

# Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Oberer Kuhberg“ Abschlussbericht



Die Sanierungsmaßnahme wurde im Landessanierungsprogramm mit Mitteln des Landes und der Stadt Ulm sowie im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit Mitteln des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Ulm gefördert.

## **Inhalt**

**1.0 Vorwort**

**2.0 Vorbereitende Untersuchungen**

**2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept**

**2.2 Erneuerungsziele**

**3.0 Durchführung**

**3.1 Sanierungsverfahren und Satzung**

**3.2 Geförderte Maßnahmen**

**3.3 Weitere Maßnahmen**

**3.4. Abschluss des Sanierungsgebiets**

**3.5 Abrechnung**

**4.0 Aufhebung der Sanierungssatzung**

**5.0 Resümee**

## **1.0 Vorwort**

Der Obere Kuhberg liegt in landschaftlich reizvoller Höhenlage in südwestlicher Stadtrandlage von Ulm.

Mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) als Kulturdenkmal und dem Schulzentrum am Kuhberg als größte Schulanlage ihrer Art in ganz Baden-Württemberg, ist der Standort Oberer Kuhberg von landesweiter Bedeutung.

Die Stadt Ulm hat im Oktober 2009 vier Masterpläne beschlossen, die die Schwerpunkte der künftigen Stadtentwicklung und Stadterneuerung umfassen: City-Bahnhof, Oberer Kuhberg, Wissenschaftsstadt und Safranberg.

Diese Masterpläne überschneiden sich teilweise mit den Umgriffen bestehender oder geplanter Sanierungsgebiete; dies ist auch beim Oberen Kuhberg der Fall.

## **2.0 Vorbereitende Untersuchungen**

Die Stadt Ulm hat im Bereich des Oberen Kuhbergs bereits 2007 ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt, welches die Bereiche Hochschule für Gestaltung (HfG) und Schulzentrum Kuhberg umfasst. Aus der Untersuchung sind ein Sanierungskonzept für die HfG sowie ein Gesamtkonzept entstanden.

### **2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept**

Der Masterplan für den Oberen Kuhberg formuliert als grundsätzliches Ziel die Bereitstellung eines ausbildungs- und arbeitsgerechten Berufsbildungsangebotes zur Ausbildung von hochqualifizierten Arbeitskräften für die regionale Wirtschaft und deren Dienstleistungsbetriebe.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden sowohl im Bereich „Bildung und Sport“ als auch in den Bereichen „Stadtentwicklung, Wohnen und Freizeit“ sowie „Verkehrsplanung, Straßenbahn und Parkplätze“ verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen.

Somit wurden mit dem Masterplan bereits städtebauliche, verkehrliche, sozialräumliche, kulturelle, bildungspolitische und ökonomische Ziele und Maßnahmen in einem integrierten Konzept festgelegt.

Mit dem Masterplan Oberer Kuhberg und dem Sanierungskonzept für die HfG wurden hinreichende Beurteilungsgrundlagen für das Vorliegen städtebaulicher Missstände erarbeitet, so dass von weitergehenden Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden konnte.

### **2.2 Erneuerungsziele**

Städtebauliche Missstände fanden sich vorwiegend in substanziellen und energetischen Mängeln des Gebäudebestands (insb. der HfG) sowie in einer - der Nutzung als Schulstandort nicht angemessenen - Gestaltung der (öffentlichen) Außenbereiche. Funktionelle Mängel wurden in der isolierten Lage am südwestlichen

