



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	08.10.2018		
Geschäftszeichen	SUB II - Wil/Sy		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.10.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 294/18

Betreff: Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen
- Weiteres Vorgehen -

Anlagen: 1 Entwicklungsschwerpunkte (Anlage 1)
1 Beteiligungsprozess (Anlage 2)

Antrag:

1. Dem Inhalt und Prozess zur Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Wiblingen zustimmen.
2. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise zuzustimmen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 2, BM 3, BS, C 3, GM, LI, OB, SO, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

Im Zuge der Wohnungsdebatte hat der Ulmer Gemeinderat im Mai 2017 den Grundsatzbeschluss getroffen, bis 2021 eine jährliche Baufertigstellung von 700 Wohneinheiten (WE) umzusetzen. Zur Ermittlung weiterer Wohnbaupotentiale wurde die Verwaltung beauftragt, drei Entwicklungskonzepte für die Schwerpunktbereiche Wiblingen-Tannenplatz, Böfingen und den Unteren Eselsberg zu erstellen (GD 090/16).

In einer hierauf folgenden Gemeinderatsklausur im Herbst 2017 unter der Überschrift "Leben im Quartier vor dem Hintergrund des demografischen Wandels" wurde das Leben und Wohnen in den einzelnen Stadtteilen und Quartieren weiter vertieft. Als Zielsetzung wurde beschlossen, differenzierte Strategien für unterschiedliche Quartierstypen in Ulm zu entwickeln.

Als ein Projekt wird bereits das Quartier "Alter Eselsberg" aus den 50er-Jahren zu einem inklusiven Quartier unter Implementierung der Digitalisierungsstrategie 2030 weiter entwickelt.

Für Wiblingen hat sich gezeigt, dass ein Entwicklungskonzept für den Tannenplatz zu kurz greift. Insb. auch aus den Erfahrungen bei der Umsetzung der UWS-Projekte „Kemptner Straße“ und „Wiblinger Hart“ heraus wurde deutlich, dass ein umfassender Dialogprozess mit der Bürgerschaft für ganz Wiblingen sehr wichtig ist. In der Klausurtagung ist daher entschieden worden, für den gesamten Stadtteil Wiblingen ein Stadtteilentwicklungskonzept aufzustellen.

Mit über 16.000 Einwohnern ist Wiblingen der drittgrößte Stadtteil Ulms. Charakteristisch für Wiblingen ist seine exponierte Lage, die städtebauliche Entwicklung sowie die Einbettung in die umliegenden Landschaftsräume. Der gesamte Stadtteil ist von ausgedehnten Wald- und Wiesenstrukturen umgeben, die der Naherholung und dem Landschaftsschutz dienen. Die Nähe zu angrenzenden Gewässern wie Donau, Iller und Weihung machen Wiblingen zu einem sehr attraktiven und grünen Stadtteil.

Trotz seiner peripheren Lage im Stadtgebiet nimmt Wiblingen eine wichtige Rolle als lebenswerter Wohnstandort im Ulmer Süden ein. Ein Hauptmerkmal des Stadtteils besteht in seiner städtebaulichen Struktur. Während Alt-Wiblingen eine kleinteilige Bauweise aus historischen und modernen Gebäuden aufweist, ist der Süden und Westen mehrheitlich von Geschosswohnungsbauten der 70er und 80er Jahre geprägt.

Innerhalb der Stadtviertel existieren großzügige Grün- und Freiflächen, die als Naherholungsräume und Quartiersverbindungen dienen. Zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten, sowie ein breit aufgestelltes Kleingartenwesen runden das bestehende Freizeitangebot ab.

Als Wohnstandort bietet Wiblingen vielfältige Möglichkeiten für alle Bewohner des Stadtteils. Grundlage dessen sind die vorhandenen sozialen Infrastrukturen sowie das bürgerschaftliche Engagement in vielen Bereichen des täglichen Lebens. Eine Besonderheit Wiblingens spiegelt sich im breiten Bildungsangebot wieder. Der Stadtteil bietet neben drei Grundschulen auch weiterführende Schulen an. Der daraus resultierende Mehrwert wird vor allem von Familien bevorzugt gesucht.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Wohnbauentwicklung wieder.

In der Vergangenheit zählten Projekte, wie die Neustrukturierung "Am Pranger" und das Neubaugebiet "Eschwiesen" zu den Entwicklungsschwerpunkten in Wiblingen. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses werden auch zukünftig neue Bauvorhaben realisiert werden und das Stadtbild von Wiblingen nachhaltig verändern und prägen.

