



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	22.05.2021		
Geschäftszeichen	SUB -as/js		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.06.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 198/21

Betreff: Wohnquartier "Am Hermannsgarten"
- Grundsatzbeschluss zur Quartiersentwicklung -

Anlagen: 1 Masterplan Kuhberg; Fortschreibung in der Fassung vom (Anlage 1)
1 Übersichtsplan (Anlage 2)
1 Baumassenskizze - Variante 1 (Anlage 3)
1 Nutzungsskizze - Variante 1 (Anlage 4)
1 Baumassenskizze - Variante 2 (Anlage 5)
1 Nutzungsskizze - Variante 2 (Anlage 6)

Antrag:

1. Die Alternativenprüfung zur Umsetzung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Entwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" mittels Geschosswohnungsbauten umzusetzen.
3. Die Vergabe der Projektgrundstücke an die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH zu empfehlen.

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. Ausgangslage

1.1. Anlass

Zur Koordinierung der städtebaulichen Planungen im Bereich des Kuhbergs wurde der Masterplan Kuhberg aufgestellt. Der Masterplan in der Fassung der Fortschreibung vom 06.08.2014 stellt potentielle verkehrliche Erschließungen, Entwicklungsflächen für Schulerweiterungen, Grünflächen und Wohnflächen dar.

Im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1642 Gemarkung Ulm und des Teilbereiches des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1640 Gemarkung Ulm - ehem. Gärtnerei Ensslin - im Bereich der Köllestraße 52 und 54 ist die Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen (s. Anlage 1).

1.2. Lage

Das potentielle Wohnquartier "Am Hermannsgarten" umfasst eine Fläche von ca. 18.000 m². Im Norden befinden sich Kleingärten und Geschosswohnungsbau, im Süden grenzt das Schulzentrum Oberer Kuhberg an und im Osten wird das Gebiet durch gegliederten Geschosswohnungsbau begrenzt. Im Westen schließt die Restfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1640 Gemarkung Ulm an. Dieser Teil des Grundstücks soll von baulichen Anlagen freigehalten werden (s. Anlage 2). Hier ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die Flächen als öffentliche Grünflächen gestaltet oder weitere Kleingärten entwickelt werden sollen.

1.3. Bestehendes Planungsrecht

Teile des Planungsgebietes befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes 161.37 "Hasensteige-Sterntalerweg", rechtskräftig seit 26.08.1982. Der Bebauungsplan setzte im Bereich des Planungsgebietes eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Zulässig sind lediglich der Landwirtschaft zugeordnete eingeschossige Wohn- und Betriebsgebäude.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm, bekanntgemacht am 16.09.2010, wird die westliche Teilfläche als Grünfläche und die östliche Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Umsetzung der Potentialfläche für Wohnen ist eine Anpassung des Planungsrechts notwendig.

1.4. Beschlusslage

Der Masterplan Kuhberg bildet die Grundlage für die Entwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten". Am 17.02.2009 nahm der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt den Bericht zum Masterplan Kuhberg zur Kenntnis (GD 016/09). Anvisiert wurde hier die Entwicklung von Geschosswohnungsbau.

In der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19), ist die Fläche als Entwicklungsprojekt benannt, das in einem Zeitraum bis 2025 umgesetzt werden soll.

Im Rahmen des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.03.2021 wurde die Verwaltung gebeten, die Entwicklung des Planungsgebietes anhand von unterschiedlichen Gebäudetypologien zu überprüfen: Neben Geschosswohnungsbau steht verdichteter Einfamilienhausbau (z. B. Reihenhäuser) zur Debatte.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Bei der Entwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" sind unterschiedliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Schaffung von Wohnraum - insbesondere preisgünstiger Wohnraum - als eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgaben
- unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (beispielsweise Familien, Senioren und Haushalte mit niedriger Kaufkraft)
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes/Landschaftspflege
- Entwicklung innerstädtischer Flächen und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Entwicklung von verdichteten Wohnformen

