

## **Sanierungsgebiet „Dichterviertel“**

### Programm, Laufzeit und Förderrahmen

Das Dichterviertel war bis 2010 Teil des Sanierungsgebietes Weststadt – Soziale Stadt (Erweiterung 2007).

Es ist eingebunden in den Masterplan City-Bahnhof (städtebauliches Entwicklungskonzept) und soll im Zuge dessen umstrukturiert und als attraktiver Wohn- und Bürostandort entwickelt werden.

Mit Bescheid vom 02.03.2011 erfolgte eine Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für den Förderzeitraum 2011-2019. Mit Bescheid vom 23.10.2013 wurde das Gebiet dann vom Landessanierungsprogramm in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-West“ überführt.

Durch weitere Aufstockungsanträge ist aktuell ein Förderrahmen in Höhe von insgesamt 8.666.667 Euro bewilligt. Davon stehen für 2018 ff. noch 6.054.000 Euro zur Verfügung. Der Förderzeitraum endet am 30.04.2020.

### Ziele und Schwerpunkte

Die Sanierungsziele auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen von 2008 gelten fort. Diese lauten:

- Weiterentwicklung des Dichterviertels als attraktives innenstadtnahes Wohngebiet,
- Umstrukturierung des Gewerbegebietes im Norden,
- Aufwertung der vorhandenen Wohnquartiere im Süden,
- Sicherung der Infrastruktur,
- Minderung der Lärmbelastung durch die B 10,
- Vernetzung des Gebietes mit dem umgebenden Stadtgefüge,
- Weiterentwicklung der vorhandenen Grünzüge und Blauufer,
- Aufwertung der Straßen, Platzräume und des Wohnumfeldes,
- Verbesserung der internen Erschließung und des ruhenden Verkehrs.

## **Planungen und Maßnahmen für das Jahr 2018**

Das „Dichterviertel“ wurde am 16.11.2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Der Rahmenplan sieht vor, den nördlichen 6,3 Hektar großen Teilbereich des Sanierungsgebiets liegenschaftlich völlig neu zu strukturieren, um Platz zu schaffen für ein modernes zentrumsnahes Stadtquartier. Ziel ist eine lebendige Mischung aus Wohnnutzung und ergänzenden Dienstleistungs- oder Büroflächen, geprägt durch eine vielfältige und hochwertige Architektur sowie durch eine spannungsreiche und abwechslungsreiche Abfolge an öffentlichen Räumen. Zielmarke: 800 neue Wohnungen, in denen rund 1.700 Quartiersbewohner ihr neues Zuhause finden werden.

### **Entwicklungsbereich Nord**

Im Frühjahr 2018 ist nach zweijähriger Bauzeit das erste Großprojekt im „Dichterviertel Nord“ (Neubau eines 4-Sterne-Plus-Hotels zusammen mit 74 Wohneinheiten, Büroflächen und Gastronomie) bezugsfertig. Die Realisierung des hieran angrenzenden zweiten Bauabschnitts mit 112 Micro-Apartments und 59 Einheiten für betreutes Wohnen steht unmittelbar bevor.

Das heute schon weithin sichtbare Bauvorhaben markiert die im nördlichen Dichterviertel anvisierte künftige Höhenentwicklung und schafft vom Blaubeurer-Ring her betrachtet städtebaulich eine völlig neue Eingangssituation in die Ulmer Innenstadt.

Das Neubauvorhaben liefert darüber hinaus die lang erhoffte Initialzündung, denn in die sehr schwierig gelagerten Grundstücksverhandlungen kommt spürbar Bewegung, so dass zeitnah auch in den nächsten Jahren weitere Bauprojekte an den Start gehen werden.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte hat die (Aufenthalts-)Qualität des öffentlichen Raums im Quartier „Dichterviertel Nord“ einen hohen Stellenwert. Das 2017 fertiggestellte Gestaltungshandbuch liefert die Grundlage für ansprechend durchgrünte und von den künftigen Bewohnern eigeninitiativ nutzbare Straßenflächen; hinzu kommen eine Abfolge unterschiedlich großer, begrünter Plätze und die Aufwertung der westlich angrenzenden Glacis-Anlagen.

Ab 2018 soll die Straßenausbauplanung in Abstimmung mit der Erneuerung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur beginnen. Die Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen im öffentlichen Raum ist ab 2019 abschnittsweise in Abstimmung mit den Hochbaumaßnahmen anvisiert.

Die Planungen für den nördlichen Abschnitt des Glacis laufen ebenfalls parallel zu den privaten Erschließungsmaßnahmen; der bisher als Ergebnis des seinerzeitigen städtebaulichen Wettbewerbs innerhalb des Grünzugs verortete Radweg wird wesentlich platzsparender bzw. bestandsschonender an die östlich angrenzende Bebauung verlegt.

## **Ersatz- und Ergänzungsgebiet**

Ein Großteil der speziell im nördlichen Teil des Dichterviertels bisher vorhandenen gewerblichen Liegenschaften war in einem sehr schlechten Zustand; es gab bereits großflächigen Leerstand und damit einhergehend Verwahrlosung und ein generell schlechtes Image des gesamten Quartiers.

