



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	05.05.2022		
Geschäftszeichen	SUB III-as		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.05.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 175/22

Betreff: Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten"
- Bericht über den öffentlichen Dialog und Beschluss zur Quartiersentwicklung -

- Anlagen:
- 1 Bericht über die Online-Informationsveranstaltung vom 21.01.2022 (Anlage 1)
- nur elektronisch
 - 1 Stellungnahme zur Starkregensituation im Neubaugebiet "Am Hermannsgarten" vom 03.11.2021, Büro geomer GmbH (Anlage 2)
- nur elektronisch
 - 1 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zur Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten" in Ulm vom 11.01.2022, Bernard Gruppe ZT GmbH (Anlage 3)
- nur elektronisch
 - 1 Bilanzierung des Wasserhaushaltes für das Neubaugebiet "Am Hermannsgarten", Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (Anlage 4)
- nur elektronisch
 - 1 Dossier Neubaugebiet "Am Hermannsgarten" Bürgerbeteiligung für gute Umwelt, Verkehr und soziale Struktur vom 04.04.2022, Bürgerinitiative (Anlage 5)
- nur elektronisch
 - 1 Baumassenskizze vom 05.05.2022 (Anlage 6)
- nur elektronisch
 - 1 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs "Anteil an sozial gefördertem Wohnraum im Umgebungsbereich der Quartiersentwicklung" (Anlage 7)
- nur elektronisch

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

Antrag:

1. Den Bericht über den öffentlichen Dialog "Quartiersentwicklung Am Hermannsgarten" zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Entwicklung des Wohnquartiers „Am Hermannsgarten“ mittels einer Mischbebauung aus Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern zur Miete gem. Punkt 7 der Beschlussvorlage durch die UWS umzusetzen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Quartier "Am Hermannsgarten" soll als Wohngebiet entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Beschlussantrag sollen die bisherigen Grundsatzbeschlüsse zur Quartiersentwicklung konkretisiert, die Weichen für die weitere Vorgehensweise gestellt und die nächsten Schritte zur Entwicklung dieses Wohnstandortes auf dem Kuhberg eingeleitet werden.

Die vorliegende Beschlussvorlage informiert über die Ergebnisse der jüngsten gutachterlichen Untersuchungen sowie die öffentliche Debatte zur Quartiersentwicklung. Ferner werden die Rahmenbedingungen für eine Quartiersentwicklung durch die UWS dargestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Wohnquartier „Am Hermannsgarten“ vorwiegend mit Geschosswohnungsbauten, ergänzt um Reihenhäuser zur Miete durch die UWS entwickeln zu lassen.

2. Ausgangslage

Die Stadt Ulm beabsichtigt, das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1642 und einen Teilbereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1640 Gemarkung Ulm - ehem. Gärtnerei Ensslin - im Bereich der Köllestraße 52 und 54 in eine Fläche für Wohnungsbau umzuwandeln. Für das Flst. Nr. 1642 besteht bis 31.12.2028 ein Erbbaurecht. Das bestehende Wohngebäude auf diesem Grundstück (Köllestraße 52) hat daher zunächst noch Bestand und muss im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Die Fläche ist in städtischem Eigentum und kann in Eigenregie als attraktiver Wohnstandort auf dem Kuhberg entwickelt werden.

2.1. Übergeordnete Planungen:

Zur Koordinierung der städtebaulichen Planungen im Bereich des Kuhbergs wurde der Masterplan Kuhberg aufgestellt. Der Masterplan in der Fassung der Fortschreibung vom 06.08.2014 stellt potentielle verkehrliche Erschließungen, Entwicklungsflächen für Schulerweiterungen, Grünflächen und Wohnflächen dar.

Teile des Planungsgebietes befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes 161.37 "Hasensteige-Sterntalerweg", rechtskräftig seit 26.08.1982. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Planungsgebietes eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Zulässig sind lediglich der Landwirtschaft zugeordnete eingeschossige Wohn- und Betriebsgebäude.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm, bekanntgemacht am 16.09.2010, wird die westliche Teilfläche als Grünfläche und die östliche Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Umsetzung der Potentialfläche für Wohnen ist eine Anpassung des Planungsrechts notwendig.

