

Sanierungsgebiet „Wengenviertel“

Erläuterungen zur MUF für FBA am 23.05.2023

Programmjahr: 2023

Ausgangssituation

Der Gesamtkostenrahmen des Sanierungsgebietes beläuft sich auf 11,5 Mio. €.

Die förderfähigen Kosten aus dem Programm „Stadtumbau West“ (SUW) belaufen sich dabei auf 3,09 Mio. € und aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) auf 4,60 Mio. €. Dies entspricht insgesamt 7,69 Mio. € förderfähiger Kosten.

Aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) belaufen sich die förderfähigen Kosten auf 420.685 €, dies entspricht Baukosten von 601.000 €. Dieses Projekt wurde zum 30.03.2021 abgerechnet.

Das Sanierungsgebiet endet am 30.04.2024.

Ein Antrag auf Verlängerung bis 30.04.2027 wurde am 30.10.2022 gestellt.

Ein Bescheid liegt noch nicht vor.

Sachstandsbericht

Die aus der Analyse der Funktions- und Substanzschwächen abgeleiteten Ziele zur Quartierserneuerung aus der Vorbereitenden Untersuchung zum Gebiet sind:

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebotes, Erhöhung der Wohnqualität;
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des „Wengenviertels“ durch Aufstockung und Neubau;
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich;
- Stärkung der Quartiersmitte um die „Wengenkirche“ (St. Michael zu den Wengen), Erschließung des Blockinnenbereichs;
- Erhöhung der Qualität des Öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt);
- Verbesserung des Stadtbildes;
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen „Sedelhöfen“ und Stadtmitte bzw. „Wengentor“ und Bahnhof-/Hirschstraße;
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs;
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs;
- Verbesserung der Parkierungssituation;
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Bisher wurden im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ folgende Themen zur Umsetzung dieser Ziele bearbeitet:

Wohnungsbau

Ein zentrales Sanierungsziel ist es, das „Wengenviertel“ im Rahmen des städtebauverträglichen Nachverdichtungsprozesses als zentrumsnahen Wohnstandort zu stärken und auszubauen. Stand jetzt wurden folgende Beratungen und Arbeitsgespräche mit Eigentümer*innen hinsichtlich der Potenziale, welche im Rahmenplan des „Wengenviertels“ dargestellt sind, durchgeführt:

- Quartiersgarage Irrgänge (Neubau in 2017/2018; Nachtrag zur Baugenehmigung 2019);
- Irrgänge 5 (Modernisierung und Erweiterung, Hotelgebäude 2017/2018);
- Sternegasse 9 (Abbruch + Neubau, Bau 2015-2018; Nachtrag zur Baugenehmigung);
- Wengengasse 21-25 (Modernisierung mit Aufstockung und Erweiterung, Bau 2017/2018 Arkadenüberbau des Fußgängerwegs);
- Walfischgasse 20 (Abbruch/Neubau direkt an den Stadtgarten „Im Irrgänge“ angrenzend in 2020-2021/ B-Planverfahren 2019);
- Sedelhofgasse 4/ Wengengasse 19 (Modernisierung mit Aufstockung und verbindender Neubau als Blocklückenschluss; Einbindung in den Planungsprozess zur Aufwertung des öffentlichen Gehwegbereichs, mit Arkadenfortführung in der Wengengasse); Sanierung und Aufstockung/ Neubau in 2020-2023/ B-Planverfahren 2019);
- Heigeleshof 2/ Wengengasse 27 (Machbarkeitsstudie 2019, Konkurrierendes Gutachterverfahren 2021, Planung und Realisierung voraussichtlich 2022-2024; Einbindung in den Planungsprozess zur Aufwertung des öffentlichen Raums);
- Heigeleshof 5 (Zwischennutzung durch „die Halle“ als Gastronomie bis 2024; anschl. evtl. Aufstockung des ehemaligen Königsreichsaals oder auch Neubau);
- Walfischgasse 5 (Modernisierung mit Aufstockung oder Neubau zusammen mit F1StNr. 128/9 als Projektentwicklung vorgeschlagen);
- Pfauengasse 17 (2020: Modernisierung und Nutzungsänderung in eine Gastronomie; eine Aufstockung war planungsrechtlich nicht durchführbar);
- Pfauengasse 23/25 (2021 angekündigte Projektentwicklung zur Modernisierung und Aufstockung).

Neu im Sanierungsgebiet durch die Erweiterung im Jahre 2022:

- Baublock Keltergasse 24-28 städtische Liegenschaften/ Olgastraße 62/64 private Eigentümer. Eine gemeinsame Projektentwicklung wird bislang durch die Eigentümer der Olgastraße abgelehnt. Die Stadt plant nun einen Rückbau der Keltergasse 24 – 28 in den Jahren 2023/2024.

Gebietserweiterungen:

1. Satzungsänderung (2016) –
Erweiterung um östlichen Teil Keltergasse
2. Satzungsänderung (2019) –
Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs um Keltergasse (Flurstücknummer 63), Olgastraße (Flurstücknummer 287) und Sedelhofgasse (Flurstücknummer 37). Die Zufahrtstraßen zum Sanierungsgebiet werden an der Einmündung der Olgastraße, dem westlichen Teil der Keltergasse und dem westlichen Teil der Sedelhofgasse um 1.918 m² erweitert
3. Satzungsänderung (2020) –
Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets "Wengenviertel" um die Straßenfläche der südlichen Wengengasse (Teil von Flurstücknummer 60)
4. Satzungsänderung (2022) –
Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs auf die Flurstücke 119/1, 119/2, 119/3, 119/4 und 119/5 (Keltergasse 24-28, Olgastraße 62/64)

Projekte:

Stadtgarten „Auf dem Graben“

Der Stadtgarten wurde schon im Herbst 2018 eröffnet. Er hat bereits zwei Preise gewonnen. Die erste Auszeichnung ist das „Beispielhafte Bauen Alb-Donau-Kreis und Stadt Ulm 2013 bis 2019“ der Architektenkammer Baden-Württemberg im Jahr 2019 und als weitere Anerkennung kam im Jahr 2020 der „Otto-Borst-Preis“ des Forums Stadt-Netzwerk historischer Städte e.V. hinzu. Die Übergabe erfolgte coronabedingt erst im Frühjahr 2022 im Zuge der Internationalen Städtetagung in Meran.

