

Sanierungsgebiet „Wengenviertel“

Erläuterungen zur MUF für FBA am 12.07.2022

Programmjahr: 2022

Ausgangssituation

Der Gesamtkostenrahmen des Sanierungsgebietes beläuft sich auf 10 Mio. €.

Die förderfähigen Kosten aus dem Programm „Stadtumbau West“ (SUW) belaufen sich dabei auf 3,33 Mio. € und aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) auf 3,49 Mio. €. Dies entspricht insgesamt 6,82 Mio. € förderfähiger Kosten.

Aus dem Programm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) belaufen sich die förderfähigen Kosten auf 420.685 €, dies entspricht Baukosten von 601.000 €. Dieses Projekt wurde zum 30.03.2021 abgerechnet.

Das Sanierungsgebiet endet am 30.04.2024.

Sachstandsbericht

Die aus der Analyse der Funktions- und Substanzschwächen abgeleiteten Ziele zur Quartierserneuerung aus der Vorbereitenden Untersuchung zum Gebiet sind:

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebotes, Erhöhung der Wohnqualität;
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des „Wengenviertels“ durch Aufstockung und Neubau;
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich;
- Stärkung der Quartiersmitte um die „Wengenkirche“ (St. Michael zu den Wengen), 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 Stadtmitte bzw. „Wengentor“ und Bahnhof-/Hirschstraße;
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs;
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs;
- Verbesserung der Parkierungssituation;
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Bisher wurden im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ folgende Themen zur Umsetzung dieser Ziele bearbeitet:

Wohnungsbau

Ein zentrales Sanierungsziel ist es, das „Wengenviertel“ im Rahmen des städtebauverträglichen Nachverdichtungsprozesses als zentrumsnahen Wohnstandort zu stärken und auszubauen. Stand jetzt wurden folgende Beratungen und Arbeitsgespräche mit Eigentümer*innen hinsichtlich der Potenziale, welche im Rahmenplan des „Wengenviertels“ dargestellt sind, durchgeführt:

- Quartiersgarage Irrgänge (Neubau in 2017/2018; Nachtrag zur Baugenehmigung 2019);
- Irrgänge 5 (Modernisierung und Erweiterung, Hotelgebäude 2017/2018);
- Stern gasse 9 (Abbruch + Neubau, Bau 2015-2018; Nachtrag zur Baugenehmigung);
- Wengengasse 21-25 (Modernisierung mit Aufstockung und Erweiterung, Bau 2017/2018 Arkadenüberbau des Fußgängerwegs);
- Walfischgasse 20 (Abbruch/Neubau direkt an den Stadtgarten „Im Irrgänge“ angrenzend in 2020-2021/ B-Planverfahren 2019);
- Sedelhofgasse 4/ Wengengasse 19 (Modernisierung mit Aufstockung und verbindender Neubau als Blocklückenschluss; Einbindung in den Planungsprozess zur Aufwertung des öffentlichen Gehwegbereichs, mit Arkadenfortführung in der Wengengasse);
- Heigeleshof 2/ Wengengasse 27 (Machbarkeitsstudie 2019, Konkurrierendes Gutachterverfahren 2021, Planung und Realisierung voraussichtlich 2022-2024; Einbindung in den Planungsprozess zur Aufwertung des öffentlichen Raums);
- Sedelhofgasse 4/ Wengengasse 19 (Sanierung und Aufstockung/ Neubau in 2020-2023/ B-Planverfahren 2019);
- Heigeleshof 5 (Zwischennutzung durch „die Halle“ als Gastronomie bis 2024; anschl. evtl. Aufstockung des ehemaligen Königsreichsaals oder auch Neubau);
- Walfischgasse 5 (Modernisierung mit Aufstockung oder Neubau zusammen mit F1StNr. 128/9 als Projektentwicklung vorgeschlagen);
- Pfauengasse 27 (2020 Modernisierung und Nutzungsänderung in eine Gastronomie; eine Aufstockung war planungsrechtlich nicht durchführbar);
- Pfauengasse 23/ 25 (2021 angekündigte Projektentwicklung zur Modernisierung und Aufstockung).

Direkt angrenzend an das Sanierungsgebiet:

- Baublock Keltergasse 24-28 städtische Liegenschaften/ Olgastraße 62/64 private Eigentümer (Projektentwicklung zur Erneuerung direkt angrenzend ans Gebiet 2020-2024, städtebauliche Missstände mit Altlasten).

Stadtgarten „Auf dem Graben“

Der Stadtgarten wurde schon im Herbst 2018 eröffnet. Er hat bereits zwei Preise gewonnen. Die erste Auszeichnung ist das „Beispielhafte Bauen Alb-Donau-Kreis und Stadt Ulm 2013 bis 2019“ der Architektenkammer Baden-Württemberg im Jahr 2019 und als weitere Anerkennung kam im Jahr 2020 der „Otto-Borst-Preis“ des Forums Stadt-Netzwerk historischer Städte e.V. hinzu. Die Übergabe erfolgt coronabedingt im Frühjahr 2022 im Zuge der Internationalen Städtetagung in Meran.

