

Erläuterungen

Sanierungsgebiet „Wengenviertel“

Programm, Laufzeit und Förderrahmen

Das „Wengenviertel“ wurde 2013 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-West“ (SUW) aufgenommen. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 06.04.2020 und 09.02.2021 wird das Sanierungsgebiet auch im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) gefördert. Mit dem Bescheid vom 09.02.2021 wird der Förderrahmen um 1.666.667 aufgestockt. Der Förderrahmen beläuft sich somit auf insgesamt 6.000.000 Euro, wovon für 2021 ff. noch 3.286.000 Euro zur Verfügung stehen.

Die Laufzeit des Sanierungsgebiets wurde zunächst bis zum 30.04.2022 bewilligt. Eine Verlängerung um weitere 2 Jahre wurde beantragt und zwischenzeitlich ebenfalls bewilligt. Somit endet die Laufzeit des Sanierungsgebiets aktuell am 30.04.2024.

Ziele und Schwerpunkte des Sanierungsgebiets

Die Stadt Ulm verfolgt im Sanierungsgebiet "Wengenviertel" insbesondere die folgenden Sanierungsziele:

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebotes, Erhöhung der Wohnqualität,
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des "Wengenviertels" durch Aufstockung und Neubau,
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich,
- Stärkung der Quartiersmitte um die „Wengenkirche“, Erschließung des Blockinnenbereichs,
- Erhöhung der Qualität des Öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt),
- Verbesserung des Stadtbildes,
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen „Sedelhöfen“ und der „Stadtmitte“ bzw. dem „Wengentor“ und der „Bahnhof-/Hirschstraße“,
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrrerverkehrs,
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs,
- Verbesserung der Parksituation,
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Als Sanierungsverfahren wurde das „Vereinfachte Verfahren“ gewählt.

Planungen und Maßnahmen für das Jahr 2021

Stadtgarten „Auf dem Graben“

Bezüglich der angefallenen Mehrkosten wurde im Programm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) ein Aufstockungsantrag in Höhe von 106 T Euro gestellt, welcher durch das Regierungspräsidium in 2019 vollumfänglich bewilligt wurde.

Der Stadtgarten (Eröffnung im Oktober 2018) wird sehr gut angenommen. Er ist in regelmäßigem Pfl egeturnus und in der Gewährleistungsphase. Die Felsenbirnen entwickeln sich gut und die Vegetation gedeiht.

Zudem wurde der Stadtgarten bislang mit zwei Preisen ausgezeichnet:

Auszeichnung für Beispielhaftes Bauen Alb-Donau-Kreis und Stadt Ulm 2013-2019 der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Das Forum Stadt – Netzwerk historischer Städte e.V., ein kommunaler Zusammenschluss von Städten mit historischer Bausubstanz, hat das Projekt mit dem Otto-Borst-Preis für Stadterneuerung 2020 ausgezeichnet. Die Preisverleihung ist coronabedingt ins Jahr 4. Quartal 2021 verschoben.

Stadtgarten „Im Irrgänge“

Nach Abschluss aller privaten Baumaßnahmen (BV Sterngasse 9, BV Irrgänge 5 und Quartiersgarage) entstand 2019, in nur viermonatiger Bauzeit, im Bereich des Irrgängles ein urbaner Stadtgarten, bestehend aus einem Großbaum, einem Kleinbaum, gefasst durch zwei skulpturale Sitzelemente mit Pflanz- und Spielbereichen.

Die Fertigstellung war Mitte September 2019.

Auch dieser Stadtgarten wird von den Anwohnern sehr geschätzt und rege genutzt. Er befindet sich ebenfalls in regelmäßigem Pfl egeturnus und in der Gewährleistungsfrist. In Pandemiezeiten ist er als Kleinod im Alltag der Bevölkerung immens gut angenommen.

Ausbau und Umgestaltung der Kelter-/Mühlen- und Sedelhofgasse

In Zusammenhang mit der Fertigstellung der „Sedelhöfe“ (einem Mix aus Wohnen und Gewerbe direkt angrenzend an das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“), deren Eröffnung im Juli 2020 unter strengen Hygieneauflagen stattfand., wurden die direkt angrenzenden Erschließungsstraßen gemäß den benannten Sanierungszielen im Frühjahr 2020 zeitgleich fertig gestellt.

Der Umbau dieser Straßenflächen garantiert dem „Wengenviertel“ künftig ein hohes Maß an Erreichbarkeit und wertet den öffentlichen Raum um ein Vielfaches auf.

In 2021 laufen hier noch durchgehend Mängelbeseitigung und Gewährleistungsabnahmen, um dem Straßenunterhalt Rechnung zu tragen. Durch Lockdowns gibt es auch hier zeitliche Engpässe. Abnahmetermine wurden zunächst ausgesetzt.

