermanagements (Regenrückhaltung o.ä.) werden begrüßt.

– Lärmschutz:

Sowohl von den Bahnanlagen als auch von der B 10 und der Brückenrampe im Norden gehen erhebliche Schallemissionen aus. Von den Teilnehmern wird ein Konzept erwartet, wie der Lärmbelastung begegnet werden kann. Dabei sind in erster Linie die Möglichkeiten eines städtebaulichen Lärmschutzes (Nutzungsstaffelung, Gebäudetypologien usw.) auszuschöpfen.

## 19. Verkehrsinfrastruktur:

Komplementär zur städtebaulichen Neuordnung bedarf die Verkehrsinfrastruktur des Ausbaus und der Erneuerung. Dabei ist die vorhandene Erschließungsstruktur im Wesentlichen beizubehalten; eine geringfügige Modifizierung etwa der Trassierung von Kleist- und Mörikestraße ist aber möglich. Grundlegende Änderungen des Straßenverlaufs sind angesichts der liegenschaftlichen Verhältnisse und des Folgeaufwands zur Anpassung der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht möglich.

Vorrangige Ziele sind

- der Ausbau der Schillerstraße zu einem 3-streifigen Rückgrat für das Dichterviertel (Tempo 30) mit Anbindung der quartiersinternen Straßen sowie des geplanten Parkhauses. Der flankierende Baumbestand zwischen Schillerstraße und Gleisanlagen ist tendenziell abgängig; die bestehende Baumreihe soll in ihrer Lage aber erhalten bleiben. An der Westseite der Schillerstraße sind Kurzzeitparkplätze vorzusehen; die Parkplätze an der Ostseite der Schillerstraße sollen dagegen aufgegeben werden.
- der Neubau eines Bypass' an der Südostflanke des Blaubeurer-Tor-Kreisels sowie die Verschiebung der Abfahrt zur Schillerstraße weiter nach Norden (vgl. Anlage 8). Auf diese Weise kann der südlich angrenzende Baublock vergrößert, die alte Trasse der Abfahrt überbaut werden.
- die Beruhigung quartiersinterner Erschließungsstraßen und die Aufwertung der Straßenräume mittels entsprechender Konzepte für den ruhenden Verkehr;
- der Rückbau der Inneren Wallstraße im Abschnitt nördlich der Bleichstraße;
- der Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier entlang des Nordufers der kleinen Blau (vgl. Anlage 4, Rahmenplan), im Anschluss an die Fahrradachse aus der Zeitblomstraße über die Bahngleise (vgl. Anlage 5) sowie entlang der zentralen Achse von Kleist- und Goethestraße mit neuer Verbindung über die Kleine Blau.

## 20. Freiräume

In Anbetracht der angestrebten urbanen Dichte kommt der Disposition und Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume besondere Bedeutung zu.

Vorrangige Ziele sind

- die Stärkung des Westglacis und dessen Verknüpfung mit den anschließenden Abschnitten gem. Glacisparkkonzept (vgl. Anlage 7);
- die Vernetzung der Grün- und Freiräume innerhalb des Dichterviertels sowie mit den angrenzenden Quartieren (vgl. Anlage 4);
- die Sanierung und Verbreiterung der Uferzonen an der Kleinen Blau (Mindestbreite je Ufer: 5 m) und die Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers im Quartier.

## Teil C: Ergänzende Informationen zu den Anlagen

### **21. Projekt City-Bahnhof Ulm (vgl. Anlagen 5 und 6):**

Ulm wird mit der Einbindung in die europäische Magistrale Paris-Budapest und der Fertigstellung der ICE-Neubaustrecke Stuttgart-Ulm näher an die wichtigsten süddeutschen Wirtschaftszentren heranrücken. Die neue Trasse wird ab 2019 den Bahnhof von Norden erreichen. Schon heute ist der Ulmer Hauptbahnhof den Anforderungen in funktionaler, städtebaulicher und architektonischer Sicht nicht gewachsen. Er soll daher als Verkehrs- und Dienstleistungszentrum neu konzipiert werden. Der bislang mangelhafte städtebauliche Auftritt soll wesentlich verbessert werden. Die Verkehrsfunktionen am Bahnhof sollen neu geordnet werden. Das City-Bahnhof-Konzept der Stadt Ulm bietet die Chance einer umfassenden Neustrukturierung des Bahnhofsumfeldes. Als Impulsgeber dient der Ausbau der ICE-Strecke Stuttgart-Ulm.

