



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 05.10.2012
Geschäftszeichen SAN
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 23.10.2012 TOP
Behandlung öffentlich GD 377/12

Betreff: Städtebauliches Untersuchungsgebiet "Wengenviertel"
- Bericht über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen
- Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm zur Durchführung der Sanierung

Anlagen: 1 Maßnahmen- und Finanzierungsplan 2013-2020 (Anlage 1)
2 Maßnahmenplan 2013-2020 (Anlage 2)

Antrag:

1. Der Zwischenbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis des ermittelten Kostenrahmens von 5,2 Mio. € beim Land die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm zur Durchführung der Sanierung zu beantragen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, LI, VGV, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Wengenviertel ist ein überwiegend durch den Wiederaufbau geprägtes Innenstadtquartier. Bausubstanz, bauliche Dichte und Qualität der öffentlichen Räume entsprechen nicht mehr der zentralen Lage in der historischen Altstadt.

Seit 2011 laufen die Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsmaßnahme „Wengenviertel“. Nach der Bestandsaufnahme im Jahr 2011 und einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr/Sommer 2012 wurden sogenannte städtebauliche Missstände und Potenziale identifiziert, vorläufige Sanierungsziele formuliert und ein Maßnahmenkatalog mit Aussagen zum voraussichtlichen Finanzierungsbedarf zusammengestellt. Ende Oktober 2012 soll der Antrag beim Regierungspräsidium Tübingen auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm für die Durchführung der Sanierung ab 2013 gestellt werden.

2. Beschlusslage

- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 03.05.2011 - Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und Auftrag an die Sanierungstreuhand GmbH (Niederschrift § 115, GD 120/11)
- Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Weitere vorbereitende Maßnahmen und Beschlüsse

- März 2009: Architektenworkshop zum „Neutorviertel“ (Baustein „Irrgänge“ im Planbereich 5 Wengenviertel des Innenstadtkonzepts)
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.03.2011 - Beschluss des Innenstadtkonzepts 2020 als übergeordnete Planung mit dem Wengenviertel als einem von sieben Planbereichen (Niederschrift § 57, GD 086/11)
- Januar 2012: Aufnahme des Wengenviertels ins KFW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ (Förderung eines integrierten Quartierskonzepts und eines Sanierungsmanagers für die energetische Sanierung)
- Gemeinderat am 25.04.2012 - Vergabe der Entwicklung des Einkaufsviertels Sedelhöfe (Niederschrift § 22, GD 175/12)

4. Stand der Vorbereitenden Untersuchung (VU)

4.1. Methodisches Vorgehen und aktueller Stand

Mit Rücksicht auf die Entwicklung der Sedelhöfe im Westen, den Umgriff bereits abgeschlossener Sanierungsmaßnahmen im Osten und stadträumliche Zäsuren (Olga- und Bahnhof-/Hirschstraße) wurde ein Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen festgelegt.

Auf eine Bestandsaufnahme des Quartiers und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ab 2011 folgten im Juni 2012 eine öffentliche Abendveranstaltung (über 100 Teilnehmenden) sowie ein öffentlicher Stadtteilspaziergang (mit 40 Teilnehmenden). Im Juli 2012 wurden zwei Fragebögen zu allgemeinen Sanierungsthemen und zu Energiefragen an die Haus- und Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet

versandt. Parallel dazu wurden Einzelgespräche mit Eigentümern und wichtigen Akteuren im Quartier geführt. Die öffentlichen Veranstaltungen wurden auf der Homepage der Sanierungstreuhand Ulm dokumentiert.

Der analytische Teil der Vorbereitenden Untersuchung ist weitgehend abgeschlossen und bildet die Grundlage für die Formulierung von Sanierungszielen und eine erste Einschätzung notwendiger Maßnahmen. Die Aussagen aus dem Innenstadtkonzept zum „Planbereich 5: Wengenviertel“ sollen weiterentwickelt und um den Bereich der Sedelhöfe ergänzt werden. Ein beide Gebiete umfassender städtebaulicher Rahmenplan ist für das 1. Quartal 2013 vorgesehen. Er soll zusammen mit dem Satzungsbeschluss über das Sanierungsgebiet als Bestandteil der VU beschlossen werden.

4.2. Erste Ergebnisse

4.2.1. Kurzbeschreibung des Viertels

Das Wengenviertel liegt im während des zweiten Weltkriegs weitgehend zerstörten Teil der Altstadt zwischen Bahnhof, Münsterplatz und nördlichem Altstadtring.

