

Entscheidungsmechanismen im Ulmer Gemeinderat

hier: Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (= Bauausschuss)

Der Ulmer Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 05. Mai 2011 in der Zeit zwischen 16.00 und 19.15 Uhr über vier Tagesordnungspunkte zu beschließen, dabei auch über die Beschlussvorlage GD 144/11, die sog. **Wohnungsbaudebatte**. Alleine dieser Bericht umfasst 157 Seiten. Er gibt akribisch genau Auskunft über Wohnungsbestand, Wohnbedürfnisse, Bevölkerungsentwicklung usw. und legt die strategische Zielsetzung im Wohnungsbau dar.

Unter Ziff. 4.4 werden die angepeilten Baufertigstellungen pro Jahr in Wohneinheiten (WE) genannt. Dazu werden in einer Exeltabelle getrennt nach Stadtteilen die projektierten Baugebiete 2012 – 2016 mit dem Anteil an Geschosswohnungsbau aufgelistet. Diese Tabelle mit 28 Spalten birgt die eigentliche Kernaussage des opulenten Werkes, denn dort wird festgelegt, was und wieviel in den nächsten 5 Jahren an welcher Stelle Ulms gebaut wird, wobei nach den bisherigen Erfahrungen ganz klar davon auszugehen ist, dass weniger nirgendwo gebaut wird, Luft nach oben dagegen reichlich vorhanden ist (s.u.). Zudem sind viele Baugebiete und Objekte, die damals bereits in der Entwicklung waren und mittlerweile realisiert werden, dort überhaupt nicht aufgeführt., Ergebnis: über 50 Prozent mehr Baufertigstellung als beschlossen (derzeit und auf die nächsten 5 Jahre bezogen!)

Schwer vorstellbar, dass sich jedes Gemeinderatsmitglied mit dieser Tabelle in allen Einzelheiten beschäftigt hat, noch schwerer vorstellbar, dass beim Umfang der Tagesordnung über jedes Detail und jedes Baugebiet gesprochen worden ist. Wie wird jedoch von OB, Baubürgermeister und Bauverwaltung mit diesem Beschluss umgegangen? Ein Beispiel von vielen: Als am 06.12.2011 der Rahmenplan „Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen“ (GD 424/11) beschlossen wurde, war zwar in den Beiträgen von einem „hochsensiblen Projekt“ in Stadtrandlage die Rede und „dass es sich um Söflingen handelt, macht es noch sensibler“, auch, vom identitätsstiftenden Krankenhausgebäude und dass es um „ein Stück Söflingen mit Herzblut“ geht (gemeint: die ehemalige Geburtsklinik, in der nahezu alle Söflinger und viele Ulmer das Licht der Welt erblickt haben). Als aber ein Stadtrat den Vorschlag unterbreitete, vom Vorkaufsrecht der Stadt Gebrauch zu machen, das Grundstück zu erwerben und „einfach mal so liegen zu lassen. Man muss doch nicht alles zubauen!“, bekam er von BM Wetzig zur Antwort: „ich darf Sie an die Wohnungsbaudebatte erinnern, wo wir für dieses Gebiet Geschosswohnungsbau beschlossen haben. Wenn Ihr Vorschlag Zustimmung finden würde, dann können sie in Zukunft an keiner Stelle mehr etwas bauen!“

Ein bezeichnendes Beispiel dafür, wie die o.g. Tabelle mit dem kleinen Eintrag in der 13. Spalte: „40“ (bedeutet: Krankenhaus 40 WE im Geschosswohnungsbau) auf die Entscheidungen der nächsten 5 Jahre zurückschlägt! Mit diesem Argument wurde auch der Vorschlag einer kleinteiligeren Bebauung mit Stadthäusern, die wegen des Nordhanges auch weniger Verschattungsgefahr für die Anwohner bedeuten würde, vom Tisch gewischt. „Drei Geschosse plus ein Staffelgeschoss sind dort denkbar.... wir wollen dort Gebäude mit Aufzügen und zudem wird man sich an der Höhe des Klinikgebäudes orientieren können und müssen“. Nun werden 7500 qm mit Geschosswohnungsbau versiegelt, etwa die Hälfte davon war noch nie bebaut (ehem. Nonnengarten) und befindet sich auch heute noch in einem parkähnlichen Zustand mit hohen Bäumen, intakter Natur und vielfältigster Vogelwelt. Im Übrigen wurden alle Vorschläge der Bürger und auch die Anregungen der Bauausschussmitglieder ignoriert und fanden keinen Niederschlag im Rahmenplan. Ob 40 WE oder bis zu 55 WE erbaut werden, richtet sich letztlich nach den Vorstellungen des Investors.

Stadtwohnungen werden übrigens etwa einen Kilometer stadteinwärts auf dem ehemaligen Gummi-Welz-Areal (zwischen Söflinger Straße/Magirusstraße/Griesgasse) gebaut. Der am 18.10.2011 beschlossene Rahmenplan (GD 342/11) charakterisiert das Gelände als „vollständig versiegelt, Aufenthaltsqualitäten bestehen praktisch nicht“. Dort haben neben einigen Gewerbebetrieben, deren Emissionen, der „Betriebslärm und die hohe KFZ-Frequenz“ berücksichtigt werden müssen auch „die Firma Beurer ihren Standort, die nach wie vor expandiert und auf die künftige Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss“. Hier also sollen neben bis zu 7geschossigen „punktuellen Überhöhungen“ Stadthäuser entstehen....

Ein Schelm, der dem allseits bekannten Investor/Wohnbauunternehmer unterstellt, dass hier Grund und Boden billig zu erwerben war, aber teuer verkauft werden kann, während sich das beim Krankenhausareal nicht so gut rechnet.

Und zu guter Letzt: Besagte Tabelle enthält in Spalte 10 den nüchternen Eintrag „20“, d.h. ganze 20 WE auf diesem riesigen Areal mit 5 bis 7geschossiger Randbebauung! Da ist Übererfüllung der beschlossenen 343 WE/Jahr für die nächsten Jahre vorprogrammiert. Die Wohnungsdebatte, auf die immer wieder verwiesen wird, führt sich selbst ad absurdum!