

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

# Magirus II

## Abschlussbericht

ulm



Diese Sanierungsmaßnahme wurde im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West mit Mitteln des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Ulm gefördert.



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Baden-Württemberg

Stadt Ulm

ulm

# Inhalt

1. Vorwort
2. Chronik des Sanierungsgebietes
  - 2.1. Vorbereitung
    - 2.1.1. Festlegung des Sanierungsgebietes und der Sanierungsziele
    - 2.1.2. Sanierungsverfahren und Satzung
  - 2.2. Durchführung
    - 2.2.1. Rückbaumaßnahmen und Erschließung
    - 2.2.2. Umbaumaßnahmen und Modernisierung
    - 2.2.3. Neubaumaßnahmen
    - 2.2.4. Maßnahmen im öffentlichen Raum
  - 2.3. Abschluss
3. Schlusswort



## 1. Vorwort

Bereits Ende der 1980-er /Anfang der 1990-er Jahre befasste sich die Stadt Ulm mit der zukünftigen Entwicklung der ehemals industriell bzw. gewerblich genutzten Flächen der nördlichen Weststadt. Die daraus entwickelte Strukturplanung beinhaltete eine weitgehende Umnutzung von industriell/gewerblich genutzten Flächen, verbunden mit einer Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume – insbesondere auch entlang der Blau und des Blaukanals – sowie eine Verbesserung der inneren und äußeren Vernetzung der Quartiere.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes auf dem ehemaligen Areal der bekannten Magirus-Werke schlug die Stadt Ulm erstmalig im Rahmen des Bundesländer-Städtebauförderprogramms Stadtumbau-West ein neues Kapitel der Stadterneuerung auf.

Sie reagierte auf die durch eine Insolvenz hervorgerufene endgültige Aufgabe des gewerblichen Standortes und sicherte sich das Grundstück durch Grunderwerb.



Luftbild 2005

## 2. Chronik des Sanierungsgebietes

### 2.1. Vorbereitung

#### 2.1.1. Festlegung des Sanierungsgebietes und Sanierungsziele

Die Stadt Ulm erkannte frühzeitig den dringend notwendigen Handlungsbedarf und stellte erste Überlegungen zur Umnutzung des Geländes und der bestehenden Gebäude an. Auf Grund des absehbaren Finanzbedarfs wurden frühzeitig Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung eruiert.

Bereits im Dezember 2004 wurde das Gebiet „Magirus II“ in das neue Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Der Fachbereichsausschuss des Ulmer Gemeinderates beschloss am 22. Februar 2005 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Amtsblatt vom 21. Juli 2005).

Der abschließende Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Februar 2006 vorgelegt. Den städtebaulichen Missständen standen große Potenziale gegenüber.

Die introvertierte Lage des ehemaligen Werksgeländes verschloss sich einer sinnvollen Erschließung und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren. Die meisten Gebäude standen leer. Die Lagerhallen waren von schlechter Substanz. Die großen unbebauten Flächen waren fast vollständig versiegelt und als Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die nördlich angrenzenden Grün- und Gewässerzonen waren einer öffentlichen Nutzung vollständig entzogen.

Die Hauptmasse der leer stehenden Bausubstanz bildete das in den 60er Jahren errichtete Betriebsgebäude der Fa. Magirus. Mit einer Länge von 250 Metern, einer Tiefe von 30 Metern und Geschoßhöhen von 4,50 bis 7,50 Metern war der Stahlbetonskelettbau technisch-konstruktiv in einem guten Zustand, so dass eine Umnutzung als sinnvoll erachtet wurde.

### Maßnahmen im öffentlichen Raum



Blauterrassen 2012

Die Ziele für das Sanierungsgebiet wurden wie folgt formuliert:

- Wiedernutzung der Gebäude- und Flächenbrachen,
- Entwicklung einer tragfähigen Nutzungsmischung, sodass eine lebendige neue Stadtzelle entsteht,
- Herstellung einer unverwechselbaren Identität und Adresse,
- Verbesserung der Erschließung und Vernetzung,
- Entwicklung der Gewässer und Uferzonen zum Nutzen von Mensch und Natur.

### 2.1.2. Sanierungsverfahren und Satzung

Die Satzung für das Sanierungsgebiet „Magirus II“ wurde am 23. November 2005 vom Gemeinderat der Stadt Ulm beschlossen (Amtsblatt vom 16. Februar 2006).

Die Sanierung wurde im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge kamen zur Anwendung.

Die Fläche des Sanierungsgebietes umfasste ca. 8,87 ha.

Der Förderrahmen im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ betrug insgesamt 4.840.000,-- EURO.

