



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	11.01.2022		
Geschäftszeichen	SUB III - fü		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.02.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 030/22

Betreff: Städtebauliche Neuordnung im Bereich Karlstraße - Neutorstraße
(SWU Gebäude K1)

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Variantenprüfung (Anlage 2)

Antrag:

1. Den Bericht über die untersuchten Varianten zur zukünftigen Entwicklung des K1 Gebäudes zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, mögliche Rahmenbedingungen für eine künftige städtebauliche Entwicklung zu erarbeiten.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das K1-Gebäude der SWU in der Karlstraße 1 kann aufgrund erheblicher Schäden und Mängel aktuell nicht genutzt werden. Für den Betriebsablauf der SWU besteht jedoch weiterhin eine Erforderlichkeit zusätzlicher Räumlichkeiten.

Aufgrund des mittlerweile vorherrschenden Zustandes des Gebäudes (insbesondere Brandschutz, Betonkorrosionen, Altlastenthematik) ist eine Teilsanierung nicht mehr zielführend und wegen der nicht absehbaren Risiken aus bautechnischer Sicht nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand umsetzbar. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, besitzt aber einen hohen Stellenwert in der architekturgeschichtlichen Entwicklung der Stadt Ulm. Bei einer Vollsanierung müsste das Gebäude annähernd auf Rohbauniveau rückgebaut werden, prägende Entwurfs Elemente des Gebäudes würden dabei verloren gehen.

Als Alternative zu einer Vollsanierung des Gebäudes wurden in den vergangenen Monaten durch die SWU geprüft, ob es eine sinnvolle Möglichkeit gibt, das Grundstück in der Wilhelmstraße (hinter dem K3), das SWU Gelände Karlstraße 1 oder das SWU-Grundstück an der Blaubeurer Straße (ZMV-Gelände) für ein neues Gebäude der SWU nutzbar zu machen.

2. Ausgangslage

2.1. Grundstück

Das Grundstück an der Ecke Karlstraße/Neutorstraße (Fl.Nr. 636) befindet sich im Eigentum der SWU und weist insgesamt eine Größe von 13.608 m² auf.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück das K1-Gebäude der SWU. Das Gebäude weist umfangreiche Schäden und Mängeln auf. Im Untergrund befinden sich nach wie vor erhebliche Altlasten, die auf das alte Gaswerk an diesem Standort zurückgehen. In den vergangenen Jahren mussten durchgängig aufwändige Maßnahmen durchgeführt werden, um das Grundwasser im Abflussbereich von der Belastung durch die Altlast zu reinigen.

2.2. Bestehendes Planungsrecht

Im vorgesehenen Planbereich gilt der Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Zeitblomstraße" (111-1-17), in Kraft seit dem 27.05.1982. Dieser setzt für den Planbereich Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung u. Werkhof der Stadtwerke) fest.

3. Variantenprüfung

Im Hinblick auf die zukünftige Standortentwicklung haben die SWU mehrere Varianten hinsichtlich Kostenschätzung, Synergien, Risiken, Vor- und Nachteile und Zeitrahmen bewertet und untereinander abgewogen (siehe Anlage 2 Variantenprüfung). Bei diesen Überlegungen und in Gesprächen der SWU mit der Stadtverwaltung ist eine städtebauliche Neuentwicklung des Standorts K1 in den Fokus gerückt, da sich dieser aufgrund seiner zentralen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft der Innenstadt und des Theaterviertels hervorragend für eine gemischte Nutzung

(z.B. Wohnen und Gewerbe) eignet. Damit können gleichermaßen die städtebaulichen Ziele und die unternehmensstrategischen Ansprüche der SWU berücksichtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht stellt das Grundstück der SWU einen besonderen Baustein an einem wichtigen Stadteingang dar. Die Entwicklung muss unter anderem auch unter Berücksichtigung des in den nächsten Jahren anstehenden Wandels im südlich angrenzenden Theaterviertel betrachtet werden.

