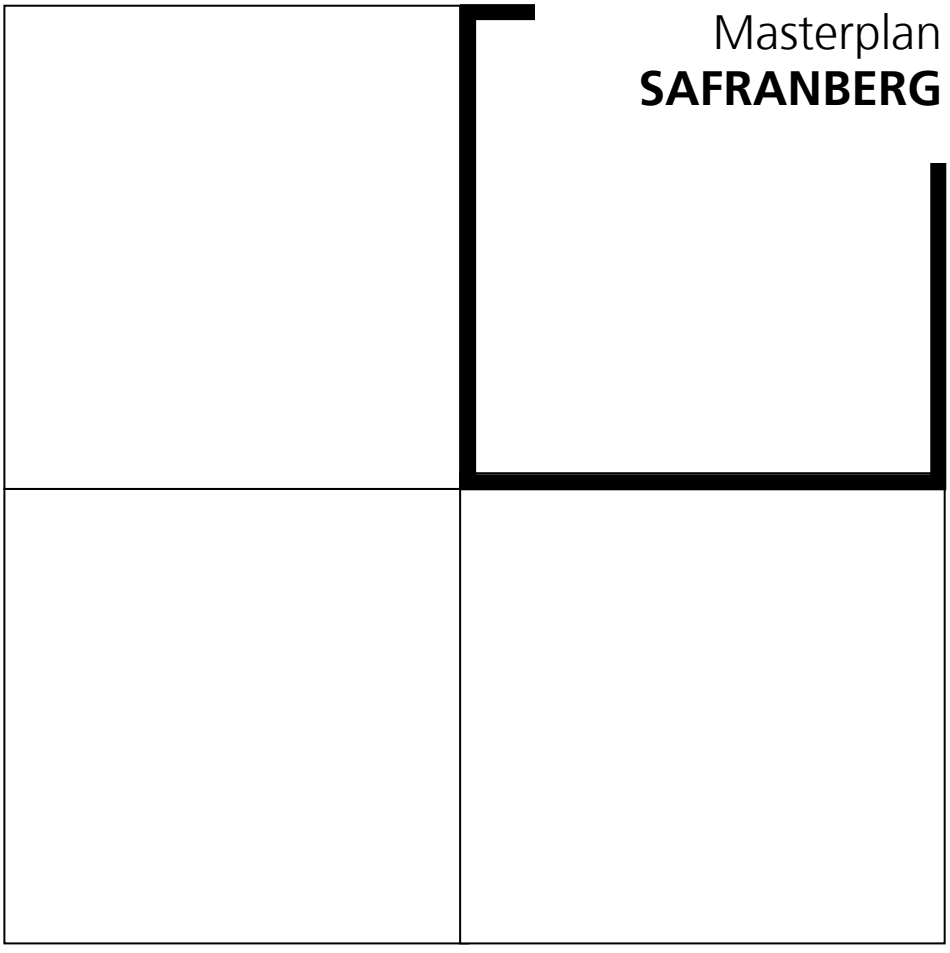
Stadt Ulm
Fachbereich Stadtentwicklung,
Bau und Umwelt

ulm

Klausurtagung des Gemeinderates Ulm
Sonthofen, 9.-10. Oktober 2009



Inhaltsverzeichnis

A Aufgaben
B Ziele
C Maßnahmen
D Kosten und Finanzierung
E Zeitliche Umsetzung

Anlagen

Masterplan Safranberg

A Aufgabenstellung (Anlage 1)

Durch den Neubau der Chirurgie am Eselsberg, der bis 2012 bezugsfertig hergestellt sein wird, können umfangreiche Nutzungen des Klinikums Safranberg an den Eselsberg verlagert werden. Die Grundstücke und die Gebäude sind teilweise im Eigentum der Hospitalstiftung und fallen vertragsgemäß nach Aufgabe der klinischen Nutzung an die Stadt Ulm zurück. Für die Umnutzung des Klinikums und die Entwicklung der angrenzenden Flächen soll 2010 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Mit der Entwicklung eines vielfältigen und hochwertigen Wohnungsangebotes sollen insbesondere nach Ulm zuziehende Menschen angesprochen werden.

