



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	24.09.2009		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 415/09

Betreff: Errichtung eines neuen Bürogebäudes Münchner Str. 15
- Gemeindliches Einvernehmen zu dem Bauvorhaben

Anlagen: 1 Lageplan mit Eintragung der Baumaßnahme (Mühlich, Fink und Partner) (Anlage 1)
2 Computeranimationen (Mühlich, Fink und Partner) (Anlage 2.1-2.2)

Antrag:

Dem geplanten Vorhaben der Fa. Wohnbau Keifl GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes in der Münchner Straße, Teilgrundstück aus Flurstück 393, wird zugestimmt.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3.L1.OB.VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung:

Neuerrichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage in der Münchner Straße auf einem Teilgrundstück des Flurstücks 393 (zukünftig Münchner Straße 15).

2. Sachdarstellung:

2.1. Hintergrund

Die Stadt Ulm beabsichtigt, den Behördenparkplatz zwischen Bachstraße, Wichernstraße und Münchnerstraße (Flurstück 393) vom Land Baden-Württemberg zu erwerben und städtebaulich zu entwickeln. Entsprechende Grundstücksverhandlungen wurden bereits geführt und stehen vor dem Abschluss. Noch in diesem Jahr soll im Rahmen eines Gutachterverfahrens ein tragfähiges städtebauliches Konzept für das Quartier erarbeitet werden. Ältere Überlegungen, wonach das Grundstück für ein neues Verwaltungsgebäude der städtischen Bauverwaltung vorgehalten werden sollte, sind mangels Bedarf verworfen worden.

Für den südwestlichen Bereich des Grundstücks entlang der Münchner Straße bestehen bereits heute konkrete Bauabsichten: Die Fa. Wohnbau Keifl GmbH & Co. KG möchte dort ein neues Verwaltungsgebäude errichten. Mit dem Bau dieses Verwaltungsgebäudes kann ein drängender Verlagerungsfall, der infolge des großen Flächenbedarfs für die geplante Sedelhofgalerie entstanden ist, zufrieden stellend gelöst werden. Der vorliegende Entwurf entstand in enger Abstimmung zwischen den Architekten und der Stadtverwaltung.

2.2. Städtebau

Das Grundstück befindet sich in der Ulmer Oststadt. Es ist stadtstrukturell dem gründerzeitlichen Erweiterungsring um die historische Kernstadt zuzurechnen. Die anschließenden Quartiere der Oststadt sind geprägt von der für die Entstehungszeit charakteristischen Blockrandbebauung. Klare Raumkanten definieren die Straßenzüge, öffentlicher Straßenraum und Bebauung grenzen unmittelbar aneinander.

Der Baukörper des geplanten Verwaltungsgebäudes folgt dem städtebaulichen System der Blockrandbebauung. Er schließt die Raumkante an der Münchner Straße zwischen Basteicenter und dem Gebäude der SWU (Münchner Straße 13). Mit der Bebauung dieser Baulücke gelingt ein Stück Stadtreparatur in einem bis dato diffusen städtebaulichen Umfeld. Die Schließung der Raumkante an der Münchner Straße ist erklärtes städtebauliches Ziel; insofern werden von dem Vorhaben keine die weitere Entwicklung des Quartiers störenden Einflüsse ausgehen. Dies wurde im Vorfeld anhand städtebaulicher Voruntersuchungen überprüft. Im Gegenteil: die Lückenschließung zur verkehrsreichen Münchner Straße ist eine Voraussetzung für die spätere Ansiedlung sensiblerer Nutzungen (v.a. Wohnen) in den dahinter liegenden Bereichen.

2.3. Erschließung

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von zwei Seiten: der Fahrverkehr wird von der Schwambergerstraße aus über die Wichern- und Bachstraße an die Rückseite des Gebäudes geführt. Dort befindet sich die Zufahrt in die Tiefgarage. Eine Zufahrt an der Münchner Straße ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Fußgänger betreten das Gebäude von der Münchner Straße aus. Hier befinden sich die Haupteingänge ins Gebäude. Das Gebäude bleibt hinter der Bauflucht der benachbarten Gebäude zurück, so dass vor der Hauptfassade ein angemessen dimensionierter Fußweg entsteht. Im Zuge des Neubaus wird ein zweiter öffentlicher Treppenabgang von der Münchner Straße in die tiefer

liegenden Bereiche des Quartiers entstehen. Diese Treppenanlage bindet an den Schiffberg auf der gegenüberliegenden Straßenseite an.

