



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	14.04.2020		
Geschäftszeichen	SUB III - Kö		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.05.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 140/20

Betreff: Rückbau McDonald's Container und provisorische Gestaltung der Standfläche
- Bericht -

Anlagen: 1 Lageplan (Anlage 1)
1 Varianten 1-5 (Anlage 2)
1 Antrag Nr. 10/20 vom 21.01.2020 (Anlage 3)

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Variante 2 als Grundlage für die weitere Diskussion zuzustimmen.
3. Den Antrag Nr. 10/20 für behandelt zu erklären.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Einkaufszentrum Sedelhöfe plant die Eröffnung seiner Verkaufsflächen im Juni dieses Jahres. Der Systemgastronom McDonald's wird Räume in den Sedelhöfen beziehen, daher entfällt die Erforderlichkeit für den Container in der Bahnhofstraße zu diesem Zeitpunkt; er wird zurückgebaut. Um die Frage zu klären, was in der Bahnhofstraße auf dieser Fläche nach dem Rückbau des Containers passieren soll, hat die Verwaltung ein Planungsbüro mit einer Variantenuntersuchung zur Nachnutzung der Fläche in der Fußgängerzone beauftragt.

2. Ausgangslage

Derzeit befindet sich in mittlerer Lage der Bahnhofstraße ein zweigeschossiger Container mit einer Größe von ca. 25 x 9 m. Der Container ist im Eigentum von McDonald's und wird für den Verkauf von Speisen und Getränken sowie als Sitzplatzangebot für die Kunden von McDonald's genutzt. Die Errichtung dieses provisorischen Containers wurde notwendig, um am bisherigen Standort des McDonald's-Restaurants das Projekt der Sedelhöfe verwirklichen zu können. Mit Fertigstellung der Sedelhöfe bezieht McDonald's dort neue Räume, damit entfällt die Nutzung des Containers in der Fußgängerzone. Die Eröffnung der Sedelhöfe ist für Mitte Juni 2020 vorgesehen. Vertraglich ist geregelt, dass McDonald's die mit dem Provisorium bebaute Teilfläche innerhalb von vier Wochen nach Eröffnung des McDonald's-Restaurants in den Sedelhöfen ordnungsgemäß räumt (Abbruch oberirdische Bauten, oberirdischer Zustand wie übernommen, sämtliche Anschlüsse fachgerecht verschlossen) an die Stadt Ulm zurückgibt. Errichtete Fundamente muss McDonald's soweit beseitigen, dass eine Wiederherstellung des Belags der Bahnhofstraße ohne Niveauunterschiede möglich ist. Eine Nachnutzung des Containers, insbesondere an anderer Stelle, wurde durch die Verwaltung geprüft. Da der Container allerdings vollständig in Einzelteile rückgebaut werden muss und in Teilen dies auch "zerstörend" erfolgen muss, ist ein Wiederaufbau an anderer Stelle wirtschaftlich nicht darstellbar.

Mittelfristig soll die Ulmer Fußgängerzone neu gestaltet werden (s. GD 139/20). Im Hinblick auf den anstehenden Diskussions- und Planungsprozess wird dies aber nicht zeitnah gelingen. Diesem Umstand muss die Neugestaltung der Teilfläche Rechnung tragen. Entweder handelt es sich um ein Provisorium oder die Gestaltung muss in eine zukünftige Planung integriert werden.

Die vorliegende Planung zeigt verschiedene Möglichkeiten einer Wiedernutzung der Fläche auf: Von einer bloßen Wiederherstellung der Fläche bis hin zu einer Gestaltung mit Bäumen, Sitz- und Spielangeboten.

3. Varianten

Bedingt durch die Lage in der Fußgängerzone handelt es sich bei diesem Bereich um einen hochfrequentierten Standort. Diesem Umstand müssen alle Varianten Rechnung tragen und zudem eine gewisse Robustheit aufweisen.

Die mit der Ideenfindung beauftragte Planungsgruppe Stahlecker, Stuttgart hat eine Vielzahl von skizzenhaften Varianten entwickelt. Daraus wurden fünf grundsätzlich unterschiedliche Gestaltungsansätze ausgewählt. Die Darstellung der verschiedenen Varianten kann der Anlage 2 entnommen werden:

- Variante 1a: sogenannte Nullvariante, Wiederherstellung der Klinker-Pflasterung ohne weitere Maßnahmen, analog dem Zustand in der Fußgängerzone vor Errichtung des McDonald's-Containers
- Variante 1b: Erweiterung der Variante 1a um eine lineare Sitzgelegenheit und Baumpflanzungen
- Variante 2: Errichtung einer geschwungenen Sitzbank mit Holzoberfläche, Spielelemente und Baumpflanzungen, wassergebundener Belag
- Variante 3: Holzdecke als Sitzgelegenheit und Pflanzdecke in Linsenform, Baumpflanzungen, Spielelement, wassergebundener Belag
- Variante 4a und Variante 4b: Wiederherstellung Pflasterung, Hochbeete, Sitzelemente in verschiedenen Größen, alternativ Errichtung eines zusammenhängenden Holzdecks mit Sitzmöglichkeit und blühender Bepflanzung des Decks
- Variante 5: Wiederherstellung der Pflasterung, Errichtung von Hochbeeten sowie Sitzelementen in verschiedenen Größen

Bei den Varianten handelt es sich nicht um ausgereifte Entwürfe, sondern um Gestaltungsansätze zur Entscheidungsfindung. Der favorisierte Ansatz wird anschließend konkretisiert und ausgearbeitet. Die Elemente der einzelnen Varianten sind nicht zwangsläufig starr an die Varianten geknüpft, sondern sind in unterschiedlichen Konstellationen kombinierbar.