Das Gebiet des Klinikum Safranberg verfügt über hochwertige Standortqualitäten:
- Landschaftlich reizvolle Hanglage am Ausgang des Örlinger Tales und schönen Wegen zu den umgebenden Naturräumen und der Friedrichsau und sehr gute Besonnung auf Grund der Süd-Westlage
- Nähe zur Innenstadt, die Entfernung zum Münsterplatz beträgt ca. 1,5 km (20 Minuten zu Fuß), Läden für die Nahversorgung ca. 600 m entfernt in der Wielandstraße
- das monumentale Klinikgebäude steht unter Denkmalschutz und verleiht dem Quartier ein Alleinstellungsmerkmal
- Hoher Freizeitwert durch die Lage am Hang des Örlinger Tal und der Nähe zur Friedrichsau.
- das Quartier ist durch die Stuttgarter und Heidenheimer Straße sehr gut erschlossen
- es sind 3 Haltestellen für öffentliche Busse südlich und nördlich in 100 m Entfernung vorhanden

B Ziele (Anlage 2)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im nördlichen Planbereich Sonderbaufläche Klinikum und im südlichen Bereich Grünfläche dar. Durch die Aufgabe der Klinischen Nutzung entfällt im überwiegenden Teil die bisherige Nutzung. Es ist folglich möglich, die frei werdenden Gebäude umzunutzen und die Flächen für Wohnungsbau zu entwickeln. Wegen

In den denkmalgeschützten Gebäuden des Klinikums können ca. 130 Wohnungen entstehen. Die Umnutzung der Kienlesberg Kaserne kann in diesem Zusammenhang als gutes Ulmer Beispiel genannt werden.
Auf den verfügbaren freien Flächen können 140 Wohneinheiten entstehen.
Es soll ein kleinkörnige Bebauung aus Einzelgebäuden entstehen, die abschnittsweise auf Parzellen realisierbar ist. Das Gebiet ist für alle Menschen interessant, die zentral wohnen möchten und dennoch nicht auf Natur verzichten wollen.

C Maßnahmen

1. Umnutzung und Neugestaltung von Immobilien und Anlagen

1.1. Klinikum Safranberg mit Pflegedirektionsgebäude

Das monumentale Klinikgebäude von 1909/12 von Stadtbaurat Karl Roman ist ein Kulturdenkmal und nach §2 Denkmalschutzgesetzt Baden-Württemberg geschützt. Mit Ausnahme der denkmalgeschützen Bauteile und dem erhaltenswerten Pflegedirektionsgebäude können die vorhandenen Gebäude abgebrochen und baulich ergänzt werden. Die Flächen sind im Eigentum der Hospitalstiftung der Stadt Ulm.

1.2. Recyclinghöfe im Örlinger-Tal-Weg

Im Örlinger-Tal-Weg sind Recyclinghöfe der Stadt Ulm und des Universitätsklinikums vorhanden, die wegen ihres Konfliktpotentiales mit der hochwertigen Wohnbebauung zu verlagern sind. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Ulm.

1.3. Gewerbliches Grundstück in der Heidenheimerstrasse

Das Grundstück Fl.St. Nr. 2599 wird als Schreinerei genutzt und ist im Eigentum der Stadt Ulm. Auf dem Grundstück lastet ein Erbbaurecht, das auf das Jahr 2015 befristet ist. Eine Verlängerung des Erbbaurechtes ist nicht beabsichtigt. Die Flächen können in den Entwicklungsbereich mit einbezogen und überplant werden.

1.4. Stellplatzanlagen

Die Stellplatzanlagen westlichen und nördlich des Klinikums und an der Einmündung des Leimgrubenweges in die Heidenheimer Straße sind mit der Aufgabe der Klinischen Nutzung nicht mehr erforderlich. Die verbleibende Psychiatrie hat einen Platzbedarf von 50 Stellplätzen, die im Zufahrtsbereich der Tiefgarage der psychiatrischen Klinik zu erhalten sind. Die Stellplatzanlage der Hochschule Ulm bleibt unverändert erhalten.

1.5. Private Gartenfläche zwischen Leimgrubenweg und Örlinger-Tal-Weg

Zwischen Leimgrubenweg und Örlinger-Tal-Weg sind zwei private Gartenflächen vorhanden, die wegen ihrer Bedeutung für die Erschließung des Gebietes erworben werden sollen.

2. Zu erhaltende Nutzungen und Anlagen

2.1. Psychiatrie

Die Psychiatrie bleibt mit ihrer Nutzung erhalten. Die Flächen sind im Eigentum der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die verbleibende Psychiatrie hat ein Bedarf an 50 Stellplätzen. Das zum Örlinger Tal hingelegene Spielfeld soll wegen der Nutzungskonflikte mit der zukünftigen Wohnbebauung verlegt werden.

