

**Sanierungsgebiet „Wengenviertel“
Erläuterungen zum Aufstockungsantrag 2024 für FBA am 24.10.2023
Programmjahr 2024**

Einleitung

Der Gesamtkostenrahmen beläuft sich auf 12,5 Mio. Euro.

Die geplanten förderfähigen Kosten belaufen sich aktuell auf 8.215.000 Euro.

Das Sanierungsgebiet Wengenviertel wurde im Jahr 2013 in die Städtebauförderung aufgenommen.

Die förderfähigen Kosten werden in den Städtebauförderprogrammen „Stadtumbau West“ (SUW) und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) gefördert. Der bewilligte Förderrahmen in Höhe von 6.833.000 Euro verteilt sich auf die Programme wie folgt:

Programm		Förderrahmen	Finanzhilfe	
SUW		3.091.758 €	1.855.055 €	60%
WEP		3.741.575 €	2.244.945 €	60%
Zwischensumme		6.833.333 €	4.100.000 €	60%
SIQ		420.685 €	378.617 €	90%
Gesamt		7.254.018 €	4.478.616 €	62%

Ein Aufstockungsantrag im Städtebauförderprogramm WEP in Höhe von rund 1.380.000 Euro wird für 2024 beim Regierungspräsidium gestellt.

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

Das Sanierungsgebiet endet aktuell am 30.04.2027.

Sonstige Förderprogramme:

Programm		Förderrahmen	Finanzhilfe	
KfW (2012-2014)	Energiekonzept	72.600 €	47.190 €	65%
KfW (2014-2016)	Sanierungsmanager	209.137 €	135.939 €	65%
Gesamt		281.737 €	183.129 €	

Geplante Maßnahmen 2024

Im „Wengenviertel“ liegen auch in den Jahren 2024 bis 2026 die Schwerpunkte auf den Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen.

Das Gesamtprojekt zur Aufwertung des öffentlichen Raums – aufgeteilt in einzelne Bauabschnitte - wurde mittlerweile in den entsprechenden Gremien einstimmig beschlossen.

Die einzelnen Bauabschnitte setzen sich wie folgt zusammen:

Bauabschnitt 1 – südliche Wengengasse (Fertigstellung Ende 2022);

Bauabschnitt 2 – mittlerer und nördlicher Teil der Wengengasse, zusammen mit dem Jakob-Griesinger-Platz, der Einmündung in die Walfischgasse sowie der östliche Teil der Sedelhofgasse (geplante Fertigstellung Ende 2024);

Bauabschnitt 3 – Wengenplatz und Keltergasse (geplant: 2025/2026);

Bauabschnitt 4 – Straße Heigeleshof (2026).

In den Programmjahren 2023 und 2024 gilt es, Bauabschnitt 2 zu realisieren und die Bauabschnitte 3 bis 4 zur Ausführungsreife zu bringen. Der Baubeschluss zum 2. Bauabschnitt erfolgte im Juli 2022; er befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Alle benannten Straßen der Erschließungsmaßnahmen werden künftig zum verkehrsberuhigten Bereich (VB), so dass alle Verkehrsteilnehmer*innen den öffentlichen Straßenraum gleichberechtigt nutzen können.

Im 2. Bauabschnitt entfallen weitere Parkplätze im öffentlichen Stadtraum, denn durch die nun fertiggestellten Parkhäuser am Bahnhof und in den Sedelhöfen ist das Parkplatzangebot mittlerweile mehr als ausreichend.

Das Sanierungsziel „Stärkung des Einzelhandels“ erfordert auch in diesen Programmjahren kontinuierliche Betreuung durch Ideen- und Informationsaustausch. So können sich alle Beteiligten gut aufeinander abstimmen und haben die Möglichkeit, die jeweiligen Bedarfe rechtzeitig anzukündigen.

Durchgeführte Maßnahmen bis 2023, Erreichung der Sanierungsziele

Im Berichtsjahr 2023 wurden im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ folgende Themen und Bauvorhaben bearbeitet bzw. standen im Vordergrund:

- Umsetzung der Ausführungsplanung „Verkehrs- und Freianlagen zur Aufwertung des öffentlichen Raums“ und Koordination der städtischen Leitungsträger sowie der Telekom im 2. Bauabschnitt (Wengengasse);
- Koordination des zeitlichen Ablaufs der privaten Bauprojekte (Sedelhofgasse 4 / Wengengasse 19 und Heigeleshof 2 / Wengengasse 27) und des anstehenden Straßenausbaus, immer vor dem Hintergrund der zeitlichen Befristung des Sanierungsgebiets;
- Stärkung des Einzelhandels und des Dienstleistungsbereichs;
- Betreuung der Stadtgärten „Auf dem Graben“ und „Im Irrgänge“. Rüge der mangelnden Entwicklungspflege im Stadtgarten Irrgänge; Ausgang derzeit noch offen.