Des Weiteren verfügt Wiblingen über eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an das Industriegebiet im Donautal. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel decken den gesamten Stadtraum ab, sind fußläufig gut zu erreichen und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile von Ulm und Neu-Ulm.

Die Nahversorgung Wiblingens ist mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, Ärzten, Gastronomie und Lebensmitteleinzelhandel gewährleistet. Ausgewiesene Nahversorgungszentren bestehen im Bereich Pranger sowie am Tannenplatz. Diese sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm als so genannte Zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Ergänzend dazu existiert ein kleinerer Lebensmittelmarkt im Stadtviertel Erenlah und der Aldi im Bereich Eschwiesen.

Dennoch ist Wiblingen eine typische Stadtteil-Neugründung der 60er-Jahre am Stadtrand, die heute als Patchwork verschiedener Entwicklungsschritte und städtebaulicher Paradigmen erscheint. Die heute etwa 16.000 Einwohner verteilen sich auf verschiedene Wohnquartiere, die miteinander kaum vernetzt sind.

Zu den Herausforderungen für Wiblingen zählen - trotz hoher Wohnzufriedenheit - eine fehlende Identität und Qualität des Wohnumfelds, Siedlungsbausteine ohne Vernetzung, eine isolierte Lage von Handwerk und Gewerbe, die Überalterung der Bevölkerung und eine steigende Nachfrage nach günstigen Wohnungen.

In Hinblick auf den demografischen Wandel und das prognostizierte Bevölkerungswachstum steht die Stadt Ulm auch zukünftig vor neuen Herausforderungen. Schwerpunktmäßig werden diese in der Stärkung des Wohnungsmarktes liegen. Die dafür notwendigen Rahmenbedingungen müssen stets angepasst und durch neue Entwicklungsperspektiven erweitert werden. Ziel ist es, die Ulmer Stadtteile auch zukünftig mit fortschreitender Innenentwicklung als lebenswerte und attraktive Orte zu erhalten und Funktionsverlusten entgegenzuwirken. Das Stadtteilentwicklungskonzept soll zukünftig als Orientierungsrahmen dienen und die vorhandenen Standortpotentiale nachhaltig und bedarfsgerecht weiterentwickeln. Des Weiteren soll das Stadtteilprofil gestärkt und das Image gegenüber der Gesamtstadt verbessert werden.

2. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Wiblingen

2.1. Zielstellung

Das zu erstellende integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) soll einen ressort- und akteursübergreifenden Ansatz verfolgen und mit Hilfe breiter Beteiligungsformate eine Zukunftsperspektive für den Stadtteil Wiblingen aufzeigen. Im Rahmen der Konzepterstellung sollen Ziele formuliert, Strategien erarbeitet und Maßnahmen entwickelt werden. Anhand von Einzelthemen sollen wichtige Ansatzpunkte definiert und in Schlüsselprojekten abgeleitet werden. Der gesamte Prozess wird dabei in einem transparenten und bürgernahen Dialog erarbeitet, abgestimmt und festgelegt. Die Beteiligung der Bürgerschaft und der lokalen Akteure soll auch die Bereitschaft anregen,

sich für sein Lebensumfeld einzusetzen. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Einbindung der unterschiedlichen Nationalitäten und der Personengruppen mit eher gering ausgeprägter Beteiligungsbereitschaft gerichtet werden. Im günstigsten Fall soll der Stadtteilentwicklungsprozess zur Verbesserung der Identität und des Selbstbewußtseins der Wiblingerinnen und Wiblinger führen und Akzeptanz, Verständnis und Mitwirkungsbereitschaft für anstehende Entwicklungsschritte erleichtern.

2.2. Thematischer Aufbau

Das geplante Stadtteilentwicklungskonzept gliedert sich in mehrere Themenbereiche, die integriert betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund sollen Zusammenhänge und Wechselwirkungen untersucht und inhaltlich mit der Wiblinger Bevölkerung zum Diskurs gestellt werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Themenbereiche wie folgt zu gliedern:

- Siedlungsentwicklung
- Mobilität
- Natur & Freizeit
- Öffentlicher Raum
- Bildung & Soziales
- Nutzungsmischung

Innerhalb der Themenbereiche sind Handlungsschwerpunkte mit entsprechenden Zielen und Prioritäten zu erarbeiten und mit Hilfe eines Maßnahmenkatalogs festzulegen.

