

**Sanierungsgebiet „Dichterviertel“
Erläuterungen zum Aufstockungsantrag
Programmjahr 2025**

Einleitung

Der Gesamtkostenrahmen beläuft sich auf 15,2 Mio. €. Die geplanten förderfähigen Kosten betragen aktuell 12,3 Mio € Hiervon wurden 9,6 Mio € bis zum 30.09.2024 ausgegeben.

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 10.833.332 € 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		2.166.666 €	1.300.000 €	60%
Gesamt		10.833.333 €	6.500.000 €	60%

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%
Gesamt		277.628 €	166.577 €	

Folgender Förderantrag wird für 2025 gestellt:

Aufstockungsantrag in Höhe von 1.466.021 € sowie Antrag auf Verlängerung der Laufzeit des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ um 1 Jahr (vom 30.04.2025 bis zum 30.04.2026).

Geplante Maßnahmen 2025**Tabellarische Übersicht**

Geplante Maßnahmen im Antragsjahr	2025	Dichterviertel	
		Name	Jahr
	Kosten ff+nff	Planung/ Durchführung/ Abrechnung	
Aufwertung öffentlicher Raum BA 3-	663.000 €	Durchführung	2025
Aufwertung öffentlicher Raum BA 2.1-Teil KLE	392.200 €	Durchführung	2025
Abrechnung Uferwand/Uferpromenade U4	300.000 €	Abrechnung	2025

Sachstandsbericht

Im letzten Quartal 2024 sind neben der Umsetzung des 2. Bauabschnitts ausschließlich planerische Aufgaben vorgesehen sowie die Vorbereitung der öffentlichen Ausschreibung für den Bauabschnitt 2.1 und die Brücke über die Kleine Blau mit Treppenanlage. Die Umsetzung des nördlichen Ufers an der Promenade der Kleinen Blau wird ebenfalls 2025 erfolgen.

Der sich im Bau befindliche 2. Bauabschnitt umfasst den Ausbau der Straßen- und Freianlagen im Bereich der nördlichen Kleiststraße, den Teilausbau der zukünftigen Ingeborg-Bachmann-Straße (ehemals Achse Innenstadt) und einen weiteren Teil des Stadtplatzes. Dabei werden weitere Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten geschaffen sowie 12 Bäume gepflanzt.

Auch ist eine Mobilitätsstation mit E-Carsharing und ein öffentlicher Ladepunkt für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Zudem wird eine Fahrradreparaturstation installiert. Die geplanten E-Lastenräder können vorerst nicht verwirklicht werden. Des Weiteren werden öffentliche Parkplätze im Bereich der nördlichen Kleiststraße vorgesehen. Die Umsetzung des 2. BA wird im Spätherbst 2024 abgeschlossen sein.

Im September 2024 startete der Ausbau des BA 3 im Bereich des Hochbauvorhabens U4, ProInvest. Der Vorhabenträger wird in einer 51/49% -Regelung den öffentlichen Raum ausbauen. Dieser umfasst die zukünftige Promenade, den westlichen Schluss zur Inneren Wallstraße sowie den östlichen Bereich des Gebäudes und die öffentlichen Verkehrs- und Freianlagen oberhalb der künftigen Brücke.

Mit dem geplanten Bauabschnitt 2.1 wird der noch fehlende Bereich des Stadtplatzes ergänzt. Hierbei ist eine weitere Grünscholle mit Bäumen und Stauden geplant sowie der Ausbau des südlichen Kleiststraße mit weiteren sechs Bäumen. Diese sind ebenfalls mit Stauden unterpflanzt, um weiter zu entsiegeln und zwischen Fahrbereich und Gehwege zu zonieren. Die Umsetzung erfolgt 2025.

Die Brücke über die Kleine Blau ist der letzte Baustein des bereits zu Beginn des Sanierungsgebiets 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 Erlebbarmachung 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 Juni 2025 außerhalb der gewässerschonenden Zeit. Diese Maßnahme ist abhängig von dem Baufortschritt des südlichen Hochbauvorhabens in der Bleichstraße, das unmittelbar angrenzt.

Die Umsetzung der nördlichen Uferzone mit Modellierung, Baum- und Staudenbepflanzung erfolgt ebenfalls außerhalb der gewässerschonenden Zeit und auch abhängig von der Bachbettsanierung (Entschlammung) der Kleinen Blau, die zuvor umzusetzen ist.

