

**Sanierungsgebiet „Dichterviertel“  
Erläuterungen zum Aufstockungsantrag 2024 für FBA am 24.10.2023  
Programmjahr: 2024**

---

**Einleitung**

Der Gesamtkostenrahmen beläuft sich auf 15,2 Mio. €.  
Die geplanten förderfähigen Kosten betragen aktuell 10.893.242 €.

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 10.083.333 € verteilt sich auf die Programme wie folgt:

Programm		Förderrahmen	Finanzhilfe	
LSP	abgerechnet	210.323 €	126.194 €	60%
SUW		8.456.344 €	5.073.806 €	60%
LSP		1.416.666 €	850.000 €	60%
<b>Gesamt</b>		<b>10.083.333 €</b>	<b>6.050.000 €</b>	<b>60%</b>

Das Sanierungsgebiet endet am 30.04.2025.

Sonstige Förderprogramme:

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

**Geplante Maßnahmen 2024**

Für das restliche Jahr 2023 sind ausschließlich planerische Aufgaben vorgesehen, sowie die Vorbereitung der öffentlichen Ausschreibung für den 2. Bauabschnitt und die Brücke über die Kleine Blau samt dortiger Treppenanlage.

Der 2. Bauabschnitt umfasst den Ausbau der Straßen- und Freianlagen im Bereich der nördlichen Kleiststraße, den Teilausbau der zukünftigen Bachmannstraße (bisheriger Arbeitstitel: Achse Innenstadt) und einen weiteren Teil des Stadtplatzes. Dabei werden

insgesamt weitere Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten geschaffen und 11 Bäume gepflanzt.

Auch ist eine Mobilitätsstation mit E-Carsharing, ein öffentlicher Ladepunkt für Elektrofahrzeuge, E-Lastenräder und eine Fahrradreparaturstation geplant. Außerdem sind öffentliche Parkplätze im Bereich der nördlichen Kleiststraße vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme beginnt im Frühjahr 2024.

Die Brücke über die Kleine Blau ist der letzte Baustein des bereits zu Beginn des Sanierungsgebietes entwickelten und einheitlich bzw. zusammenhängend gedachten Freiraumkonzepts.

Mit ihrer Hilfe wird die „Innere Erschließung“ des südlichen Dichterviertels mit dem neu strukturierten nördlichen Bereich verbunden. Diese Brücke ist als Rad- und Fußwegebrücke geplant. Die davon östlich angegliederte Treppenanlage dient der Erlebarmachung des Uferbereichs der Kleinen Blau, welche aufgrund der Großbaustellen entlang ihres Ufers aktuell kaum als Gewässer wahrnehmbar ist.

Die Umsetzung der Brücke und der Treppenanlage erfolgt in einem kleinen Zeitfenster ab Sommer 2024 außerhalb der gewässerschonenden Zeit. Auch diese Maßnahme ist stark abhängig vom Baufortschritt der Hochbauvorhaben, die unmittelbar angrenzen.

### **Durchgeführte Maßnahmen bis 2023, Erreichung der Sanierungsziele**

Während der bisher gewerblich geprägte Entwicklungsschwerpunkt im Quartier „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.

Nach zweijähriger Bauzeit wurde im Frühjahr 2018 das erste Großprojekt im Quartier „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/Winter 2023/24 fertiggestellt werden, das Gebäude der UWS dann im Frühjahr 2024.

Nördlich der „Achse Innenstadt“ (künftig Bachmannstraße) hat Ende 2021 ein weiteres Großprojekt zweier Investoren begonnen. Durch die Fa. Völk Immobilien werden künftig 59 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten entstehen. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2024 geplant. Die Fa. Pro Invest errichtet in ihrem Abschnitt des Gebäudes 52 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Die Fertigstellung ist für Herbst/Winter 2023/24 geplant.

Seit Mitte letzten 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 bereits im Spätherbst 2021 erfolgt. In diesem, direkt an den realisierten Bauabschnitt 2 angrenzenden Gebäudekomplex werden weitere 100 Wohn- und zwei Büroeinheiten sowie eine Gastronomie entstehen. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2025 geplant.

