



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	28.09.2022		
Geschäftszeichen	SUB		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.10.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 360/22

Betreff: Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone
- Bericht über das Ergebnis des freiraumplanerischen Wettbewerbs -

Anlagen: Erster Preis (Anlage 1)
- **nur digital**
Weitere Preise und Anerkennungen (Anlage 2)
- **nur digital**
Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 28.07.2022 (Anlage 3)
- **nur digital**
Antrag Nr. 162/22 (Anlage 4)
- **nur digital**

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Den Antrag 162/22 für behandelt zu erklären.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, KOST, LI, OB, SAN, VGV, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die zentrale Fußgängerzone stellt die wichtigste und meistfrequentierte Handelslage der Stadt dar. Sie ist eine der Visitenkarten der Stadt und prägt das Image von Ulm nach innen und außen.

Der bauliche Zustand und die Gestaltung von Bahnhofstraße, Deutschhausgasse, Glöcklerstraße und Hirschstraße sind in die Jahre gekommen und werden ihrer örtlichen und überregionalen Bedeutung nicht mehr gerecht. Diese zentrale Innenstadtlage ist zudem baulich hochverdichtet und stark versiegelt. Ein Umbau bietet die Chance, die negativen Auswirkungen des Klimawandels mit geeigneten Maßnahmen zu mindern.

Analog ihrer Bedeutung sollen die Straßenzüge daher umgebaut und entsprechend ihrer Funktion als zentraler Freiraum in der Stadt und bedeutender Handels-, Begegnungs- und Kommunikationsort ausgebaut werden. Um hier die für Ulm beste Lösung zu finden, wurde ein freiraumplanerischer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Der erste Preis wurde an die ARGE Terra.Nova Landschaftsarchitektur, München mit Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, Köln vergeben. Der prämierte Entwurf zeichnet sich durch eine starke Durchgrünung der Fußgängerzone mit bodengebundenen Baumstandorten in Verbindung mit Maßnahmen der Regenrückhaltung aus. Dieser Ansatz leistet einen wertvollen Beitrag, die negativen Auswirkungen des Klimawandels in der stark versiegelten Innenstadtlage abzumildern und gleichzeitig den Wohlfühl- und Aufenthaltscharakter deutlich zu erhöhen. Der Entwurf verspricht zudem, durch die Zonierung in seitliche Bewegungsräume und eine flexible Mittelzone auf eine zumindest in Teilen noch unbekannte Zukunft anpassungsfähig reagieren zu können.

2. Beschlusslage

- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 05.05.2020 (GD 139/20) Sanierung und Neugestaltung der Bahnhofstraße/Hirschstraße - geplantes Vorgehen
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 02.02.2021 (GD 006/21) Neugestaltung Bahnhofstraße, Deutschhausgasse, Glöcklerstraße, Hirschstraße - Beschluss über die Ziele und den öffentlichen Dialog
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.03.2021 (GD 091/21) Sanierungsgebiet „Innenstadt West“; Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 24.02.2022 (GD 079/22) Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone, Bericht über den öffentlichen Dialog und Beschluss über die Auslobung des freiraumplanerischen Wettbewerbs.

3. Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

3.1. Ziele des Realisierungswettbewerbs

Für die Neugestaltung wurden im Vorfeld Ziele und Leitthemen aus den Bereichen Stadtgestalt, Nutzung, Mobilität und Ökologie definiert, die im Dialog mit der Öffentlichkeit weiter geschärft und ergänzt wurden (vgl. GD 006/21 und 079/22). Dabei lassen sich die Leitthemen weder scharf voneinander abgrenzen noch isoliert betrachten und können nur integrativ bearbeitet werden.

Ausgehend von den schon heute zu beobachtenden Klimaveränderungen mit dem Blick auf zukünftige Entwicklungen, erfordert die Neugestaltung der Fußgängerzone eine vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Aber auch vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Veränderungen gibt es verschiedenste Anforderungen an den öffentlichen Raum. Dieser muss heute und zukünftig weit mehr leisten, als zur Zeit seiner letzten Umgestaltung vor rund 50 Jahren. Der öffentliche Raum ist heute Bewegungs-, Spiel- und Aufenthaltsraum, Kommunikations- und Sozialraum und nicht zuletzt Raum für den Konsum und Handel. Viele Veränderungen, etwa die eines veränderten Nutzungsgefüges und Nutzerverhaltens oder veränderter Anforderungen an ein Einkaufserlebnis, bis hin zu zwingenden Anpassungen an den Klimawandel machen eine intensive Auseinandersetzung zur Zukunft der „klassischen Fußgängerzone“ erforderlich.

