



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 24.02.2017
Geschäftszeichen SUB II - Wil/Sy
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 28.03.2017 TOP

Behandlung öffentlich GD 033/17

Betreff: Umsetzung Wohnungsdebatte, Neustrukturierung im Bereich Stockmahd / Messe
- Beschluss über das weitere Vorgehen -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Entwicklungskonzept - Variante 1 (Anlage 2)
1 Entwicklungskonzept - Variante 2 (Anlage 3)
1 Ansicht Böfinger Straße (Anlage 4)

Antrag:

1. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise zuzustimmen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, EBU, KOST2020, LI, 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.

Erstmalig wurde die Stockmahd als potenzielle Entwicklungsfläche in der Wohnungsdebatte 2016 (GD 090/16) ins Spiel gebracht. Aufgrund seiner integrierten Lage am Rand der Innenstadt, der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur, der benachbarten Versorgungseinrichtungen sowie der unmittelbaren Anbindung an die Straßenbahnlinie 1 und die Friedrichsau, bietet das Areal hervorragende Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung.

Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und wird im Norden von einer Hangkante, auf der die Regionalbahnstrecke Ulm-Aalen (Brenzbahn) verläuft, sowie im Süden von der Wielandstraße begrenzt. Im Westen schließt der Wohnpark Eberhardt-Straße mit einer Bebauung von 8- bis 13-geschossigen Wohnhäusern aus den 1970er Jahren an. Im nord-östlichen Grundstücksbereich verläuft ein größerer Abwasserkanal der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU), der nicht verlegt werden kann. Zusätzlich ist im südlichen Bereich der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Im Bereich Stockmahd stehen derzeit ca. 520 Stellplätze für Veranstaltungen der Messe Ulm bereit. Bei Bedarf kann ein Teil der Parkplatzfläche für bis zu 30 Busse bereitgestellt werden. Vor einer Aktivierung der Fläche als Wohnquartier muss für diese Ersatz geschaffen werden. Die Stellplatzfläche vor dem Messeeingang ist vor diesem Hintergrund in die Abwägung mit eingeflossen. Die ebenerdige Parkplatzfläche südlich der Messe hat eine Größe von ca. 0,6 ca. und verfügt über 218 Stellplätze. Im Zuge einer Bebauung der Stockmahd wäre diese Fläche ein potentieller Standort für einen Parkhausneubau. Sie liegt zwischen der Wielandstraße und der Straßenbahnlinie 1. Nach Osten erstreckt sich der Naherholungsraum Friedrichsau.

2. Neubebauung

2.1. Städtebauliche Entwicklungsstudie

Voraussetzung der städtebaulichen Umnutzung als Wohnquartier ist die Kompensierung der wegfallenden Stellplätze. Eine räumliche Anordnung im direkten Messeumfeld ist zwingend erforderlich. In einer Variante wird daher vorgeschlagen, den Parkplatz vor der Donauhalle mit einem Messeparkhaus zu bebauen und die damit auf der Stockmahd wegfallenden Parkplätze auszugleichen. Aufgrund der Lage und Präsenz zur Friedrichsau muss besonderer Wert auf die Fassadengestaltung gelegt werden. Entsprechend des Neubaus kann das Parkhaus, je nach Flächeninanspruchnahme auf fünf bis sieben Ebenen rund 700 Stellplätze bereitstellen. Eine Auslastung der Busstellplätze erfolgt nur durch wenige Veranstaltungen (z. B.: Ulmer Weihnachtsmarkt). Daher soll geprüft werden, inwiefern die Busse das Messegelände als zeitweisen Ersatzstandort nutzen können.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine 5- bis 7-geschossige Wohnbebauung auf der Stockmahd vorstellbar. Die dazu baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Das Thema Lärmschutz (Straßenverkehrs- und Bahnlärm) ist im Zuge

einer Neuplanung näher zu untersuchen. Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG Ulm) wurde, aufbauend auf den grundlegenden Vorgaben damit beauftragt verschiedene Projektvarianten zu erstellen.

2.2. Variante 1

Vorgeschlagen wird eine Wohnbebauung mit ca. 150 Wohneinheiten, sowie der Bau eines Parkhauses mit etwa 500 Stellplätzen auf der Stockmahd. Die Stellplatzfläche vor dem Messeingang bleibt unverändert bestehen. Die Errichtung der Mieterstellplätze erfolgt innerhalb des Wohnquartiers. (vgl. Anlage 2)

2.3. Variante 2

Diese Variante sieht eine Wohnbebauung mit ca. 240 Wohneinheiten im Bereich Stockmahd vor. Die Mieterstellplätze werden innerhalb des Baugrundstücks errichtet. Zusätzlich wird der Parkplatz vor der Donauhalle mit einem Parkhaus überbaut, welches 700 Stellplätze umfasst. (vgl. Anlage 3)

2.4. Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Variante 2 tragfähiger, da die räumliche Trennung zwischen Wohnbebauung und Messeparkhaus funktional besser gelöst werden kann. Eine Einschränkung der Wohnbebauung durch eine direkte Nachbarschaft mit einem Parkhaus kann damit vermieden werden. Aufgrund der Anzahl an realisierbaren Wohneinheiten lässt sich die Auslastung der Stockmahd als Wohnquartier deutlich erhöhen. Am Standort kann es daher eher gelingen, eine funktionierende Nachbarschaft zu entwickeln. Der Parkhausneubau vor der Donauhalle ermöglicht es, den Messeplatz räumlich zu fassen. Die bestehende attraktive Eingangssituation zwischen Donauhalle, Hotel Lago und Friedrichsau wird durch ein architektonisch ansprechendes Parkhaus ergänzt. Im weiteren Verfahren ist die genaue Immissionsituation bezüglich der Wohnbebauung zu überprüfen.

3. Wirtschaftlichkeit

Ein Parkhaus-Neubau könnte an dieser Stelle als Systemparkhaus realisiert werden und auf fünf bis sieben Etagen rund 700 Stellplätze zur Verfügung stellen. Die Gesamtkosten für den Neubau belaufen sich gemäß einer ersten Machbarkeitsstudie der PEG Ulm mbH auf ca. 7 Mio. Euro oder ca. 10.000 Euro je Stellplatz. Hierbei ist eine dem Umfeld angemessene Fassadengestaltung berücksichtigt. Ein Betrieb des Parkhauses könnte nach der Realisierung durch die PBG Ulm übernommen werden. Auch wenn derzeit schon die bestehenden Parkplätze im Zusammenhang mit einzelnen Veranstaltungen in der Messe bewirtschaftet werden, werden die zu erwartenden Einnahmen die Finanzierung der Baukosten nicht ermöglichen. Ein Betrieb des Parkhauses ist daher nur unter Heranziehung von Erlösen aus der Grundstücksentwicklung wirtschaftlich darstellbar.

Unter Berücksichtigung eines angemessenen Bestandwertes des bestehenden unentwickelten Grundstücks (im Eigentum der Hospitalstiftung) belaufen sich die Aufwendungen für die Entwicklung der Stockmahd auf ca. 3,3 Mio. Euro. Darin enthalten ist auch ein Ansatz für die entstehenden Erschließungskosten. Diesen Aufwendungen stehen mögliche Einnahmen durch den Verkauf der Stockmahd als Wohnbauland in Höhe von ca. 6,2 Mio. Euro (390 Euro/m²) bzw. 7,2 Mio. Euro (450 Euro/m²) gegenüber. Zur Erreichung dieser Wertsteigerung ist aber die Realisierung des Parkhauses zwingende Voraussetzung.

Auf Grundlage von Erfahrungswerten der ULM-Messe hat die PEG Ulm mbH Gesamteinnahmen von 360.000 Euro pro Jahr kalkuliert. Diese setzen sich aus Messeparken, Kurzzeitparken sowie Park & Ride zusammen. Durch einen Baukostenzuschuss in Höhe der durch die Entwicklung entstehenden Wertsteigerung des Stockmahd-Grundstücks kann ein wirtschaftlicher Betrieb des Parkhauses dargestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Parkraumbewirtschaftung derzeit durch die ULM-Messe vorgenommen wird und hierdurch auch Einnahmen innerhalb der Gesellschaft erzielt werden. Sowohl im Aufsichtsrat der ULM-Messe als auch der PBG hat zu diesem Vorhaben noch keine Behandlung stattgefunden.

4. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Grundsatzbeschluss über die Umstrukturierung des Gebiets sind folgende Schritte vorgesehen:

- 2017: Konkretisierung städtebaulicher Eckdaten für Vorentwürfe
- 2017: Bürgerbeteiligung
- 2018: Mehrfachbeauftragung
- 2019: Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat sowie die Aufsichtsräte von ULM-Messe und PBG werden entsprechend dem Fortschritt der Entwicklung mit dem Vorhaben befasst.