

Sachbearbeitung	C3 - Controllerin		
Datum	17.11.2021		
Geschäftszeichen	R 3		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.12.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 470/21

Betreff: Parkplatz Steingasse
- Weiteres Vorgehen -

Anlagen: Lageplan Stadtgärten
Stellungnahme von gewerbetreibenden Anliegern
Stellungnahme aus der Anwohner- und Bürgerschaft

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3

Antrag:

1. Bericht zur aktuellen Lage und den Möglichkeiten zum weiteren Umgang mit der Fläche "Parkplatz Steingasse" zur Kenntnis nehmen.
2. Dem weiteren Vorgehen zur Entscheidungsfindung zuzustimmen.

von Winning

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

Sachdarstellung:

1. Finanzielle Auswirkungen

Alle oben genannten Anträge haben unterschiedliche finanzielle Auswirkungen in Abhängigkeit von der gewählten Alternative:

	Investition	laufend/Jahr
Alternative 1: öffentlich gewidmeter Parkplatz		
1.1 Ausleuchtung verbessern, Revierdienst	0	ca. 12.000 €
1.2 Versenkbare Poller	ca. 270.000 €	ca. 3.500 €
1.3 Schrankenanlage	ca. 100.000 €	ca. 8.000 €
Alternative 2: durch PBG bewirtschafteter Parkplatz	ca. 280.000 €	ca. 65.000 €
Alternative 3: Umgestaltung zu einem Stadtgarten	Derzeit keine Angabe möglich	
Alternative 4: Bebauung des Grundstücks mit Tiefgarage	Derzeit keine Angabe möglich	

Alle oben genannten Anträge haben keine Auswirkungen auf den Stellenplan.

Im Haushalt 2022 und in der mittelfristigen Finanzplanung sind für die Umsetzung einer Variante keine Mittel eingeplant. Die Finanzierung wird ggf. innerhalb des Budgets beim Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt gedeckt oder im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 gemeldet.

2. Beschlüsse, Berichte und Anträge aus dem Gemeinderat

2.1. Beschlüsse und Berichte

2010 wurde das "Innenstadtkonzept 2020" vom Gemeinderat beschlossen. Der Parkplatz Steingasse ist im Planbereich 2 Neue Straße Mitte - Frauenstraße als Baustein 5 benannt. Folgende Zielsetzung wurde dabei für diesen Baustein formuliert: "Die im Rahmen des Innenstadtprogramms 1995 geplante Quartiersgarage unter dem derzeitigen Parkplatz zwischen Steingasse und Frauenstraße wurde nicht umgesetzt. Ziel der Verwaltung ist es, den nördlichen Teilbereich in einen grünen Stadtplatz umzugestalten. Die restliche Fläche soll als Parkplatz erhalten bleiben und nachts dem Anwohnerparken dienen."

2.2. Anträge

Antrag Nr. 75 vom 10.05.2021 "Parkplatz Steingasse"

Antrag Nr. 76 vom 10.05.2021 "Parkplatz Steingasse"

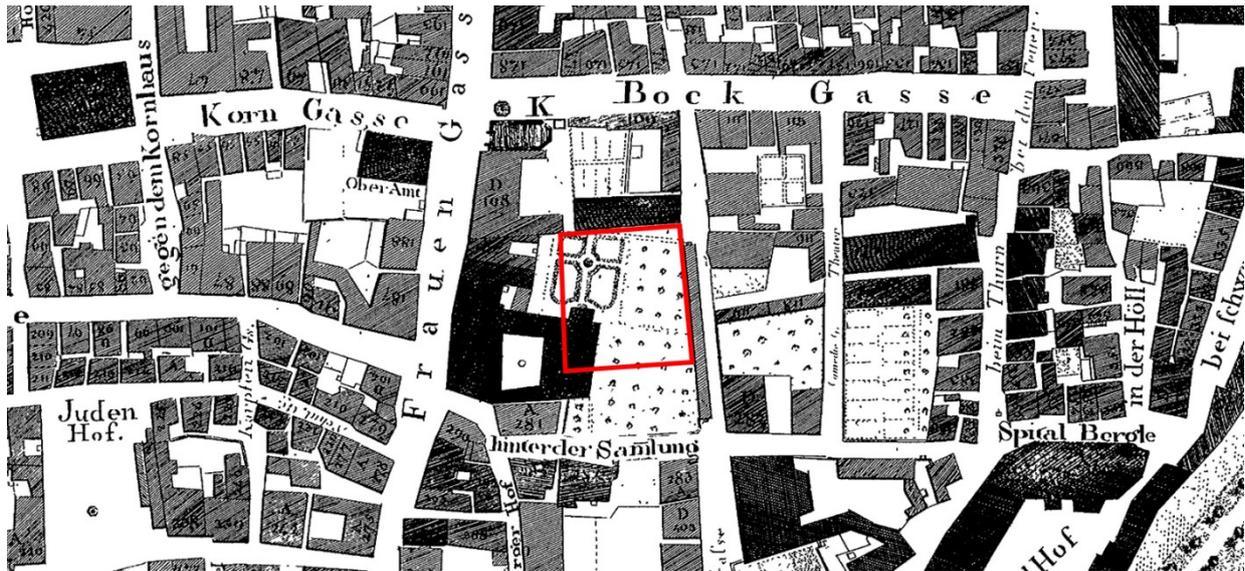
Antrag Nr. 85 vom 26.05.2021 "Problematik auf dem Parkplatz Steingasse"