2.2. Lage:

Das potentielle Wohnquartier "Am Hermannsgarten" umfasst eine Fläche von ca. 18.000 m². Im Norden befinden sich Kleingärten und Geschosswohnungsbau, im Süden grenzt das Schulzentrum Oberer Kuhberg an und im Osten wird das Gebiet durch gegliederten Geschosswohnungsbau begrenzt. Nach Westen setzt sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1640 Gemarkung Ulm fort. Dieser Teil des Grundstücks soll von baulichen Anlagen freigehalten

werden. Hier ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die Flächen als öffentliche Grünflächen gestaltet oder weitere Kleingärten angesiedelt werden sollen.

3. Beschlusslage

3.1. Masterplan Kuhberg

Grundlage für die Entwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" bildet der Masterplan Kuhberg. Am 17.02.2009 nahm der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt den Bericht zum Masterplan Kuhberg zur Kenntnis (**GD 016/09**). Anvisiert wurde hier die Entwicklung von Geschosswohnungsbau.

3.2. Wohnungsdebatte 2019

In der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (**GD 312/19**), ist die Fläche als Entwicklungsprojekt benannt, das in einem Zeitraum bis 2025 umgesetzt werden soll.

3.3. Grundsatzbeschluss Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten"

Im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 22.06.2021 wurde ein Grundsatzbeschluss zur Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten" gefasst. (**GD 198/21**). Gemäß Beschlussfassung sollen die Grundstücke an die UWS vergeben und mittels Geschosswohnungsbau entwickelt werden. (6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen). Ein zuvor gestellter Antrag, die im Beschlussantrag vorgestellte Variante 2.1 (2 Mehrfamilienhäuser, Ketten- und Reihenhäuser) weiter zu verfolgen, wurde seitens des Ausschusses mehrheitlich abgelehnt (5 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen).

3.4. Wohnungsdebatte 2022

In der Wohnungsbaudebatte des Gemeinderats vom 30.03.2022 wurde u.a. der Beschluss gefasst, dass für die Jahre 2022 bis 2026 weiterhin das Ziel einer Neubaurate von insgesamt 3.500 Wohneinheiten (700 WE pro Jahr) zu verfolgen ist.

Das Thema Wohnen ist nach wie vor eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgaben. Der anhaltende starke Zuzug nach Ulm, steigende Geburtenzahlen und seit vielen Jahren eine kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen in Ulm generieren eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere im bezahlbaren Preissegment.

4. Öffentliche Debatte zur Quartiersentwicklung und Anträge aus den Fraktionen

4.1. Öffentlicher Dialog:

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Quartiers "Am Hermannsgarten" und des sich abzeichnenden öffentlichen Interesses an dem Projekt wurde bereits zu Projektbeginn, also weit vor den formalrechtlichen Beteiligungsformaten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, eine öffentliche Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger angeboten. Am 21.01.2022 fand der Online-Dialog zum Thema Neuentwicklung des Wohnquartiers "Am Hermannsgarten" mit Fachgutachtern und Mitgliedern der Verwaltung statt (Anlage 1).

Während des ca. 2 stündigen Live-Streams haben sich rund 80 Personen zugeschaltet. Die Veranstaltung und der Chatverlauf sind weiterhin auf der Seite der Zukunftsstadt abrufbar.

<https://www.zukunftsstadt-ulm.de/hermannsgarten>

Neben der bereits im Gemeinderat diskutierten Frage der angemessenen Bebauungsdichte/ Gebäudetypologie waren zu diesem Projektstadium v.a. Fragestellungen zur Leistungsfähigkeit der Kanalisation, zu den Auswirkungen von Starkregenereignissen und zur Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur am Kuhberg vorrangig. Die Verwaltung hat daher verschiedene Gutachten erstellt bzw. in Auftrag gegeben, um im Rahmen der Veranstaltung Antworten auf diese Sachverhalte geben zu können. Die Ergebnisse der Gutachten wurden zu Beginn der Veranstaltung präsentiert und erläutert.

