



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	25.04.2013		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 187/13

---

**Betreff:** Sanierungsgebiet Dichterviertel  
- Bericht über das Ergebnis des städtischen Wettbewerbs  
- Beschluss zum weiteren Vorgehen

**Anlagen:**

1 Entwurf erster Preis (bbzl, Berlin	(Anlage 1)
1 Zusammenstellung der übrigen prämierten Entwürfe	(Anlage 2)
1 Protokoll der Jursitzung vom 08.03.2013	(Anlage 3)

**Antrag:**

1. Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Verfasser des 1. Preises wird von SAN mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs beauftragt.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,II,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung:**

Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Planungswettbewerbs nach RPW „Städtebauliche Entwicklung Dichterviertel nord, Ulm“

### **2. Sachdarstellung:**

#### **2.1. Bisherige Beschlüsse**

- a) Am 16.11.2011 hat der Gemeinderat die Satzung über die zweite förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“ entsprechend dem Lageplan vom 12. Oktober 2011 beschlossen (s. GD-Nr. 381/11, Niederschrift § 83).
- b) Am 17.07.2012 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Auslobung eines städtebaulichen Planungswettbewerbs für das nördliche Dichterviertel beschlossen (s. GD-Nr. 280/12, Niederschrift § 264).

#### **2.2. Ausgangslage**

Das Wettbewerbsgebiet umfasst das Dichterviertel nördlich der Bleichstraße. Es ist im Westen durch den Hindenburgring, im Osten durch die Schillerstraße und die Bahnanlagen begrenzt. Diese Insellage, die hohe Lärmbelastung, Gewerbebrachen und modernisierungsbedürftige Wohnhäuser haben sich in den letzten Jahren zu einem städtebaulichen Missstand kumuliert.

Die zentrale Lage im Stadtgefüge mit direkter Anbindung an den künftigen City-Bahnhof, die Kleine Blau und das Westglacis bergen jedoch große Potenziale für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers.

#### **2.3. Auslobung des Wettbewerbs**

Der Wettbewerb wurde von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) ausgelobt und über Städtebaufördermittel finanziert. Grundlage des Wettbewerbs war der Auslobungstext, der in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.07.2012 beschlossen wurde (s. Anlage 1 zu GD 280/12).

Nach einem vorgeschalteten Auswahlverfahren erfolgte am 12.11.2012 die Ausgabe der Planungsaufgabe an die Wettbewerbsteilnehmer. Letztmöglicher Abgabetermin für die Entwurfspläne war der 28.01.2013. Insgesamt wurden 30 Arbeiten von Teilnehmern aus dem gesamten Bundesgebiet eingereicht.

#### **2.4. Preisgericht**

Das Preisgericht tagte am 8. März 2013. Neben Vertretern der Fraktionen und der Verwaltung nahmen 5 externe Preisrichterinnen und Preisrichter aus den Fachbereichen Städtebau und Landschaftsplanung am Preisgericht teil. Den Vorsitz führte Frau Dipl.-Ing. Verena Trojan (Trojan Trojan und Partner, Darmstadt).

Folgende Kriterien wurden bei der Beurteilung der Arbeiten angewandt:

- städtebauliche Qualität (Gebäude, Freiräume, Quartiersbildung, Wohnqualität)
- Funktionalität der Erschließung
- sinnvolle Entwicklung in Realisierungseinheiten
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Das Preisgericht vergab insgesamt 4 Preise und drei Anerkennungen. Mit dem ersten Preis wurde das Berliner Büro „bbzl böhm benfer zahiri landschaften städtebau“ ausgezeichnet.

## 2.5. Inhalt des Siegerentwurfs

Der Entwurf basiert auf fünf weitgehend geschlossenen Baublöcken mit begrünten Innenhöfen. Offenerer, zur Kleinen Blau orientierte Baustrukturen schließen südlich an die Blockrandbebauung an. Die Bebauung ist größtenteils viergeschossig. Innerhalb dieser städtebaulichen Großform sind unterschiedliche Gebäudetypologien (Geschosswohnungsbau, Stadthäuser usw.) auf unterschiedlicher Parzellenstruktur frei kombinierbar.

Der bestehende Straßenzug aus Kleist- und Mörkestraße ist in das Erschließungssystem eingebunden. Ergänzend werden zwei neue Straßenzüge eingeführt, die - ausgehend vom neuen Quartierszentrum - einerseits an das Westglacis, andererseits an die mögliche Verlängerung der Fahrradachse aus der Neustadt anbinden. Das räumlich differenzierte Quartierszentrum öffnet sich nach Süden zur Kleinen Blau. Diese platzartige Aufweitung setzt sich am südlichen Flussufer fort, angebunden durch eine Fußgängerbrücke.