Dies könnten unter anderem sein:

3. - Identitätsstärkung zwischen den verschiedenen Quartieren
4. - Modernisierung und Verbesserung der Freiflächenqualitäten
5. - Umgang mit der Verkehrsdominanz einzelner Bereiche
6. - Umgang mit zum Teil in die Jahre gekommener Bausubstanz
 - Entwicklung der Bildungslandschaft

Die vorläufige beispielhafte Auswahl der räumlichen Schwerpunktbereiche (Anlage 1) verdeutlicht das große Entwicklungspotential innerhalb Wiblingens und dient als Grundlage für den weiteren Planungs- und Beteiligungsprozess.

6.1. Methodik und Beteiligungsprozess

Das geplante STEK wird mittels einer umfangreichen Bevölkerungsbeteiligung erarbeitet. Die Organisation, Moderation und Dokumentation des Beteiligungsprozesses wird durch die Verwaltung und externe Partner erfolgen. In einem mehrstufigen Verfahren (Workshops) können interessierte Bürgerinnen und Bürger Ideen einbringen, Projekte vorschlagen und Perspektiven für den Stadtteil entwickeln (Anlage 2).

Bei der Konzepterarbeitung sollen möglichst viele Akteure Wiblingens, insbesondere auch die Menschen aus verschiedensten Herkunft und Lebenslagen beteiligt werden.

Die Auftaktveranstaltung dient der Einleitung in den Themenkomplex "Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen" und schafft die Voraussetzung für die weitere Konzepterarbeitung. Das Ziel der ersten Planungswerkstatt besteht in der Formulierung von Leitbildansätzen sowie der Ideensammlung durch die Wiblinger Bevölkerung.

Im Rahmen der zweiten und dritten Planungswerkstatt setzen sich Bürgerinnen und Bürger mit konkreten Zielen und Strategien auseinander. In Form kleiner Arbeitsgruppen sollen themenspezifische Projekte erarbeitet und anschließend vorgestellt werden. Die Moderation der einzelnen Arbeitsgruppen erfolgt durch Fachplaner aus der Verwaltung sowie externe Partner.

Die Abschlussveranstaltung dient der Präsentation des Gesamtkonzeptes sowie der Vorstellung des geplanten Maßnahmenkataloges. Anschließend besteht die Möglichkeit Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben. Das Konzept bildet eine fortlaufende Handlungsgrundlage und dient als Orientierungsrahmen für die weitere Stadtteilentwicklung Wiblingens für die nächsten 10-15 Jahre.

In der Vorbereitung auf den Stadtteilentwicklungsprozess wird die Stadtverwaltung klären, inwieweit in diesen Ablauf auch ein angemessener digitaler Beteiligungsprozess integriert werden kann. Auch wird noch geklärt, wie der oben genannte klassische Beteiligungsansatz (Auftaktveranstaltung – Planungswerkstätten – Abschlussveranstaltung) um kreative Beteiligungsformate ergänzt werden kann, um einerseits Personengruppen mit eher gering ausgeprägter Beteiligungsbereitschaft zu gewinnen, andererseits Menschen aus verschiedensten Herkunft und Lebenslagen für zu beteiligen. Nur beispielhaft hierfür können im Moment genannt werden:

- Kreative Interventionen im öffentlichen Raum zur Wahrnehmung der Freiräume und zur Kontaktaufnahme mit den Betroffenen: Stadtpaziergänge, Wanderungen zu Iller, Donau, Binsenweiher usw.
- Themen-Stammtische in Kooperation mit der Stadtteilkoordination
- Veranstaltungen mit Spaß-Charakter und inhaltlichem Beziehung zur Stadtteilentwicklung: Theatersport, thematischer Zirkus usw.

7. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Konzeptbeschluss schlägt die Verwaltung vor, einen dreijährlichen Entwicklungsbericht zum STEK vorzulegen. Der Bericht soll über den Planungsstand und die Umsetzung beschlossener Vorhaben sowie Veränderungen in laufenden und geplanten Projekte informieren, welche bei der Umsetzung des STEK erforderlich sind.

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss sind folgende Schritte vorgesehen:

- Q1 2019: Beauftragung eines externen Moderationsbüros
- Q2 2019: 1. Planungswerkstatt (Auftaktveranstaltung)
- Q3 2019: 2. Planungswerkstatt
- Q4 2019: 3. Planungswerkstatt
- Q1 2020: Fertigstellung STEK Wiblingen
- Q2 2020: 4. Planungswerkstatt (Abschlussveranstaltung)
- Q2 2020: Beschluss STEK Wiblingen