Auf dem Grundstück an der Bleichstraße wurde nun im 3. Quartal dieses Jahres mit den Tiefbauarbeiten des Bauvorhabens Schäfer/Prisma begonnen. Die Genehmigungsplanung wurde im August letzten Jahres eingereicht. In diesem Gebäudekomplex sind weitere 108 Wohneinheiten, ein größerer Lebensmittelmarkt und zwei Gewerbeeinheiten geplant. Von einer möglichen Fertigstellung ist bis Ende des Jahres 2025 auszugehen.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Dichte hat die (Aufenthalts-)Qualität des öffentlichen Raums im Quartier „Dichterviertel Nord“ einen hohen Stellenwert. Das hierzu 2017 erstellte Gestaltungshandbuch (Büro böhm benfer zahiri landschaften städtebau aus Berlin) liefert die Grundlage für ansprechend durchgrünte und seitens der Bewohner\*innen eigeninitiativ nutzbare Straßenflächen und Traufbereiche.

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 wurde bis auf Restarbeiten im Juli dieses Jahres abgeschlossen.

Die geplante Geh- und Radwege-Verbindung über die Kleine Blau ist im 3. Bauabschnitt der Straßenausbauplanung in engem Zusammenspiel mit den beiden angrenzenden privaten Hochbauvorhaben vorgesehen. Dieser Bauabschnitt wird

jeweils durch die beiden angrenzenden Vorhabenträger und in planerischer Abstimmung mit der Stadt Ulm/SAN ab 2025 im geplanten neuen Sanierungsgebiet „Dichterviertel Nord“ gebaut. Hierzu regelt der Durchführungsvertrag eine 51/49 % Aufteilung. Der Bau der Brücke und der angrenzenden Treppenanlage durch die Sanierungstreuhand soll hingegen noch in 2024 im aktuellen Sanierungsgebiet erfolgen.

Die Planungsgrundlagen speziell für die Brücke über die Kleine Blau und der Treppenanlage sowie für den Teilbereich des 2. Bauabschnitts (südl. Kleiststraße) und den 3. Bauabschnitts werden ebenfalls noch im aktuellen Sanierungsgebiet 2023/24 erarbeitet und abgestimmt.

### **Entwicklungsbereich Mitte**

Auf dem Grundstück Gartenstraße 20 wurde im Jahr 2019 ein vier- und siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (mit Tiefgarage, zwei Gewerbe- und dreizehn Wohneinheiten) 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 Quartierstreff „Café Blau“ mit genutzt werden kann. Die Brücke ist daher nur noch für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen freigegeben.

## **Entwicklungsbereich Süd**

Die bereits weit vorangeschrittenen Planungen und Konzepte im Bereich des West-Glaxis wurden gestoppt. Die geplante Aufwertung der gesamten Glaxis-Flächen erfolgt im Zuge der Landesgartenschau Ulm 2030. Hierzu wurde im Jahr 2022/23 durch die Stadt Ulm ein Wettbewerb ausgelobt, der von SINAI Landschaftsarchitekten Berlin gewonnen wurde.

## **Ersatz- und Ergänzungsgebiet**

Die Altlastensanierung auf dem Braun-Areal wird Ende 2023 fertiggestellt sein. Bislang wurden ca. 120.000 t Aushub entsorgt, darunter auch ca. 18.000 t hoch belastetes Material (> DK3). Im Anschluss an die Altlastensanierung erfolgt eine mindestens sechs Monate dauernde Grundwassersicherung.

Ende 2023 wird das Grundstück in saniertem Zustand an den Fachbereich Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Ulm übergeben. Der weiteren Entwicklung des Gewerbestandorts steht nun nichts mehr entgegen.

## **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 2.1, 3 bis 5 des Straßen- und Freianlagenumbaus im Quartier „Dichterviertel Nord“ werden allerdings im Rahmen eines weiteren 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 insgesamt einen langen Atem und löst seitens der Stadt Ulm 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 zwei 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 künftig über 1.000 Wohneinheiten hin.

In den Entwicklungsbereichen „Mitte“ und „Süd“ wird – abgesehen vom ehemaligen Bauprojekt Gartenstraße 20 – der Fokus weniger auf dem Wohnungsneubau, als vielmehr 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 mittels adäquater Neubepflanzung ergänzt.

Der Rahmenplan für den Bereich Quartier „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.

