



Sachbearbeitung	VGV - Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung		
Datum	14.03.2013		
Geschäftszeichen	VGV-Hi/Bi	* 27	
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Kultur sowie Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 130/13

Betreff: Wilhelmsburg - zukünftige Nutzung
- Programmabschluss

Anlagen: Luftbild (Anlage 1)
Äußere Erschließung - Variantenplan (Anlage 2)

Antrag:

1. Dem Konzept zur äußeren Anbindung der Wilhelmsburg gemäß der favorisierten Variante 3 a wird zugestimmt
 - a) die Verwaltung wird mit der Durchführung der Entwurfsplanung zur äußeren Anbindung der Wilhelmsburg gemäß der im folgenden Dargestellten Variante 3 a (Leistungsphasen 1-4 nach § 46 Abs.1 HOAI) beauftragt
 - b) im Nachtrag zum Haushalt 2013 werden zusätzliche Mittel in Höhe von 160.000 € bei Projekt 7.54100028 "Anbindung Wilhelmsburg" bereit gestellt. Die vorläufige Zwischenfinanzierung erfolgt über Projekt 7.54100014 "Anschluss A8, Verlängerung Eiselauer Weg".
2. Dem Konzept zur Durchführung der Entwurfsplanung zur inneren Erschließung des Ostflügels der Wilhelmsburg wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines Konzepts zur zukünftigen Nutzung beauftragt. Die dafür erforderlichen Vorlauf- und Planungsmittel in Höhe von 50.000 € sind über das Verfahren Nachtragshaushaltsplan bereit zu stellen.

Feig

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, C 2, C 3, GM, KA, OB, R 2, RPA, ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

Die Wilhelmsburg, nach König Wilhelm I. von Württemberg genannt, bildet als Zitadelle das Hauptwerk des Ulmer Festungsgürtels. Sie wurde von 1842 bis 1849 unter dem württembergischen Major von Erhardt erbaut und besteht aus vier kasemattierten Flügeln, einem Kehlturn mit eigenem Innenhof und zwei 30 Meter hohen Flankentürmen an der Frontseite. Der Innenhof der Wilhelmsburg hat eine Fläche von 1,3 ha.

Nachdem die Wilhelmsburg verschiedenen Regimenten und Einheiten als Kaserne Unterkunft bot, wurde Sie nach dem 2. Weltkrieg als Notquartier für ausgebombte Ulmer und Flüchtlinge genutzt. In den rund 570 Räumen der Wilhelmsburg lebten über 3.000 Menschen mit eigener Poststelle, Laden und Schule bis die Burg aufgrund erneuter militärischer Nutzung im Jahre 1956 geräumt wurde. Seit 1970 steht die Wilhelmsburg zum größten Teil leer und wurde 1986 für den symbolischen Wert von einer Mark von der Stadt Ulm erworben.

Derzeit nutzt ein Solarunternehmen acht Kasematten des Kehlturnes als Bürofläche und Ausstellungsraum sowie das Blechdach der Frontseite für Sonnenkollektoren. Des Weiteren befindet sich ein Ausstellungsraum des Förderkreises Bundesfestung im Kehlturn. Darüber hinaus nutzt das Theater Ulm den Innenhof der Wilhelmsburg im Rahmen des "Theatersommers auf der Wilhelmsburg".

2. Arbeitskreis Wilhelmsburg

Ein dauerhaftes Nutzungskonzept für die Wilhelmsburg wird seit Jahren diskutiert und von der Stadt gefördert. Zu diesem Zweck wurde der Arbeitskreis Wilhelmsburg unter der Leitung von BM 2 und BM 3 mit Vertretern der Fraktionen gebildet. Im Rahmen dieses Gremiums wurden Vorüberlegungen über die inhaltliche Ausgestaltung sowie über die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung der Wilhelmsburg angestellt. Der Arbeitskreis identifizierte mit der äußeren und inneren Erschließung, sowie der Erarbeitung eines spezifischen Nutzungskonzepts schlussendlich drei Themenfelder, die nun in den zuständigen Ausschüssen behandelt werden sollen.

