

## Protokoll zur Informationsveranstaltung am 27. Oktober 2011, 19 Uhr

### Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen

#### Thema: Vorstellung der Rahmenplanung

I-Herr Jescheck, Leiter der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht, begrüßt die zahlreichen Anwesenden (ca. 90 Bürger/-innen sowie Stadträte und Stadträtinnen).

Er erläutert, dass der Erhalt des Krankenhausgebäudes nur unter folgenden Maßgaben möglich ist:

1. dass weitere Bauflächen aktiviert werden,
2. dass sich ein Investor findet, der das Gebäude erhält und sich
3. der Investor zu einem Gutachterverfahren mit mind. 5 Architekturbüros verpflichtet.

Einen genauen Terminplan gibt es noch nicht. Ein Gutachterverfahren ist frühestens Frühjahr/Sommer 2012 möglich. Wenn ein Ergebnis vorliegt, erfolgt eine erneute Bürgerbeteiligung. Der Start eines Bebauungsplanverfahrens wird frühestens Anfang 2013 gesehen, wobei Umbauten im Bestand eher möglich sind.

Herr Jescheck erläutert den Rahmenplanentwurf bezüglich des Baufeldes im Innenbereich sowie einer Erweiterungsfläche im Osten, der Festlegung erweiterter Abstandsflächen sowie den Erhalt von Bäumen.

II - Herr Eckerth, Leiter des Bereiches Bau, Technik, Sicherheit des Universitätsklinikums erklärt, dass der Bestandserhalt auch im Interesse der Uniklinik Ulm liegt. Die Gebäudesubstanz ist sowohl energetisch als auch bautechnisch in einem sehr guten Zustand. Der Umzug der Dermatologie ist für Juli 2012 geplant.

Bei einer Markterhebung durch die Universitätsklinik wurde Interesse sowohl von Betreibern für soziale und medizinische Nutzungen des Bestandes, die das Grundstück nicht unbedingt erwerben wollen, als auch von Investoren (z.B. Wohnbaugesellschaften) geäußert.

III - Es schließt eine Fragerunde an. Nachfolgend werden die Themen aufgelistet.

#### **Erweiterte Abstandsflächen**

Bürger/ -innen: Die Erweiterung der Abstandsflächen wird grundsätzlich begrüßt. Ein Vergleich mit dem Michelsbergstatut (Abstandsflächen von 7 Metern), wie von der Verwaltung gezogen, passt nicht, da es sich im Gegensatz zum Krankenhaus-Areal am Michelsberg um eine Südhanglage handelt.

Verwaltung: Die Bauordnung selber unterscheidet nicht zwischen Hangausrichtungen. Die Verwaltung hat auch unter dem Gesichtspunkt der Topographie den Abstandsflächenfaktor gegenüber der Landesbauordnung von 0,4 auf 0,6 erweitert und eine Mindestabstandsfläche von 6 Metern vorgesehen. Für die Baufläche Ost gilt dieselbe Festlegung, wobei die Abstandsflächen bereits durch die bestehenden Straßen gegeben sind.

### **Anzahl Wohneinheiten**

Bürger/ -innen: Bezieht sich die in der Wohnungsbaudebatte genannte Anzahl von 40-45 Wohneinheiten auf das Gesamtgelände?

Verwaltung: Ja, die überschlägige Berechnung bezog sich auf das Gesamtgrundstück. Bei dieser sehr niedrig angesetzten Zahl war die Frage nach Erhalt oder Abbruch des Gebäudebestandes offen.

### **Grundflächen-/Geschoßflächenzahl**

Bürger/ -innen: Welche Baudichte wird angesetzt? Es soll sorgsam mit dem Grundstück umgegangen werden.

Verwaltung: Neben nachbarlichen Belangen sind auch stadtentwicklungspolitische Belange, wie der Bedarf an Wohnraum, abzuwägen. Es wird eine moderate Geschoßflächenzahl von 0,8 angestrebt. Als Grundflächenzahl wird 0,4 entsprechend der Festlegung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete angesetzt. Dieser Wert kann gemäß BauNVO für Tiefgaragen überschritten werden.

### **Geschossigkeit**

Bürger/ -innen: Es sollten maximal 3-geschossige Gebäude entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Bebauung am Fünf-Bäume-Weg gegenüber dem Krankenhaus-Areal ein Geschoss tiefer sitzt.

Verwaltung: Die Verwaltung sieht 3 Geschosse und ein Staffelgeschoss als verträglich an, auch in Hinblick auf die umgebende, heterogene Bebauung. Bei 3 Geschossen stellt sich die Frage der Wirtschaftlichkeit in Bezug zu Aufzügen. Bei der Beurteilung der Geschossigkeit spielen Kubatur und die Abstandsflächen eine große Rolle.

### **Erschließung/ Verkehrssituation**

Bürger/ -innen: Wie werden die neuen Wohnbauten erschlossen? Es wird heute alles zugeparkt und befürchtet, dass auch künftig der ruhende Verkehr auf die umgebenden Straßen verlagert wird.

Verwaltung: Die Erschließung kann nur über die bisherige Zufahrt erfolgen. Für Neubauten und die Nutzung im Bestand müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Im Bebauungsplanverfahren wird der heutige Verkehr betrachtet und eine Verkehrsprognose aufgrund künftiger Nutzungen erstellt. Die im Rahmenplanentwurf eingezeichnete neue Fußwegeverbindung nach Westen ist auf lange Sicht wünschenswert.

### **Grundstücksvergabe an Investor**

Bürger/ -innen: Gibt es Konzepte hinsichtlich der Nutzung?

Verwaltung: Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine verbindlichen Zusagen vor. Es besteht die Möglichkeit eines Investoren-Betreiber-Modells. Wohnangebote für ältere Menschen und Pflegeeinrichtungen gehören zum Nutzungsspektrum.

Bürger/ -innen: Wie kann garantiert werden, dass ein Käufer/ Investor den Bestand erhält. Wie kann dies seitens der Stadt bzw. des Gemeinderates gesteuert werden?

Verwaltung: Ohne Nutzungsinteresse gibt es keinen Erhalt. Die Stadt bzw. der Gemeinderat kann im Rahmen der Baurechtschaffung die Offenlegung der Kalkulation eines Investors fordern.

### **Verschattungsstudie**

Bürger/ -innen: Es wird zu einem möglichst frühen Zeitpunkt eine Verschattungsstudie gewünscht. Zudem sollte es alternative Plankonzepte geben.

Verwaltung: Um alternative Planungen zu erhalten, wird ein Gutachterverfahren durchgeführt. Eine Verschattungsstudie ist erst dann möglich, wenn Gebäudekubaturen vorliegen. Eine monotone Bebauung in Ost-West-Richtung ist sicher nicht gegeben, sondern eine Baukörperstellung mit Lücken.

i.A. A. Rezek  
Ulm, 28.10.2011