

**Doris Hettich
Dr. Frank Hettich
Sabine Hettich
Warndtstr. 30
89077 Ulm**

Telefon: (0731) 32315

Datum: 08.04.2008

Doris Hettich · Warndtstr. 30 · 89077 Ulm

**Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchnerstr. 2**

89073 Ulm

Widerspruch zu Bauvorhaben 148.1. 48 (Warndtr. / Neunkirchenweg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Realisierung des geplanten Bauvorhabens Warndtstr. / Neunkirchenweg (Plan 148.1 48) führt für die Bewohner des Gebäudes Warndtstr. 30 – verglichen mit der ursprünglichen Bebauung (Pfarrhaus / Paul-Gehardt Kirche) – zur einer sehr deutlichen Verschlechterung der Wohnqualität. Für mich als Eigentümerin entsteht dadurch zudem ein signifikanter wirtschaftlicher Nachteil. Die folgenden Ausführungen erläutern diese Punkte.

Gebäude Warndtstr. 30 und bisherige Umgebung

Das Gebäude Warndtstr. 30 wurde in den in den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet. Im Dezember 1944 wurde es durch einen Bombenangriff zerstört, nach Kriegsende wiederaufgebaut und im Jahre 1997 umfassend saniert.

Bei dem Gebäude Warndtstr. 30 handelt es sich um ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach. Die umgebenden zwei- bis dreigeschossigen Häuser der Warndtstraße und des Neunkirchenwegs bilden mit ihren Satteldächern eine homogene Struktur. Bis zur Traufe ist das Haus 8,88 Meter hoch, die Gesamthöhe beträgt 13,30 Meter.

Bei der bisherigen Bebauung befand sich südlich des Gebäudes Warndtstr. 30 in 11,30 Meter Entfernung (gemessen von Hauswand zu Hauswand) das Pfarrgebäude (Warndtstr. 19). Bei diesem Gebäude handelte es sich um zweigeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach. Das Erdgeschoß war etwas unterhalb der Erdoberfläche. Das Gebäude war etwa 6 Meter hoch (Schätzung). Aufgrund der geringen Höhe hatte das Gebäude keinen Einfluss auf die Helligkeit der Wohnungen meines Gebäudes.

Das ca. 32 Meter entfernte Kirchengebäude war etwa 13 bis 15 Meter hoch und hatte ein sehr leicht abfallendes Satteldach. Das Kirchengebäude befand sich südwestlich des Gebäudes Warndtstr. 30 (208° bis 229°). Je nach Jahreszeit warf dieses Gebäude einen Schatten auf das Gebäude der Warndtstr. 30. Aufgrund der Entfernung von 32 Meter und der geringen Abdeckung von 21° hatte dieses Gebäude jedoch ebenfalls keinen wesentlichen Einfluss auf die Helligkeit der Wohnungen meines Gebäudes (Vgl. hierzu Bild 1).

Geplantes Bauvorhaben

Bei dem geplanten Bauvorhaben soll einer der zwei Baukörper parallel zur Warndtstrasse gebaut werden. Der Abstand zum Gebäude Warndtstr. 30 entspricht gemäß den Plänen dem

zum ehemaligen Pfarrgebäude, also 11 bis 12 Meter. Bei diesem neuen Gebäude handelt es sich jedoch um ein fünfgeschossiges Gebäude (ebenerdige Garage plus 4 Stockwerke). Also eine Etage mehr als das Gebäude der Warndtstr. 30. Die Gebäudehöhe wird mit 15,85 Meter angegeben. Das Gebäude ist demnach 2,55 Meter höher. Dieses Gebäude befindet sich südlich meines Gebäudes. Geschätzt im Bereich 156° bis 258°. Die Abdeckung beträgt aufgrund dieser Schätzung 102° (Vgl. hierzu Bild 2).

Im Erdgeschoss des neuen Gebäudes soll sich die Garage mit 29 Stellplätzen für beide Baukörper befinden. Die Garageneinfahrt ist gegenüber dem Hauseingang meines Gebäudes geplant.

Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebäudes Warndtstr. 30

1. Die neuen Baukörper entsprechen aufgrund ihrer Größe und Ausbildung (Flachdach) nicht der kleinteiligen Umgebungsstruktur. Das bisher homogene Stadtbild wird dadurch nachhaltig gestört.
2. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird zusätzlich die Verkehrssicherheit der Schul- und Kindergartenkinder (Jörg-Syrlin-Schule, Waldorfschule, Heiliggeist-Kindergarten) vermindert.
3. Verminderung der Wohnqualität durch geringere Helligkeit / weniger direktes Sonnenlicht in den Wohnungen. Aufgrund der Gebäudehöhe, des geringen Abstands, der Abdeckung von 101° südlich meines Gebäudes sowie des Flachdaches des neuen Gebäudes befinden sich große Teile meines Gebäudes zu einem großen Teil des Jahres im Schatten des neuen Gebäudes.
4. Verminderung der Wohnqualität durch verminderte Privatsphäre durch nahen und hohen Neubau (Einblickmöglichkeit durch neue Nachbarn in die Wohnungen der Warndtstr. 30).
5. Verminderung der Wohnqualität durch Ausblick auf Garageneinfahrt. Die Garageneinfahrt des gesamten Komplexes befindet sich gegenüber der Eingangstür von Gebäude Warndtstr. 30.
6. Oben genannte Punkte führen unzweifelhaft zu einer Verringerung der ansetzbaren Wohnungsmieten und damit zu einer deutlichen Verminderung des Wertes der Immobilie.

Daher lege ich Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben ein.

Mit freundlichen Grüßen

Jonis Kethich

Jonis Kethich

Bild 1

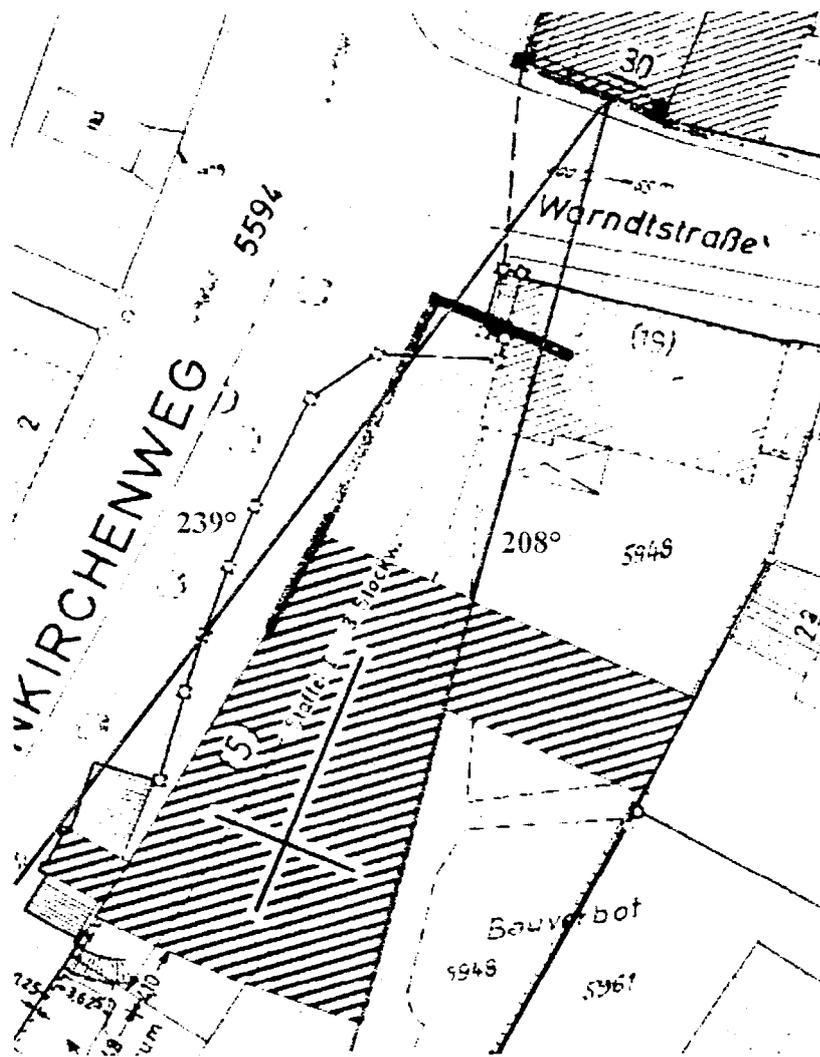


Bild 2