Die Stellungnahme der Fa. geomer zu der Starkregensituation auf dem Kuhberg und die von den städtischen Entsorgungsbetrieben (EBU) erstellte Wasserbilanz zeigen, dass die anfallenden durchschnittlichen Regenmengen über das bestehende Kanalnetz ohne Weiteres abgeführt werden können. Die Gutachten kommen zu dem Schluss, dass sich die derzeitige Situation infolge einer Neubebauung nicht zwangsläufig verschlechtert müsse; mithilfe geeigneter Retentionsmaßnahmen könnten gegenüber der Bestandssituation sogar Verbesserungen erreicht werden. Anders verhält es sich mit lokalen Starkregenereignissen: Diese können an keiner Stelle der Stadt über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden; die Kanalisation kann nicht flächendeckend auf singuläre Wetterphänomene ausgelegt werden. Hier verbleibt die Risikovorsorge weiterhin bei den Grundstückseigentümern (Stichwort Einbau und Pflege von Rückstauklappen). Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse kann den Anlagen 2 und 4 zu dieser Beschlussvorlage entnommen werden.

Die Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung zeigen, dass davon ausgegangen werden kann, dass die zusätzlichen Verkehre ohne Beeinträchtigungen im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können (vgl. Anlage 3). Das bestehende Verkehrsaufkommen ist - sowohl in Köllestraße als auch Neunkirchenweg - als gering zu bewerten. Auch mit den möglichen Verkehrszunahmen durch eine Wohnbebauung inkl. Kindergarten ist in der Zukunft eine Verkehrsbelastung zu erwarten, die noch deutlich unter den Kapazitäten für Wohnstraßen gemäß den einschlägigen Richtlinien liegt. Die Fahrten sind in den bestehenden Querschnitten abzuwickeln, ohne Einschränkungen zu generieren. Sofern Behinderungen durch parkende Fahrzeuge in der Köllestraße entstehen, die bei Betrachtung der Verkehrsabwicklung in der Gesamtabwägung nicht hinnehmbar sein sollten, könnte mit einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs (z.B. Ausweichstellen oder wechselseitiges Parken) reagiert werden. Auch verkehrsrechtliche Maßnahmen wie die Ausweisung einer Einbahnstraße wären Optionen.

Hinsichtlich der Parkens nördlich des Schulzentrums am Kuhberg entsteht - ausschließlich an Schultagen - vor allem in Köllestraße und Neunkirchenweg vor Unterrichtsbeginn eine besondere Situation, da zwischen 7:30 Uhr und 8:00 Uhr Schülerinnen und Schüler nach Stellplätzen in den beiden Straßen suchen, gleichzeitig aber noch viele Anwohnerinnen und Anwohner ihr Fahrzeug geparkt haben. Am Nachmittag und zum Abend hin ist die Situation dagegen vergleichsweise entspannt, sofern nicht der Anspruch besteht, direkt vor dem eigenen Haus oder der eigenen Wohnung einen Parkplatz im öffentlichen Straßenraum zu finden. In durchaus zumutbarer Gehentfernung von ca. 300 Metern finden sich zahlreiche Stellplätze, die insbesondere ab 17:00 Uhr nicht mehr belegt sind und kostenfrei nutzbar sind. Eine Verbesserung der Problematik Parken kann aus Sicht der Verwaltung mittelfristig durch ein erweitertes Angebot im Bereich des Parkplatzes am Schulzentrum erreicht werden. Zudem wird die Verkehrsbehörde für Stadtviertel mit angespannter Parkraumsituation Zug um Zug, so auch auf dem Kuhberg, Parkraumbewirtschaftungskonzepte erarbeiten, die den jeweiligen Problemlagen in den Quartieren Rechnung tragen. Im weiteren Entwurfsprozess wird geprüft, inwieweit auf dem Grundstück mit vertretbarem Aufwand zusätzliche private Stellplätze realisiert und den Anliegern zur Vermietung angeboten werden können.

Eine wesentliche städtische Zielsetzung bei dieser Quartiersentwicklung ist die Durchmischung von unterschiedlichen Personenkreisen. Die UWS (Ulmer Wohnungsbaugesellschaft) sieht bei Ihren Bauvorhaben in der Regel einen Anteil von sozial gefördertem Wohnungsbau von 40 % vor.

Im Anschluss an die Online-Informationsveranstaltung vom 21.01.2022 wurde das Umfeld des neuen Quartiers "Am Hermannsgarten" im Hinblick auf den Anteil von sozial gefördertem Wohnungsbau betrachtet. Das Ergebnis ist, das im direkten Umfeld (Bereich 1 und 2 der Anlage 7) die Quote von sozial geförderten Mietwohnungen bei unter 1 % liegt, betrachtet man den gesamten Kuhberg (Bereich 3 der Anlage 7) liegen auch diese Werte in einem ebenfalls sehr niedrigen Bereich (unter 4 %).

