

Erläuterungen

Sanierungsgebiet „Dichterviertel“

Programm, Laufzeit und Förderrahmen

Das „Dichterviertel“ war bis 2010 Teil des Sanierungsgebiets „Weststadt – Soziale Stadt“. Es ist eingebunden in das übergeordnete städtebauliche Entwicklungskonzept „Masterplan City-Bahnhof“ und soll im Zuge dessen schrittweise umstrukturiert und als attraktiver Wohn- und Bürostandort entwickelt werden.

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

Durch diverse Aufstockungsanträge ist aktuell ein Förderrahmen in Höhe von 8.666.667 Euro bewilligt. Davon stehen für 2020 ff. noch 5.240.000 Euro zur Verfügung.

Nachdem der Antrag auf zweijährige Laufzeitverlängerung bewilligt wurde, endet der Förderzeitraum aktuell zum 30.04.2022.

Ziele und Schwerpunkte des Sanierungsgebiets

Die Sanierungsziele, welche auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen von 2008 entwickelt worden waren, lauten wie folgt:

- Weiterentwicklung des „Dichterviertels“ zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet,
- Umstrukturierung des Gewerbegebiets im Norden,
- Aufwertung der vorhandenen Wohnquartiere im Süden,
- Sicherung der Infrastruktur,
- Minderung der Lärmbelastung durch die B10,
- 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 2020

Das „Dichterviertel“ wurde am 16.11.2011 förmlich als eigenständiges Sanierungsgebiet festgelegt. Der Rahmenplan sieht vor, den nördlichen 6,3 Hektar großen Teilbereich des Sanierungsgebiets liegenschaftlich völlig neu zu strukturieren, um Platz zu schaffen für ein modernes, zentrumsnahes Stadtquartier.

Ziel ist eine lebendige Mischung aus Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs- oder Büroflächen, geprägt durch eine vielfältige und hochwertige Architektur sowie durch eine spannungs- und abwechslungsreiche Abfolge an öffentlichen Räumen.

Zielmarke: 800 neue Wohnungen, in denen rund 1.600 Quartiersbewohner*innen ihr neues Zuhause finden werden.

In diesem Jahr sollte der bundesweite Tag der Städtebauförderung 2020 im Rahmen des 3. Geburtstags des Café Blau gefeiert werden. Geplant war ein Straßenfest in der Gartenstraße mit buntem Rahmenprogramm und der Möglichkeit, sich über die anstehenden Umbaumaßnahmen im Bereich Gartenstraße/Große Blau zu informieren.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Veranstaltung seitens des Regierungspräsidiums leider abgesagt. Die Anwohner*innen werden nun mittels Bautafel und einer kleinen Informationsbroschüre, die wir an alle Haushalte verteilen, vorab informiert.

Entwicklungsbereich Nord

Im Jahr 2013 wurde für den nördlichen Bereich des „Dichterviertels“ ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, dessen Siegerentwurf 2014 in einen Rahmenplan überführt wurde; dieser wiederum dient als Grundlage für die künftigen vorhabenbezogenen Bebauungspläne.

Realisiert wurden bisher die beiden Bauabschnitte der Firma proinvest, westlich der Kleiststraße. Nach zweijähriger Bauzeit wird im Mai 2020 auch der zweite Bauabschnitt mit 112 Micro-Appartements und 59 seniorengerechten Wohneinheiten abgeschlossen und bezugsfertig sein.

Zudem nimmt mit dem Kauf des hieran angrenzenden Grundstücks der Familie Holbein durch Herr Staiger (proinvest) die bauliche Entwicklung und Transformation des nördlichen „Dichterviertels“ weiter an Fahrt auf.

Auf dem Grundstück südlich der kleinen Blau konkretisieren sich die Planungen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt von Herrn Schäfer. Das Bebauungsplan-Verfahren läuft bereits, sodass auch dieses Vorhaben in 2020 deutlich vorankommen wird.

Die Wohnen Ulm III GbR - vertreten durch Herrn Christoph Neis und Herrn Dr. Frank Pinsler – kann noch im Frühjahr 2020 mit dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße“ rechnen. Geplant ist eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung an der Kleiststraße. Dabei entstehen ca. 77 Wohneinheiten (geförderte Mietwohnungen). Ergänzend dazu sind in den Erdgeschossbereichen zur Kleiststraße und zukünftigen Achse Innenstadt eine Kindertagesstätte und mehrere kleinflächige Gewerbeeinheiten vorgesehen. Der Baubeginn ist derzeit für Sommer 2020 vorgesehen.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Dichte hat die (Aufenthalts-)Qualität des öffentlichen Raums im Quartier „Dichterviertel Nord“ von Anfang an einen zentralen Stellenwert. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen wurde 2017 ein eigens hierfür entwickeltes Gestaltungshandbuch erstellt, welches künftig die Grundlagen liefert für ansprechend durchgrünte und seitens der Bewohner*innen eigeninitiativ nutzbaren Straßenflächen.

Für 2020 ist die Straßenausbau- und Freiflächenplanung (bis Leistungsphase 3) für das gesamte nördliche „Dichterviertel“ vorgesehen. Die Planersuche erfolgt mittels europaweit ausgeschriebenem VgV-Verhandlungsverfahren. Weiterhin soll der erste Bauabschnitt in der Ausführungsplanung vertieft werden.

Die Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt ab 2021 abschnittsweise in Abstimmung mit den noch ausstehenden privaten Hochbaumaßnahmen.

Die weiteren Planungen zur Aufwertung des „Dichterviertel-Glaxis“ werden von der SAN aktuell nicht weiterbetrieben. Die Flächen sind mittlerweile ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzepts „Landesgartenschau Ulm 2030“ und müssen in diesem Zusammenhang völlig neu durchdacht werden.

Entwicklungsbereich Mitte

Nach intensiven Gesprächen mit der Eigentümergemeinschaft Gartenstraße 12 kann die Stadt vor dem Gebäude Flächen erwerben, die künftig Bestandteil des öffentlichen Straßenraums werden. Geplant sind eine platzartige Aufweitung der Verkehrsfläche und die Verortung eines zentralen Großbaums.

Die Gartenstraße an sich wird in diesem Abschnitt zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut und die bisherige Parksituation neu konzipiert.

Auch für die Uferbereiche der Großen Blau im Bereich der Gartenstraße, deren behutsame Umgestaltung mit den baulichen Maßnahmen rund um das benachbarte Schubart-Gymnasium ihren Anfang gefunden hat, liegen nun die umfassend abgestimmten Entwürfe vor.

Zentrale Maßnahmen sind hier eine grundsätzliche Erlebarmachung des Gewässers (z. B. mittels Auslichtung, Ufer-Abflachung, Beseitigung von Zäunen, Hecken und Betongeländern etc.) und die Schaffung einer balkonartigen Terrasse für alle (non profit) auf Höhe des Café Blau, dem neuen Quartierstreffpunkt im „Dichterviertel“.

Außerdem wird die Brücke „Innere Wallstraße“ aufgrund ihres maroden Zustandes abgebrochen. Der Ersatzneubau wird weiter östlich, in Verlängerung der Goethestraße umgesetzt und schafft eine direkte Verbindung aus dem südlichen Bereich des „Dichterviertels“ in das neue Stadtquartier „Dichterviertel Nord“.

Die Realisierung dieser Umgestaltungsmaßnahmen erfolgt ab August 2020.

Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“

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

Durch die Schaffung attraktiver Standortbedingungen sowohl für Neuansiedlungen als auch für

Anlage 2 a zu GD 155/20

bereits ansässige Betriebe soll der Gewerbestandort „Blaubeurer Straße“ gesichert und weiter ausgebaut werden. Als Zielgruppe stehen bei Grundstücksgrößen ab 1.300 m² vorrangig kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister im Vordergrund. Eine hohe Flexibilität hinsichtlich Teilbarkeit und Zusammenlegung ermöglicht auf den einzelnen Parzellen variable und zeitgemäße Nutzungen.

Nachdem die Stadt Ulm dort etwa sechs Hektar stark belastete Gewerbeflächen erwerben konnte, wird ab 2020 die Sanierung der dortigen Altlasten in Angriff genommen (geschätzte Kosten: 27 Mio. €). Eine Förderung der Maßnahme mit Finanzmitteln des Altlastenfonds wurde bereits zugesichert.

Im Zusammenhang mit der Altlastensanierung hat SAN die Rolle der Gesamtkoordination inne. Die Firma HPC bereitet derzeit die Ausführungsplanung für die Fachfirma (Generalplanung) vor. Die Vergabe an den Generalunternehmer ist für Juli 2020 vorgesehen.