



Sachbearbeitung	SAN - Sanierungstreuhand Ulm GmbH		
Datum	19.06.2018		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 270/18

Betreff: Sanierungsgebiet "Wengenviertel" - Maßnahme "Stadtgarten im Irrgänge" - Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Rahmenplan Wengenviertel (Anlage 1)
Grundriss (Anlage 2)
Schnitte (Anlage 3)
Vertiefte Kostenberechnung (Anlage 4)

Antrag:

1. Der Ausführungsplanung zum Bau des "Stadtgartens im Irrgänge" im Sanierungsgebiet "Wengenviertel" entsprechend den Planzeichnungen vom 20.06.2018 und der Kostenberechnung vom 27.06.2018 in Höhe von 720.000 € zuzustimmen.
2. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Projekt 7.51100007 "Sanierung Wengenviertel". Hier stehen im Jahr 2018 Ansatzmittel in Höhe von 476.400 € sowie ein Ermächtigungsübertrag aus 2017 in Höhe von 1.006.700 €, insgesamt 1.483.100 € zur Verfügung.
3. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) mit der weiteren Planung des Projekts "Stadtgarten im Irrgänge" für die Leistungsphasen bis 8 der HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Bauüberwachung) zu beauftragen.
4. 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, KOST2020, 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: Projekt / Investitionsauftrag: 7.51100007			
Einzahlungen	137.700 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	720.000 €	Ordentlicher Aufwand	28.022 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	24.422 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	6.624 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	582.300 €	Nettoressourcenbedarf	34.646 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2018</u>		2018	
Auszahlungen (Bedarf):	55.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 5510-750	28.022 €
Verfügbar: (einschl. EMÜ 2017)	1.483.100 €		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	6.624 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2019 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	665.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

Sachdarstellung:

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 die 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

Historie

Die bauliche Maßnahme liegt im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ in der nordwestlichen Ulmer Innenstadt und kommt im sog. Irrgänge (Blockinnenbereich Sterngasse, Ulmer Gasse, Walfischgasse und Wengengasse) zur Ausführung.

Im Jahr 1808 entstand der „Plan der Königlich-Württembergischen Stadt Ulm“ und eine damals enge und kleinteilige Bebauung innerhalb des heutigen Blockes. Der Weg durch den Block wurde durch mehrere Gebäude umgelenkt und erhielt wohl dadurch seinen Namen „Irrgänge“. Die historische Bebauung im Blockinnenbereich ist heute aber nicht mehr vorhanden.

Ausgangssituation und Bestand

Der gesamte Häuserblock ist in den oberen Etagen überwiegend durch Wohnen und im Erdgeschoss häufig durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die gewerblichen Einheiten orientieren sich zur Sterngasse, Ulmer Gasse, Walfischgasse und Wengengasse hin und zeigen zum Irrgänge ihre – nicht immer schöne – Rückseite.

Das Irrgänge selbst verbindet die Sterngasse mit der Ulmer Gasse und dient als Andienung und Anbindung der im Block befindlichen Gebäude/Rückgebäude und Garagen. Im Blockinnenbereich steht das Gästehaus eines Hotels samt Andienung. Auf den privaten Grundstücken zum Irrgänge hin befinden sich größtenteils Garagen und Stellplätze, teilweise auch Rückgebäude mit gewerblicher Nutzung und Wohngebäude.

Die Balkone und die geringen privaten Freiflächen orientieren sich zum Blockinneren hin, welches bis Sommer 2015 komplett versiegelt als öffentlicher Parkplatz diente. Zwei Großbäume begrenzen die Parkierungsfläche im Osten und Westen.

Innenstadtkonzept 2020 und städtebaulicher Rahmenplan

Einer der sieben Planbereiche, die im Fokus des Innenstadtkonzeptes 2020 stehen, ist das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“. Die vorgesehenen Projekte zur städtebaulichen Aufwertung konzentrierten sich schon im Jahr 2010 auf die Wengengasse und das Irrgänge. Das Konzept basierte auch auf der Notwendigkeit, im Irrgänge eine Quartiersgarage zu bauen, um dringend benötigte Stellplätze zu schaffen.

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. Der öffentliche Raum konzentriert sich überwiegend auf die schmalen Gehwege entlang der Verkehrsflächen. Lediglich im Bereich des Jakob-Griesinger-Platzes und des gerade in der Neugestaltung befindlichen Stadtgartens „Auf dem Graben“ im nördlichen Abschluss des Wengenviertels sind öffentliche Freiräume vorhanden.

Für die Entwicklung des Sanierungsgebietes wurde von SUB ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet (Anlage 1). Dieser Rahmenplan sieht für das Irrgänge durch Neuordnung der Raumkanten eine Innenentwicklung mit innovativen Gebäudetypologien und damit einhergehend die Beseitigung des bisherigen „Hinterhof-Charakters“ vor. Zusätzlich wird eine Quartiersgarage den Anwohner*innen Stellplätze liefern. Der bisherige öffentliche Parkplatz sollte - insbesondere für die Anlieger - einem Stadtgarten mit hoher Aufenthaltsqualität weichen.

Neubauten und Erweiterungsbauten

Auf dem Grundstück der Sternegasse 9 wurde Anfang 2018 ein Neubau mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschosszonen fertiggestellt, der die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Rahmenplans voll ausschöpft und für künftige Bauvorhaben Maßstäbe setzt.

Auch das Gebäude Irrgänge 5 wird noch in diesem Jahr auf Grundlage des Rahmenplans zu einem Gästehaus umgebaut und erweitert.

Die Gebäude Sternegasse 9 und Irrgänge 5 sind über eine dreigeschossige Quartiers-Tiefgarage miteinander verbunden, die für 66 Stellplätze - verteilt auf drei Ebenen – konzipiert ist. Die Stadt Ulm hat hiervon eine Ebene mit 22 Stellplätzen erworben. Diese sind für Eigentümer*innen vorgesehen, die im Rahmen des Sanierungsgebietes Gebäude modernisieren bzw. aufstocken und hierüber zusätzlichen Stellplatzbedarf generieren.

Mehrfachbeauftragung

Im Juli 2015 wurde eine Mehrfachbeauftragung für die Freiraumgestaltung durchgeführt. Ziel war die Gestaltung des gesamten öffentlichen Blockinnenbereiches, der unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans auf der geplanten Quartiersgarage einen urbanen Stadtgarten erhalten sollte.

2.2. Entwurfsplanung

Die Situation im Irrgänge

Das Irrgänge wird innerhalb des Ulmer Netzes aus verkehrsberuhigten Bereichen/Fußgängerbereichen als wichtige Verbindung gesehen und soll künftig gestalterisch entsprechend eingebunden werden. Es bietet eine Fußgängerverbindung von der Stern gasse zur Ulmer Gasse (Diagonale).

Im Zusammenhang mit der erwähnten Neubebauung wird nun auch der Blockinnenbereich neugestaltet und aus der ehemaligen Hinterhofsituation eine attraktive und „entschleunigte“ öffentliche Fläche. Den Kern bildet der ruhige, vielseitig nutzbare Stadtgarten im Irrgänge.

Der künftige Stadtgarten

Der neue Stadtgarten wird ganz selbstverständlich in den klaren, einheitlichen und ruhigen „Pflasterteppich“ eingepasst, der sämtliche Erschließungs-, Fahr- und Gehbeziehungen ermöglicht.

Ein diagonalen Weg führt durch den Garten und gliedert ihn in zwei Teile:

- Introvertiert und nach innen gerichtet: ruhen, sitzen, lesen, sicheres Spielen;
- extrovertiert: treffen, kommunizieren mit Nachbarn, Passanten, Balkon, Fenster).

Der Großbaum – ein Schnurbaum - bestimmt den Platz und wird durch die kleinere Zierkirsche ergänzt.

Die Stellung der Bäume unterstützt die Aufteilung der beiden Gartenbereiche und lässt den Sichtbezug zum Münster frei. Die Beete werden mit Stauden und Gräsern (wie z.B. Reitgras, Sonnenhut, Lavendel, Frauenmantel etc.) bepflanzt.

Polygonale Sitz- und Liegeelemente ermöglichen vielfältige soziale Kontaktmöglichkeiten. Auch hier bleibt die Ausrichtung wählbar (intro: nach innen zum Garten hin und extro: nach außen zum umgebenden Raum).

Die umgebenden Straßen- und Platzräume

Die umgebenden Straßenräume werden von sämtlichen störenden Gliederungen, Abgrenzungen und Einfassungen befreit. Eine durchgängige, zurückhaltende Pflasterung aus in Bögen verlegtem Granitpflaster wirkt großzügig und bindet die sehr unterschiedlichen angrenzenden Freiflächen und Bebauungen zusammen. In den Randbereichen werden an den Gebäuden Rankbeete für Fassadenbegrünung oder Begrünung der Mauerfüße vorgeschlagen.

Materialien

Das „Grundgerüst“ wird aus Bogenpflaster gelegt (Granit-Kleinpflaster, Oberseite gesägt und gestockt). Damit wird die vorhandene Gestaltung (zum Beispiel am Neutor) aufgegriffen und weitergeführt. Die Randabschlüsse zu den angrenzenden Gebäuden und Gärten werden aus unterschiedlich breiten Granit-Zeilern gebildet. Die Sitz- und Liegeelemente im Stadtgarten werden aus Beton, teilweise mit Holzauflagen hergestellt. Die Böden der beiden Gartenhälften werden mit wassergebundenem Belag ausgeführt.

Beleuchtung

Die auf den Stadtgarten zuführenden Straßen werden – wie auch in der Umgebung - mittels Überspannungsleuchten ausgeleuchtet. Um den Platz selbst wird ein Rahmen aus Mastleuchten gebildet.

2.3 Baulicher Zeitrahmen

Die Fertigstellung ist für 2019 geplant. Derzeit ist der Bauzeitplan in der Bearbeitung. Die detaillierte Ausführung wird noch mit den städtischen Abteilungen SUB und KOST2020 abgestimmt.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Investitionskosten und Finanzierung

In der beiliegenden Kostenberechnung vom 27.06.2018 werden für den "Stadtgarten im Irrgänge" Herstellungskosten brutto in Höhe von 720.000 € ermittelt. Bei einer Fläche des Stadtgartens von 1.530 m² entspricht dies einem Durchschnitt von 471 €/m². Eine weitere Konkretisierung der Kosten erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen.

Herstellungskosten gesamt brutto	720.000 €
- davon Städtebauförderung (18 %)	137.700 €
- Finanzierungsanteil Stadt (82 %)	582.300 €

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Projekt 7.51100007 "Sanierung Wengenviertel". Hier stehen im Jahr 2018 Ansatzmittel in Höhe von 476.400 € sowie ein Ermächtigungsübertrag aus 2017 in Höhe von 1.006.700 €, insgesamt 1.483.100 € zur Verfügung.

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

Das Projekt wird mit Städtebaufördermitteln im Programm „Stadtumbau West (SUW) gefördert. Es sind 150 €/qm zuwendungsfähig, was 229.500 € entspricht; daraus ergibt sich eine Förderung in Höhe von 60%, und somit 137.700 €. Somit verbleibt bei der Stadt ein Finanzierungsanteil von 582.300 €.

Sachdarstellung

Sanierungstreuhand Ulm

Sanierungsgebiet: Wengenviertel
Projekt: "Stadtgarten im Irrgänge"
Förderprogramm: Stadtumbau West "SUW"
Größe: 1.530 qm

MITTELBEDARF			
	Gesamtkosten	Mittelbedarf	
		2018	2019
		8%	92%
"Einzahlungen (Finanzmittel Bund/Land)"	137.700 €	22.220 €	115.480 €
"Auszahlungen (Projektkosten)"	720.000 €	55.000 €	665.000 €
"Saldo aus Investitionstätigkeit (Stadtanteil)"	582.300 €	32.780 €	549.520 €

Das Projekt ist Teil der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet "Wengenviertel"
Die Kosten sind im Rahmen der Maßnahmen- und Finanzierungsplanung (MUF) der SAN gedeckt.