Der Stadtgarten ist ein „Geheimtipp für Ruhesuchende“ inmitten der Ulmer Innenstadt auf historischer Stadtmauer.

Stadtgarten „Im Irrgänge“

Der zweite Stadtgarten im „Wengenviertel“ ist seit 2019 an die Öffentlichkeit übergeben. Auch er ist im Bewusstsein der Bürger*innen angekommen und wird von allen Altersklassen der

Stadtgesellschaft rege genutzt. Der ideale Ort für die Mittagspause, ein Treffpunkt für Familien mit Kindern und auch die älteren Quartiersbewohner*innen. Sie alle finden zwischen den großflächigen Betonbänken einen geschützten Bereich.

Klimaschutz

Die Betreuung und Beratung der benannten Baumaßnahmen im Quartier erfolgt auch in Hinblick auf die strategische Planung und Umsetzung von Klimaschutzkonzepten. Die energetische Stadtsanierung ist über das KfW-Programm hinaus (abgeschlossen zum 31.12.2018) erklärtes Sanierungsziel.

Das Energieteam - bestehend aus Mitarbeitern städtischer Abteilungen, den Betreibern der verschiedenen Leitungsnetze und Energieberatern - trifft sich zweimal im Jahr, um weitere Projekte zum Klimaschutz, die sich an den Zielen des European Energy Awards orientieren, auf den Weg zu bringen.

Straßenausbau und Aufwertung des öffentlichen Raums

Durch die Gebietserweiterung im Verfahren 2020, der Straßenbereiche um das Wohn- und Einkaufszentrum „Sedelhöfe“ (die Keltergasse westlicher Teil, die Mühlengasse zwischen Keltergasse und Sedelhofgasse als Fußgängerzone, und dazu noch die Sedelhofgasse westlicher Teil) konnte auch die Zuwegung ins „Wengenviertel“ attraktiver und übersichtlicher gestaltet werden.

Seit dem Jahr 2021 liegt der Hauptschwerpunkt aller SAN-Maßnahmen auf der Aufwertung des öffentliche (Straßen-)Raums.

Die vorgenommenen Bauabschnitte setzen sich wie folgt zusammen:

- Bauabschnitt 1/ Bau 2022 - südliche Wengengasse (Teileinziehungsverfahren Fußgängerzone);
- Bauabschnitt 2/ Bau 2023 - mittlere und nördliche Wengengasse, und Jakob-Griesinger-Platz mit der Einmündung in die Walfischgasse;
- Bauabschnitt 3 – östliche Sedelhofgasse und Straße Heigeleshof.

Der finale Baustein soll dann der Wengenplatz (2. BA) zusammen mit dem östlichen Teil der Keltergasse bilden.

Die Beschlussfassung hierzu erfolgte schon im Jahr 2013 durch die städtische Verkehrsabteilung. Die Umsetzung wurde aber aufgrund der umgebenden Großbaustellen immer wieder hintenangestellt und wartet nun auf die Realisierung (voraussichtlich im Jahr 2025).

Nachdem im Jahr 2021 nach intensiver Arbeitsphase mit allen Beteiligten (Fachabteilungen der Stadt Ulm, alle Versorgungsunternehmen, die Angrenzenden des Ausbaubereichs und die Träger öffentlicher Belange), konnte der Baubeschluss für den 1. Bauabschnitt gefasst werden.

Seit März 2022 wird die Planung nun umgesetzt. Trotz Lieferschwierigkeiten hinsichtlich fast aller Materialien und Steigerung des Baupreisindex wird daran festgehalten, im September 2022 diesen ersten Aufwertungsabschnitt an die Öffentlichkeit zu übergeben.

Parallel zu den Ausbauplanungen wurde der Straßenbereich im Umwidmungsverfahren zu

einer Fußgängerzone. Es fallen somit 23 Stellplätze im Gebiet weg. Weitere Reduzierungen sind in den anschließenden Ausbaubereichen angedacht (verkehrsberuhigte Bereiche).

Im Jahr 2022 soll nun vorrangig der 2. Bauabschnitt zur Ausführungsreife zu bringen. Dieser Bereich ist insofern komplexer, da noch weniger Raum für die Leitungen im Untergrund zur Verfügung steht und Kurven- und Kreuzungs-Knotenpunkte der Anschlüsse zu überwinden sind. Hinzu kommen neue Bedarfe der Stromversorgung aufgrund der E-Mobilität.

Das Umspannwerk im „Wengenviertel“ ist auf diesen Strombedarf nicht mehr ausgerichtet. Es gibt daher Bestrebungen der Ulm Netze GmbH, auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück zu expandieren bzw. das Umspannwerk komplett neu zu verorten.