Abbruchförderung Bestandsgebäude Walfischgasse 20

Durch umfassende städtebauliche wie architektonische Auseinandersetzung mit dem Grundstück und dem für das „Wengenviertel“ entwickelten Rahmenplan realisieren die

Anlage 3a zu GD 219/21

Eigentümer in der Walfischgasse ein Gebäude, welches einen adäquaten Lückenschluss vornimmt. Hierdurch werden zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und durch ergänzende Gewerbeflächen die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Quartier gestärkt. Das Gebäude wurde in 2020 abgebrochen, und der Rohbau ist nahezu fertiggestellt. Durch das Pandemiegeschehen und die Unterbrechung der Lieferketten für das Fassadenmaterial kann das Gebäude derzeit noch nicht dicht gemacht werden. Der Innenausbau ist somit in Verzug. Die Fertigstellung wird dennoch Ende des Jahres 2021 erwartet.

Modernisierungsförderung Sedelhofgasse 4 (Projekt: Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19)

Nach Abschluss des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens wurde das private Investorenprojekt gestartet. Die Sedelhofgasse 4 ist als kompletter Neubau mit unterkellertem Tiefgarage, und fortan gemeinsamen Treppenhaus mit Aufzugsturm in alle Geschosse, vorgesehen. Dieses Flurstück war zunächst mit einem eingeschossigen Kioskgebäude und einem Carport bebaut. Die Auslastung der Fläche entsprach keinesfalls der attraktiven Lage. Der angrenzende Nachbar der Wengengasse 19 hat daraus ein Gesamtprojekt zur Steigerung des Wohnraumangebots im Gebiet gemacht. Das Bestandsgebäude in der Wengengasse 19 wird, wie die Nachbargebäude der Wengengasse, aufgestockt und komplett modernisiert, um den aktuell gültigen Anforderungen an das Energiegebäudegesetz gerecht zu werden. Für diesen Sanierungsteil wurde ein Zuschuss gewährt. Die Fertigstellung des Projekts wird im Jahr 2022 erwartet. Es tangiert erheblich das Projekt der Aufwertung des öffentlichen Raums (s. Themenpunkt weiter unten im Text) und die Koordination der versorgenden Leitungen der Stadt Ulm.

Abbruchförderung Heigeleshof 2 - Wengengasse 27

Ein konkurrierendes Gutachterverfahren wurde in 2020 vom privaten Investor ausgeschrieben. Zielsetzung ist im Wesentlichen mehr Wohnraum mit besseren Qualitäten zu schaffen. Die beiden unteren Geschosse sollen dem Gewerbe- und der Dienstleistung zur Verfügung stehen. Eine vollflächige Tiefgarage über das gesamte Grundstück ist im Komplex unterzubringen. Das Preisgericht konnte die avisierten Termine nicht einhalten, und ist mittlerweile schon auf Mitte 2021 vertagt. Eine Entscheidung zur finalen Umsetzung ist hier ebenfalls dem derzeitigen Infektionsgeschehen geschuldet. Der Gebäudeabbruch war in 2021 eingeplant.

Erweiterung des Geltungsbereichs (3. Umgriffserweiterung)

Die für das „Wengenviertel“ formulierten Sanierungsziele fokussieren sich auf einheitlich gestaltete, barrierefreie Straßenflächen und generell auf eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes. Zudem sollen der Einzelhandel und die Dienstleistungen im Gebiet gestärkt und vorangebracht werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets im Übergangsbereich Wengengasse/Fußgängerzone Hirschstraße um ca. 470 qm in südlicher Richtung erweitert. Die Änderung ist am 04.02.2021 in Kraft getreten.

Aufwertung des öffentlichen Raums: Wengen- und Sedelhofgasse, Heigeleshof und Jakob-Griesinger-Platz

Zahlreiche Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, welche sich aufgrund der direkt an das Sanierungsgebiet angrenzenden Großprojekte (z. B. Neubau der Straßenbahn-Linie 2, „Sedelhöfe“, Bahnhofsplatz und -Tiefgarage) in der Warteschleife befanden, sind weiter vorangeschritten und in Abschnitten auch schon abgeschlossen.

Parallel zu diesen Bauaktivitäten wurde im „Wengenviertel“ durch ein VGV-Verfahren mit Teilnahmewettbewerb das Planungsbüro für die Erschließungsmaßnahmen der Gassen beauftragt. Seit Januar 2021 wird für die 3, über den Zeitraum 2021-2023 verteilten Bauabschnitte, ein Konzept entworfen, welches die Vitalität mit mehr Grün der zukünftigen Quartiersmitte hervorhebt. In die zeitliche Abfolge der Umsetzungsmöglichkeiten im Gebiet, nach Maßgabe der Baufortschritte der direkt angrenzenden Investorprojekte, reiht sich dann auch zuletzt die Fertigstellung des „Wengenplatzes“, 2. BA; mit dem östlichen Teil der Keltergasse als Finalstein ein.

Auch wird im Zuge der Projektentwicklung eine großflächige Reduzierung des ruhenden Verkehrs in den Gassen der Ausbaufäche durch Beteiligung aller Gremien angestrebt. Der Grundsatzgedanke ist die Wohn- und Lebensqualität durch die gleichbedeutende Begegnung von Fußgängern, Radfahrern und notwendigem Individualverkehr durch die Gestaltung der Freifläche zu ermöglichen.

In der Gesamtschau ist es durchaus möglich, dass weitere private Investoren noch während der Laufzeit des Sanierungsgebiets ihre Projekte umsetzen bzw. anstoßen möchten.