Antrag Nr. 91 vom 14.06.2021 "Parkplatz Steingasse"

3. Ausgangslage

3.1. Historie

Der Bereich um den heutigen Parkplatz Steingasse war zu reichsstädtischer Zeit Teil des eingefriedeten Klostersgartens im Rückraum der sogenannten "Sammlung" an der Frauenstraße. Der Garten war vom öffentlichen Straßenraum der Steingasse laut Schlumberger-Plan baulich getrennt.



Schlumberger-Plan von 1808



Stadtplan 1898

Mit dem Abgang der "Sammlung" im 19. Jahrhundert wurde auch der Garten aufgegeben. Die Fläche wurde anschließend insbesondere entlang der Steingasse großmaßstäblich überbaut. Nach den Zerstörungen im 2. Weltkrieg wurden im gesamten Quartier zwischen Bockgasse und Neue Straße die vormals geschlossenen Blockränder weitgehend aufgelöst und stattdessen Zeilenstrukturen für Geschosswohnungsbau mit Hochparterre nach den Idealen des Neuen Bauens eingefügt. Eine dieser Zeilen flankiert bis heute die Südseite des Parkplatzes Steingasse. Diese grundlegende Überformung des historischen Quartiers entspricht nicht mehr den Maßstäben einer modernen Innenstadtentwicklung. Die Stadt verfolgt seit Jahren vielmehr das Ziel, diese Quartiere der Nachkriegszeit wieder besser mit der bestehenden Stadtstruktur zu verweben. Dabei geht es nicht um historische Rekonstruktion, sondern um eine behutsame Fortentwicklung tradierter städtebaulicher Prinzipien in die Gegenwart. Mit den Neubauten an der Gideon-Bacher-Straße ist in räumlicher Nähe zur Steingasse unlängst ein solches Projekt der Stadtreparatur geglückt.

Der Parkplatz an der Steingasse ist im Geiste des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg entsprechend der hohen Priorität des Automobils entstanden. Im Zuge der wachsenden Mobilisierung wurde hier ein reiner Funktionsraum in zweiter Reihe zur Frauenstraße geschaffen. Folglich hat der Ort nicht die Qualität eines räumlich gefassten Stadtplatzes (den es an dieser Stelle nie gab), sondern ist v.a. geprägt durch die Rückseiten und Andienungszonen der Gebäude an der Frauenstraße und Sammlungsgasse. Lediglich das denkmalgeschützte Gebäude entlang der Nordseite des Parkplatzes wird gestalterisch seiner Lage an

einem innerstädtischen Freiraum gerecht.

3.2. Lage im aktuellen Verkehrsnetz

Der Parkplatz Steingasse befindet sich in einer Seitenstraße, parallel zur Frauenstraße. Erreichbar ist er über zwei Zufahrten in der Steingasse und eine Zufahrt in der Sammlungsgasse. Auf dem Parkplatz werden 39 Stellplätze mittels Parkschein im Rahmen der neuen Parkgebührenordnung bewirtschaftet. Hinzu kommen vier Parkplätze für E-Fahrzeuge an einer Schnellladesäule der SWU.

Die Bewirtschaftungszeiten sind werktags 9-20 Uhr. Zwischen 20 und 8 Uhr ist die Zufahrt nur für Fahrzeuge mit Bewohnerparkausweisen sowie die Zufahrt zu den Privatgrundstücken gestattet. Mit GD 181/21 und GD 332/21 wurde vom Gemeinderat beschlossen, die Bewirtschaftungszeit auf 22:00 Uhr auszudehnen. Der Parkplatz hat eine Bedeutung für die umgebenden Nutzungen, da er für die Kunden anliegender Geschäfte und Kliniken eine nahegelegene PKW-Erreichbarkeit gewährleistet. Die Nutzungsbeschränkung in den Nächten für die Bewohnerschaft soll eine Fehlnutzung des Platzes verhindern und vorhandene Bedarfe aus dem Umfeld decken, da in der Regel die anliegenden Straßen intensiv beparkt sind und im Gebiet auf dem Kreuz im Verhältnis zu den Wohneinheiten nur wenige private Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Zufahrten zum Parkplatz dienen auch der Erschließung der umgebenden Liegenschaften, insbesondere der allgemeinspsychiatrischen Fachklinik, des ansässigen Sportartikelhändlers sowie weiterer Anlieger.