Das Planungsgebiet weist eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie Nahversorgungseinrichtungen auf. In fußläufiger Entfernung befinden sich das Schulzentrum Kuhberg, ein Kindergarten, eine Grundschule und ein Nahversorger. Ferner besteht eine gute Verkehrsanbindung. In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich die Haltestelle Kuhberg Schulzentrum der Straßenbahnlinie 2 und die Bushaltestelle Sulzbachweg der Linie 8 im Osten sowie die Bushaltestelle Gleißelstetten der Linie 9.

Zur leitungsmäßigen Erschließung des Planungsgebietes existieren bereits Infrastruktursysteme, die durch eine Nachverdichtung optimal ausgelastet werden, sodass Folgekosten reduziert werden können.

Darüber hinaus befinden sich Naherholungsflächen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Diese sind im Westen die Spazierroute "Hochsträß", das Festungsmuseum Fort Oberer Kuhberg und die Grün- und Freianlagen an der Hasensteige.

Die östlich anschließende Bebauung ist sowohl durch 4-5-geschossige Mehrfamilienhäuser als auch durch 2-geschossige Reihenhäuser geprägt (s. Anlage 2).

Bei der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Sicherung und Schaffung von Fuß- und Radwegen zwischen der Weststadt und der Hasensteige in Söflingen
- Fläche für einen viergruppigen Kindergarten
- Schaffung von Grün- und Freiflächen mit Spielangeboten
- Berücksichtigung erhaltenswerter Bäume
- Bewertung der Altlastenverdachtsflächen

3. Alternativenprüfung

Die Varianten zeigen die Bebauung des Planungsgebietes anhand zweier unterschiedlicher Gebäudetypologien - Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau - auf. In diesem Zusammenhang werden auch die Vermarktungsmöglichkeiten dargestellt. Grundsätzlich ist beabsichtigt, das Gebiet an die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) zu vergeben. Anhand der Variante mit Reihenhäusern wird einer Vermarktung an einzelne Bauherren bzw. Bauherrengemeinschaften berücksichtigt.

Die Bebauungsvarianten werden anhand von Kenndaten (Baufläche, Grundfläche, Geschossfläche, Wohnfläche, Wohneinheiten, Anzahl künftiger Bewohner) verglichen.

Die Berechnungsgrundlage für die Bauflächen, die Grundfläche und die Geschoßfläche bilden die Baumassenskizzen und die gesetzlichen Vorgaben nach Baugesetzbuch (BauGB). Zur Berechnung der Wohnfläche wird ein pauschaler, für den Geschosswohnungsbau angenommener Prozentsatz von 75% auf die Geschoßfläche angewendet. Zur Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau werden unterschiedliche Wohnungsgrößen entsprechend des angenommenen Wohnungsmixes herangezogen. Bei den Reihenhäusern wird grundsätzlich nur eine Wohneinheit je Haus zugrunde gelegt. Auf Basis der Anzahl der Wohneinheiten nach Ihren Größen erfolgt die Ermittlung der potentiellen Anzahl der Bewohner. In 2-Zimmer-Wohnungen werden 1,5, in 3-Zimmer-Wohnungen 2, in 4-Zimmer-Wohnungen 3, in kleinen Reihenhäusern (bis 120 qm Wohnfläche) 3 und in großen Reihenhäusern 3,5 Bewohner durchschnittlich angenommen.

3.1. Geschosswohnungsbau (Variante 1)

Die Variante 1 (s. Anlage 3, 4) sieht drei Baufelder vor, die jeweils zwei zueinander geöffnete U-förmige Baukörper um einen gemeinsamen Wohnhof gruppieren. Die Erschließung der Baukörper erfolgt über eine im Norden gelegene Anliegerstraße, die an die Köllestraße anschließt. Am westlichen Ende der Stichstraße schließt im Übergang zu den westlichen Freiflächen eine öffentliche Grünfläche an. Hier könnte auch ein Spielplatz verortet werden.

Die Stichstraße bildet im Weiteren mit einem Fuß- und Radweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine durchgehende Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer und ermöglicht eine direkte Verbindung bis zur Hasensteige in Söflingen.

Die Bebauung ist mit drei Geschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Im Rahmen des weiteren Entwurfsprozesses ist zu prüfen, inwieweit ggf. an einzelnen Stellen auch städtebaulich ein weiteres Geschoss möglich ist. Im östlichen Baukörper (Baufeld 1 in Anlage 4) ist die geplante Kinderbetreuungseinrichtung mit Außenfläche verortet. Die Einrichtung erstreckt sich über eine Fläche von rund jeweils 540qm im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Die dargestellte Außenfläche weist mit über 400 qm eine ausreichende Größe auf.

In der Variante 1 ist eine Vergabe der Fläche an einen Bauträger möglich. Dieser könnte die Planung und Herstellung der Bebauung und Erschließung übernehmen. Entsprechend würden Mietwohnungen entstehen.

Kenndaten			
Flächenbilanz in qm gesamt 18095	<i>Baufläche</i> 77% 13940	<i>Erschließungsfläche</i> 14% 2580	<i>Grünfläche</i> 9% 1575
Bauflächen gesamt 13940	<i>Geschosswohnungsbau</i> 77% 13940		
Städtebauliche Daten	<i>Grundfläche</i> 0,37 5126	<i>Geschossfläche</i> 1,36 18966	<i>Geschosse</i> III+StG
Wohnraum			
Wohneinheiten & Wohnfläche		<i>Wohneinheiten</i>	<i>Wohnfläche in qm</i>

	gesamt		181		13280
	1-Zimmer	0%	0	je WE	40
	2-Zimmer	35%	63		55
	3-Zimmer	35%	64		75
	4- und mehr Zimmer	30%	54		90
	kleine Reihenhäuser	0%	0		120
	große Reihenhäuser	0%	0		140
	Kindergarten		Einheiten Gruppen		Nettogrundfläche qm 923
Bewohner					
			gesamt		davon Kinder
			385	15%	56,5

3.2. Reihenhäuser durch Bauträger (Variante 2.1)

Bei der Variante 2 (s. Anlage 5, 6) mit Reihenhausbauung wird das Planungsgebiet über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße erschlossen. Das Wegenetz, bestehend aus der Stichstraße, einer zentralen Grünfläche sowie den Wohnwegen gliedert das Planungsgebiet und schafft öffentliche Freiräume mit Spielmöglichkeiten in nächster Nähe zu den einzelnen Wohneinheiten. Das Wegenetz ermöglicht eine durchgehende Ost-West-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Hasensteige in Söflingen.

Im Bereich der Köllestraße werden als Übergang zu den bestehenden Geschosswohnungsbauten größere Baukörper vorgesehen. Nördlich der Stichstraße ist ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss vorgesehen. Südlich der Straße grenzt die Fläche für die Kinderbetreuungseinrichtung an. Die nördlich der Stichstraße angeordneten Hausgruppen mit jeweils 5 Parzellen werden über Wohnwege erschlossen. Die Stellplätze sind in Gemeinschaftsgaragen verortet. Die südlich der Stichstraße liegenden Reihenhausergruppen bestehen aus vier, die im Westen liegenden Reihenhausergruppen aus drei Parzellen mit integrierten Garagen. Die Reihenhäuser sollen mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss umgesetzt werden.

In der Variante 2.1 ist die Vergabe der Fläche an einen Bauträger zu Grunde gelegt. Dieser würde die Planung und Herstellung der Bebauung und Erschließung übernehmen. Entsprechend würden Mietwohnungen und Reihenhäuser zur Miete entstehen.