- Beratungsgespräche mit neuen Eigentümer*innen hinsichtlich bestehender Sanierungsziele und Möglichkeiten in der Projektentwicklung; Zusammenführung von Interessengemeinschaften, Mitwirken an „Strategiefahrplänen“ bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen.

Stadtgarten „Im Irrgänge“

Der Stadtgarten wurde bereits im September 2019 der Öffentlichkeit übergeben und wird von sämtlichen Altersklassen der Stadtgesellschaft rege genutzt. Er ist der ideale Ort für eine entspannte Mittagspause, Treffpunkt für Familien mit Kindern und gleichermaßen auch ein willkommener Ruhepol für ältere Menschen im Quartier. Alle finden zwischen den großflächigen Betonbänken einen geschützten Bereich.

Stadtgarten „Auf dem Graben“

Der Stadtgarten wurde im Herbst 2018 eröffnet und hat bereits zwei Preise in den Kategorien Architektur und Städtebau gewonnen. Nach der Auszeichnung für „Beispielhaftes Bauen Alb-Donau-Kreis und Stadt Ulm 2013 bis 2019“ der Architektenkammer Baden-Württemberg im Jahr 2019 erhielt er im Jahr 2020 den „Otto-Borst-Preis“ des Forums Stadt-Netzwerk historischer Städte e.V.

Auch dieser Garten ist eine Art „Geheimtipp für Ruhesuchende“ mitten in der Ulmer Innenstadt. Durch seine Lage unmittelbar auf der historischen Stadtmauer stellt er einen idealen Rückzugsort dar.

Bürger*innenbeteiligung

Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) verfolgt auch in diesem Sanierungsgebiet ein den örtlichen Gegebenheiten und der jeweiligen Programmkulisse angepasstes Konzept der Bürger*innenbeteiligung. Im Januar 2023 fand bezüglich des 2. Bauabschnitts des öffentlichen Straßenraums im Wengensaal eine Bürger*innenbeteiligung statt, welche sehr gut besucht war.

Darüber hinaus ist die Mitwirkung der SAN an öffentlichen Veranstaltungen wie beispielsweise dem „Green Parking Day“ ein fester Bestandteil unserer Öffentlichkeits- und Informationsarbeit.

Auch die für das Wengenviertel zuständige Regionale Planungsgruppe Mitte-Ost wird stets mit eingebunden und beteiligt.

Die Kirchengemeinde St. Michael zu den Wengen und das angrenzende Kloster sind mitten im Sanierungsgebiet ein weiterer wichtiger Ansprechpartner und Multiplikator, wenn es um die Projekte der Sanierungstreuhand geht.

Wohnungsbau

Zentrales Sanierungsziel ist es, das „Wengenviertel“ auch künftig im Rahmen eines behutsamen Nachverdichtungsprozesses als zentrumsnahen Wohnstandort zu stärken und weiter auszubauen (aktuell liegt der Wohnanteil im Quartier bei 50 %).

Es wurden über die Laufzeit des Sanierungsgebiets zahlreiche Beratungen und Arbeitsgespräche mit Eigentümer/-innen hinsichtlich der Möglichkeiten und Potenziale, die dem Rahmenplan des „Wengenviertels“ zugrunde liegen, durchgeführt:

- Wengengasse 33 (Eigentumsübertragung; Modernisierungsberatung);
- Keltergasse 5 (Modernisierung Wohnung);
- Wengengasse 18 (Neue Eigentümer; Modernisierungsberatung);
- Walfischgasse 20 (Abbruch/Neubau geplant in 2020-2021/ B-Planverfahren 2019);
- Sedelhofgasse 4/ Wengengasse 19 (geplante Sanierung und Aufstockung/ Neubau in 2020-2022/ B-Planverfahren 2019, Realisierung 2019-vorrauss. 2023);
- Heigeleshof 2/ Wengengasse 27 (Machbarkeitsstudie 2019, Konkurrierendes Gutachterverfahren 2021, Planung und Realisierung voraussichtlich 2023-2025);
- Heigeleshof 5 (Zwischennutzung durch „die Halle“ als Gastronomie bis 2024; anschließend evtl. Aufstockung des ehemaligen Königsreichsaals oder auch Neubau);
- Walfischgasse 5 (Modernisierung mit Aufstockung oder Neubau zusammen mit F1StNr. 128/9 als Projektentwicklung vorgeschlagen);
- Pfauengasse 27 (Modernisierung und Nutzungsänderung in Gastronomie; eine Aufstockung war planungsrechtlich nahezu nicht durchführbar);
- Pfauengasse 23/ 25 (Projektentwicklung zur Modernisierung und Aufstockung 2021/2022);
- Baublock Keltergasse 24-28 städtische Liegenschaften/ Olgastraße 62/64 private Eigentümer (Projektentwicklung zur Erneuerung direkt angrenzend ans Gebiet 2020-2024, massive städtebauliche Missstände mit Altlasten, Abbruch durch SAN geplant in 2023).