2.2. Kinder- und Jugendpsychiatrie

Die Nutzungen bleiben unverändert erhalten. Die Flächen sind im Eigentum des Landes. Die Einrichtung benötigt zukünftig 50 Stellplätze.

2.3. Personalwohnheim

Die Nutzungen sollen erhalten bleiben. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Ulm.

2.4. Pathologisches Institut

Die Nutzungen sollen erhalten bleiben. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Ulm und bis 2060 durch ein Erbbaurecht vertraglich gebunden. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.5. Private Wohngebäude

Im Entwicklungsbereich sind vier private Wohngebäude auf privaten Flächen vorhanden, die unverändert erhalten bleiben.

2.6. Bestehende Gärtnerei östlich der Bahnlinie

Östlich der Bahnlinie ist eine Gärtnerei vorhanden, die über den Örlinger-Tal-Weg erschlossen ist. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Ulm und langfristig verpachtet. Die Nutzung als Gärtnerei bleibt erhalten.

2.7. Kleingärten

Die Kleingärten an der Bahnlinie bleiben erhalten. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt.

2.8. Gartenhüterhäuschen "Napoleonhäuschen"

Am Südhang des Safranberges am Örlinger-Tal-Weg 26 befindet sich ein zweigeschossiges Gartenhüterhäuschen aus Backstein mit Satteldach, das so genannte „Napoleonhäuschen" aus dem 18. Jahrhundert, das nach §2 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg geschützt ist.

3. Freiraumentwicklung

Der Ausgang des Örlinger Tales profitiert von seiner reizvollen Lage zwischen Innenstadt und freier Landschaft. Die Flächen nördlich des Leimgrubenweges sollen als landschaftliches Verbindungsglied zwischen dem Örlinger Tal und der Friedrichsau entwickelt und aufgewertet werden. Die Stadt prüft vor dem Wettbewerb, ob der Örlinger Bach freigelegt werden kann.

4. Verkehr

Das Quartier ist von der Heidenheimer Straße über die Steinhövelstraße und den Leimgrubenweg erschlossen. Der Messelsteinweg ist sehr schmal und erschließt nur einseitig Einfamilienhäuser sowie Kleingärten.
Der Örlinger Tal Weg soll als Fuß- und Radweg und zur Andienung der Stellplätze der Hochschule Ulm erhalten bleiben. Aufgabe eines zukünftigen Wettbewerbes ist es, Vorschläge für die Anbindung des Örlinger Tales Weges über den Leimgrubenweg an die Heidenheimer Straße zu erarbeiten.
Das Quartier ist mit den Buslinien 4, 9 und 14 und drei Haltestellen in der Heidenheimerstraße sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.
Die Geh- und Radwegeverbindungen in Richtung Innenstadt, Örlinger Tal und Friedrichsau sind auszubauen. Für den ruhenden Verkehr sind im Rahmen des Wettbewerbes sowohl für die bestehende Bausubstanz als auch für die neu geplanten Nutzungen Lösungen zu erarbeiten.
Durch die vorhandene Nutzung ist schon jetzt ein Verkehrsaufkommen vorhanden, das sich

durch die Umnutzung nicht wesentlich verändern wird.

