



Sachbearbeitung	Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	17.09.2014		
Geschäftszeichen	SAN		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.09.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 324/14-1

Betreff: Sanierungsgebiet Dichterviertel
Gestaltung Westglacis im Bereich Schubart-Gymnasium
- Projektbeschluss

Anlagen: Anlage 1 Rahmenplan Dichterviertel
Anlage 2 Übersichtsplan
Anlage 3 Entwurfsplanung
Anlage 4 Kostenberechnung

Antrag:

- 1) Der Entwurfsplanung für die Gestaltung des Westglacis im Bereich Schubart-Gymnasium mit den Planzeichnungen vom 22.08.2014 und der Kostenberechnung vom 08.09.2014 mit ermittelten Herstellungskosten von 670.000,- € für die Bereiche 2 und 3 wird zugestimmt.
- 2) Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH wird mit den weiteren Planungen für die Bereiche 2 und 3 für die Leistungsphasen 4-7 der HOAI (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe) beauftragt.

Wagner

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, GM, KoKo, SUB, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
Sanierung Dichterviertel			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5110-740			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100006			
Einzahlungen	402.000 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	670.000 €	Ordentlicher Aufwand	€
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	268.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2015*</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	670.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	1.660.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2016 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats, werden in der Finanzplanung für 2015 für das Sanierungsgebiet insgesamt 1.660.000 € zur Verfügung stehen.

In der gültigen Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN sind aufgrund einer groben Kostenschätzung für die Maßnahmen insgesamt 533.000 € eingeplant gewesen (vgl. GD 167/14, Anlage 2b). Davon sind auf das Jahr 2014 275.000 €, auf das Jahr 2015 258.000 € entfallen. Die

Erhöhung ist entwurfsbedingt.

1. Beschlüsse/ Anträge des Gemeinderats

Folgende Beschlüsse gehen voraus:

- GD-Nr. 381/11: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“ (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 08.11.2011; Beschluss im Gemeinderat am 16.11.2011)
- GD-Nr. 167/14: Beschluss über Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2014 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.05.2014)

2. Sachverhalt

2.1. Erläuterung des Vorhabens

Seit 2011 ist das Dichterviertel ein eigenständiges Sanierungsgebiet und wird im Programm "Stadtumbau West" gefördert; zunächst war es ein Teil des Sanierungsgebietes Weststadt „Soziale Stadt“. Wesentliche Ziele für den öffentlichen Raum, die aus dem Rahmenplan (Anlage 1) abgeleitet sind, ist die Aufwertung des „Westglacis“ und der Uferzonen der Blau. Das Westglacis im Sanierungsgebiet Dichterviertel gliedert sich in drei Abschnitte:

Der nördliche Teil wird im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ weiterentwickelt.

Der südliche Teil beschreibt den Abschnitt zwischen Großer Blau und Böblinger Turm. Dieser wird parallel zur Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang des Hindenburgrings weiterverfolgt.

Im mittleren Abschnitt zwischen Bleichstraße und Großer Blau liegt das Schubart-Gymnasium. Es liegt mit seinen Schulhöfen in Teilbereichen im Glacis, bzw. grenzt direkt an dieses an. Es liegen funktionale und gestalterische Mängel vor. Der öffentliche Fußweg trennt die Schulanlage. Die Orientierung auf dem Gelände ist schwierig; die Zugänge und Eingangssituationen sind undefiniert. PKW-Stellplätze für Lehrkräfte und Fahrradabstellanlagen für Schüler sind ungeordnet. Der Grünzug der Glacisanlage und die Große Blau sind in diesem Abschnitt nicht wahrnehmbar.

Im Übrigen ist durch die Baustelle „Verlegung der Kleinen Blau“ Handlungsbedarf entstanden, die beanspruchten Flächen wiederherzustellen.

2.2. Entwurfsplanung

Basierend auf dieser Grundlage wurde zusammen mit der Schulleitung, dem Gebäudemanagement der Stadt Ulm und einer Landschaftplanerin im Sommer 2013 ein Schülerprojekt zur Umgestaltung der Freiflächen durchgeführt. Aus diesen Anregungen wurde ein Strukturkonzept erarbeitet. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde die Landschaftsplanerin beauftragt, eine Entwurfsplanung zu

erstellen. Die wesentlichen Anregungen aus dem Schülerprojekt konnten in den Entwurf integriert werden. Der Vorentwurf wurde der Schulleitung vorgestellt und mit dem Gebäudemanagement und der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm abgestimmt.

Die Gesamtfläche von 5410 m² des Auftrages für den Vorentwurf gliedert sich in drei Bereiche: Parkplatz Lehrkräfte, Innere Wallstraße und Schulhof an der Großen Blau (s. Anlage 2). Der Projektbeschluss betrifft nur den Bereich 2 – Innere Wallstraße und Bereich 3 – Schulhof an der Blau.

Zu den einzelnen Bereichen ist folgendes auszuführen:

Bereich 1 – Lehrerparkplatz

Der Lehrerparkplatz wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung betrachtet, um zu prüfen ob die bestehenden Stellplätze vor dem Haupteingang im Bereich des Glacis-Parks verlagert werden können. Die Überprüfung hat ergeben, dass durch Optimierung der Anordnung eine Verlagerung in den nordwestlichen Schulhof möglich ist und die notwendigen Stellplätze dort konzentriert werden können. Die neue Anordnung der Parkplätze wird im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen in diesem Bereich angepasst. Die Maßnahme wird im Bauunterhalt 2015 beim Gebäudemanagement angemeldet.

