

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

Wengenviertel



Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung nach
§ 141 Baugesetzbuch (BauGB)
Integriertes Konzept zur Erneuerung des Wengenviertels
Stand: August 2013

Die Vorbereitende Untersuchung wurde im Landessanierungsprogramm gefördert.

Die Sanierungsmaßnahme wird im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West mit Mitteln des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Ulm gefördert.



Auftraggeber:

Stadt Ulm

Herausgeber:

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Neue Straße 102
89073 Ulm
Tel. 07 31 / 1 53 86 - 20
Fax 07 31 / 1 53 86 - 38
info@san-ulm.de
www.san-ulm.de

Bearbeiter:

Angela Wagner
Jürgen Schäfer
Philipp Kopp
Karin Meixner
Karla Niebling

Bildnachweis:

Stadtarchiv Ulm,
Sanierungstreuhand

Inhalt

1.	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass und Ziel des Verfahrens	5
1.2	Zweck der Vorbereitenden Untersuchung	5
1.3	Methode und Aufbereitung der Daten	6
1.4	Stand des Verfahrens	7
2.	Das Untersuchungsgebiet Wengenviertel (Bestandsaufnahme)	9
2.1	Untersuchungsgebiet	9
2.1.1	Lage, Größe und stadträumliche Einbindung	9
2.1.2	Bauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur	9
2.2	Grundstücke, Bebauung und öffentlicher Raum	12
2.2.1	Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad	12
2.2.2	Kubatur und Struktur der Bebauung	12
2.2.3	Nutzung und Zustand der Gebäude	12
2.2.4	Eigentumsverhältnisse und Einwohnerstrukturen	13
2.2.5	Öffentlicher Raum und Wohnumfeld	13
2.2.6	Denkmale	14
2.2.7	Altlasten	15
2.3	Verkehr	
2.3.1	Straßennetz und Belastung	16
2.3.2	Ruhender Verkehr	16
2.3.3	Fußwege und Radverkehr	17
2.3.4	Öffentlicher Personenverkehr	17
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen	18
3.1	Träger öffentlicher Belange	18
3.2	Städtische Dienststellen	19
4.	Beteiligung der Betroffenen und Eigentümer	21
4.1	Beteiligung der Betroffenen	21

Inhalt

4.1.1	Informationsveranstaltungen	21
4.1.2	Stadtteilspariergang	22
4.1.3	Beteiligung der Regionalen Planungsgruppe (RPG)	22
4.1.4	Fazit	22
4.2	Eigentümerfragebogen zu allgemeinen Fragen zum Quartier	22
4.2.1	Allgemeine Fragen zum »Wengenviertel«	23
4.2.2	Fragen zum Grundstück und Gebäude	24
4.2.3	Einschätzung des Gebäudezustandes	24
4.2.4	Allgemeine Stellungnahmen zur Sanierungsmaßnahme und Mitwirkungsbereitschaft	25
4.2.5	Fazit aus der allgemeinen Eigentümerbefragung	25
4.3	Eigentümerfragebogen zu energetischen Gebäudefragen	26
4.3.1	Allgemeine Fragen zum Gebäude	27
4.3.2	Fragen zur Bauweise der Gebäude	27
4.3.3	Fragen zur Gebäudetechnik	27
4.3.4	Allgemeine Fragen zur energetischen Sanierung	27
4.3.5	Fazit aus der Eigentümerbefragung »energetische Gebäudesanierung«	27
5.	Rahmengebende Planungen und Projekte	28
5.1	Innenstadtkonzept 2020	28
5.2	Projekte »Wengentor«, »Wengenplatz« und Neubauten Wengengasse / Keltergasse	28
5.3	Projekt »Sedelhöfe«	29
5.4	Projekt »Citybahnhof Ulm«	29
6.	Folgerungen aus der Bestandsaufnahme	30
6.1	Funktionsschwächen und -stärken des Viertels	30
6.2	Substanzschwächen und -stärken des Quartiers	30
6.3	Ziele der Quartierserneuerung	31

Inhalt

6.4	Integriertes Konzept zur Erneuerung des Wengenviertels	31
6.4.1	Städtebaulicher Rahmenplan	31
6.4.2	KfW-Energiekonzept	39
6.4.3	Farbkonzept	41
6.4.4	Förderanreize	41
6.4.5	Bürgerbeteiligung	41
7.	Städtebauliches Instrumentarium und Wahl des Sanierungsverfahrens	42
7.1	Städtebauliches Instrumentarium	42
7.2	Wahl des Sanierungsverfahrens	42
8.	Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	45
9.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	46
10.	Zusammenfassung	47
	Anhang Fragebögen	49
	Anhang Kartenteil	59

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel des Verfahrens

Nachdem die historischen Quartiere in der Ulmer Innenstadt mittlerweile weitgehend saniert sind, rückt nun die Erneuerung und Restrukturierung der Wiederaufbauquartiere der Nachkriegszeit in den Fokus der Stadterneuerung. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 20.10.2009 dem Antrag auf Städtebaufördermittel für die Vorbereitung eines Sanierungsgebietes im Bereich Wengenviertel zugestimmt und in seiner Sitzung am 03.05.2011 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung beschlossen.

Der Titel »Wengenviertel« bezeichnet das Quartier der nordwestlichen Innenstadt, das sich um die Wengengasse und Wengenkirche erstreckt. Trotz seiner günstigen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einzelhandelszentrum, zu den wichtigen administrativen Einrichtungen sowie zum Hauptbahnhof ist das Quartier heute weder als Geschäftslage noch als Wohnstandort besonders attraktiv.

Das Wengenviertel weist signifikante strukturelle Defizite auf. Gebäude, Wohnumfeld und öffentlicher Raum entsprechen weder funktional noch gestalterisch den Anforderungen, die in der Innenstadt erwartet werden. Quasi im Windschatten der Projekte »City-Bahnhof« und »Sedelhöfe« sowie der Hauptgeschäftslagen droht das Quartier mit seiner eher kleinteiligen Baustruktur, seiner Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe sowie seinem rückläufigen Anteil an innerstädtischem Wohnen in der Entwicklung zurückzubleiben.

Das bislang untergenutzte Quartier Wengenviertel soll mithilfe des Sanierungsgebietes in seiner Entwicklung vorangetrieben werden, um mit den umgebenden Stadtteilen Schritt halten zu können. Zudem soll das Wengenviertel als innerstädtischer Wohnstandort gestärkt werden.

1.2 Zweck der Vorbereitenden Untersuchung

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge innerhalb eines begrenzten Stadtteils aufzunehmen und zu analysieren. Ziel ist es Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung (vgl. § 141 BauGB). Hierbei orientieren sich die Vorbereitenden Untersuchungen inhaltlich an den entsprechenden Forderungen des Baugesetzbuches. In § 136 des Baugesetzbuches werden Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Maßnahmen beschrieben, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird, wobei deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss. Städtebauliche Missstände können sich aus Substanz- und/oder Funktionschwächen innerhalb des Gebietes ergeben.

Substanzschwächen liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit

der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dies kann nach heutiger Auffassung schon dann der Fall sein, wenn der bauliche Zustand die geltenden Normen (z.B. die Energieeinsparverordnung ENEC) deutlich unterschreitet.

Besonders zu berücksichtigen sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen z.B. in Bezug auf

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen, Arbeitsstätten,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten und
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Dabei kann es sich um gegenwärtige oder zukünftige Aufgaben handeln. Besonders im Vordergrund steht die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich und
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes »Wengenviertel« konzentrieren sich die Funktionsschwächen hingegen auf die Unternutzung des Viertels, besonders in Bezug auf die Wohnnutzung und das Wohnraumangebot.

Die Vorbereitende Untersuchung dient zudem als Grundlage für einen intensiven Dialog mit den Personen die im Untersuchungsgebiet arbeiten, wohnen oder Grundeigentum haben sowie den interessierten Bürgern. Dieser Dialog ist sehr wichtig, da Stadtteilerneuerung und städtebauliche Sanierung nur unter Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Personen durchgeführt werden kann. Weiterer Fokus der Vorbereitenden Untersuchung liegt auf den Kosten der Maßnahmen. Hierzu werden die Kosten der Maßnahmen nach aktuellem Stand der Planung geschätzt und gleichzeitig Möglichkeiten der Finanzierung der Kosten aufgezeigt bzw. die erforderlichen Fördermittel beantragt.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -analyse wird ein Sanierungskonzept erarbeitet, das für ausgewählte Themenbereiche Zielvorstellungen und Maßnahmen entwickelt. Diese sollen gewährleisten, dass das Gebiet seinen alten und/oder neuen Funktionen gerecht werden kann.

1.3 Methode und Aufbereitung der Daten

Zur Erfassung und Beurteilung der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge wurden die folgenden Methoden und Instrumente angewandt:

- die städtebaulichen Verhältnisse wurden im Rahmen von Ortsbegehungen augenscheinlich begutachtet, festgehalten und analysiert,
- die Träger öffentlicher Belange und städtischen Dienststellen wurden beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert, diese wurden anschließend ausgewertet und eingearbeitet,
- sonstige vorliegende Daten und Ergebnisse statistischer Erhebungen wurden ausgewertet,
- Grundstückseigentümer wurden durch schriftliche Befragungen (Fragebogen) u.a. zum baulichen Zustand und zur Ausstattung der Gebäude sowie zu ihrer Einstellung und ihrer Mitwirkungsbereitschaft in Bezug auf die Sanierung befragt,
- Meinungsbilder der Bevölkerung, Gewerbetreibenden und Eigentümer im Gebiet wurden im Rahmen von zwei Bürgerveranstaltungen und einem Stadtspaziergang abgefragt, gesammelt und diskutiert.
- Zusätzlich wurden Grundstückseigentümer im Rahmen des eingebundenen KfW Energiekonzeptes durch schriftliche Befragung (Fragebogen) zu energetischen Themen in Bezug auf die Gebäude befragt.

1.4 Stand des Verfahrens

Der Gemeinderat und seine Ausschüsse haben sich in den letzten Jahren wiederholt mit dem Wengenviertel befasst.

Am 24.09.2009 beschloss der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Antragstellung zur Aufnahme der Sanierungsmaßnahme »Wengenviertel« in das Landessanierungsprogramm sowie die Durchführung und Finanzierung der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen. Der angestrebten Förderung über das Landessanierungsprogramm wurde mit Bescheid des RP Tübingen vom 28.04.2010 stattgegeben.

In der Tradition des Stadtqualitätsprogramms 1985 beschloss der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.03.2011 das Innenstadtkonzept 2020. Es bildet den Rahmen für sieben räumlich abgegrenzte Planbereiche in der Innenstadt, zu denen auch das Wengenviertel mit zwei näher definierten Bausteinen (Wengengasse und Irrgänge) gehört.

Unmittelbar nach dieser Grundsatzentscheidung beschloss der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 03.05.2011:

- das Untersuchungsgebiet »Wengenviertel« festzulegen,
- im Untersuchungsgebiet »Wengenviertel« Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen und
- die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen.

Die Bekanntmachung erfolgte im städtischen Amtsblatt Nr. 20 vom 19.05.2011.

Da die Bestandsaufnahme der Vorbereitenden Untersuchungen es nahelegte, das Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet auszuweisen, dessen Finanzierung aber sichergestellt sein muss, beschloss der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.10.2012 die Verwaltung zu beauf-

tragen, den Antrag auf Aufnahme des »Wengenviertels« in ein Städtebauförderprogramm zu stellen. Mit Bescheid vom 26.03.2013 des RP Tübingen wurde dem Antrag stattgegeben und das Wengenviertel mit 1,5 Mio. € Finanzhilfe (= Förderrahmen in Höhe von 2,5 Mio. €) in das Städtebauförderprogramm »Stadtumbau West« aufgenommen.

Der Schwerpunkt der Förderung liegt in der Erhaltung der Gebäudesubstanz und deren Anpassung an die aktuellen Erfordernisse. Um deren baulichen Zustand besonders hinsichtlich der heutigen energetischen Anforderungen anzupassen, unterstützt die Städtebauförderung die nachhaltige Erneuerung privater und öffentlicher Gebäude sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums. Dadurch kann die Qualität der Wohnungen, des Wohnumfeldes und der Umweltbedingungen verbessert werden.

Nachdem der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Festlegung des Sanierungsgebietes am 01.10.2013 beraten hat, beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.10.2013:

- Den Bericht der Sanierungstreuhand Ulm GmbH über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung im Sanierungsgebiet »Wengenviertel« zustimmend zur Kenntnis nehmen.
- Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes »Wengenviertel« zu erlassen. Maßgebend ist der Plan der Sanierungstreuhand Ulm GmbH vom 02.09.2013 (M 1:1000).
- Die Sanierungsziele zu beschließen
- Die Förderanreize, den Rahmenplan vom 02.05.2013 sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

2. Das Untersuchungsgebiet Wengenviertel (Bestandsaufnahme)

2.1 Untersuchungsgebiet

2.1.1 Lage, Größe und stadträumliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet »Wengenviertel« befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ulmer Innenstadt und erstreckt sich um die Wengengasse und die Wengenkirche (siehe Karten 1,2 und 3). Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von circa 4,75 ha und eine Ausdehnung von rund 260 m in Ost-West-Richtung und rund 250 m in Nord-Süd-Richtung.

Das Quartier grenzt

- in östlicher Richtung an das abgeschlossene Sanierungsgebiet »Stadtmitte Münster«,
- in südlicher Richtung an den zentralen Einzelhandelsstandort Bahnhofs- bzw. Hirschstraße,
- in westlicher Richtung an das Areal des zukünftigen Quartiers »Sedelhöfe« und
- in nördlicher Richtung an die Olgastraße und das angrenzende Stadttheater an.

Trotz der unmittelbaren Nähe zu den oben beschriebenen Stadtbereichen ist das Untersuchungsgebiet von der umgebenden Innenstadt und ihrer Entwicklung abgehängt. Gleichzeitig haben die von der umgebenden Innenstadt und den angrenzenden Entwicklungsbereichen ausgehenden Impulse im Untersuchungsgebiet bisher keine Wirkung.

Sichtbar wird dies an den in den folgenden Absätzen beschriebenen baulichen und funktionalen Verhältnissen innerhalb des Untersuchungsgebietes.

2.1.2 Bauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur

Der Bereich des Wengenviertels liegt innerhalb des Altstadtrings und war Teil der spätmittelalterlichen Stadt Ulms in unmittelbarer Nähe zur nordwestlichen Stadtmauer. Durch das historische Neuthor gelangte man über die Wengengasse in die Kernstadt.

Während des zweiten Weltkrieges wurde dieser Stadtbereich nahezu vollständig zerstört und in den 1950er Jahren in Anlehnung an den alten Stadtgrundriss wieder aufgebaut. Hierbei wurden die Gassen im Geiste der Zeit begradigt und aufgeweitet. Die flächige Besiedlung dieses Bereichs im Zuge des Wiederaufbaus ist bis in die Gegenwart an den bau- und nutzungstypologischen Strukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erkennen.

Die bauliche Entwicklung des Wengenviertels ist auf Karte 4 mit Hilfe von drei Stadtplänen aus den Jahren 1808/1950/2013 dargestellt.



2.1.2 Blick auf Sternegasse mit nordöstlichem Wengenviertel



2.1.2 Blick auf Wengenviertel



Wengengasse zerstört



Wengenkirche zerstört



Sterngasse



Wengengasse



Heigeleshof



Wengenkirche



2.2.1 Versiegelungsgrad



2.2.2 Kubatur und Struktur



2.2.3 Nutzung und Zustand

2.2 Grundstücke, Bebauung und öffentlicher Raum

2.2.1 Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad

Das Untersuchungsgebiet umfasst 76 Grundstücke und weist eine kleinteilige Parzellenstruktur auf. Die Kleinteiligkeit der Parzellen resultiert aus der in Anlehnung an die historische Bebauung errichteten Gebäude im Rahmen des Wiederaufbaus.

Neben den Hauptgebäuden entlang der Straßen sind die Grundstücke in den rückwertigen Bereichen häufig zusätzlich durch Garagen oder sonstige Nebengebäude überbaut oder durch Erschließungs- und Parkierungsflächen versiegelt.

2.2.2 Kubatur und Struktur der Bebauung

Die Bebauung des Untersuchungsgebietes besteht aus rund 70 Hauptgebäuden mit zwei Sonderbauten (Kirchen) und einem Kindergarten. Die Bebauung ist sehr homogen und wurde größtenteils zwischen 1946 und 1977 errichtet.