3. Äußere Erschließung der Wilhelmsburg

3.1. Konzeption

Für jegliche Nutzung der Wilhelmsburg ist zunächst eine äußere Fahrerschließung notwendig. Im Rahmen der Veranstaltungen zum "Theatersommer auf der Wilhelmsburg" gelangen die Besucher mit dem ÖPNV entlang der Prittwitzstraße zur Wilhelmsburg oder werden durch einen Shuttle-Bus-Service vom Parkplatz der Firma Müller über den bestehenden Schotterweg von Norden zur Wilhelmsburg befördert. Für eine Nutzung der Wilhelmsburg über den Theatersommer hinaus, reichen diese Formen der Anbindung aber nicht aus.

Die Stadt Ulm hat Planungen zur äußeren Anbindung der Wilhelmsburg im Januar 2012 erneut aufgenommen, als die Bundeswehr Verkaufsbereitschaft von Teilen des Bundeswehrgeländes der Stadt Ulm angezeigt hat. Dadurch konnte ein bereits vor Jahren entwickelter Plan zur Anbindung von Norden entlang der Escarpenmauer mit Einfahrt durch das bestehende Fronttor durch die Stadt Ulm forciert werden. Die Planungen der Stadt wurden durch Anregungen zu alternativen Erschließungsvarianten u.a. durch den Förderkreis Bundesfestung Ulm e.V. und des BUND Ulm

begleitet. Die genannten Vorschläge wurden von der Stadtverwaltung aufgenommen, in verschiedene Erschließungsvarianten eingearbeitet und hinsichtlich der Vereinbarkeit an die Anforderungen an Natur- und Denkmalschutz sowie hinsichtlich der zukünftigen Ansprüche an die Nutzbarkeit untersucht.

Die in Anlage 2 dargestellte Erschließungsvariante 3a stellt nach der Untersuchung und Abwägung der erforderlichen Eingriffe und Kosten die verträglichste Erschließungslösung dar. Sie sieht einen Ausbau des von Norden laufenden bestehenden Schotterweges zwischen dem angrenzenden Wald und der nach historischem Vorbild gestalteten Böschung zu einer Erschließungsstraße mit Einfahrt über ein neues Brückenbauwerk mit ausreichender Tragfähigkeit für die Abwicklung von Schwerlastverkehr durch das ehemalige Flankentor vor.

- Straßenplanung:

Die Straßenplanung erfolgt durch eigenes Personal bei VGV in enger Abstimmung mit Natur- und Denkmalschutz.

- Brückenplanung

Die Planung der neuen Grabenbrücke mit einer der Wilhelmsburg angemessenen Gestaltung sowie der erforderlichen Tragfähigkeit ist an ein externes Planungsbüro zu beauftragen. An dieser Stelle bestand bereits bis 1989 eine Brücke für Kraftfahrzeuge, diese wurde jedoch im Zuge der Dachsanierung der Wilhelmsburg abgebrochen.

- Tor und Einfahrt

Das ehemals vorhandene, heute vermauerte östliche Flankentor muss wieder reaktiviert werden, jedoch müssen die Anforderungen an den zukünftig geplanten Fahrzeugverkehr angepasst werden. Die Planung des Tores und der Durchfahrt werden im Rahmen der Brückenplanung erarbeitet und hinsichtlich ihrer Kapazität um den geplanten Fahrzeugverkehr abwickeln zu können untersucht. Um eine ausreichende Durchfahrtshöhe herstellen zu können, kann ggf. ein Eingriff in den darunter liegenden Gewölbekeller erforderlich werden. Die Zufahrt durch das Flankentor der historischen und denkmalgeschützten Wilhelmsburg erfordert bereits in den Planungen eine enge Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.

Die hohen Anforderungen des Natur- und Denkmalschutzes hinsichtlich des historischen Baumaterials der Wilhelmsburg lassen erkennen, dass unvorhersehbare Erschwernisse eintreten können. In der jetzigen Vorphase der Planung können diese Risiken noch nicht beziffert werden.

3.2. Kosten und Finanzierung

Im Haushalts- und Finanzplan 2013 ff. sind derzeit für die Anbindung Wilhelmsburg keine Mittel bei Projekt 7.54100028 "Anbindung Wilhelmsburg" veranschlagt. Aus dem Jahr 2012 steht - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates - ein Ermächtigungsübertrag in Höhe von 12.800 € zur Verfügung, welcher für die Vermessung und Kartierung der geplanten Erschließungsvariante 3a als vorbereitende Maßnahmen benötigt werden.

