



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.11.2020		
Geschäftszeichen	SUB III – TL		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 435/20

---

**Betreff:** Städtebauliche Rahmenbedingungen für den Neubau der Neuen Pressegesellschaft Ulm  
- Grundsatzbeschluss -

- Anlagen:**
- |   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Übersichtsplan  | (Anlage 1) |
| 1 | Lageplan inkl. Luftbild                                     | (Anlage 2) |
| 1 | Innenstadtkonzept 2020, Ausschnitt Stadt Ulm, Dezember 2010 | (Anlage 3) |
| 1 | Baukörperplan Albrings müller ag; Stuttgart; November 2020  | (Anlage 4) |

**Antrag:**

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen als Grundlage für den Neubau eines Pressehauses der Neuen Pressegesellschaft Ulm zu beschließen.

Christ

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Der Hauptsitz der Neuen Pressegesellschaft mbH & Co. KG (NPG) befindet sich in einem an die historische Wieland-Villa angegliederten Gebäudekomplex aus den 1950er und 80er Jahren zwischen Frauenstraße, Karlstraße, Neithardstraße und Schaffnerstraße. Neben diesem Hauptsitz gibt es weitere auf das Stadtgebiet verteilte Standorte der NPG. Die unternehmensstrategische Ausrichtung der NPG sieht vor, verschiedene Dienste und Organisationseinheiten zu zentralisieren. Somit ist geplant, die gesamte Gesellschaft möglichst in einem Pressehaus unterzubringen und damit die der bestehenden Gebäudestruktur geschuldeten, erheblichen funktionalen Mängel zu beheben.

Die NPG ist Eigentümerin der Flurstücke 433/1, 433/4 & 433/7 in unmittelbarer Nähe des Hauptsitzes, auf welchen das neue Pressehaus entstehen soll. Die Option, das angrenzende Flurstück 433 (derzeit HEM Tankstelle) in das Projekt zu integrieren, wurde geprüft, ein Ankauf durch die NPG ist zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund einer ungeklärten Rechtsposition bezüglich der Eigentümerschaft nicht möglich, wird aber zur Erweiterung eines zweiten Bauabschnitts weiterhin verfolgt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und unter Berücksichtigung der Anforderungen der NPG soll auf der Grundlage eines konkurrierenden Planungsverfahrens neues Planungsrecht geschaffen werden. Diesen Verfahren sollen die vorliegenden städtebaulichen Rahmenbedingungen zugrunde gelegt werden.

### **2. Sachverhalt**

#### **2.1. Kurzprofil NPG**

Die NPG mit Sitz in Ulm beschäftigt rund 2100 Mitarbeiter. Im Verbreitungsgebiet im Südwesten und Osten Deutschlands erreichen die Tageszeitungen des Partnerverbunds Südwest Presse, der Märkischen Oderzeitung und Lausitzer Rundschau rund 1,1 Millionen Leser pro Tag. Online erreicht das Nachrichtenportal südwestpresse.de mit lokaler und nationaler Berichterstattung durchschnittlich 1,47 Millionen Unique User pro Monat. Neben den Tageszeitungen der Südwest Presse und ihrer Partnertitel gehören Anzeigenblätter und Publikationen zum Portfolio der NPG. Ein weiterer Bestandteil sind Mediendienstleistungen von Beteiligungen im Radiobereich und Fernsehen, über Logistikdienstleister bis zu Agentur- und Call-Center-Services.

#### **2.2. Konzeptionelle Ausgangslage seitens der Stadt Ulm**

Das Ulmer "Innenstadtkonzept 2020" gibt als städtebauliche Zielsetzungen für die gesamte Innenstadt folgende Zielsetzungen vor:

- Nachverdichtung und Quartiersentwicklung (zur Stärkung der Wohnnutzung) &
- funktionale und gestalterische Neuordnung von Straßen und Plätzen.

Zum Planbereich Olgastraße - Frauenstraße sagt das Innenstadtkonzept aus, dass die Olgastraße um 1900 eine vornehme Adresse war und aus dieser Zeit auch das Haus Wieland stammt, in welchem sich die Südwestpresse befindet. Ferner weist der Bereich

eine Vielzahl von Baulücken und Arealen aus, die einzeln entwickelt werden können. Diese Mosaiksteine sollen langfristig ein geschlosseneres und städtebaulich anspruchsvolles Stadtbild hervorbringen. Dabei ist neben der Stadt Ulm auch die NPG ein wichtiger Akteur.

Im fraglichen Planbereich ist für das vorgesehene Neubaugebiet der NPG ein Baustein abgegrenzt, in welchem bereits auf dem Grundstück Keplerstraße/Carl-Ebner-Straße eine Wohnanlage in Anlehnung an das Innenstadtkonzept realisiert wurde. Ein weiterer wichtiger Bereich in diesem Baustein ist das Areal Keplerstraße/Olgastraße/Neithardtstraße/Carl-Ebner-Straße, welches nun durch die NPG eine neue städtebauliche Ordnung erfahren soll. Aufgrund der ungeklärten Eigentumsverhältnisse kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht damit gerechnet werden, dass das Grundstück der Tankstelle, welches unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht angemessen genutzt ist, durch die NPG aufgekauft und in die Projektentwicklung integriert werden kann. Die Neue Pressegesellschaft ist allerdings bestrebt den Ankauf des Grundstücks der Tankstelle zur Realisierung des Erweiterungsszenarios weiterhin zu verwirklichen. Für die Grundstücke im Eigentum der NPG ist es städtebaulich wünschenswert, die hier immer noch bestehenden Kriegslücken mit einer dichten innerstädtischen Blockrandbebauung zu schließen.

### 2.3. Zielsetzungen der NPG und Funktion des Neubaus

Die NPG beabsichtigt im Planungsgebiet einen bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und repräsentativen Neubau zu errichten. Die unternehmensstrategische Ausrichtung der NPG sieht vor, verschiedene Dienste und Organisationseinheiten zu zentralisieren. Hierfür soll der Standort Ulm erhalten bleiben und auf dem Entwicklungsgrundstück die Zentrale der Unternehmensgruppe entstehen. Das maximal flexible und identitätsstiftende Verlagsgebäude soll mit den neu entstehenden Arbeitswelten den organisatorischen Wandel bestmöglich unterstützen. Die aktuelle dezentrale Anordnung der Organisationseinheiten in verschiedenen Gebäuden lässt nur eine eingeschränkte Kommunikation im Arbeitsalltag zu. Ein wesentliches Ziel ist daher eine starke Vernetzung der Flächen um die interdisziplinäre Zusammenarbeit und die Kommunikation der Ressorts zu fördern. Mit dem Wandel in der Medienlandschaft, soll Unternehmensstrategisch mit Hilfe des guten Netzwerks ein Mediencluster und Innovationshub am neuen Standort realisiert werden, sodass die NPG auch in Zukunft ein stark wachsendes Unternehmen am Standort Ulm sein wird.

Die NPG wünscht sich eine zeitgemäße architektonische Gestaltung (Formensprache, Materialität, Gliederung etc.) in Verbindung mit einem hohen Maß an Funktionalität (Barrierefreiheit, Andienung etc.) und Flexibilität zur Unterstützung der Unternehmensprozesse. Der zukünftige Baukörper soll den Anforderungen an die Bürostrukturen durch seine Grundrissgeometrie und flexible Aufteilungsmöglichkeiten Rechnung tragen.

### 2.4. Städtebauliche Rahmenbedingungen für den Neubau eines Pressehauses der Neuen Pressegesellschaft Ulm

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur und Dichte empfiehlt die Verwaltung eine Blockrandbebauung mit 5 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses sowie einer 2-geschossigen Blockinnenbebauung. Diese lehnt sich an die neue Wohnanlage an der Kepler- und Carl-Ebner-Straße mit 5 bzw. 6 Vollgeschossen und einer maximalen Traufkante von 495,5 m NHN, wie im Innenstadtkonzept angedacht, an. Zur architektonischen Integration in das Stadtbild sollen die typischen Brandgassen der Umgebungsbebauung in die Gebäudestruktur aufgenommen und somit eine

ausdifferenzierte, vertikal gegliederte Fassadengestaltung erreicht werden, die den Gebäudekörper insbesondere entlang der Längsfassaden visuell unterbricht und sich zudem an der Olgastraße als Rücksprung auch in der Erdgeschosszone fortsetzt.

Als äußere Gebäudebegrenzung werden im Norden die Verlängerung der Grenze des Flurstücks 433/7, im Osten die Grenze des Flurstücks 433/1 und im Süden die Grenzen der Flurstücke 433/1, 433/4 & 433/7 angesetzt. Im Westen wird zur Grenze des Flurstücks 433/7 der gemäß LBO notwendige Mindestabstand von 2,5 Metern eingehalten. Diese städtebauliche Figur wurde im Vorfeld mit der NPG diskutiert und hinsichtlich Anforderungen an Funktion und Flächenbedarf für das Pressehaus überprüft.

Mit dieser Baukörperstellung bleiben auf dem westlich angrenzenden Grundstück die Optionen für eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleistet – unabhängig von der Frage, ob letztendlich die NPG oder ein Dritter Zugriff auf das Grundstück erhält. Im Zuge der Projektentwicklung müssen die betroffenen Straßenzüge der Carl-Ebner-Straße und der Neithardtstraße neu geordnet werden. Beide Straßen sollen ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion wegen künftig als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden. In diesem Zuge soll die Carl-Ebner-Straße dem Rahmenplan Neustadt entsprechend eine begleitende Baumreihe erhalten.

Um ein qualitätsvolles und gleichermaßen energieeffizientes Gebäude zu schaffen, sollen Anforderungen einer nachhaltigen Bebauung und eines energetischen Standards berücksichtigt werden.

#### 2.5. Weiteres Vorgehen

Insgesamt stellt das vorliegende Projekt eine hochwertige Nutzung einer innerstädtischen Fläche dar. Der Anspruch des „Innenstadtkonzepts 2020“ nach Reurbanisierung wird erfüllt, eine Baulücke wird geschlossen und das städtebauliche Bild sowie der innerstädtische Bürostandort der Olgastraße weiter aufgewertet. Durch die Auslobung eines konkurrierenden Planungsverfahrens und die Sicherung der Planungen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, kann die hohe Qualität der geplanten Bebauung gesichert werden. Im konkurrierenden Planungsverfahren soll ein identitätsstiftendes und funktionales Verlagsgebäude herausgearbeitet werden, welches eine städtebauliche Marke setzt, sich aber gleichzeitig in die kleinteiligere Umgebungsbebauung und das Stadtbild architektonisch integriert. Zudem soll im konkurrierenden Planungsverfahren die Ausarbeitung einer Erweiterung und ergänzenden Bebauung als städtebaulicher Ideenteil für einen zweiten Bauabschnitt auf dem Flurstück 433 erfolgen. Es gilt einen adäquaten baulichen und stadtbildverträglichen Übergang auch hinsichtlich der Höhenentwicklung zur angrenzenden Bebauung zu schaffen.

### 3. **Beschlussfassung**

Die vorgenannten und in Anlage (4) aufgezeigten städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Neubau eines Pressehauses der Neuen Pressegesellschaft Ulm können als Grundsatzbeschluss beschlossen werden.