



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 01.04.2014

Geschäftszeichen SUB IV - koe

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 06.05.2014 TOP

Behandlung öffentlich GD 144/14

---

Betreff: Stadtquartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne  
- Stand der Projektvorbereitung  
- Beschluss zum Bürgerdialog

Anlagen: Anlage 1 Übersichtsplan  
Anlage 2 Planbereich  
Anlage 3 Luftbild Planbereich  
Anlage 4 Strukturkonzept des öffentlichen Dialogs  
Anlage 5 Antrag Nr. 134 der CDU-Fraktion vom 03.08.2013

### Antrag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Den städtebaulichen Eckwerten und Zielen (Ziffer 4) wird zugestimmt.
3. Dem Strukturkonzept des öffentlichen Dialogs (Ziffer 5) wird zugestimmt.
4. Den überplanmäßigen Aufwendungen in 2014 bei Auftrag L74051100008 (PRC 5110-740) in Höhe von 34.000 € für die Durchführung des Bürgerdialogs und für die Erstellung eines Artenschutzgutachtens wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Nachtragsplans 2014.
5. Den Antrag Nr.134 der CDU-Fraktion vom 03.08.2013 für behandelt zu erklären.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 2, BM 3, C 3, LI, OB, VGV, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Städtebau im 21. Jahrhundert**

Das Areal der Hindenburgkaserne bietet einmalige Chancen, in Ulm ein innovatives Stadtquartier zu entwickeln. Die heutige Stadtgesellschaft erwartet von der Planung nicht mehr die reine Wohnsiedlung, sondern individuelles Bauen auf kleinteiligen Parzellen, integrierte Angebote für Dienstleistungen und Gewerbe, sowie öffentliche Räume, die nicht primär durch Mobilität, sondern durch kommunikative Qualitäten geprägt sind. All dies ist nicht konfliktfrei, aber das dichte lebendige Nebeneinander unterschiedlicher Menschen und Funktionen macht eben Stadt aus. Zahlreiche Beispiele belegen, dass neue städtisch dichte Stadtquartiere ebenso beliebt sind, wie die tradierten Gründerzeitstadtteile. Es kommt auf die Qualität des Städtebaus an und auch auf die richtige Lage im Stadtgefüge.

Die Hindenburgkaserne, in bester Wohnlage zwischen unserem Wissenschaftscampus und der Kernstadt bietet in Verbindung mit dem geplanten Straßenbahnanschluss beste Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier in Ulm.

### **2. Erwerb der Liegenschaft**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.06.2013 für den Bereich der Hindenburgkaserne den Beschluss über die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Baugesetzbuch gefasst (GD 177/13).

Ziel dieses Beschlusses war es, die Position der Stadt Ulm in den Verkaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zu stärken. Nach dem Stand der Verhandlungen ist zu erwarten, dass die formelle Festsetzung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht erforderlich sein wird.

Am 09.04.14 wurde mit der BlmA eine Rahmenvereinbarung zur weiteren Zusammenarbeit im Hinblick auf die Konversion der Hindenburgkaserne geschlossen. Der Abzug der Bundeswehr ist zum Jahresende 2014 vorgesehen. Die Übergabe des Areals an die Stadt Ulm kann frühestens 6 Monate nach Abzug erfolgen. Die Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft erfolgt gemeinschaftlich.

### **3. Untersuchungen**

In Abstimmung mit den Fachbehörden werden die für die Planung notwendigen Untersuchungen und Gutachten durchgeführt.

Dies betrifft insbesondere die Bereiche:

### **3.1 Denkmalschutz**

Südlich an das Areal der Hindenburgkaserne grenzt das Fort Unterer Eselsberg an. Zum Fort gehören neben dem Hauptgebäude – dem Reduit – auch eine umlaufende Wallanlage mit Pulvermagazin, ein rundum laufender trockener Graben, eine Doppelcaponniere, eine Hohltraverse und eine Wurfatterie. Beim Bau der Kaserne wurden Teile der denkmalgeschützten Bereiche zerstört.