Nach ausgiebigen Prüfungen und Diskussionen wird daher in Abwägung der verschiedenen Rahmenbedingungen folgende Variante (2c) favorisiert:

- Das ZMV-Gelände in der Blaubeurer Straße jenseits des Kurt-Schumacher-Rings wird Richtung Osten für die Nutzungen der SWU erweitert, so dass die Baubetriebseinheit der SWU Netzgesellschaft sowie der dazu gehörige Schwerlastverkehr dort, also außerhalb des verdichteten Innenstadtbereichs, angesiedelt werden kann. Naturschutzrechtliche, straßenverkehrsrechtliche und umwelttechnische Voruntersuchungen haben eine bauliche Eignung grundsätzlich bestätigt.
- Nach Fertigstellung der Erweiterung ZMV wird das Gebäude K1 vollständig abgerissen und eine Hotspot-Sanierung durchgeführt, so dass die erheblichen Altlasten langfristig beseitigt werden können.
- Für die Bauzeit am K1-Gelände werden Provisorien auf dem SWU-eigenen Wilhelmstraßenareal (heute Parkplatzprovisorium) für die bisherigen K1-Einheiten erstellt und dorthin umgezogen. Ggf. können noch weitere Standorte in Betracht gezogen werden.
- Das Gelände K1 wird mit einer Mischnutzung bebaut: In Kooperation zwischen UWS und SWU erfolgt eine Bebauung mit Wohnhäusern (inkl. Tiefgarage) sowie einem Verwaltungs- und Werkstattbau inkl. doppelter Untergeschossausbauten (Tiefgaragen und Lager). Die bisherige Verbindung mit dem K3 (Tunnel unter der Neutorstraße) sowie der Telekomknoten können so weitestgehend erhalten bleiben, ggf. auch die bestehenden Kälteanlagen.
- Nach Fertigstellung des Verwaltungsneubaus auf dem K1-Gelände kann das sog. K19, ein Verwaltungsgebäude auf dem SWU-Gelände in der Kässbohrerstraße 19, abgerissen und sukzessive für die Erweiterung des Verkehrsbetriebes herangezogen werden. Die dort noch angesiedelten Einheiten der Netzgesellschaft können ins neue K1 bzw. K3 umziehen.

Im Ergebnis lassen sich folgende Eck-Punkte festhalten, die für diese Variante sprechen:

- Die Altlastensanierung hat hohe Relevanz; ein Abriss des Gebäudes K1 ist Voraussetzung dafür, eine Hot-Spot-Sanierung des Untergrundes vorzunehmen. Fördermittel sind hierfür grundsätzlich verfügbar, langfristig ist dies aus städtebaulicher und ökologischer Sicht zu favorisieren. Fördermittel stehen sowohl den SWU als auch der UWS als kommunal beherrschte Unternehmen zu.
- Eine Bebauung für SWU-Zwecke in Kombination mit Wohnen wird als sinnvoll und städtebaulich diesem Standort angemessen erachtet. So kann die Grundstücksfläche optimal ausgenutzt und die derzeitige Nutzung als Fahrzeug- und Werkstatthalle an die hohe Lagegunst des zentralen Standorts mit künftig unmittelbarer Anbindung an den Hauptbahnhof angepasst werden.
- Teile des SWU Fuhrparks, insbesondere der Schwerlastverkehr und Baufahrzeuge sollten am Standort Blaubeurer Straße (ZMV) angesiedelt und aus dem Innenstadtbereich verlagert werden. Damit kann der Anteil des Schwerlastverkehrs innerhalb der Innenstadt etwas reduziert werden.

- Die städtebauliche Entwicklung des Areals an der Wilhelmstraße durch die Stadt bleibt davon unberührt und könnte im Anschluss an die Realisierung des K1-Projektes, dann ggfs. gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden DB-Gelände "Abstellgruppe Ost", umgesetzt werden. Während der Bauzeit kann das Gelände temporär als Provisorium genutzt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Die Variante 2c (Abbruch und Neuentwicklung) wird näher untersucht, um eine abschließende Entscheidung für die zukünftige Entwicklung des Stadtortes treffen zu können.

Die Verwaltung wird beauftragt die Rahmenbedingungen für die künftige städtebauliche Entwicklung zu erarbeiten. Für die konkrete städtebauliche und architektonische Lösung ist anschließend ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Im Frühjahr 2022 ist eine Veranstaltung geplant, um die zukünftige Entwicklung des Gebäudes in der Architektenschaft sowie mit der Öffentlichkeit zu diskutieren.