



Stadt Ulm

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Sanierungsgebiet „Dichterviertel“

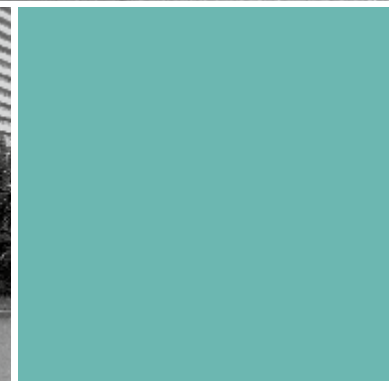
Abschlussbericht



Stadt Ulm

Städtebauliche Erneuerungs- maßnahme Sanierungsgebiet „Dichterviertel“

Abschlussbericht



Das Ziel: Wohnraum für
ca. 1600 Menschen in rund 800
neu zu bauenden Wohnungen,
Revitalisierung brachliegender
Areale, Schaffung neuer Plätze
und Aufenthaltsbereiche,
Aufwertung und Komplettierung
des Glacis-Gürtels und Bau neuer
Rad- und Fußwegeverbindungen

Inhalt

Einleitung	8	Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“	49
Sanierungsgebiet „Dichterviertel“	11	Abrechnung	53
1. Vorbereitung	12	Fazit	55
1.1. Chronik und Festlegung des Sanierungsgebiets, Sanierungsziele und resultierende Maßnahmen, Förderung	12	Anlagen	57
1.2. Sanierungsverfahren und Satzung	18	Rahmenplan und Maßnahmenübersicht, Fortschreibung 22.10.2019	58
1.3. Beteiligung und Mitwirkung	18	Übersicht »Wohnraumschaffung«	60
2. Durchführung	19	Maßnahmenübersicht	61
2.1. Vorbereitung des Gebiets und weitere Vorbereitung der Erneuerung	19	Impressum	62
2.2. Grunderwerb	20		
2.3. Ordnungsmaßnahmen	20		
2.3.2 Erschließungsmaßnahmen	30		
2.4 Baumaßnahmen	41		
2.4.1 Private Modernisierungsmaßnahmen	41		
2.4.2 Private Neubaumaßnahmen	42		
2.5 Begleitende nichtinvestive Maßnahmen	46		
2.5.1 Gemeinschaftsgarten (Quartiersgarten, Dichtergarten)	46		
2.5.2 Inklusives Quartier Dichterviertel	47		
3. Vergleich der Ausgangs- und der Abschlusssituation	48		
3.1 Einwohnerzahlen im Gebiet	48		
3.2 Fläche des Sanierungsgebiets	48		
3.3 Wohnraum	48		



Einleitung

Das Dichterviertel liegt zentral zwischen der Ulmer Innenstadt und der Weststadt, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.

Trotz der zentralen Lage wird das Gebiet durch die Gleisanlagen des Ulmer Hauptbahnhofs in östlicher Richtung und die mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung räumlich von den umliegenden Stadtbereichen und von den von dort ausgehenden Stadtentwicklungstendenzen abgetrennt.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ (Zeitraum: 2011 bis 2025) konnten bereits wichtige Impulse im Bereich nördlich der Bleichstraße gesetzt und nachhaltige Entwicklungen angestoßen werden. Trotzdem ist noch vieles zu tun, um die ausgeprägte Insel-Lage mit all ihren Nachteilen abzumildern.

Dieses Quartier war von Ende 2007 bis 2010 Teil des bestehenden Sanierungsgebiets „Weststadt-Soziale Stadt“, bevor es ab dem Jahr 2011 als ein eigenständiges Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ weitergeführt wurde. Es ist eingebunden in den „Masterplan Citybahnhof Ulm“ dessen städtebauliches Ziel es ist, die angrenzenden Viertel modernen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten in hoher baulicher Dichte mit attraktiven Freiräumen gerecht zu werden. Damit kann das Dichterviertel einen deutlichen Beitrag zur Innenentwicklung in Ulm leisten.

Die bisherige Entwicklung des Gebiets im Rahmen der Städtebauförderung hat bereits zu einer positiven Aufwertung im südlichen und mittleren Teil des Gebietes geführt, deren hauptsächliche Maßnahmen in der Aufwertung des Gebäudebestands aber auch in Teilbereichen in verkehrlichen Neu-

ordnungen lagen. Im nördlichen Teil des Gebiets wurde im Jahre 2013 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, dessen Siegerentwurf 2014 in einen Rahmenplan überführt wurde. Dieser Rahmenplan bildete die Grundlage für die bereits eingeleitete umfassende Umstrukturierung des hauptsächlich gewerblich genutzten Areals, das in Zukunft 1.600 Menschen eine neue Heimat bieten wird.

Ebenfalls im Jahre 2013 ergab sich die Chance, auf dem Gelände einer ehemaligen Teer-Fabrik große (inner)städtische Gewerbeflächen neu zu erschließen. Das benannte Gebiet erstreckt sich zentrumsnah zwischen der Blaubeurer Straße und dem nördlich angrenzenden Bahngelände, im Abschnitt zwischen Lupferbrücke und ehemaliger Beringerbrücke und ist Teil des Rahmenplans „Nördlich der Blaubeurer Straße“, der 2014 beschlossen wurde und dort die

Ansiedelung kleinerer Betriebe – vorrangig aus dem benachbarten Dichterviertel – vorsieht.

Dieses Gebiet wurde daher als sogenanntes Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“ zum Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ im Jahre 2015 förmlich beschlossen. Um das Gebiet zukünftig als neue Gewerbefläche nutzen zu können, waren umfangreiche Altlastensanierungsmaßnahmen erforderlich. In den kommenden Jahren wird die Fläche als Lagerplatz für die umfangreiche B10-Umbaumaßnahme genutzt, bevor sie nach der Landesgartenschau 2030 für neue Ansiedlungen zur Verfügung steht.

Sanierungsgebiet „Dichterviertel“



Der vorliegende Abschlussbericht bietet einen Überblick über die Ergebnisse der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Dichterviertel“. In einer Analyse und Zusammenfassung werden die bisher durchgeführten Projekte sowie die einzelnen Projektbausteine vorgestellt. Es werden die Herausforderungen, Erfolge und zukünftigen Perspektiven dieses bedeutenden Quartiersentwicklungsprojekts beleuchtet.

Die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die Lebensqualität der Bewohner*innen werden ebenso dargestellt und betrachtet, wie auch die Notwendigkeit eines nahtlos weitergeführten Sanierungsgebiets mit angepasstem Umgriff.

Aufgrund der Tatsache, dass es für die nächsten 15 Jahre ein weiteres Sanierungsgebiet (Dichterviertel II) geben wird, ist der vorliegende Abschlussbericht als Zwischen-

stand/Momentaufnahme zu werten. Eine umfassende Evaluierung aller Maßnahmen samt abschließender Bewertung wird es zum Ende von „Dichterviertel II“ geben, wenn auch belastbare statistische Messzahlen vorliegen.



