



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 28.09.2015
Geschäftszeichen SUB IV -Koe
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 10.11.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 424/15

Betreff: Stadtquartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne
- Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs Stufe 1 -

Anlagen: 1 Auslobungstext (Anlage 1)
1 Luftbild Wettbewerbsgebiet (Anlage 2)
1 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet (Anlage 3)

Antrag:

Der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs Stufe 1 für das Areal der Hindenburgkaserne auf der Grundlage des Auslobungstextes (Anlage 1) zuzustimmen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 2, BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV, ZS/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die militärische Nutzung der Hindenburgkaserne ist beendet und das Areal kann einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Die Stadt Ulm erwirbt das Gelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Die Hindenburgkaserne, in bester Lage zwischen der Wissenschaftsstadt und der Kernstadt, bietet hervorragende Voraussetzungen und einmalige Chancen für ein neues Stadtquartier in Ulm. Die Straßenbahnlinie 2 wird künftig entlang des neuen Stadtquartiers verlaufen und das Areal bestens an den ÖPNV anbinden.

Der bisherige Planungsprozess wurde so transparent wie möglich unter Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit gestaltet. Bereits vor der Auslobung waren Bürgerinnen und Bürger eingeladen, bei einer Informationsveranstaltung, online auf der Projekthomepage und in einem Workshop ihre Erwartungen an das neue Quartier zu formulieren. Diese Ergebnisse sind in das Leitbild für das neue Quartier und in die Auslobung des Wettbewerbs eingeflossen.

Dem Leitbild liegen drei Kerngedanken zu Grunde: Nutzungsmischung, kleinmaßstäbliche Parzellierung und eine hohe ästhetischer Qualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume.

2. Beschlusslage

- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.06.2013 (GD 177/13)
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Bereich der Hindenburgkaserne -
Beschluss über die Einleitung der Maßnahme
- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.05.2014 (GD 144/14)
Stadtquartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne - Stand der
Projektvorbereitung und Beschluss zum Bürgerdialog
- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.05.2015 (GD 182/15)
Stadtquartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne -
Beschluss der städtebaulichen Ziele und über die Vorbereitung des
Planungswettbewerbs

3. Sachverhalt

3.1. Wettbewerbsverfahren

Grundlage des Wettbewerbs sind die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013.

Der Wettbewerb wird als offener zweistufiger städtebaulicher Planungswettbewerb ausgeschrieben. Am offenen Wettbewerb der Stufe 1 können alle teilnehmen, die in der Architekten- oder Stadtplanerliste eingetragen sind, Landschaftsarchitekten in Arbeitsgemeinschaft mit den vorgenannten. Der Leistungsumfang der ersten Stufe wird reduziert gefasst. Es geht im ersten Schritt um die Auswahl interessanter, innovativer und tragfähiger Konzepte.

Ziel der Stufe 1 ist es, 7-10 sogenannte Finalisten auszuwählen, deren Konzepte in der Stufe 2 des Wettbewerbs weiter ausgearbeitet werden. Die Öffentlichkeit erhält die Gelegenheit, die Lösungsvorschläge zu diskutieren und Ideen für die Stufe 2 des Wettbewerbs einzubringen.

Als Novum in diesem Verfahren schlägt die Verwaltung vor, dass die RPG mit zwei Personen (stimmberechtigter Sachpreisrichter und Stellvertreter) im Preisgericht vertreten ist.

Der FBA berät über die Ergebnisse des Dialogs und beschließt die Auslobung für die Stufe 2 des Wettbewerbs. Das Preisgericht bleibt identisch. Das weitere Verfahren verläuft wie in allen anderen Wettbewerben auch.

3.2. Städtebauliche Ziele

Der FBA Stadtentwicklung Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 12.05.2015 folgende städtebaulichen Ziele für das neue Quartier beschlossen (vgl. GD 182/15):

- Ziel 1:** Die Mitwirkung der Stadtgesellschaft soll in allen Projektphasen sichergestellt werden (Prozessqualität).
- Ziel 2:** Wohnen und Arbeiten in einem funktionsgemischten urbanen Quartier hoher Dichte.
- Ziel 3:** Wohnen und Arbeiten in einer sozial ausgewogenen, vielfältigen Nachbarschaft.
- Ziel 4:** Ästhetische Vielfalt im Quartier: Kleinmaßstäbliche Parzellierung soll die Kombination unterschiedlicher Projekte in enger Verzahnung ermöglichen und sowohl Bauträger, Baugruppen als auch Einzelbauherren ansprechen.
- Ziel 5:** Öffentlicher Raum ist vorwiegend Kommunikations- und Begegnungsraum in dem der Verkehr quartiersverträglich abgewickelt wird.
- Ziel 6:** Das Potenzial des vorhandenen, urbanen Landschaftsraums um das Fort Unterer Eselsberg soll für das neue Quartier und für den gesamten Stadtteil Eselsberg ausgelotet werden.
- Ziel 7:** Das Quartier soll konzeptionell und im konkreten Bauen Vorreiter für den ressourcenschonenden Städtebau in Ulm sein.

