



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	07.10.2010		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 404/10

---

Betreff:	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb "Neuordnung Klinikbereich Safranberg Ulm" - Ergebnis des Wettbewerbs - Beschluss über das weitere Vorgehen		
Anlagen:	Pläne der 5 Preise und 4 Anerkennungen Protokoll der Preisgerichtssitzung	(Anlage 1.1-1.9) (Anlage 2)	

**Antrag:**

1. den Bericht zur Kenntnis zu nehmen,
2. zuzustimmen, dass die Neuordnung des Klinikbereichs Safranberg Ulm auf Grundlage des 1. Preises weiterentwickelt wird,
3. die Verfasser des 1. Preises mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu beauftragen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,II,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		<b>ja</b>	
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>		<b>nein</b>	
<b>Finanzbedarf*</b>			
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>		<b>Verwaltungshaushalt einmalig</b>	
Ausgaben	€	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	160.000 €
Einnahmen	€	Einnahmen	160.000 €
Zuschussbedarf	€	Zuschussbedarf	<b>0 €</b>
<b>Mittelbereitstellung *</b>			
HH-Stelle:		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: L74051100003	
<u>Vermögenshaushalt</u>			€
Bedarf:	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	
Verfügbar:	€		€
Mehr-/Minderbedarf:	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	
Deckung bei HH-Stelle:			€
<u>Finanzplanung</u>			
Bedarf:	€		
Veranschlagt:	€		
Mehr-/Minderbedarf:	€		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

### 1. Rahmenbedingungen und Ziele des Wettbewerbs

Mit der Fertigstellung des Neubaus der Chirurgie am Oberen Eselsberg wird ab 2012 das bisherige Gelände der Kliniken am Safranberg für andere Nutzungen frei. Für die Umnutzung des Areals und der angrenzenden Bereiche wurde ein Masterplan erarbeitet und beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde der städtebauliche Realisierungswettbewerb "Neuordnung Klinikbereich Safranberg Ulm" durchgeführt.

Das Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von insgesamt 15 ha. Die für Wohnungsbau geeigneten Entwicklungsflächen haben eine Größe von insgesamt 4,5 ha und befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm und Hospitalstiftung Ulm. Bei einer angenommenen GFZ von 1,0 können hier ca. 300 Wohneinheiten, überwiegend in Geschosswohnungsbau entstehen. In dem, den Ort prägenden denkmalgeschützten Klinikgebäude können durch Umnutzung weitere ca. 130 Wohnungen geschaffen werden.

Die sonnige, innenstadtnahe Hanglage ist ein Alleinstellungsmerkmal für hochwertigen Wohnungsbau. Durch ein vielfältiges und marktgerechtes Wohnungsangebot in überschaubaren städtebaulichen Einheiten sollen Zielgruppen mit gehobenen Wohnansprüchen angesprochen werden. Familienfreundliche Konzepte unterschiedlicher Größe sind neben Lösungen für neue Haushaltsformen und Wohnstile gefragt. Auf die Topographie (Hanglage), die Orientierung und den städtebaulichen Kontext des Grundstückes wird hier besonderer Wert gelegt.

Komplementär zum Wohnungsbau soll der Landschaftsraum Örlinger Tal entwickelt werden.

Planungsziel ist die Gestaltung von gut nutzbaren privaten und öffentlichen Freiräumen. Der Ausgang des Örlinger Tales profitiert von seiner reizvollen Lage zwischen Innenstadt und freier Landschaft. Das Örlinger Tal als landschaftlicher Talraum soll durchgängig erlebbar werden. Die Flächen zwischen Leimgrubenweg und Stuttgarter Straße sollen landschaftlich als Ausgang des Örlinger Tales und als Übergang zu den Flächen der Friedrichsau entwickelt und aufgewertet werden.

## 2. Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde als nicht offener Planungswettbewerb nach RPW ausgeschrieben. Von den 36 zugelassenen Teilnehmern waren vorab bereits 6 Teilnehmer ausgewählt worden. Die restlichen 30 Teilnehmer (24 „erfahrene Büros“ und 6 „Berufsanfänger“) wurden im Rahmen eines vorgeschalteten Bewerbungs- und Losverfahrens unter 103 Bewerbern ermittelt.