Das städtebauliche Ziel einer dichten Neubebauung des Areals kann jedoch nur dann Schritt für Schritt umgesetzt werden, wenn auch die noch aktiven Gewerbebetriebe entsprechend verlagert werden können. Dies war in der Vergangenheit mangels adäquater Ersatzstandorte jedoch kaum möglich und der vielversprechend gestartete Transformationsprozess des gesamten Gebiets kam faktisch zum Erliegen.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Ulm beschlossen, das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ um ein sog. Ersatz- und Ergänzungsgebiet („Nördlich der Blaubeurer Straße“) zu erweitern.

Durch die Betriebsaufgabe eines Ulmer Traditionsunternehmens bot sich in 2013 die einmalige Chance, große zusammenhängende innerstädtische Gewerbeflächen neu zu entwickeln. Das Gebiet erstreckt sich zentrumsnah zwischen der Blaubeurer Straße und dem nördlich angrenzenden Bahngelände (Abschnitt Lupferbrücke und Beringerbrücke) und ist Teil des 2014 beschlossenen Rahmenplans „Nördlich der Blaubeurer Straße“, der dort die Ansiedlung kleinerer Gewerbe-Betriebe vorsieht.

Auf den großzügigen Flächen bestehen somit ideale Bedingungen für Betriebsverlagerungen aus dem nördlichen Dichterviertel - faktisch eine Win-Win-Situation sowohl für das Dichterviertel, als auch für das Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“

Die wieder aufgenommenen Verhandlungen mit den Gewerbetreibenden entwickeln sich vielversprechend und ein Scheitern der mit breiter Bürgerbeteiligung entwickelten Sanierungsziele konnte somit verhindert werden.

## **Entwicklungsbereich Mitte**

Auf dem Grundstück Gartenstraße 20 entsteht seit Herbst 2017 ein vier- und siebengeschossiger Neubau in Form eines Wohn- und Geschäftshauses, mit Tiefgarage, zwei Gewerbe- und dreizehn Wohneinheiten. Das der zentralen Lage angemessene Bauvorhaben ersetzt die brachgefallene, eingeschossige und bisher gewerblich genutzte Bebauung, welche 2016 abgerissen wurde. Das Vorhaben bietet darüber hinaus die große Chance, die Gartenstraße in diesem Bereich platzförmig aufzuweiten und gemeinsam mit den Eigentümer\*innen auch das Thema „Aufwertung des Blockinnenbereichs“ zwischen Bleichstraße und Gartenstraße anzugehen.

Unmittelbar angrenzend werden bereits 2018 die Mehrfamilienhäuser der Ulmer Heimstätte (Gartenstraße 22, 24 und Goethestraße 24) modernisiert und die dazugehörigen Hofflächen umgebaut.

Nach intensiven Gesprächen mit der Eigentümergemeinschaft Gartenstraße 12 kann 2019 deren Doppelgarage mit marodem Holzschuppen abgerissen und im Blockinnern ersetzt werden (Restwertentschädigung, Ersatzneubau, Grundstückarrondierung), damit die so gewonnene Fläche künftig Bestandteil des öffentlichen Straßenraums wird. Die Gartenstraße an sich wird in diesem Abschnitt platzartig aufgeweitet und zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut; die bisherige Parksituation wird neu konzipiert.

Auch die Uferbereiche der Blau, deren Umgestaltung mit den baulichen Maßnahmen rund um das benachbarte Schubart-Gymnasiums ihren Anfang gefunden hat, werden mit überplant. Zentrale Maßnahmen sind hier eine grundsätzliche Erlebbarmachung des Gewässers (z. B. mittels Auslichtung, Abflachung, Beseitigung von Zäunen, Hecken und Betongeländern etc.) und die Schaffung einer balkonartigen Terrasse auf Höhe des Café Blau, dem neuen Quartierstreiffpunkt im Dichterviertel.

### **Entwicklungsbereich Süd**

Auch der südliche Teilbereich des Glacis wird beim sog. Böblinger Turm (Reste der Festungsbebauung) mittlerweile landschaftsplanerisch bearbeitet. Dort entsteht bald schon der zentrale Aufenthalts- und Spielbereich des Dichterviertels, um die Neubürger des nördlichen Dichterviertels mit der alteingesessenen Bewohnerschaft in Kontakt zu bringen.

Dies ist auch eines der Ziele des ebenfalls an dieser Stelle verorteten und im Rahmen des bundesweiten „Tag der Städtebauförderung 2018“ an den Start gegangenen „Quartiersgarten für alle“. Gefördert über Mittel der Nichtinvestiven Städtebauförderung (NIS) macht der Garten ganz nach Urban-Gardening-Manier aus einer Parkfläche eine grüne Idylle mitten im dichtbebauten Viertel; er schafft einen Ort der Begegnung und Gemeinschaft, der neben der eigentlichen Gartentätigkeit auf unterschiedlichste Art und Weise bespielt werden kann.

Die dortige Erschließungsstraße (Innere-Wall-Straße) wird zum verkehrsberuhigten Bereich mit zusätzlichen Parkmöglichkeiten umgebaut. Nach dem Rückbau diverser Mauerreste entstehen wieder Sichtbezüge zur Großen Blau, deren Ufer dadurch erlebbarer wird.

Die Ulmer Heimstätte wird aller Voraussicht nach auch ihre Bestände an der Inneren Wall-Straße modernisieren und evtl. sogar das eine oder andere Gebäude abreißen und neu errichten.