



Sachbearbeitung OB/G - Geschäftsstelle des Gemeinderats

Datum 04.07.2014

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 15.07.2014 TOP

Behandlung öffentlich GD 272/14-1

---

Betreff: Sanierungsgebiet Dichterviertel  
- Städtebauliches Konzept Dichterviertel Nord mit integriertem Rahmenplan

Anlagen: Anlage 1 - Städtebauliches Konzept (Broschüre)  
Anlage 2 - Übersicht Grundstücke

**Antrag:**

1. Das städtebauliche Konzept Dichterviertel Nord mit integriertem Rahmenplan gemäß Anlage 1 als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers zu beschließen.
2. Die Sanierungstreuhand Ulm in Zusammenarbeit mit der Verwaltung mit der weiteren Umsetzung des Rahmenplans zu beauftragen.

Wetzig  
Bürgermeister

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>LI, SAN, SUB, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

In der Sachdarstellung werden dargestellt:

- die Schritte, die zum städtebaulichen Konzept geführt haben,
- die städtebaulichen Eckpunkte,
- die Rahmenbedingungen für die Umsetzung,
- und das weitere Vorgehen zur Quartiersentwicklung.

### 1. Bisherige Schritte

Folgende Beschlüsse/Berichte gehen voraus:

GD-Nr. 550/07: Beschluss über erste förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
GD-Nr. 007/09: Beschluss über strategischen Rahmenplan Dichterviertel (gesamt)  
GD-Nr. 119/11: Beschluss über die Maßnahmen- und Finanzierungsplanung (Neuantrag)  
GD-Nr. 381/11: Beschluss über die zweite förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
GD-Nr. 280/12: Beschluss über die Auslobung des Wettbewerbs Dichterviertel Nord  
GD-Nr. 187/13: Bericht über das Ergebnis des Wettbewerbs.

Das städtebauliche Konzept wird in der beiliegenden Broschüre (Anlage 1) ausführlich dargestellt. Deshalb wird hier nur auf wesentliche Eckpunkte hingewiesen. Es gliedert sich in Zielsetzungen, Rahmenplan, Themenpläne und Ausblick auf das weitere Vorgehen. Das Konzept soll ein anschauliches Bild der Entwicklungspotenziale im nördlichen Dichterviertel transportieren, zur Mitwirkung und zu Investitionen anregen. Es ist die Basis für die Entwicklung auf den einzelnen Grundstücken und die noch erforderlichen Bebauungspläne.

Die Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung sind:

- eine Bruttogeschossfläche gesamt von ca. 100.000 qm, davon ca. 80.000 qm für Wohnen,
- die Realisierung von ca. 800 Wohneinheiten für verschiedene Einkommensgruppen,
- eine moderate Nutzungsmischung,
- eine durchgehende, homogenen Höhe von 5 Geschossen plus Staffelgeschoß\*,
- eine architektonisch ansprechende, differenzierte Bebauung,
- die Schaffung großzügiger, städtischer Freiräume,
- eine lebendige Quartiersmitte,
- die Aufwertung der Kleinen Blau und des Westglacis,
- die Aufwertung der Schillerstraße.
- die Verbesserung des Lärmschutzes.

\*Die mehrfache Prüfung einzelner städtebaulicher Hochpunkte über 5 Geschosse mit Staffelgeschoss hinaus, ergab kein befriedigendes Ergebnis. Bereits in der Studie „Hohe Häuser in Ulm“ aus 2009 wurde für das Dichterviertel nur eine moderate Höhenentwicklung festgelegt. Die Wettbewerbsauslobung wurde auf dieser Basis formuliert. Keine der eingereichten Arbeiten überzeugte mit städtebaulichen Dominanten. Der Siegerentwurf besticht durch eine städtebauliche Figur, die ihre Stärke u.a. in der Homogenität der Höhen entfaltet.

## 2. Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Gebietes

Für die Umsetzung des Konzeptes sind fünf wesentliche Faktoren zu nennen, die nachstehend erläutert werden:

- a) die Mitwirkung der Eigentümer,
- b) der Grunderwerb weiterer Schlüsselgrundstücke,
- c) der Lärmschutz,
- d) die Entwicklung des Citybahnhofs mit Anbindung des Dichterviertels,
- e) Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme.