Die Steingasse ist eine Nebenstraße der Frauenstraße mit geringer Bedeutung im nachgeordneten Straßennetz. Sie ist Teil einer Tempo 30 Zone, was der überwiegend vorherrschenden Wohnbebauung gerecht wird. Durch neuerliche, kurzfristige Maßnahmen wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit zwischen der Bockgasse und der Sammlungsgasse auf 20 km/h reduziert. Eine Verkehrszählung im Herbst 2021 ergab Verkehrszahlen im sehr niedrigen Bereich von weniger als 1.000 Kfz/Tag, was einer sehr geringen Verkehrsbelastung entspricht.

3.3. Technische Installationen

Auf dem Parkplatz befindet sich eine Trafostation der SWU. Darüber hinaus wurde 2018 eine Schnellladesäule der SWU aufgestellt, die vier Parkplätze für E-Fahrzeuge bedient. Bei einer vollflächigen Umnutzung des Parkplatzes muss zum Versetzen der Trafostation (geschätzt 30m Leitungsraben) mit etwa 120.000 € brutto gerechnet werden. Ein Versetzen der Ladesäulen (geschätzt 100m Leitungsraben) erzeugt Kosten in Höhe von etwa 36.000 € brutto. Zudem müssten eventuelle Rückzahlungen von öffentlichen Fördergeldern für die Ladesäule geprüft werden.

3.4. Baumbestand

Auf dem Parkplatz stehen acht ältere Bäume (6 Bergahorn, 1 Spitzahorn, 1 Weißdorn). Die Bäume sind vital, an zwei bis drei Bäumen ist eine leichte Wipfeldürre sowie mehrere Höhlungen und Risse zu erkennen. Sie sind daher erhaltenswürdig und erfüllen insbesondere an dieser Stelle in der stark versiegelten Innenstadt wichtige stadtoökologische bzw. stadtklimatische Ausgleichsfunktionen.

3.5. Zurückliegende kurzfristige Maßnahmen

Ab dem Schwörwochenende am 17./18.07.2021 wurden in der Steingasse kurzfristige Maßnahmen umgesetzt:

Installation von Pollern und einer aufklappbaren Schranke, sowie Schwellen in der Steingasse

An den Zufahrten zum Parkplatz von der Steingasse kommend wurden herausnehmbare Poller installiert, welche in den Wochenendnächten von einem Ulmer Sicherheitsdienst geschlossen, kontrolliert und anschließend wieder entnommen wurden. Die mechanische Schranke, an der Parkplatzzufahrt von der

Sammlungsgasse kommend, wurde ebenfalls vom Schließdienst zu den unten angeführten Zeiten geschlossen bzw. geöffnet. Die Schließung des Parkplatzes in den Nächten der Wochenenden sollte die regelmäßig dort stattfindenden Treffen der "Poserszene" verhindern. Die Kosten für die Installation der verkehrstechnischen Einrichtungen, inkl. Schwellen in der Straße und der dazugehörigen Beschilderung beliefen sich auf rund 7.600 €.

Effekt und Erfahrungen: Zum Teil wurde die Schranke unberechtigt nachts geöffnet und der Parkplatz trotz der Verbote befahren. Dieser Effekt ließ sich mit der dauerhaften Anwesenheit des Sicherheitsdienstes deutlich reduzieren. Allerdings berichten Anwohner davon, dass die Treffen von jungen Menschen nun nicht mehr auf dem Parkplatz stattfinden, sondern in der Steingasse vor dem Parkplatz.

Einsatz eines privaten Sicherheitsdienstes

Mit der Schließung und Öffnung der Poller und der Schranke wurde ein privates Sicherheitsunternehmen beauftragt. In einem ersten Schritt wurde festgelegt, die Poller und Schranke freitags und samstags um 21 Uhr zu schließen und diese um 01 Uhr wieder zu öffnen. Zwischenzeitlich waren Kontrollgänge vereinbart. Aufgrund von Nachbesserungswünschen aus der Nachbarschaft und dem Gemeinderat wurde die Vereinbarung erweitert: Bis zur Zeitumstellung Ende Oktober war freitags und samstags ein Wachposten von 20 bis 02 Uhr anwesend, der die Schranken und Poller zu den oben genannten Zeiten schloss und den Platz bewachte. Sonntags wurden weiterhin die Poller und Schranke um 21 Uhr geschlossen und um 01 Uhr geöffnet, mit zwischendurch stattfindenden Kontrollgängen. Das genannte Prozedere wurde bis Ende Oktober 2021 aufrechterhalten. Über die Wintermonate wird aufgrund der schlechten Witterung weniger nachtaktives Publikum erwartet. Zu betonen ist, dass der Stadt für die gesonderte Bewachung dieses Parkplatzes -ohne umfassende Gefährdungslage- monatliche Kosten in Höhe von 1.500-2.000 € entstanden sind.