## 3. Ergebnis des Wettbewerbs

Es wurden insgesamt 29 Arbeiten eingereicht. Das Preisgericht hat nach eingehender Prüfung vier Arbeiten wegen eines Verstoßes gegen eine zwingende Vorgabe in der Wettbewerbsauslobung von der Bewertung ausgeschlossen. Von den verbleibenden 25 Arbeiten wurden in 2 Rundgängen weitere Arbeiten ausgeschieden. 9 Arbeiten verblieben in der engeren Wahl und wurden detailliert beurteilt (siehe Protokoll der Preisgerichtssitzung, Anlage 2).

Nach ausgiebiger Bewertung und Abwägung der unterschiedlichen Qualitäten der Wettbewerbsbeiträge wurde einstimmig die Rangfolge und Auszeichnung der Arbeiten beschlossen. Anschließend wurden die Verfasser ermittelt und den jeweiligen Entwürfen wie folgt zugeordnet.

1023	1. Preis	Architekten BDA Mühlich, Fink & Partner, Peter Fink, Ulm L. Arch. Hans-Jürgen Baron, Ulm
1003	2. Preis	weinbrenner.single.arabzadeh, Nürtingen L. Arch. Prof. Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, Berlin
1013	3. Preis	Architekturbüro Florian Krieger, Darmstadt L. Arch. Grabner + Huber Landschaftsarchitekten, Freising
1024	4. Preis	Stephan Braunfels Architekten, Berlin L. Arch. Adelheid Schönborn, München
1021	5. Preis	Jensen Ingrisch Recke Architekten, Joh. Ingrisch, München L. Arch. Fischer Heumann Landschaftsarchitekten, München
1026	Anerkennung	nicolait koch meyer-arend, München L. Arch. Ines Siebrecht, Freising
1015	Anerkennung	Breining + Buchmaier Architekten + Stadtplaner, München L. Arch. Heide-Marie Eitner, München
1009	Anerkennung	Project GmbH Planungsgesellschaft, Dieter Raichle, Esslingen L. Arch. Neher GmbH Landschaftsarchitektur, Sindelfingen
1019	Anerkennung	Humann Schmidt, Berlin L. Arch. Philip Winkelmeier, Berlin

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober einstimmig, die Arbeit mit dem ersten Preis als Grundlage der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu wählen. Weiterhin empfiehlt das Preisgericht einstimmig, die Preisträger bei der Realisierung der Neubauten zu berücksichtigen.

#### 4. Weiteres Verfahren

Es wird vorgeschlagen, die Verfasser des 1. Preises, Mühlich, Fink und Partner mit Baron Landschaftsarchitekten aus Ulm in einem ersten Schritt mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs und der Erstellung des städtebaulichen Entwurfs für die Neuordnung des Klinikbereichs Safranberg Ulm zu beauftragen.

Vorgabe für die weitere Bearbeitung ist eine deutliche Erhöhung der, dem Wettbewerbsentwurf zugrunde liegenden Nettobaulandfläche (zu veräußernde Fläche). Mit der beabsichtigten Vergrößerung der Baulandfläche soll der hochwertigen, innenstadtnahen Lage Rechnung getragen werden. Der zentrale Grünbereich, der die vorhandenen Biotopflächen mit einander verbindet, bleibt in seiner Grundidee erhalten, die Biotopflächen liegen weiterhin im Bereich der öffentlichen Flächen.

Für die Weiterbearbeitung des Wettbewerbsentwurfs entstehen bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens voraussichtliche Kosten in Höhe von 160.000 €. Die Kosten werden aus dem Grundstückstopf refinanziert. Die Verbuchung erfolgt im Profit-Center 5110-740 bei Auftrag L74051100003.

#### 5. Zeitplan

2011	Städtebaulicher Entwurf
2011 / 2012	Bebauungsplanverfahren
2012 / 2013	Erschließungsplanung und Erschließung
2013	Hochbaubaubeginn
2014	Bezug der ersten Hochbauten