



Offener, zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb Hindenburgkaserne Ulm

Realisierungswettbewerb
Auslobung Teil A und B

Stand 29.10.2015

ulm

Inhaltsverzeichnis

A.	Wettbewerbsbedingungen	4
A.1	Anlass und Zweck des Wettbewerbs	4
A.2	Ausloberin und Vorprüfung	4
A.3	Gegenstand des Wettbewerbs	5
A.4	Verfahrensform.....	5
A.5	Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs	5
A.6	Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren.....	5
A.7	Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung	6
A.8	Wettbewerbsunterlagen	7
A.9	Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung	8
A.9.1	Leistungen Stufe 1.....	8
A.9.1	Leistungen Stufe 2.....	8
A.9.2	Allgemeine Leistungen	9
A.10	Beurteilungskriterien	10
A.11	Termine	10
A.12	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	11
A.13	Prämierung (nach Stufe 2)	12
A.14	Abschluss des Verfahrens (nach Stufe 2)	12
A.15	Weitere Bearbeitung und Nutzung	13
A.15.1	Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer	13
A.15.2	Nutzung	13
B.	Wettbewerbsaufgabe	14
B.1	Ausgangssituation	14
B.1.1	Städtebauliche Entwicklung und Stadterneuerung	14
B.1.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	14
B.2	Allgemeine Rahmenbedingungen	15
B.2.2	Wettbewerbsgebiet.....	15
B.2.2.1	Allgemein	15
B.2.2.2	Historie	17
B.2.3	Eigentumsverhältnisse	17
B.2.4	Baurechtliche Rahmenbedingungen	17
B.2.5	Flüchtlingsunterbringung.....	18
B.2.6	Verkehr	18
B.2.6.1	Äußere Erschließung	18
B.2.6.2	Öffentlicher Nahverkehr	18
B.2.6.3	Fuß- und Radwegenetz	18
B.2.7	Infrastruktur.....	19
B.2.7.1	Öffentliche Einrichtungen	19
B.2.7.2	Nahversorgung	19
B.2.8	Vorhandene bauliche Struktur	19
B.2.8.1	Allgemein	19
B.2.9	Vorhandene Freiflächen	20
B.3	Zielsetzung und Planungshinweise	20
B.3.1	Allgemeine Ziele	20

B.3.2 Städtebau	21
B.3.2.1 Städtebauliche Struktur	21
B.3.2.2 Wohn- und Gewerbebauflächen	22
B.3.2.3 Bestandsgebäude	23
B.3.3 Verkehr und Erschließung	23
B.3.4 Gemeindebedarfsnutzungen	24
B.3.5 Nahversorgung	24
B.3.6 Denkmalschutz	24
B.3.7 Freiflächen innerhalb des neuen Quartiers.....	24
B.3.8 Freiflächen außerhalb des neuen Quartiers.....	25
B.3.9 Energetische und ökologische Aspekte	25
B.3.10 Lärm	26
B.3.11 Entwicklungszeitraum.....	26
C. Anlagen 1 - 14.....	26

A. Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des VOF-Verfahrens, mit integriertem offenen Realisierungswettbewerb, liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AllMBl 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit in dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2015 – x – xx registriert. Die Wettbewerbsauslobung ist Teil eines VOF-Verfahrens mit integriertem offenem Realisierungswettbewerb und wurde gemäß Richtlinie 2004/18/EG im EU-Amtsblatt am 08.12.2015 bekanntgemacht.

A.1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Die Stadt Ulm ist mit rund 120.000 Einwohnern ein bedeutendes Oberzentrum zwischen den Metropolregionen Stuttgart und München. Diese Lagegunst wird sich durch den Neubau der ICE-Strecke Stuttgart-Ulm in Zukunft weiter verbessern. In der Region leben ca. eine Million Menschen, davon ca. 360.000 im engeren Einzugsbereich.

Das Stationierungskonzept der Bundeswehr sieht eine Reihe von Standortschließungen und Standortverkleinerungen vor. Auch die Hindenburgkaserne auf dem Eselsberg in Ulm ist davon betroffen. Die militärische Nutzung ist entfallen und das Areal kann einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Die Überlassung des Areals an die Stadt Ulm erfolgte zum 01. Juli 2015, der Erwerb ist für 2016 vorgesehen.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt, zügig eine zweckmäßige und attraktive Nachfolgenutzung zu entwickeln und umzusetzen. Für Ulm besteht eine mittel- bis langfristig sehr hohe Wohnungsnachfrage, die insbesondere im preisgünstigen Segment derzeit nicht zu befriedigen ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose für Ulm ist auch noch für die nächsten zehn Jahre mit einem erhöhten Bedarf an Wohnungen zu rechnen. Am Eselsberg ist, aufgrund der räumlichen Nähe zur Wissenschaftsstadt, darüber hinaus ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten zu decken.

Für das Wettbewerbsgebiet wird ein qualitätvolles städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept gesucht. Themen wie Maßstäblichkeit und Flexibilität der Baustrukturen, die Möglichkeit zur kleinteiligen Entwicklung und Parzellierung sowie die Nachhaltigkeit der Entwicklung sollen hierbei ebenso im Vordergrund stehen wie Urbanität, zeitgemäße Wohnformen, Nutzungsmischung und die identitätsstiftende Qualität der öffentlichen Räume.

A.2 Ausloberin und Vorprüfung

Ausloberin des Wettbewerbs ist die

Stadt Ulm

vertreten durch:

Herrn Bürgermeister Tim von Winning

Die **Wettbewerbsbetreuung/ Vorprüfung** erfolgt durch:

koehler grohe architekten
Julius-Hölder-Straße 26
70597 Stuttgart
T 0711 769639 30
F 0711 769639 31
E wettbewerb@koehlergrohe.de

A.3 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs sind Leistungen für die städtebauliche Planung und die Freianlagenplanung der Neugestaltung des Hindenburgareals.

Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

A.4 Verfahrensform

Der Wettbewerb wird als offener Realisierungswettbewerb ausgelobt.
Das Verfahren ist anonym.

A.5 Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung.

A.6 Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren

Teilnahmeberechtigung (Stufe 1)

Teilnahmeberechtigt sind Architekten und Stadtplaner. Landschaftsarchitekten in Arbeitsgemeinschaft mit den vorgenannten.

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung und die Bedingungen der Teilnahmeerklärung eigenverantwortlich zu prüfen.

Zur Teilnahme berechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner und/oder Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an

natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Bekanntmachung erfüllt sein.

Die Wettbewerbsunterlagen können auf der Homepage des Verfahrensbetreibers **kohler grohe** architekten unter

www.kohlergrohe.de/hindenburgkaserne-ulm heruntergeladen werden.