Im Zuge des 1. Bauabschnittes wurden Grünflächen mit 10 neuen Bäumen geschaffen. Zudem werden die geplanten Grünbereiche in den zukünftigen Bauabschnitten überarbeitet, noch mehr begrünt und damit weiter entsiegelt.

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

Im Bereich der Gartenstraße und in der Achse Stadtplatz/Glaxis (Quartier „Dichterviertel Nord“) wurden bereits die ersten Bäume entsprechend ausgestattet. Dadurch kann eine optimale Versorgung der neu gepflanzten Bäume gewährleistet werden.

## **Öffentlichkeitsarbeit**

### **2023 durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit:**

- Teilnahme an den RPG-West Sitzungen;
- Regelmäßige Information der Anwohner\*innen mittels Flyer sowie Baustellenbanner im Rahmen der Baumaßnahme BA 1 im Dichterviertel Nord;
- Quartiersführungen.

### **Für das Jahr 2024 geplante Öffentlichkeitsarbeit:**

- Anwohner\*innen- Informationen zum geplanten Ausbau des 2. Bauabschnittes der Straßen- und Freianlagen im Jahr 2024 (geplant als öffentliche Veranstaltung mit Unterstützung von Flyer und Baustellenbanner);
- Während der Umsetzungsmaßnahme regelmäßige Baustelleninformationen zu den erforderlichen Verkehrseinschränkungen mittels analogen/digitalen Flyern.

Die Homepages der SAN und der Stadt Ulm sind 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 (Großbaustellen) erfolgen bzw. erst in 2023 gestartet wurden. Der Bauabschnitt 1 des Straßenausbaus konnte Mitte dieses Jahres bis auf Restarbeiten abgeschlossen werden. Vor Durchführung des 2. Bauabschnittes ab Frühjahr 2024 müssen noch weitere Sparten durch die Leitungsträger verbaut werden. Dies stellt ebenfalls eine Abhängigkeit für den Beginn des Ausbaus durch die SAN dar.

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-Glacis (Bereich Nord) mit Integration der neuen Radwegeplanung (Planung und Durchführung);
- Umbau des West-Glacis (Bereich Süd) zum zentralen Aufenthalts- und Spielbereich für das gesamte Dichterviertel (Planung und Durchführung);
- Umbau der Inneren Wallstraße zum verkehrsberuhigten Bereich (Planung und Durchführung).

Auch die Umsetzung einiger Wohnbauprojekte im südöstlichen und auch im östlichen Bereich des nördlichen Dichterviertels und die damit verbundenen Maßnahmen zum Straßenumbau bzw. Freianlagenneubau werden erst in den kommenden Jahren umgesetzt werden können.

Durch das Konjunkturhoch und die bald schon realisierte schnellere Zugverbindung in Richtung Stuttgart ist Ulm und speziell das „Dichterviertel“ als Wohnstandort attraktiver denn je.

Auch in den kommenden Monaten ist es Aufgabe der SAN, die genehmigten Neubauvorhaben in ihrer Abfolge weiter zu koordinieren, auf den bestehenden Rahmenplan hin abzustimmen und bzgl. der bestehenden Fördermöglichkeiten intensiv zu begleiten.

Nach wie vor besteht eine große Abhängigkeit der öffentlichen Maßnahmen vom Baufortschritt der privaten Hochbauprojekte. Dies erfordert seitens der SAN auch in den nächsten Jahren ein hohes Maß an Flexibilität, Koordination und zeitlichem Engagement.

Die eigentlichen Zielsetzungen des Sanierungsgebiets dagegen sind hiervon nicht berührt.

Die Maßnahmen-Schwerpunkte des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ bis einschließlich April 2025 lauten demnach:

- Aufwertung des Straßenraums und Schaffung neuer (Stadt-)Plätze:
  - Planung und Durchführung des zweiten Bauabschnitts im Bereich der nördlichen Kleiststraße, der Bachmannstraße und in Teilen des zentralen Stadtplatzes;
  - Planung des 2. Bauabschnittes (südliche Kleiststraße);
  - Planung des 3. Bauabschnittes;

- Planung und Bau der Rad- und Wegebrücke über die Kleine Blau einschließlich der dortigen Treppenanlage.

Ulm, 10.10.2023

Sanierungstreuhand Ulm GmbH