



## Protokoll

SUB-III-Ri  
Tel. 0731 / 161-6130  
Fax 0731 / 161-1630

Projekt	Wohnquartier Egginger Weg
Veranstaltung	Informationsabend im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Termin	6. November 2013, 19:30 Uhr bis ca 20:45 Uhr
Teilnehmer	35 Bürgerinnen und Bürger 5 Mitglieder des Gemeinderats: Fr. Stadträtin Kühne (SPD) Fr. Stadträtin Goller-Nieberle (FDP) Hr. Stadtrat Fassnacht (FWG) Hr. Stadtrat Dörfler, Hr. Stadtrat Keppler (CDU) 3 Vertreter der Stadtverwaltung, Hauptabteilung SUB: Herr Jescheck, Herr Kalupa, Herr Rimmele

### I. Begrüßung und Vorstellung des Projekts:

Herr Jescheck begrüßt die Anwesenden und stellt zunächst anhand von Karten und Plänen die spezifischen Bedingungen des Planungsgebiets (Lage im Stadtgebiet, bestehende Bau- und Nutzungsstrukturen, Denkmalschutz, angrenzende Stadtfelder, Topographie, Quartierserschließung, Lärmschutz) vor. Anschließend erläutert Herr Jescheck die übergeordneten Entwicklungsstrategien für den Kuhberg und berichtet vom Verfahren „Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Wohnquartier Egginger Weg“. Dieses Verfahren ist mittlerweile abgeschlossen. Mit dem 1. Preis wurde die Planung des Büros UmBau Stadt GbR, Weimar, Frankfurt, Berlin bedacht, welche die Basis des laufenden Bebauungsplaverfahrens ist und nun zur Diskussion steht.

An die Präsentation schließt sich eine rege Diskussion an, in deren Verlauf eine Reihe von Fragen aufgeworfen und wie folgt beantwortet wird.

### II. Diskutierte Sachfragen:

1. Ist der Bau von Quartierstiefgaragen unter den Baufeldern verpflichtend, oder sind, ähnlich wie im Wohnpark Römerstraße, auch Ausnahmen vorgesehen?

Der Bedarf an notwendigen Stellplätzen (gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg: 1 Stellplatz je Wohneinheit) muss in Tiefgaragen untergebracht werden. Im öffentlichen Raum ist lediglich eine untergeordnete Anzahl von Besucherstellplätzen vorgesehen.

2. Wie stellt sich die Zeitschiene für die Projektentwicklung dar?

Zunächst muss das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden; im Anschluss folgen Planung und Bau der Erschließungsanlagen. Aller Voraussicht nach werden die ersten Hochbauten im Quartier ab 2016 errichtet werden können. Der Bau der neuen Straßenbahnlinie wird bis dahin noch nicht abgeschlossen sein; die Inbetriebnahme ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

Wird hoch ist die geplante Bebauungsdichte etwa im Vergleich zum Wohnpark Römerstraße?

3. In Anbetracht der günstigen Lage, der ausgezeichneten Infrastruktur des Quartiers sowie eines anhaltenden Wohnungsbedarfs wird eine vergleichsweise hohe Dichte angestrebt. Das Wettbewerbsergebnis geht von i.d.R. 4 Vollgeschossen aus, wobei an geeigneter Stelle ggf. noch höher gebaut werden kann. Die Kennzahlen liegen voraussichtlich über denen des Wohnparks Römerstraße; dank der intelligenten Gruppierung der Baukörper und Vernetzung der Freiräume wird die „gefühlte Dichte“ im Wohnquartier Egginger Weg absehbar aber geringer sein als im Wohnpark Römerstraße.

Wie hoch wird der Anteil preiswerter Wohnungen sein?

4. Einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zufolge sind bei Neubauten 20 % preiswerte Wohnungen vorzusehen (Preisorientierung am mittleren Mietspiegel), wobei der Hauptausschuss des Gemeinderats im Einzelfall auch höhere Margen beschließen kann. Darüber hinaus sind prinzipiell auch Finanzierungsmodelle des geförderten Wohnungsbaus denkbar.

Sind ausschließlich Geschosswohnungen vorgesehen oder z.B. auch Reihenhäuser möglich?

5. Die Planung sieht ausschließlich Geschosswohnungsbau vor.

Sind im Quartier sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen vorgesehen?

6. Die prozentuale Verteilung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen wird durch die Beschlüsse zur Grundstücksvergabe im Hauptausschuss des Gemeinderats gesteuert. Wünschenswert ist eine ausgewogene Mischung; gesicherte Aussagen sind in diesem frühen Planungsstadium allerdings nicht möglich.

Kann der Baumbestand entlang des Egginger Wegs, insbesondere eine dort befindliche, mächtige Kastanie erhalten bleiben?

7. Zwischen dem Egginger Weg und der geplanten Bebauung bleibt ein Grünstreifen erhalten. Der dort befindliche Baumbestand, also auch die angesprochene Kastanie, wird durch die Entwicklung des Wohnquartiers nicht beeinträchtigt.

Hat der Standort für den Maibaum auf der Maiwiese auch weiterhin Bestand?

8. Ja!

Werden bei der Quartiersentwicklung auch die Bedürfnisse von Senioren etwa in Bezug auf Wohnungsgröße und Ausstattung (barrierefrei) berücksichtigt?