Teilnahmeberechtigung (Stufe 2)

Die teilnehmenden Büros (etwa 10 Büros) werden durch das Preisgericht anonym bestimmt.

A.7 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in voraussichtlich folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichter:

- Tim von Winning, Bürgermeister, Leitung Fachbereich Stadtentwicklung, Bau, Umwelt
- Volker Jescheck, Hauptabteilungsleitung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
- Prof. Markus Neppl, Karlsruhe/ Köln
- Carsten Lorenzen, Berlin/ Kopenhagen
- Stefan Forster, Frankfurt
- Prof. Angela Bezenberger, Darmstadt
- Prof. Ingrid Burgstaller, München

Stellv. Fachpreisrichter:

- Sibylle Ebe, München
- Ursula Hochrein, München
- Stephanie Köhler, Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Sachpreisrichter:

- | | |
|------------------|----|
| - FWG Fraktion | NN |
| - CDU Fraktion | NN |
| - SPD Fraktion | NN |
| - Grüne Fraktion | NN |
| - FDP Fraktion | NN |
| - RPG Eselsberg | NN |

Stellvertretende Sachpreisrichter:

- Stellvertreter FWG Fraktion NN
- Stellvertreter CDU Fraktion NN
- Stellvertreter SPD Fraktion NN
- Stellvertreter Grüne Fraktion NN
- Stellvertreter FDP Fraktion NN
- Stellvertreter RPG Eselsberg NN

Beratende Fachleute:

- Iris Mann, Bürgermeisterin, Leitung Fachbereich Bildung und Soziales und Fachbereich Kultur
- Alexandra Bartmann, Fachbereich Bildung und Soziales, Fachbereich Kultur
- Markus Csulits, Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
- Christian Giers, Abteilung Grünflächen
- Ute Metzler, Abteilung Verkehrsplanung

Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:

- Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

kohler grohe architekten

Julius-Hölder-Straße 26, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

Weitere Berater oder Vorprüfer können benannt werden.

A.8 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Teil A Rahmenbedingungen
 - Teil B Wettbewerbsaufgabe
 - Teil C Anlagen
- | | | |
|------------|--|-----------|
| Anlage 01: | Flächennutzungsplan | (PDF) |
| Anlage 02: | Stadtplan | (PDF) |
| Anlage 03: | Gesamtstädtische Einordnung
und funktionale Zusammenhänge | (PDF) |
| Anlage 04: | Luftbild | (JPG) |
| Anlage 05: | Lageplan (Kataster, Gebäudeerhalt, Topographie, Vegetation) | (PDF,DWG) |
| Anlage 06: | Geländeschnitte | (PDF) |
| Anlage 07: | Exemplarische Grundrisse Mannschaftsgebäude | (PDF) |
| Anlage 08: | Fort Unterer Eselsberg und Außenanlagen | (PDF) |
| Anlage 09: | Beschreibung des Forts Unterer Eselsberg | (PDF) |
| Anlage 10: | Fotos des Hindenburgareals und der Umgebung | (JPG) |
| Anlage 11: | Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung vor Ort | (PDF) |
| Anlage 12: | Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet | (PDF) |

Anlage 13: Verfassererklärung

(WORD)

Anlage 14: Modellgutschein

(PDF)

A.9 Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung

Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit geforderten Leistungen abgeben.
Im Einzelnen werden gefordert:

A.9.1 Leistungen Stufe 1

1. Lageplan M 1:5.000
2. Lageplan M 1:1.000 (Baukörper mit Geschosszahl, Freiraum, Verkehr, Parkierung)
3. Modell, M 1:1.000
4. städtebauliche Kennwerte
GRZ, GFZ, Grünflächen, Verkehrsflächen, Bauland, Bruttogeschossfläche (Wohnen und Gewerbe)
5. konzeptionelle Aussagen und erläuternde Skizzen zur entwurfsleitenden Idee, insbesondere zu den Wegeverbindungen (Einkaufsbereich Stifterweg, Fort Unterer Eselsberg), Nutzungsmöglichkeiten der oberirdischen Anlagen des Forts Unterer Eselsberg, Mischung der Nutzungen, Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und Parkierung
6. Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen) Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

A.9.1 Leistungen Stufe 2

1. Lageplan M 1:5.000
2. Lageplan M 1:1.000
3. Schnittansichten M 1:1.000
4. Darstellung der Nutzungskonzepte der Gebäude und öffentlicher Raum
5. Darstellung der Nutzungskonzepte für den öffentlichen Raum
6. Modell, M 1:1.000

7. Vertiefung eines Clusters, M 1:500 oder M 1:200
8. städtebauliche Kennwerte
GRZ, GFZ, Grünflächen, Verkehrsflächen, Bauland, Bruttogeschossfläche
(Wohnen und Gewerbe)
9. konzeptionelle Aussagen und erläuternde Skizzen zur entwurfsleitenden Idee, insbesondere zu den Wegeverbindungen (Einkaufsbereich Stifterweg, Fort Unterer Eselsberg), Nutzungsmöglichkeiten der oberirdischen Anlagen des Forts Unterer Eselsberg, Mischung der Nutzungen, Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und Parkierung
10. Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen) Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

Die Ausloberin behält sich vor, die Leistungen der Stufe 2 entsprechend der in Stufe 1 gewonnenen Erkenntnisse anzupassen.

A.9.2 Allgemeine Leistungen

Es ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf 2 zu begrenzen.

Erläuterungen

1. Ein Satz **Verkleinerungen**, bzw. Ausdrücke der eingereichten Pläne auf DIN A3.
2. Oben genannte **Unterlagen im Format PDF (wenn möglich vektorisiert)** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße) und im Format DWG und/ oder VWX (Vectorworks).
3. **Verfassererklärung** gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“. Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter. Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.
4. **Kennzeichnung** der eingereichten Unterlagen
Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Die Arbeit ist mit einem Schlagwort oder Motto zu versehen.

Zusätzliche Leistungen, die über die beschriebenen, geforderten Wettbewerbsleistungen hinausgehen, werden nicht gewertet.

A.10 Beurteilungskriterien

- Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung
- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des Wohnens und der Nutzungsmischung
- Qualität des Verkehrskonzepts
- Nachhaltigkeit (Flexibilität, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften)

Die Beurteilung der zugelassenen Wettbewerbsarbeiten erfolgt anhand der oben genannten Kriterien. Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien spiegelt keine Prioritätensetzung wider.

A.11 Termine

Preisrichter- vorbereitung

20.11.2015

Verfahrenseinleitung

08.12.2015

Die öffentliche Bekanntmachung fand am 08.12.2015 im EU-Amtsblatt statt.