1. Vorbereitung

1.1. Chronik und Festlegung des Sanierungsgebiets, Sanierungsziele und resultierende Maßnahmen, Förderung

Im Jahr 2001 beschloss der Gemeinderat der Stadt Ulm, einen Bereich der Weststadt förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen und beschloss die Sanierungssatzung „Weststadt-Soziale Stadt“. Nach einigen Jahren rückte das benachbarte Quartier „Dichterviertel“, als Teil der Weststadt, in den Fokus. In einer ersten Untersuchung erfasste die Hauptabteilung „Stadtplanung, Umwelt, Baurecht“ (SUB) der Stadt Ulm die städtebaulichen Missstände und entwickelte daraus ein Handlungskonzept. Bereits Ende 2006 stimmte der Fachbereichsausschuss der Stadt Ulm der Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Quartier „Dichterviertel“ zu und beauftragte die Sanierungstreuhand Ulm mit der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Mit Beschluss des Gemeinderats wurde das Sanierungsgebiet „Weststadt-Soziale Stadt“ Ende 2007 um das Quartier „Dichterviertel“ erweitert. Der Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen zum Quartier „Dichterviertel“ folgte im Februar 2008. Dieses Sanierungsgebiet ist im Jahre 2010 ausgelaufen und abgerechnet worden. Damit die Sanierung im Dichterviertel innerhalb eines anderen Städtebauförderungsprogramms mit einem eigenständigen Gebietsumfang und einem neutralen Gebietsnamen „Dichterviertel“ fortgeführt werden konnte, wurde damals vorgeschlagen, die Satzung „Weststadt-Soziale Stadt“ formell aufzuheben und eine neue Satzung für ein neues Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ zu erlassen.

Im Jahr 2011 wurde das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ als eigenständiges Gebiet in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen und 2013 in das Programm „Stadtumbau West“ (SUW) überführt. Seit 2023 wird das Gebiet wieder im Landessanierungsprogramm (LSP) fortgeführt.

Die erste städtebauliche Untersuchung der Hauptabteilung SUB im Jahr 2006 sowie die vorbereitenden Untersuchungen (VU) der SAN aus dem Jahr 2008 machten deutliche städtebauliche Defizite und Missstände im Gebiet sichtbar. Zwar konnten im Förderzeitraum 2007–2010 mit der Erneuerung des Bahnstegs und einzeltem Grunderwerb bereits erste Projekte umgesetzt werden, jedoch reichten die damaligen Fördermittel nicht aus, weiterführende Maßnahmen einzuleiten. In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets besteht weiterhin erheblicher Handlungsbedarf.

Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen wurden die folgenden zentrale Sanierungsziele und Maßnahmen formuliert:

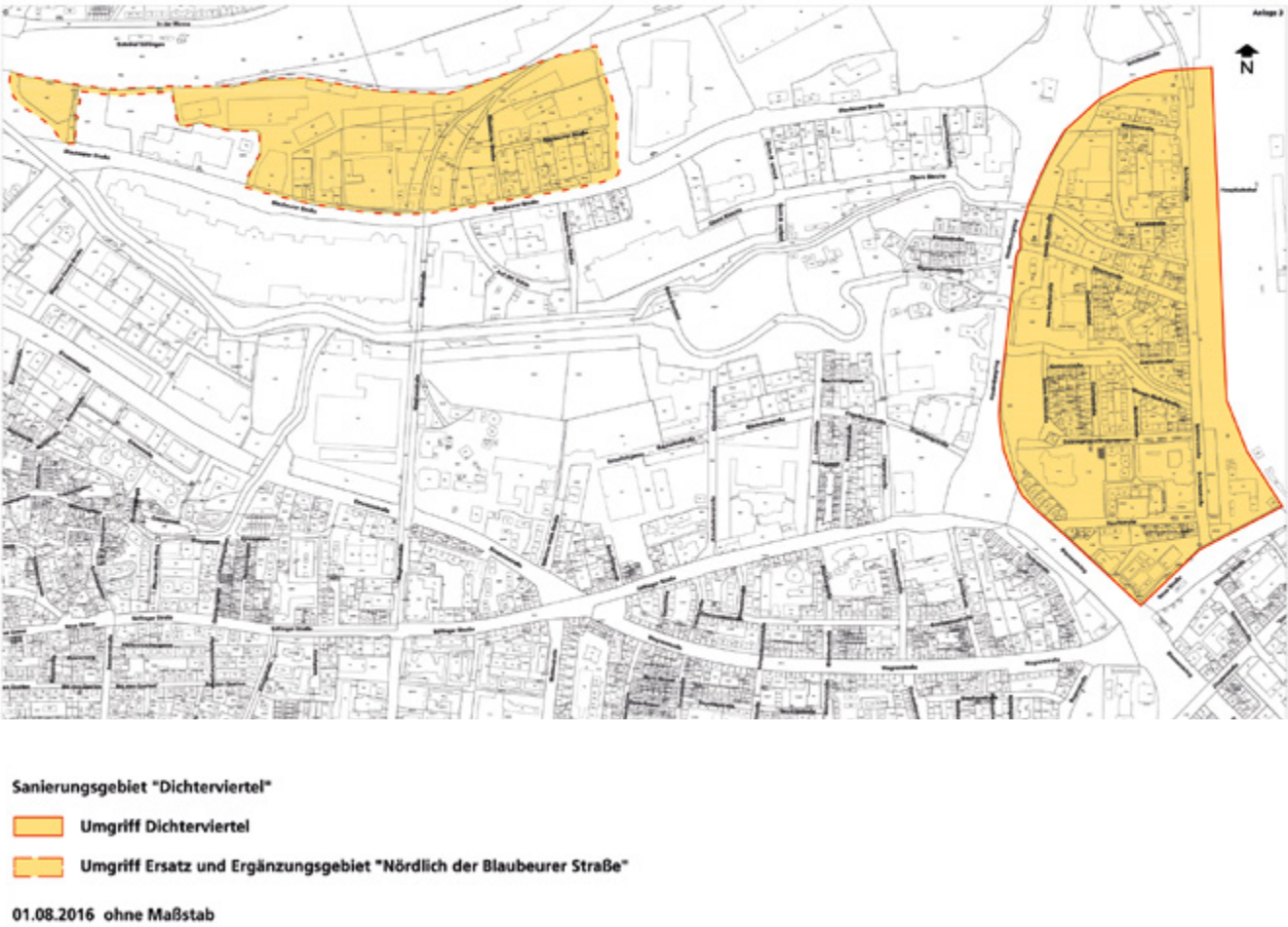
Sanierungsziele:

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

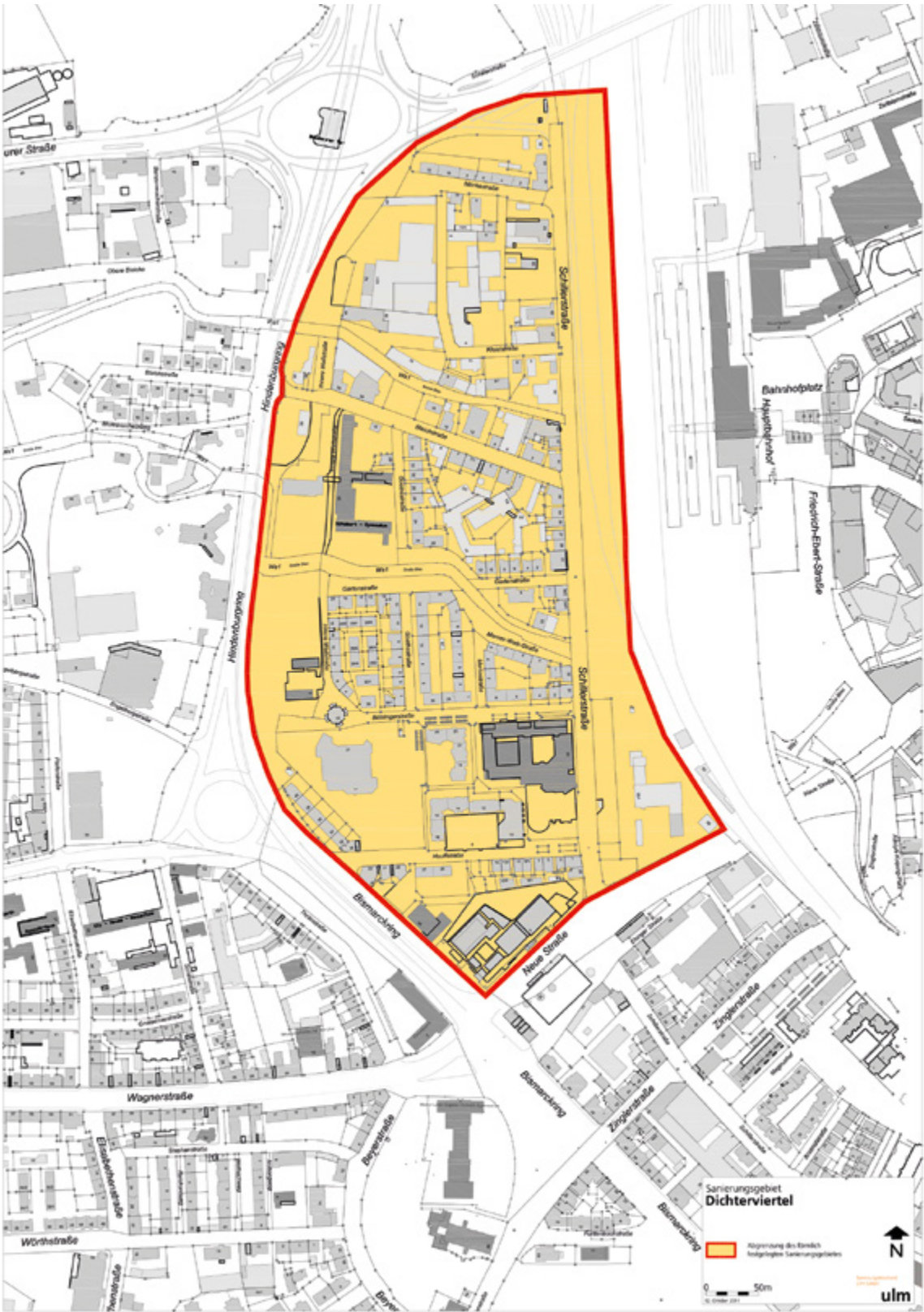
Resultierende Maßnahmen:

- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und die Aufwertung der zu-gehörigen Grundstücksfreiflächen;
- Verlagerung störender Betriebe;
- Rückbau von Gebäuden und Neubebauung, einschließlich der Gestaltung des Umfeldes und notwendiger Grundstücksneuordnung;
- Neuanlage von Fuß- und Radwegen, konfliktfreie Organisation und Führung vorhandener Fuß- und Radwege;
- Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen sowie Herstellung von privaten Stellplätzen;
- Neugestaltung und Ausstattung / Durchgrünung der Platz- und Straßenräume sowie Erlebbarmachung der Blauuferzonen;
- Flächenentsiegelung und Begrünung;

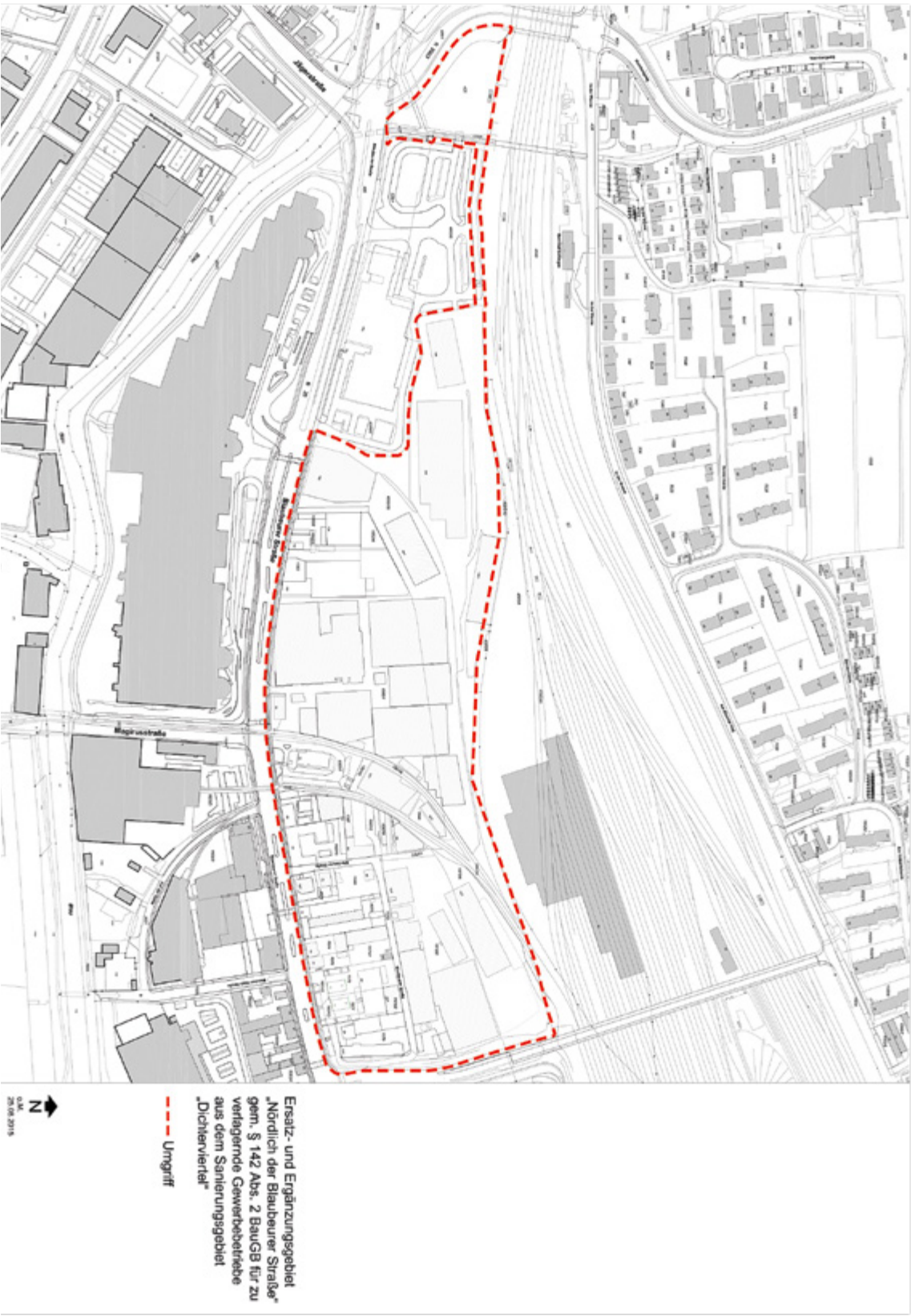
Abgrenzung des Sanierungsgebiets „ Dichterviertel“ mit Ersatz- und Ergänzungsgebiet



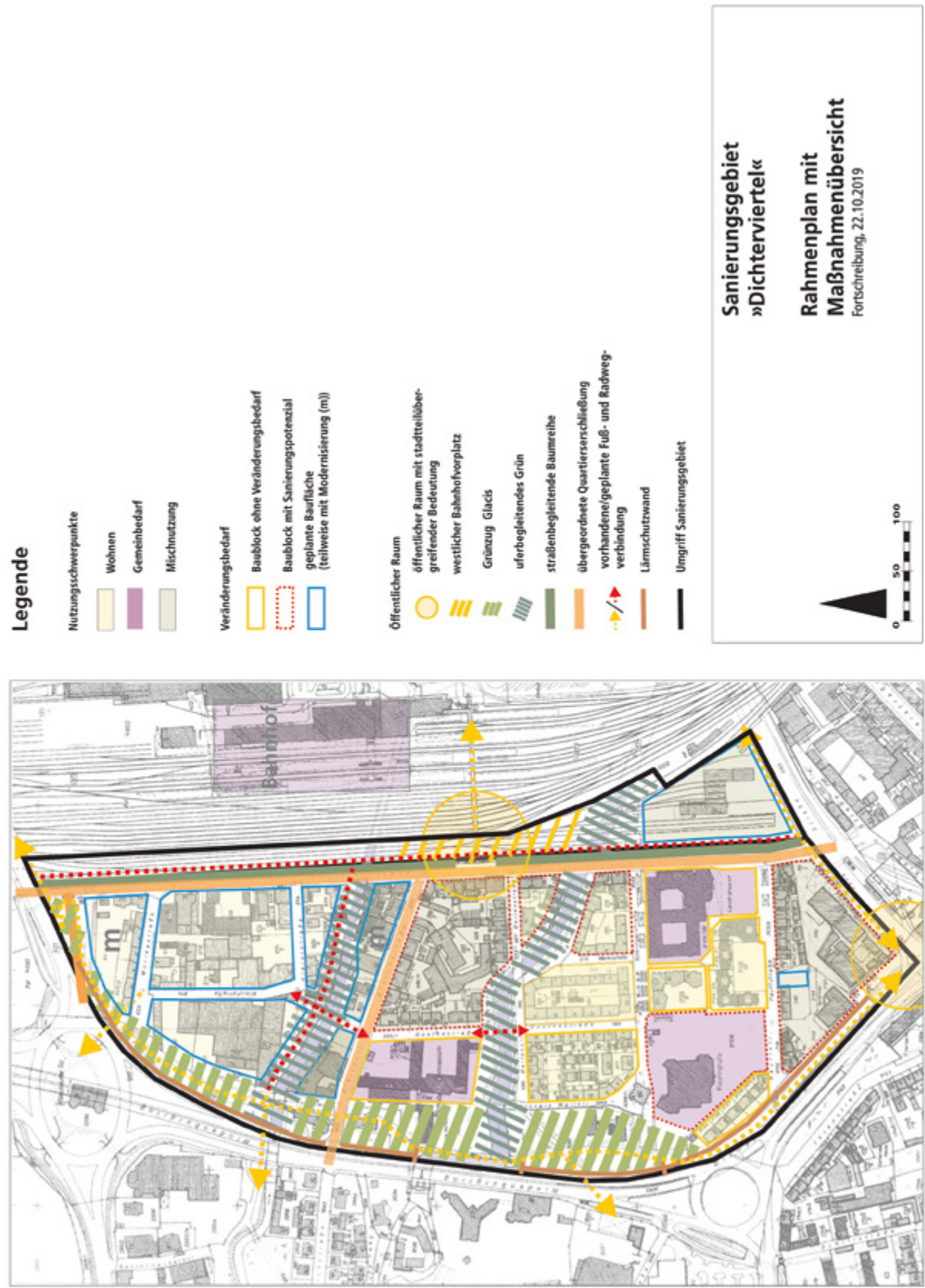
Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“



Abgrenzung des Ersatz- und Ergänzungsgebiets



Rahmenplan zur städtebaulichen Untersuchung (SUB)



1.2. Sanierungsverfahren und Satzung

Die Satzung für das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ wurde gem. § 142 BauGB am 16. November 2011 vom Ulmer Gemeinderat einstimmig beschlossen und am 15.12.2011 durch die öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Sanierung wurde im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §152 bis 156a BauGB wurde ausgeschlossen.

Die Fläche des Sanierungsgebietes umfasste insgesamt 24,37 ha.

Die Satzung für das Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“ wurde gem. § 143 BauGB am 16. Dezember 2015 durch Veröffentlichung rechtsverbindlich.

Die Fläche des Ersatz- und Ergänzungsgebietes umfasste insgesamt 12,60 ha.

1.3. Beteiligung und Mitwirkung

Die EigentümerInnen, BürgerInnen und andere von der Sanierung Betroffene wurden nicht nur zu Beginn des Prozesses und während der vorbereitenden Untersuchungen informiert und einbezogen, sondern auch während der gesamten Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen der Voruntersuchungen fanden Befragungen der Beteiligten sowie Stadtteilspaziergänge statt, bei denen konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, zur Diskussion gestellt und – falls möglich – dann in der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Während der Durchführung einzelner Maßnahmen wurden die Betroffenen anhand von Informationsschreiben, Flyer und über die Internetseite der SAN mit Darstellung der Planungen informiert. Nach Abschluss einer Maßnahme (z. B. in der Gartenstraße) wurde das Ende der Baustelle gemeinsam mit allen Beteiligten unter anderem im Rahmen des bundesweiten „Tag der Städtebauförderung“ gefeiert.

2. Durchführung



Grundlage für die Durchführung der Sanierung war die erste städtebauliche Untersuchung der Hauptabteilung SUB im Jahr 2006 sowie die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch die SAN im Jahr 2008. Beide wurden kontinuierlich weiterentwickelt und mit konkreten Maßnahmen hinterlegt.

Die Durchführung des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ dauerte rund 15 Jahre (von 2011 bis Ende 2025). Die Sanierung ist in diesem Gebiet aber noch nicht abgeschlossen. Es ist ein neues Sanierungsgebiet geplant, um die noch verbliebenen Missstände angehen zu können.

Nachfolgend werden die wesentlichen durchgeführten Maßnahmen beschrieben:

2.1. Vorbereitung des Gebiets und weitere Vorbereitung der Erneuerung

Zentrale Maßnahmen der Erneuerung umfassen die Neugestaltung von Platz- und Straßenräumen, die Erlebbarmachung der Blauuferzonen, die Vernetzung des Gebiets mit dem umliegenden Stadtgefüge sowie die Verbesserung der internen Erschließung durch Fuß- und Radwege.

Die größte Herausforderung bestand dabei in der Umwandlung des Quartiers „Dichterviertel Nord“ (brachgefallene Gewerbeflächen mit Altlasten) in ein lebendiges, gut durchmisches Stadtviertel. Mit diesen Zielen wurde 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb für das nördliche Dichterviertel ausgeschrieben.

Der Siegerentwurf des Büros bbz| aus Berlin bildete die Grundlage für das 2014 erarbeitete städtebauliche Konzept, inklusive Rahmenplan. Unter Berücksichtigung der Randbedingungen und der zu erwartenden hohen baulichen Dichte, kam vor allem den öffentlichen Räumen eine große Bedeutung zu. Von den Standards ihrer Umsetzung hing unter anderem ab, ob die Entwicklung des Quartiers erfolgreich verläuft und ob eine nachhaltige städtebauliche Qualität entsteht.

Zur Sicherstellung dieser Ziele gab die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) im Jahr 2014 ein Gestaltungshandbuch in Auftrag. Dieses soll die Qualitätsstandards der öffentlichen Räume definieren und über den gesamten, viele Jahre dauernden Konversionsprozess eine Orientierungshilfe sein.

Auch für den Bereich an der südöstlichen Bleichstraße sowie für einen Teilbereich der Gartenstraße wurde ein Rahmenplan zur dortigen Umstrukturierung aufgestellt. Insbesondere am Beispiel der Gartenstraße wurde durch den Rückbau einer gewerblichen Anlage und den Neubau eines Wohngebäudes mit Büro eine erhebliche Aufwertung erzielt. Im Jahr 2022 fand das Projekt „Gartenstraße“ durch die Neuordnung der Verkehrssituation, die Neugestaltung der Oberflächen und die Erlebbarmachung der Blauuferzonen seinen Abschluss.

2.2. Grunderwerb

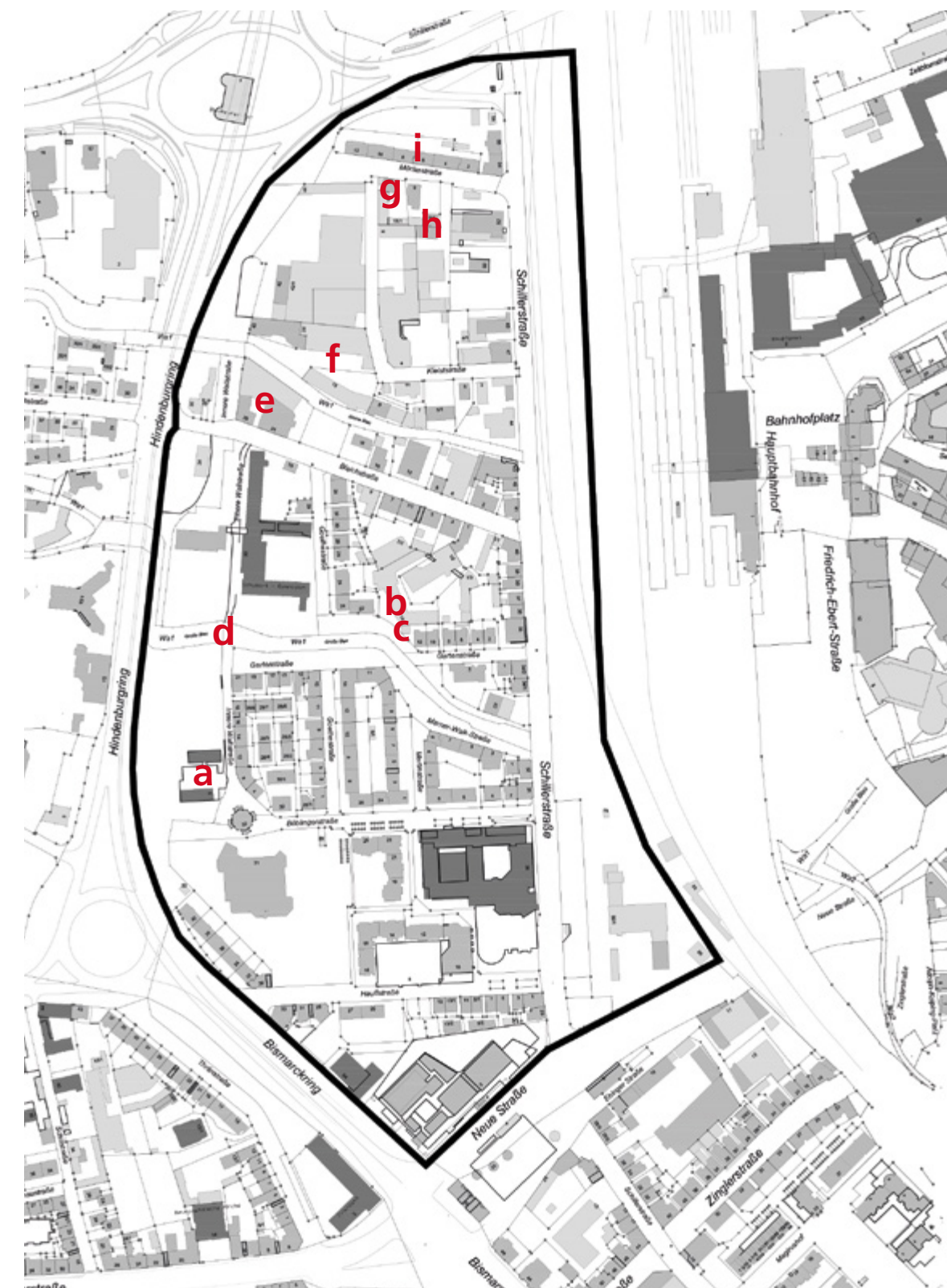
Ein geförderter Grunderwerb wurde nicht durchgeführt.

2.3. Ordnungsmaßnahmen

2.3.1 Abbrüche und Restwertentschädigungen



ÜBERSICHT DER GEFÖRDERTEN ABBRÜCHE IM GEBIET



a) Abbruch der Wagner Grundschule

BESCHREIBUNG:

Ein Rückbau der Wagner-Grundschule (ursprünglich in Containerbauweise als Provisorium entstanden), war aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands unausweichlich. Darüber hinaus wäre für die pädagogischen Anforderungen am Standort eine umfassende Neuausrichtung notwendig gewesen. Bestehende Raumangebote reichten nicht aus, um den Bedarf an individueller Förderung, Sprachbildung und ganztägiger Betreuung abzudecken, was zur Aufgabe des Standorts führte.

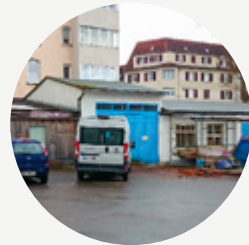


b) Teilabbruch Gebäude Gartenstraße 14 – Edelmann

BESCHREIBUNG:

Die zuvor gewerblich genutzte, ein-/zweigeschossige Bebauung lag schon seit längerer Zeit brach und wies erhebliche strukturelle Mängel auf. Aufgrund der fehlenden Nutzungsperspektive und des baulichen Zustands wurden die Gebäude im Jahr 2016 abgerissen.

Durch den Rückbau eröffnete sich die Möglichkeit, das private Areal städtebaulich neu zu strukturieren und nachhaltig zu nutzen. Hierauf wird im weiteren Verlauf des Berichts noch eingegangen.



c) Abbruch Nebengebäude am Haus Gartenstraße 12 – Eigentümergemeinschaft

BESCHREIBUNG:

Im Jahr 2019 konnte nach intensiven Abstimmungen mit der Eigentümergemeinschaft der Gartenstraße 12 der Abbruch der Doppelgarage sowie des angrenzenden, maroden Holzschuppens realisiert werden. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes entstand ein Ersatzneubau, während die Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück neu angeordnet wurden. Grundlage hierfür bildeten eine Grundstücksarrondierung und die Integration der frei gewordenen Fläche in den öffentlichen Straßenraum.

