



Sachbearbeitung	LI - Team Grunderwerb		
Datum	09.06.2022		
Geschäftszeichen	LI-E-Zw		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 07.07.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 250/22

---

Betreff: Optionierung der Paketposthalle für den Albert Einstein Discovery Center Ulm e.V.

Anlagen: Lageplan

**Antrag:**

Es wird beantragt, die Paketposthalle, Flurstück Nr. 422, Gemarkung Ulm, mit einer Fläche von 5.200 m<sup>2</sup> als Standort für das Albert Einstein Discovery Center Ulm, zu optionieren.

Oelmaier

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM <sub>1</sub> , BM <sub>3</sub> , GM, OB, SUB, VGV/MO, ZSD/HE, ZSD/SB	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **Planungen des Vereins**

Der gemeinnützige Verein "Albert Einstein Discovery Center Ulm e.V." wurde am 16. September 2016 gegründet. Zweck des Vereins ist die Förderung von Kultur, Wissenschaft und Bildung in MINT-Fächern. Hierfür soll ein Albert Einstein Discovery Center in Ulm gegründet und betrieben werden, dessen Schwerpunkt die Person und Geschichte Albert Einsteins, die Auswirkungen von Einsteins Theorien in aktueller Technik, interaktive physikalische Experimente und MINT-Themen sein soll. Auch Veranstaltungen sollen durchgeführt werden.

Nach stadtinterner Evaluation mehrerer Standorte, stellt die Paketposthalle die beste Option dar. Der Standort liegt zentral und hat eine gute Verkehrsanbindung. Zudem liegt er in der Nähe von Albert Einsteins Geburtshaus in der Bahnhofstraße.

Auf einer Teilfläche der Paketposthalle ist bisher ein Standort für Fahrradabstellplätze geplant (vgl. GD 434/21). Dies wäre an dieser Stelle nicht mehr realisierbar und es müsste nach einem alternativen Standort gesucht werden.

Für die Herrichtung der Paketposthalle plant der Verein eine Step by Step Strategie. In einem ersten Schritt sollen in der Paketposthalle Container aufgestellt werden, in denen sich beispielsweise das Vereinsbüro, die Ausstellung oder Toiletten befinden. In einem späteren Schritt soll der Standort erweitert werden. Hiermit befasst sich aktuell ein Masterstudiengang Architektur an der Hochschule für Technik in Stuttgart. Die Paketposthalle soll ebenso wie bestehende Grünflächen erhalten bleiben und renoviert werden.

Als schnell realisierbares Projekt plant der Verein an der Paketposthalle beispielsweise ein Riesenbanner mit dem Foto des Geburtshauses als Fotomotivhintergrund. Unter anderem steht auch die Ausstellung "Einstein Inside", die bereits 2019 im M25 ausgestellt wurde, zur Verfügung.

Der Verein verfügt laut eigenen Angaben aktuell über finanzielle Ressourcen, die eine Übernahme, Instandsetzung und Nutzung ermöglichen. Durch eine Option für die Halle wird auch von einem zusätzlichen Schub bei der Sponsorensuche ausgegangen. Sein Konzept wird der Verein in der Sitzung am 07.07.2022 vorstellen.

### **Städtebaulicher Rahmen**

Die Paketposthalle ist Teil des Theaterviertels. Das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil der Ulmer Innenstadt und umgeben von der Ludwig-Erhard-Brücke und der Karlstraße im Norden, von der gründerzeitlich geprägten Neustadt im Osten, vom Bahngelände im Westen und von Theater, Telekom-Niederlassung im Süden. Damit ist es als innerstädtisches Schlüsselquartier, das derzeit durch großflächige gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Flächenbedarf sowie durch untergenutzte Bereiche (Park- und Lagerflächen geprägt ist, von großer städtebaulicher Bedeutung.

Ausgehend vom Hauptbahnhof als Ort höchster Zentralität bzw. Bedeutung für Ulm und die gesamte Region wurde für das Projektgebiet "Citybahnhof" am 10.11.2006 ein Entwicklungsprogramm beschlossen. Darin ist das Ziel formuliert, das Theaterviertel im Sinne eines künftigen City-Erweiterungsgebiets zu entwickeln.

Die Paketposthalle soll nach Abschluss des Bahnprojekts Stuttgart-Ulm eine städtebauliche Entwicklung erfahren. Eine Nutzung als Standort für das Albert-Einstein-Discovery-Center ist mit den städtebaulichen Zielen vereinbar.

## **Bauplanungsrecht**

Die Paketposthalle befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Olgastraße - Hauptpost" in Kraft seit dem 20.02.1986. Der Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bundespost" festgesetzt.

Die Nutzung der Paketposthalle durch den Albert-Einstein-Discovery-Center Ulm e.V. stellt im baurechtlichen Sinne eine Nutzungsänderung dar. Hierzu ist die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Ob eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung möglich oder, ggf. eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist, muss geprüft werden.

## **Werbeanlagen**

Die aktuellen Überlegungen des Vereins für die Nutzung der Paketposthalle sehen eine größere Werbeanlage vor. Das Werbeverhalten des Albert-Einstein-Discovery-Centers muss sich in das gesamtstädtische Gefüge anpassen. Außenwerbung entfaltet stets eine Wirkung in den öffentlichen Raum, sie wird zum Bestandteil architektonisch gestalteter Fassaden und des Stadtbildes.

Insbesondere eine Nutzung der Paketposthalle, die im öffentlichen Interesse liegt, begründet im Hinblick auf die Anbringung von Werbeanlagen eine besondere Verantwortung im gesamtgesellschaftlichen Kontext.

Der geltende Bebauungsplan regelt hinsichtlich der Werbeanlagen, dass diese bis zur Brüstung des zweiten Obergeschosses als unbeleuchtete oder beleuchtete Einzelbuchstaben zulässig sind. Zudem ist festgesetzt, dass Werbeembleme eine Größe von max. 0,9 m x 0,9 m nicht überschreiten dürfen.

Werbeanlagen bedürfen in aller Regel einer Genehmigung. Es empfiehlt sich vor der Einreichung des Antrags eine Vorabstimmung über die Lage, Art, Größe und Ausgestaltung der Werbeanlage mit der Verwaltung, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.

## **Liegenschaftliche Situation**

Aktuell besteht für das Objekt noch ein Mietverhältnis. Die DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH nutzt die Fläche derzeit als Baustelleneinrichtungs- beziehungsweise Baubetriebs- und Lagerfläche. Die Mietdauer hängt am Bahnprojekt Stuttgart-Ulm und dem Bau des Elektronischen Stellwerks Ulm. Derzeit ist davon auszugehen, dass mit einer gänzlichen Freimachung nicht vor 31.12.2025 zu rechnen ist. Die Stadt bemüht sich jedoch darum, eine Teilfreimachung im Lauf des Jahres 2023 zu erzielen.

Geplant ist ein Vertrag mit einer längeren Laufzeit. Die rechtliche Ausgestaltung des Vertrags sowie die Höhe eines Pacht- beziehungsweise Erbbauzinses wird derzeit noch geprüft. Hierüber wird zu gegebener Zeit ein gesonderter Beschluss gefasst.