Private/halbprivate Grün- und Freiflächen befinden sich in den Innenhöfen bzw. auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude. Öffentliche Grünflächen konzentrieren sich entlang der Kleinen Blau (Südufer) und insbesondere in den Glacisanlagen am westlichen Quartiersrand.

Die städtebauliche Struktur integriert einzelne Bestandsgebäude und orientiert sich teilweise an der Vorgabe möglicher Realisierungsabschnitte gemäß den liegenschaftlichen Gegebenheiten.

## 2.6. Beurteilung des Siegerentwurfs

Das Preisgericht würdigt den mit dem ersten Preis bedachten Entwurf wie folgt (vgl. Anlage 3):

„Den Verfassern gelingt es, mit der Variation einer einfachen Blocktypologie ein neues, innerstädtisches Stadtquartier von ausgeprägter Eigenständigkeit zu entwickeln.

Stimmig proportionale, schiefwinklige Wohnblöcke erzeugen eine spannungsvolle und abwechslungsreiche Abfolge von öffentlichen Straßen- und Platzräumen; gleichzeitig entstehen geschützte Innenhöfe von hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Blöcke bieten durchgängig attraktive Wohnlagen mit individuellen Parzellierungsmöglichkeiten. Auf schwierige Ecksituationen wird mit architektonischen Sonderlösungen reagiert. Die großzügigen geschlossenen Blöcke schaffen zugleich den baulichen Lärmschutz zu Hindenburgring und Bahngelände. Die halboffene Bebauung mit Einzelbaukörpern nördlich der Blau reagiert in kontrovers diskutierter Verdichtung auf dieses schmale Baufeld.

Der Glacispark wird mit der Auflassung der Wallstraße insgesamt aufgewertet und verknüpft sich räumlich gut akzentuiert mit den inneren Erschließungsräumen.

Die Verfasser verzichten zwar auf eine zusätzliche aufgeweitete Grünzone entlang der Blau, ermöglichen aber mit einer durchgehenden urbanen Fuß- und Radwegverbindung auf der Nordseite unmittelbar der Bebauung vorgelagert die Erlebbarkeit des Flusslaufs.

Die Erschließung des Quartiers über Mischflächen erscheint problematisch, kann aber funktionsgerecht angepasst werden. Die Verknüpfung mit dem nördlichen Dichterviertel ist in selbstverständlicher Weise sehr schön gelöst. Die Erschließungsflächen sind zugleich individuell gestaltete öffentliche Räume von hoher Aufenthaltsqualität; besonders positiv wird der leicht geknickte zentrale Stadtplatz in der Quartiersmitte bewertet, der auch einen guten Übergang zum südlichen Dichterviertel schafft. Die Fortführung der langfristig angedachten neuen Geh- und Radwegbrücke über die Bahn in die Quartiersmitte hinein ist schlüssig, wobei die Realisierung dieser Brücke jedoch nicht zwingend erforderlich ist.

Die abschnittsweise Realisierung des Konzepts unter Berücksichtigung der aktuellen Grundeigentumsverhältnisse ist gut möglich. Die Wirtschaftlichkeit liegt im mittleren Bereich.

Insgesamt entsteht mit der vorgeschlagenen Lösung ein qualitätvolles, neues, innerstädtisches Quartier von hoher Identität.“

## 2.7. Weiteres Vorgehen

Die Entwürfe wurden vom 11.03. bis zum 17.03.2013 im Zeughaus und vom 19.03. bis zum 05.04.2013 im Landratsamt des Alb-Donau-Kreises ausgestellt. Ausstellungen und Führungen fanden großes Interesse sowohl bei den Akteuren im Quartier als auch bei interessierten Bürgern.

Parallel zur verwaltungsinternen Auswertung des Wettbewerbsergebnisses wird der öffentliche Dialog über die Umsetzung des Wettbewerbs angestoßen. Die SAN wird dazu zunächst die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Juli 2013 zu einer ersten Informationsveranstaltung einladen. Darüber hinaus werden die Regionale Planungsgruppe (RPG) und der Dichterviertelbeirat in den weiteren Dialog einbezogen.

Die Erkenntnisse aus der verwaltungsinternen und öffentlichen Diskussion bilden Eckpunkte für die Beauftragung des Wettbewerbsgewinners mit der weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs. Dieser soll bis Mitte 2014 vorliegen.

Im Übrigen liegt der Schwerpunkt der städtischen Aktivitäten im nördlichen Dichterviertel zunächst im Bereich des Grunderwerbs bzw. der Arrondierung von Schlüsselgrundstücken für die Umsetzung der Planung.

## 2.8. Kosten

Planungsmittel zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses werden ebenso wie die anfallenden Kosten zur Durchführung des anstehenden Dialogprozesses aus Sanierungsmitteln bereit gestellt, die im Haushalt 2013 veranschlagt und vom bewilligten Förderrahmen gedeckt sind.

