



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	13.01.2022		
Geschäftszeichen	SUB III - Re		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.02.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 033/22

Betreff: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) - Start VgV-Verfahren an der Römerstraße
- Kenntnisnahme der geplanten Grundstücksentwicklung Römerstraße 119 - 135 (BImA) sowie der Gebäude 137 - 139 (Stadt Ulm) für Geschoss-/ Mietwohnungsbau und Zustimmung zum weiteren Vorgehen -

Anlagen: 1 Lageplan (Anlage 1)
1 Luftbild (Anlage 2)

Antrag:

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) beabsichtigt ihre Liegenschaften Flst.nr. 1991 und 1991/ 3 mit 9 Wohngebäuden (Römerstraße 119 - 135) aus den 1950er Jahren zur Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem, preisgedämpften Wohnraum neu zu überplanen. Vorgesehen ist der Abriss des Gebäudebestandes, der wirtschaftlich nicht sanierungsfähig ist und aus statischen Gründen nicht aufgestockt werden kann.

Ziel ist eine qualitätsvolle Innenentwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohn-quartiers als Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Das Projekt bietet neben einer Quartiersaufwertung auch die Möglichkeit, bislang untergenutzte Flächen auf dem Areal für die Wohnraumschaffung mit einer ausgeglichenen Mischung aus privaten Frei- und Gemeinschaftsbereichen zu aktivieren. Bei der Projektierung wird Wert auf energiesparendes, klimaschonendes und barrierefreies Bauen gelegt. Angestrebt wird eine Bebauung in Abschnitten, so dass ein möglichst großer Teil der Bestandsmieter die Gelegenheit hat, in einen Neubau innerhalb der Liegenschaft umzuziehen.

Nach verwaltungsinternen Abstimmungen können zur Arrondierung der Grundstücke die beiden städtischen Gebäude Römerstraße 137 und 139 in den Projektumfang mit aufgenommen werden. Die beiden Gebäude sind ebenfalls wirtschaftlich nicht sanierungsfähig und stehen seit einigen Jahren leer. Die Gebäude spielen aufgrund des sehr schlechten Gebäudezustands für die kommunale Wohnraumfürsorge für Geflüchtete keine Rolle mehr. Das Grundstück ist eigenständig nicht wirtschaftlich neu bebaubar.

Die Straßenfläche "Kleine Römerstraße", die durch das Areal führt, ist für die öffentliche Quartierserschließung entbehrlich; ein Teilbereich der Straße ist daher überplanbar unter der Prämisse, ein schlüssiges innerquartierliches Erschließungskonzept zu entwickeln.

2. Ausgangssituation

2.1 Bauherrin

Bauherrin ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes. Sie ist u.a. zuständig für die Erstellung von preisgedämpftem Wohnraum entsprechend der Wohnraumoffensive der Bundesregierung.

Derzeit bewirtschaftet die BlmA über 60.000 Wohnungen, welche dauerhaft im Eigentum der Bundesanstalt verbleiben und im Rahmen der Wohnungsfürsorge primär an Bundes-bediensetzte sowie Ehemalige und Hinterbliebene und nachrangig an Beschäftigte der Bundesländer bzw. der Kommunen vermietet werden. Bei nicht in Anspruch genommenem Wohnraum durch diese Gruppen werden die Wohnungen bei gleichbleibenden Konditionen auch dem freien Markt angeboten.

2.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ulmer Innenstadt im Stadtviertel „Unterer Kuhberg“. Die bundeseigene Liegenschaft Römerstraße umfasst die Flurstücke Nr. 1991 (2.211 m²) und 1991/3 (3.466 m²), die durch eine interne Erschließungsstraße („Kleine Römerstraße“) getrennt sind.

In Abstimmung mit der Stadt als Eigentümerin des Flurstücks 1991/2 soll eine Teilfläche (ca. 614 m²), auf der die Gebäude Römerstraße 137-139 stehen, sowie ggf. Teile der südlichen "Kleinen Römerstraße" (ca. 405 m² Straßenfläche) in das Plangebiet mit einbezogen werden.

Erschlossen ist das Areal über die Römerstraße und den Schaffelkinger Weg.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück der Stadt befinden sich sanierte Zeilenbauten mit Gemeinschaftsunterkünften für Asylsuchende sowie Wohncontainer als Notunterkünfte, die weiterhin Bestand haben. Östlich grenzt privater drei- und viergeschossiger Geschosswohnungsbau in versetzter Zeilenbauweise mit Satteldach und westlich des Allewinder Weges dreigeschossiger Wohnungsbau mit Satteldächern an. Die im Westen bzw. Südwesten angrenzende Bebauung zwischen Allewinder und Schaffelkinger Weg ist wesentlich kleinteiliger und durch eine aufgelockerte Bebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäusern geprägt. Östlich und südlich des Schaffelkinger Weges liegen die ausgedehnten Grün- und Naherholungsflächen des Fort Unterer Kuhberg.

