



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 11.01.2017
Geschäftszeichen SUB II-Wil/Sy
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.02.2017 TOP
Behandlung öffentlich GD 032/17

Betreff: Wohnungsbauprojekte der UWS in Wiblingen
- Beschluss über das weitere Vorgehen -

Anlagen: 1 Rahmenplan UWS Im Wiblinger Hart (Anlage 1)
1 Modellfoto UWS Im Wiblinger Hart (Anlage 2)
1 Rahmenplan UWS Kemptener Straße (Anlage 3)
1 Modellfoto UWS Kemptener Straße (Anlage 4)

Antrag:

Der Rahmenplanung zum Neubau von Wohngebäuden der UWS Im Wiblinger Hart (Anlage 1 + 2) und Kemptener Straße (Anlage 3 + 4) und der weiteren Vorgehensweise zuzustimmen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

Im Zuge der Wohnungsdebatte hat der Ulmer Gemeinderat im März 2016 den Grundsatzbeschluss getroffen, bis 2021 eine jährliche Baufertigstellung von 700 Wohneinheiten (WE) umzusetzen. In den nächsten fünf Jahren sollen so 3500 WE realisiert werden, davon 80 % in der Innenentwicklung. Ziel ist es, eine Entspannung des Ulmer Wohnungsmarktes herbeizuführen.

Eine wesentliche Rolle nimmt dabei die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (UWS) ein. Mit 6820 Wohnungen, davon 1628 öffentlich gefördert, ist die UWS größter Akteur auf dem Ulmer Wohnungsmarkt. Auf Grundlage ständiger Investitionen in Neubau und Sanierung schafft und erhält die UWS bezahlbaren Wohnraum im gesamten Stadtgebiet. Die UWS besitzt in Wiblingen 1589 Wohnungen.

Im Auftrag der UWS wurde 2015 eine Machbarkeitsstudie zur Bebaubarkeit von UWS-Grundstücken mit Wohngebäuden erstellt. Die Analyse potentieller Grundstücke ergab Möglichkeiten im Wiblinger Hart und in der Kemptener Straße. Die untersuchten Flächen liegen im südlichen Bereich des Wiblinger Rings und sind geprägt vom Geschosswohnungsbau der 1970er- und 1980er Jahre. Es handelt sich um Garagenhöfe und Stellplatzflächen angrenzender UWS-Gebäude. Ein Garagenhof befindet sich im Wiblinger Hart 4. In der Kemptener Straße 15 handelt es sich um ein Parkdeck, sowie eine öffentliche Stellplatzfläche in der Kemptener Straße 25. Der Zustand der Stellplatzanlagen ist nicht mehr DIN konform und sanierungsbedürftig. Aufgrund des Handlungsbedarfs strebt die UWS eine Überbauung mit Geschosswohnungsbau an, welche gleichzeitig den Ersatz und Neubau von Stellplätzen absichert. Als bereits bebaute Flächen unterliegen die Grundstücke einer eingeschränkten Nutzung, können somit kaum in Freiflächen umgewandelt werden und eignen sich daher uneingeschränkt für den Wohnungsbau.

2. Bürgerbeteiligung

2.1. Durchgeführte Veranstaltungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fanden zwei öffentliche Informationsveranstaltungen statt.

In einem ersten Schritt hatte die UWS am 11.05.2016 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um die Planungen im Wiblinger Hart und der Kemptener Straße vorzustellen. Schwerpunkt der Präsentation war die Vorstellung der zu überplanenden Grundstücke. Konkrete Planungen lagen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor, da der Dialog mit den Anwohnern ergebnisoffen erläutert werden sollte. Anschließend bestand die Möglichkeit Fragen zu stellen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben.

Die sehr kontrovers verlaufene Diskussion hat die Stadtverwaltung zum Anlass genommen, in einem zweiten Schritt zu einer weiteren Informationsveranstaltung einzuladen.

Am 06.10.16 wurden Anwohnerinnen und Anwohner ins Wiblinger Bürgerzentrum eingeladen, um sich über den aktuellen Planungsstand zu informieren. Herr Bürgermeister von Winning führte durch den Abend und nahm Stellung zu Baukörpern, Geschossigkeit,

Stellplätzen und dem Wohnumfeld. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde ausreichend Gelegenheit eingeräumt, sich zu den geplanten Bauvorhaben zu äußern.

2.2. Belange

Folgende Belange sind von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen worden:

- Prüfung der geplanten Gebäudehöhe
- Soziale Durchmischung
- Wiederherstellung aller benötigten Stellplätze
- attraktives Wohnumfeld
- Sanierung von umliegenden Bestandsgebäuden

Im weiteren Planungsprozess sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

3. Neubebauung

3.1. Beschreibung

Im Wiblinger Hart 4 sind zwei Baukörper mit insgesamt 32 Wohneinheiten geplant. Die Gebäudehöhen sollen an die jeweilige Umgebungsbebauung angepasst werden. Die Geschossigkeit wurde aufgrund der Rückmeldungen aus der Bürgerschaft auf maximal vier Vollgeschossen reduziert.

In der Kemptener Straße 15 sind ebenfalls zwei Baukörper mit insgesamt 32 Wohneinheiten geplant. Die Gebäudehöhen sollen an die jeweilige Umgebungsbebauung angepasst werden. Auch hier wurden die ursprünglich geplanten fünf Vollgeschosse wurden auf maximal vier Vollgeschossen reduziert.

Alle Baukörper sollen eine Flachdachausbildung besitzen und eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die aus der Neubebauung entstehenden Innenhöfe werden gleichermaßen für Neu- und Bestandsmieter der UWS zugänglich sein. Um ein attraktives Wohnungsumfeld zu gewährleisten wird eine familienorientierte Innenhofgestaltung angestrebt.

Die Bebauung des Parkplatzes in der Kemptener Straße 25 wird zurückgestellt. Die Notwendigkeit einer Bebauung wird erst nach einer Fertigstellung der beiden anderen Vorhaben geprüft.

3.2. Stellplätze

Im Zuge der Projektumsetzung werden die vorhandenen Garagenhöfe sowie das Parkdeck abgerissen und durch Tiefgaragen ersetzt. Die entfallenden Stellplätze sind nach Landesbauordnung 1:1 zu ersetzen. Die durch die Neubebauung baurechtlich notwendigen Stellplätze sind zusätzlich zu schaffen.

Im Wiblinger Hart 4 existieren derzeit neben dem Garagenhof mit 29 Stellplätzen, 13 weitere ebenerdige UWS-Stellplätze. Diese entfallen und sind im Zuge der Neubebauung wiederherzustellen. Insgesamt ist geplant, 75 Stellplätze herzustellen. Die bestehenden Stellplätze (29 + 13) sind darin bereits enthalten.

In der Kemptener Straße 15 sind derzeit 74 Stellplätze im Parkierungsbauwerk und 12 öffentliche Stellplätze ebenerdig vorhanden. Die 12 öffentlichen Stellplätze, die in der Kemptener Straße 15 an die Neubebauung angrenzen bleiben weiterhin bestehen.

In der neuen Tiefgarage werden 97 Stellplätze neu errichtet. Für einen vollständigen Ersatz der bestehenden Stellplatzanzahl sind hingegen 106 Stellplätze notwendig, die jedoch in der neuen TG nicht realisiert werden können. Diese Unterdeckung von neun Stellplätzen kann allerdings bei Bedarf auf der Parkierungsfläche (Kemptener Straße 25) ausgeglichen werden. Dazu müsste eine Neuordnung der Stellplatzfläche durch die UWS umgesetzt werden, sofern nach Fertigstellung der Neubauten nicht ausreichend PKW-Stellplätze vorhanden sind. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass in den letzten Jahren 22 Stellplätze im Parkierungsbauwerk Kemptener Straße 15 unvermietet geblieben sind.

Beide Tiefgaragen erhalten einen direkten und barrierefreien Zugang zur Neubebauung. Oberirdische Fußwege verbinden die Tiefgaragen mit der umliegenden Wohnbebauung.

3.3. Kita

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Kitaplätzen im Stadtteil Wiblingen, werden derzeit neben Neubauten auch integrierte Lösungen untersucht. Eine Möglichkeit ist die Unterbringung von Kitas in Wohngebäuden. Bei Bedarf kann Im Wiblinger Hart 4 das Erdgeschoss mit einer Kita ausgestattet werden. Die UWS hat hierzu ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt. Kitagröße und Ausstattung sind mit der KIBU abzustimmen. Eine Entscheidung erfolgt im FBA Bildung und Sport. Die Anzahl der Wohnungen würde sich dann von 32 auf 24 reduzieren.

3.4. Soziale Mischung

Um eine stabile Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erreichen, ist ein Anteil von 30% öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen, der Rest wird als frei finanziert Mietwohnungsbau realisiert. In den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden der UWS liegt der Anteil an geförderten Wohnungen deutlich höher.

Des Weiteren beabsichtigt die UWS, nach Fertigstellung der Neubauten Kemptener Straße eine Sanierung der Bestandsgebäude Kemptener Straße 3 - 27 vorzunehmen.

3.5. Wohnumfeld

In Folge der Neubebauung Im Wiblinger Hart und in der Kemptener Straße entstehen zwei halböffentliche Innenhöfe. Diese Begegnungsräume schaffen die Voraussetzung für ein gemeinschafts- und familienorientiertes Zusammenwohnen. Um dieses Ziel zu erreichen wird eine Innenhofgestaltung angestrebt, die allen Generationen als Treffpunkt dient. Zudem wird geprüft, inwiefern wohnungsnah Spiel- und Bolzplätze reaktiviert, saniert oder ausgebaut werden können. Eine Aufwertung dieser Bereiche würde einem attraktiven Wohnumfeld und damit auch den angrenzenden Anwohnerinnen und Anwohnern zu Gute kommen.

4. Weiteres Vorgehen

4.1. Einbeziehung der Stadt Ulm

Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität ist vorgesehen, dass die UWS, die weiteren Planungsschritte eng mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Ulm abstimmt.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses soll die weitere Planung vorangetrieben werden, die im Anschluss der Bürgerschaft vorgestellt werden soll. Für die Realisierung der Baumaßnahmen ist der Zeitraum von Mitte 2018 bis Ende 2020 vorgesehen.

4.2. Bebauungsplan

Zur Realisierung der Bebauung ist die Aufstellung bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne notwendig. Hierdurch wird eine weitere, umfassende Beteiligungsmöglichkeit der Nachbarn und Anliegern gesichert.