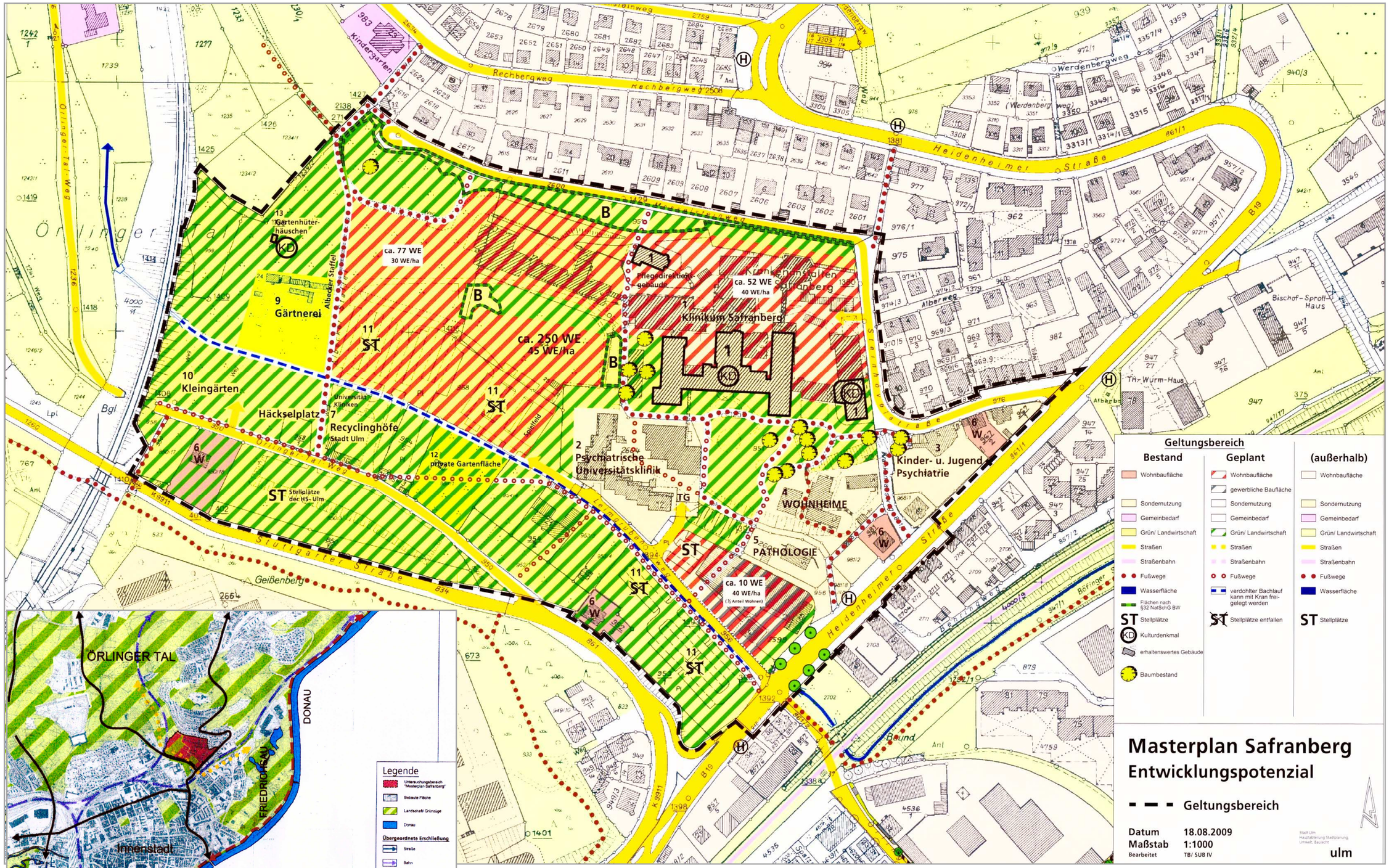
Infrastruktur
In der Wielandstraße bestehen mehrere leistungsfähige Geschäfte in ca. 600 m Entfernung. Kindergärten gibt es in der Rechbergstraße (200m) und in der Eberhardtstraße (500m). In ca. 900m Entfernung befinden sich weitere Kindergärten in der Friedrichsau. Die Friedrichsauschule und die Grundschule am Eichenplatz sind jeweils 800m entfernt.

D Kosten und Finanzierung

Der städtebauliche Wettbewerb kostet ca. 200.000 €.
Ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen der Förderung von Pilotprojekte „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" wurde beim Umweltministerium Baden-Württemberg gestellt. Der Zuschuss beträgt 50% der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben, höchstens jedoch 50.000 €.
Weitere Planungskosten werden anfallen für die Detaillierung des städtebaulichen Entwurfes und den Bebauungsplan.
Im Rahmen der Umsetzung der baulichen Maßnahme werden Kosten anfallen für den Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen. Die konkrete Höhe dieser Kosten kann erst nach der Entscheidung über ein städtebauliches Konzept im weiteren Verfahren ermittelt werden.
Einnahmen erhält die Stadt durch die Veräußerung der Baugrundstücke.

E Zeitplan

1. Beschluss über die Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes 2009
2. Durchführung des Wettbewerbes 2010
3. Städtebaulicher Entwurf 2011
4. Bebauungsplanverfahren 2012
5. Öffentliche Erschließung und private Baumaßnahmen Ende 2012

Anlage 1 - Luftbild (maßstabslos)

Anlage 2 - Entwicklungspotentiale mit Übersichtsplan (maßstabslos)