



| | | | |
|------------------|---|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht | | |
| Datum | 26.06.2018 | | |
| Geschäftszeichen | SUB III - Rz | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 17.07.2018 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 279/18 |

Betreff: Neustrukturierung im Bereich Stockmahd / Messe
- Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Entwicklungskonzept-Variante A1 und A2 (Anlage 2.1 - 2.2)
1 Entwicklungskonzept-Variante B (Anlage 3)

Antrag:

1. Die Entwicklungskonzepte zur Kenntnis zu nehmen.
2. Dem städtebaulichen Entwurf Variante B als Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen zuzustimmen.

Jescheck

| | |
|----------------------------------|---|
| Zur Mitzeichnung an: | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV | Eingang OB/G _____ |
| _____ | Versand an GR _____ |
| _____ | Niederschrift § _____ |
| _____ | Anlage Nr. _____ |

Sachdarstellung:

1. Beschlusslage

- Wohnungsdebatte 2016 (GD 090/16)
- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 28.03.2017 (GD 33/17),
Umsetzung Wohnungsdebatte - Neustrukturierung im Bereich Stockmahd/ Messe - Beschluss über das weitere Vorgehen

2. Anlass

Die Stockmahd wurde erstmals als potenzielle Entwicklungsfläche für Wohnungsbau im Rahmen der Wohnungsdebatte 2016 angedacht. Aufgrund seiner integrierten Lage am Rand der Innenstadt, der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur, der benachbarten Versorgungseinrichtungen, sowie der unmittelbaren Anbindung an die Straßenbahnlinie 1 und die Friedrichsau, bietet das Areal hervorragende Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung. Erste Untersuchungen über Rahmenbedingungen und Wirtschaftlichkeit wurden von der PEG innerhalb einer Machbarkeitsstudie übernommen.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 28.03.2017 den Grundsatzbeschluss über die Umstrukturierung des Gebietes gefasst.

Im Auftrag der Verwaltung hat die PEG Ulm mbH das externe Planungsbüro Hähnig-Gemmeke, Tübingen mit der Erstellung von städtebaulichen Studien beauftragt und die daraus resultierenden Eckdaten ermittelt.

3. Städtebauliche Konzeptionen

3.1. Varianten A1 und A2

Die Varianten A1 und A2 (Anlage 2.1 und 2.2) basieren auf ersten Überlegungen, wie sie im März 2017 dem Fachbereichsausschuss vorgestellt wurden. Dabei wird eine V bis VII-geschossige Wohnbebauung auf dem Parkplatzareal nördlich der Wielandstraße vorgesehen.

Bei Variante A1 wurde eine straßenbegleitende Bebauung gewählt, so dass nach Norden ein zur Straße abgeschirmtes Quartiersinneres entsteht, in dem aufgelockert einzelne Wohnhäuser angeordnet werden können. Ein größerer Gebäudekomplex wurde im Bereich des Stadteingangs vorgeschlagen.

Variante A2 sieht eine campusartige Bebauung vor. Gebäude unterschiedlicher Wohntypologie bzw. Volumina gruppieren sich um einen begrünten Innenbereich.

Beide Varianten umfassen eine Baugebietsfläche von ca. 21.000 m² (Wohnen/ Parken) und ermöglichen in Abhängigkeit der Geschossigkeit die Erstellung von rund 320 - 345 Wohneinheiten.

Die zugehörigen Stellplätze werden in einer Garagenebene unter der Wohnbebauung angeordnet. Die Stellplätze für die Messe (ca. 700) werden in einem neuen Parkhaus auf dem heutigen Parkplatz vor der Donauhalle vorgesehen. Zwecks einer Nutzungsmischung sind Gewerbe-/ Büroeinheiten in den Erdgeschossbereichen zur Wielandstraße sinnvoll.

3.2. Variante B

Die städtebauliche Grundkonzeption der Variante A wurde im Planungsprozess hinterfragt.

Insbesondere die Trennung des neuen Wohnquartiers durch die Wielandstraße von dem Bereich der Friedrichsau, mit ihrer einmaligen Freiraumqualität, fiel negativ ins Auge. Daher wurde geprüft, ob eine Verlegung der Wielandstraße nach Norden möglich ist.

Damit einhergehend stellte sich die Frage, ob eine Verlegung der beiden in der Fläche liegenden Hauptsammler der Entsorgungsbetriebe Ulm betriebswirtschaftlich darstellbar ist. Aus Kostengründen wurde die "große Lösung" mit einer vollständigen Verlagerung der Kanäle verworfen, jedoch kommt eine teilweise Verlagerung des südöstlichen, älteren Hauptsammlers in Betracht, mit der eine Kombination von Bebauung und Kanal städtebaulich und funktional möglich ist.