Kenndaten			
Flächenbilanz in qm	<i>Baufläche</i>	<i>Erschließungsfläche</i>	<i>Grünfläche</i>
gesamt 18095	72% 13107	18% 3287	9% 1701
Bauflächen	<i>Geschosswohnungsbau</i>	<i>Reihenhäuser inkl. Ga</i>	<i>Kindergarten</i>
gesamt 13107	7% 1210	60% 10867	6% 1030
Städtebauliche Daten	<i>Grundfläche</i>	<i>Geschossfläche</i>	<i>Geschosse</i>
	0,26 3422	0,73 9559	II+StG / III+StG

Wohnraum			
Wohneinheiten & Wohnfläche		<i>Wohneinheiten</i>	<i>Wohnfläche in qm</i>
gesamt		51	6086
1-Zimmer	0%	0	je WE 40
2-Zimmer	6%	3	55
3-Zimmer	10%	5	75
4- und mehr Zimmer	6%	3	90
kleine Reihenhäuser	39%	20	bis 120
große Reihenhäuser	39%	20	bis 140
Kindergarten		<i>Einheiten</i> Gruppen 4	<i>Nettogrundfläche qm</i> 923
Bewohner			
		<i>gesamt</i> 154	<i>davon Kinder</i> 28% 43

3.3. Reihenhäuser in Einzelvermarktung (Variante 2.2)

Die Variante 2.2 ist an die Variante 2.1 angelehnt. Abweichend von Variante 2.1 würden die einzelnen Reihenhauseinheiten an mehrere Bauträger oder Bauherrngemeinschaften vergeben.

3.4. Vergleich

Entsprechend der formulierten Rahmenbedingungen sind die "Wohnraumschaffung" und die "Flächeninanspruchnahme" wesentliche Kriterien bei der Beurteilung der Bebauungsvarianten. Die "Entwicklungskosten" werden kursorisch miteinander verglichen und dienen als Grundlage zur Darstellung der Bezahlbarkeit des Wohnraums unter "Kosten für Nutzer". Ferner erfolgt eine Gegenüberstellung der planerischen und baulichen Abwicklung mit zeitlicher Einordnung.

a) Wohnraumschaffung

Wohnraumschaffung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Wohneinheiten (WE)	181	51	51
Wohnfläche in qm	13280	6086	6086
Bewohner	385	154	154
Beziehungszahlen			
durchschn. Wohnfläche in qm je Wohneinheit	73,4	119,3	119,3
durchschn. Wohnfläche in qm je Bewohner	34,5	39,6	39,6

Die Variante 1 schafft mit Abstand die größte Wohnfläche und Anzahl an Wohneinheiten für die meisten Bewohner. Dennoch entstehen ausgewogen große Wohnungen mit einer angemessenen Wohnfläche je Bewohner.

Grundsätzlich entspricht dieses Vorgehen auch der in der Wohnungsdebatte 2019 formulierten Zielsetzung, kompakte Grundrisse zu entwickeln und so über eine Reduzierung der Wohnfläche auch eine Minderung der Wohnkosten/Mieten zu erreichen.

Wertung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Wohnraumschaffung	++	o	o

b) Flächeninanspruchnahme

Flächeninanspruchnahme	Variante 1		Variante 2.1		Variante 2.2	
öffentliche Flächen	23,0%	4155	27,6%	4988	27,6%	4988
davon Straßen	10,1%	1830	8,7%	1571	8,7%	1571
Fußwege	4,1%	750	9,5%	1716	9,5%	1716
Grünflächen	8,7%	1575	9,4%	1701	9,4%	1701
Baufläche	77,0%	13940	72,4%	13107	72,4%	13107
davon Reihenhäuser	0,0%	0	56,5%	10226	56,5%	10226
Gemeinschaftsgaragen	0,0%	0	3,5%	641	3,5%	641
Geschosswohnungsbau	77,0%	13940	6,7%	1210	6,7%	1210
Kinderbetreuungseinrichtung	0,0%	0	5,7%	1030	5,7%	1030
städtebauliche Kennzahlen						
Grundfläche		5126		3422		3422
GRZ		0,37		0,26		0,26
Geschossfläche		18966		9559		9559
GFZ		1,36		0,73		0,73
Beziehungszahlen						
Plangebietsfläche in qm je WE		100,0		354,8		354,8
Plangebietsfläche in qm je qm Wohnfläche		1,4		3,0		3,0
Plangebietsfläche in qm je Bewohner		47,1		117,9		117,9
Erschließungsfläche in qm je WE		14,3		64,5		64,5
Erschließungsfläche in qm je Bewohner		6,7		21,4		21,4

Festzustellen ist, dass die Varianten 2.1 und 2.2 eine deutlich geringere Grundfläche und GRZ im Vergleich zur Variante 1 aufweisen. Zunächst kann entsprechend von einer geringeren Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden. Jedoch bildet dieser Wert nur die bauliche Nutzung durch Hauptanlagen ab. Daher ist die Grundfläche und die GRZ kein adäquates Mittel zur Beurteilung der Flächeninanspruchnahme.

Grundsätzlich ist jede Nutzung von Boden ein Eingriff in die bestehende Struktur des Bodens, unabhängig davon wie intensiv diese ausfällt. Je höher jedoch die Nutzungsdichte im Plangebiet

ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass an einer anderen Stelle der Eingriff in das Schutzgut Boden vermieden werden kann.

So wird mit Variante 1 lediglich 1,2 qm Boden benötigt um 1 qm Wohnfläche zu generieren, während mit den Varianten mit Reihenhäusern 2,9 qm dafür benötigt werden.

Dabei ist stets der städtebauliche Aspekt zu beachten, d. h. die Bebauung muss sich in die Umgebung einfügen und die Besonderheiten des Ortes berücksichtigen.

Ferner kann festgestellt werden, dass die Variante 1 auch den höchsten Anteil an baulich nutzbarer Fläche schafft, da die Erschließungsflächen je Wohneinheit minimiert werden können.

Wertung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Flächeninanspruchnahme	++	o	o

c) Wohnbedürfnisse und Flexibilität

Wohnbedürfnisse & Flexibilität	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2	
Mischung Wohneinheiten (WE)	181	51	51	
davon 1-Zimmer	0%	0	0%	0
2-Zimmer	35%	63	6%	3
3-Zimmer	35%	64	10%	5
4- und mehr Zimmer	30%	54	6%	3
Reihenhäuser	0%	0	78%	40
Wohneinheiten mit Gartenanteil	44	43	43	
davon 1-Zimmer	0%	0	0%	0
2-Zimmer	32%	14	0%	0
3-Zimmer	34%	15	5%	2
4- und mehr Zimmer	34%	15	2%	1
Reihenhäuser	0%	0	93%	40
Kinder	57	43	43	
davon in WE mit Gartenanteil	15	40	40	

Um den je nach Lebensphase wandelnden Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, ist eine ausgewogene Mischung an Wohnraumgrößen maßgeblich.

In Variante 1 kann dies durch eine Mischung der Wohnungsgrößen gewährleistet werden. Die Varianten 2.1 und 2.2 weisen hingegen keine Mischung auf. Hier richtet sich das Wohnraumangebot überwiegend an eine homogene Gruppe, nämlich Familien und Personen mit höheren Einkommen.

Variante 1 hingegen ermöglicht auch die Realisierung von integrierten Kleinstwohnungen, sodass Singles, Senioren und Personen mit geringerer Kaufkraft die Möglichkeit eröffnet wird, Wohnraum zu finden.

Demgegenüber schafft die Variante 1 dennoch mehr potentielle Wohneinheiten als die Varianten 2.1 und 2.2 für Familien. Im Vergleich der Wohnungen mit vier Zimmern in Variante 1 und der

Anzahl an Reihenhausparzellen in den Varianten 2.1 und 2.2 ist zu erkennen, dass die Variante 1 potentiell 11 dieser Wohneinheiten mehr schafft.