Effekt/Erfahrungen: Der Sicherheitsdienst hat jeden Monat ein Protokoll erstellt, in dem keine besonderen oder auffälligen Ereignisse festgehalten wurden. Auch in direkten Kontakten zur beauftragten Firma äußerte sich der Ansprechpartner, dass die Lage überwiegend unauffällig sei. Lediglich zu den Zeiten, in denen kein Wachposten abgestellt war, waren ab und an die Schranken bei Ankunft des Mitarbeiters geöffnet.

Abbau der Parkplatzwegweiser

Im Zuge der Installationsarbeiten für die Poller, Schranken und Schwellen wurden auf Wunsch aus der Bewohnerschaft auch die Hinweisschilder des statischen Parkleitsystems auf den Parkplatz Steingasse entfernt. Bei der Verwaltung gingen daraufhin Rückmeldungen aus dem lokalen Einzelhandel ein, dass der Parkplatz sehr wichtig für die Läden und deren Kundschaft ist.

Parkplatzüberwachung

Der Bereich Steingasse /Sammlungsgasse wird von den Bürgerdiensten (BD) seit einem längeren Zeitraum durch den Kommunalen Ordnungsdienst (KOD) und den Gemeindlichen Vollzugsdienst (GVD) überwacht. Vom 01.01.2021 bis Mitte November 2021 wurden ca. 4.000 Verwarnungen erteilt. Die Mitarbeiter der Bürgerdienste kontrollieren beinahe täglich, mit einem Schwerpunkt am Wochenende, das o.g. Gebiet. Nach aktueller Einschätzung der Polizei und der Bürgerdienste hat sich das Thema "Poser" in der Ulmer Innenstadt stark beruhigt. Mit den Beschwerdeführern und dem Verein "Leise e.V." haben die Polizei und Bürgerdienste Mitte November ein Gespräch geführt und das gemeinsame Kontrollkonzept erläutert. Sowohl die Polizei als auch die Bürgerdienste werden im Rahmen ihrer personellen Möglichkeiten die Kontrollen im Bereich Steingasse /Sammlungsgasse fortsetzen. Da keine Dauerkontrollen durchgeführt werden können, wird die Situation alleine durch Kontrollmaßnahmen jedoch vermutlich nicht vollständig zu befrieden sein.

4. Möglichkeiten zum weiteren Umgang mit der Fläche "Parkplatz Steingasse"

Für die künftige Entwicklung der Fläche stehen im Grundsatz 4 Alternativen zur Diskussion, bei denen zwei einen Erhalt des bestehenden Parkplatzes beinhalten. Die Alternativen 3 und 4 stellen Weiterentwicklungen zu einer Umgestaltung zu einem Stadtgarten bzw. zu einer Bebauung dar. Da für die Alternativen 2-4 eine Planungs- und Bauzeit erforderlich ist, ist für diese Varianten eine Übergangslösung erforderlich, die sich im Grundsatz an den Varianten zur Alternative 1 orientiert. Sofern in irgendeiner Form die im Sommer durchgeführten Kontrollen weitergeführt werden sollen, ist in jedem Fall ein Investitions- und Unterhaltsaufwand für Schranken, Poller, Ausweise, Kontrolle und Beleuchtung erforderlich. Unabhängig von den weiteren Überlegungen soll zeitnah die Beleuchtungssituation angepasst werden, da diese mit einfachen Mitteln im Bestand verbessert werden kann. So wurde in einem ersten Schritt bereits Anfang November die Lichtintensität in der Steingasse erhöht. In einem zweiten Schritt soll die Ausleuchtung am Parkplatz Steingasse verbessert werden. Hierzu gab es bereits erste Abstimmungen mit dem Dienstleister SWU-Netze, die Umsetzung steht allerdings zum aktuellen Stand noch nicht fest.

4.1. Alternative 1: öffentlich gewidmeter Parkplatz

Variante 1.1: Ausleuchtung verbessern, Revierdienst beauftragen

In der "Nullvariante" wird der Parkplatz baulich belassen, wie er aktuell ist.