Die westliche Grenze des Projektgebiets reicht bis an die Schillerstraße heran und grenzt damit unmittelbar an das Wettbewerbsgebiet. Aus dem Projekt Citybahnhof Ulm leiten sich folgende Planungsziele ab, die auf das Dichterviertel ausstrahlen:

- Durchbindung der bestehenden Fußgängerunterführung unter den Gleisanlagen nach Westen mit einem Eingangsbauwerk an der Schillerstraße (Ostseite);
- Standort für ein Parkhaus an der Ostseite der Schillerstraße unter Ausnutzung freier werdender Gleise für ca. 400 Stellplätze im Bereich nördlich der Fußgängerunterführung;
- Umleitung der Kleinen Blau entlang der Ostseite der Schillerstraße in einem offenen Flussbett und Zusammenführung mit der Große Blau auf Höhe der Marner-Walkstraße;
- Anknüpfung im Bereich der Schillerstraße an eine zusätzliche Fahrradverbindung aus der Innenstadt über die Bahngleise und deren Fortführung durchs Dichterviertel in die Weststadt. Der in Anlage 3 dargestellte Fahrradsteg ist ein Beispiel für eine solche Verbindung, das im Zusammenhang mit dem Projekt Citybahnhof diskutiert wird.

### **22. Bundesfestung/Glacispark-Konzept (vgl. Anlage 7)**

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Stadt Ulm zur Bundesfestung ausgebaut. In einem großen Oval wurde der mittelalterlichen Stadtbefestigung ein zweiter Befestigungsring mit Glacis vorgelagert. Heute sind die Glacis-Anlagen durch Straßen, Bahnlinien oder Brücken eingeschnürt, in einigen Bereichen sogar unkenntlich gemacht. Dennoch verdanken die Städte Ulm und Neu-Ulm diesem Festungsbauwerk einen zum Großteil noch vorhandenen Grüngürtel, welcher die beiden Innenstädte als grüne Klammer umfasst. Im Jahr 2006 hat der Gemeinderat der Stadt Ulm beschlossen, dass der Glacispark als innerstädtischer Erlebnis- und Naturraum ausgebaut werden soll. Mit dem Glacisparkkonzept der Stadt Ulm sollen trennende Elemente (Straßen, Gleise) besser überwunden, störende Nutzungen entfernt und die einzelnen Parkteile untereinander bzw. mit anderen Elementen des gesamtstädtischen Grünraumsystems enger vernetzt werden.

Die Bundesstraße 10 wurde während der Nachkriegsjahrzehnte in den Bereich des westlichen Glacis verlagert und autobahnähnlich ausgebaut. Infolge dieser Maßnahmen wurde das Glacis in diesem Bereich weitestgehend zerstört. Lediglich der Grünstreifen am westlichen Quartiersrand des Dichterviertels verweist auf den einst wesentlich breiteren Grün-

gürtel. Dennoch ist dieses dezimierte grüne Band von großer Bedeutung für die Vernetzung der gesamtstädtischen Grünstrukturen und soll daher wieder gestärkt und qualitativ verbessert werden.

### **23. Anbindung und Erschließung des Dichterviertels (Anlage 8)**

In Vorbereitung auf die städtische Neuordnung des Dichterviertels wurde im Rahmen einer Verkehrskonzeption die Anbindung und Erschließung des Dichterviertels untersucht. Wesentliche Zielsetzung dieser Konzeption ist die leistungsfähige Anbindung des Dichterviertels über die Bleichstraße an den Hindenburgring sowie die Optimierung des südöstlichen Quadranten am Blaubeurer Tor-Kreisel mittels Bypass und verbesserter Anbindung an die Schillerstraße.

Mit den in der Anlage 8 schematisch dargestellten Maßnahmen sollen vor allem Konfliktsituationen an diesen Unfallhäufigkeitsstellen durch Optimierung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ausgeräumt werden.

Dazu werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Der rechte Fahrstreifen am Hindenburgring im Bereich der Ein-/ Ausfahrt Bleichstraße wird baulich getrennt und im weiteren Verlauf über den Blaubeurer Tor-Kreisel wieder an alle Richtungen angebunden.
- Der Bypass für die Fahrtbeziehung Hindenburgring - Ludwig-Erhard-Brücke wird baulich getrennt und mündet in einen Verflechtungsbereich mit der Abfahrt Schillerstraße.
- Die bestehende tangentielle Zufahrtssituation vom Hindenburgring auf den Blaubeurer Tor-Kreisel wird senkrecht auf den Kreisverkehr geführt, um das Geschwindigkeitsniveau an der Einfahrt in den Kreisel zu senken und die Sichtbeziehungen zu verbessern.
- Die Verlegung der Abfahrt zur Schillerstraße weiter in Richtung Norden dient der Erhöhung des Verflechtungsbereichs, der Sicherheit für querende Radfahrer und der Schaffung städtebaulicher Entwicklungsflächen für den südlich angrenzenden Baublock.