In den Auslobungsunterlagen für den freiraumplanerischen Wettbewerb wurden diese Frage- und Zielvorstellungen als Aufgabe für die teilnehmenden Landschaftsarchitekten formuliert.

3.2. Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde als nicht offener, einphasiger Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 durchgeführt. 5 Teilnehmende wurden über die Ausloberin gesetzt. Die weiteren max. 15 Teilnehmenden wurden durch ein vorgeschaltetes, EU-weites Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb) ermittelt.

Am Wettbewerb teilnahmeberechtigt waren Landschaftsarchitekt*innen. Der Zulassungsbereich umfasste sämtliche EWR-Mitgliedstaaten sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO- Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Von den 20 ausgewählten Teilnehmenden des Wettbewerbs haben 13 Verfasser*innen einen Beitrag eingereicht. Alle 13 Arbeiten waren prüffähig und wurden durch die Vorprüfung anhand der Kriterien Angebote, Nutzungen, Grün, Ökologie, Stadtklima, Erreichbarkeit, Mobilität sowie Umsetzbarkeit und technische Aspekte formal vorgeprüft.

3.3. Preisgerichtssitzung

Am 28.07.2022 fand die Preisgerichtssitzung unter dem Vorsitz von Herrn Martin Rein-Cano aus Berlin im Haus der Begegnung statt (vgl. Anlage 3).

Alle 13 eingereichten Arbeiten wurden vom Preisgericht zur Beurteilung zugelassen. Das Preisgericht beschloss einstimmig, keine der Arbeiten im ersten Wertungsrundgang auszuschneiden. Alle Arbeiten wurden daher im zweiten Wertungsrundgang intensiv hinsichtlich insbesondere folgender Beurteilungskriterien reflektiert:

- Leitidee und konzeptionelle Qualität
- Freiräumliche Qualität
- Gestaltqualität des öffentlichen Raums inkl. Nutzungs- und Aufenthaltsqualität
- Ökologische Qualität – Beiträge zur Nachhaltigkeit und Klimaanpassung
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Realisierbarkeit der Vorschläge

Acht Wettbewerbsarbeiten, die in ihrer Gesamtschau keine befriedigenden Lösungen für die städtebaulich-freiraumplanerische und verkehrsfunktionale Neuordnung der Fußgängerzone aufzeigen oder funktionale Schwächen und Mängel haben, wurden nach vertiefter Diskussion mehrheitlich ausgeschieden.

Die im zweiten Rundgang verbliebenen fünf Arbeiten wurden einstimmig in die engere Wahl überführt.

Ebenfalls einstimmig wurde nach der Einzelbeurteilung aller verbliebenen Arbeiten drei Preise und zwei Anerkennungen vergeben. Das Preisgericht beschloss einstimmig, die Verteilung der Preise und Anerkennungen so zu verändern, dass anstelle eines zweiten Preises zwei dritte Preise und zudem zwei Anerkennungen vergeben wurden. Die Preissummen stellen sich nun wie folgt dar:

1. Preis: 36.400 EUR (netto)

3. Preis: 18.200 EUR (netto)

3. Preis: 18.200 EUR (netto)

Anerkennung: 9.100 EUR (netto)

Anerkennung: 9.100 EUR (netto)

Nach Aufhebung der Anonymität standen folgende Preisträger und Anerkennungen fest:

1. Preis	Terra.Nova Landschaftsarchitektur, München mit Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, Köln
3. Preis	Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH, Berlin
3. Preis	PLANORAMA - Landschaftsarchitektur, Berlin
Anerkennung	bauchplan).(landschaftsarchitekten und stadtplaner partmb, München
Anerkennung	Franz Reschke Landschaftsarchitektur GmbH, Berlin

Das Preisgericht empfahl abschließend einstimmig, den 1. Preis der weiteren Ausarbeitung und Umsetzung zugrunde zu legen.

