



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 31.03.2015
Geschäftszeichen SUB IV-Koe
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 12.05.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 182/15

Betreff: Stadtquartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne
- Bericht über den öffentlichen Dialog
- Beschluss der städtebaulichen Ziele
- Beschluss über das weitere Vorgehen

Anlagen: 1 Übersicht Plangebiet (Anlage 1)
1 Dokumentation der Auftaktveranstaltung und der Planungswerkstatt (Anlage 2)
1 Dokumentation des Online-Dialogs (Anlage 3)

Antrag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Den städtebaulichen Zielen (Ziffer 7) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslobung eines zweistufigen Wettbewerbs mit eingebautem Beteiligungsverfahren (Ziffer 8) vorzubereiten.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, BM 2, BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

"Zeige mir, wie du baust, und ich sage dir, wer du bist."

(Christian Morgenstern)

1. Leitbild für das neue Quartier

Das Areal der Hindenburgkaserne bietet einmalige Chancen in bester Lage ein innovatives Stadtquartier zu entwickeln. Die Rahmenbedingungen hierfür sind durch die Nähe zur Innenstadt und zur Wissenschaftsstadt - verbunden mit ausgezeichneten Erreichbarkeiten, insbesondere durch den Bau der Straßenbahnlinie 2, exzellent.

Doch welche Richtung soll das neue Stadtquartier auf dem Weg in die Zukunft einschlagen? Wie gelingt die Balance zwischen den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung und den individuellen Ansprüchen der künftigen Bewohner? Wie kann Nutzungsmischung in einem größeren Quartier realisiert werden?

Drei Grundgedanken sollen den Rahmen für ein neues städtebauliches Leitbild abstecken:

In der Industriestadt des 20. Jahrhunderts wurden die Funktionen getrennt: ruhiges Wohnen im Grünen weit weg von der schmutzigen, verlärmten Industrie. Heute dagegen lassen sich viele Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mühelos mit dem Wohnen kombinieren. Leitbild des neuen Quartiers auf dem Hindenburgareal soll deshalb Nutzungsmischung sein.

Ein zweiter Kerngedanke ist kleinmaßstäbliche Parzellierung: Vielfalt anstelle uniformer Baublöcke. Im Wohneigentum und von Baugemeinschaften sind kleine, individuelle Hauseinheiten gefragt.

Der verbindende Freiraum macht schließlich aus Häusern Stadt. Urbanität ist wesentlich von der Erlebbarkeit, von der ästhetischer Qualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume geprägt.

Es lohnt sich, die vielfältigen Erfahrungen der Ulmer Stadtentwicklung zusammenzufügen und einen großen Schritt Richtung Zukunft zu unternehmen.

Selbstverständlich gehört auch der künftige Name des Quartiers zu den Themen, die im partizipativen Planungsprozess zu lösen sind.

2. Beschlusslage

- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 26.06.2013 (GD 177/13)
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Bereich der Hindenburgkaserne -
Beschluss über die Einleitung der Maßnahme
- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.05.2014 (GD 144/14)
Stadtquartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne - Stand der
Projektvorbereitung und Beschluss zum Bürgerdialog

3. Stadtentwicklung entlang der neuen Straßenbahnlinie 2

Die Hindenburgkaserne ist eines der zahlreichen Stadtentwicklungsprojekte, die sich entlang des Streckenverlaufs der Linie 2 auffädeln. Das neue Stadtquartier liegt zwischen den Masterplänen Citybahnhof und Wissenschaftsstadt. Insgesamt betrachtet, bieten die Entwicklungsflächen entlang der Linie 2 Potenzial für etwa 2.300 neue Wohnungen.



Abbildung 1: Stadtentwicklungssachse Straßenbahnlinie 2

4. Vorbereitende Untersuchungen

Die erforderlichen Planungsgrundlagen werden derzeit erhoben. Dazu gehören insbesondere Altlasten, Arten und Biotope, Baumbestand, Denkmalschutz, Gebäude- und Leitungsbestand sowie Abbruch- und Freimachungskosten.

