



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 08.11.2016  
Geschäftszeichen SUB IV - Koe  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 13.12.2016 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 440/16

---

**Betreff:** Stadtquartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne  
- Bericht über das Ergebnis des offenen, zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbs -  
- Durchführung eines Namenswettbewerbs für das neue Quartier -

**Anlagen:** 1 Entwurf erster Preis (Anlage 1)  
1 Zusammenstellung der sonstigen Preise und Anerkennungen (Anlage 2)  
1 Protokoll der Preisgerichtssitzung Stufe 2 vom 24.10.2016 (Anlage 3)

**Antrag:**

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Preisträger Einsiedel Architekten und Coqui Malachoswka Landschaftsarchitekten auf der Grundlage des ersten Preises (Anlage 1) mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs zu beauftragen.
3. Die Verwaltung mit der Durchführung eines Namenswettbewerbs für das neue Quartier zu beauftragen.

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. **Beschlusslage**

GD 177/13: Beschluss über die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 25.06.2013, Beschluss im Gemeinderat am 26.06.2013)

GD 144/14: Beschluss über die städtebaulichen Ziele und Eckwerte und die Struktur des öffentlichen Dialogs (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.05.2014)

GD182/15: Beschluss über den öffentlichen Dialog, die städtebaulichen Ziele und das weitere Vorgehen (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.05.2015)

GD 424/15: Beschluss der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs Stufe 1 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2015)

GD 201/16: Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, Stufe 1 (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.05.2016)

GD 259/16: Beschluss der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs Stufe 2 auf der Grundlage des Verfahrensbriefs (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.07.2016)

### 2. **Städtebaulicher Wettbewerb**

#### 2.1. Ziel des Planungswettbewerbs

Die zivile Wiedernutzbarmachung der Hindenburgkaserne bietet die Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf dem Eselsberg. Auf knapp 9 ha soll ein neues, urbanes Stadtquartier für rund 2.000 Einwohner an der Linie 2 entstehen. Durch die Öffnung der bisherigen Enklave in der Stadt kann die Stadtstruktur komplettiert werden. Bestand und Neuplanung sollen dabei sowohl räumlich als auch funktional integriert werden.

Im Dialog mit den Bürgern wurden sieben städtebauliche Ziele für das neue Quartier definiert:

Ziel 1: Die Mitwirkung der Stadtgesellschaft soll in allen Projektphasen sichergestellt werden (Prozessqualität).

Ziel 2: Wohnen und Arbeiten in einem funktionsgemischtem 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.

In seiner Sitzung am 10.11.2015 beschloss der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs für das Areal der Hindenburgkaserne.

## 2.2. Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde als offener, zweistufiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt. Teilnahmeberechtigt waren Architekten und Stadtplaner, die in der Architektenkammer gelistet sind. Landschaftsarchitekten in Arbeitsgemeinschaft mit den vorgenannten. In der ersten Stufe des Wettbewerbs haben 77 Büros ihre Wettbewerbsarbeiten eingereicht. Grundlage des Wettbewerbs stellte der Auslobungstext für die Stufe 1 des Wettbewerbs dar (vgl. Anlage 1 zu GD 424/15).

Das Preisgericht hat in der ersten Wettbewerbsstufe 11 Arbeiten, die sogenannten Finalisten, ausgewählt. Die Finalisten haben ihre Entwürfe in der Stufe 2 auf der Grundlage des Verfahrensbrief (vgl. Anlage 1 zu GD 259/16) überarbeitet. Bei dem Verfahrensbrief handelt es sich um eine Konkretisierung der Auslobung Stufe 1, in den die Erkenntnisse aus der Stufe 1 des Wettbewerbs und aus dem mit der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat geführten Dialog eingeflossen sind.

## 2.3. Ergebnis des Wettbewerbs

Die Preisgerichtssitzung für die Stufe 2 des Wettbewerbs fand am 24.10.2016 statt (vgl. Anlage 3). Alle 11 Finalisten haben ihre Arbeiten in der Stufe 2 des Wettbewerbs weiterentwickelt und wurden formal zur Beurteilung zugelassen. In der zweiten Stufe war zwingend ein Landschaftsarchitekt hinzuzuziehen.

Nach einem Informationsrundgang und einem weiteren Rundgang, in dem die Qualitäten der einzelnen Arbeiten, sowie die Mängel in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht diskutiert wurden, entschied das Preisgericht, dass alle 11 Arbeiten in die engere Wahl aufgenommen werden.

