



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.03.2009		
Geschäftszeichen	SUB III-Kp		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.03.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 132/09

Betreff: Hohe Häuser in Ulm
- Beschluss zu den Standorten

Anlagen: Je 1 Exemplar des Abschlussberichtes wurde vorab an die Fraktionen verteilt

Antrag:

1. Den vorliegenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die in der Sachdarstellung zusammengefassten Ergebnisse der Studie als Rahmen für die Projektentwicklung von Hochhäusern zu beschließen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

In der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.03.2008 wurde beschlossen, durch das Büro Eisenlauer Voith aus München eine Stadtbildstudie zum Thema Hohe Häuser in Ulm erarbeiten zu lassen (GD 059/08). Mit dem vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse präsentiert.

Aufgrund der wirtschaftlichen Prosperität der Region und der Stadt Ulm besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Büro- und Dienstleistungsflächen insbesondere im Innenstadtbereich. Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtplanung ist es deshalb notwendig, Konzepte für städtebauliche Verdichtungen zu entwickeln. Hierzu gehören auch bauliche Entwicklungen in die Höhe und der Umgang mit modernen Bauformen. Diese städtebaulichen Entwicklungen gilt es in Einklang zu bringen mit der Notwendigkeit, das Ulmer Stadtpanorama mit der Dominanz des Münsters und dem Erscheinungsbild der Donaufront zu bewahren.

Ziel der vorliegenden Stadtbildstudie ist es

- geeignete Bereiche für hohe Gebäude vorzuschlagen und
- Schutz- oder Tabuzonen zu definieren, um diese Bereiche vor unmaßstäblicher Veränderung zu bewahren.

Wesentliche Untersuchungskriterien dazu sind

- die Fernwirkung, insbesondere von verschiedenen Hoch- und Aussichtspunkten aus betrachtet und
- der Blick aus verschiedenen Sichtachsen, historischen Straßenachsen und den wichtigen Stadteinfahrten.

Herausragendstes Kriterium des Ulmer Stadtbildes ist das Münster als der Identifikationspunkt und Merkzeichen des Stadtpanoramas. Der Blickbeziehung zum Münster innerhalb der Stadt, aber auch von den nördlichen und westlichen Höhenlagen, gilt die besondere Berücksichtigung.

Vorgehensweise:

Parallel zur baulichen Höhe ist die städtebauliche Einbindung eines Standortes mit Höhenpotenzial in das Stadtgefüge zu bewerten. Folgende Untersuchungsschritte wurden vorgenommen:

1. Schritt: Analyse des Ulmer Stadtgebietes und Gliederung in Teilräume:

- Historisches Zentrum
Bereich innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer
- Bastionsstadt
Bereich zwischen der historischen Stadtmauer und den Befestigungsanlagen der Bundesfestung
- Außenstadt (Vorstadt)
Im wesentlichen Entwicklungen der zwanziger Jahre und der Nachkriegszeit
- Suburbane Gebiete, Vororte

2. Schritt: Auswahl von Entwicklungsstandorten durch gezielte stadträumliche Sondierungen in den Teilräumen sowie durch Einbeziehung früherer Planungsüberlegungen:

- Neue Straße/Frauenstraße
- Am Lederhof/Neue Straße
- Olgastraße/Wengengasse

- Bereich Hauptbahnhof
- Wilhelmstraße/Neutorstraße
- Daiber-Areal und Schillerrampe
- Blaubeurer Tor
- Stadtregal Einsteinstraße

3. Schritt: Auswahl von Betrachtungsstandorten zur Erstellung von Sichtfeldanalysen mittels Computeranimation anhand folgender Kriterien:

- stadträumliche Sichtachsen
- Stadteinfahrten
- stadtbildprägende Grün- und Landschaftsräume
- exponierte Position im Stadtraum (Aussichtspunkt)

4. Schritt: Visualisierung von hohen Gebäuden auf der Basis digitaler dreidimensionaler Stadtraumsimulationen, d.h. Herstellung von Bildmontagen.

Ergebnisse:

1. Keine Hochhäuser im historischen Zentrum
2. Punktuelle profilübergreifende Gebäude an städtebaulich qualifizierten Einzelstandorten. Bauliche Höhen bis zu 30 m stadtbildverträglich. Mögliche Standorte:
 - Frauen-/Neue Straße
 - Am Lederhof
 - Olgastraße/Wengengasse
3. Keine Potenziale für hohe Häuser im Osten der Innenstadt und in der Neustadt. Richthöhe bis max. 30 m stadtbildverträglich.
4. Das Blaubeurer Tor ist für Hochhäuser nicht geeignet.
5. An der Schillerrampe ist eine Gebäudehöhe bis maximal 55 m verträglich, auf dem Daiber-Areal bis zu 30 m.
6. Im Bereich Hauptbahnhof sind Gebäudehöhen bis 70 m stadtbildverträglich, auch als Gebäudeensemble.
7. In der Weststadt ist auf dem Gelände des Stadtregals eine Gebäudehöhe bis zu 60 m verträglich, jedoch immer hinsichtlich ihrer gesamtstädtischen Wirkung zu überprüfen.
8. Der übrige Bereich der Ulmer Kernstadt ist nicht für Hochhäuser geeignet.

Die Verwaltung schlägt vor, die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zur Grundlage des künftigen Umgangs mit hohen Gebäuden in Ulm zu machen.