Für Schallschutz und Verkehr kann auf die Daten der Planfeststellung für die Straßenbahnlinie 2 zurückgegriffen werden.

Ein ausführlicher Bericht über die Ergebnisse der Untersuchungen erfolgt zum Beschluss der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs im 4. Quartal 2015.

5. Erwerb des Grundstücks vom Bund

Der Erwerb der Liegenschaft wird im Juni 2015 den Gremien zum Beschluss vorgelegt. Der Besitzübergang ist zum 01.07.2015 vorgesehen.

6. Öffentlicher Dialog

Wie am 06.05.2014 (GD 144/14) beschlossen, fand zur Vorbereitung und Entwicklung des Leitbildes für das Areal der Hindenburgkaserne ein umfangreicher öffentlicher Dialog statt.

Der Dialog gliederte sich in den Dialog mit den Bürgern und in den Dialog mit der Fachöffentlichkeit.

6.1. Bürgerdialog

Auftaktveranstaltung und Planungswerkstatt

Am 25. September 2014 fand im Haus der Begegnung die Auftaktveranstaltung zum Dialog mit den Bürgern statt. Gekommen waren ca. 50 Interessierte, deren Wohnorte sich nicht nur auf den Bereich um den Eselsberg, sondern auf das gesamte Stadtgebiet verteilten.

Die Bürger wurden zu Beginn der Veranstaltung von Herrn Wetzig und Herrn Jescheck über die Beschlusslage und die grundlegenden Zielvorstellungen des Gemeinderates für das neue Quartier informiert. Die Bürger hatten im Anschluss an die Information Gelegenheit, Fragen zu stellen.

Um den Anwesenden bereits bei der Auftaktveranstaltung die Möglichkeit zu geben, ihre Vorstellungen und Anliegen rund um das neue Stadtquartier darlegen zu können, bestand im Rahmen der Veranstaltung das Angebot verschiedener moderierter Thementische. Hier konnten die Anwesenden kurze Anregungen und Kommentare niederschreiben, die in der Planungswerkstatt im Oktober 2014 vertieft und weiterentwickelt wurden.

Im Vorfeld zur Planungswerkstatt wurden Einladungskarten an publikumsintensiven Bereichen ausgelegt und in der Nachbarschaft der Hindenburgkaserne direkt in die Hausbriefkästen eingeworfen. Darüber hinaus wurde über die sozialen Medien auf die Veranstaltung aufmerksam gemacht. Eine Kinderbetreuung - nach Voranmeldung - wurde optional angeboten.

Die Planungswerkstatt fand am Samstag, 18. Oktober 2014 ganztägig auf dem Kasernengelände statt. Insgesamt nahmen knapp 50 interessierte Bürger sowie Experten der Stadtverwaltung an der Planungswerkstatt teil. Moderiert wurde die Veranstaltung vom Büro Citycom.

Herr Jescheck gab zu Beginn der Planungswerkstatt einen Überblick über die städtebaulichen Zielsetzungen für das Hindenburgareal und beantwortete Fragen der Teilnehmenden. Citycom stellte die Ergebnisse aus der Auftaktveranstaltung vor.

Nach einer gemeinsamen Besichtigung des Geländes konnten sich die Teilnehmenden je nach Interessenslage einem der vier Thementische zuordnen. Angeboten wurden die Bereiche

- Identität und Nachbarschaft
- Wohnen und Arbeiten
- öffentlicher Raum sowie
- Mobilität

Die an den Thementischen erarbeiteten Ergebnisse wurden zum Abschluss allen Anwesenden vorgestellt.