### Rückbau – Umbau - Modernisierung



Luftbild Magiruswerk



Stadtregal 2006



Stadtregal 2012

## 2.2. Durchführung

Grundlage für die Durchführung der Sanierung waren der Rahmenplan vom 12. Oktober 2005, der aus den Vorbereitenden Untersuchungen hervorging und der Bebauungsplan 164/43 Magirus II der am 19. Oktober 2006 in Kraft getreten ist (letzte Änderung am 3. August 2010).

Die Durchführung der Sanierung dauerte ca. 9 Jahre von Mitte 2005 bis Anfang 2014.

Nachfolgend werden die wesentlichen Maßnahmen beschrieben:

### 2.2.1. Rückbaumaßnahmen und Erschließung

Bereits kurz nach der Festlegung des Sanierungsgebietes wurde mit Abbruchmaßnahmen an Gebäuden und versiegelten Flächen begonnen. Insgesamt wurden 4 Gebäude mit ca. 80.000 cbm abgebrochen und ca. 22.600 Quadratmeter versiegelte Flächen entfernt. Der Rückbau dauerte von 2006 bis 2008.

Parallel wurde in mehreren Bauabschnitten von 2006 bis 2013 das Areal mit der Magirus-Deutz-Straße erschlossen.

### Rückbau – Umbau – Modernisierung



Rückbau 2006

## 2.2.2. Umbaumaßnahmen und Modernisierung

### Das Stadttregal

Das zentrale, ehemalige Fabrikgebäude des Magiruswerkes, direkt an der südlichen Uferzone der Blau gelegen, wurde mit hohem gestalterischem Anspruch von der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm GmbH in fünf Abschnitten entwickelt und in Teileigentum veräußert. Die Sonderabschreibungen nach § 7h Einkommensteuergesetz haben sehr zur Vermarktung beigetragen, da gerade anfangs eine hohe Skepsis gegenüber dieser für Ulm einmaligen Umnutzung einer Industriebrache bestand und auch ein Scheitern des Projektes nicht ausgeschlossen war.

Mit dem Kunstnamen „Stadttregal“ wurde eine Marke geschaffen. In der Skelettstruktur werden die neuen Nutzungen wie in einem Regal gestapelt und sind je nach Raumansprüchen in flexiblen Einheiten addierbar und als großzügige Lofts gestaltbar.

Das Stadttregal ist ein bundesweites Vorzeigeobjekt und wurde mit mehreren Auszeichnungen und Architekturpreisen gewürdigt. Eine umfassende Dokumentation bietet das Buch „stadttregal“, Autorin: Carmen Böhm, Herausgeber: Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, April 2013

Heute finden sich auf ca. 30.000 m<sup>2</sup> Quadratmetern Nutzfläche 69 Wohneinheiten und 53 gewerbliche Einheiten, wie z. B. das BCU – BusinessCenterUlm, eine Schneiderin, ein Architekturbüro, ein Friseursalon, eine Anwaltskanzlei, eine Tanzschule, Ärzte, eine private Kunstsammlung, der Projektentwickler selbst und viele andere, die sich zu einem lebendigen und kreativen Miteinander ergänzen. Auch die städtische Jugendkunstschule Kontiki wurde mit Städtebaufördermitteln unterstützt und hat im Stadttregal eine neue Heimat gefunden.

Mit dem Stadttregal ist ein markantes und identitätsstiftendes Zentrum für das Quartier entstanden. Die Gesamtinvestitionen für das Projekt beliefen sich auf ca. 60 Millionen Euro.

### Rückbau – Umbau – Modernisierung



Stadttregal 2006



Stadttregal 2012

### 2.2.3. Neubaumaßnahmen

Im Sanierungsgebiet wurden auch mehrere private Neubauten errichtet, stets mit einem hohem architektonischen Anspruch, der der Adressbildung gerecht werden musste:

- Autohaus Kreisser am Zugang zum Gebiet, Ecke Einsteinstraße/Magirus-Deutz-Straße,
- sogenanntes Inova-Haus an der Blau (achtgeschossiges Bürogebäude),
- zwei Apartmenthäuser in energiesparender Bauweise als KfW-Effizienzhaus 55 im Zentrum des Gebietes.

Lediglich ein Baufenster ist noch unbebaut. Es soll bis 2016 mit einem weiteren achtgeschossigen Bürogebäude bebaut werden.

#### Neubaumaßnahmen



Apartmenthäuser 2013



Autohaus 2012



Inova-Haus 2012

## 2.2.4. Maßnahmen im öffentlichen Raum

Für das Gelingen der Gesamtmaßnahme sind die Außenanlagen und die Anbindung des Gebietes an die umliegenden Quartiere von wesentlicher Bedeutung.