Die für den Bau der geplanten Straße erforderlichen Mittel werden nach Vorliegen der Kostenberechnung zur Entwurfsplanung für den Haushalt 2014 angemeldet.

In 2013 sind zur Durchführung der Planung für das Brückenbauwerk und die Toreinfahrt zusätzliche Mittel in Höhe von 160.000 € erforderlich. Die Verwaltung schlägt vor, diesen zusätzlichen Mittelbedarf über Projekt 7.54100014 "Anschluss A8, Verlängerung Eiselauer Weg zwischen zu finanzieren und den Betrag im Nachtragshaushalt 2013 zu berücksichtigen.

4. Innere Erschließung des Ostflügels

Die bewährte Open-Air-Bespielung des Innenhofes durch das Ulmer Theater soll fortgeführt werden. Für die Spielzeit 2013 des "Theatersommers auf der Wilhelmsburg" wird durch eine Interimslösung durch GM die Infrastruktur verbessert und dadurch das Angebot des Theaters vor Ort in der Präsentation professionalisiert und für das Publikum angenehmer gestaltet.

Die Erarbeitung eines Konzepts für eine dauerhafte Infrastruktur wird von GM mit TH forciert. Dies beinhaltet, aufgrund der geplanten Erschließung von Osten, die Verlegung der Bühne in die Nordwestecke des Innenhofes.

Des Weiteren wird, vorbehaltlich der Zustimmung des Fachbereichsausschusses, ein Konzept zur Durchführung der Entwurfsplanung zur inneren Erschließung des Ostflügels der Wilhelmsburg weiter vorangetrieben. Dafür stehen im Finanzhaushalt unter Projekt 7.52300002 (PRC 5230-710, Kostenart 78710020) 30.000 € an Planungsmittel zur Verfügung.

Das Konzept zur inneren Erschließung des Ostflügels beinhaltet folgende Bestandteile:

Nutzflächenaufteilung

Eine Vergleichsbetrachtung ergibt, dass bei Herstellung von Nutzungseinheiten in der Größe von 300 – 600 qm ein optimales Verhältnis zwischen Nutzfläche und notwendiger Verkehrsfläche erreicht wird. Kleinere Einheiten bedingen ein ungünstigeres Verhältnis.

Erschließungskerne

Die baurechtliche Bewertung der vorhandenen Treppenanlagen ergibt, dass diese nicht in vollem Umfang den rechtlichen Anforderungen Erfordernissen entsprechen. Daher müssen in regelmäßigen Abständen 8 Fluchtkerne über alle Geschosse eingebaut werden um die erforderlichen Flucht- und Rettungswege sicher zu stellen. In diesen Einheiten werden zusätzlich die notwendigen Aufzüge, Ver- und Entsorgungsschächte mit den erforderlichen Unterverteileräumen, sowie eine Sanitärgrundversorgung mit WC und Teeküche untergebracht. Die einzelnen Erschließungskerne können jeweils entsprechend dem Ausbaufortschritt hergestellt werden.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser sowohl des Daches als auch des Innenhofes kann über das bestehende Leitungssystem ohne Erhöhung der Kapazität abgeleitet werden.

Schmutzwasser

Für die Schmutzabwasserableitung wird nach heutigem Erkenntnisstand der sommerliche Theaterbetrieb die höchste Belastung bringen. Es wird zusätzlich zum Normalbetrieb eine gleichzeitige Belegung von 20 WCs zugrunde gelegt. Diese Abwassermenge kann in das bestehende Kanalsystem mit Hilfe eines zu erstellenden Stauraumkanals (Abflussverzögerung) eingeleitet werden.

Im Inneren des Gebäudes wird im UG eine Schmutzwasserdruckleitung vorgesehen die im Endausbau einen geschlossenen Entwässerungsring bildet. Die Fallleitungsstränge werden jeweils in den neuen Erschließungskernen installiert und über Hebeanlagen an die Entwässerungsringleitung angeschlossen. Der Ausbau des Leitungssystems ist auch in Teilabschnitten möglich.

Frischwasserversorgung (Kaltwasser)

Das Gebäude wird mit einer Ringleitung im UG einschließlich Hauptverteilung erschlossen, in den Erschließungskernen werden die Unterverteilungen und Steigstränge zu den einzelnen Einheiten untergebracht. Der Ausbau des Leitungssystems in Teilabschnitten ist möglich.