Insgesamt verlief die Planungswerkstatt sehr konstruktiv. Die Anzahl und Qualität der Vorschläge und Anregungen war beeindruckend. Die Teilnehmer plädierten für ein buntes, durchmisches und lebendiges Quartier für alle sozialen Schichten, in dem auch Flüchtlinge willkommen sind. Vielfältig nutzbare Freiflächen, Raum für Begegnungen und eine gute Vernetzung des neuen Quartiers in die Umgebung sind wichtige Aspekte bei der Planung des neuen Quartiers.

Die Dokumentation der Auftaktveranstaltung und der Planungswerkstatt kann der Anlage 2 entnommen werden.

Online-Dialog

Zeitgleich mit der Auftaktveranstaltung am 25. September 2014 ging die Projekt-Internetseite (www.hindenburg-quartier.de) online.

Die Internetseite stellt das Projekt vor und gibt Interessierten einen Überblick über alle relevanten Informationen und Dokumente rund um die Planungen auf dem Areal der Hindenburgkaserne. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, sich für einen Newsletter anzumelden.

Im Zeitraum vom 25. September bis zum 23. Oktober 2014 waren die Bürgerinnen und Bürger eingeladen, auf der Internetseite Fragen zum Projekt an die Stadtverwaltung zu stellen. Die gestellten Fragen und die von der Stadt erteilten Antworten wurden für alle Besucher der Seite sichtbar eingestellt und sind auch nach Ablauf der Dialogphase weiterhin aufrufbar.

Der bei dieser Art der Beteiligung verfolgte Ansatz war bewusst einfach und niederschwellig gehalten.

Die verwendete Lösung bei der online-Beteiligung (Partizipationstool OpenDoors, basierend auf der Cloud-Technologie Microsoft Azure) wurde als Pilotierung von Microsoft finanziell unterstützt.

Insgesamt gingen 44 Fragen aus der Bürgerschaft ein. Die Diskussion blieb sehr sachlich. Die Fragen und Anregungen bezogen sich auf die verschiedensten Aspekte der Planung. Ein Schwerpunkt lag auf dem Thema Sporthalle.

Die ausführliche Dokumentation und die Antworten auf die eingegangenen Fragen im Online-Dialog können der Anlage 3 entnommen werden.

6.2. Dialog mit der Fachöffentlichkeit

Zur Entwicklung des Leitbildes wurde der Dialog auch mit für den Planungsprozess relevanten gesellschaftlichen Gruppen und Stakeholdern geführt. Ziel war es, das vorhandene Expertenwissen im intensiven Diskurs zu nutzen und eine enge inhaltliche und praxisnahe Verzahnung mit den Ideen und Belangen der planenden Verwaltung herbeizuführen. Die gewonnenen Fachkenntnisse werden in den weiteren Planungsprozess aufgenommen.

Im Einzelnen fanden sechs Fachgespräche statt. Die wesentlichen Erkenntnisse daraus werden im Folgenden kurz erläutert:

- **Fachgespräch "Städtebau im 21. Jahrhundert" mit Architekten und Stadtplanern**

Die Architekten und Stadtplaner begrüßen die Durchführung eines offenen, zweistufigen Wettbewerbs. Das Leistungsspektrum der 1. Stufe soll angesichts der vielen zu erwartenden Arbeiten möglichst gering gehalten werden.

- **Bauträgersgespräch mit regionalen Wohnungsbaugesellschaften**

Die Bauträger haben keine grundlegenden Einwände gegen eine stärkere, kleinteilige Parzellierung, auch wenn große Grundstücke naturgemäß bevorzugt werden.

- **Fachgespräch "Graue Energie in Wohngebäuden"**

In der Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes (graue Energie plus Betriebsenergie, betrachtet über den Lebenszyklus) spielen sowohl der Einsatz der Haustechnik, als auch die richtige Wahl der Baustoffe eine wichtige Rolle. Aber auch wenn ein aus gesamtenergetischer Sicht stimmiges Verhältnis von Dämmmaßnahmen zu aktiven Energiesystemen umgesetzt wird und die Energieversorgung entsprechend gewählt wird, ist der Beitrag zur CO₂-Reduzierung groß.

