



|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht                   |                       |           |
| Datum            | 29.12.2016   |                       |           |
| Geschäftszeichen | SUB III-Rz   |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 07.02.2017 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 011/17 |

---

**Betreff:** Postdörfle - geplante Neubebauung des Blockinnenhofes  
- Bericht über den Stand des Projektes -

**Anlagen:**

|   |   |            |
|---|---|------------|
| 1 | Luftbild mit Umgriff                                      | (Anlage 1) |
| 1 | Übersichtsplan mit Neubebauung, aktuell                   | (Anlage 2) |
| 1 | ursprünglicher Planungsstand, Gestaltungsbeirat Juli 2016 | (Anlage 3) |

**Antrag:**

Den Bericht über den Stand des Projekts zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO), Laupheim und die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG), Stuttgart planen die Gebäude im Blockinneren des Postdörfle-Areals, gelegen in der Ulmer Weststadt zwischen Wagner-, Elisabethen-, Wörth- und Blücherstraße abzureißen und 100 Mietwohnungen neu zu errichten.

### **2. Städtebauliche Situation**

Die GWO und die LBG sind die Eigentümer der Grundstücke des Blockinnenhofes sowie eines Großteils der unmittelbar angrenzenden Blockrandbebauung. Die Gebäude Wörthstraße 40 - 50 und 54 - 64 sowie die Gebäude Blücherstraße 37-49 am Blockrand sind Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG BW. Dem an der Wörthstraße liegenden, 2015 sanierten Gebäudekomplex wurde die Pro Ulma Plakette verliehen.

Die umgebende Blockrandbebauung besteht aus vier- und fünfgeschossigen Wohngebäuden. Der Blockinnenhof ist derzeit durch eine private Stichstraße von der Wörthstraße aus erschlossen. Um diese Verkehrsfläche gruppieren sich 3-geschossige Gebäude mit Satteldach sowie am Ende des Stiches ein eingeschossiger, langgestreckter Baukörper, ebenfalls mit Satteldach.

Das Gebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes "Weststadt II". Gemäß den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Ulm und den Sanierungszielen ist der derzeit untergenutzte Blockinnenbereich für eine verträgliche Nachverdichtung vorgesehen. Mit einer Innenentwicklung können gleichzeitig die weiteren Sanierungsziele, die Wohnumfeldverbesserung und die Verbesserung der Innenhofsituation, für die bestehenden Wohnungen im Block erreicht werden.

Ziel der Planung ist es, ein neues Wohnquartier mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, unter Berücksichtigung der Wahrung und Stärkung der Qualitäten der umgebenden Bebauung.

### **3. Empfehlungen aus dem Gestaltungsbeirat**

Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat am 22.Juli 2016 beraten.

Es wurde festgestellt, dass bei der ursprünglichen Planung der Baukörper in der Mitte der Neubebauung den Eindruck einer zu dichten Bebauung für diesen Ort erzeugte. Bemängelt wurden das Fehlen angemessener Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie eine Übererschließung des Gesamtprojektes. Der Gestaltungsbeirat sprach verschiedene Empfehlungen, die nachfolgend zusammengefasst sind, für die weitere Bearbeitung aus:

- Verzicht auf den mittleren Baukörper, um eine große zusammenhängende Grün- und Gemeinschaftsfläche herzustellen und Prüfung der Kompensation des dadurch entstehenden Wohnflächenentfalls beispielsweise durch ein zusätzliches Punkthaus oder eine dichtere Nutzung anderer Grundstücksbereiche sowie Verzicht auf den zweiten Erschließungsring in der Mitte.

- Die Haupteinschließung über die Wörthstraße sollte nicht auf eine Hauswand geführt werden. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist unglücklich. Es sollte eine bessere Gestaltung und Integration in die Freiflächengestaltung entwickelt werden.
- Bessere Abstimmung der Höhenstaffelung der Neubauten in Bezug auf den Bestand und entsprechende Überprüfung der Lage und Ausbildung der Staffelgeschosse.
- Die Freiflächen- und Grünversorgung ist ebenso wichtig wie die Schaffung von Wohnraum.

#### **4. Änderung der Planung**

Die Verwaltung hat mehrfach Abstimmungsgespräche mit den von den Vorhabenträgern beauftragten Architekten (ZG Architekten GmbH, Ulm) durchgeführt und die Planungen diskutiert. In der nunmehr vorliegenden Planung sieht die Verwaltung, unter Wahrung der von den Genossenschaften für die Realisierung des Vorhabens als notwendig formulierten 102 Wohnungen, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates umgesetzt.

- Der bisher mittlere Baukörper wurde gedreht und nach Westen gerückt, so dass eine zentrale Grün- und Gemeinschaftsfläche als Quartiersmittelpunkt entsteht. Der zweite, verkehrliche Erschließungsring konnte zugunsten von Fußwegbereichen aufgegeben werden.
- Die Haupteinschließung über die Wörthstraße führt nicht mehr auf eine Hauswand zu. Der Raum öffnet sich optisch zu dem zentralen Grünbereich.
- Die Lage der Tiefgarageneinfahrt, die von der Wörthstraße aus anfahrbar ist, wird aus der zentralen Achse herausgenommen und nach Westen verschoben.
- Der mittlere, östliche Baukörper wird entsprechend der niedrigeren Blockrandbebauung an der Elisabethenstraße um 1 Geschoss auf 4 Geschosse reduziert.
- Weitere grüne Plätze konnten, im westlichen Bereich durch eine starke Verkürzung des nord-westlichen Baukörpers, geschaffen werden und stehen durch ihre Lage und Ausformung sowohl den neuen Quartiersbewohnern als auch den ansässigen Bewohner zur Verfügung.

#### **5. Planungsrecht und weiterer Ablauf**

Für das Areal besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1908, der entlang der bestehenden Stichstraße Baufluchten für Gebäude mit 2 ½ Stockwerken bis 12 m Höhe vorsieht. Für den weiteren Blockinnenbereich richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch, das heißt es sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Auf Grundlage der Baurechte und der Eigentumsverhältnisse, ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht kein Bebauungsplanverfahren notwendig. Die Vorhabenträger planen die Einreichung des Bauantrages im 2. Quartal 2017. Die Verwaltung wird darauf hinwirken, dass der Vorhabenträger die Nachbarschaft zeitnah über das Bauvorhaben informiert.