Die Bebauung ist in geschlossener Bauweise ohne Grenzabstände errichtet und bildet Blockrandstrukturen aus, die jedoch an einigen Stellen durch Zufahrtssituationen in die rückwertigen Bereiche aufbrechen. Bei den Gebäuden handelt es sich um gemischt genutzte Gebäude, die überwiegend über zwei- bis drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss verfügen und mit ihren Satteldächern traufständig zur Straße stehen (siehe Karte 11).

Die Gebäudestruktur ist entsprechend der Grundstücksgrößen als kleinteilig zu bewerten. Aufgrund der kleinen Parzellen und der während des Wiederaufbaus aufgeweiteten Gassen weist das Wengenviertel im Vergleich zum umgebenden historischen Stadtgefüge eine geringere bauliche Dichte auf. Zusätzlich verstärkt wird dies durch die niedrigen Gebäudehöhen und die Traufständigkeit der Bebauung zu den Straßenflächen.

2.2.3 Nutzung und Zustand der Gebäude

Die Nutzungen der Gebäude sind gemischt und staffeln sich in gewerbliche Nutzungen in den Erd- und ersten Obergeschossen und in Wohnnutzungen in den oberen Geschossen (siehe Karten 7,8,9 und 10).

In den Erdgeschossen konzentrieren sich die Nutzungen auf kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie Gastronomiebetriebe. Zudem haben sich in den letzten Jahren vermehrt Vergnügungstätten im Bereich der Keltergasse angesiedelt.

In den oberen Geschossen dominieren Wohn- und Dienstleistungsflächen, wobei das Angebot an Wohnraum innerhalb des Untersuchungsgebietes in den letzten Jahren abgenommen hat und der Wohnanteil derzeit lediglich bei rund 50% liegt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keinerlei Lebensmittelmärkte vorhanden. An sozialen Einrichtungen verfügt das Untersuchungsgebiet über eine Kindertagesstätte, einen Kindergarten und zwei Kirchen.

Der bauliche Zustand der Gebäude wird auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes und geringer Instandhaltungsmaßnahmen seit der Erstellung den heutigen baulichen und energetischen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Die im Rahmen der Eigentümerbefragung gewonnen Erkenntnisse zeigen auf, dass

- 89% der Befragten seit der Erstellung keinerlei bauliche Veränderungen an ihren Gebäuden vorgenommen haben,
- 63% der Gebäude keine Wärmedämmung bzw. wärmegeädämmtes Mauerwerk besitzen und
- 46 % der Gebäude Fenster von vor 1994 haben.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse und Einwohnerstrukturen

Die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Wengenviertels sind überwiegend von Privatgrundstücken im Alleineigentum geprägt, wobei der Großteil der Eigentümer nicht im Untersuchungsgebiet wohnhaft ist. Desweiteren sind im Untersuchungsgebiet 5 Eigentümergemeinschaften bekannt. Lediglich 2 Gebäude sind im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften (siehe Karte 13).

Im Untersuchungsgebiet leben derzeit 481 Menschen (Stand 2012); davon besitzen rund 25% keine deutsche Staatsbürgerschaft, was leicht über dem Durchschnitt der Ulmer Innenstadt von 20% liegt. Der gesamtstädtische prozentuale Anteil an Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft liegt bei 16%. Die Auswertung der statistischen Daten zur Wohnbevölkerung nach Altersgruppen (Stand 2012) zeigt auf, dass im Vergleich zur Bevölkerung der Ulmer Innenstadt und der Ulmer Gesamtstadt der Bevölkerungsanteil innerhalb des Untersuchungsgebietes an Personen zwischen 18 und 45 Jahren überdurchschnittlich hoch und der Anteil an über 45 Jährigen überdurchschnittlich gering ist. So liegt

- der Anteil an unter 18 Jährigen bei 8% (Innenstadt 10%; Gesamtstadt 16%),
- der Anteil an 18 bis 45 Jährigen bei 62% (Innenstadt 49%; Gesamtstadt 40%) und
- der Anteil an über 45 Jährigen bei 30% (Innenstadt 41%; Gesamtstadt 44%).
- Der Abgleich der Haushaltsgrößen innerhalb des Untersuchungsgebietes mit den Haushaltsgrößen der Ulmer Innenstadt und der Gesamtstadt zeigt auf, dass der Anteil an Ein-Personen-Haushalten im Untersuchungsgebiet bei 64% und der Anteil in der Ulmer Innenstadt bei 63% liegen. Der durchschnittliche Anteil an Ein-Personen-Haushalten in der Ulmer Gesamtstadt liegt mit 50% weit darunter.

2.2.5 Öffentlicher Raum und Wohnumfeld

Der Anteil an Grün- und Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist auf Grund der Innenstadtlage und der baulichen Dichte sehr gering (siehe Karte 6). Der öffentliche Raum konzentriert sich im Untersuchungsgebiet überwiegend auf die schmalen Gehwege entlang der Verkehrsflächen. Lediglich im Bereich des Jakob-Griesinger-Platzes und des Spielplatzes auf der Grabenmauer im nördlichen Abschluss sind öffentliche Platzsituationen vorhanden. Öffentliche Grünflächen befinden sich ausschließlich entlang der



2.2.5 Öffentlicher Raum



2.2.5 Grabenmauer



2.2.5 Jakob-Grießinger-Platz



2.2.6 Wengengasse 6



2.2.6 Wengengasse 6-10



2.2.6 Ulmergasse 9

Olgastraße, diese besitzen jedoch auf Grund ihrer unmittelbaren Nähe zur Verkehrsfläche wenig Aufenthaltsqualität.

Die gestalterischen Merkmale des öffentlichen Raums innerhalb des Untersuchungsgebietes entsprechen in großen Bereichen nicht den Anforderungen, die an ein Stadtviertel in dieser Lage erwartet werden. Lediglich die Straßen und Gassen des östlichen Bereichs im Anschluss an das Sanierungsgebiet Stadtmitte Münster, die bereits verkehrsberuhigt und in diesem Zusammenhang umgestaltet wurden, weisen eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums auf.

Private Grünflächen befinden sich nur auf wenigen Grundstücken im Inneren der Blöcke um die Wengenkirche und um das Irrgänge; der größte Teil dieser rückwertigen Grundstücke ist aber versiegelt oder mit Nebenanlagen überbaut. Die Innenbereiche der weiteren Blöcke werden überwiegend als Parkierungsfläche genutzt oder sind durch Nebenanlagen überbaut (siehe Karte 6). Die gestalterischen Merkmale des Wohnumfeldes innerhalb des Untersuchungsgebietes bleiben auf Grund des hohen Versiegelungsgrades der privaten Freiflächen in den Blockinnenbereichen weit hinter den Anforderungen, die an ein Stadtviertel in dieser Lage erwartet werden.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes werden deshalb als verbesserungswürdig eingestuft.

2.2.6 Denkmale

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadtanlage Ulms, wurde jedoch während des 2. Weltkrieges weitgehend zerstört und nach 1945 wieder aufgebaut. Daraus resultiert eine geringe Anzahl an erhaltenen Baudenkmalern.

In seiner Stellungnahme vom Januar 2013 verweist das Regierungspräsidium Tübingen auf 4 im Landesverzeichnis eingetragene Baudenkmale hin.

Hierbei handelt es sich um die

- Wengengasse 6: Ehemaliges Amtshaus des Wengenklosters, 1786 erbaut; jetzt katholisches Pfarrhaus.
- Wengengasse 8, 10: Katholische Kirche St. Michael zu den Wengen, ehemalige Stiftskirche der Augustinerchorherren. Nach Kriegszerstörung in den Neubau übernommen; am hohen Westgiebel das Gründungsrelief von 1399; spätgotischer Chor mit rekonstruiertem Rippengewölbe und Teilen des Rokokostucks; zwei Joche des gotischen, gewölbten Kreuzganges.
- Ulmergasse 9: Reste des ehemaligen Wengenklosters; Rundbogenarkaden im Erdgeschoss der Hofseite.
- Ulmergasse 15: Treppenturm vom Zehntstadel des ehemaligen Augustinerchorherrenstifts; um 1445/64.

Überall dort, wo bislang keine tiefgründigen Bodeneingriffe erfolgt sind, ist jedoch mit Siedlungsstrukturen aus dem 14./15. Jahrhundert zu rechnen. Neben diesen allgemeingültigen Feststellungen liegen durch historische Überlieferung und archäologische Untersuchungen aus dem Plangebiet konkrete Erkenntnisse über vorhandene Bodendenkmale vor.

So verweist das RP Tübingen in seiner Stellungnahme auf das abgegangene Augustiner-Chorherrenstift St. Michael im Bereich der Wengengasse 6-10, dessen Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte trotz der Errichtung der bestehenden Bebauung im Erdreich verblieben sind. Auch an anderer Stelle im Untersuchungsgebiet können trotz moderner Bebauung im Boden Spuren der wirtschafts- und heimatgeschichtlich bedeutsamen Gebäude wie der »Oberen Mang« (Walfischgasse 26), dem Wernauer Hof (Stern-gasse 17), Pflegehof des Klosters Wiblingen (Wengengasse 33) oder der Wirtschaften »Zum Stern« (Stern-gasse 9), »Zum Goldenen Hecht« (Wengengasse 35, ehemals 37) und »Zum Walfisch« (Walfischgasse 16) erhalten sein.

Ferner verweist das RP auf den nachgewiesenen frühmittelalterlichen Bestattungsplatz im Bereich der Keltergasse 1-7, deren genau Ausdehnung jedoch unbekannt ist, sowie auf den jüdischen Friedhof, der im Kreuzungspunkt von Kelter-, Wengen- und Stern-gasse vermutet wird. Zudem wird auf mögliche Spuren des ursprünglichen Leitungssystems auf der Straße der Stern-gasse 1 hingewiesen.

Es ist folglich davon auszugehen, dass sich im Untergrund der Untersuchungsgebietes wertvolle historische Bodendenkmale erhalten haben. An der Erhaltung dieser archäologischen Denkmale besteht deshalb gemäß § 2 DSchG aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

2.2.7 Altlasten

Nach Auskunft der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht in der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht (Stellungnahme vom 26. März 2013) befinden sich im Untersuchungsgebiet sogenannte Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen historischer Untersuchungen festgestellt wurden. Bei den Altlastenverdachtsflächen handelt es sich um Grundstücke, deren ehemalige Nutzung mit Stoffen umgegangen ist, die die Qualität des Bodens gefährden könnten und deshalb altlastenverdächtig sind. Unter diese Nutzungen fallen z.B. Tankstellen, Druckereien, mechanische Werkstätten, Betriebe der chemischen Industrie oder z.B. die Herstellung von Körper- und Waschmitteln.

Insgesamt werden im Untersuchungsgebiet 15 Altlastenobjekte beschrieben, u.a. 3 Tankstellenstandorte, 4 Druckereien, 2 Betriebe der chemischen Industrie und 2 Werkstätten.

Die Bewertung der Standorte ergibt folgendes Ergebnis:

- bei neun Objekten ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Altlast
- bei zwei Objekten werden orientierende Untersuchungen empfohlen
- bei einem Objekt besteht Handlungsbedarf bei Expositionsänderung (z.B. Entsiegelung, Neubebauung)
- bei einem Objekt wurde bereits eine Dekontamination durchgeführt; ggf. ist bei einem Aushub mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen
- bei zwei Objekten wurde bereits eine Neubebauung mit Unterkellerung durchgeführt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind somit nur punktuell an wenigen



2.2.6 Ulmergasse 15

Stellen Altlastenverdachtsflächen vorhanden bei denen Handlungsbedarf besteht.

2.3 Verkehr

2.3.1 Straßennetz und Belastung

Das Untersuchungsgebiet ist über die Wengengasse und die Sedelhofgasse bzw. Keltergasse an die nördlich verlaufende Hauptverkehrsstraße Olgastraße und darüber an das gesamtstädtische Straßennetz angebunden. Zusätzlich erschlossen wird das Untersuchungsgebiet über die in östlicher Richtung angrenzende Pfauengasse.

Das Straßennetz innerhalb des Untersuchungsgebietes ist untergliedert in Tempo 30 sowie verkehrsberuhigte Zonen (siehe Karte 5). Lediglich die südliche Webergasse ist bisher trotz ihres schmalen Straßenquerschnittes und des verwinkelten -verlaufs als normale innerörtliche Straße mit Tempo 50 ausgewiesen.

Tempo 30 Zonen sind im Bereich der Wengengasse, Sedelhofgasse, westlichen Walfischgasse und der Straßen Heigeleshof, Neuer Graben und Irrgänge ausgewiesen. Die verkehrsberuhigten Zonen konzentrieren sich auf den Bereich der östlichen Walfischgasse, Ulmergasse, nördliche Webergasse und Stern-gasse. Im Bereich der Verkehrsflächen der Walfischgasse, Stern-gasse, Weber-gasse und nördlichen Ulmergasse verläuft der Verkehr lediglich in eine Rich-tung (Einbahnstraßen).

Die verkehrliche Belastung des Straßennetzes innerhalb des Untersuchungsge-bietes ist auf Grund der zentralen Lage und des hohen Anteils an gewerbli-chen Nutzungen hoch. Neben dem Ziel und Quellverkehr der Anwohner wird die verkehrliche Belastung durch parkplatzsuchende Besucher der Innenstadt sowie Lieferanten und Besucher der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes verstärkt.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Das Thema des ruhenden Verkehrs spielt auf Grund des hohen Parkierungs-drucks innerhalb des Untersuchungsgebietes eine wichtige Rolle. Der Parkie-rungsdruck resultiert neben dem Stellplatzbedarf der Anwohner mit 187 zuge-lassenen Fahrzeugen aus der zentralen Lage des Gebietes und dem damit ein-hergehenden erhöhten Besucherverkehr.

Die Parkierungsflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes konzentrieren sich zum einen auf öffentliche Parkplätze entlang der Verkehrsflächen und zum anderen auf private Stellplätze und Einzelgaragen in den Blockinnenhöfen (siehe Karte 5).

Die öffentlichen Stellplätze entlang der Straßenflächen sind im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden, konzentrieren sich jedoch auf die Wengen-gasse, Walfischgasse, Stern-gasse und des Bereich des Irrganges.

Private Tiefgaragenstellplätze für die Bewohner sind lediglich im Bereich der Ulmergasse 9 vorhanden. Die zwei im Untersuchungsgebiet ansässigen Hotel-betriebe verfügen zusätzlich über hoteleigene Parkierungsflächen in der Tiefga-rage westliche des Irrganges und im Parkhaus nordwestlich der Webergasse.



2.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich Ulmer Gasse



2.3.1 Wengengasse



2.3.2 Ruhender Verkehr Wengengasse

2.3.3 Fußwege und Radverkehr

Fuß- und Radwegeverbindungen verlaufen innerhalb des Wengenviertels aus-schließlich entlang der Verkehrsflächen.

Im Bereich der Tempo 30 Zonen sind die Fußwege von den Verkehrsflächen durch Bordsteine abgetrennt; Radwegeflächen sind hingegen weder gekenn-zeichnet noch abgetrennt. Der Radverkehr wird zusätzlich durch die längspar-kenden Fahrzeuge erschwert.

Im Bereich der verkehrsberuhigten Verkehrsflächen sind die Fuß- und Radwege nicht abgetrennt oder markiert. Auf Grund der reduzierten Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs und der mit der Mischnutzung verbun-denen erhöhten gegenseitigen Rücksichtnahme wird der Fuß- und Radwege-verkehr jedoch erleichtert.

Innerhalb des Wengenviertels besteht ein großes Potential, die Verkehrsberuhi-gung der Straßenflächen großflächig auszuweiten und in Teilbereichen sogar Fußgängerzonen auszuweisen. Es ist davon auszugehen, dass mit einer zuneh-menden Verkehrsberuhigung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Untersuchungsgebietes, die Qualität und Bedeutung der Fuß- und Radwe-geverbindungen gesteigert wird.

2.3.4 Öffentlicher Personenverkehr

Innerhalb des Untersuchungsgebiets verkehrt kein öffentlicher Nahverkehr.

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befinden sich jedoch die Hal-testellen »Theater« im Norden und »Hauptbahnhof« im Westen. Beide Halte-stellen sind gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz der SWU eingebunden und fußläufig erreichbar.

Durch den Ausbau des Straßenbahnnetzes in Ulm und die in diesem Zusam-menhang stehende zukünftige Verlagerung der Haltestelle »Theater« in westli-cher Richtung entlang der Olgastraße wird die Anbindung des Wengenviertels an den Öffentlichen Personenverkehr zusätzlich gestärkt.



