

ANLAGE A ZU GD 252/17

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 21. April 2017 10:08

An: 'gerhardbuehler@hotmail.com'; 'boeck.erwin@t-online.de'; 'karin.graf@t-online.de'; 'reck-uhl@t-online.de'; 'barbaramuench@yahoo.de'; 'institut.roth.uhl@t-online.de'; 'walterwinfried@web.de'; 'martin.ansbacher@t-online.de'; Dahlbender, Brigitte (Stadt Ulm); 'm.mangold@uhl.de'; Süslü, Haydar (Stadt Ulm); Böker, Richard (Stadt Ulm); 'denise.niggemeier@ulmhoch3.de'; 'oelmayerlisa-marie@gmx.de'; 'l.schwelling@gruene-uhl.de'; 'oelmayer@gmx.de'; 'fdp@erikwischmann.de'; 'reinhold-eichhorn@t-online.de'; 'gisela.kochs@t-online.de'; 'reinhard.kuntz@gmx.de'; 'helga.malischewski@schwaben-net.de'; 'hanni.zehendner@t-online.de'; 'mbr.holz@t-online.de'; 'kienle@anhaeusser.de'; 'wolfgang.schmauder@t-online.de'; 'schuler_cdu@web.de'; 'katja-adler@gmx.de'; 'dagmarengels@me.com'; Kühne, Dorothee (Stadt Ulm); 'martin.rivoir@spd.landtag-bw.de'; Joukov, Michael (Stadt Ulm); 'sigrid.raekel-rehner@imail.de'; Weinreich, Annette (Stadt Ulm); 'goller.nieberle@googlemail.com'; 'uwe.peiker@t-online.de'; 'dorisschiele@gmx.net'; 'S.Keppler@IPKeppler.de'; 'karl.fassnacht@gmx.de'; 'ried@arzneishop.de'; 'milde@kulturconsulting.de'

Cc: [REDACTED] Kalupa, Helmut (Stadt Ulm); v.jeschek@uhl.de

Betreff: Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung 25.04.2017: Auslegungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustrasse 65 - 71"

Sehr geehrte Mitglieder des Ulmer Gemeinderats,

die Verwaltung legt am 25.04.2017 dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gneisenaustraße 65 -71“** zur Auslegungsbeschlussfassung vor mit dem Hinweis, dass keine schriftlichen Äußerungen der Öffentlichkeit vorgebracht wurden. Die nachfolgende Information, **die im Namen sämtlicher Eigentümer des direkten Nachbarn Blücherstraße 26** erfolgt, zeigt zumindest für diesen Nachbarn, warum von dort bislang nichts vorgetragen wurde und warum die Ausführungen und Vorlagen des Beschlusses durch Verwaltung und Vorhabenträger aus unserer Sicht eine gehörige Portion Dreistigkeit enthalten.

Vertreten werden in diesem Schreiben im Einzelnen folgende Eigentümer, die die

Wohnungseigentümergeinschaft Blücherstraße 26 (WEG) bilden:

1. Ausgangslage

Die Verwaltung behauptet in Anlage 4 Ziffer 4, dass der Vorhabenträger sich in Gesprächen mit der WEG befindet im Hinblick auf einen direkten Anschluss der Neubebauung an das Gebäude Blücherstraße 26. Diese Gespräche sind aus unserer Sicht gescheitert und dies lag nicht an uns. Bereits Ende 2016 haben diese Gespräche begonnen (nur mit den Architekten; der Vorhabenträger hat sich damals nie eingebracht). Trotz mehrmaliger Aufforderung durch den WEG-Verwalter [REDACTED] sind keine konkreten schriftlichen Angebote gekommen. Mündliche Aussagen der Architekten haben offensichtlich nur dazu gedient, Einwendungen von Seiten der WEG zu vermeiden. Bis heute sind diese Architekten-Aussagen durch nichts untermauert, was für die WEG verwertbar wäre.

Gelungen ist es aber tatsächlich die WEG hinzuhalten, sodass jetzt eine Beschlussvorlage eingereicht werden kann mit der Tonalität

- „keine Einwendungen der Öffentlichkeit vorhanden“
- „ist in Gesprächen mit den Eigentümern Blücherstraße 26“
- „Beschlussfassung ist für Anwohner ohne Auswirkungen“

2. Sachverhalt

In der Beschlussvorlage ist die Auswirkung des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Bewohner der WEG und hier insbesondere die Auswirkung auf die Bewohner des Dachgeschosses (4.OG) überhaupt nicht erwähnt, geschweige denn in den Plänen ersichtlich. Dies ist u.E. absichtlich geschehen, um den Gemeinderat bzw. den Bauausschuss auf diesen Sachverhalt gar nicht hin zu weisen und den Beschluss so erst einmal verabschiedet zu bekommen. Wir halten dies für ein dreistes Vorgehen und inakzeptabel.

Dieser Mail ist die Anlage 5.2. der Beschlussvorlage in ergänzter Form beigehängt. Man erkennt, welche Auswirkungen für die Bewohner des Dachgeschosses durch den Neubau entstehen. Die bestehende Gaube mit Fenster wird durch die Hauswand des Neubaus sichtbar komplett verbaut. Dies ist ein inakzeptabler Zustand. Ein Angebot zur Lösung, das zunächst und lediglich von den Architekten der Vorhabenträgerin in den Raum gestellt wurde, hat die WEG nie bestätigt bekommen und wäre so auch nicht ohne weiteres für die WEG akzeptabel gewesen, da es die Wohnqualität gegenüber heute verschlechtern würde, ganz zu schweigen von dem baulichen Aufwand, der damit verbunden wäre und für die gesundheitlich angeschlagenen Bewohner eine enorme Belastung bedeuten würde.

Es ist schon sehr dreist, die Pläne dem Ausschuss in dieser Form vorzulegen und die Auswirkung auf das Nachbargebäude nicht heraus zu arbeiten. Das Walmdach Blücherstraße 26 ist in den Plänen kaum zu erkennen, die Gaube nicht einmal eingezeichnet.

Selbstverständlich hat die WEG Einwendungen gegen diese Planung solange keine zufriedenstellende Lösung angeboten wird. Dies ist nicht geschehen. Bis dies aber klar war, war die Zeit nicht mehr verfügbar, eine Einwendung zu formulieren. Und die Verwaltung scheint sich hier auch in keinsten Weise für die Belange der Anwohner zu verwenden. Sonst wäre dieser Sachverhalt entsprechend stärker in der Vorlage gewürdigt worden.

3. Ergänzung

Wie wenig man sich bei dieser Planung um die Belange der Anwohner bislang kümmert, zeigt auch die Tatsache, dass offenbar direkt im Terrassenbereich des Gebäudes Blücherstraße 26 ein Entlüftungsschacht der neu zu erstellenden Tiefgarage geplant ist, der die Abgase der ausfahrenden Fahrzeuge ableiten soll. Bekanntlich ist die Luftbelastung durch die Kfz bei der Bewältigung des Ausfahrtsanstiegs entsprechend und soll über diesen Schacht abgeleitet werden (siehe angehängte 2. Datei).

Ein weiteres Beispiel ist die zwischenzeitlich bei [REDACTED] des Dachgeschosses (4.OG) eingegangene Einladung für den 8.5.2017 in die Räume des Vorhabenträgers (siehe angehängte 3. Datei). Sämtliche anderen Eigentümer der WEG sind nicht geladen (obwohl es angeblich um die Freianlagenplanung gehen soll). Dies, obwohl von Seiten der WEG gegenüber den Architekten klar gemacht wurde, dass hier nur Verhandlungen mit der gesamten WEG akzeptiert werden, zumal mögliche Umbaumaßnahmen im DG und darüber ohnehin auch Gemeinschaftseigentum der WEG (Dachboden) betreffen.

Über fünf Monate nach den Gesprächen mit den Architekten erfolgt jetzt eine Terminierung eines erneuten Gesprächs, natürlich **nach** dem Termin der Auslegungsbeschlusssitzung. Auch dies für uns eine Vorgehensweise, die für sich spricht.

4. Fazit

Ziel dieser Information ist es, dem GR zu verdeutlichen, dass es zu diesem Projekt sehr wohl Einwendungen geben wird, und zwar Einwendungen, die von hoher Qualität sein werden angesichts der vorliegenden Planung. Wir werden eine derartige Bebauung ohne akzeptable Alternativlösung zu Lasten des Vorhabenträgers nicht akzeptieren. Auch die Verwaltung und der Gemeinderat werden hoffentlich eine solche Planung nicht genehmigen. Sollte dies doch geschehen, werden wir schon aufgrund des hohen Alters und des Gesundheitszustands der Bewohner, die durch die Baumaßnahme ohnehin eine schwierige Zeit vor sich haben, alle legalen Mittel einsetzen, um diese Planung zu verhindern.