Bereich 2 – Innere Wallstraße

Der Entwurf sieht hier ein Wechselspiel von kleinen Platzflächen und Wegen vor, wobei die Platzflächen am Entree der Bleichstraße und der Platz vor dem Haupteingang durch eine neue Pflasterung hervortreten. Die Wegeverbindungen sind in Asphalt geplant.

Der Bereich zwischen Bleichstraße und Haupteingang, der als Parkplatz genutzt wurde, wird weitestgehend entsiegelt. Die neue Grünfläche wird nun Teil des Westglacis und entsprechend dem Glacisparkkonzept mit Großbäumen und Rasenflächen gestaltet. Nördlich der Mensa werden, im Anschluss an den bestehenden barrierefreien Zugang, 46 neue Fahrradstellplätze geschaffen.

Das neue zentrale Element der Anlage wird der Platz vor dem Haupteingang der Schule in Verbindung mit dem neu gestalteten Zugang zur Mensa. Die neue großzügige Stufenanlage zur Mensa findet im Süden ihre Fortsetzung in Form einer Terrassenfläche die von zwei Sitzelementen aus Beton eingefasst wird. Hier entsteht ein attraktiver Kommunikations- und Treffpunkt für die Schüler, der auch mit mobilen Möbeln ausgestattet werden kann.

Der Weg Richtung Süden zur Brücke über die Große Blau wird optisch aufgeweitet. Die dichte Vegetation und zwei abgängige Kastanien werden entfernt. Dafür werden fünf neue klein/mittelwüchsige Bäume gepflanzt. Die neue wegbegleitende Bepflanzung wird mittels pflegeleichten, bodendeckenden Gehölze und Hecken gestaltet. Durch die Umgestaltung entstehen auch hier 26 neue Fahrradstellplätze.

Bereich 3 – Schulhof an der Blau

Der südliche Schulhof an der Großen Blau hat zwei Zugänge. Sowohl der westliche Zugang von der Inneren Wallstraße als auch der östliche Zugang von der Goethestraße wird durch einen Belagswechsel in Form eines Pflasterbelages abgegrenzt. Die Zugänge werden auf das notwendige Maß verengt, damit ein Hofcharakter entsteht. Die Lage des bestehenden Romantikgartens wird leicht verändert. Die Neubepflanzung erfolgt im Rahmen eines Schülerprojekts. Am Zugang von der Goethestraße entstehen ebenfalls neue Fahrradstellplätze und eine Sitzmöglichkeit. Zentraler Ort des südlichen

Schulhofs ist die große bestehende Platane mit vorhandenem Hochbeet. Dieses wird erhalten. Es entsteht ein großzügiges Hochpodest, das zum Sitzen oder als Bühne für Schulveranstaltungen genutzt werden kann.

Das Schülerprojekt im Sommer 2013 hat gezeigt, dass als wichtigstes Element für diesen Bereich ein Zugang zur Großen Blau gewünscht wird. Hier ist nun geplant, die Böschung zur Großen Blau mit Rasenwellen zu versehen und einzelne Sitzmöglichkeiten in Form von Natursteinblöcken zu schaffen. Um den naturnahen Charakter zu unterstreichen und den Pflegeaufwand gering zu halten, wird nur ein kleiner Teil als Rasenfläche geplant. Die flankierenden Bereiche sind als Hochstaudenflur geplant. Der Baumbestand soll erhalten bleiben. Die Ausführung wird derzeit zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

2.3. Zeitliche Abwicklung der Maßnahme

Die Baumaßnahmen im Bereich 2 und 3 sollen in Abhängigkeit der Erfordernisse des Schulbetriebes von Frühjahr bis Sommer 2015 durchgeführt werden.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Investitionskosten und Finanzierung

In der beiliegenden Kostenberechnung vom 08.09.2014 werden für die Bereiche 2 und 3 Herstellungskosten brutto in Höhe von 670.000,- € ermittelt. Bei einer Fläche von 4.630 m² entspricht dies einem Durchschnitt von 145,- €/m². Eine weitere Konkretisierung der Kosten erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen. Die für die Städtebauförderung maßgebliche Obergrenze für förderfähige Kosten von 150,- €/m² wird damit eingehalten.

Herstellungskosten gesamt brutto	670.000 €
- davon Städtebauförderung (60%)	402.000 €
- Finanzierungsanteil Stadt (40%)	268.000 €

Die Kosten sind im Rahmen der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung der SAN gedeckt. Damit ist der aktuelle Förderrahmen für das Sanierungsgebiet Dichterviertel ausgeschöpft. Die SAN beabsichtigt im Herbst 2014 für die Folgejahre für weitere Sanierungsprojekte einen Aufstockungsantrag zu stellen.

3.2. Angaben zu Folgekosten

Die Flächen sind bereits im Anlagenbestand und deshalb im Unterhalt und der Pflege der Stadt Ulm - Abteilung Gebäudemanagement. Die Kosten im Bereich Unterhalt und Pflege ändern sich nicht.