

Stadt Ulm

**ulm**

Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Stadt Ulm • SUB • 89070 Ulm

Städtebau und Baurecht I  
Münchner Straße 2

Sachbearbeitung	Frau Pianezzola
Telefon (0731)	161- 6142
Telefax (0731)	161-1607
E-Mail	s.pianezzola@ulm.de
Unser Zeichen	
Datum	26.05.2015

## Nördliches Dichterviertel, Teil I Kleiststraße: Ergebnisprotokoll zum Gestaltungsbeirat

Do., 07.05.2015 von 10:00 - ca. 15:00 Uhr  
Grüner Hof 5, Heilmeyersaal, 89073 Ulm

### Anwesende:

Gestaltungsbeirat:	Fr. Zeese, Fr. D`Inka, Hr. Gresens, Hr. Grohe
Fraktionen:	Fr. Kühne (SPD), Fr. Weinreich (Grüne), Hr. Faßnacht (FWG), Hr. Walter (CDU)
Pro Invest:	Hr. Staiger, Hr. Birnbaum, Hr. Kussmaul,
Steinhoff/Haehnel Architekten:	Hr. Haehnel
Stadt Ulm:	Hr. BM Wetzig, Hr. Müller (BM 3) Fr. Wagner (SAN) Hr. Jescheck, Hr. Kalupa, Fr. Pianezzola, Fr. Dietz (SUB)

### Einführung:

1.) Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Wetzig

2.) Wahl der Beiratsvorsitzenden durch die Jury: Frau Zeese, einstimmig. Frau Zeese war bereits in der Jury zum Rahmenplan Dichterviertel vertreten.

Frau Zeese erläutert die Historie und die Möglichkeiten eines Gestaltungsbeirates anhand von Beispielen in anderen Städten.

Es wird festgestellt, dass die Veranstaltung nicht öffentlich ist.

3.) Erläuterung der Sanierungsziele durch Frau Wagner: Vorstellung des Rahmenplans mit ca. 800 WE, räumliche Lage, Anbindung, Verkehrssituation, Chancen, Vorzüge, Problemstellungen.

4.) Herr Jescheck erläutert das bisherige Vorgehen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 26.03.2015.

### Präsentation:

Der Investor Herr Staiger präsentiert das Gesamtprojekt, erläutert die Aufteilung in 4 Bauabschnitte: Abschnitt A + D werden vom Gestaltungsbeirat bewertet, die Abschnitte B + C in einer Mehrfachbeauftragung entschieden. Architekt Haehnel hat die Grundlagenplanung erstellt, bearbeitet die Abschnitte A + D sowie die Gesamttiefgarage mit 2 Untergeschossen, unterteilt in einen öffentlichen und einen privaten Bereich mit insgesamt ca. 185 Stellplätzen. Für die Mehrfachbeauftragung ist Herr Haehnel ebenfalls eingeladen.

Architekt Haehnel erläutert die Planung von Abschnitt A: ein dreiteiliger Baukörper mit 3 Erschließungskernen, 5 Vollgeschossen + Staffelgeschoss. Es sollen ca. 32 Eigentumswohnungen entstehen. Das von der Stadt gewünschte "Bauen auf der Parzelle" wird mit der Ausbildung dreier unterschiedlicher Fassaden gelöst.

Herr Staiger stellt das Hotelkonzept für einen 4\*-Betreiber vor. Im Erdgeschoss werden die öffentlich zugänglichen Bereiche wie Lobby, Bar und öffentlich betriebenes Restaurant mit verglaste Fassade untergebracht, in den hinteren (süd-westlichen) Bereichen die dazugehörigen Neben- und Andienungsräume sowie ein separater Erschließungsbereich für die Büronutzung in den Staffelgeschossen. Die Ebenen 1.-4. OG beherbergen ca. 150 Hotelzimmer, zweispännig erschlossen über einen Mittelflur, mit Sonderzimmern in den Kopfbereichen. Die beiden Staffelgeschosse sollen Büronutzung beinhalten sowie einen Veranstaltungssaal, der auch vom Hotel genutzt werden kann und von dort über eine eigene Erschließung erreichbar ist. Für Hotel, Restaurant und Büronutzung ist der öffentliche Teil der Tiefgarage angelegt, der private Bereich, abgetrennt durch Beschränkung, wird den Wohnungen der anderen Abschnitte sowie einigen Geschäftsnutzungen in Abschnitt B vorbehalten.

