



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 12.05.2010
Geschäftszeichen SUB III-Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 08.06.2010 TOP
Behandlung öffentlich GD 223/10

Betreff: Neubau Wohn-undGeschäftshaus Frauenstr. 1
- Zustimmung zum Verfahren

Anlagen: 1 Lageplan (Anlage 1)
1 Auszug aus Verkehrsgutachten (Anlage 2)
(Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen)

Antrag:

Dem Verfahren zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 26/18 (Frauenstraße 1) zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,II,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung:

Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 26/18 (Frauenstraße 1, ehemals Sparkassenversicherung) - Festlegung der städtebaulichen Parameter für ein Gutachterverfahren durch den Investor.

2. Sachdarstellung:

2.1. Anlass

Die Sparkassenversicherung hat Ihre Immobilie Frauenstraße 1 an die ACTIV-GROUP (ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Schemmerhofen) veräußert. Die neue Eigentümerin beabsichtigt, die leerstehenden und stark sanierungsbedürftigen Gebäude aus den 50er-Jahren abzubauen und auf dem Grundstück ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Auf Veranlassung der Stadt hat sich die ACTIV-GROUP zu einem Gutachterverfahren bereit erklärt, an dem vier Büros teilnehmen werden. Für dieses Verfahren definiert die Stadt Ulm die städtebaulichen Rahmenbedingungen.

2.2. Lage im Stadtgrundriss (vgl. Anlage 1)

Das zu überplanende Grundstück befindet sich am östlichen Rand der Neuen Mitte. Es ist Teil des innerstädtischen Baublocks zwischen Neuer Straße, Frauenstraße, Schuhhausgasse und Schlegelgasse. Der Baublock bildet das Gelenk zwischen Donaustraße, Neuer Straße und Frauenstraße. Mit dem Wiederaufbau der 50er- und 60er-Jahre wurde der Eingang in die Frauenstraße räumlich aufgeweitet, um die verkehrstechnische Anbindung der Donaustraße an die Frauenstraße zu verbessern – mit der Folge, dass sich dieser Ort entgegen seiner Lage im ansonsten kleinteiligen Stadtgefüge heute als verkehrsdominierte, räumlich schlecht gefasste Kreuzung darstellt. Die bestehende Nachkriegsbebauung an der Ecke Neue Straße/Frauenstraße wird der Bedeutung des Ortes als stadträumliches Gelenk nicht gerecht.

Im Umfeld des Grundstücks befindet sich eine Reihe bedeutender Baudenkmale:

- im Osten der Salemer Hof
- im Südwesten das Kiechelhaus (Ulmer Museum)
- im Südosten das Gindele, das Steinhaus, der Grüne Hof und die Dreifaltigkeitskirche.

Zudem befindet sich in direkter Nachbarschaft die Kunsthalle Weishaupt als städtebaulicher Sonderbaustein.

Die Studie Hohe Häuser in Ulm (vgl. Sitzung des Fachbereichsausschusses vom 31.03.2009, GD 132/09) hat die westliche Ecke Neue Straße/Frauenstraße als Standort für ein profilüberragendes Gebäude ausgewiesen. Die Studie hat gezeigt, dass Proportion und Volumen des Eckbaukörpers sehr sorgfältig dimensioniert werden müssen. Die besondere planerische Herausforderung besteht darin, einerseits die Funktion des Grundstücks als wichtiges stadträumliches Gelenk herauszuarbeiten, andererseits die Neubebauung behutsam in das städtebauliche Ensemble einzufügen.

Der zu überplanende Bereich ist bestens erschlossen: er befindet sich in unmittelbarer Nähe zum östlichen Eingang des Parkhauses am Rathaus sowie zur ÖPNV-Haltestelle Neue

Mitte/Rathaus.

2.3. Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Immobilie Frauenstraße 1 umfasst einen Großteil des Baublocks zwischen Neuer Straße, Frauenstraße, Schuhhausgasse und Schlegelgasse. Sie ist städtebaulich und architektonisch eng mit den angrenzenden Gebäuden im Baublock verzahnt; eine Einbeziehung dieser ebenfalls entwicklungsbedürftigen Grundstücke in die Planung wäre unter städtebaulichen und ökonomischen Gesichtspunkten wünschenswert. Sowohl die Sparkassenversicherung als auch verschiedene, am Projekt interessierte Investoren haben daher mit den Eigentümern der benachbarten Immobilien Kaufverhandlungen geführt – bis zuletzt erfolglos. Die Immobilie Frauenstraße 7 wurde unlängst an einen anderen Investor verkauft und wird derzeit unabhängig von den Entwicklungen auf dem Nachbargrundstück saniert. Die Neuentwicklung wird sich daher zunächst auf das zur Verfügung stehende Grundstück beschränken. Im Gutachterverfahren wird ein wesentliches Augenmerk darauf gelegt werden, inwieweit die Entwurfsbeiträge einerseits im aktuellen Umfeld städtebaulich und architektonisch bestehen, andererseits zu einem späteren Zeitpunkt schlüssig zu einem städtebaulichen Ensemble ergänzt werden können. Auf dem Grundstück Schlegelgasse 8, unmittelbar an das Baugrundstück anschließend, befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU). Derzeit wird untersucht, inwieweit die Station verlegt bzw. in die Planung integriert werden kann.

