

## **Sanierungsgebiet „Dichterviertel“**

### Programm, Laufzeit und Förderrahmen

Das Dichterviertel war bis 2010 Teil des Sanierungsgebietes Weststadt – Soziale Stadt (Erweiterung 2007).

Es ist eingebunden in den Masterplan City-Bahnhof (städtebauliches Entwicklungskonzept) und soll im Zuge dessen umstrukturiert und als attraktiver Wohn- und Bürostandort entwickelt werden.

Mit Bescheid vom 02.03.2011 erfolgte eine Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für den Förderzeitraum 2011-2019. Mit Bescheid vom 23.10.2013 wurde das Gebiet dann vom Landessanierungsprogramm in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-West“ überführt.

Durch weitere Aufstockungsanträge ist aktuell ein Förderrahmen in Höhe von insgesamt 7.333.333 Euro bewilligt. Davon stehen für 2017 ff. noch 5.091.000 Euro zur Verfügung. Der Förderzeitraum endet am 30.04.2020.

### Ziele und Schwerpunkte

Die Sanierungsziele auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen von 2008 gelten fort. Diese lauten:

- Weiterentwicklung des Dichterviertels als attraktives innenstadtnahes Wohngebiet,
- Umstrukturierung des Gewerbegebietes im Norden,
- Aufwertung der vorhandenen Wohnquartiere im Süden,
- Sicherung der Infrastruktur,
- Minderung der Lärmbelastung durch die B 10,
- Vernetzung des Gebietes mit dem umgebenden Stadtgefüge,
- Weiterentwicklung der vorhandenen Grünzüge und Blauufer,
- Aufwertung der Straßen, Platzräume und des Wohnumfeldes,
- Verbesserung der internen Erschließung und des ruhenden Verkehrs.

### Planungen und Maßnahmen für das Jahr 2017

Umfassende Untersuchungen, Planungen und Konzeptionen bilden die Grundlage für die Neustrukturierung vor allem der gewerblichen Flächen im „Dichterviertel Nord“ zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet.

Grunderwerb seitens der Stadt, die Freimachung der Grundstücke sowie die Verhandlungen mit privaten Eigentümern und Investoren bringen die geplante Entwicklung sukzessive voran. Innerhalb dieses Prozesses ist die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) beratend tätig und unterstützt Bauwillige mittels Umzugsbeihilfen und der Kostenübernahme bei Betriebsverlagerungen. Erste Schlüsselgrundstücke konnten somit bereits für die Planung gewonnen werden.

Darüber hinaus wurden die erforderlichen Grunderwerbe zur Gestaltung öffentlicher Flächen in den Förderantrag aufgenommen. Zur Sicherung der vereinbarten Sanierungsziele und einer besonderen Qualität in Städtebau und öffentlichem Raum wirkt die SAN auch beim Abschluss städtebaulicher Verträge und der Durchführung von Mehrfachbeauftragungen mit. Die Gespräche mit weiteren Grundstückseigentümern und interessierten Investoren werden laufend fortgeführt.

Auf Grundlage des 2015 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel - Teil 1 Kleiststraße", konnte inzwischen mit den Bauarbeiten an einem ersten Wohn- und Geschäftskomplex begonnen werden. Die Fertigstellung ist für die erste Jahreshälfte 2018 terminiert. Für 2017 sind die Planung/Realisierung hieran unmittelbar angrenzender Neubauten, wie unter anderem dem südlich angrenzenden zweiten Bauabschnitt des oben genannten Wohn- und Geschäftskomplexes, vorgesehen.

Die Neugestaltung der öffentlichen Straßen- und Plätze ist in besonderem Maße mit den privaten Bauvorhaben abzustimmen. Für 2017 ist daher die Fertigstellung eines „Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum“ geplant. Es legt Standards für den öffentlichen Raum fest und soll dazu beitragen, dass trotz der erheblichen Dichte und Höhe im Quartier das Wohnumfeld lebenswert und vielseitig beispielbar wird und bleibt. Auf Grundlage dieses Gestaltungshandbuchs soll ab 2017 in den realisierten bzw. unmittelbar zur Realisierung anstehenden Bauabschnitten sukzessive mit der Straßenausbauplanung begonnen werden.

Der entlang des Dichterviertels verlaufende Abschnitt des Westglacis bildet den westlichen Abschluss des Sanierungsgebietes. Als Teil eines großen zusammenhängenden innerstädtischen Grünzugs erfüllt das Westglacis im Dichterviertel eine wichtige Funktion als Naherholungsfläche und als Puffer zur angrenzenden Bundesstraße 10.

Die Aufwertung des Westglacis gliedert sich in die drei Abschnitte Nord, Mitte, Süd.

- Bereich Nord - südlich des Blaubeurer-Tor-Ring bis zur Bleichstraße

Mit dem Umbau des bisherigen Gewerbegebiets zu einem attraktiven Wohn- und Geschäftsviertel geht auch die Aufwertung des dortigen Abschnitts des Westglacis einher. Für 2017 ist der Abschluss der Vorplanung sowie der Beginn der Entwurfsplanung vorgesehen.

- Bereich Mitte - südlich der Bleichstraße bis zur Großen Blau

Die Gestaltung dieses Bereichs konnte 2015 abgeschlossen werden.

- Bereich Süd - südlich der Großen Blau bis zum Böblinger Turm

Mit den Planungen zur Aufwertung dieses Bereichs wurde in 2016 begonnen. Als Teil dieser Aufwertung wurde aktuell ein Antrag zur Aufnahme in das Programm für nichtinvestive Städtebauförderung (NIS) zur Umsetzung eines Quartiersgartens als „Grüner Kontaktraum“ gestellt.

Die Öffentlichkeitsarbeit für das Sanierungsgebiet wird von der SAN betreut. Es sind Mittel für Informationsveranstaltungen, Workshops und Printmedien u.a. eingeplant. Seit März 2012 wird die Stadtteilsanierung durch einen Sanierungsbeirat begleitet, der nach Bedarf tagt. Am 13.Mai 2017 findet der bundesweite „Tag der Städtebauförderung“ im Dichterviertel statt. Geplant ist ein Straßenfest in der Gartenstraße, die Eröffnung des neuen Quartierscafés (Café Blau) und die Besichtigung einer Großbaustelle im nördlichen Dichterviertel; darüber hinaus werden generell über die Ziele und die Maßnahmen im Sanierungsgebiet informiert.

Ergänzend zum Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ wurde nicht weit davon entfernt in 2015 nördlich der Blaubeurer Straße entlang der Bahnstrecke ein sog. „Ersatz- und Ergänzungsgebiet“ beschlossen. Hierin sollen den - vor allem im nördlichen Dichterviertel noch zahlreich vorhandenen - Gewerbebetrieben und Dienstleistern ein adäquater Ersatzstandort für eine Betriebsverlagerung ermöglicht werden. Hierzu wurde in 2016 mit umfassenden städtebaulichen Untersuchungen begonnen, deren Ergebnisse 2017 vorliegen werden.