## **1. Diskussionrunde**

Nach der Präsentation werden in einer Statementrunde erste Eindrücke wiedergegeben:

Hr. Grohe:

- insgesamt hohes Niveau der Arbeit.
- - Hotel: Fensterspiel und Rasterung der Fassaden wirken positiv als Markenzeichen für das Hotel, das offene Sockelgeschoss wirkt einladend und angemessen.
- - 2. Staffelgeschoss ist grundsätzlich denkbar, ist aber durch überhöhte Proportionen sowohl architektonisch als auch gestalterisch heikel. Die Besonnung umliegender Bereiche wird verschlechtert.
- - Übergang von Hotel zu Wohnen ist durch nicht gelöste Versätze schwierig.
- - Wohngebäude: Erdgeschosszone sollte hochwertiger gestaltet sein. Die Wohnungen erscheinen fast zu klein, die wohnungswirtschaftliche Nachhaltigkeit ist fraglich.
- Wohnungsgrößen und Angebotsmischung sollen bedarfsgerecht und ausgewogen sein, eine langfristige Vermarktbarkeit muss gesichert sein.

Hr. Gresens:

- - Qualität des öffentlichen Raumes ist extrem wichtig, städtebauliche Vorgaben sind sehr gut.
- - Engagement des Investors ist sehr hoch.
- - dreiteiliger Wohnungsbau sehr gut gelöst.
- - Hotel gut gemacht, aber zwei Kritikpunkte: doppeltes Staffelgeschoss wird infrage gestellt, sollte ruhiger werden, sich optisch zurücknehmen, der Balkon als "Schleifchen" ist zu auffällig. Gebäudetiefe ist ausgereizt.
- bauliche Ausnutzung, insbesondere Gebäudetiefen sind an maximaler Grenze.

Fr. D`Inka:

- - guter Städtebau, guter Bezug von Innenraum zu Außenraum (Glacispark hat besonderen Wert im Umfeld).
- -Minderung der Lebens- und Umfeldqualität bei Wegfall der Lärmschutzwand.
- Freibereiche der Wohnungen sollten geschützt sein, Balkone sollten eingezogen werden und Privatheit sichern.

- - Qualität der Hotelfassade muss im weiteren Verfahren erhalten bleiben.
- - Gebäudetiefen möglichst zurücknehmen, Innenhof und Privatsphäre dadurch stärken.
- - 2. Staffelgeschoss erscheint schwierig.
- - Fassadengestaltung der 3 Wohngebäude ist zu differenziert, vereinheitlichende Grundstrukturen und Materialien verwenden.

Fr. Zeese:

- - Gebäudetiefen sind maximal ausgeschöpft.
- - Wohnqualitäten mit Umfeld sind sehr unterschiedlich, sollte hochwertig für alle Wohnungen sein.

Fr. Kühne:

- Dichte ist insgesamt sehr hoch.
- - Sockelgeschosse sind für Wohnnutzung schwierig, evtl. Maisonettetypen dafür entwickeln.

Hr. Walter:

- - 2 Sockelgeschosse problematisch.
- - Fassaden sind gut, sollten aber beruhigt werden.

Hr. Faßnacht:

- - Vorgaben des Rahmenplans sollten eingehalten werden, um nachfolgende Ansprüche abzuwehren. 2. Staffelgeschoss ist schwierig.

Fr. Weinreich:

- - Projekt ist lobenswert und vorbildlich.
- - Verdichtetes Bauen ist im Dichterviertel möglich, dargestellte Baumasse ist verträglich.
- -im B-Plan- Aufstellungsbeschluss steht die Aussage 5 Vollgeschosse + 2 Staffelgeschosse, dazu besteht Zustimmung.
- die Gestaltung muss überarbeitet und beruhigt werden.

Fr. Wagner:

- - Dichte beträgt im Rahmenplan GFZ ca. 3,0.
- - Anlieferzone für das Hotel muss geprüft werden (Fassade).
- - Gastronomie im Hotel steht in Konkurrenz zum Stadtplatz, dies wird kritisch gesehen.

Hr. Staiger:

- - Gebäudetiefe im 4\*- Hotel ergibt sich aus hochwertiger Nutzung, Zimmertiefe beträgt 6,80 m, daraus resultiert große Gebäudetiefe. Diese wird sich nicht weiter vergrößern.
- - Statement für 2 Staffelschosse und Schwung des Balkones als Blickfang.

Hr. Jescheck.

- - Technikaufbauten müssen entgegen der bisherigen Festsetzung im B-Plan in die Kubatur der Sockelgeschosse integriert werden. Keine weiteren Aufbauten zulässig.

#### 1. Zusammenfassung Fr. Zeese:

- - Hotel: Staffelgeschoss muss optisch reduziert werden, Architektur muss sich selbst erklären.
- Bedarf an Verschattungsstudien ist deutlich.
- Wohngebäude: Grundrisse sollten mehr variieren, die Gebäude zur Qualitätsverbesserung etwas schmaler geschnitten werden, evtl. Maisonettetypen oder ähnliches zur Verbesserung der Wohnqualität in den Erdgeschossen vorsehen.

#### **Kaffeepause**

## **2. Diskussionsrunde:**

An Plänen und Modell werden in einer offenen Runde individuell und in unterschiedlicher Zusammensetzung die einzelnen Kritikpunkte erörtert.

### **Zusammenfassung:**

Frau Zeese fasst die wichtigsten Kritikpunkte zum Hotel nochmals zusammen:

1.) Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten zu den Staffelgeschossen:

- bei 2 Staffelgeschossen: Beruhigung der Fassade, allseitiges Einrücken um mind. 2.5 m, um untergeordneten Charakter zu gewährleisten. Überlegung anstellen, ob 2. Staffelgeschoss evtl. nur partiell notwendig ist.

- nur 1 Staffelgeschoss erstellen, dies kann dafür architektonisch betont werden (Thema "Krone aufsetzen").

Im Rahmenplan sind die Auswirkungen durch ein ggf. punktuell 2. Staffelgeschoss an den äußeren Blockrändern zu überprüfen.

2.) Verschattungsstudien sind zwingend erforderlich.

3.) Südwestecke /Anlieferung muss in der weiteren Gestaltung aufgewertet werden, dies ist die Hauptansicht für von Süden kommende Fahrzeuge.

Nach Beendigung der offiziellen Diskussion fasst der Gestaltungsbeirat (Schriftführer Herr Gresens) alle angeführten Punkte handschriftlich zusammen. Diese Punkte werden in der Bewertung aufgeführt.

### **Bewertung des Gestaltungsbeirates:**

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und die vorgeschlagene Nutzungsmischung werden begrüßt. Die Gestaltungsvorschläge bewegen sich insgesamt auf einem guten Niveau. Folgende Anmerkungen sind aus Sicht des Gestaltungsbeirates zu berücksichtigen:

Bauabschnitt A:

Die vorgeschlagene Parzellierung wird positiv gesehen. Die Fassaden der drei Wohngebäude sind jedoch homogener zu gestalten. Es wird vorgeschlagen, mit wenigen Materialien (z.B. Klinker) zu arbeiten, die Fassaden insgesamt ruhiger zu gestalten und eine Differenzierung der Gebäude bzw. der Fassadengliederung über Details zu entwickeln. Balkone sind als geschützte Freibereiche auszubilden. Auf eine Sockelausbildung kann verzichtet werden. Vielmehr sollte auf einen hochwertig gestalteten Erdgeschoßbereich geachtet werden.

Die jetzt vorgeschlagenen Gebäudetiefen sollten in keinem Fall überschritten werden, wenn möglich sogar reduziert werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass nachhaltige Grundrisse mit Umfeldqualität entwickelt werden (stärkere Differenzierung der Wohnungstypologien).

Bauabschnitt D:

Anordnung, Gliederung und Aufteilung der Hotelgrundrisse sind konsequent aus dem Städtebau entwickelt. Gleiches gilt für die Fassade. Kritisch wird die Ausbildung eines zweigeschossigen Staffelgeschosses gesehen. Es wird empfohlen:

- das Staffelgeschoss auf allen Seiten deutlich weiter einzurücken (mind. 2,50 m) und entweder den Staffelbaukörper wesentlich zurückhaltender zu gestalten (homogene Fassade, keine Horizontalschichtung) **oder** auf nur ein Staffelgeschoss zu reduzieren und dieses deutlich abzubilden („Krone“). Technikaufbauten auf dem Staffelgeschoss sind nicht zulässig.

- eine weitere Ansicht aus der „Brückenperspektive“ mit den angrenzenden Baublöcken anzufertigen. Dies erleichtert die Beurteilung der städtebaulichen Wirkung der/des Staffelgeschoss(es).
- besonderen Wert auf die Gestaltung der südwestlichen Anlieferzone zu legen.
- in Zusammenarbeit mit der Stadt eine angemessene Form der Außenbewirtung zu entwickeln.

Für den Gesamtblock sind Verschattungsstudien anzufertigen.

**Empfehlung: Wiedervorlage**

Der Gestaltungsbeirat wird am 16.06.2015 erneut zusammentreffen und die Überarbeitung der Arbeit ein weiteres Mal bewerten.

Gez. Zeese / Pianezzola

Ulm, 26.05.2015

Stadt Ulm

**ulm**

Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Stadt Ulm • SUB • 89070 Ulm

Städtebau und Baurecht I  
Münchner Straße 2

Sachbearbeitung	Frau Pianezzola
Telefon (0731)	161- 6142
Telefax (0731)	161-1607
E-Mail	s.pianezzola@ulm.de
Unser Zeichen	
Datum	18.06.2015

## Nördliches Dichterviertel, Teil I Kleiststraße: Ergebnisprotokoll zum Gestaltungsbeirat

Die., 16.06.2015 von 09:00 - ca. 12:00 Uhr  
Haus der Begegnung, Grüner Hof 7, 89073 Ulm

### Anwesende:

Gestaltungsbeirat:	Fr. Zeese, Fr. D`Inka, Hr. Gresens, Hr. Grohe
Fraktionen:	Fr. Goller-Nieberle (FDP), Fr. Kühne (SPD), Fr. Weinreich (Grüne), Hr. Bühler (FWG)
Pro Invest:	Hr. Staiger, Hr. Birnbaum
Steinhoff/Haehnel Architekten:	Hr. Haehnel
Stadt Ulm:	Fr. Wagner (SAN) Hr. Jescheck, Fr. Pianezzola (SUB)

### Vorgenommene Änderungen:

#### Bauteil A (Wohnhäuser):

- FB EG wurden auf gleiche Höhe genommen, keine Staffelung dem Straßenniveau folgend. Resultierend daraus EG-Höhen von ca. 90 cm - 1.20 m über Straße, Traufen durchlaufend. TG behält einheitliche Fußbodenhöhe.
- Erschließungskerne wurden ins Gebäudeinnere verschoben, dadurch treten sie im Staffelgeschoss nicht mehr in Erscheinung.
- Gebäude im Hofbereich zurückgestaffelt (je ca. 20 cm), dadurch Platzgewinn im Innenhof, bündiger Anschluss an Abschnitt B.
- Freisitze neu angeordnet, großteils nach innen gezogen, beim südlichen Baukörper wegen geringerer Gebäudetiefe und besserer Belichtung als Balkone ausgebildet.
- Fassadengestaltung einheitlicher, Klinkerbau in der Mitte.
- Staffelgeschoss durchgehend, ohne Dachüberstand.

#### Bauteil D (Hotel):

- Erschließungskerne weiter entwickelt, klare Trennung Büronutzung/Hotel, auch vom Foyer aus abgetrenntes Treppenhaus zum Veranstaltungsbereich im 6. OG. Lastenaufzug mit angegliederten

Housekeeping-Räumen durchlaufend.

- Hotelgeschosse funktional mit strenger Raumfolge, Sonderräume an den Kopfenden.
- Südlicher Bürozugang mit Glaspaneel-Elementen durchgängig wie beim Hotel gestaltet und aufgewertet.
- Staffelgeschosse weiter eingerückt (ca. 2.00 -5.00 m), Geschosshöhe minimiert (LH je ca. 2.70 m).
- Staffelgeschosse sind baurechtlich Vollgeschosse.
- Horizontale Gliederung der Staffelfassade zurückgenommen, einheitliche Gestaltung.
- Saal bündig in der Fassade über 2 Geschosse, Gebäudetechnik im Dach eingerückt integriert.
- Fliegendes Dach ersetzt die "Balkonschleife" als besonderes Element, die auskragende Spitze betont die Gebäudeform. Statischer Nachweis dafür bereits gerechnet.
- Münsterblick von Südterrasse.

### **Beurteilung Bauteil A (Wohnhäuser):**

#### Positiv:

- Verschiebung der Erschließungskerne ins Gebäudeinnere wirkt sich beruhigend auf die Fassaden und die Staffelgeschosse aus, die nun einheitlich durchlaufen.
- Weglassen der Höhenstaffelung wird großteils positiv gesehen.
- Die Sockelzone ist wertig entwickelt, Eingangssituationen ansprechend, Privatsphäre und Belichtung gewährleistet.
- Durchgängig keine Sockelausbildung, Gebäude stehen fest auf der Straße, Proportionen sind gelungen.
- Mittlere Fassade komplett überarbeitet, Gesamtbild beruhigt, Klinker gut eingefasst von Putzfassaden, nimmt Bezug zur Gestaltung von Bauteil B.
- Korrespondenz der Hof- und Straßenansichten gelungen.
- Anordnung der Loggien und Balkone nachvollziehbar, Privatheit gewährleistet.

#### Zu überarbeiten:

- Die Umsetzbarkeit der durchgehenden Höhe des FB EG sollte nochmal überdacht werden, evtl. könnten in den EGs durch zusätzliche Höhe Qualitäten geschaffen werden.
- Staffelgeschosse wirken etwas aufgesetzt und nackt, die Hochwertigkeit der Penthäuser spiegelt sich nicht in der Fassade, z.B. durch höheren Glasanteil oder kleine Versätze. Die Staffelung sollte sich durch wenige kleine Maßnahmen vom übrigen Gebäude abheben.
- Die Dachkante sollte definiert werden und einen deutlichen Abschluss bilden, um auch im DG eine wertige Gestaltung zu erreichen.
- Die durchlaufende Höhe im Staffel wirkt beruhigend, dadurch gehen aber auch trennende Unterteilungen verloren, Rückzugsmöglichkeiten sollten geschaffen werden.

### **Beurteilung Bauteil D (Hotel):**

#### Positiv:

- Das Hotel ist gut durchdacht, die Gestaltung sehr ansprechend.
- Das Flugdach als Scheibe bindet die Gebäudeteile gut zusammen und verringert optisch die Höhenentwicklung. Die filigrane Kante ist in der weiteren Planung zwingend zu erhalten.
- Das Weglassen der horizontalen Geschossteilung macht die Fassade der Staffelgeschosse einfacher und klarer, Sockel- und Dachzone sprechen nun dieselbe Architektursprache.
- Die auskragende Dachspitze gibt dem Gebäude eine klare architektonische Prägung und verdeutlicht die Grundrissform dreidimensional.

#### Zu überarbeiten:

- Die Gesamthöhe des Gebäudekomplexes fügt sich gut ins Stadtgefüge ein, die beiden Staffelgeschosse wirken aber in der Proportion zum Hauptbaukörper grenzwertig hoch, obwohl die

Geschosshöhe bereits minimiert wurde. Die Räume dürfen keinesfalls erhöht werden. Um die perspektivischen Höhenentwicklung zu verringern muss die Brüstung um ca. 20 cm erhöht werden, was darüber hinaus ein höheres Wohlbefinden auf der Terrasse mit sich bringt (Absturzhöhe bislang ca. 90 cm).

- Der Veranstaltungssaal sitzt mittig im Grundriss, der nach Nord-Osten verbleibende Bereich wird mit Nebenräumen aufgefüllt, obwohl diese Flächen mit dem markanten Flugdach die besten und wichtigsten des gesamten Gebäudes sind und vollen Münsterblick bieten. Es ist zu prüfen, ob der Veranstaltungssaal nicht dorthin verlegt werden kann, ohne die innere Struktur komplett neu ordnen zu müssen. Damit würde dem Stellenwert des Innenraums auch außen, direkt unter dem Markenzeichen, Rechnung getragen. Diese Seite muss aufgrund der Nordausrichtung auch nicht verschattet werden und gewährt ständigen Ausblick.

- Unter dem spitz zulaufenden Flugdach wurde die Fassade an der südlichen Ecke abgeschrägt. Dadurch spiegelt sich an prominenter Stelle die innere Problematik außen wieder. Die Fassade muss klar durchlaufen, die Materialität ebenso. Mit der Verlegung des Saals an diese Stelle wäre der Punkt lösbar.

### **Sonstiges:**

- Die Verschattungsstudie bringt wichtige Erkenntnisse: die Verschattung des Gesamtblocks ist zwar hoch, aber in Anbetracht der gewünscht hohen und städtischen Dichte akzeptabel. Sie rührt nicht von der Gebäudehöhe her, sondern von der städtebaulich vorgegebenen Geometrie.

- Die Fotomontagen zur Höhenentwicklung zeigen deutlich, dass sich der Komplex im Stadtbild gut einfügt. Aufgrund der tieferen Lage des Hotels kann der Wunsch nach 2 Staffeln nachvollzogen und akzeptiert werden.

- Die Abweichung zum Rahmenplan betrifft des Gebäudeknicks im nördlichen Bereich ist der Gebäudetiefe geschuldet und richtig gesetzt, dies stört das Gesamterscheinungsbild des Rahmenplanes nicht.

- Für die gewünschte Belegung des Glacisparks sind Lärmschutzmaßnahmen unabdingbar.

- Eine Fläche für Außenbewirtschaftung für das Hotel ist notwendig und im Glacispark als belebendes Element gut vorstellbar. Der Geh- und Radweg ist frei zu halten. Da die Belegung des Parks mit privaten Einbauten verhindert werden soll ist ein Gesamtkonzept für den gesamten Parkgürtel notwendig, in das sich derartige Elemente einfügen müssen.

- Der Stadtplatz wird im Gesamtgefüge wichtiger bewertet als die Glacisanlage. Gastronomie soll dort konzentriert werden, die gastronomische Außenbewirtschaftung des Hotels im Glacis muss untergeordnet sein.

- Der Gesamtrahmenplan muss dahingehend überdacht werden, wie im weiteren Verfahren die Höhenentwicklung der Blockbebauung in den Randbereichen zu den hochfrequentierten Straßen hin gestaltet werden soll. Bislang sind V+I festgeschrieben, das Hotel erhält jetzt V+II.

Gez. Zeese / Pianezzola

Ulm, 25.06.2015