



Stadt Ulm, Oberbürgermeister, 89070 Ulm

CDU/UfA-Fraktion Ulm  
Rathaus  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

12.12.2024

**Weitere Optimierung Wohnbau  
- Ihr Antrag Nr. 186 vom 20.11.2024**

Sehr geehrte Stadträtinnen,  
sehr geehrte Stadträte,

vielen Dank für den o. g. Antrag Nr. 186, der sich auf das Thema weitere Optimierung des Wohnungsbaus bezieht. Ich kann Ihnen folgende Rückmeldung zu den angefragten Punkten geben:

Es ist nachvollziehbar, dass Sie als Stadträt\*innen eine regelmäßige Information über die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Ulm wünschen. Daher schlagen wir wie im letzten Ältestenrat vereinbart vor, zweimal pro Jahr im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt zu berichten.

Die Einrichtung einer Clearing-Stelle ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig. Aufgrund der Stadtgröße Ulms ist die Verwaltung überschaubar und verfügt über direkte Kommunikationskanäle zwischen der Verwaltungsspitze, dem Gemeinderat und den Akteuren im Baubereich. Auf diesen Wegen konnten zumindest nach unserer Einschätzung bisher sämtliche Fragestellungen einvernehmlich geklärt bzw. in Konfliktfällen dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Es gibt bereits klare Regeln, wann Projekte in den Gestaltungsbeirat kommen oder eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden soll. Dies wurde im Rahmen der Wohnungsdebatte erörtert (s. GD 020/24): "Zukünftig soll die Verpflichtung zur Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens nur Voraussetzung für die Bebauung städtebaulich prägnanter Orte sein; dabei soll eine Wahlfreiheit für den/die Bauherr\*in eingeführt werden zwischen Mehrfachbeauftragungen/Wettbewerben oder der Behandlung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat." Damit ist aus unserer Sicht eine Qualitätssicherung an städtebaulich relevanten Standorten ermöglicht, für die Bauherren ergibt sich eine entsprechende Erleichterung.

Die Genehmigung von Bauvorhaben nach §34 BauGB richtet sich nach der Lage des jeweiligen Bauvorhabens. Befindet sich das Bauvorhaben im Innenbereich und gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, muss das Vorhaben nach §34 BauGB beurteilt werden. Schon bisher ist die Verwaltung bestrebt, Bauvorhaben möglichst weitgehend im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ohne zusätzliche Bauleitplanverfahren zu genehmigen.

Um Verfahren zu beschleunigen, prüft die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht stets, ob ein Bauvorhaben gem. § 34 BauGB beurteilt werden kann oder ob es zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Bebauungsplans bedarf.

Bei der Erschließung von Baugebieten werden üblicherweise die Erschließungsanlagen erst nach Errichtung der Gebäude fertiggestellt. Einerseits wird beispielsweise beim Bau von Tiefgaragen oder auch mit dem erforderlichen Verbau in den öffentlichen Straßenraum eingegriffen, andererseits sollen Beschädigungen der Erschließungsanlagen durch Baustellenverkehre vermieden werden. Dies gilt insbesondere bei Bauvorhaben im urbanen Umfeld, bei dem oftmals direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden soll. Da mitunter benachbarte Bauvorhaben unterschiedliche Geschwindigkeiten haben, ergeben sich leider manchmal Verschiebungen, die provisorische Herstellung unausweichlich machen. Dieser standardisierte Ablauf funktioniert in Ulm nach unserer Erfahrung sehr gut.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Ansbacher  
Oberbürgermeister