Im Anschluss wurden in einer intensiven Diskussion alle Entwürfe in einem Wertungsrundgang vertiefend besprochen. Auf Grund ihrer Stärken in Konzeption und Ausarbeitung hat das Preisgericht vier Arbeiten in die Preisgruppe aufgenommen. Alle übrigen Arbeiten erhalten eine Anerkennung in Höhe von 3.600 €.

Eine Übersicht über die Preise und Anerkennungen kann der Anlage 2 entnommen werden. Die Verteilung stellt sich wie folgt dar:

1. Preis: 22.500 € - Tarnzahl 2011 - Arbeitsgemeinschaft: Einsiedel Architekten, Stuttgart  
und Coqui Malachoswka Landschaftsarchitekten, Berlin
2. Preis: 18.000 € - Tarnzahl 2004 - Arbeitsgemeinschaft: Studio Wessendorf, Berlin  
und  
Atelier Loidl, Berlin

3. Preis: 13.500 € - Tarnzahl 2008 - Arbeitsgemeinschaft: Architekten BDA Mühlich Fink & Partner, Ulm und Dipl. Ing. Jochen Koeber, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

4. Preis: 10.800 € - Tarnzahl 2010 - 4. Preis - Arbeitsgemeinschaft: Müller, Jansen, Friedrichs, Frégin

Anerkennung: Tarnzahl 2001 - Arbeitsgemeinschaft: Thomas Schüler Architekten, Düsseldorf und faktorgrün, Freiburg

Anerkennung: Tarnzahl 2002 - Arbeitsgemeinschaft: Huber Filimonow, Betzigau, München

Anerkennung: Tarnzahl 2003 - Arbeitsgemeinschaft: Diezinger Architekten, Eichstätt und Adler und Olesch Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg

Anerkennung: Tarnzahl 2005 - Arbeitsgemeinschaft: Dömges Architekten AG, Regensburg und Wamsler-Rohloff-Wirzmüller Freiraum Architekten, Regensburg

Anerkennung: Tarnzahl 2006 - Arbeitsgemeinschaft: Hähnig –Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen und Stefan Fromm Landschaftsarchitektur, Sindelfingen

Anerkennung: Tarnzahl 2007 - Arbeitsgemeinschaft: Breining + Buchmaier Architekten, München und silands | Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten Part mbB, Ulm

Anerkennung: Tarnzahl 2009 - Arbeitsgemeinschaft: Prof. Peter Tausch, München und raumzeit Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin und K1 Landschaftsarchitekten, Berlin

#### 2.4. Öffentlichkeitsarbeit

Um der Öffentlichkeit die Ergebnisse des Wettbewerbs zugänglich zu machen, wurden die Wettbewerbsarbeiten vom 27.10 bis zum 31.10.2016 im Kornhausfoyer ausgestellt. Die Stadtverwaltung bot in dieser Zeit zwei Führungen durch die Ausstellung an. Um den Eselsbergern eine wohnortnahe Besichtigungsmöglichkeit der Entwürfe anzubieten, werden die Wettbewerbsarbeiten zusätzlich vom 13.12 bis zum 19.12.2016 im Bürgerzentrum Eselsberg ausgestellt.

Die Entwürfe der vier Preisträger sind zudem auf der Projekthomepage unter <http://hindenburg-quartier.ulm.de/infothek> abrufbar.

#### 2.5. Städtebaulicher Entwurf Einsiedel Architekten und Coqui Malachoswka Landschaftsarchitekten

Das Preisgericht hat einstimmig entschieden, den Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft von Einsiedel Architekten, Stuttgart und Coqui Malachoswka Landschaftsarchitekten, Berlin mit dem ersten Preis auszuzeichnen.

Der Entwurf setzt durch den Erhalt der ehemaligen Panzerhalle einen klaren räumlichen Schwerpunkt. An dieser Stelle soll in Verbindung mit der offenen Halle ein öffentlicher Platz entstehen, der zugleich die Funktion als Quartiersplatz sowie als Veranstaltungsort für den gesamten Stadtteil Eselsberg übernehmen kann. Dieser zentrale öffentliche Platz stellt die Verbindung zwischen dem angrenzenden, bereits bestehenden Grünraum im Westen, der stark begrünten, nord-süd-orientierten, zentralen Erschließungsachse für das neue Quartier und der Haltestelle der Linie 2 dar. Durch den Erhalt der Panzerhalle und die Lage der Hauptachsen gelingt es, einen Teil des Baumbestandes zu erhalten.

