

Erläuterungen

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 2021 ff. noch 3.866.700 Euro zur Verfügung.

Nachdem der Antrag auf einjährige Laufzeitverlängerung bewilligt wurde, endet der Förderzeitraum aktuell zum 30.04.2023.

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 B10,
- 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 2021

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 spannungs- und abwechslungsreiche Abfolge an öffentlichen Räumen.

Zielmarke: 800 neue Wohnungen, in denen rund 1.600 Quartiersbewohner*innen ihr neues Zuhause finden werden.

In diesem Jahr sollte der bundesweite Tag der Städtebauförderung und „50. Jahre Städtebauförderung“ im Dichterviertel rund um das Café Blau gefeiert werden. Geplant war wie bereits im letzten Jahr ein Straßenfest in der Gartenstraße, mit buntem Rahmenprogramm und der Möglichkeit, sich über die aktuellen Umbaumaßnahmen im Bereich Gartenstraße/Große Blau zu informieren.

Aufgrund der Corona-Pandemie kann auch dieses Jahr die Veranstaltung leider nicht stattfinden.

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.

Realisiert wurden bisher die beiden Bauabschnitte der Firma pro invest, westlich der Kleiststraße.

Zudem nimmt mit dem Kauf des hieran angrenzenden Grundstücks der Familie Holbein durch Herrn Staiger (pro invest) die bauliche Entwicklung und Transformation des nördlichen „Dichterviertels“ weiter an Fahrt auf. Die Planungen und Abstimmungen des 4. Bauabschnittes von pro invest schreiten dieses Jahr ordentlich voran. Ein Abbruch der bestehenden gewerblichen Bauten ist für Spätherbst 2021 vorgesehen.

Auf dem Grundstück südlich der Kleinen Blau konkretisieren sich die Planungen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt von Herrn Schäfer. Das Bebauungsplan-Verfahren läuft bereits, sodass auch von einer weiteren Projektentwicklung im Jahr 2021 auszugehen ist.

Die Wohnen Ulm III GbR - vertreten durch Herrn Christoph Neis und Herrn Dr. Frank Pinsler – hat im Herbst 2020 mit den Tiefbauarbeiten beim Projekt „Nördliches Dichterviertel - Teil III Kleiststraße“ begonnen. Geplant ist eine fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung an der Kleiststraße. Dabei entstehen ca. 77 Wohneinheiten (geförderte Mietwohnungen). Ergänzend dazu sind in den Erdgeschossbereichen zur Kleiststraße und zukünftigen Achse Innenstadt eine Kindertagesstätte und mehrere kleinflächige Gewerbeeinheiten vorgesehen. Im Jahr 2021 wird der Bau in großen Schritten voranschreiten.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Dichte hat die (Aufenthalts-)Qualität des öffentlichen Raums im Quartier „Dichterviertel Nord“ von Anfang an einen zentralen Stellenwert. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen wurde 2017 ein eigens hierfür entwickeltes Gestaltungshandbuch erstellt, welches künftig die Grundlage für ansprechend durchgrünte und seitens der Bewohner*innen eigeninitiativ nutzbaren Straßenflächen liefert.

Für 2021 ist die Straßenausbau- und Freiflächenplanung für das gesamte nördliche „Dichterviertel“ vorgesehen. Geplant ist, bis Ende April 2021 mit dem hierfür beauftragten Planungsbüro Steinbacher-Consult die Leistungsphase 3 abzuschließen. Der erste Bauabschnitt soll ab Anfang 2022 umgesetzt werden, sodass die Leistungsphasen 5-7 für diesen Bereich in diesem Jahr noch weiterverfolgt werden.

Die Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt ab 2021 abschnittsweise in Abstimmung mit den noch ausstehenden privaten Hochbaumaßnahmen.

Entwicklungsbereich Mitte

Nach intensiven Gesprächen mit der Eigentümergemeinschaft Gartenstraße 12 kann die Stadt vor dem Gebäude Flächen erwerben, die künftig Bestandteil des öffentlichen Straßenraums werden. Geplant sind eine platzartige Aufweitung der Verkehrsfläche und die Verortung eines zentralen Großbaums.

Die Baumaßnahme „Umgestaltung Große Blau/Gartenstraße“ läuft seit März 2021.

In einem ersten Schritt im Herbst 2020 wurde die Brücke „Innere Wallstraße“ bereits abgebrochen. Der Ersatzneubau wurde bis Ende 2020 weiter östlich, in Verlängerung der Goethestraße umgesetzt und schafft eine direkte Verbindung aus dem südlichen Bereich des „Dichterviertels“ in das neue Stadtquartier „Dichterviertel Nord“.

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 nun die umfassend abgestimmten Entwürfe vor.

Zentrale Maßnahmen sind hier eine grundsätzliche Erlebarmachung des Gewässers (z. B. mittels Auslichtung, Ufer-Abflachung, Beseitigung von Zäunen, Hecken und Betongeländern etc.).

Durch den Erhalt der Brücke Gartenstraße kann eine autofreie Fläche geschaffen werden, die als Terrasse für alle und das Café Blau dienen kann. Die Brücke muss aus statischen Gründen dem Autoverkehr entzogen werden.

Es ist vorgesehen, die Arbeiten bis Spätherbst 2021 abzuschließen.

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 – auch aus dem „Dichterviertel“ - dienen.

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.

Nachdem die Stadt Ulm dort etwa sechs Hektar stark belastete Gewerbeflächen erwerben konnte, war ab 2020 die Sanierung der dortigen Altlasten in Angriff genommen (geschätzte Kosten: 27 Mio. €). Eine Förderung der Maßnahme mit Finanzmitteln des Altlastenfonds wurde bereits zugesichert.

Im Zusammenhang mit der Altlastensanierung hat SAN die Rolle der Gesamtkoordination inne. Die Firma HPC wurde mit der Ausführungsplanung für die Fachfirma (Generalplanung) beauftragt.

Im Jahr 2020 wurden die Leitungen in der Kleinen Blaubeurer Straße verlegt, eine Kampfmittelsondierung durchgeführt und die Vergaben für die Leistungen der Analytik bezüglich Luft/Abluft, Feststoffe/Grundwasser und die Tiefbauarbeiten ausgeschrieben.

Die Vergaben der Analytik sind bereits erfolgt. Die Vergabe der Tiefbauarbeiten an den Generalunternehmer ist für Mai 2021 geplant.

Die Tiefbauarbeiten der Altlastensanierung mit einer Dauer von rund 15 Monaten werden dann im Mai/Juni 2021 beginnen. Nach Abschluss der Arbeiten wird für mindestens weitere 6 Monate eine Grundwassersicherung durchzuführen sein.