Das Untersuchungsgebiet besteht aus ca. 70 Hauptgebäuden, darunter eine Kirche, ein Saal einer Religionsgemeinschaft, ein Kindergarten und das Umspannwerk Heigeleshof. 91 % der Gebäude sind zwischen den Jahren 1946 und 1977 erbaut. Sie sind überwiegend dreigeschossig und gemischt genutzt (Wohnnutzung mit gewerblich genutztem Erdgeschoss), in der Minderheit sind reine Wohn- oder Geschäftshäuser. Der Wohnanteil bezogen auf die Geschossflächen im gesamten Untersuchungsgebiet beträgt ca. 50 %. Weite Teile des Untersuchungsgebiets stellen eine 1c-Lage für den Einzelhandel dar.

Die Sozialstruktur ist altstadttypisch mit hohen Anteilen an 25-45-jährigen, kleinen Haushalten und überdurchschnittlich vielen Menschen mit Migrationshintergrund.

4.2.2. Erste Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat wertvolle Ergebnisse geliefert, die die eigenen Erhebungen verfeinern und ergänzen. Die Abendveranstaltung hatte zudem einen interaktiven Teil, in dem die Anwesenden die Gelegenheit wahrgenommen haben, Probleme und Vorzüge anzusprechen und Vorschläge zum Viertel zu einzubringen.

Rücklauf der Fragebögen und Mitwirkungsbereitschaft: Bezogen auf die angeschriebenen Eigentümer betrug der Rücklauf ca. 33 %, bezogen auf die Hauptgebäude (aufgrund von Teileigentum, Eigentümer- und Erbgemeinschaften) ca. 50 %.

Unter den Antwortenden betrug die Mitwirkungsbereitschaft ca. 50 %, explizit verneint wurde die Frage von 33 %. Dabei war festzustellen, dass die Mitwirkungsbereitschaft bei Eigentümern von Wohnungen in Mehrparteienhäusern und mit Wohnsitz außerhalb Ulm niedriger ausgeprägt ist.

Die Auswertung der Veranstaltungen und der Fragebögen ergab die folgenden inhaltlichen Schwerpunkte:

- Wunsch nach mehr Grünflächen (37 %) und Bäumen (32 %);
- Bewertung von Verkehr und Parkierungssituation als mittel (44 %) bis schlecht (39 %), genannte Lösungsvorschläge: Öffentliche Parkplätze im Straßenraum (33 %), private

- Parkplätze in Hoch-/Tiefgarage (49 %), mehr oder weniger Anliegerparken, kostenloses Kurzparken;
- Beeinträchtigung durch Verkehr (28 %), Lärm (Nachtschwärmer, Verkehrs- und Baulärm);
 - Große Zustimmung für die Ausweitung des verkehrsberuhigten Bereiches (VB) (56 %) und der Fußgängerzone (46 %);
 - Teilweise explizit positive bzw. kaum negative Grundstimmung gegenüber den Sedelhöfen;
 - Geringe Bereitschaft zur baulichen Veränderung bei den Eigentümern (kurz- oder mittelfristige Planung):
 - Umfassende Modernisierung: 5 %
 - Teilmodernisierung: 16 %
 - Aufstockung: 8 %
 - Einschätzung der Gebäude durch die Eigentümer: ca. 50 % baulich und energetisch mängelfrei (Dach, Fassade, Fenster, Heizung);
 - weitere Punkte: Fehlende Sauberkeit des Quartiers, nächtliche Randale, ungenügende Radfahrer- und Behindertentauglichkeit, Befürchtung von Kosten durch Sanierungsgebiet, Wunsch nach offenen Gesprächen und weiterer Bürgerbeteiligung, Wunsch nach Sanierungszuschüssen.

4.2.3. Städtebauliche Missstände (Funktions- und Substanzschwächen)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme, der Fragebögen und der Öffentlichkeitsbeteiligung konnten städtebauliche Missstände identifiziert werden, die es im Sanierungsverfahren zu beheben gilt. Dabei wird zwischen Funktions- und Substanzschwächen differenziert:

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Dabei kann es sich um gegenwärtige oder zukünftige Aufgaben handeln.