Die Verwaltung empfiehlt in diesem Zusammenhang, den im Jahr 2021 auf Basis einer freiwilligen Leistung bereitgestellten Sicherheitsdienst auf den Revierdienst zurückzufahren, so dass Poller und Schranke in den Nächten Fr/Sa und Sa/So um 21 geschlossen und um 1 Uhr geöffnet werden, mitsamt dreimaligen Kontrollgängen. Sofern im kommenden Sommer die Nutzungsintensität durch Fremdnutzer wieder erkennbar zunimmt, kann die durchgehende Überwachung an Freitagen und Samstagen zeitlich befristet wiederaufgenommen werden.

Erwartete Auswirkungen

Verbesserung der Situation gegenüber dem Sommer dürften sich durch die Installation helleren Lichts ergeben. Die Erfahrungen an anderen Stellen haben gezeigt, dass hierdurch Verdrängungseffekte stattfinden.

Investitionskosten, einmalig

Keine erwähnenswerten zusätzlichen Kosten, da der Lampentausch im Bestand erfolgt und die Bestandslampen sowieso im Lauf der Jahre neue Leuchtmittel benötigen.

Laufende Kosten

Für den Revierdienst der privaten Sicherheitsfirma fallen weiterhin je nach Überwachungsintensität jährlich rund 12.000 - 25.000 € im Unterhaltsbudget der Verkehrstechnik an.

Variante 1.2: Versenkbare Poller an den Parkplatzzufahrten

Eine sehr wirkungsvolle, aber gleichzeitig sehr aufwändige und betreuungsintensive Alternative wäre eine nächtliche Schließung des Parkplatzes mittels versenkbaren Pollern. Der Parkplatz könnte so tagsüber der allgemeinen Parkraumbewirtschaftung verfügbar bleiben. Außerhalb der bewirtschafteten Zeiten würden die Poller hochgefahren, und den Parkplatz könnten nur noch Zufahrtsberechtigte befahren (bspw. Bewohnerinnen und Bewohner mit Bewohnerparkausweis B, Lieferanten, Rettungsdienste). Im weiteren Planungsprozess wären die Standorte der versenkbaren Polleranlagen zu überprüfen. Im Bereich der psychiatrischen Klinik befindet sich eine Aufstellfläche für die Feuerwehr, sowie die nächtliche Andienung für Notfallaufnahmen der Klinik, daher müsste diese Zufahrt voraussichtlich jederzeit zufahrbar bleiben. In diesem Fall könnten alternativ versenkbare Poller in den Zufahrten zu den Parkreihen installiert werden. Durch Ausgabe von RFID-Chips (bspw. auf den berechtigten Bewohnerparkausweisen) könnte eine Zufahrtskontrolle erfolgen. Aufgrund der sehr hohen Kosten wäre die Installation derartiger Poller nur bei

einem dauerhaften Erhalt des Parkplatzes zu vertreten.

Erwartete Auswirkungen

Der Parkplatz Steingasse würde nachts konsequent nicht mehr von Posern oder anderen unberechtigten Gruppen befahren. An der zu erwartenden Auslastung des Parkplatzes würde sich wenig ändern, da mit der vorgeschlagenen Regelung alle etwa 500 Berechtigten im Bewohnerparkbereich (zukünftig) B einen Anspruch auf Zugang zum Parkplatz hätten.

Investitionskosten, einmalig:

Die Verwaltung geht (je nach konkreter Anzahl der erforderlichen Poller) von Herstellungskosten in geschätzter Höhe von 150.000 bis 270.000 € aus, zzgl. Leitungsumverlegungskosten. Ggf. wäre es möglich, die Kosten bei einer Beschränkung auf eine Zu- und Ausfahrt zu reduzieren. Neben den hohen Anschaffungskosten treiben vor allem die anfallenden Tiefbaukosten den Schätzpreis in die Höhe, da die versenkbaren Poller einen entsprechenden Aushub benötigen. Nicht in den Schätzkosten enthalten sind nötige Leitungsumverlegungen im Bereich der Zufahrt von der Sammlungsgasse. Hier würden weitere Kosten im mittleren bis höheren fünfstelligen Bereich anfallen, sofern nicht auf diese Zu- und Ausfahrt verzichtet wird.

Laufende Kosten:

Die jährlich veranschlagten Unterhaltskosten für Wartung, Strom und allgemeinen Unterhalt belaufen sich auf geschätzt 3.500 €, die Kosten für Schadensbeseitigung bei Verursachung durch Unbekannte kommen hinzu.