Der Stadtgarten ist ein „Geheimtipp für Ruhesuchende“ inmitten der Ulmer Innenstadt und auf historischer Stadtmauer.

Stadtgarten „Im Irrgänge“

Der zweite Stadtgarten im „Wengenviertel“ ist seit 2019 an die Öffentlichkeit übergeben. Auch er ist im Bewusstsein der Bürger*innen angekommen und wird von allen Altersklassen der Stadtgesellschaft rege genutzt. Der ideale Ort für die Mittagspause, ein Treffpunkt für Familien mit Kindern und auch die älteren Quartiersbewohner*innen. Sie alle finden zwischen den großflächigen Betonbänken einen geschützten Bereich.

Klimaschutz

Die Betreuung und Beratung der benannten Baumaßnahmen im Quartier erfolgt auch in Hinblick auf die strategische Planung und Umsetzung von Klimaschutzkonzepten. Die energetische Stadtsanierung ist über das KfW-Programm hinaus (abgeschlossen zum 31.12.2018) erklärtes Sanierungsziel.

Das Energieteam - bestehend aus Mitarbeiter*innen städtischer Abteilungen, den Betreibern der verschiedenen Leitungsnetze und Energieberatern - trifft sich zweimal im Jahr, um weitere Projekte zum Klimaschutz, die sich an den Zielen des European Energy Awards orientieren, auf den Weg zu bringen.

Straßenausbau und Aufwertung des öffentlichen Raums

Durch die Gebietserweiterung im Verfahren 2020, der Straßenbereiche um das Wohn- und Einkaufszentrum „Sedelhöfe“ (die Keltergasse westlicher Teil, die Mühlengasse zwischen Keltergasse und Sedelhofgasse als Fußgängerzone und auch die Sedelhofgasse westlicher Teil) konnte auch die Zuwegung ins „Wengenviertel“ attraktiver und übersichtlicher gestaltet werden.

Seit dem Jahr 2021 liegt der Hauptschwerpunkt aller SAN-Maßnahmen auf der Aufwertung des öffentliche (Straßen-)Raums.

Die vorgenommenen Bauabschnitte setzen sich wie folgt zusammen:

- Bauabschnitt 1 - Bau 2022 - südliche Wengengasse (Teileinziehungsverfahren Fußgängerzone);
- Bauabschnitt 2 - Bau 2023 - mittlere und nördliche Wengengasse, und Jakob-Griesinger-Platz mit der Einmündung in die Walfischgasse;
- Bauabschnitt 3 - Bau 2024/2025 – Wengenplatz und Keltergasse derzeit in Planung
- Bauabschnitt 4 – östliche Sedelhofgasse und Straße Heigeleshof.

Die Beschlussfassung bezüglich des 3. Bauabschnitts (Wengenplatz/Keltergasse) erfolgte schon im Jahr 2013 durch die städtische Verkehrsabteilung. Die Umsetzung wurde aber aufgrund der umgebenden Großbaustellen immer wieder hintenangestellt und wartet nun auf die Realisierung (voraussichtlich im Jahr 2024/2025).

Nach intensiver Arbeitsphase mit allen Beteiligten (Fachabteilungen der Stadt Ulm, alle Versorgungsunternehmen, die Angrenzenden des Ausbaubereichs und die Träger öffentlicher Belange), konnte im Jahre 2021 der Baubeschluss für den 1. Bauabschnitt gefasst werden.

Der 1. BA wurde im Jahre 2022 umgesetzt und im Dezember 2022 der Öffentlichkeit übergeben.

Parallel zu den Ausbauplanungen wurde der Straßenbereich im Umwidmungsverfahren zu einer Fußgängerzone. Es fallen somit 23 Stellplätze im Gebiet weg. Weitere Reduzierungen sind in den anschließenden Ausbaubereichen angedacht (verkehrsberuhigte Bereiche).

Im Jahr 2023 soll nun vorrangig der 2. Bauabschnitt durchgeführt werden. Dieser Bereich ist insofern komplexer, da noch weniger Raum für die Leitungen im Untergrund zur Verfügung steht und Kurven- und Kreuzungs-Knotenpunkte der Anschlüsse zu überwinden sind. Hinzu kommen neue Bedarfe der Stromversorgung aufgrund der E-Mobilität. Des Weiteren wird das Bauvorhaben Munk im Heigeleshof 2/Wengengasse 27 auch im Jahr 2023 mit der Umsetzung beginnen.

Das Umspannwerk im „Wengenviertel“ ist auf diesen Strombedarf nicht mehr ausgerichtet. Es gibt daher Bestrebungen der Ulm Netze GmbH, auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück zu expandieren bzw. das Umspannwerk komplett neu zu verorten. Derzeit ist die Verlagerung des POP Servers in das UG Hugendubel im Gespräch.