Betrachtet man die Wohneinheiten mit Gartenanteil wird deutlich, dass die Varianten ähnliche Angebote machen. Hier kommt die Variante 1 bei großen familienfreundlichen Wohnungen (3- und 4- Zimmer-Wohnungen) auf 30 Wohneinheiten mit Gartenanteil, während die Varianten 2.1 und 2.2 jeweils 43 Wohneinheiten anbieten können.

Exkurs: Die Varianten, die eine Vergabe des Planungsgebietes an die UWS vorsehen, schaffen Mietwohnraum, der eine höhere Flexibilität und bessere Deckung von Wohnbedürfnissen ermöglicht. So ist bei den Reihenhäusern mit Einzeleigentümern davon auszugehen, dass die Eigentümer nach dem Auszug der Kinder oder bei Eintritt ins Rentenalter das Reihenhaus nicht verkaufen. Diese Variante weist dementsprechend eine sehr geringe Fluktuation der Bewohnerschaft auf. Das lässt erwarten, dass auf Grund der homogenen Bewohnerschaft ungefähr zeitgleich ähnliche Lebensphasen bei der Bewohnerschaft eintreffen und großer familienfreundlicher Wohnraum zukünftig von zwei Personen und in einzelnen Fällen einer Person belegt wird. Dies entspricht nicht den Wohnbedürfnissen der Eigentümer und führt ferner auch zwangsläufig zu einem zukünftigen höheren Wohnflächenverbrauch pro Person. Auf Grund der geringen Fluktuation wird die bestehende und ausgebaute Infrastruktur (beispielsweise Kindergarten und leitungsmäßige Erschließung) zukünftig weniger genutzt und führt im Falle des Kindergartens dazu, dass die Anzahl von potentiellen Kindergartenkindern in fußläufiger Umgebung schlagartig abnimmt. Bewohner von vermieteten Wohnräumen hingegen reagieren auf Grund fehlender Zwänge grundsätzlich flexibler auf ihre Wohnbedürfnisse. Sodass anzunehmen ist, dass vermietete Reihenhäuser aber insbesondere Mietwohnungen entsprechend der jeweiligen Wohnbedürfnisse genutzt werden.

Auch die Anpassungsfähigkeit von Gebäudegrundrissen kann als Bewertung der Flexibilität herangezogen werden. Eine nachträgliche Anpassung der Wohngrundrisse an sich wandelnde Bedürfnisse und insbesondere gesellschaftliche Entwicklungen können im Geschosswohnungsbau leichter erfolgen. So können bei Bedarf größere Wohnungen aufgeteilt und Kleinere zusammengelegt werden. Dies ist bei Reihenhäusern und insbesondere mit unterschiedlichen Eigentümern nicht ohne weiteres möglich.

Wertung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Wohnbedürfnisse & Flexibilität	++	+	-

d) Entwicklungskosten

Entwicklungskosten	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Gesamtkosten	1574 T€	2002 T€	2002 T€
Erschließung	1483 T€	1909 T€	1909 T€
davon Herstellung Verkehrsfläche	767 T€	965 T€	965 T€
Straßenbeleuchtung	76 T€	104 T€	104 T€
Kanalherstellung	441 T€	591 T€	591 T€
Wasserleitung	68 T€	94 T€	94 T€
Stromleitung inkl. Trafo	122 T€	142 T€	142 T€
Gasleitung	85 T€	118 T€	118 T€
Grünflächen	91 T€	92 T€	92 T€
davon hochwertige Ansaat	23 T€	18 T€	18 T€

mindere Ansaat	16 T€	23 T€	23 T€
Bäume	23 T€	23 T€	23 T€
Spielplatz	28 T€	28 T€	28 T€
Beziehungszahlen			
Gesamtkosten pro Bewohner	4,1 T€	13,0 T€	13,0 T€
Gesamtkosten je WE	8,7 T€	39,2 T€	39,2 T€

Die tabellarische Darstellung der Entwicklungskosten für Erschließung und Grünflächen ist eine cursorisch und überschlägig ermittelte Aufstellung. Die aufgeführten Summen basieren auf pauschalen Ansätzen der einzelnen Fachstellen ohne Kenntnis einer konkreten Planung und wurden anschließend über die Flächen/Massen der Entwurfsskizzen hochgerechnet. Ziel ist ein Vergleich der voraussichtlichen Gesamtkosten der einzelnen Varianten.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Variante 1 absolut, insbesondere aber im Verhältnis zu den geschaffenen Wohneinheiten und den anzunehmenden Bewohnern, die kostengünstigere Variante ist. Dabei ist insgesamt das Verhältnis aus Erschließungsaufwand verteilt auf die entstehenden Wohneinheiten relevant.

Berücksichtigt man die tatsächlich bei der Stadt verbleibenden Kosten, so ermöglichen die Varianten 1 und 2.1, die Herstellungskosten für die Quartiersinfrastruktur mittels Vertrags in Gänze oder zu großen Teilen dem Bauträger zu übertragen. Bei der Variante 2.2 wären im Nachgang Erschließungsbeiträge abzurechnen.

Wertung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Entwicklungskosten	++	o	o

e) Kosten für Nutzer

Kosten für Nutzer	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Mietzinsen			
2.-Zi.-Wohnung	498,00 €		
3-Zi.-Wohnung	762,00 €		
4-Zi.-Wohnung	949,50 €		
Reihenmittelhaus bis 125qm		1.214,51 €	
Reihenmittelhaus über 125qm		1.307,00 €	
Kosten für Reihenhaus			565,2 T€
Baukosten für RH bis 120qm			462,7 T€
Grunderwerbskosten inkl. NK			59,6 T€
Baunebenkosten			3,8 T€
Erschließung und Anschlüsse			36,0 T€

Die aufgeführten Mietzinsen basieren auf Durchschnittswerten der UWS. Als ein kommunales Wohnungsbauunternehmen hat die UWS den Auftrag, preisgünstige Wohnungen anzubieten. Die UWS erstellt standardmäßig ein Drittel, in besonderen Fällen bis zu 40% der Wohnfläche nach den Vorgaben des gültigen Landeswohnraumförderprogramms.

Die aufgeführten Baukosten für Reihenhäuser entsprechen aktuellen Erfahrungswerten bei geringem bis mittlerem Standard. Notwendige Investitionskosten von deutlich über einer halben

Millionen Euro sind für Familien mit geringem bis mittleren Einkommen i.d.R. nicht zu finanzieren. Ausschlaggebend ist bei historisch günstigen Baukrediten weniger die Fremdfinanzierung. Vielmehr kann die anvisierte Zielgruppe i.d.R. den Eigenanteil an der Finanzierung nicht aufbringen. Bei einem anzusetzenden Mindest-Eigenanteil von 20 % summiert sich dieser auf wenigstens 100 T€. Auch unter günstigen Bedingungen kann die Zielsetzung, Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen in die Lage zu versetzen, Reihenseigentum zu generieren, realistisch nicht gelingen.

Über die Investitionskosten hinaus sind die laufenden Kosten zu betrachten. Die Mietenentwicklung im Kommunalen Wohnungsbau verläuft vergleichsweise stabil; das Risiko einer überfordernden Mietpreisentwicklung auch für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen ist folglich gering. Anders im eigenfinanzierten Reihenhausbau: neben den Risiken einer Kostensteigerung bei langfristiger Fremdfinanzierung laufen regelmäßig kalkulierbare Kosten für Grundsteuer und Instandhaltung auf.