2.3.3 Fußwege Heigeleshof

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen

Die Träger öffentlicher Belange sowie mehrere städtische Dienststellen wurden Mitte Juli 2011 gemäß § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB über die geplante Ausweisung eines Sanierungsgebietes informiert. Sie sollten auch Auskunft geben über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Von 26 angeschriebenen Institutionen gaben 16 ihre Stellungnahme ab. Diese werden im Folgenden kurz und zum Teil auszugsweise dargelegt:

3.1 Träger öffentlicher Belange

Die Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen hat zur Bau- und Kulturdenkmalpflege und zur archäologischen Denkmalpflege Stellung genommen:

Es handelt sich beim Quartier um ein weitgehend im 2. Weltkrieg zerstörtes und nach 1945 wiederaufgebautes Areal. Die Interessen der Bau- und Kulturdenkmalpflege beschränken sich im Wesentlichen auf die wenigen denkmalgeschützten Relikte der Vorkriegszeit: Als großes Thema für das Untersuchungsgebiet muss die Mittelalterarchäologie bezeichnet werden. (...) Die weiteren Inhalte der Stellungnahme wurden in die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung im Kapitel 2.2.6 zu den Denkmälern mit aufgenommen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg empfiehlt bei Eingriffen in den Baugrund bzw. bei einer Versickerung von Oberflächenwasser die Erstellung objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. eines Versickerungsgutachtens.

Nach Geologischer Karte finden sich im Untergrund des Untersuchungsgebietes junge sandigkiesige, z.T. auch organische Talablagerungen des Blautals. Die Mächtigkeit der quartären Ablagerungen ist im Detail nicht bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Über den Grundwasserflurabstand liegen keine genaueren Kenntnisse vor.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg empfiehlt zur Belastung eines Grundstücks im Voraus eine Luftbildauswertung durchführen zu lassen.

Die Handwerkskammer Ulm befürwortet die Festlegung eines Sanierungsgebietes, um einige Defizite des Quartiers zu beseitigen. Es muss auch das Ziel sein, dass die im Quartier befindlichen Handels- und Gewerbetreibenden auch von Kunden mit PKW frequentiert werden können. Auf jeden Fall muss eine kurzzeitige Erreichbarkeit zum Be- und Entladen oder zur Erledigung kurzer Einkäufe möglich sein. Der Bereich wird auch von Fußgängern und Radverkehr stark frequentiert werden, so dass hier ein gutes Miteinander erfolgen muss.

Die SWU Netze GmbH geht davon aus, dass durch Alter wie auch die städtebauliche Entwicklung Maßnahmen in den verschiedenen Netzen der Versorgungsleitungen erforderlich werden. Erst wenn die weiteren städtebaulichen Entwicklungen vorliegen, kann die SWU die Strom-, Erdgas- und Trinkwassernetze auf die neuen Erfordernisse abstimmen. Die SWU bittet um frühestmögliche Einbeziehung bei der Weiterentwicklung des Quartiers.

Die Fernwärme Ulm GmbH (FUG) verlegt im Zuge des Neubaus Keltergasse 1 eine neue Fernwärmeleitung im nördlichen Teil der Wengengasse; auch werden an zwei Gebäuden der Wengengasse die bestehenden Hausanschlüsse von Dampf auf Heizwasser umgestellt.

Im Zuge der Umgestaltung im Untersuchungsgebiet wird die FUG neue Fernwärmeleitungen für die geplante Dampfnetzumstellung verlegen.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH plant die Umlegung eines Kabelkanals. Weitere Maßnahmen sind nicht in Planung.

Bei eventuellen Baumaßnahmen wird um rechtzeitige (mindestens 16 Wochen) Information zur weiteren Koordination gebeten.

Die Katholische Kirchengemeinde St. Michael zu den Wengen beabsichtigt konkrete Baumaßnahmen wie z.B.

- langfristige Umwandlung des bestehenden Gemeindehauses in ein kirchliches Zentrum
- das kirchliche Gelände öffnet sich durch einen öffentlichen Durchgang vom Jakob-Griesinger-Platz zur Ulmergasse
- Erschließung des Kindergartens zukünftig vom Jakob-Griesinger-Platz
- das bisherige Pfarrhaus soll zum »Kloster in der Stadt« umgebaut werden.

Der Kirchengemeinde ist es wichtig, dass der Jakob-Griesinger-Platz so verändert wird, dass die Kirche sich zum Viertel öffnen kann und sich nicht hinter dem bisherigen Laubengang verschließt. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird begrüßt und eine aktive Beteiligung in Aussicht gestellt.

3.2 Städtische Dienststellen

Die gemeinsame KFZ-Zulassungsstelle des Alb-Donau-Kreises und der Stadt Ulm teilt mit, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt 187 PKW zugelassen sind (Stand Mai 2013).

Die Abteilung Grünflächen weist auf das im Fachbereichsausschuss beschlossene Programm »Grünkonzept Innenstadt« hin, für dessen zweite Realisierungsstufe im Irrgänge ein Stadtgarten vorgesehen ist. Der Häuserblock zwischen Sterngasse, Walfischgasse, Wengen- und Ulmer Gasse wird überwiegend durch Wohnen genutzt. Die Balkone und privaten Freiflächen orientieren sich zum Hof, dem »Irrgänge«, der als Parkplatz und Abstellfläche für Mülltonnen genutzt wird. Durch eine Begrünung soll hier ein Stadtgarten ent-

stehen, der auch von den Bewohner/innen genutzt wird. Voraussetzung für die Realisierung ist die Konfliktlösung mit den Parkierungsansprüchen.

Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht in der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht teilt für Altlasten die Altstandorte sowie deren Bewertung mit. Die Inhalte der Stellungnahme wurden im Kapitel 2.2.7 zu den Altlasten mit aufgenommen.

4. Beteiligung der Betroffenen und Eigentümer

Die Beteiligung der Betroffenen und ihre Ansprache über Öffentlichkeitsarbeit sind u.a. Voraussetzung für den Erfolg der Sanierung. Wie bereits in den anderen von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH betreuten Sanierungsgebieten wird auch in dem Untersuchungsgebiet Wengenviertel eine breite Beteiligung der Betroffenen und umfassende Öffentlichkeitsarbeit angestrebt. Über den Stand des Verfahrens kann sich die Öffentlichkeit über die Homepage der Sanierungstreuhand Ulm GmbH informieren (www.san-ulm.de).

4.1 Beteiligung der Betroffenen

Neben dem direkten Kontakt mit betroffenen Eigentümern im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen fanden 2012 und 2013 jeweils eine öffentliche Veranstaltung und 2012 ein zusätzlicher Stadtteilsparaziergang statt. Zu allen Veranstaltungen wurde über die Presse und per Anschreiben eingeladen.

4.1.1 Informationsveranstaltungen

Informationsveranstaltung zur Vorbereitenden Untersuchung

Am 20.06.2012 fand eine 2-stündige öffentliche Informationsveranstaltung im Saal der Wengenkirche statt. Über 100 Besucher, Eigentümer, Mieter und Einzelhändler nahmen die Gelegenheit wahr, sich von Vertretern der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH informieren zu lassen und zwar über den Anlass und den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen sowie über die weiteren Schritte. Fragen wurden gestellt und beantwortet. Die Besucher hatten auch Gelegenheit, in kleinen, spontan zusammengestellten und betreuten Gruppen selbst Stärken, Schwächen und Potentiale für das Untersuchungsgebiet zu identifizieren. Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurden von diesen dem versammelten Plenum vorgestellt und stießen auf gute Resonanz.



4.1.1 Bürgerveranstaltung

Informationsveranstaltung zum Rahmenplanentwurf

Aufbauend auf der ersten Bürgerveranstaltung wurde am 19.06.2013 eine weitere Bürgerveranstaltung zum aktuellen Planungsstand und den Inhalten des Rahmenplanentwurfs im Saal der Wengenkirche abgehalten. Ziel der 2-stündigen Veranstaltung war es die Eigentümer, Anwohner und Gewerbetreibenden des Wengenviertels sowie die Interessierten vor Verabschiedung der Sanierungssatzung über den Rahmenplan zu informieren, die Maßnahmen zu diskutieren und Gelegenheit zur Stellungnahme zu gegeben. Nach der Vorstellung der Inhalte des Rahmenplanentwurfs durch die Abteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht (SUB) und des weiteren Vorgehens durch die Sanierungstreuhand (SAN) wurden im Rahmen einer »aktiven Pause« an Stellwänden und einer anschließenden Frage- und Diskussionsrunde die Maßnahmen mit den Anwesenden diskutiert. Zusätzlich wurden den Besuchern Gelegenheit geben, sich auch nach der Veranstaltung innerhalb eines Monats schriftlich an die Sanierungstreuhand zu wenden. Über 120 Besucher nahmen an der Veranstaltung teil und beteiligten sich aktiv.

4.1.2 Stadtteilspaziergang

Über 50 interessierte Eigentümer, Mieter, Pächter aus dem Untersuchungsgebiet fanden sich am 25.06.2012 zu einem spätnachmittäglichen Stadtteilspaziergang mit Vertretern der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH ein. Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde abgelaufen und an markanten Punkten auf Stärken, Schwächen und Potentiale hingewiesen. Es fand ein reger Meinungsaustausch statt.

4.1.3 Beteiligung der Regionalen Planungsgruppe (RPG)

Neben der direkten Beteiligung der Betroffenen und Eigentümer wurde die Regionale Planungsgruppe Mitte-Ost, vertreten durch Herrn Dr. Dietmar Reinborn mit eingebunden. Im Rahmen zweier gemeinsamer Gespräche wurden die Verhältnisse innerhalb des Wengenviertels sowie die vorgesehenen Maßnahmen des Rahmenplans erläutert und diskutiert.

4.1.4 Fazit

Die Beteiligung der Betroffenen im Rahmen der drei Veranstaltungen war durch ihre rege Teilnahme erfolgreich. Das spricht für das Interesse der Eigentümer, Mieter und Pächter an Fragen der Sanierung und Stadteilerneuerung. Hauptsächliche Themenschwerpunkte waren: verkehrliche Situation, Verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerzone, öffentliche Grünflächen / Bäume, Um- / Neugestaltung Irrgänge, Aufstockung / Neubau sowie finanzielle Folgen der Sanierung.

Aufbauend auf den Erfolgen der bisherigen aktiven Beteiligung soll der Dialog mit den Betroffenen fortgesetzt und vertieft werden. Im Rahmen der konkreten Umsetzung des Sanierungsgebietes wird mit einem wachsenden Interesse der Eigentümer, Mieter und Pächter gerechnet.

4.2 Eigentümerfragebogen zu allgemeinen Fragen zum Quartier

Die Grundstückseigentümer wurden Anfang Juni 2012 an Hand eines Fragebogens um Auskunft gebeten z.B. über ihre Einstellung zur Sanierung und baulichtechnische Fragen.

Neben dem allgemeinen Fragebogen wurde im Rahmen des KfW-Programmes »Energetische Stadtsanierung« ein Fragebogen zum energetischen Zustand des Gebäudes ausgeteilt.

Im Folgenden sollen die für das kommende Sanierungsgebiet wesentlichen Ergebnisse dargestellt werden.

Auswertung

Die nachfolgende zusammenfassende Auswertung beruht auf den Antworten von 57 Eigentümern, was einer Rücklaufquote von rund 50% entspricht. Die Antworten stammen nicht nur von Alleineigentümern sondern auch von Eigentümern von Wohnungsteileigentum und beziehen sich auf 38 Grundstücke. Um dem Anliegen der Vorbereitenden Untersuchungen gerecht werden zu können, werden die Antworten im Folgenden generalisierend zusammengefasst. Von einer detaillierten Wiedergabe der Antworten wird aus datenschutzrechtlichen Gründen abgesehen.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich dementsprechend ausschließlich auf die eingegangenen Rückläufer der Eigentümerbefragung.

Die Fragebögen sind im Anhang beigelegt.

4.2.1 Allgemeine Fragen zum »Wengenviertel«

Öffentlicher Raum

Knapp die Hälfte der Eigentümer vermisst Grünflächen oder Bäume im Gebiet. Weniger nachgefragt ist ein Quartiersplatz. Besonders wurden von den Eigentümern PKW-Stellplätze oder Verkehrsberuhigung vermisst.

Derzeitige und zukünftige Verkehrssituation (fließender u. ruhender Verkehr)

Die Eigentümer bewerteten die derzeitige Verkehrssituation im Quartier zur knappen Hälfte entweder mit mittel oder mit schlecht.

Fast zwei Drittel der Eigentümer wünscht sich eine Vergrößerung des verkehrsberuhigten Bereiches, und gut die Hälfte plädiert für eine Vergrößerung der Fußgängerzone. Vorgeschlagen wurden u.a. eine Kurzparkzone, eine Fußgängerzone bis zur Sedelhofgasse oder 30 Minuten gratis Parken.

Zwei Drittel der Eigentümer empfinden die derzeitige Parksituation als schlecht, das restliche Drittel als mittel.

Der mittel bis schlechten Parksituation möchte gut die Hälfte der Eigentümer mit privaten Parkplätzen in einer Tief-/Hochgarage (Quartiersgarage) entgegenwirken. Es werden aber auch Vorschläge unterbreitet wie: Ladebereiche oder Kurzparkflächen zum Be- und Entladen, Parken nur noch für Anlieger und Gewerbetreibende, Neubau eines Parkhauses oder Parkverbesserung in der Ulmergasse.

Öffentliche / private Einrichtungen und Angebote täglicher Bedarf

Das Fehlen von öffentlichen oder privaten Einrichtungen sowie Freizeit- und Betreuungsangeboten oder besonderen Wohnformen ist für die Eigentümer kein großes Thema: lediglich rund 10% der Eigentümer vermissen Einrichtungen wie Generationenhaus, Penthousewohnungen, Wohnraum für Familien mit Kindern, Café oder andere Lokale, Platz mit Sitzgelegenheiten.

Anders votieren die Eigentümer bezüglich der Angebote des täglichen Bedarfs: gut ein Drittel der Eigentümer beantworten die Frage sehr eindeutig: Sie vermissen Lebensmittelläden. Weitere Dienstleistungsangebote oder sonstige Ladengeschäfte werden nicht vermisst.

Beeinträchtigungen / Veränderungen im Quartier

Knapp die Hälfte der Eigentümer fühlt sich durch den Verkehr beeinträchtigt. Mehrere Meinungsäußerungen deuten auf Beeinträchtigungen durch (nächtlichen) Lärm infolge von Discotheken und Spielcasinos hin.

Als positive Veränderungen im Quartier werden von einem Drittel der Eigentümer vor allem städtebauliche Veränderungen / Vorhaben wahrgenommen wie: Planung Sedelhöfe, Neubauten Keltergasse und Wengentor, Straßenumbauten wie Sterngasse und Walfischgasse, Verkehrsberuhigung, private Modernisierungen.

Knapp die Hälfte der Eigentümer nimmt auch negative Veränderungen wahr wie z.B. den durch aktuelle und geplante Baumaßnahmen verursachten Wegfall von Grünfläche und den zunehmenden Lärm, die verschlechterte Park-

platzsituation mit zu wenig Kontrollen von Falschparkern und die insgesamt verschlechterte Verkehrssituation.

4.2.2 Fragen zum Grundstück und Gebäude

Die Ergebnisse im folgenden Absatz beziehen sich auf rd. die Hälfte der Gebäude im Gebiet, auf 38 Grundstücke (Grundstücke ohne WEG-Eigentum). Gebäudenutzung, Leerstände, PKW-Stellplätze

Nur zwei der 38 Gebäude sind vollständig eigengenutzt, die übrigen sind zur Hälfte teilweise vermietet bzw. vollständig vermietet. In den Gebäuden befinden sich insgesamt 112 Wohn- und 72 Gewerbeeinheiten.

Leerstände und häufiger Mieter-/Pächterwechsel sind selten bzw. kurzfristig. Die Eigentümer der 38 Grundstücke verfügen über 153 PKW-Stellplätze, davon 5 ebenerdige Stellplätze, 28 Stellplätze in Garagen, 89 Stellplätze in Tiefgaragen und 31 Stellplätze in Hochgaragen.

Als zusätzlicher Bedarf an PKW-Stellplätzen werden 88 Stellplätze genannt, davon die Hälfte für Kunden und die andere Hälfte ziemlich gleichmäßig als Eigenbedarf oder Mitarbeiterbedarf deklariert.

