



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	04.09.2017		
Geschäftszeichen	SAN		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.09.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 241/17

Betreff: Sanierungsgebiet Wengenviertel - Projekt Stadtgarten "Auf dem Graben"
- Projektbeschluss und Baubeschluss --

Anlagen: Rahmenplan Wengenviertel (Anlage 1)
Lageplan + Ansicht (Anlage 2)
Grundriss + Schnitte (Anlage 3)
Details (2 Seiten) (Anlage 4)
Vertiefte Kostenberechnung (Anlage 5)

Antrag:

1. Der Ausführungsplanung zum Bau eines Stadtgartens „Auf dem Graben“ im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“, entsprechend den Planzeichnungen vom 29.08.2017 und der Kostenberechnung vom 29.08.2017 mit ermittelten Herstellungskosten in Höhe von 388.000,- € zuzustimmen.
2. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) mit der weiteren Planung des Projekts Stadtgarten „Auf dem Graben“ für die Leistungsphasen 5-8 der HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Bauüberwachung) zu beauftragen.
3. Die SAN mit der baulichen Durchführung des Projekts zu beauftragen.

Dirk Feil

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, GM, KoKo, OB, RPA, SUB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 5110-740			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100007			
Einzahlungen	244.440 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	388.000 €	Ordentlicher Aufwand	7.541 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	5.601 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	1.633 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	143.560 €	Nettoressourcenbedarf	9.175 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2017</u>		2017	
Auszahlungen (Bedarf):	20.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5510-750	7.953 €
Verfügbar (inkl. Entwurf Nachtrag 2017):	1.390.600 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2018 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	368.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen (inkl. Planentwurf FHH 2018)	476.400 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Im Haushaltsplan 2017 stehen im Rahmen der Finanzplanung insgesamt 3.135.000 € bei Projekt 7.51100007 "Sanierung Wengenviertel" zur Verfügung. Dieser Gesamtbetrag verteilt sich auf die Jahre 2017 mit 1.590.600 € und auf 2018 mit 1.544.400 €.

Aufgrund der aktuellen Planungen wird diese Gesamtsumme an Finanzmitteln in den beiden Jahren nicht benötigt. Daher sieht der Nachtrag 2017 eine Reduzierung der Mittel um 200.000 € auf

1.390.600 € vor. Darüber hinaus wird im Entwurf des FinanzHH 2018 für das HH-Jahr 2018 ein Betrag von 476.400 € vorgesehen. Die bereitgestellten Mittel reichen für die Realisierung der Planungen im genannten Zeitraum aus.

Der Stadtgarten wird im Programm "Investitionspakt Soziale Integration im Quartier" (SIQ) gefördert. Ein Antrag auf Aufstockung der Finanzhilfe von 211.000 € auf 244.440 € im Herbst 2017 ist geplant.

Das Projekt ist Teil der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet "Wengenviertel". Die geplanten Gesamtausgaben belaufen sich auf 5,2 Mio. €, welche so im städtischen Haushalt veranschlagt sind.

1. Beschlüsse / Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlüsse

GD-Nr. 327/13: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ (Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.10.2013; Beschluss im Gemeinderat am 09.10.2013)

GD-Nr. 194/17: Beschluss über Genehmigung der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 2017 (Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 30.05.2017)

1.2. Offene Anträge

Es liegen keine Anträge aus dem Gemeinderat vor.

2. Sachverhalt

2.1 Erläuterung des Vorhabens

Seit 2013 ist das „Wengenviertel“ ein Sanierungsgebiet und wird im Programm Stadtumbau West gefördert.

Der Anteil an öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen ist im Sanierungsgebiet auf Grund der Innenstadtlage und der baulichen Dichte sehr gering.

Öffentliche Grünflächen befinden sich ausschließlich entlang der stark befahrenen Olgastraße; auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den Verkehrsflächen besitzen diese jedoch kaum Aufenthaltsqualität.