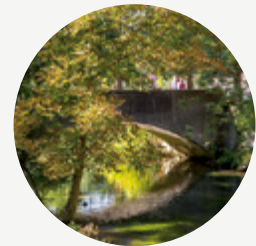
In diesem Zusammenhang wurde der entsprechende Abschnitt der Gartenstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet und die bisherige Parksituation neu strukturiert.



d) Abbruch der Brücke an der Inneren Wallstraße

BESCHREIBUNG:

Die Geh- und Radwegbrücke in der Inneren Wallstraße über die Große Blau befand sich in einem baulich schlechten Zustand und mussten aus Sicherheitsgründen für sämtliche Verkehrsarten zuletzt vollständig gesperrt werden. Ein Rückbau der Brücke war daher unumgänglich. Der Rückbau sowie der spätere Neubau der Brücke in Verlängerung der Goethestraße waren ein wesentliches Sanierungsziel, welches zusammen mit dem Kollegium des angrenzenden Schubart-Gymnasiums entwickelt wurde.



Quartier „Dichterviertel Nord“

Die Mehrzahl der Abbruchmaßnahmen im Quartier „Dichterviertel Nord“ erfolgte im Rahmen der städtebaulichen Umstrukturierung und Neuentwicklung eines ehemaligen Gewerbegebiets hin zu einem modernen Wohnquartier. Die Umsetzung dieses Entwicklungsprojekts mit den ersten Neubauten läuft seit 2016 und ist noch nicht abgeschlossen.

Im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans wurden insbesondere städtische Liegenschaften in der Mörike-, Kleist- und Inneren Wallstraße rückgebaut, um Platz für die geplante Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung und Gewerbe in den Erdgeschosszonen zu schaffen. Weitere Rückbaumaßnahmen im östlichen Abschnitt entlang der Schillerstraße zur Weiterentwicklung sind noch vorgesehen.

Restwertentschädigungen wurden generell nicht gefördert.

Anbei die aufgeführten Maßnahmen im nördlichen Bereich:

e) Abbruch Bleichstraße 18-26 im Jahr 2019 (BV Schäfer/Prisma)

BESCHREIBUNG:

Ein Rückbau der Wagner-Grundschule (ursprünglich in Containerbauweise als Provisorium entstanden), war aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands unausweichlich. Darüber hinaus wäre für die pädagogischen Anforderungen am Standort eine umfassende Neuausrichtung notwendig gewesen. Bestehende Raumangebote reichten nicht aus, um den Bedarf an individueller Förderung, Sprachbildung und ganztägiger Betreuung abzudecken, was zur Aufgabe des Standorts führte.



f) Abbruch auf Holbein- Grundstück Holbein (Brandschutz wg. BV ProInvest, U4) und Abbruch des Holbein-Gebäudes für BV ProInvest, U4



BESCHREIBUNG:

Mit dem Erwerb des nördlich der Kleinen Blau gelegenen Grundstücks der Familie Holbein durch den Vorhabenträger, wurde die bauliche Entwicklung im nördlichen Dichterviertel weiter vorangebracht.

Der Rückbau der ersten bestehenden Gebäude erfolgte im Jahr 2022. Infolge des Abbruchs entstand die Möglichkeit, das private Grundstück im Sinne des Rahmenplans städtebaulich neu zu ordnen und zu nutzen. Hierauf wird später ebenfalls näher eingegangen.

g) Abbruch Mörikestraße 11 – ehemals Weiser-Areal (BV Völk)



BESCHREIBUNG:

Gemäß der städtebaulichen Rahmenplanung war für das Grundstück „Weiser-Areal“ eine Neuordnung vorgesehen, um bestehende städtebauliche Missstände zu beheben. Das brachliegende Gewerbeareal diente früher als Werksgelände der Schlosserei Weiser. Der Vorhabenträger Völk war dabei für den vollständigen Rückbau der bestehenden Gebäude auf den betreffenden Flurstücken sowie für sämtliche Maßnahmen zur Freimachung der Grundstücke im Hinblick auf eine zukünftige Neubebauung verantwortlich. Der Abbruch erfolgte 2021.



h) Abbruch Mörikestraße 9/1 (ProInvest, BV U3)

BESCHREIBUNG:

Nach langwierigen Verhandlungen gelang es dem Vorhabenträger ProInvest, das Gebäude Mörikestraße 9/1 von den bisherigen Eigentümern zu erwerben. Mit dem Erwerb dieses Schlüsselgrundstücks konnte die geplante Blockrandbebauung so wie im Rahmenplan Rahmenplan vorgesehen, von beiden Investoren optimal weiterentwickelt werden.

Der Abbruch wurde ebenfalls noch im Jahr 2021 vorgenommen.



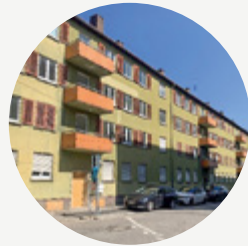
i) Abbruch Mörikestraße 2-12 (Vonovia)

BESCHREIBUNG:

Bereits im Jahr 2014 wurden erste Verhandlungen im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Areals aufgenommen. Im Zuge dessen wurden verschiedene Optionen für die Bestandsgebäude geprüft, darunter deren Erhalt, ein Rückbau sowie eine mögliche Aufstockung des markanten Eckgebäudes an der Schillerstraße.

Im Vordergrund stand insbesondere der Abriss der Gebäude Mörikestraße 10 und 12, um eine adäquate Eingangssituation für den dort geplanten Hotelneubau zu schaffen. Aufgrund umfangreicher Abstimmungen und der herausfordernden Entmietungssituation konnte der Rückbau erst im Jahr 2025 erfolgen.

Das Eckgebäude aus Backstein an der Schillerstraße blieb dabei erhalten. Damit ist der Weg frei für die städtebauliche Neuordnung des Areals, die aber erst nach Abschluss der Landesgartenschau Ulm 2030 erfolgen wird. Eine Mehrfachbeauftragung zur konkreten Projektentwicklung wurde Anfang 2025 durchgeführt. Dabei entstand ein städtebaulich und gestalterisch anspruchsvoller Entwurf. Die Fläche wird die nächsten Jahre als Lagerplatz und Baustelleneinrichtung für die umfangreichen B10-Umbaumaßnahmen zwischengenutzt. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Umleitung der Verkehrsströme auf neue Trassen hat den Abbruch der VONOVIA-Gebäude in 2025 ebenfalls sehr dringlich gemacht.





Inneren Wallstraße nach
Abbruch der Brücke

Abbrucharbeiten der Brücke am
angrenzenden Schubart-Gymnasiums



1. Platz Wettbewerb (Visualisierung)
Mit dem geplanten Neubauvorhaben der VONOVIA
sollen nach der Landesgartenschau Ulm 2030 entlang
der Mörikestraße rund 150 neue Wohnungen mit
Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen entstehen.



Die freie Fläche entlang der Mörikestraße wird die nächsten
Jahre als Lagerplatz und Baustelleneinrichtung für die
umfangreichen B10-Umbaumaßnahmen zwischengenutzt.



Gartenstraße 12 vor
dem Abriss





2.3.2 Erschließungsmaßnahmen

Seit 2020 lag der bauliche Schwerpunkt im Sanierungsgebiet auf der Aufwertung des öffentlichen Raums. Los ging es in der Gartenstraße, wo 2020 der Bau einer neuen FußgängerInnenbrücke in Verlängerung der Goethestraße (Ersatzbau für die nicht mehr sanierbare und daher abgebrochene Brücke) erfolgte.

Diese neue Brücke über die Große Blau wurde etwas westlicher zum bisherigen Standort eingesetzt und ist nun Teil der mittleren Erschließungsachse zwischen Neubauquartier „Dichterviertel Nord“ und dem „alten“ Dichterviertel.