3.3. Nahversorgungszentrum Stifterweg

Am 16.09.2015 fand im Rahmen der Sitzung der RPG Eselsberg ein Gespräch über das Nahversorgungszentrum Stifterweg statt:

Das Zentrum weist erhebliche strukturelle und bauliche Defizite auf. So fehlt beispielsweise ein Discounter in Ergänzung zum vorhandenen Vollsortimenter. Als Kritikpunkte werden darüber hinaus die Stellplatzsituation und das Fehlen eines gastronomischen Angebotes gesehen. Die Stadtteilbibliothek Eselsberg, die sich ebenfalls im Nahversorgungszentrum Stifterweg befindet, weist einen problematischen baulichen Zustand sowie beengte Platzverhältnisse auf.

Durch die Entwicklung des Areals der Hindenburgkaserne kommt es zu einer deutlichen Erhöhung der Einwohnerzahl am Eselsberg, das Ladenzentrum wird dadurch einen Bedeutungszuwachs erfahren. Bisher sind die Wegebeziehungen zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Hindenburgareal jedoch defizitär.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Aufwertung des Nahversorgungszentrums Stifterweg und der Anbindung an das Areal der Hindenburgkaserne notwendig ist. SUB wird parallel zum städtebaulichen Wettbewerb einen Rahmenplan für das Nahversorgungszentrum aufstellen.

3.4. Zeitplan

Der Zeitplan sieht folgende Termine vor:

Preisrichtervorbesprechung	20. November 2015
Besichtigung Gelände	13.01.2016
Rückfragenbeantwortung	15.01 - 25.01.2016
Preisgerichtssitzung Stufe 1	22 und 23. April 2016 (zweitägig)
Öffentlichkeitsbeteiligung	Mai 2016
Beschluss Auslobung Stufe 2	Juli 2016
Preisgerichtssitzung Stufe 2	November 2016

Im Anschluss an den Wettbewerb soll im Verhandlungsverfahren auf Grundlage der Preisgerichtsempfehlung ein Preisträger mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden.

Der weitere Projektzeitplan sieht folgende Termine vor:

2017	Aufstellung des Bebauungsplanes
2018	Erschließungsplanung und Ausschreibung
2018/ 2019	Erschließung
2019	Baubeginn privater Hochbau

3.5. Kosten

Die Gesamtkosten für das Projekt Hindenburgkaserne werden aus dem Grundstückstopf refinanziert.

Die notwendigen Haushaltsmittel werden als Sonderfaktor unter dem Auftrag L74051100008 im Profit-Center 5110-740 zur Verfügung gestellt. In den HH-Jahren 2014 (34.000 €) und 2015 (104.400 €) beliefen sich diese auf insgesamt 138.400 €. Für das HH-Jahr 2016 wurde nun ein Sonderfaktor in Höhe von 175.000 € gemeldet. Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zum HH-Plan 2016, stehen dem Projekt für den Zeitraum 2014 - 2016 insgesamt 313.400 € zur Verfügung, wovon verschiedene Teile bereits im bisherigen Projektverlauf verausgabt wurden. Die inklusive des Sonderfaktors 2016 geplanten Finanzmittel reichen aktuell für die Vorbereitung und die Durchführung des Wettbewerbs aus. Für diesen werden folgende Kosten (inkl. MwSt) ermittelt:

- Preissumme	90.000 €
- Modell	14.200 €
- Preisgericht (Honorare, Auslagenersatz)	39.000 €
-Ausstellung, Räume	10.200 €
- Verfahrensbetreuung	76.400 €
- Öffentlichkeitsbeteiligung	33.300 €
- Nebenkosten (pauschal 7 % der o.g. Kosten)	18.400 €

281.500 €

Ein Teil der durch den dazwischengeschalteten Dialog mit der Öffentlichkeit entstehenden Kosten wird im Rahmen des Förderprogramms "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg in Höhe von maximal 18.903,75 € finanziert.