Variante B umfasst eine Baugebietsfläche von ca. 24.000 m² (Wohnen/ Parken/ ohne Wielandstraße) und ermöglicht bei einer durchgehend VI-geschossigen Bebauung die Errichtung von rund 450 Wohneinheiten auf einer Baugrundfläche von ca. 14.000 m². Es werden 2 Wohnkarrees als Blockrandbebauung entwickelt. Die Gebäude gruppieren sich um private Innenhöfe. Im Erdgeschoss der Gebäude können Gewerbe- und Büroeinheiten zwecks Nutzungsmischung angeordnet werden.

Im Bereich süd-westlich der Messe wird ein drittes Baufeld für das Messeparkhaus sowie für weitere Wohngebäude entlang eines baumüberstandenen Boulevards entlang der Straßenbahnlinie vorgeschlagen.

3.1. Variantenabwägung und Bewertung

Bei Variante B kann das Wohnquartier an die Friedrichsau angebunden werden, was die Attraktivität des Wohnens deutlich erhöht. Zudem erfolgt eine direkte Anbindung an die Straßenbahn. Die klare Nutzungstrennung bei Variante A zwischen Wohnen und Parken Messe wird bei Variante B zugunsten der vorher beschriebenen städtebaulichen Qualitäten aufgehoben und angedacht, eine Ebene des Messe-Parkhauses für das Wohnquartier zu nutzen.

Die Wohnbebauung bei Variante A erfährt zwar partiell eine Quartiersanbindung über die Wohnbebauung Eberhardtstraße, jedoch besteht eine Zäsur durch die nördlich gelegene Bahnlinie und die südlich gelegene Wielandstraße. Gemäß Regionalplan-Fortschreibung 2017/18 ist ein 2-gleisiger Ausbau der Brenzbahn geplant. Planungen liegen derzeit nicht vor. Bei Variante A wäre die Wohnbebauung durch höhere Immissionen durch Schienenlärm auf der Nordseite, zu der in der Regel Schlaf- und Nebenräume ausgerichtet werden, betroffen.

Die Anlage eines Fernbus-Parkplatzes ist weder aus Sicht der Verwaltung noch der Fernbusbetreiber sinnvoll, da der Standort nicht besser an die Stadt angebunden ist als in Böfingen, die Nachteile der größeren Entfernung zu den übergeordneten Verkehrswegen aber dennoch gegeben ist. Eine Integration in die Planung wurde daher nicht weiterverfolgt.

Für die Wielandstraße stehen unabhängig von der Entwicklung der Fläche umfangreiche Instandhaltungsarbeiten an. Ein Teil der Kosten für die Verlegung der Straße bei Variante B kann damit amortisiert werden. Der restliche Erschließungsaufwand soll umgelegt werden. Aus der Grundstücksentwicklung für den Wohnungsbau sind die unrentierlichen Kosten des Parkhauses sowie die Kosten zur teilweisen Verlagerung des EBU-Hauptsammlers zu finanzieren. Eine erste Grobkalkulation lässt eine Wirtschaftlichkeit des Projektes einschließlich der Berücksichtigung der bestehenden Bodenwerte für die Hospitalstiftung erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Variante B der weiteren Entwicklung zu Grunde zu legen.

4. Weitere Planungsüberlegungen und Vorgehen

Das Architekturbüro Hähnig-Gemmeke, Tübingen hat mit dem vorliegenden Entwurf eine schlüssige städtebauliche Figuration geschaffen. Die Verwaltung empfiehlt daher, das Büro mit einer Vertiefung des Entwurfs, insbesondere der öffentlichen Räume, zu beauftragen.

Um qualitätsvolle Lösungen für die prominent am Stadteingang gelegenen Grundstücksflächen zu erhalten, sollen baufeldbezogene Gutachterverfahren durchgeführt werden.

Weitere Terminierung:

- Abschluss städtebaulicher Entwurf 2018
- Bebauungsplanverfahren 2019
- Ausführungsplanung Straßen und koordinierte Leitungsplanung 2019/2020

- Straßenbau und Kanalverlegung
- Gutachterverfahren für Einzelbaufelder 2019 - 2021
- Parkhausbau und Hochbaumaßnahmen frühestens ab 2021/2022