Ab 2021 wurde die Gartenstraße im nördlichen Teil platzartig erweitert, verkehrsberuhigt ausgebaut und mit einem zentralen Großbaum samt Sitzmöglichkeiten ausgestattet.

Auch im Bereich rund um das nun barrierefrei erschlossene Café Blau erfolgte eine Verkehrsberuhigung. Die bestehende Brücke über die Große Blau, deren Tragfähigkeit für den Fahrzeugverkehr nicht mehr ausreichte, wurde saniert und als Fuß- und Radwegebrücke umgestaltet. Dies ermöglichte zugleich einen bestuhnten Außenbereich des Cafés.

Die bisherige Parksituation wurde neu organisiert.

Zudem wurden die Uferbereiche der Großen Blau neugestaltet. Den Auftakt bildete im Jahre 2015 die Umgestaltungen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen am benachbarten Schubart-Gymnasium (neuer Schulhof mit Schülergarten). Insgesamt konnten so im Jahr 2021 15 neue Großbäume standortgerecht gepflanzt werden, welche seither den vorhandenen Baumbestand sinnvoll ergänzen.

Auch entstanden am Uferbereich zusätzliche Sitzstufen, die zum Verweilen einladen.

Im Quartier „Dichterviertel Nord“ wurde im Juli 2020 die Planung für die Straßen- und Freianlagen nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren vergeben. Aufgrund der damals seitens der Vorhabenträger für deren Hochbauten geplanten Zeitschienen, wurde der Umbau des angrenzenden öffentlichen Raums in fünf Bauabschnitten gedacht.

Mit dem ersten Bauabschnitt konnte ein Teil des zentralen Stadtplatzes realisiert werden. Die Arbeiten begannen 2022 und wurden 2023 abgeschlossen.

Der zweite Bauabschnitt umfasste den nördlichen Teil der Kleiststraße, einen Teilabschnitt der Bachmannstraße sowie einen weiteren Abschnitt des Stadtplatzes. Dieser Bauabschnitt wurde 2024 begonnen und im selben Jahr fertiggestellt. Aufgrund zeitlicher Verschiebungen der Hochbauvorhaben mussten die erwähnten festgelegten Bauabschnitte immer wieder neu angepasst werden.

Ein weiterer Teilbereich des Stadtplatzes, der sogenannten Bauabschnitt 2.1, wird Ende 2025 fertiggestellt werden. Auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt Ulm und einem Vorhabenträger, wird ein an das Hochbauvorhaben unmittelbar angrenzender Teilbereich des öffentlichen Raums nach der 51/49 %-Regelung durch den Vorhabenträger selbst umgesetzt. Dieser Bereich ist ein Teilbereich des Bauabschnitts 3, der noch 2025 fertiggestellt werden soll.

Die Brücke über „die Kleine Blau“, die einen weiteren Baustein zur inneren Erschließung des gesamten Quartiers darstellt, wird ebenfalls noch 2025 der Öffentlichkeit übergeben werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen chronologisch und anhand von Abbildungen vorgestellt:

Aufwertung Umfeld Schubart-Gymnasium



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Im mittleren Abschnitt zwischen Bleichstraße und Großer Blau liegt das Schubart-Gymnasium, dessen Schulhöfe in Teilbereichen im Glacis liegen bzw. direkt daran angrenzen. Damals bestanden funktionale und gestalterische Mängel: Ein öffentlicher Fußweg zerschnitt die Schulanlage und erschwerte die Orientierung auf dem Gelände, während Zugänge und Eingangssituationen undefiniert blieben. Auch die PKW-Stellplätze für Lehrkräfte und die Fahrradabstellanlagen für Schüler waren ungeordnet. Zudem waren der Grünzug der Glacisanlage und die Große Blau in diesem Abschnitt nicht wahrnehmbar.

Größe:	4.620 qm
Bauzeit:	2016
Gesamtkosten:	532.000 €
Finanzhilfe:	319.000 €
Stadtanteil:	213.000 €

Neugestaltung Große Blau und Gartenstraße
Neubau der Brücke über die Große Blau (Goethestraße)



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Die Brücke in Verlängerung der Inneren Wallstraße wurde durch einen Neubau als reine Fuß- und Radwegebrücke ersetzt. Dieser entstand weiter östlich in Verlängerung der Goethestraße und ist nun Teil einer attraktiven inneren Verbindung vom südlichen Bereich des „Dichterviertels“ in das neue Stadtquartier „Dichterviertel Nord“.

Größe:	100% Förderung
Bauzeit:	2020/21
Gesamtkosten:	642.000 €
Finanzhilfe:	385.000 €
Stadtanteil:	257.000 €





Neugestaltung Große Blau und Gartenstraße
Umbau von Straßen- und Freianlagen mit Sanierung der Bestandsbrücke über die große Blau



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Die Gartenstraße wurde in diesem Abschnitt zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet und die Parksituation neu geordnet. Neue Platzflächen mit Baumquartieren und Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein. Gleichzeitig wurden die Uferbereiche der Großen Blau behutsam neugestaltet, um das Gewässer besser erlebbar zu machen – unter anderem durch Auslichtungen, flachere Ufer, den Rückbau von Zäunen und Geländern sowie die Anordnung zusätzlicher Sitzbereiche. Im Bereich des Café Blau, dem neuen Treffpunkt im „Dichterviertel“, entstand eine Quartiersterrasse mit Außenbestuhlung auf der sanierten Brücke, die nun ausschließlich Fußgänger*innen und Radfahrer*innen vorbehalten ist.

Größe:	4.500 qm
Brücke:	100% Förderung
Bauzeit:	2021/22
Gesamtkosten:	1.918.000 €
Finanzhilfe:	1.100.000 €
Stadtanteil:	818.000 €

Aufwertung des öffentlichen Raums im Quartier »Dichterviertel Nord«
Umsetzung des 1. Bauabschnitts - Teil des Stadtplatzes, westliche Kleist- und Innere Wallstraße



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Im Rahmen des ersten Bauabschnitts wurden nicht nur große Teile des zukünftigen Stadtplatzes, sondern auch die westliche Kleiststraße, die sogenannte „Achse Stadtplatz/Glaci“, neu gestaltet. Bereits weitgehend fertiggestellt wurde zudem der Fuß- und Radweg entlang des Glacis, der zukünftig als attraktive Verbindung entlang der westlichen Blockrandbebauung dient und noch weitergeführt werden soll. Durch die Pflanzung von 11 Bäumen, die Anlage farbenfroher Staudenbeete und die neuen Sitzgelegenheiten entstand ein einladender, grüner Stadtraum, der zum Verweilen einlädt und Aufenthaltsqualität mit städtischer Atmosphäre harmonisch verbindet.

Größe:	2.681 qm
Bauzeit:	2022/23
Gesamtkosten:	1.245.000 €
Finanzhilfe:	362.000 €
Stadtanteil:	883.000 €





Aufwertung des öffentlichen Raums im Quartier »Dichterviertel Nord«
Umsetzung des 2. Bauabschnitts - Teil des Stadtplatzes,
Bachmannstraße und Kleiststraße Nord



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts wurden nicht nur die nördliche Kleiststraße sondern auch ein weiterer Teil des Stadtplatzes realisiert. Darüber hinaus wurde ein zentraler Abschnitt der künftigen Bachmannstraße als Teil der „Achse Innenstadt“ gebaut. Diese ist zunächst als Sackgasse angelegt, da derzeit noch keine direkte Anbindung an die Schillerstraße besteht. Entlang dieses Bereichs entstanden zusätzliche Aufenthaltsflächen mit Sitzbänken. Es wurden 17 neue Bäume gepflanzt. Zudem wurde eine Fahrradreparaturstation sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen. In der nördlichen Kleiststraße wurde zudem eine Mobilitätsstation eingerichtet, die neben einer E-Lademöglichkeit für Fahrzeuge auch einen Stellplatz für E-Carsharing umfasst.