Um die öffentlichen Räume gliedern sich gut geschnittene Baufelder, die mit geöffneten Blockrandbebauungen ausgefüllt sind. Die Mannschaftgebäude werden durch kleinmaßstäbliche Freiräume und Baukörper ergänzt. Am Weinbergweg und im Osten des Quartiers am Übergang zum Grünzug werden Zeilen angeordnet. Die Gebäude haben 4 - 5 Geschosse. Die in der Auslobung geforderten 900 Wohneinheiten werden im städtebaulichen Entwurf nachgewiesen, hinzu kommen rund 10 % Gewerbe.

Die Haupteinschließung des Quartiers erfolgt über zwei Zufahrten. Eine Zufahrt befindet sich am Weinbergweg und eine am Mähringer Weg. Die Erschließungsstruktur ist gut organisiert, scheint aber in ihren Straßenabmessungen teilweise zu eng.

Die Organisation des ruhenden Verkehrs erfolgt in großen Teilen über Tiefgaragen. Zudem schlagen die Verfasser vor, in einigen Gebäuden im Erdgeschoss und in den ersten Obergeschossen Parkmöglichkeiten vorzusehen.

Der städtebauliche Entwurf soll insbesondere im Hinblick auf folgende Aspekte weiterentwickelt werden:

- Parzellierung
- Konkretisierung der Lage des Gewerbes
- Überprüfung der Gebäudehöhen und Geschosshöhen
- Überprüfung der Gebäudezeilen im westlichen und nördlichen Bereich
- Abstufung und Querschnitt der Erschließungsstraßen
- Anschlüsse an die angrenzenden Bereiche
- Parkierung
- preiswertes Parken (Integration eines Parkhauses)
- vorzeitige Realisierung geförderter Wohnungsbau
- Ausarbeitung öffentlicher Raum, Barrierefreiheit
- Übergang öffentliche Räume - private Räume

Auf der Grundlage des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs soll im kommenden Jahr der Bebauungsplan für das Quartier aufgestellt werden.

### **3. Namenswettbewerb**

Die historischen und geschichtspolitischen Argumente sprechen für einen kritischen Umgang mit dem Namen Hindenburg. Aus dem Gemeinderat wurde deshalb der Wunsch geäußert, für die Nachnutzung des Hindenburgareals einen angemessenen neuen Quartiersnamen zu suchen.

Alle Ulmer Bürgerinnen und Bürger sollen dazu aufgerufen werden, die Stadt bei der Suche nach einem neuen Namen für die zivile Nutzung des Quartiers zu unterstützen. Die einfachste und auch inhaltlich unstrittige Form der Bürgerbeteiligung stellt aus Sicht der Verwaltung die Einreichung eines Namensvorschlages dar. Über Printmedien sowie über die digitalen Medien sollen die Bürger zur Abgabe eines Namensvorschlages aufgefordert werden. Der Name soll bestenfalls einen Bezug zum Stadtteil und der Umgebung herstellen, dabei gleichzeitig positiv, einfach und griffig sein.

Die eingereichten Vorschläge werden von einer Jury, die sich aus Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung und der RPG Eselsberg zusammensetzt, auf ihre Eignung geprüft. Die Jury bildet eine Rangfolge der besten Namen. Die endgültige Festlegung des Namens obliegt dem Gemeinderat. Der beste Vorschlag wird einen Preis erhalten.

Der Namenswettbewerb soll bis zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen sein, so dass der Bebauungsplan für das neue Quartier den Namen bereits tragen kann.

#### 4. **Zeitplan**

Der Zeitplan sieht folgende Termine vor:

Ende 2016	Erwerb
2017	Abbruch
1. Halbj. 2017	Überarbeitung städtebaulicher Entwurf
Jul 2017	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
2017/ 18	Straßenplanung / Erschließungsplanung
1. Halbj. 2018	Satzungsbeschluss Bebauungsplan
2018/ 19	Erschließung
Ende 2021	Ziel: Fertigstellung von 240 Sozialwohnungen (vorrangig durch die UWS)

#### 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. Im Entwurf des HH-Plans 2017 sind hierfür 137.000 € vorgesehen - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.