Sanierungsgebiet „Dichterviertel“

Erläuterungen zur MUF für den FBA am 07.05.2024

Programmjahr: 2024

Einleitung

Der Gesamtkostenrahmen beläuft sich auf 15,2 Mio €.

Im Programm LSP, SUW und LSP wurde bisher ein Förderrahmen in Höhe von 10.083.332 € bewilligt. Die geplanten förderfähigen Kosten belaufen sich aktuell auf 10.532.464 €.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 24.04.2023 wurde das Sanierungsgebiet um 1 Jahr verlängert. Das Sanierungsgebiet endet am 30.04.2025

Sachstandsbericht

Das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ wurde im Jahr 2011 in das LSP aufgenommen und 2013 in das SUW überführt. Mit Bescheid vom 07.02.2023 wird das Sanierungsgebiet im LSP weitergeführt.

Während der bisher gewerblich geprägte Entwicklungsschwerpunkt „Dichterviertel Nord“ mittels Neubebauung weitestgehend umstrukturiert und für rund 1.600 Menschen zur neuen Heimat werden 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 (siehe Anlage 3).

Nach zweijähriger Bauzeit wurde im Frühjahr 2018 das erste Großprojekt im „Dichterviertel Nord“ (Neubau eines 4-Sterne-Plus-Hotels zusammen mit 74 Wohneinheiten, Büroflächen und Gastronomie) bezugsfertig. Der hieran angrenzende zweite Bauabschnitt mit 112 Mikro-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 seit 2020 rund 77 geförderte Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte mit bis zu vier Gruppen sowie eine Arbeits-/Werkstätte für Menschen mit Handicap. Außerdem wird dort ein angegliedertes Begegnungscafé entstehen, welches künftig auch von externen Quartiersbewohner*innen genutzt werden kann.

Das Projekt der Ulmer Heimstätte konnte im Dezember 2023 fertiggestellt werden. Der Gebäudeteil der UWS wird im 2. Quartal 2024 realisiert sein.

Nördlich der Bachmann Straße (bisheriger Arbeitstitel: Achse Innenstadt) hat seit Ende 2021 ein

weiteres Großprojekt zweier Investoren begonnen. Durch die Fa. Völk Immobilien werden künftig weitere 59 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten entstehen. Die Fa. Pro Invest errichtet in ihrem Gebäudeabschnitt 52 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Dieses Projekt wurde im Dezember 2023 bereits fertiggestellt. Das angrenzende Projekt der Fa. Völk wird im 2. Quartal 2024 realisiert sein.

Mitte des Jahres 2022 ist auf dem ehemaligen „Holbeingelände“ nördlich der Kleinen Blau der Bauabschnitts 4 von Pro Invest begonnen worden. Der Abbruch der bestehenden, gewerblichen Bauten ist noch im Spätherbst 2021 erfolgt. In diesem, direkt an den bereits vorhandenen Bauabschnitt 2 angrenzenden Gebäudekomplex werden voraussichtlich weitere 100 Wohneinheiten, 2 gewerbliche Einheiten sowie eine Gastronomie entstehen. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2024 geplant.

Auch auf dem Grundstück an der Bleichstraße südlich der Kleinen Blau konkretisieren sich die Planungen zu einem weiteren Großprojekt. Hierfür wurde Ende des Jahres 2022 die Genehmigungsplanung eingereicht. Die Baugenehmigung liegt nun seit Ende Februar 2023 vor. In diesem Gebäudekomplex sind weitere 108 Wohneinheiten, ein Lebensmittelmarkt und zwei Gewerbeeinheiten geplant. Mit den Verbau- und Tiefbauarbeiten wurde im 4. Quartal 2023 begonnen. Im Frühjahr werden die Rohbauarbeiten beginnen. Von einer möglichen Fertigstellung ist bis Anfang 2026 auszugehen.

Aufgrund der geplanten baulichen Dichte hat die (Aufenthalts-)Qualität des öffentlichen Raums im Quartier „Dichterviertel Nord“ einen hohen Stellenwert. Das speziell hierfür 2017 entwickelte Gestaltungshandbuch liefert die Grundlage für ansprechend durchgrünte und seitens der Bewohner*innen eigeninitiativ nutzbare Straßenflächen.

Die Straßenausbauplanung wurde nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren im Juli 2020 vergeben. Aufgrund der angedachten Zeitschienen der Vorhabenträger sind seitens der SAN derzeit fünf Bauabschnitte vorgesehen. Der erste Bauabschnitt wurde im Juni vergangenen Jahres fertiggestellt. Mit dem zweiten Bauabschnitt wird der nördliche Teil der Kleiststraße, Teile der Bachmannstraße und ein weiterer Abschnitt des Stadtplatzes realisiert. Die Arbeiten dazu beginnen nun Ende März und werden im Herbst 2024 fertiggestellt sein.

Der dritte Bauabschnitt wird durch den Vorhabenträger Pro Invest realisiert. Er soll ab dem 2. Quartal 2024 starten und noch im jetzigen Sanierungsgebiet (Ende 2024) abgeschlossen werden.

Hierzu müssen aufgrund der zahlreichen Schnittstellen enge Abstimmungen mit den Vorhabenträgern getroffen werden. Die gemeinsamen Planungen und Abstimmungen zum Platz Kleine Blau, dessen Realisierung Ende 2025/Anfang 2026 durch den Vorhabenträger Schäfer/Prisma erfolgt, sind ebenfalls noch im jetzigen Sanierungsgebiet angelaufen.

Die angekündigte geplante Geh- und Radwege-Verbindung über die Kleine Blau kann aufgrund der Abhängigkeit vom Realisierungsgrad des angrenzend südlichen Hochbaus erst ab Mitte 2025 realisiert werden. Ebenso wird der Bauabschnitt 2.1 der südlichen Kleiststraße ebenfalls erst im neuen Sanierungsgebiet, ab Mitte 2025 realisiert werden können.

Für die weitere Projektentwicklung im Quartier ist eine Planungsgrundlage speziell für die Brücke über die Kleine Blau noch im laufenden Sanierungsgebiet zwingend erforderlich. Die Abstimmungen mit den Vorhabenträgern, dem Planer der Brücke und den städtischen Abteilungen haben bereits begonnen.

Entwicklungsbereich Mitte

Auf dem Grundstück Gartenstraße 20 wurde ein vier- und siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (mit Tiefgarage, zwei Gewerbe- und dreizehn Wohneinheiten) 2019 bezogen.

Im Zuge des Neubaus und der umfassenden Modernisierung der unmittelbar angrenzenden Mehrfamilienhäuser der Ulmer Heimstätte (Gartenstraße 22, 24 und Goethestraße 24) konnte dort auch der öffentliche Raum neugestaltet werden.

So ist die Gartenstraße in diesem Bereich mittlerweile platzförmig (mit zentralem Großbaum und Bank) aufgeweitet und verkehrsberuhigt ausgebaut. Die bisherige Parksituation wurde neu konzipiert.

Auch die Uferbereiche der Großen Blau, deren behutsame Umgestaltung mit den baulichen Maßnahmen rund um das benachbarte Schubart-Gymnasium ihren Anfang gefunden hat, wurden seit März 2021 neugestaltet.

Der öffentliche Raum rund um das Café Blau ist nun verkehrsberuhigt, die alte Brücke zum Schubart-Gymnasium abgebrochen und durch eine neue Fußgänger*innen-Brücke in Verlängerung der Goethestraße ersetzt. Sitzstufen auf beiden Uferseiten der Großen Blau schaffen Verweilmöglichkeiten direkt am Wasser und die insgesamt 15 neu gepflanzten Großbäume ergänzen den bereits vorhandenen Baumbestand standortgerecht.

Streng bewacht wird das Ganze durch eine weithin sichtbare, knallrote rennSAPRI des Künstlers Alfred Bradler aus Ulm, die seit März das Blau-Ufer beim Schubart-Gymnasium ziert.

Die eigentlichen Highlights der Neugestaltungsmaßnahmen aber sind die barrierefreie Rampe zum Eingang des Café Blau und die dortige sanierte Blaubrücke, welche als „Brückencafé“ eine willkommene und gut angenommene Option auf Außenbewirtung bietet.

Entwicklungsbereich Süd

Die Planungen im Bereich des dortigen Glacis wurden gestoppt, da die Aufwertung der gesamten Glacis-Flächen im Zuge der Landesgartenschau Ulm 2030 erfolgen wird. Die bisher mit Hilfe der Städtebauförderung erstellten Umbau-Konzepte sind hierbei eine wertvolle Grundlage.

Ersatz- und Ergänzungsgebiet

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

Nachdem die Stadt Ulm dort etwa sechs Hektar belastete Gewerbeflächen erwerben konnte, wurde ab 2019 die Sanierung der dortigen Altlasten in Angriff genommen (geschätzte Kosten rund 25 Mio. €). Die SAN hat hier die Rolle der Gesamtkoordination inne.

Die Vergabe an einen Generalunternehmer erfolgte Mitte 2021. Ende 2021 startete im weniger stark belasteten Bereich der konventionelle Bodenaushub/-austausch; die Großlochbohrungen bis in eine Tiefe von 11,00 Metern im Bereich des sog. „hot spot“ gingen dann im Februar 2022 an den Start.

Im Zuge der voranschreitenden Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass sich die Altlast noch weiter als bisher vermutet in Richtung Osten unter die bestehenden Hallen ausgedehnt hat. Daher wurde im September 2022 zusammen mit der Bewertungskommission entschieden, die Altlastensanierung um weitere 1.200 m² auszudehnen. Dazu wurden die Hallen inklusive der Bodenplatte 2023 abgebrochen und der betroffene Bereich bis auf ca. 6,00 – 8,00 m Tiefe im konventionellen Verfahren ausgehoben.

Die Altlastensanierung des Braun-Areals auf einer Gesamtfläche von 11.000 m² (Hauptfläche ca. 6.000, Osterweiterung ca. 1.500, Ostfläche ca. 3.500 m²) wurde Ende 2023 abgeschlossen und hat bisher im Zeitraum 2018 – 2024 Kosten in Höhe von ca. 25,6 Millionen Euro verursacht.

Bis Mitte 2024 wird die Grundwassersanierung weiter betrieben werden. Je nach Entwicklung des Verschmutzungsgrades des Grundwassers wird diese Sanierungsmaßnahme weiter betrieben werden müssen oder sie kann Mitte 2024 eingestellt werden.

Außerdem wird sich an die Altlastensanierung für zunächst fünf weitere Jahre ein Grundwassermonitoring zur Erfolgskontrolle anschließen.

Am Ende der Sanierungsarbeiten sind nun insgesamt 122.200 t kontaminiertes Bodenmaterial entsorgt. Damit wurde eine Dekontamination von ca. 90% der im Feststoff vorhandenen „Giftstoffe“ beseitigt. Zudem wird eine weitere Schadstoffverlagerung in den Karstgrundwasserleiter verhindert. Aus einer massiven Altlast sind so wertvolle zentrumsnahe Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Betriebe entstanden.