

## **Ulm-Safranberg**

Baufeld 9 - Ausschreibung zur Bebauung für Baugemeinschaften

### Lage

Das für Baugruppen reservierte und geeignete Grundstück hat eine Größe von 1.174 m<sup>2</sup> und liegt in exklusiver Lage am Safranberg Ulm. Die wichtigsten Merkmale sind die Nähe zur Ulmer Innenstadt (ca. 1,5 km) in Verbindung mit der landschaftlich attraktiv gelegenen, gut besonnten Tallage am Ausgang des Naturraumes Örlinger Tal im Westen, sowie die Nähe zum Landschaftspark der Ulmer Friedrichsau im Osten.

### Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks am südlichen Rand der talseitigen Bebauung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich in Verlängerung der Trasse des heutigen Leimgrubenwegs. Der verkehrsberuhigte Bereich dient neben seiner Erschließungsfunktion zugleich als Aufenthaltsraum mit Spiel- und Verweilzonen. Ein attraktives Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer verbindet die Bauquartiere und öffentlichen Freiflächen untereinander und führt weiter in Richtung Örlinger Tal, zur Friedrichsau, zum Safranberg und Michelsberg und darüber hinaus zur Innenstadt.

### Bebauung

Das Grundstück ist Teil der südlichen Bebauung. Diese besteht aus Einzelquartieren, deren Häuser sich u-förmig um einen gemeinsamen Freiraum gruppieren. Die durchweg 4-geschossigen Gebäude können ein zusätzliches Staffelgeschoss erhalten. Das Staffelgeschoss kann frei ausgerichtet werden und ist entsprechend der LBO auf 75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses zu beschränken.

Alle Gebäude sind mit Flachdach und einer extensiven Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen zu planen. Die jeweilige Gebäudehöhe und die damit verbunden mögliche Anzahl der Geschosse sind im Bebauungsplan über eine maximal zulässige Höhe über NN geregelt.

Das Grundstück befindet sich auf einer zum größten Teil abgetragenen Altablagerung. Diese bestand überwiegend aus Bauschutt und kompostierfähigem Material. Eine von der Ablagerung ausgehende Gesundheitsgefährdung ist lt. Gutachten auszuschließen.

Das Baufenster (A + B) hat eine Größe von ca. 472 m<sup>2</sup>. Auf der Baufläche A wurde eine vollständige Entsorgung der belasteten Materialien vorgenommen. Der Teilbereich B des Grundstücks, in dem sich noch Reste dieser Altablagerung befinden, kann nur oberflächlich überbaut werden. Ersatzweise käme auch eine bauliche Erweiterung unter Überschreitung der südlichen Baugrenze (Fläche C) bis zum Maß der auf dem Grundstück gemäß Baufenster zulässigen Grundfläche in Frage. Darüber hinaus sind Befreiungen im üblichen Rahmen für Balkone und kleinere Anbauten möglich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze erfolgt gegen Entgelt (ca. 20.000,00 €/pro Stellplatz) + monatlicher Miete in der benachbarten Tiefgarage der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS).

#### Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück Flst. Nr. 7326 mit 1174 m<sup>2</sup> beträgt 774.840,00 € (660,00 €/m<sup>2</sup>) zuzüglich Erschließungs- und Entwässerungskosten von 153.248,76 €. Hauskanalanschlusskosten entstehen zusätzlich. Vermessungskosten sind im Kaufpreis beinhaltet.

#### Altlasten

Aus Gleichbehandlungsgründen beteiligt sich die Stadt Ulm im nicht sanierten Bereich Fläche B + C an Mehraufwendungen für eine Überbauung der Altablagerung (Entsorgungskosten) mit bis zu 60.000,00 € für 282 m<sup>2</sup> Baufläche (Fläche B + C). Weitergehende städteplanerische Befreiungen (Balkone, Auskragungen/Lichtschächte) sind der Stadt separat zu entschädigen.

#### Verfahren

Die Betreuung, Begleitung und Durchführung des Verfahrens wird vom Büro Drees & Sommer, Untere Waldplätze 37, 70569 Stuttgart durchgeführt. Ansprechpartner für das Verfahren ist Herr Lukas Hach, Tel.: +49 711 222933-4134, E-Mail:

[lukas.hach@dreso.com](mailto:lukas.hach@dreso.com)

Die ausführlichen Auslobungsunterlagen stehen unter dem Link

<https://www.dreso.com/de/ausschreibungen/entwicklung-am-safranberg-ulm>

zum Download bereit.

#### Bewerbungsfrist

Frist für die Abgabe der Bewerbungsunterlagen ist Fr. 24. September 2021, 12.00 Uhr

# Übersichtslageplan



Tag der Veröffentlichung: 6. Juli 2021