Durchgeführte Maßnahmen bis 2024, 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 Maßnahme der Ulmer Heimstätte wurde zum Jahresbeginn 2024 fertiggestellt, das Gebäude der UWS wurde im 3. Quartal 2024 fertiggestellt.

Nördlich der zukünftigen „Achse Innenstadt“, der sogenannten Bachmannstraße, hatte Ende des Jahres 2021 ein weiteres Großprojekt zweier Investoren begonnen. Durch die Fa. Völk Immobilien wurden 59 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten umgesetzt. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2024 erfolgt. Die Fa. Pro Invest errichtete in ihrem Gebäudeabschnitt 52 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Die Fertigstellung dazu ist zum Jahresbeginn 2024 erfolgt.

Seit Mitte des Jahres 2022 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 bereits vorhandenen Bauabschnitt 2 angrenzenden Gebäudekomplex werden weitere 100 Wohn- und zwei Büroeinheiten sowie eine Gastronomie entstehen. Die Fertigstellung ist zum Jahresbeginn 2025 geplant.

Auf dem Grundstück an der Bleichstraße wurde im 3. Quartal des vergangenen Jahres mit den Tiefbauarbeiten des Bauvorhabens Schäfer/Prisma begonnen. Die Genehmigungsplanung wurde im August 2022 eingereicht. In diesem Gebäudekomplex sind weitere 108 Wohneinheiten, ein größerer Lebensmittelmarkt und zwei Gewerbeeinheiten geplant. Von einer möglichen Fertigstellung ist bis zum 1. Quartal 2026 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 vier Bauabschnitte vorgesehen. Der erste Bauabschnitt wurde im Juli 2023 abgeschlossen. Der 2. Bauabschnitt ist im Bau und wird voraussichtlich im Spätherbst dieses Jahres fertiggestellt.

Die geplante Geh- und Radwege-Verbindung über die Kleine Blau ist im Bereich des 3. Bauabschnitts der Straßen- und Freianlagen, in Abhängigkeit des südlichen, privaten Hochbauvorhabens, vorgesehen. Dieser 3. Bauabschnitt wird jeweils durch die beiden angrenzenden Vorhabenträger und in planerischer Abstimmung mit der Stadt Ulm/SAN nördlich ab Herbst 2024 und südlich ab 2026 gebaut. Hierzu regelt der Durchführungsvertrag eine 51/49 % Aufteilung. Der Bau der Brücke und angrenzenden

Treppenanlage sowie die nördliche Uferzone an der Promenade, wird durch die Sanierungstreuhand ab Frühjahr 2025 erfolgen. Ebenfalls wird der Bau des Abschnitts 2.1 der Straßen- und Freianlagen im Frühjahr 2025 erfolgen.

Die Planung und Ausschreibung der vorig genannten Projekte, wird noch in diesem Jahr vorbereitet.

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 m² 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-Glacis wurden gestoppt. Die geplante Aufwertung der gesamten Glacis-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

Im Jahr 2015 wurde - ergänzend zum Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ - in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang (nördlich der Blaubeurer Straße) ein sog. „Ersatz- und Ergänzungsgebiet“ beschlossen, um dorthin kleinere Gewerbebetriebe aus dem Sanierungsgebiet umzusiedeln.

Nach dem Erwerb von ca. 6,0 ha brachgefallenen Gewerbeflächen zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde ein Antrag auf Förderung durch Mittel des Altlasten-Fonds Baden-Württemberg gestellt, welcher im August 2018 bewilligt wurde.

Nun war der Weg frei für das rund 27 Millionen Euro teure Projekt „Altlastensanierung Blaubeurer Straße 70/1 (Braun-Areal)“. Mit den beiden - durch das Regierungspräsidium Tübingen bewilligten - Fördermaßnahmen (Altlastensanierung und Konversion mit Hilfe der Städtebauförderung) werden nicht nur die von den hochkontaminierten Flächen ausgehenden Gefahren für Mensch und Natur beseitigt; auch die Wiedereingliederung einer zentral gelegenen Altlastenfläche in den Wirtschaftskreislauf der Stadt Ulm wird durch das Projekt vorangetrieben.

Die Vergabe an einen Generalunternehmer erfolgte Mitte 2021. Bevor die Arbeiter loslegen konnten, wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen und Kampfmittelvorerkundungen durchgeführt. Dabei kam es zu 2.490 Bohrungen in bis zu 8,00 m Tiefe. 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 Vorfeld der eigentlichen Sanierungsarbeiten wurden im Rahmen des Beschwerdemanagements die unmittelbar betroffenen Anwohner*innen und Gewerbetreibenden umfassend informiert. Auch die Presse berichtete ausführlich über das Erfordernis der Maßnahme. Besonders großen Zuspruch findet ein eigens für das Projekt produzierter „Erklär-Film“, der auf niederschwellige Art und Weise die Arbeiten auf dem Gelände beschreibt und auf You Tube und der Homepage der Stadt Ulm eingestellt ist. Der Film wurde bereits mit dem Brownfield24 Award ausgezeichnet.

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 wurden 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.

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 ein Teil des Bauabschnittes 3 sowie der Bauabschnitt 4 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, heißt: die Pflanzschollen werden vergrößert, durchgehend begrünt und mit weiteren Bäumen nachverdichtet. Somit wird eine höhere Entsiegelung als ursprünglich geplant, erreicht. Geplant sind bis zu 22 weitere Bäume im Spätherbst zu pflanzen. Dadurch wird nicht nur durch Verdunstung eine Kühlung des dicht besiedelten Quartiers erreicht sowie Aufenthaltsqualität erzeugt, sondern auch ein wichtiger Lebensraum für Tiere und Insekten geschaffen.

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

Die ersten Bäume wurden im Bereich der Gartenstraße und in der Achse Stadtplatz/Glaxis im Quartier „Dichterviertel Nord“ ausgestattet und geben Aufschluss über den Bedarf auch der zukünftig zu realisierenden Bäume in diesem Bereich. Dadurch kann eine optimale Versorgung der neuen Bäume gewährleistet werden.

Öffentlichkeitsarbeit

2024 durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit:

- Teilnahme an den RPG-West Sitzungen;
- Regelmäßige Information der Anwohner*innen mittels Flyer, Anschreiben sowie Baustellenbanner im Rahmen der Baumaßnahme BA 2 im Quartier Dichterviertel Nord;
- Begehungen/Führungen

Für das Jahr 2025 geplante Öffentlichkeitsarbeit:

- Anwohner*innen- Informationen zum geplanten Ausbau des Bauabschnittes 2.1 der Straßen- und Freianlagen, der Brücke / Treppenanlage an der Kleinen Blau und dem Bau der nördlichen Uferzone im Jahr 2025. Dies soll anhand von Anschreiben und Flyern erfolgen. Auch sind Baustellenbanner geplant, die vor Ort die jeweiligen Baumaßnahmen bildlich und textlich erläutern.
- Regelmäßige Baustelleninformationen zu Verkehrseinschränkungen mittels Informationsschreiben während der Umsetzungsmaßnahme. Unterstützt wird dies auch durch den digitalen Versand des „Ulm baut um“ – Newsletters der Stadt Ulm, wo auch über die Maßnahmen im Dichterviertel berichtet wird.

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 des Stadtquartiers „Dichterviertel Nord“ verzögert sich weiter, da in Teilbereichen verschiedene private Neubaumaßnahmen erfolgen bzw. erst im Jahr 2023 gestartet wurden. Der Bauabschnitt 1 des Straßenausbaus konnte bereits Mitte 2023 abgeschlossen werden. Vor Durchführung des 2. Bauabschnittes (ab Frühjahr 2024) mussten noch weitere Sparten durch die Leitungsträger verbaut werden. Diese Spartenverlegungen sind ebenfalls vor Durchführung des 3. BA (im Herbst 2024), zu erfolgen und zu koordinieren. Diese Abhängigkeiten stellen für den Beginn des Ausbaus nach wie vor eine große Herausforderung 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 2026 lauten demnach:

- Aufwertung des Straßenraums und Schaffung neuer (Stadt-)Plätze;
- Planung und Durchführung des Bauabschnitts 2.1 im Bereich der südlichen Kleiststraße und Teil des Stadtplatzes;
- Planung und Begleitung des 3. Bauabschnittes nördlich und südlich der Kleinen Blau (Umsetzung durch Vorhabenträger);
- Planung und Bau der Rad- und Wegebrücke über die Kleine Blau einschließlich der Treppenanlage;
- Planung und Bau der nördlichen Uferzone an der Promenade Kleine Blau.

Ulm 02.10.2024

Sanierungstreuhand Ulm GmbH