

|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht                   |                       |           |
| Datum            | 12.02.2021   |                       |           |
| Geschäftszeichen | SUB III - Ri   |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 23.03.2021 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 079/21 |

---

**Betreff:** Möglichkeiten einer Neuentwicklung der Flurstücke 621, 622/2 und 622/1 im Dichterviertel Nord unter Erhalt der Gebäude Schillerstraße 54 und 55  
- Bericht und Grundsatzbeschluss -

- Anlagen:**
- |   |  |            |
|---|--|------------|
| 1 | Übersichtsplan   | (Anlage 1) |
| 1 | Auszug aus dem Rahmenplan Dichterviertel   | (Anlage 2) |
| 1 | Gutachten über die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung Geb. Schillerstraße 54 und 55 (Dr.-Ing. A. Gensmantel, Fellbach) | (Anlage 3) |
| 1 | Parkierungskonzept Fa. Vonovia   | (Anlage 4) |

**Antrag:**

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Dem Erhalt der Gebäude Schillerstraße 54 und 55 zuzustimmen unter den in der Beschlussvorlage dargestellten Voraussetzungen (Verzicht auf einen Teil der rechnerisch notwendigen Stellplätze).

Christ

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Der Rahmenplan Dichterviertel Nord sieht eine umfassende Neuentwicklung des nördlichen Baublocks zwischen Blaubeurer Ring, Schiller- und Mörikestraße vor. Lediglich die gründerzeitliche Bebauung an der Ecke Schillerstraße/Mörikestraße wurde aufgrund ihrer städtebaulichen und architektonischen Prägnanz für erhaltenswert befunden. Sie soll in die Neubebauung integriert werden. Jüngste Untersuchungen über den baulichen Zustand der Gebäude führen zu der Einschätzung, dass eine Sanierung der Gebäude mit Blick auf das Gesamtprojekt nicht wirtschaftlich darstellbar ist.

Die im Dichterviertel angestrebte urbane Dichte führt - selbst unter Berücksichtigung der städtischen Stellplatzsatzung - zu einer sehr großen Zahl rechnerisch notwendiger Stellplätze. Deren Herstellung hat wesentlichen Einfluss auf die Baukosten, insbesondere, wenn die Tiefgarage ohne Einbeziehung der zu erhaltenden Bausubstanz abgebildet werden muss. Ein weiteres Untergeschoss wäre dann zwingend erforderlich, was das Gesamtvorhaben unwirtschaftlich machen wird. Die Vorhabenträgerin hat im vorliegenden Falle angeboten, Erhalt und Sanierung der gründerzeitlichen Gebäude vorzunehmen, wenn die Anzahl der rechnerisch notwendigen Stellplätze verringert und/oder durch andere Maßnahmen kompensiert werden kann. Auf diese Weise muss kein zweites Untergeschoss errichtet werden und das Gesamtvorhaben lässt sich - nach Aussage der Vorhabenträgerin - wirtschaftlich realisieren.

### **2. Sachverhalt**

#### **2.1. Rahmenplan Dichterviertel Nord**

Der Fachbereichsausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.07.2014 den Rahmenplan "Dichterviertel Nord" beschlossen (vgl. GD Nr. 272/14). Der Rahmenplan basiert auf dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens aus dem Jahr 2013. Eingeschnürt zwischen die Gleisanlagen des Hauptbahnhofs und die B10 hatte sich im Dichterviertel über Jahrzehnte eine Mischung aus flächigen gewerblichen Nutzungen und einzelnen, unzusammenhängenden Wohnungsbauten verfestigt. Anders als im südlichen Dichterviertel jenseits der Bleichstraße befindet sich im nördlichen Teil kaum Bausubstanz, die sinnvoll in eine Neustrukturierung des Quartiers integriert werden könnte. Um die Spuren einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung des Quartiers sichtbar zu halten, ist es umso wichtiger, die wenigen bestehenden Gebäude von städtebaulicher Prägnanz und architektonischem Wert zu erhalten und in die neuen Strukturen einzubinden, auch wenn hierzu aus denkmalpflegerischer Sicht keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Im nördlichen Dichterviertel trifft dies fast ausschließlich auf die Häuser Schillerstraße 54 und 55 zu. Diese beiden Gebäude aus dem Jahr 1905 prägen in besonderer Weise die Straßenfront entlang der Schillerstraße. Sie haben damit nicht nur eine herausgehobene Bedeutung am nördlichen Eingang ins Dichterviertel, sondern prägen seit mehr als einem Jahrhundert das Ortsbild gerade auch aus Sicht der Bahnreisenden bei der Einfahrt in den Ulmer Hauptbahnhof. Mit Ihrem markanten Fachwerkaufsatz und der emblematischen Zwiebelhaube an der Blockecke Schiller-/Mörikestraße sind die Gebäude, wenn auch nicht denkmalgeschützt, so doch unter heimatgeschichtlichen Gesichtspunkten unbedingt erhaltenswert. Der Rahmenplan hat die Gebäude folglich in die neue städtebauliche Figur des nördlichen Dichterviertels integriert.

## 2.2. Vorhaben der Vonovia SE, Bochum

Die Gebäude Schillerstraße 54 und 55 sind Teil einer größeren Wohnanlage im Eigentum der Vonovia SE, Bochum. Entlang der Mörikestraße schließen Wohnhäuser aus den 1950er Jahren an (Mörikestraße 2 bis 12); diese Häuser haben einen sehr geringen Standard und sind zudem in einem ausgesprochen schlechten baulichen Zustand. Grundsätzlich befindet sich die Gebäudezeile zwar an einer Stelle, für die auch der Rahmenplan eine straßenbegleitende Bebauung vorsieht. Am westlichen Ende der Häuserzeile sieht der Rahmenplan allerdings eine Öffnung des Straßenraums in Richtung des Blaubeurer Tors vor. Der gegenüberliegende Baublock (Leonardo-Hotel) folgt bereits dieser neuen Raumkante. In Zusammenschau mit dem Gebäudebestand der Vonovia entlang der Mörikestraße führt dies zu einer städtebaulich sehr unbefriedigenden Engstelle. Eine Anpassung der neuen Blockkanten auch nördlich der Mörikestraße ist daher unbedingt erstrebenswert.

Mit Blick auf den dürftigen Wohnungsstandard, den schlechten Erhaltungszustand und die auf Dauer nicht tragbare Engstelle am Ende der Mörikestraße hat die Vonovia entschieden, die Häuser Mörikestraße 2 bis 12 durch eine Neubebauung gemäß Rahmenplan zu ersetzen. In diesem Zuge wird die Vonovia als Vorhabenträgerin auch den bislang nach Norden offene Baublock ergänzen und damit die städtebauliche Figur am nördlichen Rand des Dichterviertels gemäß Rahmenplan abschließen. Stadtverwaltung und Vorhabenträgerin sind seit geraumer Zeit in Verhandlungen mit dem Ziel einer Projektentwicklung an dieser Stelle. Aufgrund der spezifischen, durch Lärmimmission belasteten Grundstücksexposition sowie um eine nachhaltige Mischung von Funktionen im Quartier zu erreichen, wird der Projektentwicklung insbesondere im westlichen Bereich wie auch in Teilen des Erdgeschosses verbindlich eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben, was das Projekt insgesamt an dieser Stelle eher wirtschaftlich schwieriger macht.

Die Maßnahmen scheiterten bisher an langfristigen Mietverträgen mit den Hausbewohnern. Mittlerweile sind nur noch sehr wenige Wohnungen belegt, so dass den wenigen verbleibenden Mietern alternative Wohnungsangebote gemacht werden können. Das in absehbarer Zeit auslaufende Sanierungsgebiet Dichterviertel - Abrechnung des Sanierungsgebiets erfolgt zum 31.12.2022 - trägt ebenfalls dazu bei, dass das Projekt nun erneut Fahrt aufnimmt.

