

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.11.2021		
Geschäftszeichen	SUB III - Kö		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 393/21

Betreff: Grundstück Neutorstraße/Zeitblomstraße
- Beschluss über die städtebaulichen Eckwerte -

Anlagen: 1 Masterplan Citybahnhof (Anlage 1)
1 Lageplan städtebauliche Eckwerte (Anlage 2)

Antrag:

Die städtebaulichen Eckwerte für die Bebauung des Grundstückes Neutorstraße/Zeitblomstraße wie vorgeschlagen zu beschließen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Südwestmetall ist der Arbeitgeberverband der Metall- und Elektroindustrie Baden-Württemberg e.V. Er verhandelt und vereinbart zusammen mit der IG Metall die Arbeitsbedingungen für die Kernbranche des Landes. Mit 13 regionalen Büros ist Südwestmetall bei Beratung und Netzwerken nah an den Firmen und auch nah an den Ansprechpartnern der Region für Öffentlichkeit, Politik und Medien.

Die Bezirksgruppe Ulm vertritt 140 Mitgliedsbetriebe mit 58.000 Beschäftigten im Stadtkreis Ulm, Alb-Donau-Kreis, Landkreis Biberach und dem südöstlichen Teil des Landkreises Sigmaringen.

Als neuen Sitz der Bezirksgruppe Ulm plant der Verband einen Neubau auf dem Grundstück an der nordwestlichen Ecke Neutorstraße/Zeitblomstraße.

2. Ausgangslage

2.1. Grundstück

Das Grundstück an der Ecke Neutorstraße/Zeitblomstraße (Fl.Nr. 460/2) befindet sich im städtischen Eigentum und weist eine Größe von 1.390 m² auf.

Ehemals wurde auf dem Grundstück eine Tankstelle betrieben. Während der Bauzeit der Linie 2 wurde die Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche herangezogen. Aktuell liegt das Grundstück ungenutzt brach.

Der Grundsatzbeschluss über die Optionierung des Grundstückes erfolgt nichtöffentlich im Hauptausschuss am 11.11.2021 (vgl. GD 396/21).

2.2. Bestehendes Planungsrecht

Im Bereich der Ecke Neutorstraße/Zeitblomstraße gilt der Bebauungsplan "Neutorstraße - Karlstraße - Zeitblomstraße" (111-1-19), in Kraft seit dem 10.03.1988. Dieser setzt ein Kerngebiet, zwingend 4 Vollgeschosse sowie eine geschlossene Bauweise fest. Wohnungen sind laut Bebauungsplan nur im obersten Geschoss zulässig.

Am 22.06.2021 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplans "Theaterviertel Nord" beschlossen. Das Grundstück Neutorstraße/Zeitblomstraße liegt innerhalb dieses Geltungsbereichs.

3. Planungsvorhaben

Die Südwestmetall plant an der Ecke Neutorstraße/Zeitblomstraße einen Neubau. Dieser soll sechs Geschosse umfassen und neben Veranstaltungsräumen auch Büroräume bzw. Räume zur gewerblichen Nutzung beinhalten. Insgesamt ist eine Bruttogeschossfläche von etwa 4.000 m² vorgesehen.

Etwa ein Drittel des Gebäudes möchte die Südwestmetall selbst nutzen, zwei Drittel sollen vermietet werden. Angestrebt wird die Errichtung eines Plusenergiehauses mit dem Zertifikat DGUV Platin. Um die bestmögliche Lösung für die Eckbebauung zu finden, ist die Durchführung eines Architektenwettbewerbs vorgesehen.

Das Gebäude soll ein Treffpunkt der freien Wirtschaft der Region sein. Hierfür soll es neben einem großen Veranstaltungsraum für bis zu 150 Personen im Erdgeschoss auch auf anderen Geschossen mehrere Räume für Konferenzen und Besprechungen in verschiedenen Größen geben. Catering soll hausintern ermöglicht werden.

Die Veranstaltungsräume sollen auch durch Außenstehende belegt werden können.

Im Erdgeschoss ist darüber hinaus auch eine Präsentationsfläche geplant, um die Metall- und Elektroindustrie erlebbar zu machen und gleichzeitig eine Berufswahlorientierung zu ermöglichen. Als Vorbild für die Präsentationsfläche dienen die [M+E-Infotrucks](#) bzw. der [Discover Industry-Truck](#).

Das Gebäude soll als sich öffnender und einladender Bau konzipiert werden, so dass auch die Öffentlichkeit die Metall- und Elektroindustrie erleben kann und eine konkretere Vorstellung über diesen wichtigen Industriezweig bekommt. Vor dem Hintergrund der fundamentalen Änderungen von Wirtschaft und Gesellschaft steht die Metall- und Elektroindustrie vor einer großen Transformationsaufgabe. Zur Bewältigung dieser Aufgabe soll auch das Nutzungskonzept des Gebäudes einen Beitrag leisten, das beispielsweise auch Co-Working-Spaces umfassen soll, die bevorzugt an Mitgliedsfirmen vergeben werden sollen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

4.1. Ausgangssituation Theaterviertel

Das Grundstück befindet sich am Rande des Theaterviertels, welchem als innerstädtisches Schlüsselquartier große städtebauliche Bedeutung zukommt. Derzeit ist das Quartier durch großflächige gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Flächenbedarf sowie durch untergenutzte Bereiche (Park- und Lagerflächen) geprägt. Das in diesem Bereich perspektivisch schlummernde Flächenpotential für ein Stadtquartier mit bester Anbindung an Schiene und Straße ist enorm.