Einleitend darf daraus hingewiesen werden, dass das Sanierungsgebiet Dichterviertel in der Historie der Ulmer Sanierungsgebiete eine Sonderstellung einnimmt. Sie definiert sich aus der großflächigen Umstrukturierung eines gewerblich geprägten Areals, das (noch) weitgehend in Privatbesitz ist und bleiben soll. Daraus ergeben sich besondere Herausforderungen und Erschwernisse für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

### Zu 2a) Mitwirkung der Eigentümer

Nach Entscheidung über den Wettbewerb im Frühjahr 2013 wurden die Eigentümer zur Ausstellung eingeladen. Es folgte eine Eigentümergeveranstaltung, in der der Siegerentwurf ausführlich vorgestellt wurde. Dabei wurde angeregt, sich in den Prozess der Rahmenplanerstellung aktiv einzubringen. Einige Eigentümer haben diese Möglichkeit wahrgenommen. Auch der Dichterviertelbeirat/die RPG-West wurde informiert. In Folge fanden zahlreiche Einzelgespräche mit Eigentümern statt.

Das Interesse an der Entwicklung des Dichterviertels auf der Grundlage des Wettbewerbs ist bis auf wenige Eigentümer groß. Gleichwohl sind die individuellen, familiären, betrieblichen und finanziellen Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich. Im Einzelfall sind besondere soziale Belange zu berücksichtigen, sei es, dass Bestand integriert werden muss, oder adäquater Ersatzwohnraum gefunden werden muss.

Neben der bereits beschlossenen und projektierten Verlagerung der Reha-Einrichtung von der Moltkestraße in die Hauffstraße sind voraussichtlich drei Betriebe an andere Standorte in Ulm zu verlagern. Die Unterstützung der Wirtschaftsförderung ist hierbei erforderlich.

Tenor der Eigentümergegespräche war einerseits eine Vertrauensbasis für Gespräche und Verhandlungen aufzubauen und andererseits die individuellen Möglichkeiten und Wünsche kennenzulernen. Dies ist weitgehend gelungen. Der Eigentümer Südewo (nördlicher Block) hat sich bereits schriftlich zu einer Entwicklung im Sinne des Rahmenplanes erklärt. Teilweise sind Projektideen in der Vorplanung.

Doch trotz grundsätzlicher Mitwirkungsbereitschaft ist derzeit eine exakte Zeitschiene für die Entwicklung auf den privaten Grundstücken nicht prognostizierbar. Es gibt aber mögliche Entwicklungsszenarien in Wechselwirkung privater und städtischer Grundstücke. Auf eine detaillierte Darstellung wird hier verzichtet, um die jeweiligen Interessen der Eigentümer zu wahren.

### Zu 2b) Grunderwerb weiterer Schlüsselgrundstücke

Das städtebauliche Konzept umfasst ein Gebiet von rund 6 ha, wovon derzeit sieben bebaubare Grundstücke mit rund 10.000 qm in städtischer Hand sind, zusätzlich die Straßenflächen und

das Westglacis. Die Grundstücke von 14 Eigentümern mit rund 24.000 qm sind in privater Hand, damit 2/3 der bebaubaren Fläche (siehe Anlage 2).

Bisher reichen die städtischen Grundstücke für die Entwicklung sinnvoller Bausteine und die Realisierung des neuen öffentlichen Raumes nicht aus.

Wie die Erfahrungen bei den abgeschlossenen erfolgreichen Sanierungen in der Innenstadt zeigen, kommt dem Erwerb von einzelnen Schlüsselgrundstücken große Bedeutung zu. Dies ist im Dichterviertel insbesondere deshalb notwendig, da die Sanierung des Quartiers in weiten Bereichen einen neuen Verlauf der öffentlichen Straßen und Plätze erfordert, der mit dem derzeitigen städtischen Grundbesitz nicht verwirklicht werden kann.

Der weitaus größte Teil des Quartiers (ca. 2/3 der Grundstücksfläche) wird voraussichtlich privat entwickelt. In Teilbereichen fand bereits ein Eigentümerwechsel auf privater Ebene statt, der eine baldige Entwicklung erwarten lässt.

Schwierige Baugrundverhältnisse, Teilflächen mit Altlasten und Lärmschutzanforderungen sind zu bewältigen. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens fallen Erschließungsbeiträge an.

#### Zu 2c) Lärmschutz

Im Dichterviertel ist aktuell nur südlich der Escarpenmauer ein aktiver Lärmschutz vorgesehen. Die Verlärmung des neuen Wohnquartiers im Norden ist aber entsprechend hoch, so dass derzeit technisch und kostenmäßig geprüft wird, ob der aktive Lärmschutz bis zur Ludwig-Erhard-Brücke verlängert werden kann.

#### Zu 2d) Entwicklung City-Bahnhof

Die Entwicklung des Dichterviertels ist eng verzahnt mit dem Projekt-Citybahnhof, insbesondere mit dem Westzugang bzw. einer Querungsmöglichkeit auf der „Ebene minus Eins“ bis zur Schillerstraße auf der Höhe der Kleinen Blau. Dadurch erhoffen sich die Eigentümer und privaten Investoren einen wesentlichen Aufschwung für den gesamten Stadtteil.

Die aktuelle Zeitschiene sieht allerdings eine Realisierung erst nach der Inbetriebnahme der Neubaustrecke vor (siehe hierzu GD 207/14: Masterplan City-Bahnhof Ulm – Zwischenbericht vom 24.06.2014).

Deshalb ist es besonders wichtig, die Entwicklung des nördlichen Dichterviertels von innen heraus anzustoßen.

#### Zu 2e) Kosten und Finanzierung

Für das Sanierungsgebiet Dichterviertel wurde im Neuantrag von 2011 ein Kostenrahmen von 13 Mio. Euro dargestellt und beschlossen. Davon sind unter der Voraussetzung, dass 60 Prozent der förderfähigen Kosten als Zuschüsse/Finanzhilfen eingehen, bereits 10 Mio. im städtischen Haushalt aufgeführt.

Dieser Kostenrahmen umfasst im Wesentlichen Ordnungsmaßnahmen und davon hauptsächlich Erschließungsmaßnahmen. Der Kostenrahmen enthält auch grundsätzlich förderfähige Kosten für Abbrüche auf städtischen Grundstücken und Restwertentschädigungen für Gebäude, die den Kaufpreis belasten. In angemessenem und möglichem Umfang sollen diese zur Förderung eingereicht werden.

Ein erforderlicher Grunderwerb wurde nicht in den Kostenrahmen einbezogen und beantragt, weil er den Rahmen für einen Neuantrag gesprengt hätte. Grunderwerbe können deshalb nicht aus dem Sanierungsprogramm finanziert werden.

Bisher wurde ein Förderrahmen in Höhe von 1.833 Mio. Euro bewilligt, wovon für 2014 noch rund 1.2 Mio. Euro zur Verfügung stehen. Es ist geplant im Herbst 2014 einen Aufstockungsantrag zu stellen und damit die absehbaren Kosten für die nächsten drei Jahre zur Förderung anzumelden.

### 3. Weiteres Vorgehen

Die Umstrukturierung und Entwicklung des nördlichen Dichterviertels erfordert ein zügiges Vorgehen. Die bestehenden Leerstände und der Zustand vieler Bestandsgebäude gefährden eine positive Entwicklung auf Nachbargrundstücken.

Die an einer raschen Entwicklung interessierten privaten Investoren brauchen die Sicherheit, dass sich das Quartier mittelfristig und kontinuierlich in Phasen/Bausteinen zu einer Gesamtheit entwickeln wird und keine "Torso"-Situationen entstehen.

Soweit die liegenschaftlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, sollte 2016 mit der Realisierung erster Projekte begonnen werden.

Das Sanierungsgebiet läuft derzeit bis 2019. Ob darüber hinaus für das Sanierungsgebiet noch Städtebaufördermittel zur Verfügung stehen, kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Die SAN wird, unterstützt durch die städtischen Ämter, weiter den Umsetzungsprozess koordinieren, die erforderliche Öffentlichkeitsarbeit konzipieren und leisten, die Eigentümer federführend in ihren Belangen unterstützen und die Planung von Einzelprojekten begleiten. Inhaltlich zu vertiefen sind die Themen Lärmschutz und Gestaltung öffentlicher Raum/Kleine Blau.

Auf der Grundlage des Rahmenplanes wird zudem die Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht aktualisiert und konkretisiert. Auf dieser Basis wird entschieden, in welcher Höhe der nächste Aufstockungsantrag auf Städtebaufördermittel gestellt wird.