Während die innere Erschließung heute durch die von Bäumen gesäumte Magirus-Deutz-Straße erfolgt, wo ein hoher Parkdruck herrscht, ist nördlich des Stadtreghals direkt an der Blau ein ruhiger und attraktiver öffentlicher Raum entstanden. Die sog. Blauterrassen laden zum Verweilen ein und setzen wie selbstverständlich die großzügige Terrassenanlage des Stadtreghals in den öffentlichen Raum fort. In einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wurden sog. Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe festgelegt.

In diesem Bereich ist beiderseits der Blau auch ein viel genutzter Fuß- und Radweg entstanden. Zwei neue Stege über die Blau (2007 und 2010 gebaut) sorgen für die wichtige Vernetzung des Quartiers in Nord-Süd-Richtung.

Die Anstrengungen der Stadt Ulm, die Blau im Stadtgebiet als hohes Potenzial für die Naherholung möglichst lückenlos zu erschließen, setzen sich nach Osten bis zum Sanierungsgebiet Dichterviertel fort.



Blauterrassen 2013



Magirus-Deutz-Straße 2012



Steg über die Blau 2011



## 2.3 Abschluss

Für das im Stadtumbau West (SUW) geförderte Sanierungsgebiet „Magirus II“ standen 4,84 Mio. € Fördermittel zur Verfügung, damit wurden im Gesamtgebiet während des Förderzeitraums private Investitionen von rd. 80 Mio. € angestoßen.

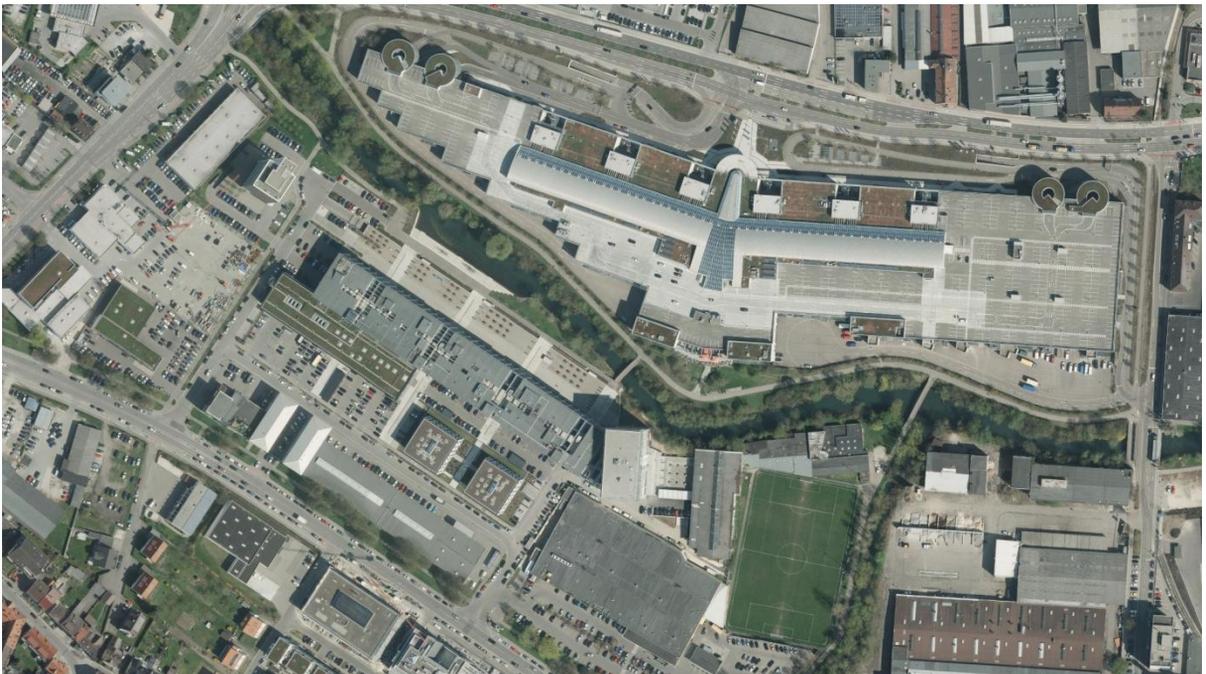
Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist für Ende 2014/Anfang 2015 geplant.

## 3. Schlusswort

Die Erneuerung des ehemaligen Magirus-Areals konnte in verhältnismäßig kurzer Zeit erfolgreich umgesetzt werden. Alle Sanierungsziele wurden erreicht. Das Sanierungsgebiet war zudem ein wesentlicher Impuls für die weitere städtebauliche Entwicklung des Ulmer Westens.

Wer heute das Gebiet besucht oder dort lebt und arbeitet, kann sich den Ausgangszustand und den Kraftakt der Umstrukturierung kaum mehr vorstellen.

Der Prozess der Umstrukturierung gewerblicher Flächen zwischen dem Sanierungsgebiet Weststadt und dem ehemaligen Sanierungsgebiet Söflingen ist weiter im Gange.



Luftbild 2013