

Sanierungsgebiet „Wengenviertel“

Erläuterungen zur MUF für den FBA am 07.05.2024

Programmjahr: 2024

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 5,01 Mio. €. Dies entspricht insgesamt 8,1 Mio. € förderfähiger Kosten.

Aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) belaufen sich die förderfähigen Kosten auf 420.685 €, dies entspricht Baukosten von 600.978 €. Dieses Projekt wurde zum 30.03.2021 abgerechnet.

Mit Bescheid vom 24.04.2023 wurde das Sanierungsgebiet um 3 Jahre verlängert.
Das Sanierungsgebiet endet am 30.04.2027.

Sachstandsbericht

Die Ziele für die Quartierserneuerung, die aus der Analyse der Funktions- und Substanzschwächen hervorgehen und in der Vorbereitenden Untersuchung des Gebiets abgeleitet wurden, 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.

Im Sanierungsgebiet "Wengenviertel" wurden bisher die folgenden Themen bearbeitet, um die Umsetzung dieser Ziele zu fördern:

Wohnungsbau

Ein vorrangiges Ziel der Sanierung ist es, das "Wengenviertel" im Rahmen eines städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsprozesses als attraktiven Wohnstandort in zentraler Lage zu stärken und weiterzuentwickeln.

Bisher wurden umfassende Beratungen und Arbeitsgespräche mit den Eigentümer*innen durchgeführt, um die Potenziale zu erkunden, die im Rahmenplan des "Wengenviertels" aufgezeigt werden:

- Quartiersgarage Irrgänge (Neubau in 2017/2018; Nachtrag zur Baugenehmigung 2019);
- Irrgänge 5 (Modernisierung und Erweiterung, Hotelgebäude 2017/2018);
- Stern gasse 9 (Abbruch + Neubau, Bau 2015-2018; Nachtrag zur Baugenehmigung);
- Wengengasse 21-25 (Modernisierung mit Aufstockung und Erweiterung, Bau 2017/2023 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; Sanierung und Aufstockung/ Neubau in 2020-2024/ B-Planverfahren 2019);
- Heigeleshof 2/ Wengengasse 27 (Machbarkeitsstudie 2019, Konkurrierendes Gutachterverfahren 2021, Planung und Realisierung voraussichtlich 2024-2026 Einbindung in den Planungsprozess zur Aufwertung des öffentlichen Raums);
- Heigeleshof 5 (Zwischennutzung durch „die Halle“ als Gastronomie bis 2025; anschl. evtl. Aufstockung des ehemaligen Königsreichsaals oder auch Neubau);
- Walfischgasse 5 (Modernisierung mit Aufstockung oder Neubau zusammen mit FlStNr. 128/9 als Projektentwicklung vorgeschlagen);
- Pfauengasse 17 (2020: Modernisierung und Nutzungsänderung in eine Gastronomie; eine Aufstockung war planungsrechtlich nicht durchführbar);
- Pfauengasse 23 (2021 angekündigte Projektentwicklung zur Modernisierung und Aufstockung).
- Walfischgasse 7 (geplante Modernisierung im Jahr 2024)
- Baublock Keltergasse 24/28 (städtische Liegenschaften) und Olgastraße 62/64 (private Eigentüme). Eine gemeinsame Projektentwicklung wird bislang durch die Eigentümer der Olgastraße abgelehnt. Die Stadt plant nun den Rückbau der Keltergasse 24/28 im vierten Quartal 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

1. Aufwertung des öffentlichen Raums

1.1 Zwei urbane Stadtgärten als neue Elemente städtischer Grünkultur im Wengenviertel

Der Rahmenplan für das Wengenviertel trifft nicht nur Aussagen im Hinblick auf den Gebäudebestand und die Verkehrsflächen. Er sieht auch den Neubau zweier urbaner Stadtgärten vor (Stadtgarten „Auf dem Graben“ und „Im Irrgänge), die das Defizit an Grünflächen im Wengenviertel ausgleichen und „Treffpunkte ohne Verzehrzwang“ sind.

Das Konzept der Stadtgärten stellt einen Baustein des Grünkonzepts für die Ulmer Innenstadt dar. Die ersten Anlagen entstanden im Jahr 2008; mittlerweile gibt es sieben von ihnen. Bedeutungslos gewordene, meist als Abstellflächen genutzte Bereiche der Ulmer Innenstadt, werden wieder als sozial integrative Räume für die Stadtgesellschaft zurückgewonnen.

Dabei darf man sich unter einem Stadtgarten keinen „Garten“ im herkömmlichen Sinne vorstellen, sondern vielmehr die Verbindung von Gartenarchitektur und Urbanität auf deutlich begrenztem Raum.

Stadtgarten „Auf dem Graben“

Der Stadtgarten „Auf dem Graben“ wurde schon im Herbst 2018 eröffnet und 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. Als weitere Anerkennung kam im Jahr 2020 der „Otto-Borst-Preis“ des Forums Stadt-Netzwerk historischer Städte e.V. hinzu.

Direkt auf der historischen Stadtmauer gebaut, ist der Stadtgarten ein Geheimtipp für Ruhesuchende inmitten der Ulmer Innenstadt.

Stadtgarten „Im Irrgänge“

Der zweite Stadtgarten des Wengenviertels ist bereits seit 2019 an die Öffentlichkeit übergeben. Auch er wird mittlerweile von allen Altersklassen der Stadtgesellschaft rege genutzt.

