Sanierungsgebiet „Dichterviertel“

Erläuterungen zur MUF für FBA am 12.07.2022

Programmjahr: 2022

Einleitung

Der Gesamtkostenrahmen beläuft sich auf 11 Mio €.

Im Programm LSP und SUW wurde bisher ein Förderrahmen in Höhe von 8.666.666 € bewilligt. Die geplanten förderfähigen Kosten belaufen sich aktuell auf 9.194.404.000 €.

Die Maßnahme „Neugestaltung des öffentlichen Raums“ im Quartier Dichterviertel Nord reagiert zeitlich mit entsprechenden Bauabschnitten auf die dortigen privaten Neubaumaßnahmen. Der Bauabschnitt 1 wird wie geplant im Frühjahr 2022 realisiert.

Das Sanierungsgebiet endet am 30.04.2023.

Sachstandsbericht

Das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ wurde im Jahr 2011 in das LSP aufgenommen und 2013 in das SUW überführt. 2015 erfolgte eine Zwischenabrechnung des LSP.

Während der bisher gewerblich geprägte Entwicklungsschwerpunkt „Dichterviertel Nord“ mittels Neubebauung weitestgehend umstrukturiert und für rund 1.600 Menschen zur neuen Heimat werden 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 (siehe Anlage 3).

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. Der hieran angrenzende zweite Bauabschnitt mit 112 Mikro-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 seit 2020 rund 77 geförderte Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte mit bis zu 4 Gruppen sowie eine Arbeits-/Werkstätte für Menschen mit Behinderungen und angegliedertem Begegnungscafé. Die im Bau befindliche Maßnahme soll im Frühjahr 2024 fertiggestellt sein.

Nördlich der zukünftigen Achse Innenstadt hat seit Ende letzten Jahres ein weiteres

Großprojekt zweier Investoren begonnen. Durch die Fa. Völk Immobilien werden künftig weitere 59 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten entstehen. Die Fa. Pro Invest errichtet in ihrem Gebäudeabschnitt 52 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant.

Für Mitte des Jahres 2022 ist auf dem ehemaligen „Holbeingelände“ nördlich der Kleinen Blau der Baubeginn des Bauabschnitts 4 von Pro Invest geplant. Der Abbruch der bestehenden, gewerblichen Bauten ist noch im Spätherbst 2021 erfolgt. In diesem, direkt an den bereits vorhandenen Bauabschnitt 2 angrenzenden, Gebäudekomplex werden voraussichtlich weitere 100 Wohneinheiten, 2 gewerbliche Einheiten sowie eine Gastronomie entstehen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant.

Auf dem Grundstück südlich der Kleinen Blau an der Bleichstraße konkretisieren sich die Planungen zum Neubauprojekt Schäfer, sodass hier für Mitte 2022 mit einer Genehmigungsplanung und dem Baubeginn Anfang 2023 zu rechnen ist. In diesem Gebäudekomplex sind voraussichtlich weitere 108 Wohneinheiten, ein größerer Lebensmittelmarkt und zwei Gewerbeeinheiten geplant. Von einer möglichen Fertigstellung ist Mitte/Ende 2026 auszugehen.

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 nutzbare Straßenflächen.

Die Straßenausbauplanung wurde nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren im Juli 2020 vergeben. Aufgrund der angedachten Zeitschienen der Vorhabenträger sind seitens der SAN derzeit fünf Bauabschnitte vorgesehen. Der erste Bauabschnitt wird ab Ende April dieses Jahres noch im laufenden Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Die geplante Geh- und Radwege-Verbindung über die Kleine Blau ist im 3. Bauabschnitt der Straßenausbauplanung vorgesehen. Dieser und auch der 2. Bauabschnitt sollen im Jahr 2024 im Rahmen eines neuen Sanierungsgebiets realisiert werden.

Für die weitere Projektentwicklung im Quartier ist eine Planungsgrundlage speziell für die Brücke über die Kleine Blau noch im laufenden Sanierungsgebiet zwingend erforderlich.

Entwicklungsbereich Mitte

Auf dem Grundstück Gartenstraße 20 wurde ein vier- und siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (mit Tiefgarage, zwei Gewerbe- und dreizehn Wohneinheiten) 2019 bezogen.

Im Zuge des Neubaus und der umfassenden Modernisierung der unmittelbar angrenzenden Mehrfamilienhäuser der Ulmer Heimstätte (Gartenstraße 22, 24 und Goethestraße 24) kann dort auch der öffentliche Raum neugestaltet werden.

So ist die Gartenstraße in diesem Bereich mittlerweile platzförmig (mit zentralem Großbaum und Bank) aufgeweitet und verkehrsberuhigt ausgebaut. Die bisherige Parksituation wurde neu konzipiert.

Auch die Uferbereiche der Großen Blau, deren behutsame Umgestaltung mit den baulichen Maßnahmen rund um das benachbarte Schubart-Gymnasium ihren Anfang gefunden hat,

wurden seit März vergangenen Jahres neugestaltet.

Der öffentliche Raum rund um das Café Blau ist nun verkehrsberuhigt, die alte Brücke zum Schubart-Gymnasium abgebrochen und durch eine neue Fußgänger*innen-Brücke in Verlängerung der Goethestraße ersetzt. Sitzstufen auf beiden Uferseiten der Großen Blau schaffen Verweilmöglichkeiten direkt am Wasser und die insgesamt 15 neu gepflanzten Großbäume ergänzen den bereits vorhandenen Baumbestand standortgerecht.

Streng bewacht wird das Ganze durch eine weithin sichtbare, knallrote rennSAPRI des Künstlers Alfred Bradler aus Ulm, die seit März das Blau-Ufer beim Schubart-Gymnasium ziert.

Die eigentlichen „Highlights“ der Neugestaltungsmaßnahmen aber sind die barrierefreie Rampe zum Eingang des Café Blau und die dortige sanierte Blaubrücke, welche künftig als „Brückencafé“ eine willkommene Option auf Außenbewirtung bietet.

Entwicklungsbereich Süd

Die Planungen im Bereich des dortigen Glacis wurden gestoppt. Die Aufwertung der gesamten Glacis-Flächen soll aber im Zuge der Landesgartenschau Ulm 2030 erfolgen, wobei die bisherigen Konzepte eine wertvolle Grundlage darstellen.

Ersatz- und Ergänzungsgebiet

Das 2015 förmlich als Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“ festgelegte Gebiet soll als attraktiver Ersatzstandort für Betriebsverlagerungen aus dem Dichterviertel dienen.

Nachdem die Stadt Ulm dort etwa sechs Hektar belastete Gewerbeflächen erwerben konnte, wurde ab 2019 die Sanierung der dortigen Altlasten in Angriff genommen (geschätzte Kosten rund 25 Mio. €). Die SAN hat hier die Rolle der Gesamtkoordination inne.

Die Arbeiten sollen im ersten Halbjahr 2023 abgeschlossen sein.