



Stadt Ulm, Oberbürgermeister, 89070 Ulm

CDU/UfA-Fraktion
Rathaus
Marktplatz 1
89073 Ulm

29.12.2025

**Neue Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Ihr Antrag Nr. 205**

Sehr geehrte Stadträtinnen,
sehr geehrte Stadträte,

vielen Dank für Ihren Antrag vom 21.10.2025, in dem Sie auf die Notwendigkeit verschiedener Wohnangebote in verschiedenen Lebenslagen hinweisen, um unter anderem auch die Ulmer Ortschaften als lebendige, zukunftsfähige Wohnorte für Familien zu stärken.

Im Zuge der Behandlung der Ulmer Wohnungsdebatte 2025 (GD 197/25) im Gemeinderat, wurde der Antragspunkt 5 „die Verwaltung zu beauftragen, den Anteil an Geschosswohnungsbau im Baugebiet Eschwiesen III zu erhöhen und bei neuen Baugebieten keine Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mehr anzubieten“ intensiv diskutiert. Seitens der Verwaltung wurde der Antragspunkt 5 ergänzt, indem „das Verhältnis von verdichtetem Einfamilienhausbau (Kettenhäuser / Reihenhäuser) zu Geschosswohnungsbau im Einzelfall für jedes neue Baugebiet festzulegen [ist].“

Hintergrund des Antragspunktes war die Bereitstellung von mehr Wohnraum, auch in der Form von Einfamilienhäusern, bei gleichzeitig effizienterer Ausnutzung von Wohnbauflächen. Dies würde vor allem in Baugebieten der Ulmer Ortschaften der Fall sein. Aus Sicht der Verwaltung wäre damit die Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses dennoch weiterhin gegeben u. a. in Neubaugebieten mit gesatztem Bebauungsplan oder durch vergleichbare Wohngebäude wie im Bereich Eschwiesen Teil I. Dies beinhaltet auch den Bau von Ketten- oder Reihenhäusern.

Die anschließende Diskussion zur Wohnungsdebatte hatte die Verwaltung zum Anlass genommen, sich im Nachgang nochmals zur Thematik Einfamilienhäuser mit den Ortschaften auszutauschen. Der daraus gemeinsam entwickelte Vorschlag von Ortsvorsteher*innen und Verwaltung lautet aktuell wie folgt:

„Im Hinblick auf knapper werdende Flächenverfügbarkeiten und zunehmende Nutzungskonkurrenzen soll künftig bei der Entwicklung von Baugebieten ein besonderer Schwerpunkt auf flächensparende Bauweisen gelegt werden. Aus diesem Grund soll der Anteil von Kettenhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau gegenüber freistehenden Einzel- und Doppelhäusern erhöht werden. Die spezifische städtebauliche Situation im direkten Umfeld soll dabei Berücksichtigung finden.“

Derzeit bereitet die Verwaltung eine Vorlage zur Wohnungsdebatte für das kommende Frühjahr vor. Im Zuge der Beratung dieser Vorlage werden auch die Ortschaften durch die Vorberatung der Vorlage im jeweiligen Ortschaftsrat in die Beschlussfassung zur oben genannten Formulierung mit einbezogen werden.

Eine vorrangige Ausweisung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten wie im Antrag beschrieben, ist aus Sicht der Verwaltung - auch in Hinblick auf eine ressourcen- und flächeneffiziente Stadtentwicklung - nicht zielführend. Um dennoch ein breites Angebot an Wohnformen für verschiedene Lebenslagen bereitzustellen, setzt die Verwaltung weiterhin auch einen Fokus auf Familien. Insofern würden sich ein verdichteter Einfamilienhausbau in Neubaugebieten und eine damit zusammenhängende Eigentumsbildung nicht ausschließen.

Mit dem vorliegenden gemeinsam erarbeiteten Kompromiss setzt die Verwaltung auf ein zukunftsfähiges Konzept, das sowohl die Angebotsseite (u. a. durch unterschiedliche Wohnformen) als auch die Nachfrageseite berücksichtigt und somit Wohnformen für alle Alters- und Lebenslagen vorsieht.

Wie oben bereits ausgeführt wird dieser Gegenstand weiterer Beratungen sein, zu denen sich die Ortschaften selbstverständlich verhalten können.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Ansbacher
Oberbürgermeister