Aufbauend auf einen städtebaulichen Ideenwettbewerb im Jahr 2011 hat die Verwaltung für den Bereich rund um den Bahnhof den Masterplan "Citybahnhof Ulm" erarbeitet (vgl. Anlage 1). Teil dieses Masterplans ist auch das Theater mit dem nördlich daran angrenzenden Bereich. In einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten soll hier ein dichtes und urban geprägtes Quartier mit qualitativ hochwertigen öffentlichen Freiräumen entstehen.

4.2. Neubau Kinder- und Jugendtheater

Aktuell stehen im Theaterviertel der Neubau des Kinder- und Jugendtheaters sowie der Werkstätten und die Erweiterung der Probehöhne des bestehenden Theaterbaus an. Das Grundstück, auf dem das Kinder- und Jugendtheater errichtet werden soll, befindet sich südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Sofern die Baumaßnahmen parallel laufen sollen, ist an dieser Stelle ein abgestimmtes Baulogistikkonzept für die beiden Vorhaben erforderlich.

4.3. Städtebauliche Eckwerte

Aufgrund der Bedeutung der Neutorstraße als Stadtstraße und der Zeitblomstraße als Fahrradstraße und als künftige Haupteerschließung des Dichterviertels sollen beide Straßen mit Bäumen begrünt werden. Zur Unterbringung der Bäume und der wünschenswerten Geh- und Fahrradwegbreiten ist eine Verkleinerung des jetzigen Grundstückszuschnitts zu Gunsten des Straßenraumes erforderlich. Die verbleibende Grundstücksgröße beträgt ca. 1.020 m² (vgl. Anlage 2).

Bei nachfolgenden städtebaulichen Entwicklungen im Quartier werden die Geh- und Radwegbreiten entsprechend weitergeführt und die Baukanten aufgenommen.

Die künftige Bebauung soll in geschlossener Bauweise in Form einer Blockrandbebauung erfolgen. Die städtebaulich angemessene Geschossigkeit beträgt zur Neutorstraße sechs Geschosse, zur schmaleren Zeitblomstraße fünf Geschosse. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Brandwände zu errichten, so dass bei einer Weiterentwicklung des Theaterviertels die Blockrandbebauung nahtlos weitergeführt werden kann.

Bei einem 14 m breiten Baukörper ergibt sich eine BGF von ca. 4.250 m². Eine größere Bautiefe ist vorstellbar. Im Innenbereich soll ein nicht überbauter Bereich erhalten bleiben, so dass bei Komplettierung des Baublocks ein grüner Innenhof entsteht.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren. Die Zufahrt befindet sich in der Zeitblomstraße möglichst weit westlich, um die Belastung im Bereich der Kreuzungssituation so gering wie möglich zu halten.

Zur Belebung des öffentlichen Raumes und zur Herstellung eines Bezugs vom öffentlichen Raum zum Gebäude spielt aus städtischer Sicht die Nutzung in den Erdgeschossen eine entscheidende Rolle. Ziel ist es, hier Nutzungen unterzubringen, die einen "belebenden" Charakter aufweisen.

In Bezug auf die Umsetzung des Vorhabens werden eine Photovoltaikanlage sowie eine Dachbegrünung gefordert.

4.4. Abweichung vom Gemeinderatsbeschluss zur Wohnungsbaudebatte

Für alle Kaufverträge bzw. öffentlich-rechtlichen Verträge, die nach dem 11.05.2017 mit der Abteilung Liegenschaften bzw. der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht abgeschlossen werden, gilt, dass bei Vorhaben ab einer Größe von 1.000 m² BGF auf städtischen Flächen zur Förderung der Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftsgebäuden innerhalb des Kernstadtbereichs auf 20 % der Bruttogrundfläche Wohnungen zu erstellen sind.

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass in innerstädtischen Lagen außerhalb der Haupthandelslagen der Wohnungsmarkt sehr interessant für Investoren ist. Dagegen stellt sich die Ansiedlung von gewerblichen Flächen häufig als schwierig und sehr mühsam dar. Bei der weiteren Entwicklung des Theaterviertels ist mit überwiegenden Anfragen zur Realisierung von Wohnungsbau zu rechnen. Um dennoch eine gesunde Nutzungsmischung im Theaterviertel zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, von dem Beschluss an dieser Stelle abzuweichen und auf die Forderung, Wohnungen herzustellen, zu verzichten.

5. **Weiteres Vorgehen**

Vorbehaltlich der Zustimmung im Hauptausschuss am 11.11.2021 über den Grundsatzbeschluss zur Optionierung des städtischen Grundstücks, ist folgendes weitere Vorgehen geplant:

Die Südwestmetall führt einen Architektenwettbewerb durch. Das geplante Maß der baulichen Nutzung ist nicht vom bestehenden Planungsrecht gedeckt. Sobald der Entwurf feststeht, ist im Anschluss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.