3.4. 1. Preis

Der Entwurf der ARGE Terra.Nova Landschaftsarchitektur, München mit Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, Köln (vgl. Anlage 1) beschäftigt sich intensiv mit der Fragestellung, wie die zentrale Fußgängerzone konzipiert sein kann, um auch in Zukunft wandelbar und anpassungsfähig auf Veränderungen reagieren zu können. Neben das bislang primäre Ziel der Konsolidierung der Konsumfähigkeit rücken insbesondere Kommunikations-, Sozial- und Klimafunktionen in den Vordergrund.

Die Entwurfsverfasser lassen daher neben einem eindeutigen konzeptionellen Ansatz ein bestimmtes Maß an planerischer Unbestimmtheit zu, welche langfristig Spielräume für konkrete Ausgestaltung ermöglicht, ohne jedoch den planerischen Grundansatz in Frage stellen zu müssen.

Der Preisträgerentwurf sieht vor, die bislang stark versiegelte "steinerne" Fußgängerzone mit nur wenigen Baumstandorten in einen stark durchgrünten Bereich mit bodengebundenen Baumstandorten umzuwandeln (sog. "Grüne Meile"). Der geplante Regenrückhalt und die Baumbewässerung in der Mittelachse können langfristig einen wertvollen Beitrag leisten, um die negativen Auswirkungen des Klimawandels in der stark versiegelten Innenstadtlage abzumildern und gleichzeitig den Wohlfühl- und Aufenthaltscharakter deutlich zu steigern. Die Setzung von überdurchschnittlich vielen neuen Bäume innerhalb der Mittelzone kollidiert in Teilen mit dem heutigen Stand der Leitungsplanung. Inwiefern die Leitungsplanung auf die geplanten Baumstandorte angepasst werden kann, muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Die Qualität, die die Vielzahl an zusätzlichen Bäumen für den Aufenthalt und das örtliche Kleinklima verspricht, lassen den hierfür notwendigen Aufwand aus Sicht des Preisgerichts jedoch angemessen erscheinen.

Charakteristisches Grundelement des Entwurfs bildet ein heller Natursteinbelag mit spezieller Oberflächenbearbeitung und günstigem Albedo-Effekt, der der zentralen Fußgängerzone ein eigenständiges Erscheinungsbild und eine Zusammengehörigkeit geben soll. Die Anmutung des Stadtbodens wird in Anlehnung an das "Ulmer Barchent" (Webstoff, einem Mischgewebe aus Baumwoll-Schuss und Leinen-Ketten, auch als 'Ulmer Geld' bezeichnet) entwickelt. Die zentrale Achse vom Bahnhof zum Münsterplatz erhält eine Gliederung in Mittelzone und Seitenbereiche. Die Seitenbereiche nehmen die geschäftsnahen Funktionen wie Auslagen in einer schmalen Spur entlang der Fassaden auf. Die Mittelzone ist flexibel für die Anordnung von Verweilzonen, weiteren Gastronomiebereichen oder Sekundärbegrünungen.

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes wird der Bereich der Glöcklerstraße zu einem großen schattenspendenden Baumdach zusammengeführt. Eine große Baumhalle überspannt dort einen zusammenhängenden und flexibel nutzbaren Bereich mit einer wassergebundenen Decke. Eine großzügige Bachöffnung der Großen Blau soll den spezifischen Ortsbezug und die verloren gegangene Präsenz des Flusses an dieser Stelle wiederherstellen (sog. "Blaue Meile"). An der Einmündung der Glöcklerstraße in die Hirschstraße sieht der Entwurf zudem ein Wasserelement in Form einer Fontänengruppe vor.

Punktuell abgehängte, opake Leuchtenzylinder in freier Anordnung sollen die spielerische Grundordnung des Entwurfs unterstützen. Aufgrund des leicht geschwungen Stadtraums vereinzeln oder verdichten sich die Lichtpunkte und geben wechselnde Ausblicke in den Stadtraum frei.

Das Preisgericht hat den Wettbewerbsbeitrag der ARGE Terra.Nova Landschaftsarchitektur mit Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH als Sieger prämiert, weil es der Auffassung war, dass der Entwurf eine hochattraktive und zukunftsweisende Vision für eine atmosphärische und ökologische Neuinterpretation der städtischen Fußgängerzone

entwirft, die ein starkes Aufbruchsignal an die Stadtgesellschaft aussenden kann und die verspricht, flexibel und anpassungsfähig auf eine zumindest in Teilen noch unbekanntere Zukunft reagieren zu können.