Gerne sind sie eingeladen, sich die Situation vor Ort zu betrachten und die hier vorgetragene Unmöglichkeit der vorgelegten Planung des Anschlusses an das Gebäude Blücherstraße 26 selbst zu beurteilen. Die Kontaktdaten des Unterzeichners sowie des WEG-Verwalters sind dieser Mail angehängt.

Insofern appellieren wir an Sie und hier insbesondere an die Mitglieder des Ausschusses, die Beschlussvorlage in dieser Form abzulehnen und eine erneute Auslegung einer überarbeiteten Vorlage zu verlangen, die die Belange der Anwohner auch ordentlich würdigt und berücksichtigt.

Freundliche Grüße



89081 Ulm

Erweiterte Kontaktdaten:

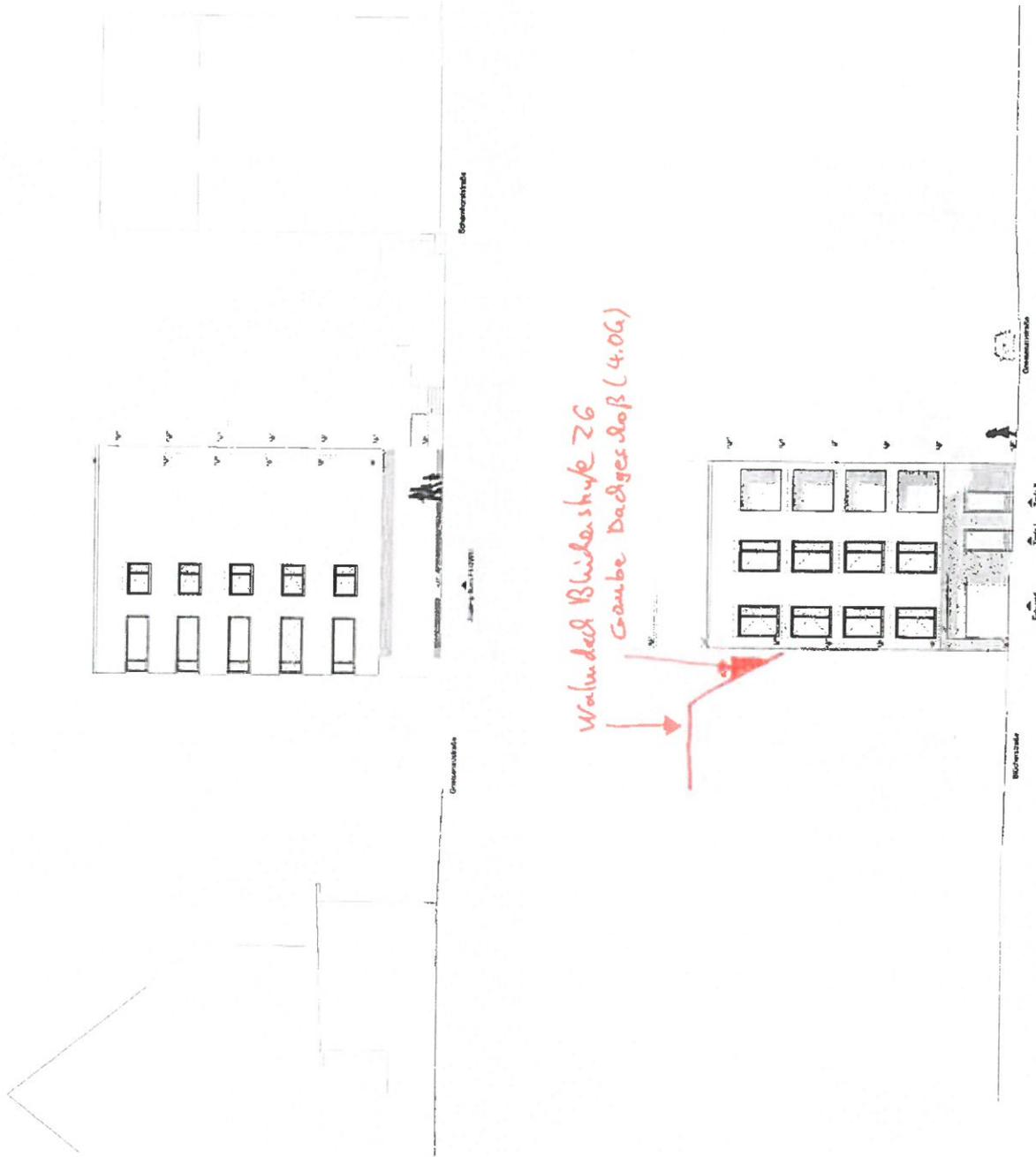


Kontaktdaten WEG Blücherstraße 26:



Verwalter WEG Blücherstraße 26
Blücherstraße 26
89077 Ulm



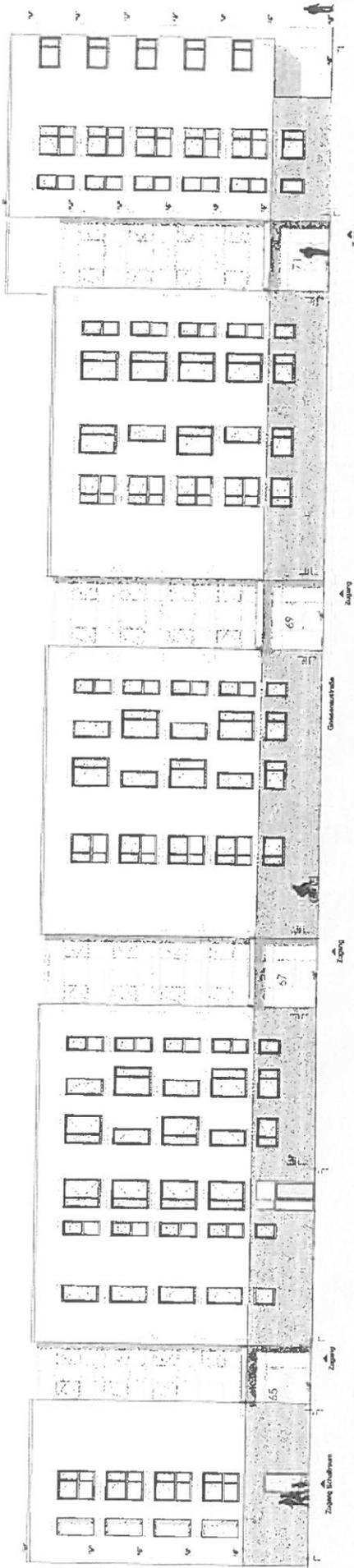


Ansicht West

Ansicht Ost

ANLAGE 5.1

GD 147/17



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Luftschicht TG

Terrassenbereich

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Gohlstr. 1, 70597 Stuttgart

[REDACTED]
Blücherstr. 26
89077 Ulm

Michaela Bubeck
Teamleitung Neubau

Telefon: (0711) 9760 - 130
Telefax: (0711) 9760 - 27 130
E-Mail: bubeck@fluewo.de

7. April 2017

Einladung zur Informationsveranstaltung

Sehr [REDACTED]

wie Ihnen sicherlich bekannt ist, möchten wir unsere Gebäude in der Gneisenastr. 65-71 und in der Scharnhorststr. 26 Anfang 2018 abbrechen und durch eine Neubebauung ersetzen.

Von der Stadt Ulm wurden Sie Ende Januar im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits zu einer Informationsveranstaltung ins Roncallihaus eingeladen, bei der auch unser Architekt, das Büro ZG Architekten GmbH und wir, die FLÜWO Bauen Wohnen eG, sich vorstellen durften.

Zur weiteren Planung und Abstimmung der Freianlagengestaltung wollen wir nun Sie, als benachbarte Hauseigentümerin, gerne zu einer weiteren Informationsveranstaltung einladen. Bei diesem Termin wollen wir Sie über unseren Neubau und den geplanten Ablauf der Bauarbeiten informieren sowie eventuelle Fragen beantworten.

Deshalb laden wir Sie herzlich

am Montag, den 8. Mai 2017 um 18.00 Uhr

in das Büro ZG Architekten GmbH in der Söflinger Str. 113b in 89077 Ulm.

Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung bis zum 28. April 2017 und hoffen auf eine rege Teilnahme.

Mit freundlichen Grüßen
FLÜWO Bauen Wohnen eG


ppa. Martin Mezger


i.V. Michaela Bubeck

FLÜWO
Bauen Wohnen eG

Gohlstr. 1
70597 Stuttgart

Postfach 70 02 61
70572 Stuttgart

Telefon (0711) 9760 - 0
Telefax (0711) 9760 - 299

<http://www.fluewo.de>
E-Mail: info@fluewo.de

Sitz der Genossenschaft: Stuttgart
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart GmR 399
Steuer-Nr. 99013 / 07155, Ident-Nr. DE 147 800 191

Vorstand: Rainer Böttcher, Holger Hansen
Aufsichtsratsvorsitzende: Dr. Andrea Lauterbach