Dagegen lädt der kleine Spielplatz auf der Stadtmauer unmittelbar neben dem Wengentor durchaus zum Verweilen ein; hinzukommt, dass er aufgrund seiner erhöhten und hierüber geschützten Lage auf der Mauer eine Art Ruhepol im Quartier darstellt.

Seine räumliche Gestaltung, die Ausstattung und der insgesamt eher verwaarloste Zustand des Bereichs entsprechen jedoch nicht ansatzweise dem Anspruch, der an eine öffentliche Fläche in so zentraler Lage gestellt wird.

Bereits in den vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“ findet sich der Wunsch nach Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich „Auf dem Graben“ und hieraus abgeleitet dann im Rahmenplan (Anlage 1) dessen Konkretisierung in Form eines urbanen Stadtgartens.

Im Rahmen einer Konzeptstudie für einen Stadtgarten im Wengenviertel wurde das Thema dann von drei regionalen Büros bearbeitet und die Ergebnisse seitens eines kleinen Gremiums gesichtet und bewertet.

Am Tag der Städtebauförderung 2016 (veranstaltet im Wengenviertel) konnten Interessierte die Ergebnisse des Wettbewerbs besichtigen, welche im Anschluss dann im Quartierscontainer der SAN bei der Wengengasse ausgestellt waren.

Ab Herbst 2016 hat die SAN auf der denkmalgeschützten Stadtmauer die notwendigen Bestandsaufnahmen, Vermessungen und Analysen in Absprache und Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen der Stadtverwaltung durchgeführt

Die vorliegenden Planungen und Ausführungsdetails wurden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Dieses wird auch in den weiteren Projektphasen eingebunden.

Gleichzeitig wurde das Projekt für das neue Städtebauförderprogramm (SIQ) angemeldet. Der Förderbescheid erfolgte am 30.03.2017. Durch die Aufnahme in dieses Programm können mehr Fördermittel generiert werden. Vorausgesetzt wird jedoch ein Baubeginn noch in diesem Jahr.

2.2. Entwurfsplanung

Raum

Mit dem Ziel, die räumliche Eigenständigkeit und Abgeschlossenheit der Olgastraße im Norden und des Neuen Grabens im Süden zu stärken und damit die Torwirkung der Gebäude links und rechts der Wengengasse herauszuarbeiten, soll die städtebauliche Lücke zwischen dem Wengentor und den Grabenhäusern mittels eines lockeren Baumhains aus Schnee-Felsenbirnen (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill') geschlossen werden. Dieser bildet den räumlichen Abschluss zu beiden Straßenräumen und vervollständigt spielerisch den ehemals vorhandenen baulichen Abschluss der Innenstadt zur Vorstadt. Zum Wengentor und dessen stadträumlicher Präsenz bildet der Baumhain einen eigenständigen und kraftvollen grünen Gegenpart. In ihrem Zusammenspiel formulieren beide gemeinsam einen repräsentativen Eingang zur Innenstadt am zukünftigen Schnittpunkt der beiden Ulmer Straßenbahnlinien. Zum Inneren des Wengenviertels entwickelt die Geste des über dem Wengenplatz schwebenden „grünen Baldachins“ eine besondere Anziehungskraft - der Ort strahlt weit in den Stadtraum aus und wertet damit nicht nur das Quartier im Gesamten sondern auch den Wengenplatz mit seinen drei Außengastronomien in besonderer Weise auf.

Oberfläche

Durch die Belegung der Oberfläche auf der Stadtmauer und der auf das Plateau führenden Rampe mit Pflasterklinkern, die sich in Format (29,5 x 5,2 cm) und Farbigkeit am aufgehenden Ziegelmauerwerk anlehnen, wird die Stadtmauer in ihrer Körperhaftigkeit herausgearbeitet. Offene Rinnen und punktuelle Einläufe werden unterschwellig in die Belagsgestaltung integriert. Im Bereich des Baumhains erhält die Pflasterfläche eine Belagsintarsie aus wassergebundener Decke mit einer Abstreue aus beige-hellgrauem Hartgesteinsplitt.

Ruhe und Aktivität

Bedingt durch die im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vorgefundenen Reste der historischen Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert muss die nördliche Reihe des Baumhains auf erhöhten Standorten ausgeführt werden, um so für die Bäume das durchwurzelbare Substratvolumen zu erhöhen. Diese Erhöhungen werden durch bepflanzte Baumbeete als grüne Inseln inmitten des Stadtgartens realisiert. Eingelassene Sitzauflagen mit partiellen Rückenlehnen schaffen Verweilmöglichkeiten orientiert in Richtung Platzmitte und in Richtung der Stadtmauerbrüstungen. Durch ihre Materialität und ihre Ausstattung mit den Sitzmöbeln bildet die wassergebundene Belagsintarsie einen Raum, der vielfältig aneignbar ist, z. B. zum Boulespiel. Skulpturen in Form von Beton-Spatzen im östlichen Drittel der Fläche (analog zum „Spatzenbad“ nördlich des Münsters) markieren den räumlichen und atmosphärischen Schwerpunkt des Stadtgartens und bilden einen Treffpunkt für die jungen und älteren Bewohner*innen des Wengenviertels. Im westlichen Teil des Stadtgartens wird ein auf der Fläche bereits vorhandener Tischkicker, der sich in der Vergangenheit großer Beliebtheit erfreute, wieder eingebaut.

Grün

Parallel zu den Stadtmauerkronen erhält der Stadtgarten eine Einfassung aus kniehohen geschnittenen Berberitzenhecken, stirnseitig zu den privaten Nutzungen an den Gebäuden, zudem geschnittene Buchenhecken mit einer Höhe von 1,50 m. Schlanke Geländer-Brüstungen bilden, zurückversetzt gegenüber den Mauerkronen, die Absturzsicherung zu den tiefer gelegenen Verkehrsflächen. Während die Besucher*innen des Stadtgartens zur Olgastraße hin bis an die Geländer-Brüstungen herantreten können, werden zum Neuen Graben hin die östlich auf der Stadtmauer verlaufenden Vegetations- und Gartenbänder in Form einer extensiven Staudenmischung fortgeführt. Zur Fluchttreppe des Wengentors und zur Gartenfläche des Grabenhauses hin legen sich die Staudenbänder als Rahmen um den zukünftigen Stadtgarten.

Rampe

Erst in der Entwurfsphase hat sich abschließend herausgestellt, dass die auf das Plateau führende Rampe eigentlich auch gestalterisch zum Stadtgarten gehört und zusammen mit der Maßnahme umgestaltet werden sollte; somit muss auch das Beleuchtungskonzept für den Stadtgarten für diesen Bereich weitergeführt werden.

Licht

In der Stadt Ulm werden im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht die Straßen und Wege beleuchtet. Entlang Seelengraben, Frauengraben und Neuer Graben befindet sich aktuell keine Beleuchtung auf der Stadtmauer. Zusätzlich wird auf das Lichtkonzept der Stadt Ulm (GD 438/09) verwiesen. Dieses sieht eine gesamtheitliche Beleuchtung der nördlichen Stadtmauer entlang des Neuen Grabens (BA 10), des Seelengrabens, des Frauengrabens (BA 9) sowie des Justizgebäudes (BA 8) vor.

Vor dem Hintergrund seiner stadträumlichen Bedeutung und seiner atmosphärischen Wirkung in Richtung Wengenplatz wird geplant, den Stadtgarten "Auf dem Graben" nachts zu beleuchten. Somit kann der 10. Bauabschnitt des Lichtkonzeptes der Stadt Ulm (GD 438/09) als Pilotprojekt im Rahmen des Sanierungsgebietes Wengenviertel umgesetzt werden. Die Fläche wird somit nachts nicht zum 'Angstraum', sondern garantiert durch die Ausleuchtung ein Höchstmaß an Sicherheit und sozialer Kontrolle.