4.2. Anliegen Bürgerinitiative

Mit Anschreiben vom 04.04.2022 wurde der Stadtverwaltung die Unterschriftensammlung einer örtlichen Bürgerinitiative übergeben. Darin enthalten sind Forderungen, Fragestellungen und Hinweise zur geplanten Neubebauung "Am Hermannsgarten". Die seitens der Bürgerinitiative vorgetragenen Anliegen decken sich weitestgehend mit den Fragestellungen aus der Online-Veranstaltung vom Januar 2022:

- Leistungsfähigkeit der Kanalisation
- Auswirkung von Starkregenereignissen
- Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur
- Dichtewerte der Bebauung
- mögliche Veränderungen der Sozialstruktur im Quartier und der damit verbundene Verlust an Wohnqualität

4.3. Anträge aus den Fraktionen:

Im Nachgang der Veranstaltung haben verschiedene Gemeinderatsfraktionen Anträge zu diesem Projekt eingebracht. Der Antrag Nr. 7 der FWG Fraktiongemeinschaft Ulm plädiert für eine moderate Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern, Ketten- und Reihenhäusern (Vorschlag Variante 2.1 in **GD 198/21**). Der Antrag Nr. 23 der CDU/UfA-Fraktion regt an, einen neuerlichen Beschluss für eine Quartiersentwicklung zur einen Hälfte mit Mischbebauung aus Reihen- und Kettenhäusern zur Konzeptvergabe, zur anderen Hälfte mit Geschosswohnungsbau zur Vergabe an die UWS vorzubereiten.

Beide Anträge wurden mit Schreiben vom 24.03.2022 beantwortet mit der Ankündigung, das Projekt anlässlich der gutachterlichen Erkenntnisse und der Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit erneut dem Fachbereichsausschuss zur Beratung vorzulegen.

5. Quartiersentwicklung mit der Partnerin Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Zwischenzeitlich haben Verwaltung und UWS gemeinsam sondiert, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen die vorgenannten Anregungen zugunsten einer größeren typologischen Vielfalt sinnvoll berücksichtigt werden können.

Die UWS hat in der Vergangenheit bereits erfolgreich Projekte umgesetzt, bei denen eine Kombination aus Geschosswohnungen und ergänzend Reihenhäusern zur Miete im Quartier etabliert wurden. Das Wohngebiet „Türmle“ am Eselsberg steht dafür exemplarisch. Hier wurden neben 145 Geschosswohnungen auch 43 Reihenhäuser in verschiedenen Größenklassen und Typen entwickelt. Die Nachfrage nach diesen Reihenhäusern ist sehr gut, die Fluktuation eher gering.

Neben einer bautypologisch und städtebaulich positiven Ergänzung der Nachbarschaft fördert diese Kombination aus Geschosswohnungen – frei finanziert und gefördert – und Reihenhäusern auch die soziale Mischung im Quartier. Reihenhäuser zur Miete sprechen Zielgruppen an, die oft

beruflich projektbezogen oder zeitlich begrenzt in Ulm gebunden sind und auch kein Eigentum erwerben wollen oder können. Darüber hinaus werden junge Familien angesprochen, die nicht genügend Eigenkapital für den Bau oder Erwerb von Eigentum bereitstellen können. Diese typischen Starterfamilien sind zumeist jung und verfügen als „high potentials“ jedoch über genügend Einkommen, um ein Reihenhaus mit Wohnflächen zwischen 100 und 135 m² anmieten zu können. In diesen Familien sind in der Regel ein oder mehrere Kinder im Haushalt. Mit solchen Reihenhäusern zur Miete erfolgt so eine Angebotspolitik, um auch dieses Mietwohnungsmarktsegment, das in Ulm nur sporadisch vertreten ist, mit abdecken zu können. Die UWS kann dabei sicherstellen, dass die Mieten auch der frei finanzierten Wohnungen und Reihenhäuser deutlich unter Marktniveau liegen.