2.4. Architektur

Die Fa. Keiff hat des Architekturbüro Mühlich, Fink & Partner aus Ulm mit der Entwurfsplanung beauftragt. Der vorliegende Entwurf sieht ein lang gestrecktes, 5-geschossiges Gebäude entlang der Münchner Straße vor. Der Geländesprung wird innerhalb des Gebäudes ausgeglichen (Tiefgeschoss). Den westlichen Abschluss bildet ein 7-geschossiger Baukörper, das rechtwinklig zum Hauptbau ausgerichtet ist und ab dem 2. Obergeschoss über dessen Bauflucht hinausragt. Diese städtebauliche Dominante am Scheitel der Erhebung zwischen Gänstorbrücke und Willi-Brandt-Platz besetzt den Visierpunkt in der leicht gekrümmten Münchner Straße sowie am Ausgang des Schiffbergs.

Die Struktur der Fassade wird von horizontalen Brüstungsbändern bestimmt, die das baukörperlich differenzierte Gebäude zu einer optischen Einheit formen. Das variantenreiche Spiel mit verschiedenen breiten Fensterelementen, versetzten Stegen, verglasten bzw. geschlossenen Gebäudekanten führt in dieser zunächst konventionellen Bandstruktur zu überraschenden geometrischen Effekten. Oberflächenstruktur und Farbe der Fassaden sind noch nicht abschließend geklärt und werden Gegenstand weiterer Abstimmungsgespräche sein.

2.5. Denkmalschutz

Das zu überplanende Grundstück ist unmittelbar außerhalb der historischen Altstadt gelegen. Trotz mehrfacher Überformung dieses Bereichs haben sich auf dem Gelände historische Spuren erhalten: hinter dem charakteristischen Geländesprung entlang der Münchner Straße verbergen sich unterirdische Gewölbe und Verbindungsgänge, denkmalgeschützte Reste der Bastion Fuchsloch aus dem frühen 17. Jahrhundert sowie Teile der Befestigungsanlagen des 19. Jahrhunderts.

Die Denkmalschutzbehörden wurden sehr früh in den Planungsprozess mit einbezogen. Das nun vorliegende Projekt gewährleistet, dass sowohl die bauliche Substanz der ehemaligen Bastion als auch deren Wirkung als topographische Zäsur im öffentlichen Raum gewahrt bleiben. Die Stadt plant, diese unterirdischen Anlagen dauerhaft zu sichern und nach Möglichkeit zugänglich zu machen.

2.6. Planungsrecht

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Münchner Straße – Bachstraße – Schlachthausstraße – Basteistraße“ aus dem Jahr 1960. Nachdem sich die städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier über die Jahrzehnte veränderten, wurden Teile des Geltungsbereichs in späteren Verfahren überplant. Für die übrigen Flächen des ursprünglichen Geltungsbereichs, die nicht von der Überplanung erfasst wurden, gilt dagegen weiterhin der Bebauungsplan von 1960. Dies betrifft auch die Fläche an der Münchner Straße.

Mit dem Bau der AOK, des Arbeitsamtes (heute Agentur für Arbeit) und des Basteicenters haben sich nach 1960 die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Quartier nach und nach grundlegend verändert. Bei der Entwicklung des aktuellen Vorhabens mussten daher zunächst unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Fragen nach einer dem städtebaulichen Kontext angemessenen Ausrichtung, Baumasse und Gebäudehöhe erörtert werden. Das Ergebnis dieses intensiven Abstimmungsprozesses, das nun als Entwurf vorliegt, ist generell mit dem Bebauungsplan vereinbar, entspricht aber nicht in allen Punkten dessen Festsetzungen. Das Vorhaben bedarf infolgedessen einer Reihe von – städtebaulich begründeten – Befreiungen vom Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch.