

Sanierungsgebiet „Dichterviertel“

Programm, Laufzeit und Förderrahmen

Das Dichterviertel war bis 2010 Teil des Sanierungsgebiets “Weststadt – Soziale Stadt”. Es ist eingebunden in das übergeordnete städtebauliche Entwicklungskonzept “Masterplan City-Bahnhof” und soll im Zuge dessen schrittweise umstrukturiert und als attraktiver Wohn- und Bürostandort entwickelt werden.

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

Durch diverse Aufstockungsanträge ist aktuell ein Förderrahmen in Höhe von 8.666.667 Euro bewilligt. Davon stehen für 2019 ff. noch 5.608.000 Euro zur Verfügung.

Nachdem der Antrag auf zweijährige Laufzeitverlängerung bewilligt wurde, endet der Förderzeitraum aktuell zum 30.04.2022.

Ziele und Schwerpunkte des Sanierungsgebiets

Die Sanierungsziele, welche auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen von 2008 entwickelt worden waren, lauten wie folgt:

- Weiterentwicklung des Dichterviertels zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet,
- Umstrukturierung des Gewerbegebiets 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 2019

Das „Dichterviertel“ wurde am 16.11.2011 förmlich als eigenständiges Sanierungsgebiet 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 1.600 Quartiersbewohner*innen ihr neues Zuhause finden werden.

Entwicklungsbereich Nord

Im Jahr 2013 wurde für den nördlichen Bereich des Dichterviertels ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, dessen Siegerentwurf 2014 in einen Rahmenplan überführt wurde; dieser wiederum dient als Grundlage für die künftigen vorhabenbezogenen Bebauungspläne.

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. Die Realisierung des hieran angrenzenden zweiten Bauabschnitts mit 112 Micro-Apartments und 59 Einheiten wird spätestens 05/2020 abgeschlossen sein.

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 geförderte Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte mit bis zu 4 Gruppen.

Aufgrund der geplanten 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 seitens der Bewohner*innen eigeninitiativ nutzbaren Straßenflächen.

Ab 2019 beginnt hierzu die Straßenausbauplanung in Abstimmung mit der Erneuerung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Die Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen im öffentlichen Raum ist ab 2020 in Abstimmung mit den noch ausstehenden Hochbaumaßnahmen abschnittsweise anvisiert.

Die Planungen für den nördlichen Abschnitt des Dichterviertel-Glaxis werden von der

SAN aktuell nicht weiterbetrieben. Die Flächen sind mittlerweile ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzepts „Landesgartenschau Ulm 2030“ und müssen in diesem Zusammenhang völlig neu durchdacht werden.

Entwicklungsbereich Mitte

Auf dem Grundstück Gartenstraße 20 ist der Neubau eines vier- und siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, zwei Gewerbe- und dreizehn Wohneinheiten bereits im Mai bezugsfertig.

Das Bauvorhaben ersetzt die brachgefallene, eingeschossige und bisher gewerblich genutzte Bebauung, welche 2016 abgerissen wurde. Das Projekt 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 2019 die Mehrfamilienhäuser der Ulmer Heimstätte (Gartenstraße 22, 24 und Goethestraße 24) umfassend 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, Grundstücksarrondierung), damit die so gewonnene Fläche künftig Bestandteil des öffentlichen Straßenraums wird. Die Gartenstraße an sich wird in diesem Abschnitt zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut und die bisherige Parksituation neu konzipiert.

Auch für die Uferbereiche der Großen Blau im Bereich der Gartenstraße, deren behutsame Umgestaltung mit den baulichen Maßnahmen rund um das benachbarte Schubart-Gymnasium ihren Anfang gefunden hat, liegen die umfassend abgestimmten Entwürfe vor. Zentrale Maßnahmen sind hier eine grundsätzliche Erlebbarmachung des Gewässers (z. B. mittels Auslichtung, Ufer-Abflachung, Beseitigung von Zäunen, Hecken und Betongeländern etc.) und die Schaffung einer balkonartigen Terrasse auf Höhe des Café Blau, dem neuen Quartierstreffpunkt im Dichterviertel.

Die Realisierung der Umgestaltungsmaßnahmen erfolgt 2020.

Entwicklungsbereich Süd

Auch die Planungen für den südlichen Teilbereich des Glacis beim sog. Böblinger Turm (Reduit der Bundesfestung) werden vor dem Hintergrund der Landesgartenschau 2030 vorerst nicht weiter vorangetrieben.

Geplant war hier bisher der zentrale Aufenthalts- und Spielbereich des Dichterviertels, um die Neubürger des nördlichen Dichterviertels mit der alteingesessenen Bewohnerschaft in Kontakt zu bringen. Aktuell wird geprüft, wie die geplante

Aufwertung der Glacis-Flächen mit den Erfordernissen der LaGa-Konzeption in Einklang zu bringen ist.

Der „Quartiersgarten für alle“, welcher am Tag der Städtebauförderung 2018 offiziell eingeweiht wurde, konnte dank des unermüdlichen Einsatzes des zuständigen Garten-Teams sein Angebot weiter ausbauen. 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.

Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“

Das 2015 förmlich als Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“ festgelegte Gebiet soll als attraktiver Ersatzstandort für Betriebsverlagerungen aus dem Dichterviertel dienen. Nur so ist eine Umsetzung des Rahmenplans innerhalb der nächsten Jahre überhaupt erst machbar.

Nachdem die Stadt Ulm dort etwa sechs Hektar stark belastete Gewerbeflächen erwerben konnte, wird ab 2020 die Sanierung der dortigen Altlasten in Angriff genommen (geschätzte Kosten: 24 Mio. €). Eine Förderung der Maßnahme mit Finanzmitteln des Altlastenfonds wurde bereits zugesichert.

Grundlage für die weitere Entwicklung des Gewerbestandorts ist der städtebauliche Rahmenplan von 2014.

Durch die Schaffung attraktiver Standortbedingungen sowohl für Neuansiedlungen als auch für bereits ansässige Betriebe soll der Gewerbestandort „Blaubeurer Straße“ gesichert und weiter ausgebaut werden. Als Zielgruppe stehen bei Grundstücksgrößen ab 1.300 m² vorrangig kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister im Vordergrund. Eine hohe Flexibilität hinsichtlich Teilbarkeit und Zusammenlegung ermöglicht auf den einzelnen Parzellen variable und zeitgemäße Nutzungen.