Bereitstellung der Auslobungsunterlagen

10.12.2015

Die Auslobungsunterlagen können ab dem 10.12.2015 auf des Verfahrensbetreuers unter

www.kohlergrohe.de/hindenburgkaserne-ulm heruntergeladen werden.

Besichtigung

13.01.2016, 10:00 - 16:00 Uhr

Das Gelände ist umzäunt und kann daher nur von außen besichtigt werden. Eine Begehung des Geländes ist am 13.01.2016 von 10:00 - 16:00 Uhr möglich. Die Stadtverwaltung bietet um 11:00 Uhr eine Führung über das Gelände an.

Rückfragen

15.01.2016 (Posteingang)

Rückfragen können bis zum 15.01.2016 per Mail an den Verfahrensbetreuer gerichtet werden. Sie werden bis zum 25.01.2016 vom Auslober, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter

Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.

Abgabe Pläne

11.03.2016, 16:00 Uhr

**Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro,
nicht das Versanddatum!**

Postadresse Pläne:
kohler grohe architekten
Julius-Hölder-Straße 26
70597 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Abgabe Modell

18.03.2016, 16:00 Uhr

**Es gilt der Eingang des Modells,
nicht das Versanddatum!**

Anlieferung im Karton!

Postadresse Modell:
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Preisgerichtssitzung

22. und 23.04.2016

Das Preisgericht tagt voraussichtlich am 22. und 23.04.2016.

Benachrichtigung

25.04.2016

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt.
Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand des Protokolls per Mail bis 25.04.2016.

A.12 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

A.13 Prämierung (nach Stufe 2)

Der Auslober stellt für den Wettbewerb Preise und Anerkennungen in der Höhe von 90.000 € (inkl. MwSt.) zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis der aktuellen HOAI ermittelt. Aufgrund des erhöhten Aufwandes durch die Zweistufigkeit wird ein Zuschlag zu der ermittelten Wettbewerbssumme erteilt. Die Ausschüttung der Prämierung erfolgt in Stufe 2 des Wettbewerbs.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	22.500 €
2. Preis	18.000 €
3. Preis	13.500 €
4. Preis	10.800 €
Anerkennungen	25.500 €

Preise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

A.14 Abschluss des Verfahrens (nach Stufe 2)

Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

Ausstellung

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Die genauen Daten zu Dauer und Öffnungszeiten werden noch bekannt gegeben.

Rückgabe der Arbeiten

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Nicht prämierte Arbeiten können nach dem Ausstellungsende am 02.05.2016 von 10:00 bis 16:00 Uhr in der Messehalle Ulm, Böfinger Str. 50, 89073 Ulm abgeholt werden. Planunterlagen und Modelle, die nach Ablauf der Frist nicht abgeholt wurden, können nicht weiter aufbewahrt werden.

Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

Im Anwendungsbereich der VOF können sich Wettbewerbsteilnehmer zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht beim Auslober Einspruch eingelegt wurde:

Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe
Karl-Friedrich-Str. 17, 76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 926-4049, -4065, -3112
Telefax: 0721 926-3985
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de
Internet: <http://www.rp-karlsruhe.de/>

A.15 Weitere Bearbeitung und Nutzung

Der Auslober wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträger die weitere Bearbeitung mit den Leistungen gemäß HOAI mindestens bis zur Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs übertragen.

Im Falle der weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

A.15.1 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle der Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

A.15.2 Nutzung

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW §8 (3) geregelt.

B. Wettbewerbsaufgabe

B.1 Ausgangssituation

B.1.1 Städtebauliche Entwicklung und Stadterneuerung

Die Hindenburgkaserne ist eines von zahlreichen Stadtentwicklungsprojekten Ulms, die sich entlang des Streckenverlaufs der neuen Straßenbahnlinie 2 auffädeln. Insgesamt betrachtet, bieten die Entwicklungsflächen entlang der Linie 2 Potenzial für etwa 2.300 neue Wohnungen. 900 Wohneinheiten sollen auf dem Areal der Hindenburgkaserne entstehen.

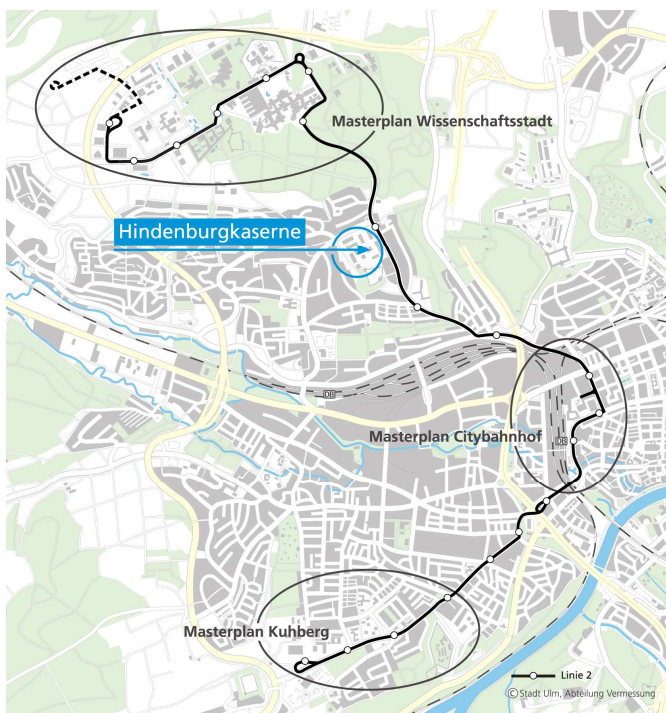


Abbildung 1: Stadtentwicklungsachse Straßenbahnlinie 2

Das Areal liegt im bebauten Siedlungsgebiet, die notwendige soziale und technische Infrastruktur im Umfeld ist bereits vorhanden. Aufgrund der Lage und der ausgezeichneten Anbindung kommt dem Gebiet nach Abzug durch die Bundeswehr eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Ulm zu.

B.1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Projektes Hindenburgkaserne fand eine frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit und der Fachöffentlichkeit statt.

Zur Entwicklung des Leitbildes wurde der Dialog mit der Öffentlichkeit und mit für den Planungsprozess relevanten gesellschaftlichen Gruppen und Stakeholdern geführt. Die gewonnenen Kenntnisse wurden in den weiteren Planungsprozess und in die vorliegende Auslobung aufgenommen.