Das Landesdenkmalamt verlangt einen angemessenen Umgang mit den denkmalgeschützten Anlagen. Das Vorfeld des Forts ist zwingend einzuhalten und soll frei von einer Bebauung bleiben. Davon sind Bereiche im Süden des Kasernenareals betroffen. Der Abstand der künftigen Bebauung zu den Außenanlagen des Forts hängt von der Höhe und Stellung der geplanten Gebäude ab und kann nicht pauschal definiert werden.

### **3.2 Artenschutz**

Das Bio-Büro Schreiber wurde mit der Erfassung streng geschützter Arten auf dem Areal der Hindenburgkaserne und mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

### **3.3 Altlasten**

Es besteht ein Gutachten der Firma Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, in dem die kontaminationsverdächtigen Flächen auf dem Areal der Hindenburgkaserne erfasst wurden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass weitere Bohrungen notwendig sind, um eine Aussage über die tatsächliche Kontamination der Altlastenverdachtsflächen treffen zu können. Die durch eine eventuelle Sanierung entstehenden Kosten können dann erst näher beziffert werden. Ein entsprechendes Gutachten wird von LI und BlmA veranlasst. Die Kosten hierfür werden von der BlmA übernommen.

Die finanziellen Auswirkungen der altlastbedingten Schadstoffbelastungen werden im Rahmen der Kaufverhandlungen zwischen LI und BlmA berücksichtigt und vertraglich geregelt.

### **3.4 Gebäudebestand, Analyse und Bewertung des Zustands**

Das Büro Drees und Sommer wird von LI und der BlmA mit der Durchführung einer Gebäudebestandsanalyse beauftragt. Die Kosten für die Analyse werden hälftig von der Stadt Ulm übernommen.

### **3.5 Öffentliche Einrichtungen**

Bis zur Auslobung des Wettbewerbs wird der Fachbereich Bildung und Soziales Beschlüsse über die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen herbeiführen.

#### 4. Planungsziele

##### Städtebauliche Eckwerte

Im Rahmen der Innenentwicklung bietet die zivile Wiedernutzbarmachung der Hindenburgkaserne die Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf dem Eselsberg, das in das bestehende Stadtgefüge eingebunden wird. Durch die Öffnung der bisherigen Enklave in der Stadt kann die Stadtstruktur komplettiert werden. Bestand und Neuplanung sollen dabei räumlich und funktional integriert werden.

Auf 9 ha Bruttobauland soll ein urbanes Quartier entstehen. Die geplante Straßenbahnlinie 2 verläuft östlich des Plangebiets und bindet das Gebiet hervorragend an den ÖPNV an. Begründet durch die räumliche Lage im Bestand, die Nähe zur Wissenschaftsstadt, zur Innenstadt und zum Bahnhof sollen dichte städtische Bauformen, überwiegend im Geschosswohnungsbau, entstehen.

Auf dem Areal sollen 900 Wohneinheiten für rund 2.000 Einwohner geschaffen werden (220 EW/ ha).

Im Vergleich zum Gebiet "Am Lettenwald" in Böfingen, mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern, soll auf dem Eselsberg ein deutlich dichteres Quartier entstehen. Am Lettenwald wird auf einer Fläche von 11 ha Wohnraum für ca. 1.500 Einwohner geschaffen (135 EW/ ha).

Ein Teil der vorhandenen Bebauung auf dem Kasernenareal ist in einem guten baulichen Zustand und soll in das städtebauliche Konzept für das neue Quartier integriert werden. Das betrifft die Mannschaftsgebäude und das Kantinengebäude. Eine abschließende Beurteilung der zu erhaltenden Gebäude erfolgt nach Vorliegen der Gebäudebestandsanalyse.

Das südlich gelegene denkmalgeschützte Fort Unterer Eselsberg einschließlich seiner Außenanlagen ist bei der Entwicklung des Kasernenareals in angemessener Weise zu beachten.