Auch hat SAN die Eigentümer/-innen folgender Neubauten in Fragen der Abstimmung hinsichtlich des öffentlichen Raums betreut:

- Irrgänge 5 (Modernisierung und Erweiterung, Hotelgebäude 2017/2018);
- Quartiersgarage Irrgänge (Neubau in 2017/2018; Nachtrag zur Baugenehmigung 2019);
- Sternegasse 9 (Abbruch + Neubau, Bau 2015-2018; Nachtrag zur Baugenehmigung);
- Walfischgasse 20 (Neubau 2020/21 direkt am Stadtgarten „Im Irrgänge“);
- Wengengasse 21-25 (Modernisierung mit Aufstockung und Erweiterung, Bau 2017/2018 Arkadenüberbau des Fußgängerwegs);
- Wengengasse 6/ Kirche St. Michael zu den Wengen (Einbindung in den Planungsprozess zur Aufwertung der Quartiersmitte um die denkmalgeschützten Kirchen- und Klostergebäude);
- 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);

- Heigeleshof 2/ Wengengasse 27 (Begleitung des konkurrierenden Gutachterverfahrens im Wertungsgremium zur Erneuerung des Gebäudeblocks; Einbindung in den Planungsprozess zur Aufwertung des öffentlichen Raums, Koordination der Hausanschlüsse, Koordination der tatsächlichen Bauvorhaben öffentlicher Raum und privater Wohnungsbau).
- Walfischgasse 7 (Modernisierung einzelner Wohnungen und Ausbau des Dachgeschosses).

Energieteam

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

Das Energieteam - bestehend aus Mitarbeiter*innen der städtischen Abteilungen, den Betreibern der verschiedenen Leitungsnetze und Energieberater*innen - 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.

In den Beratungsgesprächen mit den privaten Investoren wird immer auch auf die städtischen Förderprogramme zur Unterstützung der Artenvielfalt hingewiesen. Es werden die erforderlichen baukonstruktiven Kriterien angesprochen, um für das Thema bereits in den Vorplanungsprozessen der Projekte zu sensibilisieren.

Die Großbaustelle der Sedelhöfe in nächster Nachbarschaft zum „Wengenviertel“ war jahrelang vor allem im Hinblick auf den Ausbau des öffentlichen Raums ein großes Hindernis. Nun ist das Quartier fertiggestellt und das „Wengenviertel“ profitiert zwischenzeitlich von den neuen, gut sortierten Einzelhandelsgeschäften, da diese das Warenangebot im Sanierungsgebiet sinnvoll ergänzen. Auch gelangen über die nun wieder nutzbaren Wegeverbindungen deutlich mehr Besucher*innen ins Wengenviertel.

Welche Einzelmaßnahmen werden zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur durchgeführt? (Genannt werden können auch Maßnahmen, die in anderer Weise finanziert werden.)

Innerstädtische Grünanlagen und Frischluftschneisen aus den Randbereichen der Stadt tragen ganz erheblich dazu bei, der Überhitzung in den Stadtquartieren entgegenzuwirken. Im „Wengenviertel“ entstanden durch den Bau von zwei Stadtgärten grüne, konsumfreie Orte der Begegnung, die zudem für Schatten und Kühlung sorgen.

Zudem sehen die weiteren Planungen viele Bäume in Doppelbaumstellung als natürliches

Hitze-Schild und CO₂-Puffer vor. Der vorhandene Baumbestand im Sanierungsgebiet wird gut gepflegt und mittels Gießsäcken ausreichend bewässert. Bei den Neupflanzungen ist beabsichtigt, durch Digitalisierung Bewässerungsstände abzurufen und die Bewässerung als solches baulich zu integrieren. Zusätzlich wird erstmalig im Stadtgebiet ein neues Baumschutzsystem mit integrierten Bewässerungstanks verbaut. Hiervon erhofft man sich eine ausreichende Wasserversorgung ohne Erhöhung der Unterhaltskosten.

Auch in der Beleuchtungsplanung zur Ausleuchtung der Außenräume wird auf intelligente Systeme vertraut, welche nach Artenschutzrichtlinien entsprechend programmiert und in den Nachtstunden lichtreduziert werden können.