Auch in den kommenden Planungsschritten ist es ein großes Anliegen der Stadt Ulm, die Öffentlichkeit kontinuierlich und insbesondere an den weichenstellenden Entscheidungen zu beteiligen. Deshalb erfolgt auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des 2-stufigen Wettbewerbs:

Nach der Stufe 1 des Wettbewerbs haben interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die durch das Preisgericht ausgewählten Arbeiten (sog. Finalisten) zu diskutieren und ihre Überarbeitungs- und Konkretisierungswünsche einzubringen. Im Rahmen dieses Bürgerdialogs werden die Arbeiten der Finalisten anonymisiert der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Information der Öffentlichkeit erfolgt über mehrere Wege. Zum einen findet eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Planungswerkstatt statt. In dieser Planungswerkstatt werden die Arbeiten der ausgewählten Finalisten öffentlich ausgehängt und vorgestellt. Zum anderen werden die Arbeiten online auf der Projekthomepage www.hindenburg-quartier.de veröffentlicht und können auch dort online von den Bürgern diskutiert und kommentiert werden. Es ist davon auszugehen, dass in der Presse über den Wettbewerb berichtet wird.

Alle zur Beurteilung eingereichten Arbeiten werden nach der Sitzung des Preisgerichts anonym für die Dauer von etwa einer Woche öffentlich ausgestellt. Die Ausstellung der Entwürfe der Finalisten kann darüber hinaus auch an weiteren Orten erfolgen.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung finden Eingang in die Auslobung für die Stufe 2 des Wettbewerbs. Das zuständige Gremium beschließt die Auslobung für die Stufe 2. Die Finalisten detaillieren und überarbeiten im Folgenden ihre Entwürfe und haben nun die Möglichkeit, die Anregungen aus dem stattgefundenen Dialog aufzunehmen.

Nach der Preisgerichtssitzung der zweiten Stufe werden die Wettbewerbsarbeiten öffentlich ausgestellt.

B.2 Allgemeine Rahmenbedingungen

B.2.2 Wettbewerbsgebiet

B.2.2.1 Allgemein

Das Baufeld (ehemaliges Kasernengelände) umfasst eine Fläche von 8,6 ha und befindet sich auf dem Eselsberg, nordwestlich der Ulmer Innenstadt. Das Gebiet wird vom Mähringer Weg im Osten und dem Weinbergweg im Norden begrenzt und weist nur geringe Höhendifferenzen auf. Im Süden befindet sich das denkmalgeschützte Fort Unterer Eselsberg mitsamt den dazugehörigen Mauern und Freiflächen. Im Westen des Baufeldes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Naherholungsbereich für die umliegenden Wohngebiete dient. Für das Baufeld werden Ideen erwartet, wie die bislang unbebaute Fläche des ehemaligen Kasernenareals städtebaulich entwickelt werden kann.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst neben dem eigentlichen Baufeld auch die angrenzenden Flächen. Die bestehenden Grünflächen sind von der Bevölkerung gut angenommen und weisen eine hohe Wertigkeit sowie einen erhaltenswerten Baumbestand auf. Für das gesamte

Wettbewerbsgebiet sollen Vorschläge zur Freiraumnutzung und -gestaltung sowie zu den Wegeverbindungen gemacht werden. Insbesondere in den westlich an das Baufeld angrenzenden Grünbereichen ist eine bauliche Überplanung zur Verbesserung der freiräumlichen Situation sowie der räumlichen Ausformung des Überganges zwischen den Siedlungsstrukturen vorstellbar.

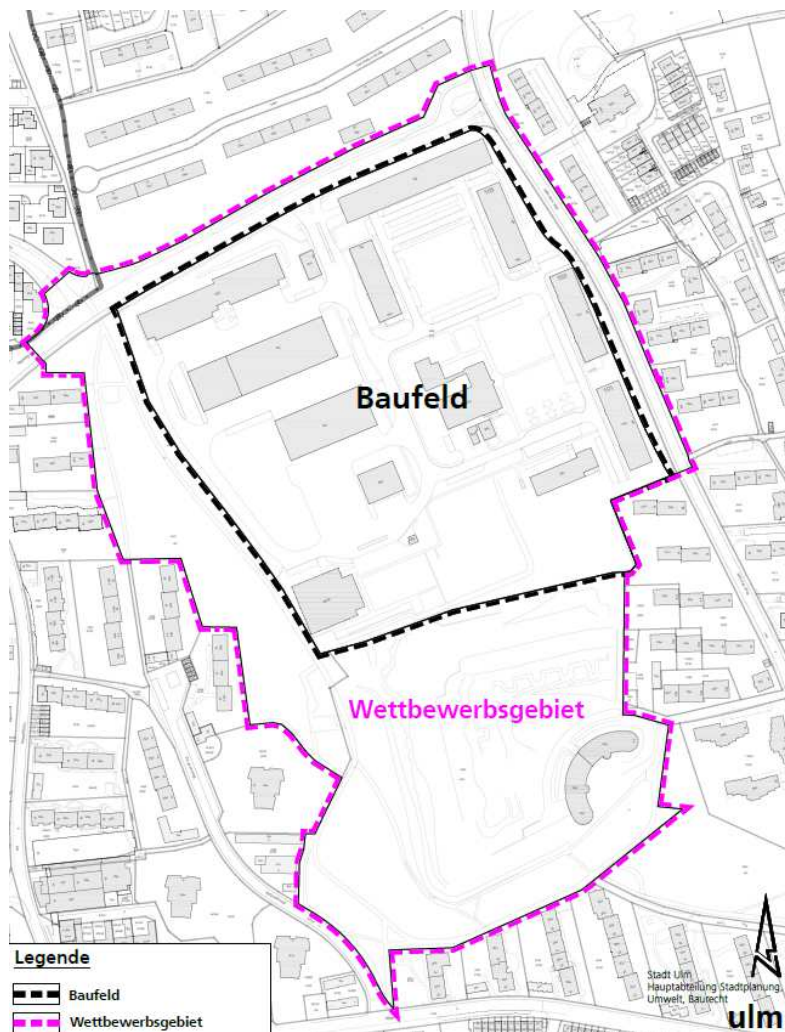


Abbildung 2: Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets

Der Standort des Wettbewerbsgebiets zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst zwischen der Wissenschaftsstadt und der Kernstadt aus. Die Straßenbahnlinie 2 befindet sich derzeit im Bau und wird entlang des neuen Stadtquartiers verlaufen und das Areal hervorragend an den ÖPNV anbinden. Die Lage der Straßenbahntrasse und der Haltestellen ist bindend. Die Nahversorgung der künftigen Bewohner kann durch das nahe gelegene Einkaufszentrum "Stifterweg" sichergestellt werden. Der Stifterweg ist im städtischen Zentrenkonzept von 2013 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.