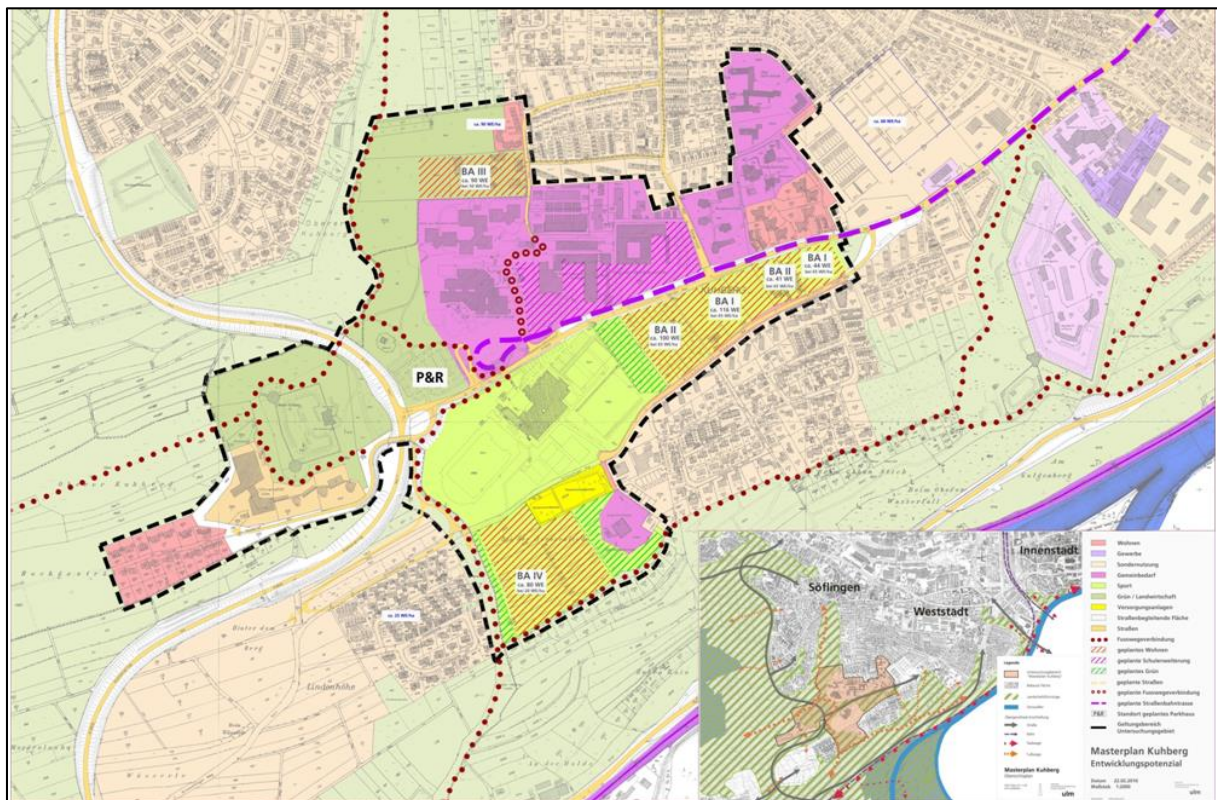
Stadtrand Ulms, der mangelhaften Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der dadurch generell angespannten Verkehrssituation deutlich. Hinzu kommen die unzureichenden inneren Erschließungs- und Freiraumqualitäten und die fehlende Einbindung in die umgebende Landschaft. Mittel- bis langfristig sind im Masterplan Kuhberg neben der Erweiterung und der Sanierung des Gebäudebestands samt Außenanlagen auch die Arrondierung des Bereichs mit neuen Wohngebieten und die Verlängerung der Straßenbahntrasse vorgesehen.

Die hiervon abgeleiteten Sanierungsziele lauten wie folgt:

- Verbesserung der Orientierung und der Blickbeziehungen,
- Verbesserung der Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen,
- Minderung des hohen Parkdrucks für PKW und Fahrräder,
- Sanierung und Umnutzung der gesamten HfG,
- bauliche und energetische Erneuerung der HfG,
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität auf dem gesamten Schulcampus,
- Neubau einer zentralen Mensa,
- funktionale und gestalterische Anpassung der Außenanlagen und Freiflächen.

### 3.0 Durchführung

Basis der Sanierung waren die oben genannten und im Masterplan Kuhberg vom 22.05.2010 fixierten Sanierungsziele.



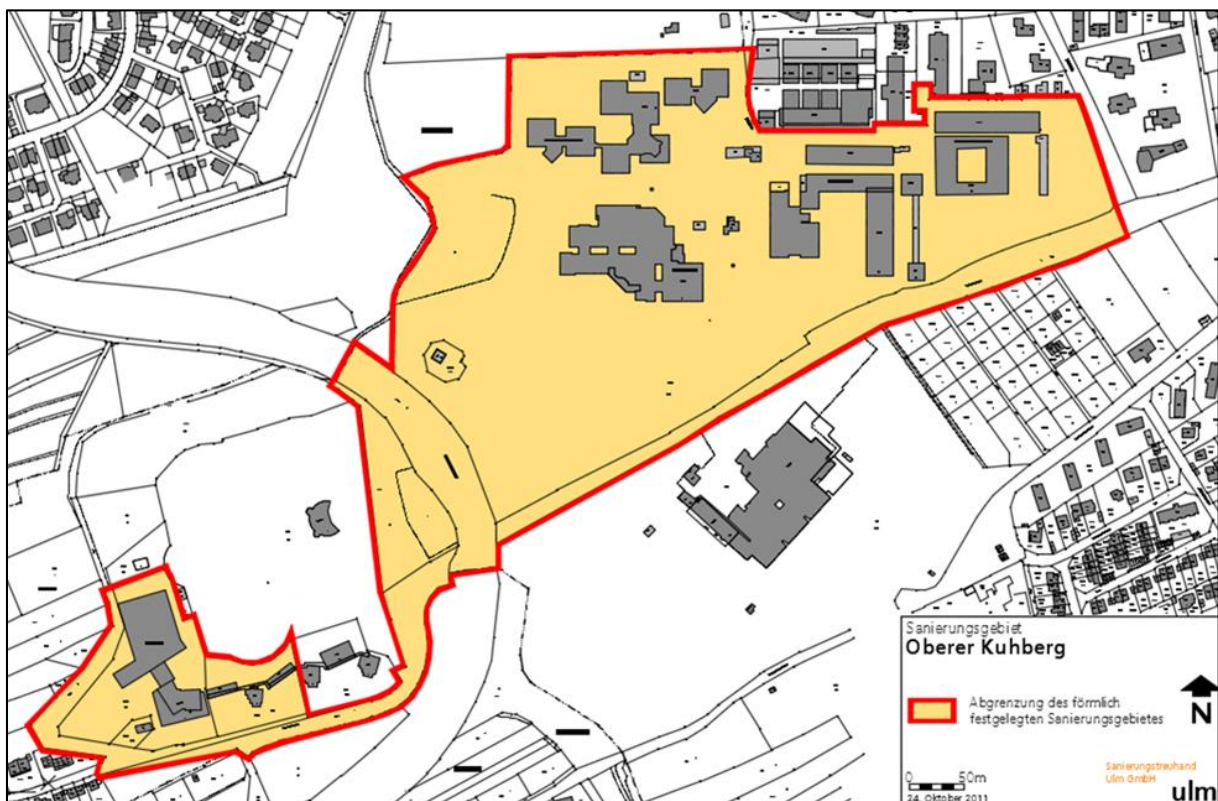
Masterplan Kuhberg von 2008

### 3.1 Sanierungsverfahren und Satzung

Die Satzung für das Sanierungsgebiet „Oberer Kuhberg“ wurde am 15.12.2010 vom Gemeinderat der Stadt Ulm beschlossen (veröffentlicht im Amtsblatt vom 30.12.2010) und zunächst in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Später erfolgte ein Programmwechsel in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Die Sanierung wurde im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB als Sicherungs- und Steuerungsinstrument zur Erreichung der Sanierungsziele war somit nicht erforderlich.

Die Fläche des Sanierungsgebietes umfasst rund 22 ha.



Umgriff des Sanierungsgebiets

Der Förderrahmen im Landessanierungsprogramm betrug 833.333 Euro. Der Förderrahmen im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ betrug 1.333.333 Euro. Das ergibt einen Förderrahmen von insgesamt 2.166.666 Euro.

Die Durchführung der Sanierung dauerte ca. sechs Jahre (von Anfang 2011 bis Ende 2016).

## 3.2 Geförderte Maßnahmen



Rückbau der Gipskartonverkleidung



Vorbereitungen zum Einbau des neuen Bodenbelags

Der im Jahr 1954 nach Entwürfen von Max Bill gebaute Gebäudekomplex beherbergte bis zur Schließung im Jahr 1968 die Hochschule für Gestaltung Ulm (HfG) und wurde anschließend bis 2011 von der Universität Ulm zu Lehrzwecken genutzt.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets sollte das ehemalige Hochschulgebäude umfangreich saniert und einer neuen Nutzung als „Zentrum für Gestaltung HfG Ulm“ zugeführt werden.

Das Nutzungskonzept beinhaltet die folgenden Schwerpunkte:

- Dokumentationszentrum für Designgeschichte,
- Innovationszentrum für angewandtes Design,
- Tagungszentrum für Wissenstransfer, Design und Gestaltung,
- Büroflächen für gewerbliche Mieter aus dem Bereich „Gestaltung“,
- Öffnung des Gebäudes für alle,
- Veranstaltungsräume für Tagungen, Fortbildungen, Ausstellungen, Vorträge,
- Kommunikationsflächen im Bereich der Mensa, Terrasse und im Kleinen Hörsaal.



Ausstellungsbereich der HfG



Tagungsraum nach der Sanierung

Der Gebäudekomplex wurde von der Stiftung HfG mit hohem gestalterischem Anspruch in drei Abschnitten umgebaut und in intensiver Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege modernisiert. Die Baukosten betragen rund 7,4 Mio. Euro.

Der Zuschuss aus Städtebaufördermitteln betrug 2,0 Mio. Euro.

Folgende Maßnahmen wurden dabei umgesetzt:

- Modernisierungen in den Bereichen Sanitär, Elektroinstallation, Lüftung, Dachdämmung, Fenster und Brandschutz,
- Einbau von Einbruchmeldeanlage, Aufzug, Stampfasphaltböden und Beleuchtung,
- funktionale Neugestaltung der Terrassenanlage und Schaffung eines barrierefreien Zugangs,
- Ersatz der alten Öl-Zentralheizung durch eine Fernwärmeversorgung,
- energetische Ertüchtigung des ganzen Gebäudes in enger Absprache mit der Denkmalpflege.

Als abschließende Sanierungsmaßnahme wurde im HfG-Archiv 2018 eine Klimatisierung eingebaut. Somit können die Räumlichkeiten nun vollwertig als Dokumentationszentrum für die Designgeschichte des 20. Jahrhunderts genutzt werden.

Im Umfeld der HfG wurde zudem eine umfangreiche Außenanlagensanierung durchgeführt. Hierbei lagen eine funktionale und gestalterische Aufwertung sowie eine Verbesserung der Zugänglichkeit im Fokus.

So wurde ein seit den 50er-Jahren dokumentierter Trampelpfad zur barrierefreien Erschließung der Ebene 1 befestigt und ausgebaut. Weiterhin wurde die südliche Zugangstreppe neu hergestellt, da der bisherige Zugang durch umfangreiche Schäden nicht mehr sicher war.

Die Terrassensanierung beinhaltet eine Bauwerksabdichtung sowie umfangreiche Dämmmaßnahmen. Die neu gestaltete Terrasse trägt maßgeblich zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität bei und ermöglicht somit wieder die eindrucksvollen Blickbeziehungen ins Tal und in die Ferne.



Sanierung der Außenanlagen



Beginn Umbau der Zugangstreppe



Zugangstreppe während der Bauphase



Die triste Terrassenanlage vor der Neugestaltung



Aktuelle Ansicht der umgebauten und stark frequentierten Terrassenanlage





Blick von der Terrassenanlage in Richtung Alpen

### 3.3 Weitere Maßnahmen

Neben den im Zuge der Sanierung durch das Landessanierungsprogramm und das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geförderten Maßnahmen fanden auf dem Oberen Kuhberg aber auch eine Reihe weiterer wichtiger Entwicklungen und baulicher Maßnahmen statt:

Das Schulzentrum Oberer Kuhberg wurde 2014 um ein zusätzliches gemeinsam genutztes Schulgebäude für die Robert-Bosch- und die Ferdinand-von-Steinbeis-Schule sowie um eine zentrale Mensa erweitert. Auch die Freianlagen bei den Neubauten und im Bereich der sanierten Gebäude wurden aufgewertet. Die Sanierung des Zentralgebäudes der Robert-Bosch-Schule wurde 2016 abgeschlossen; derzeit wird die Ferdinand-von-Steinbeis-Schule umfassend erneuert und energetisch saniert. Die Modernisierung der Anna-Essinger-Schulgebäude startete bereits 2012 in Form der energetischen Fassadensanierung.

Aufgrund weiterhin steigender Schülerzahlen entsteht in der 2. Jahreshälfte 2018 ein Erweiterungsbau mit rund 12 Klassenzimmern. Die Bestandsgebäude werden dann im Anschluss umfassend saniert.

## Neubauten für das Schulzentrum am Oberen Kuhberg



Gemeinsam genutztes Schulgebäude für die Robert-Bosch- und die Ferdinand-von-Steinbeis-Schule



Neue Mensa für das Schulzentrum Oberer Kuhberg

Derzeit befindet sich die neue Straßenbahnlinie „Linie 2“ noch im Bau (Eröffnung der Strecke: Dezember 2018). Sie wird künftig vom Schulzentrum Oberer Kuhberg über den Hauptbahnhof bis zum Science-Park II führen und den Kuhberg direkt mit der Innenstadt verbinden, was die verkehrliche Situation auf dem Kuhberg deutlich entlasten wird.



Alte Straßenführung zu den Schulen am Egginger Weg



Großbaustelle Linie 2 mit Haltepunkt am Schulzentrum



### 3.4 Abschluss des Sanierungsgebiets

Für das im Landessanierungsprogramm und dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geförderte Sanierungsgebiet „Oberer Kuhberg“ standen insgesamt 2,17 Mio. Euro zur Verfügung. Durch den Einsatz von 2,1 Millionen Euro Fördermitteln wurden während des Förderzeitraumes private Investitionen im Gebäudekomplex der

HfG in Höhe von rund 7,4 Mio. Euro angestoßen. Mit diesen Mitteln konnte die umfangreiche bauliche und energetische Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Hochschule für Gestaltung (HfG) sowie die funktionale Neugestaltung der Terrassenanlage und Schaffung eines barrierefreien Zugangs umgesetzt werden.

Für die Baulichen Maßnahmen im Schulzentrum Oberer Kuhberg sowohl für Neubauten, Sanierungen und Aufwertung des Außenbereichs wurden bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes rund 32 Mio. Euro investiert.

Weitere Investitionen zur Modernisierung des Gebäudebestandes sind geplant.

In den Umbau und die Neugestaltung der Erschließungsstraße Egginger Weg flossen aufgrund des Neubaus der Straßenbahnlinie 2 weitere Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz.

### **3.5 Abrechnung**

Die Abrechnung der Fördergelder des Sanierungsgebiets „Oberer Kuhberg“ aus dem Landessanierungsprogramm sowie dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erfolgt mit Stand 30.09.2018.

### **4.0 Aufhebung der Sanierungssatzung**

Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2018 vorgesehen.

### **5.0 Resümee**

Die Sanierungsziele wurden größtenteils umgesetzt und die Modernisierung der HfG vollumfänglich realisiert. Darüber hinaus gaben die Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre wichtige Impulse für die weiteren städtebaulichen und infrastrukturellen Maßnahmen auf dem Kuhberg.

Durch die Erweiterung der Straßenbahnlinie 2 zum Oberen Kuhberg hatten sich die bisherigen Rahmenbedingungen und Ziele stark verändert und geplante Maßnahmen zeitlich verzögert.

Von der Umsetzung weiterer Maßnahmen im öffentlichen Raum, die im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sind, wird daher abgesehen und das Sanierungsgebiet in Absprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen vorzeitig beendet.