3.5. Öffentlichkeitsarbeit

Die Wettbewerbsarbeiten wurden im Anschluss an das Preisgericht in der Zeit vom 30.07.2022 bis zum 05.08.2022 im Kornhausfoyer öffentlich ausgestellt.

3.6. Konsequenzen aus dem Wettbewerb

In Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts werden einem der Preisträger*innen die für die Umsetzung und weitere Bearbeitung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen. Die Beauftragung ist stufenweise vorgesehen.

Derzeit wird ein Verhandlungsverfahren mit den drei Preisträger*innen durchgeführt (VgV-Verfahren). Die Verhandlungsgespräche finden Ende Oktober 2022 statt.

Das Wettbewerbsergebnis fließt mit 50 % in das Verhandlungsverfahren ein. Die verbleibenden 50 % werden aus den Zuschlagskriterien Personaleinsatzkonzept, Projektorganisation und Honorarangebot ermittelt.

Es wird zugesichert, die weiteren Planungsleistungen mindestens für die Leistungsphasen 2 (anteilig) bis 5 zu übertragen. Eine Beauftragung weiterer Leistungsphasen (unter Gremiovorbehalt bis Leistungsphase 7) behält sich die Stadt vor.

4. **Antrag Nr. 162/22**

Im vorliegenden Antrag 162/22 vom 28.09.2022 von Herrn Stadtrat Ansbacher wird für den Erhalt der beiden Kioske in der Fußgängerzone plädiert (vgl. Anlage 4).

Hierzu kann folgendes angemerkt werden:

In der Auslobung zum freiraumplanerischen Wettbewerb zur Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone war es den Landschaftsarchitekt*innen grundsätzlich freigestellt, die beiden Kioskeinbauten in ihren Entwürfen zu überplanen. Alle Preisträger haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Vor dem Hintergrund einer möglichst flexiblen Nutzung der Fußgängerzone scheint die Freihaltung von Einbauten konkludent. Zusätzliche fest eingebaute Verkaufsstände, wie die Kioske, behindern Sicht- und Wegebeziehungen und verhindern eine anderweitige Nutzung des öffentlichen Raumes dauerhaft.

Der Betrieb eines Kiosks in einer Fußgängerzone ist zudem historisch nicht gewachsen. Sowohl die Bäckereifiliale als auch das Warenangebot des Zeitungs- und Tabakhandels ließe sich in die randständige Bebauung integrieren und könnte dort für eine Belebung der Erdgeschosszone sorgen. Die Inanspruchnahme des öffentlichen Raums für eine rein kommerzielle Nutzung scheint in diesem engen und stark beanspruchten Bereich nicht zeitgemäß. Die Öffnungszeiten der Kioske unterscheiden sich zudem nicht von den Ladenöffnungszeiten anderer Filialen und stellen somit keinen Mehrwert zur Sicherstellung der Versorgung für die Ulmerinnen und Ulmer dar.

Auf den ersten Blick scheint der Entfall der Kioske im Sinne des Allgemeinwohls aus den genannten Gründen angemessen und vertretbar. Das Thema wird aber im Zuge der weiteren Bearbeitung nochmals aufgegriffen und planerisch überprüft.

5. Zeitschiene

Für die Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone ist folgender Grobterminplan vorgesehen.

Vergabe der Leistungen	11/2022
Entwurfsplanung	bis II. Quartal 2023
Baubeschluss	III. Quartal 2023
Ausführungsplanung	bis I. Quartal 2024
Vergabe	bis II. Quartal 2024
Realisierung, abschnittsweise	2024-2026

Diese Zeitschiene ist unter der Annahme erstellt, dass es in keiner Projektphase zu nennenswerten Verzögerungen kommt und die Finanzierung gesichert ist.

6. Finanzierung

Für die Finanzierung der oben aufgeführten Maßnahmen stehen in den Haushaltsjahren 2022 und 2023 folgende Mittel zur Verfügung:

bei Auftrag L74051100014 Planung Bahnhof-/Hirschstraße

2022 120.000 €

2023 40.000 €

bei Projekt 7.51100009 Sanierungsgebiet Bahnhofstraße - Hirschstraße

2022 1.000.000 €

2023 500.000 €

Die Mittel sind insgesamt für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 auskömmlich.

Die Mittel 2023 stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplans 2023 durch den Gemeinderat und die Rechtsaufsichtbehörde.