Abbildung 3: Liegenschaftskataster und Topographie

B.2.2.2 Historie

Die Hindenburgkaserne ist eine der jüngsten Kasernen der Garnison Ulm. Sie wurde in den Jahren 1934 - 1936 im Zuge des Aufbaus der Wehrmacht errichtet und im Spätsommer 1936 von der damaligen Beobachtungsabteilung bezogen.

B.2.3 Eigentumsverhältnisse

Aufgrund des Abzugs der Bundeswehr aus der Hindenburgkaserne ist über die zivile Zukunft der derzeit noch im Eigentum des Bundes stehenden Liegenschaft zu entscheiden. Die Stadt erwirbt die Liegenschaft über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom Bund.

Das Fort Unterer Eselsberg, die im Westen und Süden verlaufenden Grünflächen sowie die im Norden und Osten angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

B.2.4 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands der Stadt Ulm ist das Areal der Hindenburgkaserne als Sonderbaufläche "Bund" dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Die Stadt Ulm wird zur bauplanungsrechtlichen Sicherung auf der Grundlage des erfolgreichen Wettbewerbsentwurfs einen Bebauungsplan aufstellen.

B.2.5 Flüchtlingsunterbringung

Entlang des Mähringer Weges befinden sich drei Mannschaftsgebäude, die zur Flüchtlingsunterbringung herangezogen werden. Das nördliche Gebäude (Mähringer Weg 105) ist für eine dauerhafte Unterbringung vorgesehen, für die beiden südlich gelegenen Gebäude (Mähringer Weg 101 und 103) ist derzeit eine temporäre Nutzung als Flüchtlingsunterkunft geplant.

B.2.6 Verkehr

B.2.6.1 Äußere Erschließung

Die überörtliche Erreichbarkeit des Wettbewerbsgebiets ist sehr gut gegeben. Sie erfolgt über die B10 auf die Autobahnen A8 und A7. Das zu überplanende Areal ist über den Weinbergweg im Norden und über den Mähringer Weg im Osten an das Straßennetz der Stadt Ulm angebunden. Über den Mähringer Weg erfolgt die Anbindung an die Innenstadt, den Bahnhof und an das überörtliche Verkehrsnetz. Das Wettbewerbsgebiet ist damit gut an das städtische und regionale Straßennetz angebunden.

B.2.6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden. So bedienen die Linien 3, 5, 6, 13 und 45 zahlreiche Haltestellen; durch die hohe Liniendichte wird auf Teilstrecken zu manchen Zeiten ein 3-Minuten-Takt erreicht. Die Fahrzeit von der Haltestelle Fort Unterer Eselsberg zum Hauptbahnhof beträgt derzeit 9 Minuten.

Künftig wird es für das Wettbewerbsgebiet durch den Neubau der Straßenbahnlinie 2 zu einer weiteren Verbesserung im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs kommen. Die neue Straßenbahnlinie verbindet die Wissenschaftsstadt im Norden mit dem Hauptbahnhof und der Ulmer Innenstadt sowie dem Kuhberg im Südwesten Ulms. Der Baubeginn ist für 2015 geplant, mit einer Fertigstellung der Gesamtstrecke ist 2019 zu rechnen. Mit dem Betrieb der Strecke geht eine deutliche Attraktivitätssteigerung des geplanten Wohnstandortes auf dem Areal der Hindenburgkaserne einher.

B.2.6.3 Fuß- und Radwegenetz

Westlich und südlich des Wettbewerbsgebiets befinden sich in den öffentlichen Grünflächen vielfrequentierte Fuß- und Radwege. Richtung Norden führt die Radwegeverbindung weiter zur Wissenschaftsstadt. Die Weiterführung der Verbindung im Norden befindet sich östlich des Kreuzungsbereichs Weinbergweg/ Kelternweg. Insbesondere die Verbindung im Radverkehr zwischen Innenstadt, Eselsberg und Wissenschaftsstadt erfolgt in großen Teilen über den Grünbereich.

B.2.7 Infrastruktur

B.2.7.1 Öffentliche Einrichtungen

Unweit des Areals der Hindenburgkaserne befindet sich, südöstlich gelegen, eine Grundschule. Eine Grund- und Werkrealschule liegt südwestlich des Wettbewerbsgebiets und ist ebenfalls sehr gut erreichbar. Die nächstgelegenen Gymnasien befinden sich in der Stadtmitte Ulms. In der Umgebung befinden sich mehrere Kindertagesstätten. Im Ladenzentrum Stifterweg befinden sich darüber hinaus die Stadtteilbibliothek Eselsberg und ein Dienstleistungszentrum der Stadt Ulm.

B.2.7.2 Nahversorgung

Die Lebensmittelgrundversorgung ist im Nahbereich des Wettbewerbsgebiets durch das Einkaufszentrum "Stifterweg" sichergestellt. Das Einkaufszentrum ist ein im Stil der 50er Jahre erbautes Ladenzentrum. Hier befinden sich ein Vollsortimenter, je zwei Bäckereien und Metzgereien. Der Stifterweg ist im städtischen Zentrenkonzept von 2013 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Des Weiteren befinden sich in der Ladenzeile Stifterweg eine Apotheke, zwei Banken sowie ein Schreibwarenladen.

B.2.8 Vorhandene bauliche Struktur

B.2.8.1 Allgemein

Etwa bis zum Ende des Dreißigjährigen Krieges wurde an den Hängen des Eselsbergs Wein angebaut. Mitte des 19. Jahrhunderts wurden im Zuge des Baus der Bundesfestung mehrere Forts auf dem Eselsberg errichtet. Als nach dem Zweiten Weltkrieg der Wiederaufbau begann, machte sich ein großer Wohnungsmangel bemerkbar, so dass die Bebauung des alten Eselsbergs in den 1950er Jahren rasant anstieg. Die bauliche Umgebung des Wettbewerbsgebietes ist deshalb durch eine Wohnbebauung der 50er und 60er Jahre geprägt. Baustrukturen aus dieser Zeit mit Zeilenbauten und 16-geschossigen Punkthochhäusern im Südwesten stellen das Stadtbild in diesem Bereich dar. Auf diese Zeit geht auch das Ladenzentrum am Stifterweg zurück. Ende der 90er Jahre erzwang die Wohnungslage in Ulm zum einen ein intensives „Nachverdichten“ am alten Eselsberg, zum anderen entstand die Bebauung am neuen Eselsberg.