Variante 1.3: Schrankenanlage

Anstelle von elektrisch versenkbaren Pollern ließe sich die Zufahrt zum Parkplatz mittels einer Schrankenanlage regeln. Dies wäre mit geringeren Installationskosten verbunden, allerdings voraussichtlich mit erhöhten Wartungskosten aufgrund von vermehrtem Vandalismus. An der Bewirtschaftung mittels Parkscheinautomat würde sich nichts ändern; wie bei den elektrisch versenkbaren Pollern wäre allein nachts die Zufahrt zum Parkplatz beschränkt. In Anbetracht der Schätzkosten ist auch hier eine Amortisation erst nach langer Laufzeit zu erwarten.

Erwartete Auswirkungen

Die Variante einer Schrankenanlage beinhaltet die gleichen Auswirkungen bzw. Einschränkungen für die entsprechenden Nutzergruppen wie die Installation von elektrisch versenkbaren Pollern.

Investitionskosten, einmalig

Die einmaligen Installationskosten werden seitens der Verwaltung auf rund 100.000 € geschätzt.

Laufende Kosten, laufend

Aufgrund der zu erwartenden Vandalismus-Schäden an den Schlagbäumen schätzt die Verwaltung die einzuplanenden Unterhaltskosten auf rund 8.000 € jährlich.

4.2. Alternative 2: durch PBG bewirtschafteter privater Parkplatz

Alternativ zum Erhalt des öffentlich gewidmeten Parkplatzes könnte der Platz entwidmet werden und der PBG zum Betrieb einer privaten Parkierungsfläche vergleichbar einem Parkhaus oder einer Tiefgarage übertragen werden. Der Parkplatz in der Steingasse ist aus Sicht der Parkbetriebsgesellschaft (PBG) mit der Anordnung von Schrägparkern, ausreichend großen und breiten Stellplätzen, guter innerer Erschließung (Fahrwege) und einer sehr guten äußeren Erschließung (Zu- und Ausfahrtsmöglichkeiten) über die Sammlungs- und die Steingasse ein attraktiver Parkplatz. Die südliche Ausfahrt zur Sammlungsgasse ist der inneren Erschließung des Parkplatzes und der Fahrbahnbreite geschuldet. Grundsätzlich anzunehmen ist, dass die bestehende Erschließung u.a. den anliegenden Bebauungsstrukturen geschuldet bzw. historisch

gewachsen ist. Jedoch stellt genau diese Bestands-Situation eine zukünftig automatisierte Parkraumbewirtschaftung vor hohe und kostenintensive Anforderungen.

Ein Betrieb durch einen Parkraumbewirtschafter erfordert einen hohen Aufwand im Hinblick auf die baulichen Maßnahmen, wie z.B. Schrammborde, Fundamente für die Schranken- und Kassenanlagen, Anfahrtsschutz für die Anlagenteile, etc. Zudem sind die Anlagenteile mit Strom- und Datenverbindungen auszustatten.

Die Zu- bzw. Ausfahrten müssen mit Schrankenanlagen versehen werden, und es sollten Redundanzen beim Ein- und Ausfahren und für die Bezahlung geschaffen werden. Für einen redundanten und somit aus technischer und eigentlich betriebswirtschaftlicher Sicht optimalen Betrieb wären jeweils mindestens 2 Zufahrten und 2 Ausfahrten vorzusehen. Beim Ausfall einer Zu- bzw. Ausfahrt könnte der Parkplatz trotzdem weiter und ohne Einnahmeausfälle betrieben werden. Wird die Redundanz eingeschränkt könnte auf eine Einfahrt verzichtet und damit die Kosten etwas reduziert werden. Dies bedürfte jedoch einer verkehrstechnischen Untersuchung bzw. Beurteilung, da sich die Parksuchverkehre entweder in die Steingasse oder in die Sammlungsgasse verlagern könnten. Darüber hinaus wären aufgrund der erforderlichen Redundanz zwei Kassenautomaten erforderlich.



Abbildung 1 Bestand

© google maps

Eine erste Kostenschätzung ergibt eine Investitionssumme von rd. 280.000 € netto. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich nach erster Ermittlung auf rd. 5.400 € netto (jährlich: 65.000 € netto).

Bei der Begutachtung und Bewertung der Gegebenheiten vor Ort wurde zudem festgestellt, dass eine hohe Zufahrtfrequenz durch Anlieger / Andierer / Lieferservices / Handwerker, etc. erfolgte. Den privaten Anlieger-Stellplätzen muss eine kostenfreie Nutzung der Schrankenanlage gewährleistet werden. Dies ist bei der Planung und Errichtung der Parkautomation / Schrankenanlage zu berücksichtigen.

Bei der Betrachtung der anzusetzenden jährlichen Einnahmeerlöse ist von rund 40.000 € auszugehen. Eine Wirtschaftlichkeit ist unter den getroffenen Annahmen in keinem Fall erreichbar, ggf. könnte eine teilweise Vermietung an Dauerparker insbesondere in den Nachtzeiten die Bilanz etwas verbessern.

Zudem stellt der Parkplatz Steingasse - aus Sicht der PBG - im Hinblick auf möglichen Vandalismus bzw. Manipulation der Parkinfrastruktur ein Risiko dar, welches mangels Erfahrungen im Betrieb von oberirdischen, öffentlichen Parkplätzen noch nicht beurteilt werden kann. Die Schrankenanlagen müssten

nach erster Einschätzung in einer stabileren Ausführung als sonst in den Parkhäusern üblich aufgebaut werden. Mögliche Schäden an den Schrankenanlagen und der Kassenautomation können trotz Vorhaltung eines Ersatzteilpakets und einer schnellen Reaktionszeit der Mitarbeiter der PBG die Einnahmesituation verschlechtern.

In die Kostenschätzung sind keine weiteren Aufwendungen für Reinigung / Winterdienst und Beleuchtung eingeflossen. Je nach Pachtmodell müssten entsprechende vertraglichen Vereinbarungen getroffen werden. Jedoch ist an dieser Stelle anzumerken, dass sich dies weiter negativ auf die Betriebskosten auswirkt.

4.3. Alternative 3: Umgestaltung zu einem Stadtgarten

Die Stadtverwaltung ist seit Jahren bestrebt, durch die Pflanzung von Bäumen über das Programm "Neue Bäume in der Innenstadt" und die Aktion "Ulmer Stammbaum" die Ausstattung mit Grün im Innenstadtbereich zu verbessern. Über das Konzept der Ulmer Stadtgärten sind seit 2008 sieben "grüne Zimmer" als Ergänzungen zu den urbanen Plätzen entstanden, (siehe Anlage 1). Der öffentliche Stadtgarten wurde als neues Element der städtischen Gartenkultur etabliert und trägt mit Baumpflanzungen und artenreichen Staudenpflanzungen zur Artenvielfalt in der Stadt bei. Hierbei soll die Anziehungskraft der Innenstadt Ulms gesteigert, das Wohnen in der Stadt gefördert und sinnliche Gartenkultur erlebbar gemacht werden. Bedeutungslos gewordene und meist als Abstellflächen genutzte Bereiche der Ulmer Innenstadt wurden als sozial integrative Räume für die Stadt und ihre Menschen zurückgewonnen. Als Treffpunkte und Naherholungsflächen für die dicht bebaute Nachbarschaft dienen sie auch als soziale Interaktionspunkte. In Einzelfällen haben die Stadtgärten allerdings aufgrund der Belebung auch in den Abendstunden zu Beschwerden aus der unmittelbaren Nachbarschaft geführt.



- Skizze Umgestaltung zum Stadtgarten -

Bei einer Umgestaltung des Parkplatzes in einen Stadtgarten können die acht vitalen, großkronigen Bäume auf dem Parkplatz erhalten bleiben, und darüber hinaus wird über Entsiegelung der asphaltierten Flächen eine deutliche Standortverbesserung für die Bäume erzielt.

Ein neuer Stadtgarten in der Steingasse würde als weiteres "grünes Zimmer" gut in das Konzept der Ulmer Stadtgärten passen und könnte einen historischen Bezug zur Situation des Klostersgartens in reichsstädtischer Zeit herstellen. In der geschützten Hofsituation könnte ein wohnortnaher, mit Bäumen überstellter Stadtgarten mit hoher Aufenthaltsqualität in dem stark verdichteten Quartier entstehen. Hier wäre von einem geometrischen "essbaren" Kräuter-/Naschgarten über einen insektenfreundlichen Staudengarten bis hin zu einer Aneignungsfläche für urban gardening oder Mietergärten vieles denkbar.

Eine Kompromisslösung könnte die Kombination aus Parkplatz und Stadtgarten wie im Innenstadtkonzept 2020 formuliert sein. Dabei ist allerdings zu prüfen, ob der Aufwand für die Bewirtschaftung des Parkplatzes ggfls. ähnlich hoch ist wie für einen vollständigen Erhalt (und damit wirtschaftlich noch problematischer).

Theoretisch wäre auch die Realisierung einer Tiefgarage unter dem Stadtgarten möglich. Dann müssten aber die Bestandsbäume weitgehend gefällt werden und die Pflanzmöglichkeiten auf der Oberfläche wären deutlich reduziert. Die Wirtschaftlichkeit einer solchen Lösung ist sehr kritisch einzuschätzen.