## 2.3. Gebäude Schillerstraße 54 und 55

Die Verwaltung hat der Vorhabenträgerin gegenüber von Beginn der Verhandlungen an signalisiert, dass die Häuser Schillerstraße 54 und 55 zu erhalten und in eine Neuentwicklung zu integrieren sind. In den jüngsten Gesprächen hat die Vorhabenträgerin ernste Bedenken geäußert, die Sanierung der Gebäude sei wirtschaftlich nicht darstellbar. Auf Anfrage der Stadt hat die Vorhabenträgerin ihre Einschätzung mit einem Sachverständigen-Gutachten untermauert (s. Anlage 3). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebäude aus wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltenswert ist. An den Häusern aus dem Jahr 1905 seien nahezu keine die Nutzungsdauer verlängernden Maßnahmen durchgeführt worden. Dementsprechend weist das Gebäude einen hohen Instandsetzungsstau auf, weshalb erhebliche Schäden an der Bausubstanz und sicherheitsrelevante Mängel vorhanden seien, die eine weitere Vermietbarkeit und Verwendung nicht ermöglichen. Dem Schadensbild stellt der Gutachter eine Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren gegenüber; daraus folgt schließlich die negative Beurteilung für eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung.

Im Auftrag der Verwaltung hat die UWS geprüft, ob die Objekte städtischerseits saniert und anschließend die zur Refinanzierung notwendigen Erträge erwirtschaftet werden könnten. Die Einschätzung der UWS folgt hier grundsätzlich dem Ergebnis des

Gutachtens. Sanierungserfordernis und Ertragswert stehen in einem Ungleichgewicht, das die Wirtschaftlichkeit der Sanierung grundlegend infrage stellt. Selbst bei einer kostenlosen Überlassung der Gebäude sieht die UWS eine Übernahme aufgrund von deutlicher Unwirtschaftlichkeit und hoher entstehender Mieten bei einer Sanierung sehr kritisch.

Um dennoch das städtebauliche Ziel eines Erhalts der historischen Gebäude zu erreichen, besteht die Möglichkeit, die zu erwartenden Defizite durch Einsparungen an anderer Stelle des Projektes zu kompensieren. Die Vonovia hat angeboten, die Häuser Schillerstraße 54 und 55 trotz der unrentierlichen Kosten zu sanieren, wenn der formelle Stellplatzschlüssel für das Gesamtprojekt mit Blick auf die spezifische Lage und Zielgruppe projektspezifisch reduziert werden könnte, und damit die Herstellung eines weiteren Tiefgeschosses vermieden werden kann.

#### 2.4. Stellplatzsatzung "Dichterviertel" der Stadt Ulm

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2020 eine Stellplatzsatzung für das Dichterviertel Nord verabschiedet (vgl. GD 007/20). Die Satzung staffelt den Stellplatzschlüssel je Wohneinheit entsprechend der Wohnungsgröße und des jeweiligen Förderstatus zwischen 0,6 und 1,2 St/WE. Des Weiteren eröffnet die Satzung die Möglichkeit, den rechnerischen KFZ-Bedarf um bis zu 10 % zu reduzieren, wenn ein dauerhaft gesichertes Konzept zur Mobilitätsverbesserung vorliegt, dass eine Reduzierung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs erwarten lässt. Ferner legt die Satzung fest, dass die durch gewerbliche Nutzungen ausgelöste Anzahl notwendiger Stellplätze um bis zu 50 % finanziell abgelöst werden können.

#### 2.5. Projektspezifische Modifikation des Stellplatzschlüssels

Einer überschlägigen Machbarkeitsstudie der Vorhabenträgerin zufolge sind auf dem Grundstück in einer eingeschossigen Tiefgarage und teilweise im Erdgeschoss zwischen 140 und 145 Stellplätze zu realisieren. Ein zweites Tiefgaragengeschoss ist angesichts des schwierigen Baugrunds und hohen Grundwasserstands für ein Projekt mit 100 % Mietwohnungsanteil und 30 % sozial gebundener Wohnungen wirtschaftlich nicht tragfähig.

Die Machbarkeitsstudie kommt für das Gesamtprojekt auf eine Anzahl möglicher Wohneinheiten von ca. 184. Unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung "Dichterviertel Nord" inklusive der darin angelegten, 10%igen Kompensation durch ein Mobilitätskonzept resultiert aus der Zahl der geplanten Wohneinheiten ein rechnerischer Bedarf von ca. 143 Stellplätzen. Hinzu kommt der Stellplatzanteil aus gewerblicher Nutzung. Die Machbarkeitsstudie geht hier von einem zusätzlichen rechnerischen Bedarf von 30 Stellplätzen aus (ÖPNV-Bonus und 50%ige Ablöseoption bereits berücksichtigt).