Obwohl sich direkt unter ihm eine Tiefgarage befindet, konnte dort sogar ein Großbaum gepflanzt werden. Entstanden ist ein idealer Ort für die Mittagspause, ein Treffpunkt für Familien und natürlich auch für die älteren Quartiersbewohner*innen.

1.2 Straßenausbau – Aufwertung öffentlicher Raum, BA 1 – 4

Durch die Gebietserweiterung im Verfahren 2020, welche die Straßenbereiche rund um das Wohn- und Einkaufszentrum „Sedelhöfe“ umfasste (darunter der westliche Teil der Keltergasse, die Mühlengasse zwischen Keltergasse und Sedelhofgasse als Fußgängerzone sowie der westliche Teil der Sedelhofgasse), konnte die Zuwegung ins Sanierungsgebiet attraktiver und übersichtlicher gestaltet werden.

Seit 2021 liegt der Hauptschwerpunkt aller SAN-Maßnahmen auf der Aufwertung des öffentlichen Straßenraums.

Die geplanten Bauabschnitte setzen sich wie folgt zusammen:

- Bauabschnitt 1 – Bauzeit von März 2022 bis Dezember 2022 – umfasst die südliche Wengengasse (Teileinziehungsverfahren Fußgängerzone);
- Bauabschnitt 2 – Bauzeit von April 2023 bis voraussichtlich Winter 2024 – umfasst die mittlere und nördliche Wengengasse, die östliche Sedelhofgasse (fertiggestellt im März 2023) und Jakob-Griesinger-Platz mit seiner Einmündung in die Walfischgasse;
- Bauabschnitt 3 – geplante Bauzeit ab 2025 – umfasst den Wengenplatz und die Keltergasse; derzeit in Planung;
- Bauabschnitt 4 – geplante Bauzeit voraussichtlich erst ab 2027 möglich – umfasst die Straße Heigeleshof.

Die Beschlussfassung für den Bauabschnitt 3 (Wengenplatz/Keltergasse) erfolgte bereits im Jahr 2013 auf Initiative der städtischen Verkehrsabteilung. Die Umsetzung wurde aber aufgrund der umgebenden Großbaustellen immer wieder hintenangestellt und wird nun voraussichtlich im Jahr 2024/2025 realisiert.

Nach einer intensiven Arbeitsphase mit allen Beteiligten (darunter auch mit den Fachabteilungen der Stadt Ulm), den Versorgungsunternehmen, den Angrenzenden des Ausbaubereichs sowie den Trägern öffentlicher Belange), wurde im Jahr 2021 der Baubeschluss für den Bauabschnitt 1 gefasst.

Der Bauabschnitt 1 wurde im Jahr 2022 umgesetzt und im Dezember 2022 der Öffentlichkeit übergeben.

Im Zuge den Ausbauplanungen wurde der Straßenbereich im Umwidmungsverfahren zu einer Fußgängerzone erklärt. Dadurch entfallen 23 Stellplätze. Zusätzliche Reduzierungen sind auch in den anschließenden Ausbaubereichen vorgesehen (verkehrsberuhigter Bereich).

Im Jahr 2023 wurde der Bauabschnitt 2 durchgeführt. Die Situation in diesem Bereich ist besonders komplex, da weniger Raum für die Verlegung von Leitungen im Untergrund zur Verfügung steht. Zusätzlich müssen Kurven- und Kreuzungs-Knotenpunkte für die Anschlüsse berücksichtigt werden. Darüber hinaus bringen die neuen E-Mobilitäts-Stellplätze neue Anforderungen an die Stromversorgung mit sich.

Im April 2023 wurden die Bauarbeiten im Bereich Wengengasse-Mitte begonnen. Die

Sedelhofgasse wird seit Ende Oktober 2023 parallel zur Wengengasse umgebaut.

Beide Straßen wurden für die Winterpause zwischen Ende Dezember 2023 und Anfang Februar 2024 mit einer provisorischen Asphaltierung winterfest gemacht.

Die Bauarbeiten wurden am 6. Februar 2024 wieder aufgenommen. Die Sedelhofgasse wird Ende März 2024 für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die Bauarbeiten in der Wengengasse-Mitte und Nord sowie am Jakob-Griesinger-Platz sollen bis Ende des Jahres 2024 abgeschlossen sein.

Das Bauvorhaben Munk im Heigeleshof 2/Wengengasse 27 wird im April 2024 mit dem Verbau beginnen und voraussichtlich bis September 2026 fertig gebaut sein.

2. Verschiedenes

2.1 Infrastruktur Stromversorgung

Die Transformatorenstation der SWU im Umspannwerk „Heigeleshof“ (Sedelhofgasse 8) kann den aktuellen Strombedarf der Stadt nicht mehr abdecken und muss erweitert werden. Es gibt daher Bestrebungen der Ulm Netze GmbH, auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück zu expandieren bzw. das Umspannwerk komplett neu zu verorten.

SAN wird im 3. Quartal 2024 den Rückbau der städtischen Liegenschaften an der Keltergasse vornehmen. Derzeit ist für das Jahr 2025 die Verlegung des dortigen POP-Servers der SWU und der Bahnstromanlage der Straßenbahn in das neue Gebäude der SWU in der Keltergasse 24/28 geplant.

2.2 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 daher über das KfW-Programm hinaus (abgeschlossen zum 31.12.2018) erklärtes Sanierungsziel.