Derzeit ist das Lichtkonzept in der Planung. Die detaillierte Ausführung wird in den weiteren Projektphasen mit den städtischen Abteilungen VGV und der SWU abgestimmt.

Absturzsicherung

Das Entwurfskonzept sieht eine Absturzsicherung vor, die in geringem Abstand (ca. 10 cm) hinter der Mauerkrone errichtet werden soll und die gesamte Mauerkrone begleitet.

Aus Sicherheitsgründen wurde entschieden, zusätzlich zu der Entwurfsplanung (Stand 21.07.2017) ein Absturzgeländer im weiteren Verlauf der südlichen Stadtmauer vorzusehen. Daraus resultierende Mehrkosten für die Verlängerung der Absturzsicherung wurden in der Kostenberechnung berücksichtigt.

2.3 Zeitrahmen

Der Baubeginn ist für Nov./Dez. 2017 mit den ersten baulichen Maßnahmen geplant. Die Fertigstellung soll 2018 erfolgen.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Investitionskosten und Finanzierung

In der beiliegenden Kostenberechnung vom 29.08.2017 werden für den Stadtgarten „Auf dem Graben“ Herstellungskosten brutto in Höhe von 345.000 € und für die Rampe in Höhe von 43.000 € ermittelt. Bei einer Fläche des Stadtgartens von 670 m² und einer Fläche der Rampe von 100 m² entspricht dies einem Durchschnitt von 504 €/m². Eine weitere Konkretisierung der Kosten erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen.

Herstellungskosten gesamt brutto	388.000 €
- davon Städtebauförderung (63 %)	244.440 €
- Finanzierungsanteil Stadt (37 %)	143.560 €

Die Kosten sind im Rahmen der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung (MUF) der SAN gedeckt.

Der städtische Haushalt sieht bei Projekt 7.51100007 "Sanierung Wengenviertel" in den Jahren 2017 und 2018 ausreichend Mittel vor.

Das Projekt wird mit Städtebaufördermitteln im Programm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) gefördert. Es sind 70% der Baukosten (388.000 €) zuwendungsfähig, was 271.600 € entspricht; daraus ergibt sich eine Förderung in Höhe von 90%, und somit 244.440 €. Somit verbleibt bei der Stadt ein Finanzierungsanteil von 143.560 €.

Bisher ist für das Projekt ein Förderrahmen in Höhe von 234.500 € bewilligt (Baukosten 335.000 €); dies entspricht einer Finanzhilfe von 211.000 €. Für 2018 soll beim Regierungspräsidium in Tübingen ein Aufstockungsantrag in Höhe von 37.100 € (Baukosten 53.000 €) gestellt werden, was einer Finanzhilfe von 33.440 € entspricht.

Somit wäre eine maximale Förderung in Höhe von 244.440 € möglich.

Sanierungsgebiet: Wengenviertel
 Projekt: Stadtgarten "Auf dem Graben" (mit Absturzsicherung und Rampe)

Förderprogramm: Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ)
 Bewilligung vom: 30.03.2017
 Größe: 770 qm (670 qm+100qm)

MITTELBEDARF					
			Antrag	Mittelbedarf	
	Gesamtkosten	Bewilligung	Antrag 2018	2017	2018
		100%		5%	95%
Einzahlungen (Finanzmittel Bund/Land)	244.440 €	211.000 €	33.440 €	12.600 €	231.840 €
Auszahlungen (Projektkosten)	388.000 €	335.000 €	53.000 €	20.000 €	368.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit (Stadtanteil)	143.560 €	124.000 €	19.560 €	7.400 €	136.160 €

Das Projekt ist Teil der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet "Wengenviertel"