4.4. Alternative 4: Bebauung des Grundstücks mit Tiefgarage



Skizze M 1:500

Der Parkplatz Steingasse ist eines der letzten Bebauungspotenziale im Altstadtbereich. Mit der Aufgabe des Parkplatzes bestünde nun die Chance, die wenig attraktive Freifläche für eine behutsame bauliche Ergänzung zu nutzen. Eine solche Bebauung würde einerseits den bislang isoliert stehenden Zeilenbau an der Sammlungsgasse in einen städtebaulichen Zusammenhang setzen und andererseits zu den nördlich anschließenden, historisch geprägten Baustrukturen vermitteln. Auf diese Weise könnte der Blockrand entlang der Steingasse ergänzt und die wenig attraktiven Rückfassaden der Bestandsgebäude wieder in die zweite Reihe gerückt werden. Im Kern des Baublocks könnte ein kleinerer, v.a. der Nachbarschaft zugedachter Freiraum entstehen, der zugleich dem attraktiven Kulturdenkmal an der Nordseite ein

angemessenes Vorfeld bietet.

Inwieweit noch größere Teile des Baumbestandes in eine Neuplanung integriert und Flächen entsiegelt werden könnten, wäre im Zuge einer vertieften Planung bzw. eines konkurrierenden Planungsverfahrens zu untersuchen, ebenso die mögliche Größe für einen qualitätsvollen halböffentlichen (Aufenthalts-) Raum. Das Verhältnis zwischen zu bebauender Fläche und verbleibender Freifläche wäre unter diesem Aspekt auszuloten. Zudem müssten die funktionalen Anforderungen (Zufahrten zu bestehenden Garagen, Andienungsf lächen, Anzahl baurechtlich notwendiger Stellplätze) im Zuge der Konzeptfindung berücksichtigt werden. Ein weiterer positiver Aspekt bei einer Überplanung der Fläche kann die Realisierung von kostengünstigen Wohnungen durch die UWS sein, gegebenenfalls ergänzt um zusätzliche zu vermietende oder zu verkaufende Stellplätze auf 2 Tiefgaragenebenen, vergleichbar einer Quartiersgarage. In diesem Zuge wäre auch ein öffentlich zugängliches TG-Geschoss realisierbar, in dem die entfallenden oberirdischen Stellplätze zumindest in Teilen ersetzt werden könnten. Die Wirtschaftlichkeit eines solchen Modell ist dabei noch zu überprüfen. Der Verkaufspreis des Grundstücks könnte aber in die Investitionskosten der Stellplätze verrechnet werden und damit die Gesamtwirtschaftlichkeit etwas verbessern. Bei einem solchen Modell müsste allerdings voraussichtlich der überwiegende Teil der bestehenden Bäume gefällt werden.

4.5. Stellungnahmen von gewerbetreibenden Anliegern und aus der Anwohner- und Bürgerschaft

In der Zeit der verwaltungsinternen Erarbeitung der verschiedenen Möglichkeiten zum weiteren Umgang mit der Fläche "Parkplatz Steingasse" sind zwei schriftliche Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen. Zum einen durch einen angrenzenden Einzelhändler, der noch einmal auf die Bedeutung der Parkplätze für den Einzelhandel im Umfeld und in der Frauenstraße hinweist (Anlage 2) und zum anderen durch den Verein "Leben in der Stadt e.V." (Anlage 3), der für eine Schließung des Parkplatzes und damit verbunden eine Neugestaltung der Fläche plädiert.

5. Weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung ist jetzt schon abzusehen, dass ein Einvernehmen über die künftige Nutzung der Fläche nicht herstellbar ist. Eine grundsätzliche Entscheidung ist daher durch den Gemeinderat zu treffen. Zur Vorbereitung der Entscheidung wird die Verwaltung auf Grundlage der 4 Alternativen einen Beteiligungsprozess in der Öffentlichkeit anstoßen, um ein differenziertes Votum aus der Bürgerschaft zu bekommen. Hierfür sollen die Rahmenbedingungen der verschiedenen Alternativen in städtebaulicher, funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht aufgearbeitet werden und in einem öffentlichen Format vorgestellt werden. Im Anschluss soll über ein digitales Format Input aus der Bürgerschaft angefragt, eine offene Diskussion angeregt und ein Meinungsbild eingeholt werden.

Auf dieser Grundlage wird dem Gemeinderat eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung der Fläche vorbereitet werden.

Bis dahin schlägt die Verwaltung vor, den Parkplatz entsprechend der Variante 1.1 zu überwachen, wobei während der Winterzeit die Intensität soweit als möglich zurückgefahren werden soll. Sollte der Bereich wieder intensiver durch Fremde Nutzer in Anspruch genommen werden, wird die Verwaltung die Überwachung entsprechend intensivieren.