Sanierungsgebiet „Dichterviertel Nord“

Erläuterungen zur MuF für den FBA am 07.05.24

Programmjahr: 2024

Ausgangssituation

Am 22.03.2022 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) beauftragt, diese durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 27.07.2022 durch die Stadt Ulm.

Ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm wurde im Oktober 2022 gestellt.

Mit Bescheid vom 24.04.2023 erfolgte die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) für den Förderzeitraum 2023 bis 30.04.2026 mit einem ersten Förderrahmen in Höhe von 950.000 €. Dies entspricht einer Finanzhilfe in Höhe von 570.000 €.

Der Gesamtkostenrahmen des Untersuchungsgebietes beläuft sich auf 950 T €.

Die Bewilligung für die Vorbereitenden Untersuchungen endet am 30.04.2026.

Hintergrund

Das „Dichterviertel“ liegt zentral zwischen der Ulmer Innenstadt und der Weststadt, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es ist seit 2011 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und hat innerhalb der zurückliegenden 12 Jahre vor allem im nördlichen Teil sein Gesicht stark verändert. Zahlreiche Sanierungsziele konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden, doch es gibt noch vieles zu tun. Hinzu kommen die Planungen der Landesgartenschau Ulm 2030, die es in den kommenden Jahren im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu integrieren gilt.

Da das neue Sanierungsgebiet „Dichterviertel Nord“ viele Schnittstellen mit den Flächen der Landesgartenschau Ulm 2030 haben wird, arbeiten beide Teams eng zusammen.

Stand der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets sind gemäß Baugesetzbuch Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen. Hierbei gilt es, die innerhalb eines abgegrenzten Bereichs vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse fundiert zu erheben. So entsteht eine belastbare Grundlage, das Erfordernis eines Sanierungsgebiets als geeignetes Mittel der Wahl zu begründen. Außerdem können hieraus die künftigen Sanierungsziele abgeleitet werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen werden vom Büro Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH bearbeitet und starteten offiziell am 30 März 2023 im Rahmen einer

Informationsveranstaltung im Hotel LEONARDO.

Im Nachgang zur Informationsveranstaltung wurde eine Beteiligung der Mieter*innen und Eigentümer*innen mittels Fragebögen durchgeführt. Bei der Befragung ging es zum einen um die Bewertung des Untersuchungsgebiets durch die dortigen Bewohner*innen und zum anderen um die Einschätzung der baulichen Substanz und Ausstattung der Gebäude durch die Eigentümer. Der Rücklauf der Befragung war mit rund 25% überschaubar, hat aber dennoch zu hilfreichen Erkenntnissen geführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 139 Baugesetzbuch (BauGB) und eine erste Bestandsaufnahme erfolgte bereits Anfang März.

Das Büro IKU aus Dortmund hat ein spezielles Kommunikationsformat entwickelt und schon im Vorfeld der VU die wichtigsten Akteure im Dichterviertel interviewt. Dabei traten keinerlei Vorbehalte gegenüber einem weiteren Sanierungsgebiet zu Tage. Die bisherige Arbeit zur Realisierung der Zielsetzungen fand große Zustimmung.

Im Jahr 2024 sollen die vorbereitenden Untersuchungen „Dichterviertel Nord“ abgeschlossen werden. Hierfür wird die Abstimmung mit den Planungsbeteiligten der Landesgartenschau Ulm 2030 fortgeführt und die voranschreitenden Planungen der LGS in die Ziele und Maßnahmen des zukünftigen Sanierungsgebiets mit eingearbeitet.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen ist eine weitere Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit und die vom künftigen Sanierungsgebiet Betroffenen vorgesehen.

Ziele

Um die bisher noch nicht realisierten Ziele sowie auch die aktuellen Bedarfe bearbeiten zu können ist geplant, möglichst nahtlos ein neues Sanierungsgebiet auf den Weg zu bringen. Im Fokus stehen dabei unter anderem die Weiterentwicklung des Gebiets zum attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet mit vielfältigem Wohnraumangebot, die Aufwertung der öffentlichen Räume und Grünstrukturen, die Verbesserung der Erschließung v.a. für den Fußgänger*innen- und Fahrradverkehr und die Optimierung der Vernetzung des Dichterviertels mit dem umgebenden Stadtgefüge.

Weiteres Vorgehen

Die nächsten Schritte sind:

- I. Quartal 2024: Abschluss der Bestandsaufnahme und der Bestandsanalyse;
- I. und II. Quartal 2024: Vertiefung des Sanierungs- und Maßnahmenkonzeptes in Abstimmung mit SUB und KOST und darauf aufbauend Bewertung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung;
- II. Quartal 2024: Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht;
- III. Quartal 2024: Information der Eigentümer*innen und der sonstigen Betroffenen über die Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die geplanten Sanierungsmaßnahmen und das Verfahren der Sanierung (vereinfacht oder umfassend);
- Oktober 2024: Neuantrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung.