

**Sanierungsgebiet „Dichterviertel“  
Erläuterungen  
Programmjahr 2023**

---

**Einleitung**

Der Gesamtkostenrahmen beläuft sich auf 11,5 Mio €. Die geplanten förderfähigen Kosten betragen aktuell 9.058.416 €.

Das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ wurde im Jahr 2011 in die Städtebauförderung aufgenommen.

Die förderfähigen Kosten werden in den Städtebauförderprogrammen „Landessanierungsprogramm“ (LSP) und „Stadtumbau West“ (SUW) gefördert. Der bewilligte Förderrahmen in Höhe von 8.999.999 € verteilt sich auf die Programme wie folgt:

Programm		Förderrahmen	Finanzhilfe	
LSP	abgerechnet	210.323 €	126.194 €	60%
SUW		8.456.343 €	5.073.806 €	60%
LSP		333.333 €	200.000 €	60%
<b>Gesamt</b>		<b>8.999.999 €</b>	<b>5.400.000 €</b>	<b>60%</b>

Das Sanierungsgebiet endet am 30.04.2023.

Sonstige Förderprogramme:

Programm		Förderrahmen	Finanzhilfe	
NIS 2017 (2017-2022)	"Quartiersgarten im Dichterviertel"	110.961 €	66.577 €	60%
NIS 2022 (2022-2026)	Antrag am 11.08.2022	166.667 €	100.000 €	60%
<b>Gesamt</b>		<b>277.628 €</b>	<b>166.577 €</b>	

**Geplante Maßnahmen 2023**

Für das Jahr 2023 sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Die Abrechnung des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ soll dann in 2023 erfolgen.

## **Durchgeführte Maßnahmen bis 2022, Erreichung der Sanierungsziele**

Während der bisher gewerblich geprägte Entwicklungsschwerpunkt „Dichterviertel Nord“ mittels Neubebauung weitestgehend umstrukturiert und für rund 1.600 Menschen zur neuen Heimat wird, sind in den Entwicklungsbereichen Mitte und Süd hauptsächlich Maßnahmen im Gebäude- und Grünbestand angedacht.

### **Entwicklungsbereich Nord**

Im Jahr 2013 wurde für den nördlichen Bereich des Dichterviertels ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, dessen Siegerentwurf 2014 in einen Rahmenplan überführt wurde, der wiederum als Grundlage für die künftigen vorhabenbezogenen Bebauungspläne dient (siehe Anlage 3).

Nach zweijähriger Bauzeit wurde im Frühjahr 2018 das erste Großprojekt im „Dichterviertel Nord“ (Neubau eines 4-Sterne-Plus-Hotels zusammen mit 74 Wohneinheiten, Büroflächen und Gastronomie) bezugsfertig. Der hieran angrenzende zweite Bauabschnitt mit 112 Micro-Apartments und 59 Seniorenwohnungen wurde im Mai 2020 bezugsfertig.

Dank dieser Neubauvorhaben ist mittlerweile Bewegung in die bisher sehr schwierig gelagerten Grundstücksverhandlungen gekommen. Der Abbruch aller städtischen Gebäude im Oktober/November 2018 hat diesen Prozess ebenfalls befördert.

So hat die städtische UWS zusammen mit der Ulmer Heimstätte den Zuschlag für das zentrale, dem Hotel gegenüberliegende städtische Grundstück, erhalten. Dort entstehen ab 2020 rund 77 geförderte Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte mit bis zu vier Gruppen sowie eine Arbeits-/Werkstätte für Menschen mit Behinderungen und angegliedertem Begegnungscafé. Die im Bau befindliche Maßnahme der Ulmer Heimstätte soll im Herbst 2023 fertiggestellt werden, das Gebäude der UWS im Frühjahr 2024.

Nördlich der zukünftigen „Achse Innenstadt“ hat Ende des Jahres 2021 ein weiteres Großprojekt zweier Investoren begonnen. Durch die Fa. Völk Immobilien werden künftig 59 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten entstehen. Die Fa. Pro Invest errichtet in ihrem Gebäudeabschnitt dann 52 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2024 geplant.

Seit Mitte dieses Jahres wurde auf dem ehemaligen „Holbeingelände“ nördlich der Kleinen Blau mit den Bauarbeiten des 4. Bauabschnitts von Pro Invest begonnen. Der Abbruch der bestehenden gewerblichen Bauten ist noch im vergangenen Spätherbst 2021 erfolgt. In diesem direkt an den bereits vorhandenen Bauabschnitt 2 angrenzenden Gebäudekomplex werden weitere 100 Wohn- und zwei Büroeinheiten

sowie eine Gastronomie entstehen. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2024 geplant.

Auf dem Grundstück an der Bleichstraße südlich der Kleinen Blau konkretisieren sich die Planungen zum Neubauprojekt vom Bauvorhaben Schäfer. Die Genehmigungsplanung wurde im August dieses Jahres eingereicht. Der Baubeginn ist zum Jahresbeginn 2023 vorgesehen. In diesem Gebäudekomplex sind weitere 108 Wohneinheiten, ein größerer Lebensmittelmarkt und zwei Gewerbeeinheiten geplant. Von einer möglichen Fertigstellung ist bis zum Herbst 2026 auszugehen.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Dichte hat die (Aufenthalts-)Qualität des öffentlichen Raums im Quartier „Dichterviertel Nord“ einen hohen Stellenwert. Das 2017 erstellte Gestaltungshandbuch liefert die Grundlage für ansprechend durchgrünte und seitens der Bewohner\*innen eigeninitiativ nutzbaren Straßenflächen.

Die Straßenausbauplanung wurde nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren im Juli 2020 vergeben. Aufgrund der geplanten Maßnahmen der Vorhabenträger sind derzeit fünf Bauabschnitte vorgesehen. Der erste Bauabschnitt ist seit Mai in der Umsetzung und wird Ende Herbst 2022 fertiggestellt sein.

Die geplante Geh- und Radwege-Verbindung über die Kleine Blau ist im 3. Bauabschnitt der Straßenausbauplanung, in Abhängigkeit der beiden angrenzenden privaten Hochbauvorhaben, vorgesehen. Dieser und auch der 2. Bauabschnitt sollen in den Jahren 2024 bis 2026 im Rahmen eines neuen Sanierungsgebiets umgesetzt werden.

Für die weitere Projektentwicklung im Quartier ist eine Planungsgrundlage speziell für die Brücke über die Kleine Blau noch im laufenden Sanierungsgebiet 2022/23 zwingend erforderlich.

### **Entwicklungsbereich Mitte**

Auf dem Grundstück Gartenstraße 20 wurde ein vier- und siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (mit Tiefgarage, zwei Gewerbe- und dreizehn Wohneinheiten) 2019 bezogen.

Im Zuge des Neubaus und der umfassenden Modernisierung der unmittelbar angrenzenden Mehrfamilienhäuser der Ulmer Heimstätte (Gartenstraße 22, 24 und Goethestraße 24) konnte dort nun auch der öffentliche Raum neugestaltet werden.

Die Gartenstraße wurde in diesem Bereich platzförmig (mit zentralem Großbaum) aufgeweitet und verkehrsberuhigt ausgebaut. Auch die bisherige Parksituation wurde neu konzipiert.

Die Uferbereiche der Großen Blau, deren behutsame Umgestaltung mit den baulichen Maßnahmen rund um das benachbarte Schubart-Gymnasium ihren Anfang gefunden hat, wurden ab März des Jahres 2021 bis zum Frühjahr 2022 erlebbarer umgestaltet.

Die Gesamtmaßnahme teilte sich baulich in zwei Abschnitte. Der erste Teil „Neubau der Brücke Goethestraße, Abbruch der Brücke Innere Wallstraße sowie die Erneuerung der südlichen Gartenstraße“ wurde im Zeitraum August 2020 bis Mitte August 2021 umgesetzt. Der zweite Bauabschnitt der Straßen- und Freianlagen im Bereich der nördlichen Gartenstraße sowie die Sanierung der Brücke Gartenstraße mit anschließender Gestaltung der Uferbereiche beider Seiten der Großen Blau wurden ab Mitte des Jahres 2021 bis zum Frühjahr 2022 realisiert.