Löschwasser

In den einzelnen Geschossen werden Ringleitungen mit ca. 60 Wandhydranten installiert, die Versorgung geschieht über Steigstränge in den Erschließungskernen.

Ein Ausbau des Leitungssystems ist auch in Teilabschnitten möglich.

Wärmeerzeuger für Heizung

Es wird für die Grundausstattung von modulierenden Gasbrennwertkesseln ausgegangen, Kombinationen mit Kraft-Wärmekopplung sind bei entsprechender Auslastung möglich, ebenso der Einsatz von regenerativen Energiequellen. Die erforderliche Heizleistung beträgt ca. 2,5 - 3,0 MW die von sechs Heizkesseln à 500 KW erbracht wird.

Warmwasser (Brauchwasser)

Für die Bereitstellung des Warmwassers werden Kaltwasserladestationen vorgesehen. Bei kleinen Warmwassermengen können alternativ Durchlauferhitzer oder Warmwasserboiler zum Einsatz kommen. Die notwendige Legionellenprophylaxe wird durch die dezentrale Versorgung erreicht.

Lüftung und Rauchgasentsorgung

Für die Be- und Entlüftung der allgemeinen Fluchtwege einschließlich der Treppenhäuser werden an den acht Aufzugsschächten die erforderlichen Lüftungsschächte angegliedert. Nutzungen mit hohem Lüftungsbedarf sollten möglichst vermieden werden, da die dafür erforderlichen Lüftungskanäle zu hohen baulichen, brandschutztechnischen und finanziellen Aufwendungen führen.

Starkstrom

Für die Stromversorgung der gesamten Anlage ist eine neue Netzzuleitung vom öffentlichen Bereich mit einer Leistung von 6.500 KVA notwendig, für die drei Transformatoren installiert werden.

Im Gebäude wird eine Niederspannungshauptverteilung hergestellt mit Leitungstrassen und Unterverteiler in den jeweiligen Einheiten. Die Elektroversorgung kann nach Bedarf in mehreren Abschnitten aufgebaut werden

Medientechnische Grundausstattung

Lichtwellenleiter-Anbindung aus dem öffentlichen Netz für schnellen Internetanschluss, EDV-Hauptschrank und interner Lichtwellenleiter-Anbindung zu den einzelnen Nutzungsbereichen.

Brandmeldeanlage

Für die Verkehrsflächen und allgemeinen Räume, sowie in Abhängigkeit von der Nutzung wird von einer flächendeckenden Auslegung ausgegangen. Der Einbau folgt den Ausbauabschnitten.

5. Nutzungskonzept Wilhelmsburg

Die bewährte Open-Air-Bespielung des Innenhofs durch das Ulmer Theater soll fortgeführt werden. Dies wird als Ankerpunkt und aus heutiger Sicht fester Bestandteil des weiteren Nutzungskonzepts gesehen. Die potenzielle weitere Nutzung muss also hierzu kompatibel sein und wird insbesondere im Themenfeld kultureller und kreativer bzw. kreativwirtschaftlicher Angebote gesehen.

Für die inhaltliche Weiterentwicklung des Gesamtnutzungskonzepts soll daher auf Grund der Größe und der Bedeutung des Areals für die Stadt, sowie der sehr speziellen Rahmenbedingungen, ein Workshop mit namenhaften Teilnehmenden aus den Bereichen Kultur- und Kreativwirtschaft, Tourismus und Inszenierung von großen Raumobjekten nötige Impulse und praktische Anregungen bringen. Um das passende Nutzungskonzept für dieses große Areal zu entwickeln und um die divergierenden Interessen der verschiedenen kulturellen Sparten adäquat einbinden zu können, gilt es einen angemessenen zeitlichen und finanziellen Rahmen einzuplanen, in dem auch die Ulmer Bevölkerung beteiligt und eingebunden werden soll. Mögliche Formen hierfür werden momentan geprüft. Insgesamt sind an Vorlauf- und Planungskosten ca. 50.000 € nötig. Ein "organisches" und

schrittweises Wachsen des inhaltlichen Gesamtnutzungskonzepts wäre die ideale und erfolgversprechendste Herangehensweise an das Projekt.