9. Die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Senioren ist ein wichtiges Ziel der Wohnbauentwicklung Ulms. Einem Gemeinderatsbeschluss zufolge sind alle Geschosswohnungen, die auf städtischen bzw. von der Stadt entwickelten Grundstücken errichtet werden, barrierefrei gem. DIN 18025 Teil 2 (zukünftig: DIN 18040 Teil 2) herzustellen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft UWS bzw. genossenschaftlich organisierte Wohnungsbaugesellschaften achten bereits heute darauf, dass neben Familienwohnungen auch kleine Wohnungen für Senioren mit geringen Einkommen bereit gestellt werden. Dieser Trend muss fortgesetzt werden.

Wer entscheidet, wer welches Grundstück erhält?

10. Der Hauptausschuss des Gemeinderats.

Werden die Bestandsgebäude in der Quartiersmitte („Friedenspulverlager“) ebenfalls an potenzielle Bauherren vergeben? Sind dort alternativ z.B. Jugendräume o.ä. denkbar?

11. Die bestehende Bebauung im künftigen Quartierszentrum ist Teil der Gesamtanlage Bundesfestung und steht somit unter Denkmalschutz. Die Gebäudesubstanz ist unter den konservatorischen Vorgaben des Denkmalschutzes nicht für Wohnnutzung geeignet. Die künftige Nutzung

ist noch nicht geklärt. Die Räumlichkeiten sind sicherlich gut geeignet für Jugend- und/oder Seniorenarbeit. Die Fragen zu Bedarf und Finanzierung solcher Einrichtungen muss zu gegebener Zeit der Sozialfachbereich beantworten.

Benötigt jede Wohneinheit auch in Anbetracht der künftig exzellenten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) einen eigenen Stellplatz?

12. Der Schlüssel „1 Stellplatz je Wohneinheit“ ist in der Landesbauordnung Baden-Württemberg zwingend vorgeschrieben. Die Gemeinde hat hier keinen Ermessensspielraum.

Unter welchen Kriterien vergibt der Hauptausschuss des Gemeinderats die Grundstücke? Haben Bauherrengemeinschaften eine Chance?

13. Der Hauptausschuss sucht zunächst einen fairen Ausgleich unter den potenziellen Investoren. Darüber hinaus sind bei der Grundstücksvergabe auch gesellschaftspolitische und ökonomische Aspekte sowie Qualitätsansprüche an Architektur und Freiraum von Bedeutung. Die Bewerbung von Bauherrengemeinschaften wird ausdrücklich begrüßt.

Wie groß sind die einzelnen Grundstücke, wird es gestaffelte Grundstücksgrößen geben? Wie hoch wird der Grundstückspreis sein?

14. Die Frage zu Grundstücksgrößen und –preisen kann in diesem frühen Planungsstadium nicht abschließend beantwortet werden. Die vorliegende Planung lässt prinzipiell unterschiedlich große Einheiten zu. Grundstücke, die aus städtischer Hand kommen, sind in der Regel günstiger als Grundstücke von privaten Anbietern.

Gibt es eine planungsrechtliche Verpflichtung zur Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung?

15. Eine derartige planungsrechtliche Verpflichtung ist unüblich. Nichts desto trotz ist die Stadt bei der Erschließung von Bauland generell daran interessiert, dass das vorgesehene und städtebaulich für richtig befundene Bauvolumen ausgeschöpft wird. Insofern wird sich diese Frage auf die Entscheidung bei der Grundstücksvergabe niederschlagen.

Ist ein Mehrgenerationenhaus im Quartier denkbar?

16. In der Stadt gibt es bereits erfolgreiche Vorbilder für Mehrgenerationenhäuser. Das neue Quartier am Egginger Weg eignet sich sehr gut für ein solches Modell. Entsprechende Initiativen (z.B. Förderverein) werden ausdrücklich ermuntert, sich für ein Grundstück zu bewerben.

Wird das Quartier in Bauabschnitten oder „in einem Stück“ realisiert? Ist mit einer Jahre-langen Baustelle zu rechnen?

17. In Anbetracht der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum wird eine zügige Quartiersentwicklung angestrebt. Bislang sind allerdings noch nicht alle Grundstücke im Eigentum der Stadt. Falls die Grundstücksverhandlungen nicht rechtzeitig zum Abschluss gebracht werden können, wird es notgedrungen Bauabschnitte geben müssen.

Wie wird die Andienung der Baustellen abgewickelt?

18. Die Baustellenandienung ist in diesem frühen Planungsstadium noch nicht geklärt. Generell werden Fragen zur Einrichtung/Andienung der Baustellen fallbezogen geprüft. Die vorhandene Erschließungsqualität des Quartiers lässt keine grundsätzlichen Schwierigkeiten erwarten.

Stehen die Arbeiten der anderen Wettbewerbs Teilnehmer für die kommenden Schritte ebenfalls noch zur Debatte?

19. Nein. Bei Bedarf könnten jedoch einzelne Ideen anderer Preisträger in die Planung des Wettbe-

werbsiegers übernommen werden.

Könnte die Königstraße nach Süden durch das neue Quartier verlängert werden, um auf direktem Wege in den Grimmelfinger Weg zu gelangen?

20. Die internen Erschließungsflächen im Quartier werden den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs haben; dort gilt Schrittgeschwindigkeit. Für Durchgangsverkehr sind diese Bereiche nicht geeignet. „Schleichverkehr“ durchs Quartier soll möglichst vermieden werden.

Ulm, den 14. November 2013  
Rimmele