Erfolge bzw. geplante Maßnahmen auf dem Grundstück

Eine umfassende Modernisierung des Gebäudes zeigten die Eigentümer von nur wenigen Gebäuden an. Die wesentlichsten bereits erfolgten Baumaßnahmen an den Gebäuden betreffen energetische Maßnahmen (Dämmung, Fenster u.ä.) bei der Hälfte der Grundstücke und die Teilmodernisierung bei knapp einem Viertel der Grundstücke. Bei sehr wenigen Grundstücken erfolgte bisher eine Hofgestaltung oder eine Aufstockung oder ein Dachgeschoßausbau.

Kurzfristig (Zeitraum 1 – 2 Jahre) können sich nur äußerst wenige Eigentümer Baumaßnahmen vorstellen und wenn, dann eine Teilmodernisierung oder energetische Maßnahme.

Mittelfristige Baumaßnahmen (Zeitraum 3 – 5 Jahre) werden für rd. zwei Drittel der Grundstücke geplant, in erster Linie eine umfassende Modernisierung, dicht gefolgt von der Teilmodernisierung und energetischen Maßnahmen, Aufstockung oder Hofgestaltung.

Kein Eigentümer will zum Zeitpunkt der Befragung sein Grundstück veräußern.

4.2.3 Einschätzung des Gebäudezustandes

Ausstattung, Grundrisse, zusätzlicher Flächenbedarf

Die Gebäude sind fast alle mit Kellern / Abstellräumen ausgestattet. Weit über die Hälfte der Gebäude besitzen einen Balkon bzw. eine Terrasse. Knapp ein Drittel hat Wäsche-, Fahrrad- und Müllraum. Nur ein Fünftel der Grundstücke bietet Aufenthaltsmöglichkeiten im Hof.

Weit über zwei Drittel der Eigentümer ist mit den Wohnungsgrundrissen zufrieden, während nur etwa ein Drittel mit den Grundrissen im Betrieb / Laden bzw. Büro zufrieden ist.

Fast alle Eigentümer sind mit der Größe der Wohnungen / Läden / Büros zufrieden und haben keinen zusätzlichen Flächenbedarf. Der vereinzelt angegebene zahlenmäßige zusätzliche Flächenbedarf reicht von 15 – 110qm, was

nicht als repräsentativ anzusehen ist.

Bautechnische bzw. energetische Mängel am Gebäude

Aus der Beantwortung der Fragen lassen sich Potentiale und Schwerpunkte der erforderlichen baulichen Maßnahmen an Gebäuden im Untersuchungsgebiet ableiten.

Korrespondierend zu vorangegangener Frage über geplante Baumaßnahmen sehen die Eigentümer von knapp zwei Dritteln der Gebäude keine Mängel an Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Sanitär oder Elektro.

Bei vorgenannten Gewerken werden bei knapp einem Siebtel der Gebäude geringe Mängel konstatiert und bei ganz wenigen Gebäuden schwere Mängel.

4.2.4 Allgemeine Stellungnahmen zur Sanierungsmaßnahme und Mitwirkungsbereitschaft

Die Durchführbarkeit von Sanierungsmaßnahmen hängt in hohem Maße von der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ab und hier vor allem von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Bezogen auf alle Rücksendungen sind knapp über die Hälfte der Eigentümer bereit an der Sanierung mitzuwirken; ein Drittel lehnt eine Mitwirkung ab.

Die Eigentümer wurden gefragt, was ihnen bei der Aufwertung des Quartiers am wichtigsten sei. Für gut ein Drittel der Eigentümer stehen Fragen des ruhenden und fließenden Verkehrs eindeutig im Vordergrund: mehr oder weniger Parkplätze, Quartiersgarage im Irrgänge, Verkehrsberuhigung im Quartier und Ausweitung der Fußgängerzone; Erreichbarkeit für Bewohner und Kunden. Einige Eigentümer plädieren für eine Aufwertung des Stadtbildes durch Attraktivitätssteigerung und saubere Gehwege. Wenige Eigentümer favorisieren eine Vergrößerung der Grünflächen.

Ein Viertel der Eigentümer äußert Wünsche und Ideen. Diese bleiben zumeist in dem bisher abgehandelten Rahmen: PKW-Stellplätze, Stadtbild, Lärm, Erreichbarkeit der Grundstücke.

Gut ein Drittel der Eigentümer äußert Bedenken gegenüber dem Sanierungsverfahren. Eindeutig im Vordergrund, mit fast der Hälfte der Nennungen, stehen Kosten, die durch die Sanierung auf die Eigentümer zukommen könnten: die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung durch die Stadt (sog. Ausgleichsbetrag). Einige Eigentümer befürchten den Baulärm durch Baumaßnahmen im Quartier und durch den Neubau der Sedelhöfe. Eine Verminderung der Grünflächen zugunsten hoher Neubauten wird befürchtet.

4.2.5 Fazit aus der allgemeinen Eigentümerbefragung

Die Eigentümer haben sich in hohem Maße an der Fragebogenaktion beteiligt. Dieses Interesse spiegelt sich auch in der Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung wider, wie auch in dem Wunsch, weiter über die Sanierung informiert zu werden.

Erwartungsgemäß fallen die Einschätzung der Eigentümer und die fachliche Bewertung des Gebäudezustandes weit auseinander. Nach Auffassung der Eigentümer besteht kein großer Investitionsstau im Wengenviertel. Die

Gebäude sind gut ausgestattet. Einige Eigentümer haben ihre Gebäude schon teilmodernisiert und mittelfristig sind weitere Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass es innerhalb des Untersuchungsgebietes bemerkenswerte Veräußerungen von Liegenschaften geben wird.

Ein erwähnenswerter Leerstand bei Wohnungen / Läden ist nicht zu verzeichnen. Es wird insgesamt der Eindruck vermittelt, dass die Eigentümer die Entwicklungen im und um das Wengenviertel erst beobachten und ggf. später reagieren werden.

Die verkehrliche Situation, wird als mittel bis schlecht beurteilt. Insgesamt werden Grünflächen/Bäume vermisst.

4.3 Eigentümerfragebogen zu energetischen Gebäudefragen

Das Untersuchungsgebiet »Wengenviertel« ist im Jahr 2012 als Pilotprojekt in das KfW-Programm »Energetische Stadtsanierung« aufgenommen worden. Im Auftrag der Stadt Ulm ist die Sanierungstreuhand Ulm GmbH Projektträger. Ziel ist die integrierte Betrachtung energetischer Themen in der Stadtteilerneuerung und die Umsetzung des KfW-Konzeptes im Rahmen der Umsetzung des Sanierungsgebietes.

Zur Bestandserhebung der energetischen Verhältnisse innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde den Eigentümern neben dem allgemeinen Fragebogen Anfang Juni 2012 ein Fragebogen speziell zur energetischen Gebäudesanierung zugesandt.

Mit diesem Fragebogen sollten im Wesentlichen Daten zum energetischen Gebäudezustand ermittelt werden. Die Abfrage erfolgte zu folgenden Hauptthemen: Allgemeine Angaben zum Gebäude, Bauweise, Gebäudetechnik und allgemeine Fragen zur energetischen Sanierung/Modernisierung.

Bei den meisten Fragen wurden Antwortmöglichkeiten vorgegeben (Ankreuzverfahren); einzelne Fragen konnten auch frei beantwortet werden. Der Fragebogen bezog sich auf ein Gebäude auf einem Grundstück. Es wurden insgesamt 94 Einzeleigentümer und 9 Wohnungsverwaltungen angeschrieben. Der Fragebogen zu den energetischen Gebäudefragen ist im Anhang beige-fügt.

Auswertung

Die Auswertung bezieht sich nur auf die 70 beheizten Gebäude im Gebiet; Kirchen wurden dabei nicht berücksichtigt.

Die Mehrzahl der Fragebögen wurde fast vollständig ausgefüllt, zurückhaltende Antworten gab es bei den frei zu beantwortenden Fragen.

Die nachfolgende Zusammenfassung der Auswertung beruht auf den Antworten zu 35 beheizten Gebäuden.

Die Rücklaufquote von 50% bezogen auf die beheizten Gebäude zeigt, dass ein großes Interesse und Mitwirkungsbereitschaft im Quartier vorhanden ist.

Die Auswertung erfolgte nur hausbezogen, eine flächenbezogene Bewertung, z. B. nach BGF oder beheizte Fläche wurde nicht vorgenommen. Für die detaillierte Auswertung wird auf das Energetische Quartierskonzept – Wengenviertel verwiesen.

4.3.1 Allgemeine Fragen zum Gebäude

91% der Gebäude wurden in den Nachkriegsjahren zwischen 1946 bis 1977 neu errichtet, noch bevor die 1. Wärmeschutzverordnung im August 1977 in Kraft trat. Seit der Errichtung wurden 89% der Gebäude baulich nicht verändert, wie zum Beispiel Anbauten oder Aufstockungen. Die Gebäude haben zu 89% eine Mischnutzung, aus Wohnen, Büro- und Verkaufsflächen und Praxen.

4.3.2 Fragen zur Bauweise der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind zu 63% nicht gedämmt, und 46% der Fenster wurden vor 1994 eingebaut, für diese wird eine Erneuerung empfohlen. Jedoch sind auch in 43% der Gebäude die Fenster neuwertig, der Einbau erfolgte nach 1999.

Alle Gebäude im Untersuchungsgebiet sind unterkellert, jedoch haben 71% der Gebäude keine Wärmedämmung zum unbeheizten Keller. Eine Dachdämmung ist bei 77% der Gebäude bereits vorhanden, jedoch ist der Qualitätsstandard sehr unterschiedlich, teilweise wird nur der Mindestwärmeschutz erfüllt.

4.3.3 Fragen zur Gebäudetechnik

Kein Gebäude nutzt derzeit solare Energie, weder im Bereich Warmwasser und auch nicht zur Stromerzeugung in Form einer Photovoltaikanlage. Jedoch sind derzeit bereits 63% der Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt Ulm angeschlossen.

4.3.4 Allgemeine Fragen zur energetischen Sanierung

Für 63% der Gebäude gibt es noch keine umfassende Gebäudeenergieberatung. Als Grund warum bisher keine energetische Sanierung durchgeführt wurde oder geplant ist, nennen 49% der Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften die Kosten, nur 6% fühlen sich jedoch schlecht über das Thema energetische Sanierung informiert. Beim Pilotprojekt »Energetische Stadtsanierung« haben 23% Interesse aktiv mitzuwirken, jedoch 49% signalisieren kein aktives Interesse.

Die Zurückhaltung gegenüber der energetischen Sanierung wird darauf zurückgeführt, dass die Eigentümer den hohen Aufwand der Durchführung scheuen, da ihre Gebäude gut und vollständig vermietet sind.

4.3.5 Fazit aus der Eigentümerbefragung »energetische Gebäudesanierung«

Rund 80% der Gebäude im Wengenviertel haben mittleren bis sehr großen energetischen Sanierungsbedarf gemessen am heutigen Neubaustandard. Die Eigentümer fühlen sich meist sehr gut über das Thema Energie informiert, jedoch fehlt es an Engagement und Interesse das eigene Gebäude näher untersuchen und von einem professionellen Energieberater beurteilen zu lassen. Die Eigentümer scheuen die Kosten sowohl für die Gebäudeanalyse als auch für die Investitionen einer energetischen Sanierung, und wünschen sich im Rahmen der Sanierung des Gebietes eine finanzielle Unterstützung.

5. Rahmengebende Planungen und Projekte

5.1 Innenstadtkonzept 2020

Das Innenstadtkonzept 2020 stellt ein programmatisches Konzept zur städtebaulichen Entwicklung der Ulmer Innenstadt für den Zeitraum bis zum Jahr 2020 dar. Zugleich bildet das Innenstadtkonzept 2020, als teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept die Basis für die Ableitung der Zielvorgaben des integrierten Sanierungskonzeptes für das Wengenviertel.

Bereits seit 1985 wird in Ulm ein Stadtqualitätsprogramm mit den Zielen der Reurbanisierung der Innenstadt und der Aufwertung der öffentlichen Räume aufgestellt. Dieses wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben und anhand von Leitfäden die erreichten Ziele der Innenstadtentwicklung bilanziert und neue Entwicklungsziele definiert.

Das Innenstadtkonzept 2020 stellt die aktuelle Fortschreibung dar. Es zieht anhand spezifischer Aspekte Rückschlüsse auf die gegenwärtige Qualität und Attraktivität der einzelnen Innenstadtquartiere und analysiert Bereiche der Innenstadt, die von der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre unterdurchschnittlich profitiert haben. Für diese Planbereiche werden anschließend Entwicklungsperspektiven aufgezeigt und konkrete Planungsschritte vorgeschlagen.

Einer der 7 Planbereiche, die im Fokus des Innenstadtkonzeptes 2020 stehen, ist das Wengenviertel. Die vorgesehenen Projekte zur städtebaulichen Aufwertung konzentrieren sich hierbei auf die Wengengasse und das Irrgängle.

Die Zielvorgaben des Innenstadtkonzeptes für den Bereich des Wengenviertels wurden im Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung aufgenommen und konkretisiert.

5.2 Projekte »Wengentor«, »Wengenplatz« und Neubauten Wengengasse / Keltergasse

Das Projekt »Wengentor« wird gegenwärtig im nördlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes umgesetzt und sieht die Errichtung eines 8-geschossigen Punkthauses mit Geschäfts- und Wohnnutzungen östlich der Kreuzungssituation Olgastraße/Wengengasse in unmittelbarer Nähe zur historischen Stadtmauer vor.

Das Baugrundstück war seit dem 19. Jahrhundert komplett bebaut und grenzte an das ehemalige Stadttor »Neuthor« an. Während des 2. Weltkrieges wurde die Bebauung des Grundstücks jedoch vollständig zerstört. Seitdem war das Grundstück mit einer öffentlichen Toilettenanlage bebaut und wurde zudem als Parkierungs- und Verkehrsfläche genutzt.

Gegenüber dem Wengentor an der Ecke Wengengasse/Keltergasse entsteht ein weiterer Neubau mit 5 Voll- und 2 Dachgeschossen, der sich in die bestehende Blockrandstruktur eingliedert, in seiner Höhe jedoch abhebt.

Der öffentliche Raum um die beiden Neubauten soll im Rahmen des Projektes »Wengenplatz« neu organisiert und als einheitliche Platzsituation bis in die einzelnen Straßen und Gassen hinein gestaltet werden.

In Anlehnung an das ehemalige Stadttor entsteht in diesem Bereich in Form des mehrgeschossigen Punkthauses Wengentor in Kombination mit dem Wen-

genplatz und dem gegenüberliegenden Neubau eine neue städtebauliche Eingangssituation für die historische Ulmer Innenstadt und das Wengenviertel. Gleichzeitig stellen die beiden Neubauten einen deutlichen Akzent im Wengenviertel dar und bilden den Auftakt für die städtebauliche Weiterentwicklung des Viertels.

5.3 Projekt »Sedelhöfe«

Zur Stärkung des Einzelhandels im Oberzentrum Ulm entwickelt die Stadt seit einigen Jahren das Projekt Sedelhöfe.

Es stellt ein gemischt genutztes Einkaufsquartier in zentraler Innenstadtlage und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof sowie den 1a-Einzelhandelslagen dar. Mit dem Projekt entsteht ein neues Einkaufsviertel, das nicht dem gängigen System geschlossener Einheiten folgt, sondern mehrere durch ein Netz von Gassen und Passagen verbundenen Gebäude umfasst. Das neue Einkaufsviertel soll aus dem Stadtgrundriss heraus entwickelt werden und sich in diesen bestmöglich integrieren. Derzeit läuft das Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des Projektes.

Das Projekt grenzt in westlicher Richtung unmittelbar an das Wengenviertel an. Die durch die Sedelhöfe verlaufende Gasse im Anschluss an die Sedelhofgasse sowie der Zugang zu den Sedelhöfen am Ende der Straße Haigeleshof werden die Einbindung des Wengenviertels in die Innenstadt stärken und neue Impulse in das Gebiet leiten. Der öffentliche Raum soll deshalb gerade in diesem Bereich (Wengengasse und westliche Einmündung) deutlich aufgewertet werden.

5.4 Projekt »Citybahnhof Ulm«

Das Projekt »Citybahnhof Ulm« sieht die völlige Neukonzeption des bestehenden Bahnhofs und seiner angrenzenden Bereiche vor. Das Konzept besteht aus folgenden Bausteinen:

- dem neuen Bahnhofsplatz mit Tiefgarage und Empfangsgebäude
- der durchgehenden Fußgänger Verbindung zum neuen Westzugang und
- den ggf. neuen Parkgaragen am neuen Westzugang des Bahnhofs

Auf Grund der Größe und Bedeutung des Projektes ist die Umsetzung nur phasenweise möglich. Als erster Baustein des Projektes »Citybahnhof Ulm« ist die Umsetzung des Bahnhofsplatzes vorgesehen, für den derzeit ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben wird.



5.2 Neubau Wengengasse Keltergasse



5.2 Neubau Wengentor

6. Folgerungen aus der Bestandsaufnahme

Ziele, Konzept und Maßnahmen

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme, der Fragebögen und der Öffentlichkeitsbeteiligung konnten städtebauliche Missstände identifiziert werden, die es im Sanierungsverfahren zu beheben gilt. Dabei wird zwischen Funktions- und Substanzschwächen differenziert.

6.1 Funktionsschwächen und -stärken des Viertels

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen folgende Funktionsschwächen vor:

- geringer Wohnanteil (derzeit ca. 50 %)
- fehlender funktionaler und stadträumlicher Zusammenhang zwischen bestehenden Einkaufslagen und den geplanten Sedelhöfen
- teilweise unattraktive, begradigte, autogerechte Straßenräume
- wenig Grün- und Freiräume (insbesondere für die Bewohner des Viertels)
- unattraktive, versiegelte und verbaute Blockinnenbereiche
- hoher Parkierungsdruck
- nächtliche Lärmbelästigungen
- zu geringe bauliche Dichte im Vergleich zu Gebieten ähnlicher Lage.

Als Funktionsstärken sind zu benennen:

- zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Einzelhandelsstandort Hirsch- und Bahnhofsstraße
- unmittelbare Nachbarschaft zu den Stadtentwicklungsbereichen »Sedelhöfe« und »City-Bahnhof«

6.2 Substanzschwächen und -stärken des Quartiers

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen folgende Substanzschwächen vor:

- Energetisch unzureichende Bausubstanz der 50er und 60er Jahre mit hohem Aufwertungspotenzial
 - 91 % der Gebäude aus den Jahren 1946-1977
 - 89 % kein Anbau / keine Aufstockung seit der Erstellung
 - 63 % keine Wärmedämmung der Außenwände
 - 46 % der Gebäude mit Fenstern vor 1994
 - 63 % bisher ohne Energieberatung
 - Geringe Gestaltungsqualität der Gebäude aus den 50er-70er Jahren.
 - 70 % der Gebäude weisen einen hohen Modernisierungsbedarf auf (Erkenntnis auf Grundlage der Erhebung und der Fragebogenauswertung)
- Substanzstärken sind im Untersuchungsgebiet nicht zu benennen.



6.1 Bauliche Dichte



6.1 Funktionsschwäche



6.2 Gestaltungsqualität

6.3 Ziele der Quartierserneuerung

Aus der Analyse der Funktions- und Substanzschwächen können zum aktuellen Stand der VU folgende Sanierungsziele abgeleitet werden:

- 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 Dienstleistungsbe- reich
- 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 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

6.4 Integriertes Konzept zur Erneuerung des Wengenviertels

6.4.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Aufbauend auf den Erkenntnissen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet »Wengenviertel« entwickelt. Die Planung strebt eine behutsame Quartierserneuerung und Modernisierung an, die das Wengenviertel strukturell stärkt und mit den benachbarten innenstädtischen Quartieren Schritt halten lässt.

Der räumliche Umgriff umfasst im Wesentlichen das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen zuzüglich kleinerer Bereichserweiterungen. Zudem stellt der Rahmenplan »nachrichtlich« den derzeitigen Planungsstand für das angrenzende Projekt »Sedelhöfe« dar.

Zur Umsetzung der Ziele der Quartierserneuerung wurden allgemeine Maßnahmen für das gesamte Viertel und standortbezogene Maßnahmen zu den einzelnen Blöcken (Bausteinen) formuliert.

Maßnahmen städtebauliche Struktur und Dichte

Allgemein:

- moderate Nachverdichtung durch Möglichkeit zur Aufstockung auf i.d.R. vier Vollgeschosse zzgl. ausgebauter Dachgeschosse; Abweichungen nach oben (5 oder mehr Vollgeschosse) an städtebaulich exponierten Orten,

Abweichungen nach unten (zwei bis drei Vollgeschosse) in engen oder rückwärtigen Bereichen;

- steile Dächer im gesamten Quartier südlich der Linie Keltergasse/Neuer Graben und östlich der Mühlengasse (Ausnahme: Baublock südlich der Sedelhofgasse).

Baustein Olgastraße / Wengentorplatz / Keltergasse:



- Bauliche Fassung des Stadteingangs am Wengentor;
- Einbindung der Handwerkskammer in eine Folge von Bürohäusern entlang der Olgastraße;
- Fortsetzung des Themas Arkade bzw. Auskragung in der Keltergasse.

Baustein Wengengasse:



- Rückführung des überbreiten Gassenquerschnitts auf ein altstadttypisches Maß;
- Fortsetzung der Arkaden auf der Westseite ausgehend vom Wengentorplatz bis zur Sedelhofgasse;
- Wiedereinführung der Giebelständigkeit im Bereich der westlichen Randbebauung und damit Abkehr vom Leitbild traufständiger Häuserzüge aus der Zeit des Wiederaufbaus.

Baustein Kirchenquartier:



- verbesserte räumliche Fassung des Jakob-Griesinger-Platzes mit Fokus auf die Eingangsfaszade der Wengenkirche;
- Neuordnung und Konzentrierung der gemeindezugehörigen Anbauten zugunsten großzügigerer Frei- / Hofflächen;
- Erschließung des Blockinnenbereichs und Schaffung einer grünen Quartiersmitte in Abstimmung mit der Kirchengemeinde;
- Freistellung des Kirchturms.

Baustein Irrgänge:



- Neuordnung der Raumkanten im Innenbereich des Baublocks sowie Nachverdichtung; dadurch Schaffung eines Quartiersplatzes im Blockkern;
- Beseitigung des Rückseitencharakters im Blockinneren durch Anreize zur besseren Grundstücksaussnutzung mittels innovativer Gebäudetypologien (z.B. Hofhaustypus);
- räumliche Fokussierung auf die markanten Blockecken »Sterneneck« (Wengengasse/Ecke Sterngasse) und ehem. Furttenbachsches Haus (Sterngasse/Ecke Ulmergasse) durch Vorziehen der Bauflucht.

Baustein Webergasse:



- altstadtgerechte Neufassung des Dreikönigsplätzles; Öffnung des nördlichen Eingangs in die Webergasse (Entfernung der Überbauung);
- Aufwertung der Randbebauung durch Reduzierung/Neuordnung der Anlagen für Nebennutzungen (Garagen, Stellplätze, Andienungsflächen usw.) und angemessene Nachverdichtung;
- Neubebauung des Tankstellen-/Parkhausgrundstücks am südlichen Ende der Webergasse.

Baustein Walfischgasse / Heigeleshof:



- Einführung von Visierbrüchen entlang der Walfischgasse durch versetzte Baufluchten in Anlehnung an den Schlumbergerplan und Erweiterung der Wohnfunktion;
- Korrektur des Gassenverlaufs und
- Ausbildung einer Blockecke am nordwestlichen Ende des Heigeleshof, dadurch Fokussierung auf den Zugang Sedelhöfe sowie räumliche Fassung der Mühlengasse.

Baustein Sedelhofgasse / Wengengasse Süd:



- umfassende bauliche Ergänzung des Baublocks Sedelhofgasse / Wengengasse / Bahnhofstraße;
- Lückenschließungen im Baublock nördlich der Sedelhofgasse.

Maßnahmen Freiräume und Verkehr

Plätze:

- Ausbildung des Stadteingangs am Wengentor als homogen gestaltete Platzfläche mit Natursteinpflaster-Belag;
- Ausdehnung des Jakob-Griesinger-Platzes bis zu den begrenzenden Raumkanten und Auflösung der separierten Verkehrsführung;
- Neugestaltung des Dreikönigsplätzles als räumliche Aufweitung innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereichs am Kreuzungspunkt von Dreikönigsgasse, Pfauengasse, Webergasse, Sterngasse und Salzstadelgasse;
- Einrichtung eines intimen Stadtplatzes im Kernbereich des Irrgängles mit hoher Aufenthaltsqualität insbesondere für Anlieger.

Grün- und Freiflächen:

- Reaktivierung der Parkanlage auf der Stadtmauer zwischen Wengentor und Grabenhäuschen, Einrichtung eines Quartiersspielplatzes;
- Fortführung der Promenade entlang der Olgastraße zwischen Wengengasse und Einmündung Sedelhofgasse mit breiten Fuß-/Radwegen, großen Bäumen und begrünten Taschen zwischen den Bürohäusern;
- Öffnung des (priv.) Blockinnenbereichs hinter der Wengenkirche für die Öffentlichkeit; Erschließung der Fläche als Aufenthaltsbereich für Anlieger;
- Schaffung neuer Wegeverbindungen / Passagen vom Irrgänge zum Jakob-Griesinger-Platz sowie vom Jakob-Griesinger-Platz durch das Kirchenquartier zur Ulmergasse;
- Aufwertung der Blockinnebereiche; Beseitigung von Einbauten / Garagen; Entsiegelung der Oberflächen und Anlegen privater Gärten zur Wohnumfeldverbesserung.

Verkehrsflächen

- Ausdehnung des Verkehrsberuhigten Bereichs auf die nördl. Wengengasse und den Heigeleshof in quartiersüblichem Ausbaustandard (vgl. Sterngasse oder Walfischgasse); Naturstein- / Kleinpflasterbeläge in der Webergasse und im Irrgänge;
- Ausdehnung der Fußgängerzone von der Bahnhofstraße über die Wengengasse bis zum Jakob-Griesinger-Platz sowie in die Sedelhofgasse bis Anschluss Sedelhöfe;
- Beibehaltung getrennter Verkehrsflächen für Fußgänger und Fahrverkehr in der Keltergasse (Andienungsverkehr Sedelhöfe).

Parkierung

- Errichtung einer Quartiersgarage im Irrgänge;
- Neuordnung der privaten Stellplätze etwa mittels konzentrierter Stellplatzanlagen in einzelnen Baublocken.
- Kurzzeitparkierung in den Gassen nur einseitig auf ausgewiesenen Plätzen im Verkehrsberuhigten Bereich;
- Beseitigung von ebenerdigen Parkständen in den Innenhöfen und Nebengassen.

6.4.2 KfW-Energiekonzept

Parallel zur Vorbereitenden Untersuchung wurde ein energetisches Quartierskonzept verfasst, das sich im Wesentlichen mit dem Thema Energie befasst, jedoch auch die städtebaulichen Zielsetzungen mit einbezieht. Finanziell unterstützt wurde die Erstellung des Konzepts über das Programm 432 »Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager« der KfW-Bank. Auf Grundlage der VU, der energetischen Fragebogenaktion und einer speziell

für das Wengenviertel erstellten Energiebilanz konnten vertiefte Erkenntnisse gewonnen werden. Es wurde ein relativ hoher Wärmeverbrauch, verglichen mit ähnlichen unsanierten Nachkriegsquartieren analysiert. Zudem lag der Stromverbrauch im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich hoch, was nicht nur allein auf die gemischte Nutzung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zurückzuführen ist. Weiterhin ergab sich, dass viele der befragten Eigentümer seit dem Bau ihrer Gebäude keine energetischen Maßnahmen getätigt haben, jedoch prinzipiell bereit wären, Verbesserungen zu tätigen. Abgeleitet aus den Potentialen wurden Ziele entwickelt. Diese orientieren sich an den Bundes- bzw. Landeszielen des IEKK Baden-Württemberg, unter der Voraussetzung, daß alle Maßnahmen greifen, werden im Vergleich zum Jahr 2010 bis 2020 folgende Werte angestrebt:

- ca. 20 % weniger Endenergie im Bereich Wärme,
- 5 % weniger Endenergie im Bereich Strom,
- ca. 10 % weniger CO₂-Emissionen zu verbrauchen.

Um die Zielsetzungen zu erfüllen wurden folgende Handlungsfelder definiert:

- Beratung & Betreuung,
- Gebäudebestand,
- öffentlicher Raum / Wohnumfeld,
- Energieversorgung und
- Mobilität.



Zu den einzelnen Handlungsfeldern wurden Maßnahmen in Form eines Kataloges entwickelt, die in 2014-2016 umgesetzt werden sollen.

Projektstruktur des Energiekonzeptes

6.4.3 Farbkonzept

Für die Außengestaltung der Gebäude im Wengenviertel ist ein Farbkonzept geplant. Es soll durch Vorgabe eines Farbspektrums ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Viertels fördern und die Gebietsidentität schärfen. Die Ausarbeitung des Farbkonzeptes ist derzeit in der Vorbereitung.

6.4.4 Förderanreize

Zur Förderung von Pilot- und Modellprojekten bei Erneuerungsmaßnahmen im Wengenviertel sieht das Integrierte Konzept Anreize in Form von Zuschüssen gemäß den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinien vor. Die Förderung konzentriert sich hierbei auf Maßnahmen der durchgreifenden Modernisierung und Instandsetzung in Verbindung mit energetischen Maßnahmen sowie der Aufstockung und den Neubau, wie im Rahmenplan vorgesehen.

Die Gewährung der Förderanreize wird zeitlich begrenzt: sie gelten vorerst bis zum 31.12.2016 (Stichtag Antragstellung).

Bei den Förderanreizen handelt es sich um freiwillige Leistungen der Stadt Ulm; es besteht kein Rechtsanspruch.

6.4.5 Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme Wengenviertel und der Umsetzung des integrierten Konzeptes ist aufbauend auf die Bürgerbeteiligung und Kontakte im Rahmen der VU eine Vertiefung der Beteiligung und Mitwirkung geplant.

Es werden differenzierte Methoden zum Einsatz kommen, je nach Thema und Zielgruppe. Eigentümer sollen intensiv beraten werden, ob im Einzelfall eine Modernisierung oder ein Neubau in Frage kommt. In den jeweiligen Blöcken soll durch gemeinsame Workshops versucht werden, Lösungen anzustreben, die über die Parzelle hinausgehen. Für das gesamte Viertel soll es Informationen zur energetischen Sanierung geben. Einzelne Projekte im Öffentlichen Raum eignen sich ebenso für Beteiligung.

Geplant ist auch ein Sanierungsbeirat, in den auch die RPG eingebunden werden soll.

Die Intensivierung der Beratung im energetischen Bereich kann aus dem KfW-Programm 432 »Energetische Stadtsanierung« gefördert werden. Ein entsprechender Antrag wird noch in 2013 gestellt.

7. Städtebauliches Instrumentarium und Wahl des Sanierungsverfahrens

7.1 Städtebauliches Instrumentarium

Wie in der Bestandsaufnahme dargelegt, weist das Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände auf. Es handelt sich dabei sowohl um Substanz- als auch um Funktionsschwächen. Die Mängel verteilen sich gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet. Die Anwendung des Allgemeinen Städtebaurechts reicht zu ihrer Beseitigung nicht aus.

Es bestehen die Voraussetzungen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff BauGB durchzuführen.

7.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch kennt zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die beiden Verfahren sind:

- das umfassende Sanierungsverfahren, oft auch »klassisches« oder »herkömmliches« Verfahren genannt (Regelverfahren)
- sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Die Kernpunkte des umfassenden Sanierungsverfahrens liegen darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet also folgende Besonderheiten:

- Genehmigungspflicht für besondere Rechtsgeschäfte wie z.B. Kaufverträge, Miet- und Pachtverträge, Grundschuldbestellungen sowie für die Durchführung von erheblich wertsteigernden baulichen Maßnahmen
- Preisprüfung durch die Gemeinde
- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen (Erhebung von Ausgleichsbeträgen)
- keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird dagegen unter ausdrücklichem Ausschluss der vorher dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) durchgeführt. Innerhalb des

vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre)
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre)
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

Bei der Entscheidung zwischen beiden Verfahren hat die Gemeinde bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum aber mit einem weiten Beurteilungsspielraum. Nach § 142 Abs.4 BauGB sind die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) auszuschließen, wenn

- sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Wie aus dem Maßnahmenplan ersichtlich, stehen im Vordergrund der Sanierung »Wengenviertel« Maßnahmen im öffentlichen Raum (Straßenumbau, Platz- und Grünflächengestaltung, Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs). Es werden auch private Erneuerungsmaßnahmen (Verbesserung des Gebäudeaustattung, Aufstockung oder auch vereinzelt Neubauten) erwartet. Bodenordnungen mit Freilegungen werden nach heutigem Kenntnisstand, wenn überhaupt, nur geringen Umfang haben. Grunderwerb durch die Stadt Ulm für öffentliche Zwecke ist nicht vorgesehen, wohl aber für modellhafte Pilotprojekte, wobei die Flächen wieder privatisiert werden sollen. Es wird aber denkbar, dass städtische Flächen zur Arrondierung privater Flächen aus städtebaulichen Gründen übertragen werden.