Funktionsschwächen des Quartiers:

- Insgesamt im Vergleich zu Gebieten ähnlicher Lage zu geringe bauliche Ausnutzung und Dichte
- Sinkender Wohnanteil (derzeit ca. 50 %)
- Fehlender funktionaler und stadträumlicher Zusammenhalt zwischen bestehenden Einkaufslagen und geplanten Sedelhöfen
- Teilweise unattraktive, begradigte, autogerechte Straßenräume, derzeit noch hohe KFZ-Belastung durch Sedelhof-Garage
- Wenig Grün- und Freiräume (insbesondere für die Bewohner des Viertels)
- Unattraktive, verbaute, versiegelte oder verparkte Blockinnenbereiche
- Hoher Parkierungsdruck
- Lärm (Verkehr, Passanten, Nachtschwärmer)

Substanzschwächen liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dies kann nach heutiger Auffassung schon dann der Fall sein, wenn der bauliche Zustand die geltenden Normen (z.B. die Energieeinsparverordnung ENEC) deutlich unterschreitet.

Substanzschwächen des Quartiers:

- Energetisch unzureichende Bausubstanz der 50er und 60er Jahre mit hohem Aufwertungspotenzial
 - 91 % der Gebäude aus den Jahren 1946-1977
 - 89 % kein Anbau/keine Aufstockung seit der Erstellung
 - 63 % keine Wärmedämmung der Außenwände
 - 46 % der Gebäude mit Fenstern vor 1994
 - 63 % bisher ohne Energieberatung
- Geringe Gestaltqualität der Gebäude aus den 50er-70er Jahren

Auf der Grundlage der Erhebungen und der Fragebogenauswertung konnte festgestellt werden, dass über 71 % der Gebäude einen Modernisierungsbedarf von mehr als 40 % aufweisen.

5. Ziele der Sanierung

Aus der Analyse der Funktions- und Substanzschwächen können zum aktuellen Stand der VU Sanierungsziele abgeleitet werden. Diese Ziele stellen einen Zwischenstand dar und sollen im weiteren Verlauf bis zum geplanten Beschluss der VU weiterentwickelt werden.

- Stärkung und Ausbau der Wohnnutzung, Erhöhung der Wohnqualität
- Erhalt der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
- Stärkung der Quartiersmitte um die Wengengasse, Erschließung Blockinnenbereiche
- Erhöhung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Frei- und Straßenräume
- Verbesserung des Stadtbildes
- „Vernähen“ der Straßenräume zwischen Pfauengasse im Osten und Sedelhöfen im Westen
- Stärkung des Langsamverkehrs (Fußgänger und Radfahrer)
- Verbesserung der Parkierungssituation
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes

6. Maßnahmen und Finanzierung

Es haben sich drei Maßnahmenschwerpunkte herausgebildet:

- Die Aufwertung des öffentlichen Raums, einschließlich Baustein „Wengengasse“ aus dem Innenstadtkonzept 2020 und die Verbesserung des ruhenden Verkehrs
- Die energetische Verbesserung der baulichen Bestandes und Erhöhung der Wohnqualität
- die städtebauliche Entwicklung des Bausteins „Irrgänge“ aus dem Innenstadtkonzept 2020 sowie der übrigen Blockinnenbereiche, ggf. durch städtisch initiierte Pilotprojekte

Für diese Maßnahmenschwerpunkte wird in dem beiliegenden Maßnahmen- und Finanzierungsplan ein vorläufiger Kosten- und Finanzierungsrahmen für 8 Jahre bis 2020 in Höhe von 5,2 Mio. € ermittelt. Die Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme setzt die Aufnahme des Gebietes in ein Städtebauförderprogramm von Bund/Land voraus. Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung beim Regierungspräsidium Tübingen den entsprechenden Förderantrag stellen.

Die Verwaltung geht derzeit für die städtische Finanzplanung vom folgenden

Finanzierungsrahmen aus:

Gesamtauszahlungen	5.200.000 €
Davon förderfähig:	4.500.000 €
<u>Zuschüsse Bund/Land: 60 % der förderfähigen Kosten</u>	<u>2.700.000 €</u>
Finanzierungsanteil der Stadt	2.500.000 €

In der Finanzplanung sind bisher für die Sanierungsmaßnahme keine Finanzmittel veranschlagt. Wie bei den früheren Sanierungsmaßnahmen ist zu gegebener Zeit (voraussichtlich im Frühjahr 2013) nach einer positiven Entscheidung über den Förderantrag ggf. über die Fortschreibung der Finanzplanung zu entscheiden.

7. Weiteres Vorgehen

- 4. Quartal 2012: Information der Eigentümer im Wengenviertel über den Stand des Verfahrens
- Bis 1. Quartal 2013: Ausarbeitung eines übergreifenden städtebaulichen Rahmenplans Wengenviertel-Sedelhöfe
- März 2013: Entscheidung des Landes über den Förderantrag
- 2. Quartal 2013 (vorbehaltlich der Förderung): Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung und Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.