B.2.8.2 Fort Unterer Eselsberg

Das an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Fort Unterer Eselsberg steht unter Denkmalschutz. Dies betrifft zum einen die baulichen Anlagen und Mauern, aber auch die umgebenden Freiflächen. Das Fort ist gemäß § 12 LDSchG als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung im Denkmaltbuch eingetragen. Der Zugang zum Fort ist nur über den östlich gelegenen Eingang am Reduit bzw. dem ebenfalls östlich gelegenen Werkstor (Zufahrt zum Parkplatz) möglich. Ansonsten ist durch die umgebende Maueranlage keine Zugänglichkeit gegeben, so dass dieser große Grünbereich (ca. 1,8 ha) wie isoliert im Stadtgefüge liegt. Eine bessere Anbindung ist wünschenswert und kann im Entwurf vorgeschlagen werden. Die

Räumlichkeiten im bogenförmigen Reduit sind an verschiedene Vereine vermietet. Diese Nutzung funktioniert gut und hat sich seit längerem etabliert.

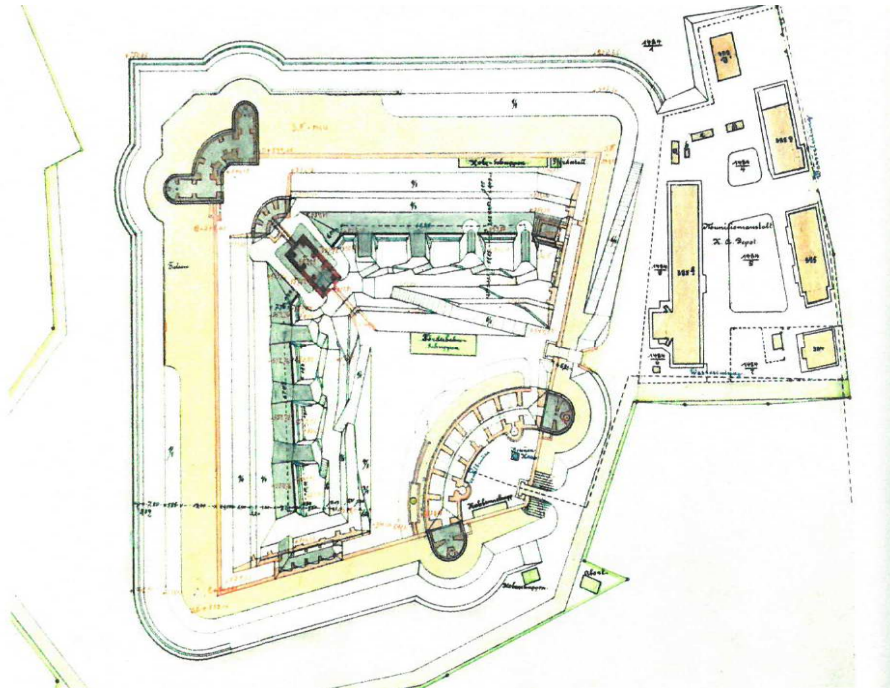


Abbildung 4: Fort Unterer Eselsberg, Grundriss um 1900, aus: Burger, Matthias: Die Bundesfestung Ulm, 1. Auflage, 2006

B.2.9 Vorhandene Freiflächen

Westlich und südlich des Wettbewerbsgebiets befinden sich großzügige öffentliche Grünanlagen, die in weiten Teilen durch einen großen, alten Baumbestand geprägt sind. Im Grünbereich findet sich ein vielfältiges Angebot an Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen.

Dem öffentlichen Grünbereich kommt eine hohe Bedeutung als Erholungs- und Aufenthaltsbereich für die Bewohner der näheren Umgebung zu. Eine weitere wichtige Funktion, die der Grünbereich wahrnimmt, ist als Wegeraum für Fahrradfahrer und Fußgänger zu fungieren (Verbindung Innenstadt - Wissenschaftsstadt).

Unter Erhalt der Naherholungsfunktion ist jedoch eine Einbeziehung der Grünflächen in die bauliche Struktur möglich.

B.3 Zielsetzung und Planungshinweise

B.3.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Wettbewerbs ist die Erlangung eines tragfähigen, innovativen städtebaulichen Konzeptes als planerische Grundlage für die Realisierung des Stadtquartiers auf dem Areal der Hindenburgkaserne. Hier soll ein neues Stück Stadt entstehen - keine Siedlung. Erwartet werden Lösungsvorschläge für eine nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklung des Gebietes.

Die Stadt Ulm hat im Rahmen des Konversionsprojektes Hindenburgkaserne die Öffentlichkeit sehr früh beteiligt. Der bisherige Planungsprozess wurde so transparent wie möglich unter Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit gestaltet. Bereits vor der Auslobung waren Bürgerinnen und Bürger eingeladen, bei einer Informationsveranstaltung, online auf der Projekthomepage und in einem Workshop ihre Erwartungen an das neue Quartier zu formulieren. Diese Ergebnisse und die Erkenntnisse aus den geführten Fachgesprächen sind in das Leitbild für das neue Quartier und in die Auslobung des Wettbewerbs eingeflossen.

Dem Leitbild liegen drei Kerngedanken zu Grunde: Nutzungsmischung, kleinmaßstäbliche Parzellierung und eine hohe ästhetischer Qualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume.

Auf Grundlage der Vorstellungen der Stadt sowie der Bürgerempfehlung ergeben sich folgende städtebauliche Zielsetzungen, die bei der Entwurfsfassung besonders zu berücksichtigen sind:

- Ziel 1:** Die Mitwirkung der Stadtgesellschaft soll in allen Projektphasen sichergestellt werden (Prozessqualität).
- Ziel 2:** Wohnen und Arbeiten in einem funktionsgemischten 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.

Die in Stufe 1 ausgewählten Arbeiten der Finalisten werden in der Öffentlichkeit diskutiert. Die Verfasser bleiben anonym. Um die Diskussion über die Arbeiten zu erleichtern, ist es notwendig, dass die einzelnen Arbeiten ein Motto oder Schlagwort erhalten.

B.3.2 Städtebau

B.3.2.1 Städtebauliche Struktur

Insgesamt soll eine der Lagegunst im Stadtgefüge angemessene Dichte entwickelt werden, die dem Quartier einen urbanen Charakter verleiht. In der Entwurfskonzeption ist der vorgegebene Dichtewerte von 900 Wohneinheiten für das Gesamtareal zu beachten. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sollten aber begründet werden.

Die drei Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Weges werden aktuell zur Flüchtlingsunterbringung herangezogen. Langfristig ist eine Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung lediglich im Gebäude Mähringer Weg 105 (nördliches

Mannschaftsgebäude) vorgesehen. Es ist beim Nachweis der geforderten Wohneinheiten davon auszugehen, dass im Mähringer Weg 105, durch die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften, bereits knapp 70 Wohneinheiten bestehen.