Aufgrund der mittelfristig geplanten Neugestaltung der Ulmer Fußgängerzone sollen alle Varianten so gestaltet sein, dass sie zu gegebener Zeit gut zurückgebaut werden können und einer Umgestaltung nicht entgegenstehen. Gegebenenfalls zu pflanzende Bäume werden mit einer Wandung versenkt, die später wieder mitsamt dem Baum entnommen werden kann, so dass dieser an einer anderen Stelle gepflanzt werden kann. Die Leitungsinfrastruktur bleibt unverändert.

Die Verwaltung empfiehlt die Variante 2 zur weiteren Bearbeitung und Diskussion. Auf einem im Bodenbelag abgegrenzten Bereich gruppieren sich in freier Anordnung geschwungene Sitzbänke, mehrere Bäume sowie abstrakt-skulpturale Spielelemente (z.B. sog. Betonlinsen, Silberkugel o.ä.). Diese Variante vereint aus Verwaltungssicht viele Vorteile. Eine Realisierung mit wassergebundenem Belag würde es ermöglichen, die Baumpflanzungen ohne Baumscheibe o.ä. vorzunehmen, wäre zudem wasserdurchlässig und würde den temporären Charakter der Fläche unterstreichen. Die gewundenen Bänke schaffen unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten, die einerseits zum Ausruhen und andererseits zur Kommunikation mit Anderen geeignet sind. Die Spielelemente werden so ausgewählt und in die Planung integriert, dass auf einen Fallschutz möglichst verzichtet werden kann. Alle Elemente können im Zuge einer späteren Neugestaltung der Bahnhofstraße abgebaut und ggfs. an anderer Stelle wieder aufgebaut werden. Die Lage der einzelnen Elemente zueinander und die Schwünge und Längen der Bankelemente werden im Zuge der Ausarbeitung weiter optimiert. Auch der genaue Standort der Baumpflanzungen muss dann konkret mit der tatsächlichen Lage der Infrastrukturleitungen abgestimmt werden. Inwieweit die Umsetzung der wassergebundenen Flächenanteile aus technischer Sicht möglich ist oder ggf. auf kleinere

und von den Möblierungselementen umfasste Bereiche reduziert werden muss, ist im weiteren Planungsprozess zu überprüfen. In diesem Fall würden sich die Kosten entsprechend etwas erhöhen.

4. Kosten

Die Bruttokosten für die vorgeschlagenen Varianten sind überschlägig nach DIN 276 - Kostengruppe 500 (Außenanlagen) für die einzelnen Varianten wie folgt ermittelt:

Variante 1a (Wiederherstellen):	68.425 €
Variante 1b (Bäume und Sitzen linear):	102.340 €
Variante 2 (Klammer)	89.845 €
Variante 3 (Sitz- und Pflanzlinsen)	105.375 €
Variante 4a (Bäume und Sitzfeld linear)	94.605 €
Variante 4b (Sitzdeck im Blumenfeld)	85.680 €
Variante 5 (Sitzfeld und Grün gestreut)	108.588 €

Die aufgeführten Kosten reduzieren sich für die Stadt Ulm um die Kosten, die von McDonald's im Zuge des Rückbaus übernommen werden.

Zur Finanzierung der bei der Stadt verbleibenden Kosten sind im Haushalt 2020 keine Finanzmittel eingeplant. Die Deckung des außerplanmäßigen Bedarfs erfolgt über Projekt 7.54100043 (Hangsicherung Lindenhöhe/Fußweg HfG). Die Höhe der benötigten Finanzmittel ist abhängig von der umzusetzenden Variante. Sobald der Bedarf bekannt ist, wird ein gesonderter Antrag zur Genehmigung der außerplanmäßigen Auszahlungen gestellt.

5. Offene Anträge

Im Antrag 10 aus 2020 vom 21.01.2020 bittet die GRÜNE-Fraktion darum, die Neugestaltung des freigeräumten Containerstandorts in der Bahnhofstraße mit dem zuständigen Ausschuss zu besprechen und die Chance zu nutzen, die Aufenthaltsqualität dieses Bereichs mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten zu erhöhen (Anlage 3).

Der Antragsgegenstand ist in der vorliegenden Beschlussvorlage behandelt.

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung favorisiert die Variante 2 unter Verwendung des wassergebundenen Belags. Auf diese Weise kann in diesem zentralen Fußgängerbereich ein kleiner und definierter Aufenthaltsbereich mit hoher Qualität angeboten werden, ohne sich allzu sehr in den Vordergrund der eigentlich für Bewegung vorgesehenen Fläche zu spielen. Darüber hinaus ist die Verwendung von wassergebundenem Belag neben den ökologischen Vorteilen auch finanziell mit einem geringeren Aufwand verbunden.

Im Anschluss an die Beratung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wird die Verwaltung das Gestaltungsziel über die Ulmer City mit den Anliegern in diesem Bereich der Bahnhofstraße abstimmen und über die Planungen und die favorisierte Variante informieren. Ziel ist es, eine Lösung im mehrheitlichen Einvernehmen mit den Beteiligten zu finden. Auf dieser Grundlage wird ein Entwurf ausgearbeitet und zeitnah nach Abbau des Containers umgesetzt.