Wertung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Kosten für Nutzer	++	+	o

f) Abwicklung

Die zeitliche Abwicklung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend festgestellt werden. Es ergeben sich jedoch grundsätzlich Unterschiede in Abhängigkeit zur Vermarktungsform und den Zuständigkeiten bei der Umsetzung des Projektes.

Da in der Variante 1 davon auszugehen ist, dass die bauliche Umsetzung vom Bauträger, respektive der UWS, koordiniert wird, kann von einer abgestimmten Planung und Umsetzung ausgegangen werden. Nach Rücksprache mit der UWS ist denkbar, dass 2023 die Planung und der Bau der Erschließung erfolgt und 2024 die Hochbauarbeiten begonnen werden können. Mit diesem Zeitplan könnte der in der Wohnungsdebatte 2019 anvisierte Zeitrahmen zur Entwicklung der Fläche bis 2025 gehalten werden. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Köllestraße 52, für das noch ein Erbbaurecht bis Ende 2028 läuft und der Erbbauberechtigte nicht bereit ist, dieses frühzeitig zu beenden. Aus Sicht der Verwaltung kann aber der größte Teil der Fläche unabhängig davon entwickelt werden.

Der Variante 2.1 wird zu Grunde gelegt, dass auch hier eine Vergabe an die UWS oder einen anderen geeigneten Projektträger erfolgt und die bauliche Umsetzung von diesem koordiniert wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der freistehende Kindergarten in Variante 2.1 von der Stadt Ulm gebaut würde. Da entsprechend nicht von einer Stelle koordiniert würde, kann es zu geringen Effizienzverlusten bei der Umsetzung kommen.

Bei einer Vergabe der Reihenseiten an einzelne Bauträger oder Bauherrngemeinschaften wie in Variante 2.2 vorgesehen, ist mit einer zeitlich aufwändigeren und komplexeren Abwicklung zu rechnen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Stadt erfolgt und die Reihenseiten zu unterschiedlichen und späteren Zeitpunkten vergeben, geplant und hergestellt werden. Bei dieser Variante müssen in größerem Maße finanzielle und personelle Ressourcen bei der Stadt bereitgestellt werden. Bei der Planung und Umsetzung der Erschließungsanlagen kann es in diesem Fall, wenn nicht prioritär eingestuft, zu zeitlichen Verschiebungen kommen.

Wertung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Abwicklung	++	+	--

4. Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Variante 1 unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der dargelegten wirtschaftlichen Betrachtung Vorzüge gegenüber den Varianten 2.1 und 2.2 aufweist. Hintergrund sind die höheren Kosten, die erschwerte Vergabe und Abwicklung sowie die geringere Flexibilität in der Nutzung entsprechend den Wohnbedürfnissen. Zudem steht in Zweifel, dass mit einer Entwicklung mit Reihenhäusern im Eigentum die anvisierte Zielgruppe der Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen erreicht werden kann.

Wertung	Variante 1	Variante 2.1	Variante 2.2
Gesamtbewertung	++	+	-
Wohnraumschaffung	++	o	o
Flächeninanspruchnahme	++	o	o
Wohnbedürfnisse & Flexibilität	++	+	-
Entwicklungskosten	++	o	o
Kosten für Nutzer	++	+	o
Abwicklung	++	+	--

Wie dargelegt kann die Entwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" in Form von Geschosswohnungsbauten einen zeitnahen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, bei geringerer Flächeninanspruchnahme, großer Flexibilität in der Nutzung und geringen Entwicklungskosten und -zeiten leisten. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Standort aufgrund der guten Erschließungssituation insbesondere durch die gute Anbindung an die Straßenbahnlinie 2, der infrastrukturellen Angebote in der Umgebung, sowie der stadträumlich ruhigen Lage mit kurzen Wege in die hochwertigen Naherholungsflächen besonders geeignet, für möglichst viele Personen Wohnraum zu bieten.