Die Neuentwicklung des Grundstücks Flst. Nr. 26/18 (Frauenstraße 1) eröffnet zugleich die Chance, Korrekturen am Knotenpunkt Frauenstraße/Neue Straße vorzunehmen. Die Stadt hat daher bereits im Vorfeld ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben mit der Zielrichtung, den der innerstädtischen Lage unangemessenen Verkehrsknoten auf das notwendige Maß zurückzuführen. Das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH hat nachgewiesen, dass die Verkehrsfläche in der Frauenstraße unter Verzicht auf die Linksabbiegespur in die Neue Straße am Knotenpunkt um bis zu 3 m reduziert werden könnte (vgl. Anlage 2). Die Linksabbiegeverknüpfung ist zur Quartierserschließung und Verkehrsabwicklung nicht notwendig. Demzufolge könnte die Busspur und der Gehweg im Kreuzungsbereich nach Osten gerückt werden. Die gewonnene Fläche würde den Grundstücken westlich der Frauenstraße zugeschlagen und könnte überbaut werden, soweit die Stellung der Baukörper auf die notwendigen verkehrstechnischen Gegebenheiten (Signalanlagen, Beschilderung) abgestimmt ist. Es besteht somit die Chance, den im Rahmen des Wiederaufbaus nach 1945 aufgeweiteten Verkehrsraum auf ein verträglicheres Maß zurückzuführen und die Raumkanten im Kreuzungsbereich neu zu definieren.

2.4. Städtebaulicher Rahmen

Als Grundlage für das Gutachterverfahren werden städtebauliche Rahmenbedingungen definiert; sie sind von den beauftragten Gutachtern in ihren Entwürfen zu beachten:

- Das Projekt ist auf eine innenstadttypische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen auszulegen.
- Das Vorhaben ist Teil eines Baublocks der historischen Innenstadt. Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Kriterium des Ulmer Stadtbildes; die geplanten Gebäude sind daher mit steilen Dächern (Dachneigung >50°) auszuführen.
- In der Frauenstraße sind 5 Ebenen bis zur Traufe möglich. Zur Schlegelgasse sind generell 3 Ebenen bis zur Traufe möglich; eine 4. Ebene ist denkbar, soweit diese städtebaulich verträglich ins Umfeld eingegliedert werden kann. Die max. Firsthöhe liegt in der Frauenstraße bei ca. 25,0 m. (Zum Vergleich: Das Kiechelhaus hat eine Firsthöhe von ca. 25,50 m, der Kopfbau der Kunsthalle Weishaupt hat eine

Flachdachoberkante von ca. 25 m; der Gebäudebestand an der Ecke Neue Straße/Frauenstraße hat eine Firsthöhe von ca. 20,0 m).

- Die Ecke Neue Straße/Frauenstraße ist ein wichtiges Gelenk im Stadtgrundriss und soll betont werden. Hier ist ein besonderes Architekturelement denkbar, das die festgelegte Traulinie überragt.
- Die Neubebauung darf die städtebauliche Wirkung der Baudenkmale und die Dominanz der Kunsthalle Weishaupt nicht beeinträchtigen, sondern soll das Ensemble aufwerten und dessen Wirkung steigern.
- Fassaden sind aus hochwertigen Materialien herzustellen. Einfache Putzoberflächen sowie Glas- oder Elementfassaden sind dem historischen Standort nicht angemessen.
- Das Grundstück kann bei Bedarf über 2 Geschosse (EG + 1. OG) vollflächig überbaut werden.
- Der Bürgersteig an der Frauenstraße kann überbaut werden. Der Luftraum in den Arkaden ist zweigeschossig auszubilden. Mit Bauteilen (Stützen o.ä.) ist bis zu einer Höhe von 4,50 m ein ausreichender Pufferabstand zur Busspur (Schwenkbereich, Aufstellfläche für Signalisierung/Beschilderung) zu wahren. Zwischen der Fassade des Erdgeschosses und der Gehwegkante ist ein Mindestmaß von 4,0 m einzuhalten.
- Stellplätze können abgelöst werden. Sofern eine Tiefgarage geplant wird, ist diese von der Schlegelgasse aus zu erschließen.

2.5. Weiteres Vorgehen

Das Gutachterverfahren wird im Juni 2010 eingeleitet. Die Jury soll noch vor der Sommerpause stattfinden. Zu der Jury werden Vertreter der Fraktionen, des Bauherrn und zwei externe Fachgutachter eingeladen. Die höhere Denkmalschutzbehörde, RP Tübingen, wird beratend hinzugezogen. Auf der Grundlage der Ergebnisse wird im Anschluss ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss könnte im 3./4. Quartal 2010 gefasst werden. Unter Ansatz üblicher Verfahrensfristen könnten die Baumaßnahmen im Frühjahr/Sommer 2011 beginnen.