Um bei der Konversion der Hindenburgkaserne die beste Lösung und die beste Qualität für städtebauliche und architektonische Aufgaben zu erzielen, soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

##### Städtebauliche Ziele

In der GD 177/13 wurden bereits städtebaulichen Ziele für das Areal der Hindenburgkaserne formuliert. Diese werden im Folgenden weiter konkretisiert:

- Entwicklung eines urbanen, generationsgemischten Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität und vielfältigem Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen

- Nutzungsvielfalt von Wohnen mit einem Anteil an Dienstleistung oder nicht störendem Gewerbe. Arbeitsplätze werden in das Quartier integriert, dabei sind insbesondere die Anforderungen, die durch räumliche und zeitliche Flexibilisierung der Arbeit entstehen, zu berücksichtigen
- Schaffung eines ausgewogenen Angebots an frei finanziertem, preiswertem und gefördertem Wohnungsbau, um Wohnraum für ein breites Bevölkerungsspektrum anbieten zu können
- Zeitgemäße, flexible Parzellierung, die eine städtebaulich ablesbare Mischung an Grundstücksgrößen, Eigentumsverhältnissen, Bauformen und Akteuren ermöglicht
- Entwicklung öffentlicher Räume, die den vielfältigen Ansprüchen an Aufenthalt, Kommunikation und Mobilität gerecht werden
- Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer
- Entwicklung eines CO<sup>2</sup>-freien Stadtquartiers

Die genannten städtebaulichen Eckwerte und Ziele bilden das Grundgerüst für die Diskussion im Dialog mit der Bürgerschaft. Im Rahmen dieses Dialogs können die städtebaulichen Ziele weiter konkretisiert und gegebenenfalls ergänzt werden.

## 5. Öffentlicher Dialog

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat in seiner Sitzung am 04.07.2013 Leitlinien zur Bürgerbeteiligung in öffentlichen Planungsverfahren beschlossen (GD 190/13).

Um diesem Beschluss Rechnung zu tragen, soll dem öffentlichen Dialog mit der Bürgerschaft im Rahmen der Konversion der Hindenburgkaserne eine sehr hohe Bedeutung zukommen.

Dabei gilt es insbesondere, die Interessen zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner visionär in den Prozess einzubeziehen, aber auch den Erwartungen der angrenzenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden. Weitere Akteure im Dialog sind organisierte Vereine und Verbände (RPG, Kirchengemeinde, Naturschutz,...), aber auch Fachakteure wie Architekten und Vertreter der Wohnungswirtschaft.

Das Konzept zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der Konversion der Hindenburgkaserne sieht eine frühe Beteiligung vor, die sich in mehrere Dialogphasen untergliedert.

Bereits vor Auslobung des Wettbewerbs wird die Öffentlichkeit in einer ersten Informationsveranstaltung über das Projekt und den Planungsstand informiert. Hierbei sollen möglichst viele Interessierte für den weiteren Dialog und die Teilnahme an den Planungswerkstätten gewonnen werden.

In einer ersten moderierten Planungswerkstatt haben interessierte und fachkundige Bürger frühzeitig die Möglichkeit, ihre Ideen und Anregungen im Hinblick auf die Entwicklung auf dem Areal der Hindenburgkaserne zu formulieren und zu gewichten. Zeitlich ist die Planungswerkstatt so angelegt, dass die Ergebnisse in die Auslobung des Wettbewerbs einfließen können. Durch den transparent gestalteten Planungsprozess wird die Identifikation der Öffentlichkeit mit dem Projekt von Anfang an gefördert und die Akzeptanz gesteigert.

In der Verknüpfung des öffentlichen Dialogs und des Planungswettbewerbs will die Stadt Ulm einen neuen Weg beschreiten, bei dem die Beteiligung der Öffentlichkeit auch während des laufenden Wettbewerbsverfahrens erfolgen soll. Hierzu wird der Wettbewerb in zwei Phasen gegliedert, zwischen denen ein intensiver Meinungsaustausch stattfindet. Der Vorteil dieses zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens gegenüber einem einphasigen Verfahren liegt in einem Dialog zwischen Teilnehmenden, Öffentlichkeit und Preisgericht.

Um dem steigenden Einfluss der neuen Medien gerecht zu werden, kommt der Erstellung und ständigen Aktualisierung einer Homepage für das Projekt besondere Bedeutung zu. Über das Internet kann ein Großteil der Bürger erreicht werden und es ermöglicht ein schnelles Reagieren auf aktuelle Herausforderungen und Änderungen.

Der Bürgerdialog wird während der gesamten Dauer des Konversionsprojektes prozessbegleitend geführt.

Die Struktur des Bürgerdialogs kann der Anlage 4 entnommen werden.

## 6. Städtebaulicher Wettbewerb

Der städtebauliche Wettbewerb soll als offener, zweiphasiger Wettbewerb nach der RPW durchgeführt werden.

Ohne Begrenzung der Anzahl der teilnehmenden Büros wird in der ersten Phase des Wettbewerbs der Leistungsumfang der Arbeiten auf den Entwurf eines städtebaulichen Konzepts für das Areal reduziert. Vom Preisgericht werden unter den eingereichten Arbeiten die vielversprechendsten und tragfähigsten Lösungsmöglichkeiten ausgewählt (ca. 5–7 Arbeiten). In der Fachsprache werden die ausgewählten Büros häufig als Finalisten bezeichnet. Zwischen den beiden Phasen wird der Dialog zwischen Öffentlichkeit, Gemeinderat und den Finalisten eingebaut.

In der zweiten Phase entwickeln die Finalisten ihre Konzepte anhand der Empfehlungen des ersten Preisgerichts, des Gemeinderates und der Öffentlichkeit zu einem städtebaulichen Entwurf weiter. Dabei bleibt es den Büros überlassen, wie sie in ihren Entwürfen mit den Erkenntnissen aus dem Dialogprozess umgehen.

Aus den Arbeiten der Finalisten werden in einer abschließenden Sitzung des Preisgerichts die Preisträger bestimmt.

## 7. Finanzierung (LI/ SUB)

Für die Durchführung des Bürgerdialogs und für die Erstellung eines Artenschutzgutachtens wurden für 2014 Kosten in Höhe von 34.000 € ermittelt. Diese werden für den Nachtragshaushaltsplan 2014 angemeldet.

Für den städtebaulichen Wettbewerb und den Bürgerdialog entstehen in 2015/ 2016 Kosten in Höhe von insgesamt 250.000 €. Diese Kosten werden in den Folgejahren als Sonderfaktoren gemeldet.

Für die Verbuchung der entstehenden Kosten wird der Auftrag L74051100008 im Profit-Center 5110-740 angelegt.

Die Gesamtkosten für das Projekt Hindenburgkaserne werden aus dem Grundstückstopf refinanziert.

## 8. Zeitplan

Das Areal der Hindenburgkaserne soll voraussichtlich Mitte 2015 freigegeben werden.

2014	Beginn des öffentlichen Dialogs
2015	Städtebaulicher Wettbewerb Phase 1
2016	Städtebaulicher Wettbewerb Phase 2

2017	Aufstellung des Bebauungsplanes
2018	Erschließungsplanung und Ausschreibung
2019	Erschließungsarbeiten
2019	Baubeginn privater Hochbau

Bestandsgebäude, wie die ehemaligen Mannschaftsgebäude, können bereits vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens genutzt werden.

## **9. Antrag**

### **Antrag Nr. 13/134 der CDU-Fraktion vom 03.08.2013**

Aufgrund der Lage der Hindenburgkaserne im Stadtgefüge, bittet die CDU-Fraktion in ihrem Antrag darum, bei der Entwicklung des Areals Entwicklungsflächen für Bauherrengemeinschaften anzubieten.

In die Auslobung des Planungswettbewerbs wird das Ziel einer flexiblen Grundstücksparzellierung, die auf die Bedürfnisse von Bauherrengemeinschaften zugeschnitten werden kann, aufgenommen.