Die genannten Zahlen sind lediglich Annäherungen und müssen im Zuge des anstehenden konkurrierenden Planungsverfahrens, des Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahrens mit Sicherheit noch justiert werden. Die Musterrechnung macht jedoch in etwa die Größenordnungen deutlich.

Um rechnerisch die -faktisch mögliche- Zahl von ca. 145 Stellplätzen zu erreichen gibt es zwei Ansätze:

- Die Stadt akzeptiert, dass der rechnerisch aus gewerblicher Nutzung resultierende Stellplatzbedarf zu 100% (anstelle zu 50 % gemäß Satzung) finanziell abgelöst werden kann. Die Ablösesumme beläuft sich auf 5.000,- € je Stellplatz. In den "klassischen" Ablösezone Innenstadt und Söflingen sind 100%ige Ablösequoten seit jeher möglich.

- Die Stadt akzeptiert für das Projekt einen geringeren Stellplatzschlüssel je Wohneinheit (etwa 0,7). Auf diese Weise könnte der laut Satzung geforderte Stellplatzanteil für gewerbliche Nutzung nachgewiesen werden. Die Vorhabenträgerin betont dabei, dass ein solcher Stellplatzschlüssel eigenen Erfahrungswerten zufolge dem tatsächlichen Bedarf in einer solchen Lage durchaus entspricht.

Sobald im Zuge des Planungsfortschritts belastbarere Zahlen vorliegen, kann zwischen diesen beiden Ansätzen auch eine an den tatsächlichen Bedarf angepasster Mischform mit Schwerpunkt in die eine oder die andere Richtung ausgearbeitet werden. Die Entscheidung anhand der konkreten Planung liegt schlussendlich in den Händen des Gemeinderats im Zuge der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die inhaltliche Verknüpfung mit der Sanierung der Häuser Schillerstraße 54 und 55 würde im obligatorischen Durchführungsvertrag verankert.

## 2.6. Weiteres Vorgehen

Die Zustimmung des Ausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vorausgesetzt wird die Verwaltung den unter Punkt 2.5 skizzierten Weg weiterverfolgen und zur Grundlage für die weitere Projektentwicklung mit der Vorhabenträgerin machen. Die nächsten Projektschritte sind die Erarbeitung eines Auslobungstexts für ein konkurrierendes Planungsverfahren und dessen Durchführung. Auf dieser Grundlage wird ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet und anschließend in die Gremien zur Beschlussfassung eingebracht.

Alternativ dazu stünde - bei Anspruch auf alle rechnerisch notwendigen Stellplätze - eine Projektentwicklung unter Verlust des historischen Gebäudebestands an der Schillerstraße an.

Das Vorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet "Dichterviertel". Grundsätzlich förderfähig sind die Sanierung bzw. der Abbruch von Gebäuden sowie der Erwerb von Grundstücksflächen zur Übernahme ins öffentliche Eigentum. Die Laufzeit des aktuellen Sanierungsgebietes neigt sich dem Ende zu; zum 31. Dezember 2022 muss das Sanierungsgebiet abgerechnet sein. Angesichts der knappen Zeitspanne und der an die Zuwendungen geknüpften Fristen und Bedingungen ist noch offen, inwieweit im Rahmen des aktuellen Sanierungsgebietes eine Förderung tatsächlich in Aussicht gestellt werden kann oder das Vorhaben im Rahmen eines nachfolgenden Programmes im Zuge der Planungen zur LGS 2030 gefördert werden kann.

Voraussetzung für die Realisierung des Projekts ist die Verlegung der Rampe zur Schillerstraße von der Auffahrt auf die Ludwig-Erhard-Brücke mit Aufwendungen von 430.000 € (erste Grobkostenschätzung aus 2015, keine Anpassung an Baukostenindex, sowie ohne konkrete Ausarbeitung der Planung). Die Maßnahme ist in der Investitionsstrategie für das Jahr 2023 verankert. Aufgrund der Sanierungsarbeiten an der Ludwig-Erhard-Brücke in den Jahren 2021 und 22 ist eine frühere Realisierung nicht möglich.

## 3. **Beschlussfassung**

Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt der Vonovia SE unter Berücksichtigung der unter Punkt 2.5. dargestellten Rahmenbedingungen mit dem Ziel eines Erhalts der Häuser Schillerstraße 54 und 55 weiter zu führen.