Der Bedarf an Wohneinheiten ist überwiegend im Geschosswohnungsbau zu decken.

Eine Vorgabe zur Gebäudehöhe wird nicht gemacht.

Um die Gebäude sollen ausreichend Freiflächen entstehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Das städtebauliche Konzept soll Strukturen (Gebäudetypologien, Körnung) schaffen, die es ermöglichen, das Gebiet vielgestaltig und mit unterschiedlichen Investoren und Wohnungsbauträgern zu entwickeln. Dabei stellt die Parzellierung ein wichtiges Maß für die Flexibilität und Vielfältigkeit dar. Die städtebauliche Struktur soll robust genug sein, um auch preiswerten und geförderten Wohnraum entwickeln zu können.

Die Erschließung des Areals wird in einem Zuge erfolgen. Eine Aufteilung in Bauabschnitte zur abschnittswisen Realisierung des Konzepts ist daher nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität führt die Stadt Ulm für Neubauten im Geschosswohnungsbau üblicherweise ein Gutachterverfahren durch.

B.3.2.2 Wohn- und Gewerbebauflächen

Ein besonderes Augenmerk der Aufgabe liegt auf der gemischten Nutzung. Moderne Ansprüche des Wohnens und Arbeitens sollen unter der Vorgabe einer hohen räumlichen Dichte erfüllt werden. Das Wohnangebot soll alle Bevölkerungsgruppen ansprechen. Angestrebt wird ein ausgewogenes Angebot an frei finanziertem, preiswertem und gefördertem Wohnungsbau.

Unterschiedliche Wünsche, Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten des Einzelnen, aber auch verschiedene Umsetzungsformen wie Bauträgerschaften, Baugruppen und Einzelbauherren erfordern eine Mischung verschiedener Bautypologien und Hausformen.

In dem Quartier sind Flächen für Gewerbe mit einem Anteil von 10 %, also etwa 9.000 m² Bruttogeschossfläche, vorzusehen. Es werden Vorschläge, wie die Mischung von Wohnen und Arbeiten Gewerbe zeitgemäß funktionieren kann, erwartet. Dabei ist darauf zu achten, dass an städtebaulich folgerichtigen Stellen sinnvolle gewerbliche Einheiten entstehen. Es ist dabei in Bezug auf Körnigkeit und Dichte der gemischtgenutzten Strukturen ein differenziertes Konzept zu entwickeln. Dieses Konzept soll das Ergebnis der Auseinandersetzung mit den verschiedenen Standorten, Potenzialen und Qualitäten im Quartier, sein. Dabei ist davon auszugehen, dass es sich bei der gewerblichen Nutzung um kleinteiliges, finanzstarkes Gewerbe handelt, das das Wohnen nicht wesentlich stört.

B.3.2.3 Bestandsgebäude

Auf dem Areal der Hindenburgkaserne selbst sind mehrere Mannschaftsgebäude, ein Stabsgebäude, ein Wirtschaftsgebäude, eine Sporthalle sowie Gebäude für den technischen Bereich (Hallen, Werkstätten, etc.) vorhanden. Der Großteil der baulichen Anlagen auf dem Wettbewerbsgelände wird nach Abzug der Streitkräfte abgebrochen.

Die im Rahmen des Wettbewerbsentwurfs zwingend zu erhaltenden Gebäude beschränken sich auf die drei Mannschaftsgebäude entlang des Mähringer Weges. Sie sind auf dem beiliegenden Plan gekennzeichnet (Anlage 5). Es steht den Teilnehmern des Wettbewerbs frei, die offene Panzerhalle in Teilen als Reminiszenz an die die zurückliegende militärische Nutzung zu erhalten. Alle übrigen Gebäude werden abgebrochen.

B.3.3 Verkehr und Erschließung

Erschließung

Die Haupteerschließung des neuen Quartiers wird über den Weinbergweg erfolgen. Die Lage der Zufahrt am Mähringer Weg ist bereits festgelegt. Sie liegt zwischen Mähringer Weg 103 und 105. Hier ist die Zufahrt zum neuen Quartier aufgrund der Straßenbahntrasse nur von Norden her möglich, die Ausfahrt aus dem Quartier muss nach Süden hin erfolgen.

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sollten in der Form vorgesehen werden, dass eine verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs ermöglicht wird, sowie eine attraktive Gestaltung der Straßenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität gewährleistet ist. Shared-Space-Verkehrsräume sind denkbar. Die Vermeidung von Durchgangsverkehren ist bei der Konzeption berücksichtigen.

Stellplatzbedarf

Für den Bereich der Wohnbebauung ist pro 100 m² BGF (entspricht einer Wohneinheit) ein Stellplatz vorzusehen.

Für den Bereich der gewerblichen Nutzung sind pro 100 m² BGF 1,25 Stellplätze notwendig. Eine spätere Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist noch offen.

Die Ausloberin kann sich quartiersbezogene Parkierungslösungen vorstellen.

ÖPNV

Die zentrale Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs ist zu gewährleisten, weshalb insbesondere die Lage der geplanten Straßenbahnhaltestelle bei der Planung zu berücksichtigen ist. Die Lage der Haltestellen ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Fuß- und Radwege

Im Planungsgebiet sollen attraktive öffentliche Geh- und Radwegeverbindungen angelegt und an das bestehende Wegenetz angebunden werden. Dabei ist an die Wege und Wegebeziehungen in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen anzuknüpfen. Ein sehr wichtiger Aspekt ist darüber hinaus die Anbindung an das Nahversorgungszentrum "Ladenzeile Stifterweg". Bisher gibt es keine attraktive Verbindung vom Areal der Hindenburgkaserne an die Ladenzeile. Es werden Vorschläge, die zu einer besseren und attraktiveren Erreichbarkeit führen, erwartet.

B.3.4 Gemeindebedarfsnutzungen

Die soziale Infrastruktur in der Umgebung kann den Bedarf des neuen Quartiers aufnehmen. Es sind im Wettbewerbsgebiet deshalb keine Flächen für entsprechende Einrichtungen zu berücksichtigen. Eine Kindertagesstätte wird bei Bedarf in die Wohnbebauung integriert.

B.3.5 Nahversorgung

Um das bestehende Nahversorgungszentrum Stifterweg nicht zu schwächen, soll auf dem Areal der Hindenburgkaserne kein Einzelhandel entwickelt werden. Denkbar ist jedoch zur Belebung der Erdgeschosszonen kleinteiliger Einzelhandel wie Bäcker oder Metzger oder auch Gastronomie.