3. Rahmenbedingungen Städtebau und Architektur / Mietpreisgestaltung

3.1. Städtebau und Architektur

Das städtebauliche Konzept soll im Zuge eines VgV-Verfahrens (nähere Erläuterung siehe Punkt 4) erarbeitet werden. Die städtebauliche Dichte und Ausnutzung des Grundstückes sind sowohl aus dem Maßstab der Umgebung als auch aus dem Wunsch nach flächeneffizientem Bauen heraus zu entwickeln. Entsprechend der Umgebungsbebauung werden grundsätzlich drei Vollgeschosse als angemessen erachtet. Auf den Übergang zur kleinteiligeren Bebauung im Westen muss in angemessener Weise reagiert werden. Inwieweit partiell weitere Voll- bzw. Staffelgeschosse an städtebaulich geeigneter Stelle verträglich sind, soll im Rahmen der Bearbeitung überprüft werden. Die Dachformen der umgebenden Bebauung können fortgeführt werden; begrünte Flachdächer sind aber ebenfalls vorstellbar. Themen wie raumbildende Baukörperstellung, angemessene Körnung der Baukörper und gegliederte Fassadengestaltungen sowie hohe freiräumliche Qualitäten werden Beachtung finden. Die notwendigen Stellplätze sind in einer, ggf. mehreren Tiefgaragen (konzeptabhängig) auf dem Grundstück unterzubringen.

3.2. Mietpreisgestaltung

Da die BlmA ausschließlich mit Steuergeldern bzw. staatlichen Vermögenswerten arbeitet und generell keine Fördermittel jedweder Art beantragen bzw. zur Gegenfinanzierung ihrer Maßnahmen einsetzen darf, ist es ihr rechtlich nicht möglich Sozialwohnungen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Es besteht jedoch eine bundesinterne Mietenrichtlinie, wonach die BlmA verpflichtet ist, die Mieten an der unteren Grenze des örtlichen Mietspiegels zu orientieren. Derzeit ist die Miete max. auf 10 €/m² nettokalt begrenzt.

Legt man zur allgemeinen Orientierung den aktuellen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ulm / Neu-Ulm von 2021 zu Grunde, so liegen die Nettokaltmieten für Wohngebäude der Baujahre 2010 - 2019 unabhängig von Zu- und Abschlagswerten je nach Wohnungsgröße von 30 m² bis zu 160 m² im Bereich von 14,72 €/m² bis zu 10,25 €/m².

Damit liegt die Miete von max. 10 €/m² nach der vorgenannten Mietenrichtlinie im Vergleich noch unter der Nettokaltmiete bei Bestandsbauten. Die BlmA kann somit zu 100 % preisgedämpfte Mieten ohne zeitliche Bindung im Sinne der wohnungspolitischen Beschlüsse des Gemeinderates ermöglichen.

4. Verfahrensbeschreibung und weiteres Vorgehen

4.1. Verfahren

Als öffentlicher Auftraggeber unterliegt die BlmA der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV). Da das geschätzte Auftragsvolumen den EU-Schwellenwert überschreitet, findet die VgV entsprechend Anwendung und regelt die Ausschreibung und Vergabe der freiberuflichen Leistungen.

Das VgV-Verfahren ist zweistufig vorgesehen. Ziel des Verfahrens ist, ein Bebauungskonzept für die Neuordnung des Gebietes zu erhalten, das als Grundlage für einen neuen Bebauungsplan dient.

In der ersten Stufe soll ein Teilnahmewettbewerb erfolgen, bei dem aus den Bewerber/innen auf Grundlage der eingereichten Unterlagen ein begrenzter Teilnehmerkreis für die zweite Stufe ausgewählt wird. In der zweiten Stufe erfolgt ein Verhandlungsverfahren, d.h. die ausgewählten Teilnehmer/-innen werden eingeladen, ein Angebot mit einer städtebaulichen Konzeptskizze für die beschriebene Aufgabe abzugeben. Der Leistungsumfang entspricht annähernd dem, was bei üblichen Mehrfachbeauftragungen im Vorfeld von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gefordert wird. Bei der darauffolgenden Vorstellung der Angebote durch die Teilnehmer/-innen werden diese auf Grundlage von festgelegten Zuschlagskriterien geprüft. Daraufhin wird entschieden, wer den Planungsauftrag erhält.

4.2. Weiteres Vorgehen

Es ist geplant, das Verfahren unmittelbar zu starten und bis Sommer 2022 durchzuführen. Die Jurysitzung bzw. die Verhandlungsgespräche sind für Ende Juli geplant, so dass im August 2022 eine Auftragserteilung seitens der BlmA erfolgen könnte. Bei der Besetzung der Jury-Sitzung ist vorgesehen, dass sowohl ein Vertreter der Stadtverwaltung als auch ein Mitglied des Gestaltungsbeirates teilnimmt.

Im Weiteren erfolgt die Information des Gemeinderates und der Öffentlichkeit. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.