

**Sanierungsgebiet „Ehinger Tor“ – Vorbereitende Untersuchungen
Erläuterungen zum Neuantrag auf Vorbereitung für FBA am 24.10.2023
Programmjahr 2024**

1.0 Ausgangssituation

Die Stadt Ulm wurde in den letzten Kriegsmonaten im Rahmen massiver Luftangriffe erheblich zerstört. Der anschließende Wiederaufbau war - wie in vielen anderen westdeutschen Großstädten auch - stark vom Leitbild der „autogerechten Stadt“ geprägt. Die historisch gewachsene Verdichtung sollte aufgehoben, Funktionen entmischt und räumlich getrennt werden.

Ein gutes Beispiel hierfür sind der überdimensionale Verkehrsknoten „Ehinger Tor“ und dessen breiten, stark frequentierten Verkehrs-Trassen, welche von dort strahlenförmig in alle Himmelsrichtungen verlaufen.

Hierdurch wird das gesamte Gebiet zerteilen und die Barrierewirkung samt dem Verkehrslärm wirken sich zunehmend belastend auf die angrenzenden Wohnbereiche aus (dichte Blockrandbebauung aus dem 19. Jahrhundert).

Im Rahmen des Sanierungsgebietes sollen daher die Verkehrsströme neu geordnet und Straßenflächen reduziert werden, um Platz zu schaffen für zusätzliches Grün und neue Bauflächen.

Die Tatsache, dass die Bewerbung Ulms um die Landesgartenschau im Jahr 2030 erfolgreich war, ist auch für den Bereich rund um das Ehinger Tor eine große Chance. Speziell das nur noch bruchstückhaft vorhandene West-Glaciis kann nun am Stück überplant und als zusammenhängender Grünzug neu entstehen. Zusammen mit den Grünflächen der sog. „Ehinger Anlagen“ bilden sie künftige ein grünes Band von der Donau bis zum Dichterviertel.

Die Planungen zur Neugestaltung dieser Flächen sind ebenfalls ein wesentliches Sanierungsziel im nun neu vorzubereitenden Sanierungsgebiet.

Außerdem sollen Betriebe wie z.B. Autohäuser verlagert werden, um dort dann neue Wohnbauprojekte realisieren zu können.

2.0 Stand der Vorbereitenden Untersuchungen/Grobanalyse

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) im rund 26 ha großen Gebiet sollen 2024 in der 2. Jahreshälfte beginnen und nach der Sommerpause 2025 abgeschlossen sein. Sie werden sich aus zwei Leistungsphasen zusammensetzen, deren Ergebnisse dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Ergebnisse der Phase 1 (Erhebungsphase) werden der Öffentlichkeit im Rahmen einer extern moderierten Informationsveranstaltung Anfang 2024 präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Fazit: Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die aktuellen Bedarfe der Bewohnerschaft erhoben, wobei auch die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung im

Rahmen des Landesgartenschau-Prozesses mit einfließen.

3.0 Punkt 2.2 im Antrag Städtebauliche Erneuerungsziele

Ohne den Ergebnissen der geplanten Vorbereitenden Untersuchungen (VU) vorzugreifen, können bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Reihe ganz konkreter Sanierungsziele benannt werden. Diese lauten wie folgt:

- Aktivierung und Beteiligung der Bewohner*innen und Akteure;
- Umbau des Verkehrsknotens rund um das Ehinger Tor;
- Umbau und Aufwertung des West-Glaxis und der „Ehinger Anlagen“;
- Schaffung eines zusammenhängenden Grünraumes von der Donau bis ins Dichterviertel;
- Ausweitung, Ergänzung und Verknüpfung der vorhandenen Grünzüge und Intensivierung der Durchgrünung;
- Neugestaltung und Ausstattung/Durchgrünung der Platz- und Straßenräume;
- Flächenentsiegelung und Begrünung;
- Umbau des öffentlichen Raums speziell im Bereich der Zinglerstraße und der Schillerstraße;
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und die Aufwertung der zugehörigen Grundstücksfreiflächen;
- Rückbau von Gebäuden und Neubebauung, einschließlich der Gestaltung des Umfeldes und notwendiger Grundstücksneuordnung;
- Verlagerung und Rückbau gewerblicher Betriebe;
- Aufwertung der vorhandenen Wohnquartiere und schwerpunktmäßige Weiterentwicklung des Gebiets zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet mittels Entflechtung der Gemengelagen;
- Neuanlage von Fuß- und Radwegen, konfliktfreie Organisation und Führung vorhandener Fuß- und Radwege;
- Sicherung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur, der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Einrichtungen für den täglichen Bedarf;
- Aufwertung der Straßen und Platzräume sowie Verbesserung des Wohnumfeldes;
- Verbesserung der internen Erschließung (Fahr-, Fußgänger-, Fahrradverkehr) und der Situation des ruhenden Verkehrs.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Schwerpunkt eines Sanierungsgebiets „Ehinger Tor“ im Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen, der Vernetzung von Grün- und Freiflächen und der Schaffung von Wohnraum auf bisher gewerblich und verkehrlich genutzten Flächen liegen wird.

4.0 Punkt 2.3.4 im Antrag
Bürgerbeteiligung

Wie in allen Sanierungsgebieten Ulms wird es auch für das „Ehinger Tor“ ein speziell hierfür entwickeltes Kommunikationskonzept liegt bereits vor.

Speziell für die Eigentümer*innen, Anwohner*innen und Pächter*innen wird zusätzlich eine Informationsbroschüre über das Sanierungsgebiet erstellt und diese dann postalisch zugesandt.

Die Dokumentation des öffentlichen Dialogs wird auf der städtischen Homepage „zukunftsstadt-ulm.de“ veröffentlicht; weitere Informationen stehen dann - zusammen mit der Informationsbroschüre - auf der Homepage der SAN zur Verfügung.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist es generell üblich, eine Fragebogen-Aktion zu starten und alle Betroffenen im Untersuchungsgebiet zur Teilnahme aufzufordern. Diese Aktion wird von der SAN sowohl online als auch analog durchgeführt werden.

5.0 **Punkt 2.3.6 im Antrag**
Welche Einzelmaßnahmen sollen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, während des Durchführungszeitraums erfolgen? Insbesondere durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur sowie umfassende energetische Erneuerungen.

Wie bereits erwähnt, hat Ulm den Zuschlag für die Landesgartenschau (LGS) im Jahr 2030 erhalten. Das Ehinger Tor wird demnach ein zentraler Teil des Veranstaltungsgeländes sein.

Mit Hilfe der Landesgartenschau sollen die Glacis-Anlagen der Bundesfestung als durchgängig erlebbarer und nutzbarer Grünraum in einem schlüssigen Gesamtkonzept ausgebaut und die prägnante Gestalt im Stadtraum herausgearbeitet werden. Schwerpunkt der Landesgartenschau ist das Westglacis von der Wilhelmsburg bis zur Donau. Dabei entsteht die Möglichkeit, der mit Freiräumen unterversorgten Weststadt und den Bereichen rund um das Ehinger Tor zusätzliche und gut nutzbare Grün- und Erholungsflächen anzubieten.

Speziell die stellenweise nur noch rudimentär vorhandenen Grün- und Freiräume sollen gesichert, qualifiziert, erweitert und untereinander vernetzt werden. Darüber hinaus sollen sie an den Landschaftsraum der Donau angeschlossen werden, um hierüber die Dichte der angrenzenden Wohnquartiere aus dem 19. Jahrhundert auszugleichen.

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) und die Wohnungsbaugenossenschaft ulmer heimstätte eG (uh) haben bereits signalisiert, ihre Wohnungsbestände rund um das Ehinger Tor innerhalb der nächsten Jahre kontinuierlich zu modernisieren und energetisch zu erneuern.

6. **Punkt 2.3.9 im Antrag**
Wohnraumschaffung

Durch den Rückbau von nicht mehr erforderlichen Verkehrs-Trassen und der Verlagerung gewerblicher Liegenschaften entsteht großflächig Raum für Neubau und Nachverdichtung.

Ulm, 10.10.2023

Sanierungstreuhand Ulm GmbH