Private Investoren werden auch darauf aufmerksam gemacht, das Förderprogramm der Stadt Ulm zur „Fassadenbegrünung und Unterstützung der biologischen Artenvielfalt“ in Anspruch zu nehmen.

Durch die Arkadengänge in der Wengengasse, welche bereits von einigen privaten Investoren nach Vorgabe des für das Wengenviertel geltenden Rahmenplans umgesetzt sind, ist ein natürlicher Sonnenschutz entstanden. Diese Bauweise schützt darüber hinaus nicht nur die Fußgänger*innen im Gehwegbereich sondern sie verengt und reduziert den gesamten Straßenraum. Dieser städtebauliche Beitrag zur Minimierung der Hitzeflächen bietet gleichzeitig Durchlüftung und schafft eine Schneise zum Abtransport der Wärme. Gleichermaßen wird optisch verengt und die Verkehre gebremst.

Mittels intensiver Gespräche wird versucht, die Eigentümer*innen davon zu überzeugen, in die Modernisierung und Ertüchtigung des Gebäudebestands zu investieren.

Öffentlichkeitsarbeit

2023 durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit:

- Informationsveranstaltung zum Ablauf des Straßenausbaus 2. Bauabschnitts (Januar 2023);
- Regelmäßige Berichte auf der Homepage der SAN;
- Parklet in der Sternengasse vor der Porzellanmanufaktur Eiden (seit Mai 2021);
- Regelmäßiger Informationsaustausch über den Verteiler des Vereins „WIR im Wengenviertel“;
- Unterstützung und Begleitung der privaten Bauvorhaben.

2024 geplante Öffentlichkeitsarbeit:

- Flyer nach Erfordernis (weitere Auflage);
- Unterstützung und fachliche Begleitung der privaten Bauvorhaben;
- Regelmäßige Berichte auf der Homepage der SAN.

Probleme bei der Durchführung

Das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ läuft seit 2013 im Programm „Stadtumbau West (SUW)“. Obwohl seitens der Eigentümer*innen hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht, ist insbesondere die Umsetzung von Aufstockungen des Gebäudebestands der 1950er Jahre oder ein kompletter Neubau für viele Betroffene – in Relation zum daraus resultierenden Mehrwert - ein sehr großer finanzieller Aufwand. Alle Häuser sind zudem aktuell gut vermietet, denn Wohnraum ist in Ulm knapp, so dass die Gebäude ganz unabhängig vom Ausbauzustand leicht vermietet werden können.

Wie auch in den zurückliegenden Jahren ist es Hauptaufgabe der SAN, die Eigentümer*innen intensiv zu beraten und die anstehenden Bauvorhaben nach allen Seiten gut zu kommunizieren.

Ein weiteres Problem bei der Durchführung der Maßnahmen sind die beengten Platzverhältnisse im Straßenraum. Hierbei besteht ein hoher Koordinierungsaufwand, der im Wesentlichen von der SAN organisiert und mitgetragen werden muss (u.a. Ausnahme-Verkehrsregelungen mit Umfahrungen, Baustelleneinrichtungen, Spartenverlegungen und die Unterbringung neuer Medien, Interimsstellplätze, Aushublagerung etc.).

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Straßenausbau und Aufwertung des öffentlichen Raums“ rund um die Wengenkirche hat zudem viele Abhängigkeiten in Hinblick auf den Verlauf einzelner privater Bauvorhaben. SAN ist verstärkt auf das Mitwirken der Bauherren und die Miteinbeziehung in den Projektverlauf angewiesen, was nicht immer reibungslos erfolgt.

Der Ausbau des 2. Bauabschnitts fand seine Probleme in einem Schacht der Telekom, welcher nicht in der vorliegenden Größe in den Plänen der Telekom vorhanden war. Des Weiteren wurde die Baumaßnahme aufgrund der komplexen Verkehrsgestaltung im Wengenviertel und der Parallelität der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen verspätet begonnen. Aufgrund all dieser Themen kann die Maßnahme dieses Jahr lediglich bis zur Kreuzung Heigeleshof/Wengengasse umgesetzt werden, um auch die Versorgung mit Fernwärme in der nun anstehenden Heizperiode sicherzustellen. 2024 wird die Baumaßnahme dann im nördlichen Teil der Wengengasse fortgesetzt.

Des Weiteren macht sich auch im Jahr 2023 der massive Personalmangel im Baugewerbe in den SAN-Maßnahmen bemerkbar. Alle Maßnahmen müssen mit weniger Arbeitskräften auskommen, was nicht nur die einzelnen Bauzeiten, sondern auch die gesamte Baustellenlaufzeiten verlängert.

Ulm, 06.10.2023

Sanierungstreuhand Ulm GmbH