- **Fachgespräch "Öffentlicher Raum", Schwerpunkt Barrierefreiheit**

Barrierefreiheit muss als selbstverständlicher Bestandteil der gebauten Umwelt begriffen werden. Der öffentliche Raum muss so gestaltet sein, dass er von Menschen mit Behinderung und von älteren Menschen ohne fremde Hilfe in derselben Weise genutzt werden kann, wie von Menschen ohne Behinderung.

- **Fachgespräch "Sozialraum Eselsberg"**

Es ist ein großes Anliegen, einen Platz für Feste und Begegnung für den gesamten Stadtteil Eselsberg zu schaffen.

Das Fort Unterer Eselsberg hat einen hohen Identifikationswert für die Bewohner des Eselsbergs. Dieses Potenzial sollte für die Entwicklung des Hindenburgareals genutzt werden und intensiv in die Planung einbezogen werden.

- **Fachgespräch "Arbeiten im Stadtquartier"**

Gut vorstellbar ist die Konzentration von Gewerbe an den Rändern des neuen Quartiers entlang des Weinbergweges und des Mähringer Weges. Wenn die gemischte Nutzung im gesamten Quartier erfolgen soll, ist die Integration von finanzstarken Gewerbebetrieben oder auch Ausgliederungen der Universität denkbar. Für die Ansiedlung von robusten Handwerksbetrieben wird der Standort als ungeeignet beurteilt.

6.3. Wertung der Ergebnisse

Der Rahmen der Diskussion wurde durch die Fixierung der städtebaulichen Eckwerte (900 WE, ca. 2.000 EW, vgl. GD 144/14) vorgegeben. Die städtebaulichen Ziele für das neue Quartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne standen im öffentlichen Dialog zur Diskussion und Weiterentwicklung.

Durch die frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit in den Dialog war es möglich, die Vorstellungen der Bürger und der Fachöffentlichkeit im Planungsprozess zu berücksichtigen und in das Leitbild einfließen zu lassen. Durch den gemeinsamen Dialog über die Ziele für das neue Quartier konnten neue Erkenntnisse gewonnen werden.

Deshalb werden die Ziele aus der GD 144/14 im Folgenden konkretisiert (Ziffer 7).

7. Städtebauliche Ziele

Ziel 1: Die Mitwirkung der Stadtgesellschaft soll in allen Projektphasen sichergestellt werden (Prozessqualität).

Ziel 2: Wohnen und Arbeiten in einem funktionsgemischtem urbanen Quartier hoher Dichte.

Ziel 3: Wohnen und Arbeiten in einer sozial ausgewogenen, vielfältigen Nachbarschaft.

Ziel 4: Ästhetische Vielfalt im Quartier: Kleinmaßstäbliche Parzellierung soll die Kombination unterschiedlicher Projekte in enger Verzahnung ermöglichen und sowohl Bauträger, Baugruppen als auch Einzelbauherren ansprechen.

Ziel 5: Öffentlicher Raum ist vorwiegend Kommunikations- und Begegnungsraum in dem der Verkehr quartiersverträglich abgewickelt wird.

Ziel 6: Das Potenzial des vorhandenen, urbanen Landschaftsraums um das Fort Unterer Eselsberg soll für das neue Quartier und für den gesamten Stadtteil Eselsberg ausgelotet werden.

Ziel 7: Das Quartier soll konzeptionell und im konkreten Bauen Vorreiter für den ressourcenschonenden Städtebau in Ulm sein.

8. Weiteres Vorgehen - zweistufiger Planungswettbewerb nach RPW

Die in Ziffer 7 dargestellten Ziele stellen die Grundlage für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs nach RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) dar. Der Wettbewerb soll in den Jahren 2015/ 2016 durchgeführt werden.