In welcher Höhe über die Jahre Fördermittel für (private und öffentliche) Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen werden ist derzeit nicht absehbar; der aktuelle Förderrahmen beträgt 2,5 Mio. €.

Das Bestreben der Stadt Ulm im Sanierungsgebiet wird zunächst darauf ausgerichtet sein, das vorhandene Entwicklungs- und Erneuerungspotential der privaten Investoren zu wecken und zu steuern. Eine Anreizförderung für modellhafte private Erneuerungsmaßnahmen ist wie beschrieben vorgesehen.

Die geplanten Erneuerungsmaßnahmen bewirken insgesamt keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert erheblich wertsteigernd beeinflussen könnten, sind von der Stadt Ulm nicht vorgesehen. Eine aufgrund der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen erfolgte stadtinterne Überprüfung ihres Einflusses auf eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung anhand der »Ulmer Methode« kam zu dem Ergebnis, dass keine abschöpfungsrelevanten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnittes des BauGB (§§ 152 ff BauGB wie z.B. Kaufpreisprüfung, Ausgleichsbetrag) sind deshalb für die Durch-

führung der Sanierung nicht erforderlich und die Durchführung der Sanierung wird hierdurch voraussichtlich nicht erschwert.

Aufgrund der Besonderheiten der städtebaulichen Sanierung ist bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens grundsätzlich von der Erforderlichkeit der sanierungsrechtlichen Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 BauGB) auszugehen; sie gibt der Kommune im Einzelfall die Möglichkeit der Informationsgewinnung, Steuerung der Sanierung und Durchsetzung der Sanierungsziele.

8. Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Bei der räumlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Gemeinde einen Entscheidungsspielraum.

Das Sanierungsgebiet wird so begrenzt, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Die Zweckmäßigkeit leitet sich ab:

- aus den in der Planung festgelegten Zielen und Maßnahmen
- der Organisation der Sanierungsdurchführung und
- der langfristigen Bereitstellung von Fördermitteln.

Bei Gebietsfestlegungen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits können einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, aus dem Sanierungsgebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei Grundstücken:

- auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen
- auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen
- für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt
- bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwertes zu rechnen ist.

Sollen zur Durchführung der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert oder verändert werden, so werden die betreffenden Flächen in das Sanierungsgebiet einbezogen. Straßenflächen und Plätze sind in ihrer vollen Breite zu berücksichtigen. In das Sanierungsgebiet werden auch alle Grundstücke einbezogen, die durch die betreffende Anlage erschlossen werden.

Gegenüber dem Umgriff des Untersuchungsgebietes wird der Umgriff des Sanierungsgebietes leicht verändert und im Bereich der Straße Heigleshof, des Dreikönigsplätzles, der Mühlengasse und der östlichen Walfischgasse erweitert. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um öffentliche Verkehrs- oder Freiflächen, die zur Einbindung des Sanierungsgebietes in den stadträumlichen Kontext von Bedeutung sind.

Lediglich im Bereich der östlichen Walfischgasse umfasst die Erweiterungsfläche zwei Grundstücke in Privateigentum, die auf Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung gewonnen Erkenntnisse zur Umsetzung der festgelegten Ziele und Maßnahmen mit eingebunden wurden.

Unter Beachtung all dieser o.g. Gesichtspunkte und der Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme wird der Umgriff des Sanierungsgebietes – wie in Karte Nr. 16 abgebildet – festgelegt.
Die Fläche des Sanierungsgebietes umfasst ca. 4,75 ha.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Wichtiges Kriterium für die Verwirklichung einer Sanierungsmaßnahme ist ihre Finanzierbarkeit. Nur aus der Kenntnis der Kostengrößen der angestrebten Maßnahmen kann ein realistisches Programm für die Durchführung der Sanierung erarbeitet werden.
Es wurde deshalb auf der Grundlage des Rahmenplanes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme eine überschlägige Kostenaufstellung entwickelt. In den Positionen 1 – 7 der folgenden Aufstellung sind die Aufwendungen erfasst, die notwendig scheinen, um das angestrebte Sanierungsziel zu erreichen (förderfähige und nicht förderfähige Kosten). Position 8 spiegelt die zu erwartende Einnahme wider. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gilt für die gesamte Laufzeit.

Ausgaben	in T €
1. Vorbereitende Untersuchungen	
2. Weitere Vorbereitende Untersuchungen Öffentlichkeitsarbeit / Wettbewerbe / Gutachten	200
3. Grunderwerb	500
4. Ordnungsmaßnahmen	2.600
Neubau Wengenplatz	
Aufwertung Spielplatz Grabenmauer	
Aufwertung Straßen und Plätze	
Neuordnung ruhender Verkehr (Irrgängele)	
Abbrüche / Verlagerungen / Restwertentschädigung	
5. Baumaßnahmen	500
Modernisierungen	
6. Sonstige Maßnahmen	700
Vergütung SAN	
7. Nicht förderfähige Kosten	700
Gesamtkosten	5.200
Einnahmen	in T €
8. Zu erwartende Erträge	200
Erlöse aus Grundstücksverkauf	
Gesamteinnahmen	200

Die Sanierungsmaßnahme »Wengenviertel« wurde mit Bescheid vom 26.03.2013 in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm »Stadtumbau West« aufgenommen. Die Finanzhilfe von Bund und Land beträgt 1.500.000 €; das entspricht einem Förderrahmen in Höhe von 2.500.000 €.

Die Stadt wird sich in den nächsten Jahren bemühen über Aufstockungsanträge den bewilligten Förderrahmen an die notwendigen Kosten anzupassen.

10. Zusammenfassung

Auf der Grundlage der vorhandenen städtebaulichen Missstände, der daraus abgeleiteten Ziele und des beschriebenen Integrierten Konzeptes zur Erneuerung des Wengenviertels ergibt sich eine sinnvolle Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit finanzierbaren Maßnahmen, die zügig durchgeführt werden können.

Für eine zügige Durchführung sprechen:

- Finanzmittel des Bundes, des Landes und der Stadt stehen zur Verfügung. Das Sanierungsgebiet »Wengenviertel« ist mit einem Förderrahmen in Höhe von 2,5 Mio. € in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm »Stadtumbau West« aufgenommen.
- Personelle Kapazitäten innerhalb und außerhalb der Verwaltung stehen für die Planung, Organisation, Koordination und Durchführung zur Verfügung.
- Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist gegeben.

Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse sind gegeben.

Zur Behebung der analysierten und bewerteten städtebaulichen Missstände ist es notwendig, mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren. Dies kann nur in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschehen.

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Wengenviertel liegt im öffentlichen Interesse, insbesondere bezüglich des Wohnungsbedarfs in der Innenstadt, des Anpassungsbedarfs des Quartiers an die allgemeine Entwicklung in der Innenstadt und des energetischen Sanierungsbedarfes eines Wiederaufbaugesbietes.

Die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.
Das Verfahren wurde auf die Verhältnisse im Wengenviertel abgestimmt.

Anhang Fragebögen

☐ ja, falls ja, wo und wie viel?
☐ Lagerflächen _____m²
☐ Außenflächen _____m²

3.4 Wie ist Ihre grobe Einschätzung über bautechnische bzw. energetische Mängel an Ihrem Gebäude?			
	keine Mängel	geringe Mängel	schwere Mängel
Dach			
Fassade			
Fenster			
Heizung			
Sanitär			
Elektro			

Detaillierte Auskünfte erbitten wir auf dem beiliegenden Fragebogen Teil 2!

4. Zum Abschluss bitten wir um Ihre Meinung

4.1 Sind Sie bereit, an der geplanten Sanierung des »Wengenviertels« mitzuwirken?

☐ ja
☐ nein

4.2 Was wäre Ihnen bei der Aufwertung des Quartiers am wichtigsten?

4.3 Welche Wünsche und Ideen haben Sie darüber hinaus?

4.4 Welche Bedenken haben Sie?

Eigentümer – Fragebogen: Teil 2

Spezielle Fragen zur energetischen Gebäudesanierung

5. Allgemeine Angaben zum Gebäude

5.1 Wann wurde das Gebäude errichtet?

(ursprünglicher Gebäudeteil ohne spätere Anbauten bzw. Jahr des Wiederaufbaus)

☐ vor 1919
☐ 1919 bis 1945
☐ 1946 bis 1977
☐ 1978 bis 1983
☐ 1984 bis 1994
☐ 1995 bis 2001
☐ 2002 bis 2004
☐ 2005 bis 2008
☐ ab 2009

oder Baujahr, falls bekannt
Baujahr: _____

5.2 Wurde nach Errichtung ein zum Gebäude gehörender Anbau erstellt oder das Gebäude aufgestockt?

☐ nein
☐ ja, falls ja: Wann wurde der Anbau/ die Aufstockung durchgeführt
☐ bis 1977
☐ 1978 bis 1994
☐ 1995 bis 2004
☐ ab 2005

5.3 Wird das Gebäude außer zum Wohnen auch für andere Zwecke genutzt?

☐ nein
☐ ja, falls ja: Welche Nutzung überwiegt?
☐ Wohnen (Wohnfläche ist größer als sonstige Nutzflächen)
☐ andere Nutzungen (Wohnfläche ist kleiner als sonstige Nutzflächen)

5.4 Angaben zu Nutzflächen: (ca. Angaben sind ausreichend)

a) Reines Wohngebäude _____ m² Wohnfläche
b) Gemischt genutztes Gebäude _____ m² Wohnfläche und _____ m² Nutzfläche
c) Nichtwohngebäude _____ m² Nutzfläche

5.5 Wie viele Wohn- bzw. Nutzungseinheiten gibt es im Gebäude?

_____ Wohneinheiten
_____ Nutzungseinheiten

5.6 Wie viele (ausgebaute) Geschosse hat das Gebäude?

Anzahl der Geschosse ohne Keller- und ohne Dachgeschoss

_____ Geschosse
Ist das Dachgeschoss ausgebaut?
☐ nein
☐ ja, falls ja: Wie viele Dachgeschosse sind ausgebaut?
☐ 1 ausgebautes Dachgeschoss
☐ 2 ausgebaute Dachgeschosse

5.7 An wie vielen Seiten ist das Haus angebaut?

_____ Seite(n)

5.8 Wie groß ist das Gebäudevolumen? (falls bekannt) (Bruttorauminhalt BRI oder umbauter Raum)

_____ m³

5.9 Wie hoch sind die lichten Raumhöhen

☐ niedrig (<2,3m)
☐ normal (>2,40m – 2,70m)
☐ hoch (>2,80m – 3,30m)
☐ sehr hoch (>3,30m)

6. Bauweise

6.1 Außenwände ohne Haustrennwände

6.1.1 Art der Außenwände? (ohne Berücksichtigung von Dämmstoffen)

☐ einschaliges Mauerwerk
☐ zweischaliges Mauerwerk
☐ Fachwerkwand
☐ Holz-Fertigbauteile od. sonstige Holzbauweise
☐ Betonfertigteile od. Stahlbetonskelettbauweise
☐ sonstiges _____

6.1.2 Wärmedämmung der Außenwände?

Sind die Außenwände ganz od. teilweise mit Wärmedämmschichten versehen?

☐ nein
☐ ja, falls ja: Welcher Anteil ist ca. gedämmt? Welche Dämmstärke liegt ca. vor?
☐ 100% ☐ bis 5 cm
☐ 75% ☐ 6 bis 9 cm

☐ ja, falls ja: Welcher Anteil ist ca. gedämmt?Welche Dämmstärke liegt ca. vor?
☐ 50% ☐ 1 bis 13 cm
☐ 25% ☐ 14 bis 16 cm
☐ größer 16 cm

6.1.3 Wurde an den Außenwänden der Außenputz oder die Fassadenverkleidung erneuert oder die Fassade mit einem neuen Anstrich versehen?

☐ nein
☐ ja, falls ja: Welcher Anteil der Gesamtaußenwandfläche?
☐ ca. 100% falls ja, Wann ?
☐ ca. 50% ☐ vor 1995
☐ ca. 10% ☐ von 1995 bis 2005
☐ ab 2006

6.2 Fenster

6.2.1 Wann wurden die Fenster eingebaut bzw. erneuert / ausgetauscht?

☐ bis 1984
☐ 1984 bis 1994
☐ 1995 bis 1999
☐ 2000 bis 2007
☐ ab 2008

6.2.2 Welche Art der Verglasung liegt überwiegend vor?

☐ Ein-Scheiben-Verglasung Typ der Verglasung (falls bekannt)?
☐ Zwei-Scheiben-Verglasung ☐ Isolierverglasung
(auch Kasten – und Verbundfenster) ☐ Wärmeschutzverglasung
☐ Drei-Scheiben-Verglasung

6.2.3 Welcher Typ von Fensterrahmen liegt überwiegend vor?

☐ Holzrahmen
☐ Kunststoffrahmen
☐ Alu- oder Stahlrahmen

6.3 Fussboden zum Keller oder Erdbreich

6.3.1 Welche Aussage hinsichtlich des Kellers trifft zu?

☐ nicht unterkellert
☐ unbeheizter Keller
☐ teilweise beheizter Keller
☐ voll beheizter Keller

6.3.2 Wie hoch sind die Kellerräume?

- ☐ normal (höher als 2,20m)
- ☐ niedrig (1,80m bis 2,19m)
- ☐ sehr niedrig (niedriger als 1,80m)

6.3.3 Gibt es eine Wärmedämmung des Fußbodens zum Keller bzw. Erdreich?

- ☐ nein
- ☐ ja, falls ja: Welcher Anteil der Gesamtfläche ist ca. gedämmt?
 - ☐ ca. 100%
 - ☐ ca. 50%
 - ☐ ca. 10%Welche Dämmstärke liegt ca. vor?
 - ☐ bis 5cm
 - ☐ 6-9 cm
 - ☐ 10-12 cm
 - ☐ 13 cm oder mehr?

6.4 Dach bzw. oberste Geschossdecke

6.4.1 Art des Daches und Dachneigung?

- ☐ Flachdach oder sehr flach geneigtes Dach
- ☐ Steildach (Satteldach oder Pultdach)

6.4.2 Sind Dachgauben vorhanden?

- ☐ nein
- ☐ ja

6.4.3 Ist das Dachgeschoss beheizt oder unbeheizt?

- ☐ unbeheizt
- ☐ voll beheizt
- ☐ teilweise beheizt

6.4.4 Konstruktionsart des Daches

- ☐ Holz
- ☐ Massiv (z. B. Beton)

6.4.5 Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke

Ist der beheizte Bereich nach oben hin ganz oder teilweise gedämmt? (Dämmung der Dachfläche und /oder der obersten Geschossdecke zum unbeheizten Dachraum)

- ☐ nein
- ☐ ja, falls ja: Welcher Anteil der Gesamtfläche ist ca. gedämmt?
 - ☐ ca. 100%
 - ☐ ca. 50%Welche Dämmstärke liegt ca. vor?
 - ☐ bis 5cm
- ☐ ja, falls ja: Welcher Anteil der Gesamtfläche ist ca. gedämmt?
 - Welche Dämmstärke liegt ca. vor
 - ☐ 6-9 cm

- ☐ 10-13 cm
- ☐ 14-17 cm
- ☐ 18 cm oder mehr?

6.4.6 Wurde eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt?

- ☐ Ausbau des Dachgeschosses als Wohnraum (ganz oder teilweise)
- ☐ Erneuerung der Außenhaut des Daches (z. B. Dachziegel, Flachdachabdichtung)
- ☐ nein, keine der Maßnahmen

Wenn ja, wann wurde die Maßnahme durchgeführt?

- ☐ vor 1995
- ☐ von 1995 bis 2001
- ☐ von 2002 bis 2007
- ☐ ab 2008

7. Gebäudetechnik

7.1 Solarenergie

7.1.1 Hat das Gebäude eine Anlage, die Sonnenenergie nutzt?

- ☐ nein
- ☐ ja, falls ja (mehrere Antworten möglich)
 - ☐ Solarstromanlage (Photovoltaik)
 - ☐ Solarthermische Anlage zur Warmwasserbereitung
 - ☐ Solarthermische Anlage zur Heizungsunterstützung

7.2 Heizung

7.2.1 Wie wird die Heizwärme überwiegend in die Räume übertragen?

- ☐ über Heizkörper
- ☐ über Fußbodenheizung weiter mit nächster Frage (7.2.2)
- ☐ über Luftauslässe

- ☐ über Öfen, Kamine, Raumheizgeräte, Nachtspeicherheizung

es handelt sich um:

- ☐ elektrische Nachtspeicherheizung
- ☐ andere elektrische Heizgeräte
- ☐ mit Brennstoff betriebene Einzelöfen, -kamine etc.

Brennstoff: ☐ Gas ☐ Öl ☐ Kohle ☐ Holz

7.2.2 Um welche Beheizungsart handelt es sich überwiegend?

- ☐ Fernwärme Anschlussjahr wenn bekannt eintragen _____
- ☐ Blockheizung (Gemeinsame Versorgung mehrerer Gebäude)
- ☐ Zentralheizung
- ☐ wohnungsweise Beheizung (z. B. Gas-Etagenheizung)

7.2.3 Mit welchem System wird die Heizwärme überwiegend erzeugt?

- ☐ Heizkessel oder Therme
- Brennstoff ☐ Öl ☐ Gas ☐ Erdgas ☐ Flüssiggas ☐ Kohle ☐ Holz
- Baujahr ☐ bis 1984 ☐ 1984 bis1994 ☐ 1995 bis 2001 ☐ 2002 bis 2007 ☐ ab 2008

- ☐ Blockheizkraftwerk

- ☐ nein
- ☐ ja

- ☐ Elektrische Direktheizung (z. B. zentraler Elektro-Speicher)

- Baujahr ☐ bis 1995 ☐ 1995 bis 2001 ☐ 2002 bis 2007 ☐ ab 2008

- ☐ sonstige Erzeuger

- Baujahr ☐ bis 1995 ☐ 1995 bis 2001 ☐ 2002 bis 2007 ☐ ab 2008

7.2.4 Verteilungen der Heizung (falls vorhanden)

- Baujahr Verteilungen ☐ bis 1979 ☐ 1980 bis 2001 ☐ ab 2002

7.2.5 Wurde die Dämmung der Verteilungen in späteren Jahren verbessert?

- ☐ nein
- ☐ ja; falls ja ☐ bis 2002 ☐ 2002 bis 2009 ☐ ab 2009

7.3 Warmwasser (ohne Solaranlage)

7.3.1 Wie erfolgt die Warmwasserbereitung überwiegend?

- ☐ kombiniert mit dem oben angegebenen Heizsystem
- ☐ mit einem oder mehreren separaten Warmwassererzeugern System
 - ☐ Elektro-Durchlauferhitzer
 - ☐ Elektro-Warmwasserspeicher
 - ☐ Gas-Durchlauferhitzer

- ☐ direkt mit Brennstoffbetriebenem Warmwasser-Speicher
- ☐ Gas ☐ Holz/Biomasse ☐ Öl ☐ Kohle
- ☐ Wärmepumpe
- ☐ Sonstiges

7.3.2 Wann wurde der / das separate bzw. mit der Heizung kombinierte Warmwassererzeuger / -system eingebaut?

- ☐ bis 1995
- ☐ 1995 bis 2001
- ☐ 2002 bis 2007
- ☐ ab 2008

7.3.3 Verteilungen Warmwasser

- Baujahr Verteilungen ☐ bis 1979 ☐ 1980 bis 2001 ☐ ab 2002

7.3.4 Wurde die Dämmung der Verteilungen in späteren Jahren verbessert?

- ☐ nein
- ☐ ja, falls ja ☐ bis 2002 ☐ 2002 bis 2009 ☐ ab 2009

7.4 Lüftungsanlage / Klimaanlage

7.4.1 Sind Wohnungen oder Nutzungseinheiten mit Anlagen zur Kühlung od. Klimatisierung ausgestattet?

- ☐ nein
- ☐ ja

7.5 Fragen zum Energiestandard

Gibt es für das Gebäude einen Energieausweis?

- ☐ nein
- ☐ ja, wenn ja, handelt es sich um einen ☐ Energiebedarfsausweis oder ☐ Energieverbrauchsausweis

Angaben zum Energieausweis falls vorhanden:

Erstelldatum: _____ (Jahreszahl)

Gebäudenutzfläche AN
Verhältnis A/Ve _____ , _____ m²

Jahresprimärenergiebedarf:
Berechneter Wert
Zulässiger Höchstwert

kWh / m²a
kWh / m²a

Jahresendenergiebedarf
Berechneter Wert

kWh / m²a

Transmissionswärmeverlust
Berechneter Wert
Zulässiger Höchstwert

W / m²K
W / m²K

Fragen zum Energieverbrauch falls bekannt:

Endenergieverbrauch Heizung für das Gebäude pro Jahr
Endenergieverbrauch pro Jahr bezogen auf die Nutzfläche

kWh
kWh / m²a

Energieverbrauch Strom pro Jahr (Allgemeinstrom)
Energieverbrauch Strom pro Jahr (Heizung)

kWh
kWh

7.6 Fragen zum sonstigen
Technischen Gebädestandard

7.6.1 Elektroinstallation

Die Elektrotechnische Anlage stammt überwiegend aus dem Baujahr des Gebäudes?

☐ nein

☐ ja

Wurde die elektrotechnische Anlage grundlegend saniert?

☐ nein

☐ ja, falls ja wann

☐ bis 1979

☐ 1980 bis 1995

☐ ab1996

Ist eine Datenleitung im Haus verfügbar? (Telekom, SWU-Telenet, Kabel BW)

☐ nein

☐ ja, falls ja:

Ist die Datenleitung in Ihrer Leistungsfähigkeit für die Nutzer (Mieter, Pächter, Selbstnutzer) ausreichend?

☐ nein

☐ ja

7.6.2 Abwasserinstallation

Die Abwasserinstallation stammt überwiegend aus dem Baujahr des Gebäudes?

☐ nein

☐ ja

Wurde die Abwasserinstallation grundlegend saniert?

☐ nein

☐ ja, falls ja wann

☐ bis 1979

☐ 1980 bis 1995

☐ ab1996

8.

Allgemeine Fragen zur energetischen
Sanierung / Modernisierung

8.1 Haben Sie für das Gebäude schon eine umfassende Energieberatung in Anspruch genommen?

☐ ja

☐ nein

8.2 Welche Gründe bzw. Hindernisse gibt es, falls Sie bis jetzt keine energetische Sanierung durchgeführt haben oder in naher Zukunft planen?

☐ Kosten

☐ zu wenig Information

☐ sonstige, welche?

8.3 In welchem Fall würden Sie das Gebäude energetisch sanieren?

☐ im Bestand

☐ bei Veränderung z. B. Aufstockung

☐ Sonstiges

8.4 Welche Unterstützung wünschen Sie sich, um eine energetische Sanierung durchzuführen?

8.5 Sind Sie an einem Anschluss von der Fernwärme Ulm interessiert?

☐ ja

☐ nein

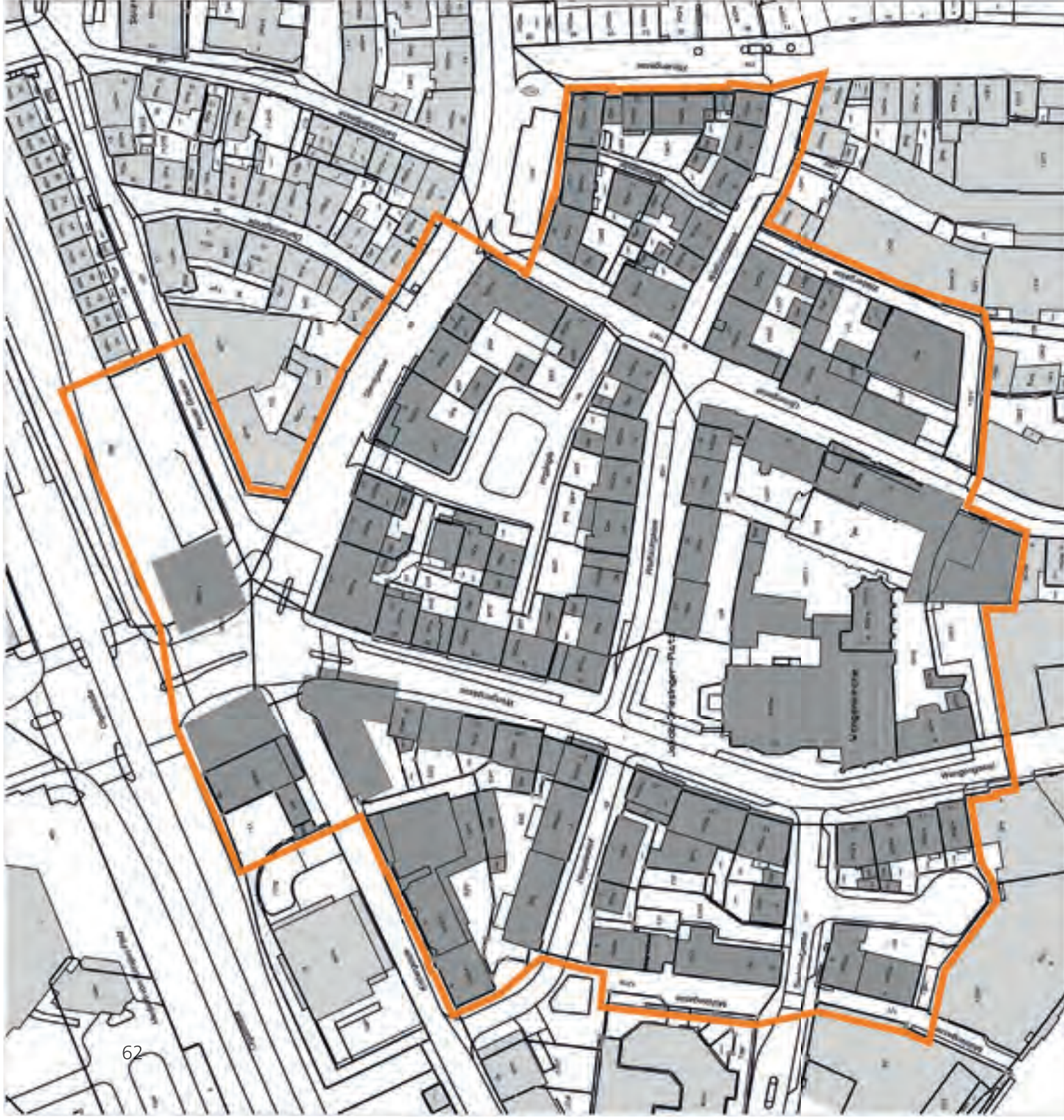
8.6 Haben Sie näheres Interesse am Pilotprojekt der kfw »energetische Stadtsanierung« teilzunehmen und aktiv mitzuwirken?

☐ ja

☐ nein

Anhang Kartenteil





Plan Stadt Ulm
(Schlumberger)



1808

Aufbauplan Ulmer Innenstadt
nach dem 2. Weltkrieg



1950

rot = Neue Bebauung (Planung)
grün = Bestehende Bebauung

Liegenschaftskataster
Stadt Ulm



2013

Vorbereitende Untersuchungen Wengenviertel

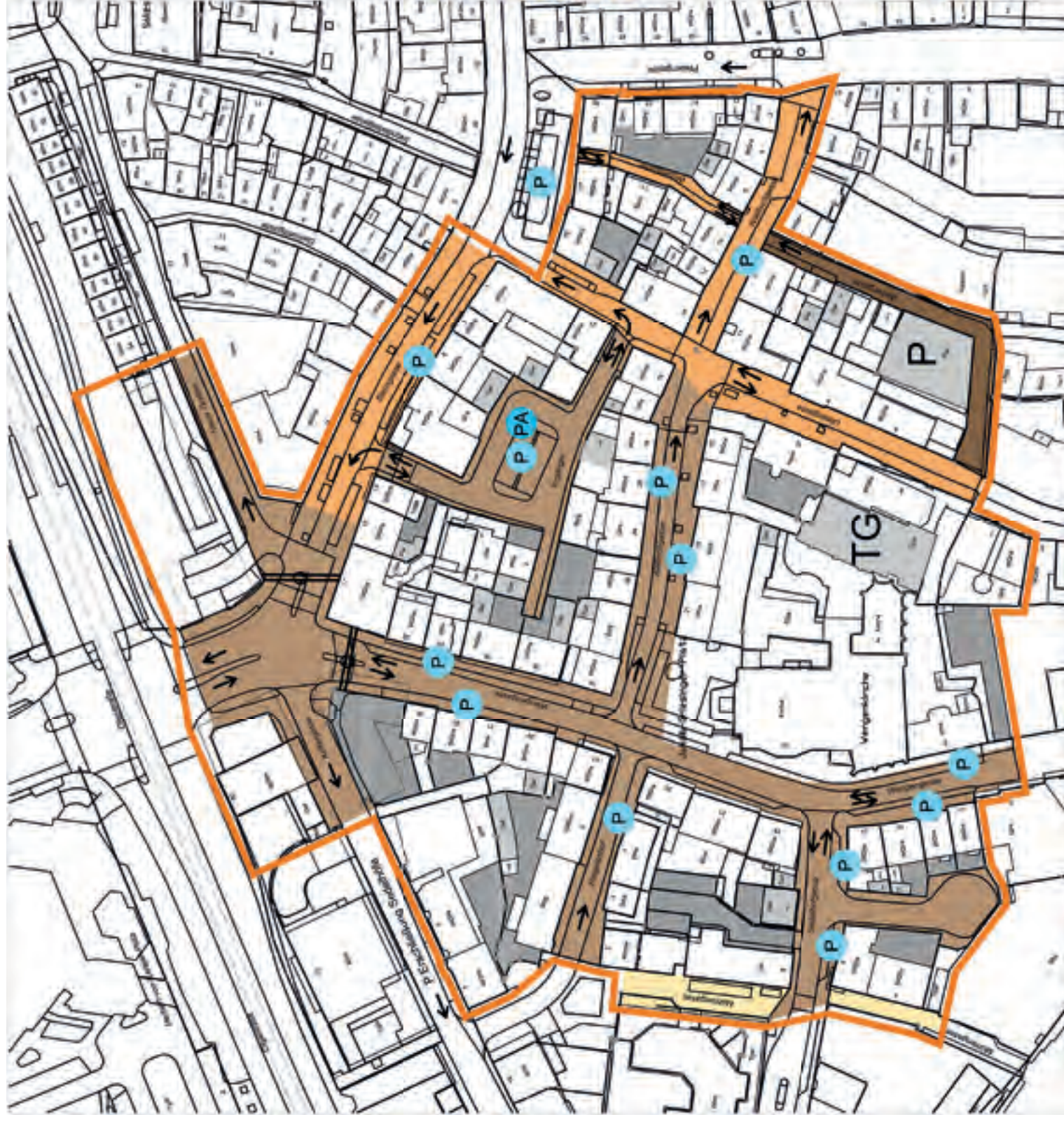
Karte 4

Historische Entwicklung

o. Maßstab
02.05.2013

Sanierungstreueband
Ulm GmbH

ulm



Vorbereitende Untersuchungen Wengenviertel

Karte 5

Fließender u. ruhender Verkehr

- Fußgängerzone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- 30 Zone
- Straße
- Q Querungshilfe
- ← Fahrtrichtung
- TG Tiefgarage
- P Parkhaus
- P Öffentliche Stellplätze
- PA Öffentliche Stellplätze
- Privates Parken
- Garage
- Umgriff

M.1:1500
02.05.2013

Sanierungstreueband
Ulm GmbH

ulm





Vorbereitende Untersuchungen Wengenviertel

Karte 8

Gebäudenutzung im 1.OG

- Wohnen
- Einzelhandel
- Handwerk
- Dienstleistung
- Gastronomie/Cafe
- Hotel
- Vergnügungsläden
- Gemeinbedarf
- 1. Kfz, Einbauten + KITA
- Energieversorgung
- Parkgarage
- Leerstand/Umbau
- Nebengebäude, Garage
- Umgriff

Sanierungsstreuhand
Ulm GmbH

M.1:1500
02.05.2013

ulm



Vorbereitende Untersuchungen Wengenviertel

Karte 9

Gebäudenutzung im 2.OG

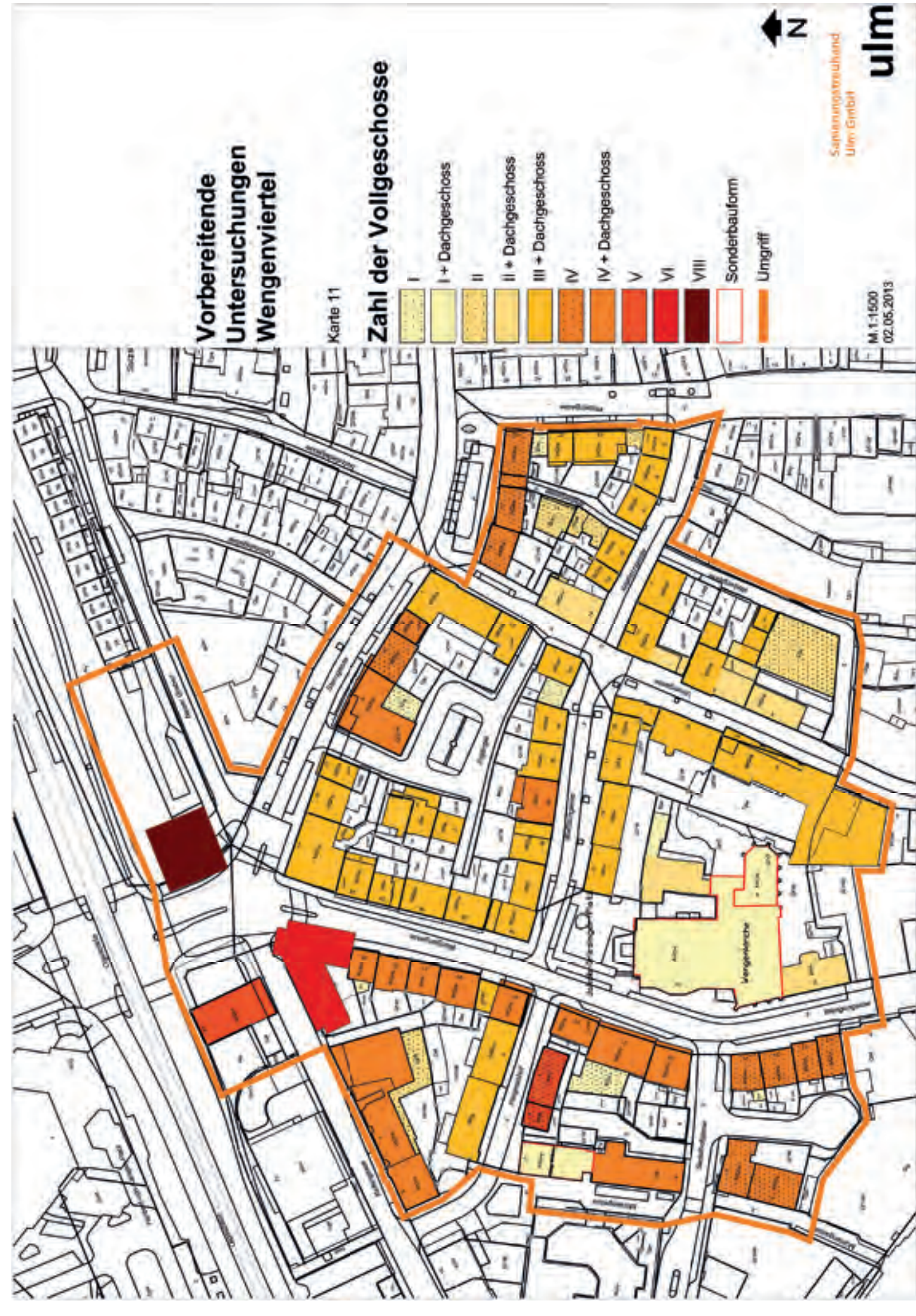
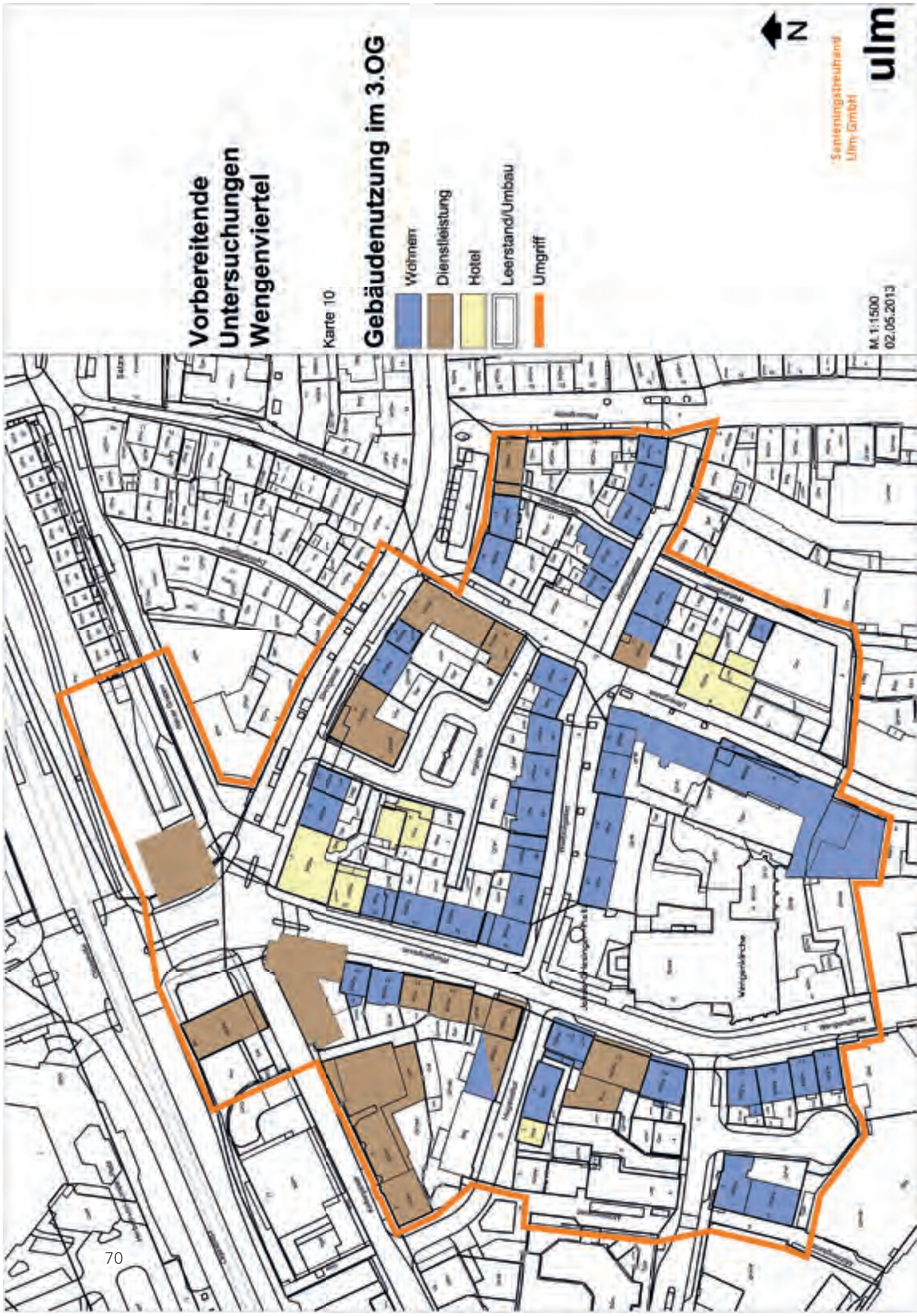
- Wohnen
- Dienstleistung
- Hotel
- Parkgarage
- Leerstand/Umbau
- Umgriff

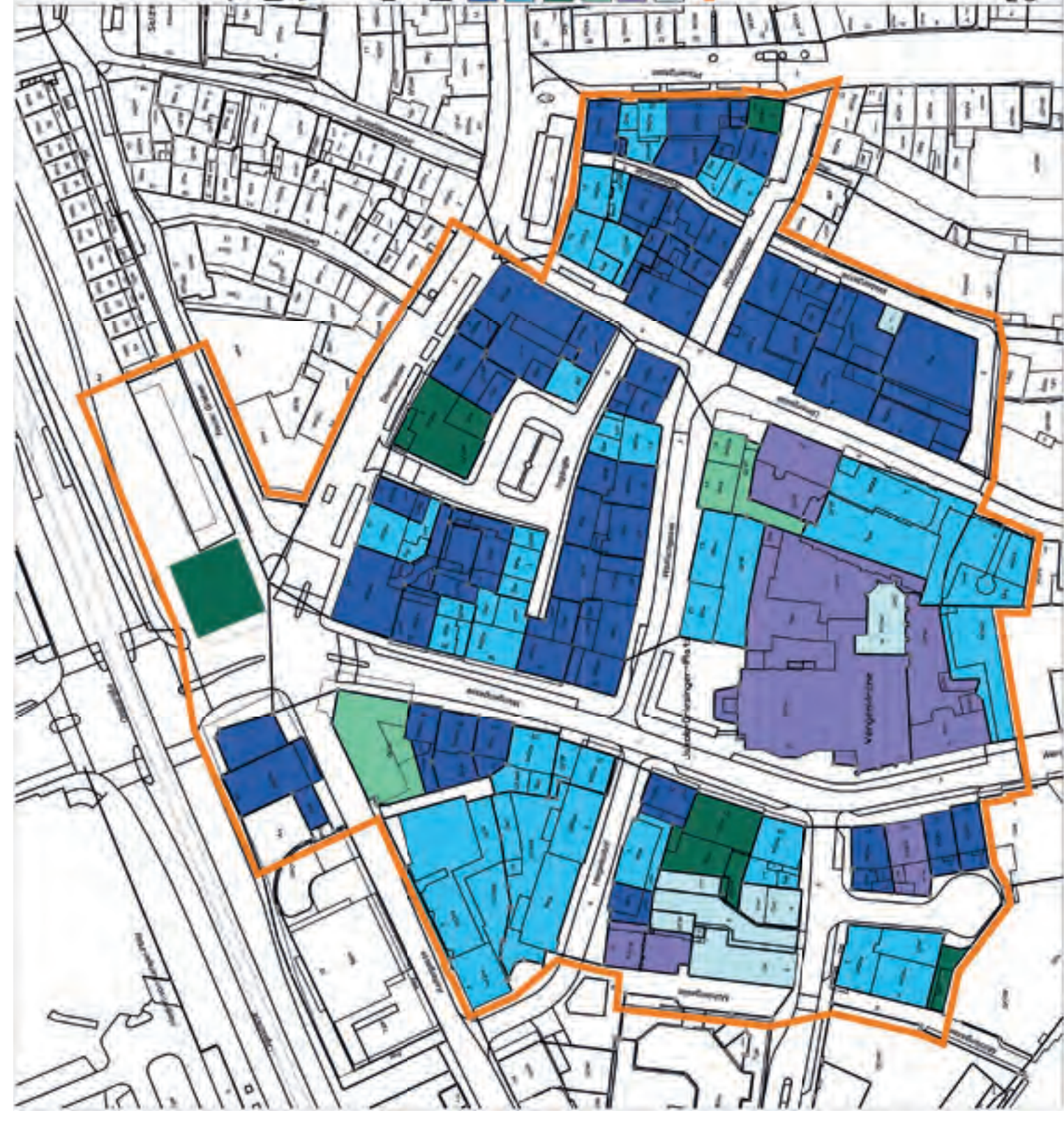
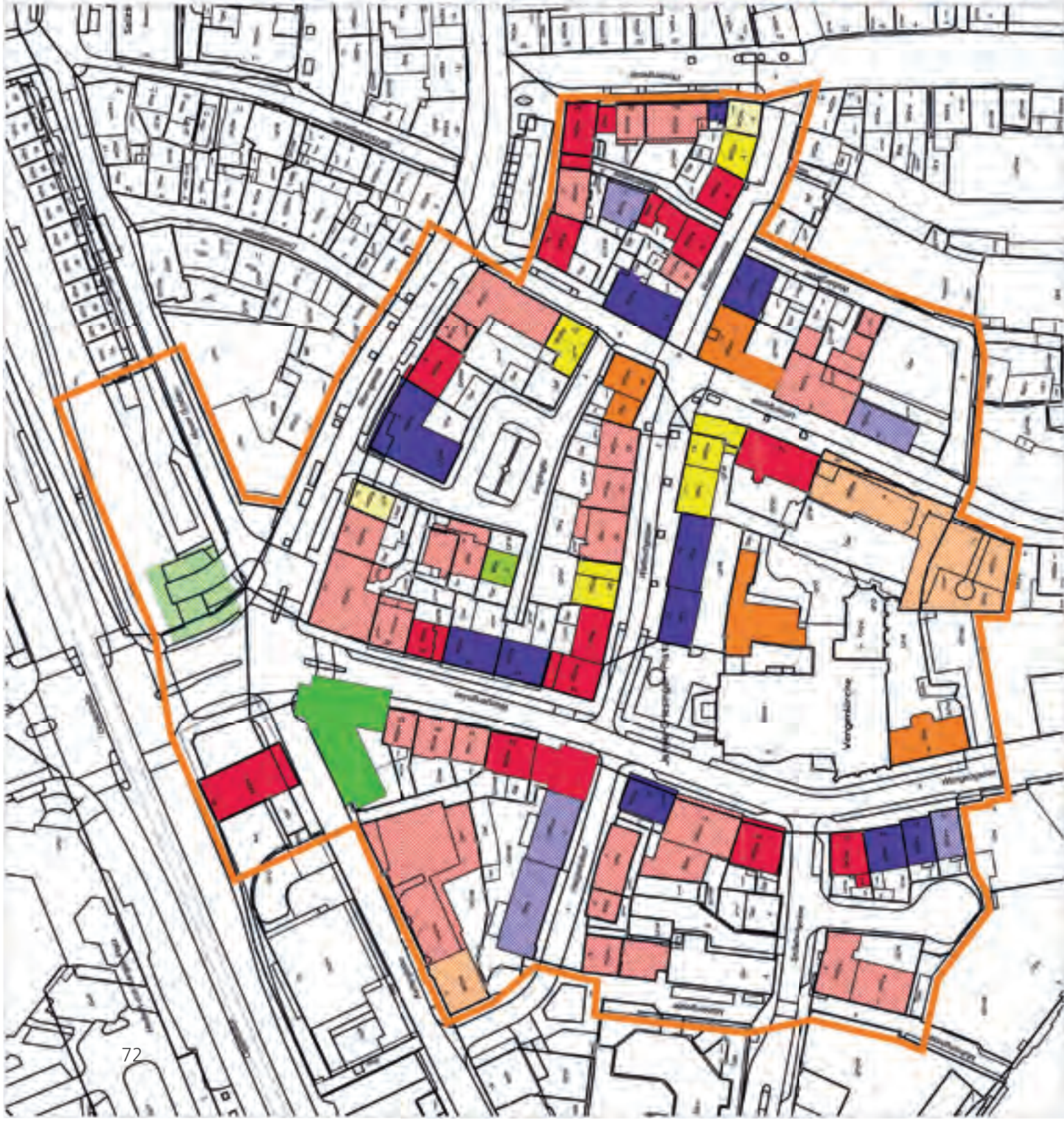
Sanierungsstreuhand
Ulm GmbH

M.1:1500
02.05.2013

ulm







Vorbereitende Untersuchungen Wengenviertel

Karte 14

Rahmengebende Planungen

Abgrenzung vom Untersuchungsgebiet

Sanierungsgebiet
Stadtmitte-Münster

Bahnhof

Sedelhöfe

M.1:2500
02.05.2013Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm



Rahmenplan Wengenviertel Ulm

Karte 15

- | | |
|--|---|
| | Gebäudebestand |
| | geneigte Dachflächen |
| | Flachdach |
| | Naturstein-Kleinpflaster |
| | Plattenbelag |
| | öffentliche Grünfläche |
| | private Grünfläche /
Entsiegelung – Aufwertung |
| | Untersuchungsbereich
Wengenviertel |
| | Passage |
| | Baum / Bestand |
| | Baum / Neupflanzung |
| | Fußgängerzone neu |

Mai 2012
Maßstab: M 1:1500Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm

Vorbereitende Untersuchungen Wengenviertel

Karte 16

Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Wengenviertel

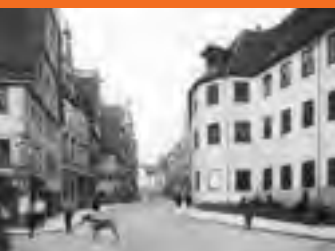


Sanierungsbüro
ulm GmbH

ulm

M.1.1500
02.05.2013





Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Neue Straße 102

89073 Ulm

Tel. 07 31/1 53 86 - 20

Fax 07 31/1 53 86 - 38

info@san-ulm.de

www.san-ulm.de