Entgegen der ursprünglichen Planung konnte die Brücke Gartenstraße aus dem Jahr 1923 nun doch erhalten und saniert werden. Die ursprünglich separat an der Großen Blau geplante Terrasse dagegen war nicht mehr erforderlich, da die großzügige Brückenfläche von 135 m<sup>2</sup> auch als Außenterrasse für den Quartierstreiff „Café Blau“ mit genutzt werden kann. Künftig ist die Brücke daher nur noch für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen benutzbar.

Am 14. Mai dann wurde am bundesweiten Tag der Städtebauförderung 2022 die erfolgreiche Umgestaltung der Gartenstraße und der Großen Blau gefeiert. Bei einem Rundgang durchs Dichterviertel konnten sich die Bürgerinnen und Bürger einen Überblick zu den abgeschlossenen bzw. noch im Bau befindlichen Maßnahmen verschaffen und auch das weit über die Ulmer Stadtgrenzen hinaus bekannte Kulturprojekt Gleis 44 besichtigen.

### **Entwicklungsbereich Süd**

Die derzeitigen Planungen und Konzepte im Bereich des Glacis wurden gestoppt. Die geplante Aufwertung der gesamten Glacis-Flächen erfolgt im Zuge der Landesgartenschau Ulm 2030.

### **Ersatz- und Ergänzungsgebiet**

Der 2015 förmlich als „Ersatz- und Ergänzungsgebiet Nördlich der Blaubeurer Straße“ festgelegte Bereich soll als attraktiver Ersatzstandort für Betriebsverlagerungen aus dem Dichterviertel dienen.

Nachdem die Stadt Ulm etwa sechs Hektar hochbelastete Gewerbeflächen erwerben konnte, wurde ab 2019 die Sanierung der dortigen Altlasten in Angriff genommen (geschätzte Kosten: rund 25 Mio. €). Die SAN hat hier die Rolle der Gesamtkoordination inne.

Die baulichen Arbeiten haben im Juni 2021 begonnen und sollten ursprünglich bis zur vollständigen Altlastensanierung rund 15 Monate - mit nachfolgender 6-monatiger

Grundwassersicherung - andauern. Aufgrund bisher nicht bekannter, tiefer liegender Verunreinigungen verlängert sich die Sanierungsmaßnahme aber bis Ende des Jahres 2022. Eine Förderung der Maßnahme mit Finanzmitteln des Altlastenfonds wurde bereits zugesichert.

Da während der Sanierungsmaßnahme festgestellt wurde, dass sich auch unter den derzeit noch bestehenden Hallen die Verunreinigung doch in größerem Maße wie erwartet ausgebreitet hat, wird die zu sanierende Fläche um ca. 1.200 m<sup>2</sup> erweitert. Auch die hierbei anfallenden Kosten sind durch die Finanzmittel des Altlastenfonds sowie den Baubeschluss zur Gesamtmaßnahme gedeckt. Die Laufzeit der Sanierungsarbeiten wird sich dadurch nochmals ca. ein halbes Jahr (bis Mitte 2023) verlängern.

Grundlage für die weitere Entwicklung des Gewerbestandorts nach erfolgter Altlastensanierung ist der städtebauliche Rahmenplan von 2014.

Durch die Schaffung attraktiver Standortbedingungen sowohl für Neuansiedlungen als auch für bereits ansässige Betriebe soll der Gewerbestandort „Blaubeurer Straße“ insgesamt gesichert und weiter ausgebaut werden. Als Zielgruppe stehen bei Grundstücksgrößen ab 1.300 m<sup>2</sup> vorrangig kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister im Vordergrund. Eine hohe Flexibilität hinsichtlich Teilbarkeit und Zusammenlegung ermöglicht auf den einzelnen Parzellen variable und zeitgemäße Nutzungen.

Dabei werden Betriebe aus dem Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ mit Hilfe einheitlicher Vergaberichtlinien bei der Vermarktung bevorzugt Berücksichtigung finden.

## **Fazit**

Die grundsätzlichen Erneuerungsziele im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ gelten auch weiterhin. Der Fortschritt weiterer Projekte im östlichen wie auch südöstlichen Bereich hängt mehr denn je von Faktoren wie dem Grunderwerb, Betriebsverlagerungen und der generellen Mitwirkungsbereitschaft der dortigen Eigentümer\*innen ab. Diese Maßnahmen und auch die Bauabschnitte 2 bis 5 der Straßen- und Freianlagen im Dichterviertel Nord werden allerdings im Rahmen eines zukünftigen Sanierungsgebiets bearbeitet werden müssen.

Die Koordination der vielen laufenden (Bau-)Projekte und der verwaltungsinternen Abstimmungsprozesse nehmen viel Zeit und hohe personelle Ressourcen in Anspruch.

Die Umstrukturierung des gesamten Dichterviertels in ein modernes, standortgerechtes Wohnquartier benötigt einen langen Atem und löst einen erheblichen Finanzierungsbedarf aus, der letztendlich nur mit Städtebaufördermitteln gestemmt werden kann.

Die aktuellen Entwicklungen zeigen aber, dass die Bemühungen der letzten Jahre erfolgreich waren. Die bauliche Entwicklung und Transformation des nördlichen „Dichterviertels“ nimmt weiter an Fahrt auf. Ziel ist es, das gesamte Quartier „Dichterviertel Nord“ zeitnah in einen attraktiven Wohn- und Gewerbestandort mit hoher Aufenthaltsqualität der Außenbereiche zu überführen.

Obwohl die Gesamtmaßnahme sich immer wieder verzögert hat, werden innerhalb der nächsten 3,5 Jahre größere Bereiche der brachgefallenen Gewerbeflächen mit weiteren 400 Wohnungen und kleineren Gewerbeeinheiten bebaut werden.

## **Wohnungsbau**

Im Frühjahr 2018 waren im Bereich „Dichterviertel Nord“ auf dem ehemaligen „Wagner-Hefe-Areal“ die ersten 74 Wohneinheiten bezugsfertig.

Gemäß dem zugrunde liegenden Rahmenplan sollen dort im Endausbau ca. 800 neue Wohneinheiten entstehen. Die aktuellen Entwicklungen deuten aber auf eine Erhöhung der Geschossigkeit und damit einhergehend auf eine Erhöhung auf über 1.000 Wohneinheiten hin.

In den Entwicklungsbereichen „Mitte“ und „Süd“ wird – abgesehen vom Bauprojekt Gartenstraße 20 – der Fokus weniger auf dem Wohnungsneubau, als vielmehr verstärkt auf der Modernisierung der Bestandsgebäude liegen.

## **Welche Einzelmaßnahmen werden zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur durchgeführt? (Genannt werden können auch Maßnahmen, die in anderer Weise finanziert werden.)**

Innerstädtische Grünanlagen und zirkulierende Frischluftschneisen aus dem Umland helfen ganz entscheidend dabei, einer innerstädtischen Überhitzung entgegenzuwirken.

Daher wurden die Uferbereiche der Großen Blau behutsam und standortgerecht umgestaltet. Sitzmöglichkeiten aus Natursteinquadern sorgen für mehr Aufenthaltsqualität und eine bessere Zugänglichkeit an das Gewässer. Der vorhandene Baumbestand wird gepflegt und wurde, wo erforderlich mittels adäquater Neubepflanzung ergänzt.

Der Rahmenplan für den Bereich Dichterviertel Nord sieht bei den bereits umgesetzten und auch bei den geplanten Blockrandbebauungen entsiegelte, grüne Innenhöfe mit entsprechender Bepflanzung sowie kleinen Baumgruppen vor.

Private Investoren werden informiert und motiviert, das Förderprogramm der Stadt Ulm zur Fassadenbegrünung und Unterstützung der biologischen Artenvielfalt in Anspruch zu nehmen.

Auch bewarb sich die Stadt Ulm erfolgreich speziell mit dem Dichterviertel um Fördergelder aus dem Programm „Smart Cities“. Angedacht ist ein Pilotprojekt zur digitalen, bedarfsgerechten Bewässerung von Straßenbäumen mittels gesammeltem Oberflächenwasser sowie neueste Sensorik, um den Feuchtegehalt im Wurzelbereich zu messen.

## **Öffentlichkeitsarbeit**

### **2022 durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit**

- Teilnahme an den RPG-West Sitzungen;
- Tag der Städtebauförderung mit Einweihungsfest zur Erlebarmachung der Großen Blau in der Gartenstraße;
- Regelmäßige Information der Anwohner\*innen mittels Flyer sowie Baustellenbanner im Rahmen der Baumaßnahme BA 1 im Dichterviertel Nord;
- Teilnahme der SAN am Ulmer Bürgerfest (1. Oktober 2022) mit Führungen durchs Dichterviertel.

### **Für das Jahr 2023 geplante Öffentlichkeitsarbeit**

- Einweihung des BA 1 im Dichterviertel Nord nach der Fertigstellung im Rahmen des Tags der Städtebauförderung 2022.

Ansonsten sind die Homepages von SAN und Stadt Ulm immer aktuell überarbeitet und liefern jederzeit umfassend Neuigkeiten in Bezug auf die Projekte/Maßnahmen in den Ulmer Sanierungsgebieten.

## **Probleme bei der Durchführung**

Der komplette Straßenausbau im Bereich Dichterviertel Nord verzögert sich weiter, da in Teilbereichen verschiedene private Neubaumaßnahmen erfolgen bzw. erst in 2022 gestartet werden. Der Bauabschnitt 1 des Straßenausbaus dagegen konnte wie geplant im späteren Frühjahr 2022 starten.

Wie anfangs bereits erwähnt, war die Stadt Ulm mit ihrer Bewerbung um die Landesgartenschau 2030 erfolgreich. Da das Konzept der Bewerbung auch die Grünbereiche des Dichterviertels stark tangiert, werden die bereits vorliegenden Planungen speziell zur Neugestaltung des dortigen Glacis auf ihre Kompatibilität im Zusammenhang mit der anstehenden Landesgartenschau überprüft.

Das bedeutet, dass die folgenden Maßnahmen nicht mehr innerhalb des aktuellen Bewilligungszeitraums realisiert werden:

- Umbau des West-Glaci (Bereich Nord) mit Integration der neuen Radwegeplanung (Planung und Durchführung),

- Umbau des West-Glaxis (Bereich Süd) zum zentralen Aufenthalts- und Spielbereich für das gesamte Dichterviertel (Planung und Durchführung),
- Umbau der Inneren Wallstraße zum verkehrsberuhigten Bereich (Planung und Durchführung).

Ebenfalls erwähnt sei, dass die Umsetzung einiger Wohnbauprojekte im südöstlichen, wie auch östlichen Bereich des nördlichen Dichterviertels und die damit verbundenen Straßen- und Freianlagen erst in den kommenden Jahren umgesetzt werden können.

Durch das bislang anhaltende Konjunkturohoch und die bald schon realisierte schnellere Zugverbindung in Richtung Stuttgart ist Ulm und speziell das „Dichterviertel“ attraktiver denn je.

Aufgabe der SAN ist es, die sich nun abzeichnenden Neubauvorhaben in ihrer Abfolge weiter zu koordinieren, auf den bestehenden Rahmenplan hin abzustimmen und bzgl. der bestehenden Fördermöglichkeiten intensiv zu begleiten.

Denn nach wie vor besteht eine große Abhängigkeit der öffentlichen Maßnahmen von den privaten Entwicklungen. Diese „Zwangsehe“ erfordert auch in den nächsten Jahren ein hohes Maß an Flexibilität, Koordination und vor allem „Zeit“.

Die eigentliche Zielsetzung des Sanierungsgebiets dagegen ist hiervon nicht berührt.

Die Schwerpunkte des Sanierungsgebiets bis einschließlich April 2023 lauten demnach:

- Aufwertung der Straßen und Schaffung neuer Plätze (Planung und Durchführung des ersten Bauabschnitts), Planung des 2. und 3. Bauabschnittes (Rad- und Wegebrücke über die Kleine Blau).

Ulm, 29.09.2022

Sanierungstreuhand Ulm GmbH