Es ist die Durchführung eines offenen, zweistufigen Wettbewerbs vorgesehen. Zwischen Stufe 1 und Stufe 2 wird ein Dialog mit den Bürgern eingeschoben. Sowohl mit der Zweistufigkeit als auch durch den Dialog-Einschub geht die Stadt Ulm einen für sie neuen Weg.

Abbildung 2 veranschaulicht die Vorgehensweise im Wettbewerbsverfahren grafisch.

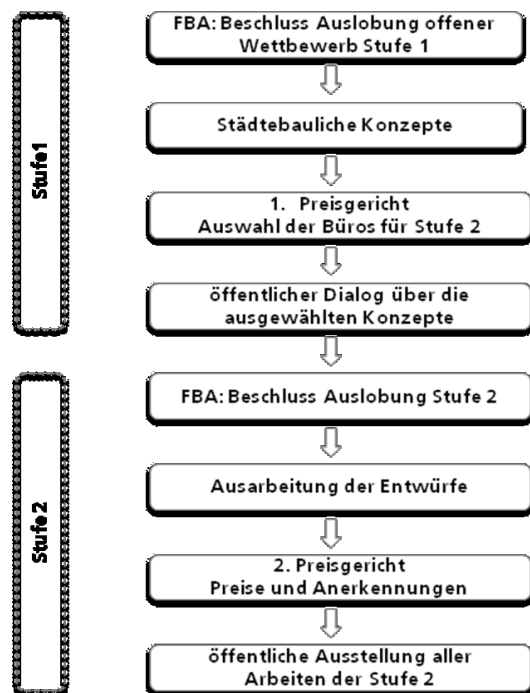


Abbildung 2: Ablauf des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens

Am offenen Wettbewerb der Stufe 1 können alle teilnehmen, die in der Architekten- oder Stadtplanerliste eingetragen sind, Landschaftsarchitekten in Arbeitsgemeinschaft mit den vorgenannten. Der Leistungsumfang der ersten Stufe soll stark reduziert werden, es geht um die Auswahl interessanter, innovativer und tragfähiger Konzepte. Voraussichtlich ist mit sehr vielen Teilnehmern zu rechnen, ein zweitägiges Preisgericht wird deshalb erforderlich sein.

Ziel der Stufe 1 ist es, 7-10 sogenannte Finalisten auszuwählen, deren Konzepte in der Stufe 2 des Wettbewerbs weiter ausgearbeitet werden. Die Öffentlichkeit erhält die Gelegenheit, die Lösungsvorschläge mit den Finalisten zu diskutieren und Ideen für die Stufe 2 des Wettbewerbs einzubringen. Dadurch wird die für gewöhnlich im laufenden Wettbewerbsverfahren geltende Anonymität aufgehoben.

Der FBA berät über die Ergebnisse des Dialogs und beschließt die Auslobung für die Stufe 2 des Wettbewerbs. Das Preisgericht bleibt identisch. Das weitere Verfahren verläuft wie in allen anderen Wettbewerben auch.

9. Kosten und Finanzierung (LI/ SUB)

Für das Jahr 2015 wurde für die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs (Stufe 1) und den Bürgerdialog ein Sonderfaktor in Höhe von 104.000 € gemeldet.

Für die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs (Stufe 2), den Bürgerdialog und das Bauschild entstehen 2016 Kosten in Höhe von 175.000 €, die ebenfalls als Sonderfaktor gemeldet wurden.

Für die Verbuchung der Sonderfaktoren ist der Auftrag L74051100008 im Profit-Center 5110-740 angelegt.

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

10. Terminplan

Mitte 2015	Erwerb des Areals
2015/ 2016	Städtebaulicher Wettbewerb Stufe 1 und Stufe 2
2017	Aufstellung des Bebauungsplanes
2018	Erschließungsplanung und Ausschreibung
2018/ 2019	Erschließung
2019	Baubeginn privater Hochbau