B.3.6 Denkmalschutz

Beim Bau der Kaserne in den 30er Jahren wurde das Vorfeld des Denkmals Fort Unterer Eselsberg baulich überformt.

Die Neuplanungen des Areals sollen als Chance genutzt werden, um das Fort Unterer Eselsberg wieder in seiner Gesamtheit herzustellen. Dabei geht es konkret um die Wiederherstellung des Walls und des sogenannten Vorfelds im Norden des Forts Unterer Eselsberg.

Die abschließende Breite des Vorfelds wird nicht zwingend vorgegeben, sondern soll im Rahmen des Wettbewerbs ermittelt werden. Das Vorfeld ist abhängig von der Höhe und der Geschlossenheit der Bebauung. Ein paralleler Bezug der zukünftigen neuen Bebauung zur Kante des Walls ist nicht erforderlich.

Die ehemalige Lage des wiederherzustellenden Walls sowie der Bereich des Vorfelds können der Anlage 8 entnommen werden.

B.3.7 Freiflächen innerhalb des neuen Quartiers

Um dem entwickelten Leitbild Rechnung zu tragen, kommt der Erlebbarkeit, der ästhetischer Qualität und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume eine sehr hohe Bedeutung zu.

Die Möglichkeiten zum Spielen, zur Begegnung und zur Erholung in den Freiräumen sind ein wesentlicher Bestandteil gut funktionierender Nachbarschaften. Eine sinnvolle Zonierung von öffentlichen über gemeinschaftlich bis privat nutzbaren Flächen mit Pufferzonen hilft Konflikte zu reduzieren. Der Freiraum soll dem Quartier Adresse, Identität und räumlichen Zusammenhang verleihen. Er soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, das neue Quartier mit seiner Umgebung zu verknüpfen.

Mit der Schaffung einer neuen räumlich-zentralen Mitte, soll im Quartier ein Ort der Identifikation geschaffen werden. Dabei bleibt es den Wettbewerbsteilnehmern überlassen, ob dieser Ort im Gebiet selbst liegt, oder an einer Übergangsstelle zwischen bestehender und neuer Bebauung, um das neue Quartier symbolisch mit dem Bestand zu verbinden.

Es ist selbstverständlich, dass alle öffentlichen Bereiche für alle Nutzer zugänglich sein müssen. Mobilitäts- und sehbehinderte Menschen müssen sämtliche Bereiche ohne fremde Hilfe und Umwege gleichberechtigt erreichen können. Die barrierefreie Konzeption soll ein selbstverständlicher und damit integrativer Baustein des Entwurfskonzepts sein.

Bei der Planung der Freiflächen sind stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen. Vorzusehen ist beispielsweise die Begrünung der Straßenräume, die intensive Begrünung von Tiefgaragen- und Dachflächen sowie von Hofinnenräumen zur Aufnahme, Rückhaltung und Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers.

B.3.8 Freiflächen außerhalb des neuen Quartiers

Vernetzung und Anknüpfung

Angrenzend an das Wettbewerbsgebiet befinden sich großzügige öffentliche Grünflächen. Die Flächen sollen Erholungs- und Aufenthaltsfunktionen für die Bewohner des neuen Quartiers wahrnehmen. Von besonderer Bedeutung für die Integration in die Nachbarschaft ist daher die Vernetzung und Anknüpfung des neuen Quartiers an die bestehenden Freiräume. Es werden konzeptionelle Aussagen zu den Wegeverbindungen erwarten, wichtig ist dabei auch die Anbindung des neuen Quartiers an die Ladenzeile Stifterweg.

Unter Erhalt ihrer Naherholungsfunktion kann die vorhandene Grünfläche im Hinblick auf die Ausgestaltung der Schnittstelle zwischen alter und neuer Bebauung in Größe und Form verändert werden. Insbesondere in den westlich an das Baufeld angrenzenden Grünflächen ist eine bauliche Überplanung vorstellbar.

Fort Unterer Eselsberg

Das Fort Unterer Eselsberg kann durch seine unmittelbare Nähe für das neue Quartier große Chancen und freiräumliche Qualitäten bieten. Hierzu muss es jedoch gelingen, den Freiraum des Forts für die Öffentlichkeit nutzbar zu gestalten. Es sollen sensible Ideen entwickelt werden, wie das denkmalgeschützte Fort und seine Außenanlagen genutzt werden können.

Zugangsmöglichkeiten zum Fort sind derzeit nur über den Haupteingang und über die Zufahrt zum Parkplatz im Osten der Anlage gegeben. Es werden Vorschläge erwartet, wie die Zugänglichkeit im Hinblick auf die Quartiersentwicklung verbessert werden kann.

Im Hinblick auf die denkmalgeschützte Bedeutung des Forts sollen die Vorschläge eine realistische Verhandlungsposition für die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde darstellen.

B.3.9 Energetische und ökologische Aspekte

Das neue Quartier soll konzeptionell und im konkreten Bauen Vorreiter für den ressourcenschonenden Städtebau in Ulm sein. Es soll eine energetische Vorbildfunktion und damit eine zukunftsweisende Ausrichtung besitzen.

Die Energieversorgung soll über die Fernwärme Ulm erfolgen.

Es ist auf eine kompakte Ausbildung der Baukörper zu achten, um ein günstiges und damit energiesparendes Oberflächen-/ Volumenverhältnis zu erreichen. Der Versiegelungsgrad

innerhalb des Wettbewerbsbereichs sollte auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

B.3.10 Lärm

Die Stadt Ulm verfügt über einen Lärmaktionsplan aus dem Jahre 2008, fortgeschrieben in 2014. Die Lärmkartierungspläne zeigen am Weinbergweg eine moderate Belastung von durchschnittlich 5.600 und am Mähringer Weg eine Belastung von durchschnittlich 5.300 Fahrzeugen pro Tag auf. Hinzu kommt künftig eine Lärmbelastung durch die Lage an der Trasse der Straßenbahnlinie.

Für die lärmbelasteten Bereiche im Wettbewerbsgebiet entlang der Hauptverkehrsstraßen werden zur Lärminderung Vorschläge für passive Lärmschutzmaßnahmen durch städtebaulich sinnvolle Gebäudeformationen erwartet.

B.3.11 Entwicklungszeitraum

Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes 2017 der Bebauungsplan aufgestellt. Die Erschließungsplanung erfolgt im Jahr darauf, so dass im Jahr 2019 die Erschließungsarbeiten durchgeführt werden und Ende 2019 mit den privaten Hochbaumaßnahmen begonnen werden kann.

Der Entwicklungszeitraum ist auf mindestens 15 Jahre angelegt.

C. Anlagen 1 - 14



ulm