Beispielhaft wurde seitens der Verwaltung eine Variante (Anlage 6) zur Unterbringung der angestrebten Baumassen und unterschiedlichen Bautypologien exemplarisch entwickelt. Es sind grob 3 Baufelder dargestellt, die zwei östlichen Baufelder sehen jeweils zwei zueinander geöffnete U-förmige Baukörper vor, welche sich um einen gemeinsamen Wohnhof gruppieren. Die Erschließung der Baukörper erfolgt über eine im Norden gelegene Anliegerstraße, die an die Köllestraße anschließt. In diesem nördlichen Randbereich werden voraussichtlich auch die erforderlichen Retentionsmaßnahmen untergebracht sein. Im Westen löst sich die Bebauung von Geschosswohnungsbau in Reihen- und Kettenhäuser Richtung Freiflächen auf. Am westlichen Ende der Anliegerstraße schließt im Übergang zu den westlichen Freiflächen eine öffentliche Grünfläche an. Hier könnte auch ein Spielplatz verortet werden und ebenfalls Retentionsflächen vorgesehen werden. Im östlichen Baukörper (Nähe Köllestraße) ist die geplante Kinderbetreuungseinrichtung (4 gruppig) mit Außenfläche vorgesehen.

Für das Baugebiet Hermannsgarten ist eine Kombination aus Geschosswohnungen und Reihenhäusern zur Miete sowohl städtebaulich als auch wohnungswirtschaftlich sehr gut vorstellbar. Der Schwerpunkt muss jedoch deutlich bei den Geschosswohnungen liegen, nicht nur um eine wirtschaftliche Erschließung des Areals und eine effiziente Nutzung der knappen Ressource Bauland sicherzustellen, sondern auch um den im Gemeinderat beschlossenen Zielen der Wohnungsdebatte Rechnung tragen zu können.

Da die UWS das gesamte Areal aus einer Hand vollständig erschließen und entwickeln kann, ist eine zügige Umsetzung und die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen möglich. Weitere Effizienzpotentiale bei der Versorgung des Quartiers mit Energie und anderen Medien können ebenfalls gehoben werden.

6. Leitplanken der Projektentwicklung

Anlässlich der Erkenntnisse infolge der Fachgutachten und der öffentlichen Debatte und mit Blick auf den öffentlichen Auftrag aus der Wohnungsdebatte schlägt die Verwaltung folgende Leitplanken als Grundlage für die weitere Projektentwicklung vor:

- Das Projekt wird an die UWS übertragen.
- Planung und Herstellung der Erschließung durch UWS.
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung durch die UWS in Abstimmung mit der Stadt.
- Bebauung und Vermietung durch die UWS.
- Basis der Quartiersentwicklung ist Geschosswohnungsbau gem. Grundsatzbeschluss vom 22.06.2021. Im Übergangsbereich zum Grünzug an der Hasensteige wird ein untergeordnetes Angebot aus Reihen- oder Kettenhäuser zur Miete geschaffen (vgl. Anlage 6).

- Die Gebäude für Geschosswohnungsbau erhalten 4 Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses, die Reihen-/ Kettenhäuser 2 Vollgeschosse wahlweise zzgl. eines Staffelgeschosses.
- Im Zuge der Quartiersentwicklung werden Maßnahmen zur Regenwasserretention ergriffen, die den Status Quo für Unterlieger mindestens halten oder verbessern.
- In die Neubebauung wird eine 4-gruppige Kindertagesstätte integriert (derzeitige Bedarfsplanung).
- Das bestehende Wohngebäude Köllestraße 52 hat zunächst noch Bestand und muss im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt werden: Bei der Planung ist zu beachten, dass ein Neubau zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll in das übergeordnete Bebauungskonzept integriert werden kann.

7. Zeitplan

Für die Quartiersentwicklung "Am Hermannsgarten" wird folgender überschlägiger Terminplan angestrebt.

Grundsatzbeschluss im FBA	31.05.2022
Hauptausschuss: Flächenreservierung UWS	07.07.2022
Auslobung Mehrfachbeauftragung	2. Halbjahr 2022
Ergebnis Mehrfachbeauftragung	1. Quartal 2023
Bebauungsplanverfahren	2. Quartal 2023
Erschließungsplanung	4. Quartal 2023
Bau Erschließung	2. Quartal 2024
Realisierung	ab 2025

Diese Zeitschiene ist unter der Annahme erstellt, dass es in keiner Projektphase zu nennenswerten Verzögerungen kommt und eine rechtzeitige Freimachung des Baugrunds erfolgt.