Größe:	2.529 qm
Bauzeit:	2024
Gesamtkosten:	1.054.000 €
Finanzhilfe:	380.000 €
Stadtanteil:	674.000 €

Aufwertung des öffentlichen Raums im Quartier »Dichterviertel Nord«
Umsetzung des Bauabschnitts 2.1 - südöstlicher Teil des Stadtplatzes



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Im Bauabschnitt 2.1 erfolgt die Aufwertung des südöstlichen Bereichs des verkehrsberuhigten Stadtplatzes. In diesem Zuge wird die bislang fehlende Scholle ergänzt und die Pflasterung bis zum Übergang zur südlichen Kleiststraße fortgeführt, wodurch eine einheitliche und harmonische Platzgestaltung entsteht. Der Anschluss an den angrenzenden Bauabschnitt 3 wird in enger Abstimmung mit dem dort zuständigen Vorhabenträger umgesetzt. Darüber hinaus werden zwei neue Bäume gepflanzt, die in eine Staudenfläche eingebettet sind und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen werden.

Größe:	830 qm
Bauzeit:	Bis Ende 2025
Gesamtkosten:	600.000 €
Finanzhilfe:	125.000 €
Stadtanteil:	475.000 €



Aufwertung des öffentlichen Raums im Quartier »Dichterviertel Nord«
Uferwand an der Promenade entlang der Kleinen Blau



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Im Rahmen eines Gemeinschaftsprojekts zwischen der Stadt Ulm und dem angrenzenden Vorhabenträger, wurde durch Letzteren die für die Promenade erforderliche Uferwand zum Gewässer hin errichtet. Dieser Abschluss ist teilweise als eigenständige Stützwand und teilweise als Außenwand der Tiefgarage des Hochbauvorhabens ausgebildet. Die Fläche der Promenade wird dem öffentlichen Raum zugeschlagen und zur Fußgängerzone ausgebaut.

Größe:	100% Förderung
Bauzeit:	2024
Gesamtkosten:	ca. 450.000 €
Finanzhilfe:	ca. 270.000 €
Stadtanteil:	ca. 180.000 €

Aufwertung des öffentlichen Raums im Quartier »Dichterviertel Nord«
Umsetzung des Bauabschnitts 3.1 - südlicher Teil des Stadtplatzes und Promenade an der Kleinen Blau



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Im Zuge des weiteren Ausbaus entsteht mit dem Bauabschnitt 3.1 der südliche Teilbereich des Stadtplatzes mit einer Promenade, die die Erlebbarkeit der Kleinen Blau stärkt und den Bezug zum Wasser herstellt. Am Eckgebäude ist auf der zukünftigen Terrasse ein Café mit Außenbestuhlung vorgesehen.

Größe:	2.029 qm
Bauzeit:	Bis Ende 2025
Gesamtkosten:	ca. 522.000 €
Finanzhilfe:	304.000 €
Stadtanteil:	ca. 218.000 €

Eine Pflanzscholle mit sechs Bäumen und diversen Stauden ergänzt den südlichen Platzbereich und schafft einen harmonischen Abschluss. Die im Oktober 2025 errichtete Brücke über die Kleine Blau verbindet diesen Abschnitt nicht nur mit dem zukünftigen kleinen Platz im Süden; sie verbessert auch insgesamt die Vernetzung der Wegeachsen im Quartier.



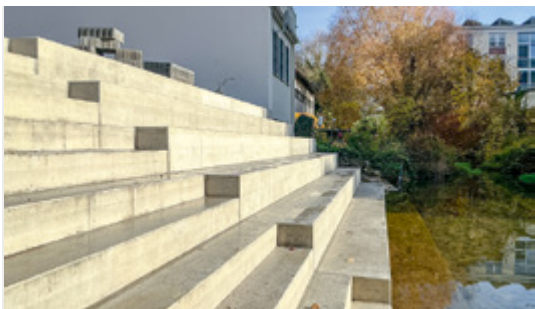
Aufwertung des öffentlichen Raums im Quartier »Dichterviertel Nord«
Fuß- und Radwegebrücke, Treppenanlage Kleine Blau



BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Im Zuge der Neugestaltung des Quartiers »Dichterviertel Nord« wurde auch der Neubau einer Brücke über die Kleine Blau inklusive der angrenzenden Treppenanlage vorgesehen. Mit der Fertigstellung der Brücke wird künftig eine direkte Quermöglichkeit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen geschaffen und somit ein weiterer wichtiger Baustein zur inneren Erschließung des Quartiers realisiert. Gleichzeitig tragen die neue Brücke und die Treppenanlage dazu bei, die Aufenthaltsqualität am Platz zu erhöhen und das Viertel noch besser an die Bestandsbebauung im Süden anzuschließen.

Größe:	100% Förderung
Bauzeit:	Juli-Okt. 2025
Gesamtkosten:	ca. 710.000 €
Finanzhilfe:	ca. 426.000 €
Stadtanteil:	ca. 284.000 €



2.4 Baumaßnahmen

Die privaten Eigentümer*innen trugen wesentlich zum Erfolg der Sanierungsgebiets bei. Die zentralen Entwicklungsmaßnahmen umfassen dabei unter anderem die Umnutzung gewerblicher Flächen in Wohnraum, Nutzungsänderungen, Abbruch und Neubau, Erweiterungen, Modernisierungen (einschließlich der energetischen Sanierung) sowie die Aufwertung und Schaffung von Freiflächen.

Aufgrund der heterogenen Struktur des Sanierungsgebiets fallen die Maßnahmen in den einzelnen Entwicklungsbereichen sehr unterschiedlich aus.

2.4.1 Private Modernisierungsmaßnahmen

Bezuschusste Maßnahme der Ulmer Heimstätte eG (UH)



Die Ulmer Heimstätte eG bietet genossenschaftliches Wohnen mit sozialem Fokus, bezahlbaren Mieten und lebenslangem Wohnrecht. Sie fördert gemeinschaftliches, sicheres und generationengerechtes Wohnen in Ulm. Die Modernisierung der Gebäude in der Goethestraße 24/Gartenstraße 22 wurde mit einem Zuschuss gefördert.

Bauzeit:	2020/21
Gesamtkosten:	1.490.000 €
Zuschuss:	310.000 €

Weitere private Modernisierungsmaßnahmen

Im Rahmen des Sanierungsgebiets wurden aber auch zahlreiche private Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH begleitete die Eigentümerinnen und Eigentümer hierbei durch Objektbesichtigungen, fachliche Beratung sowie den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen. Die Baumaßnahmen konnten auch steuerlich geltend gemacht werden. Durch die Bereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, in den Erhalt und die Aufwertung ihrer Gebäude zu investieren sowie durch die Möglichkeit der Förderung konnte der Gebäudebestand gezielt gesichert und die Wohnnutzung langfristig erhalten werden.

2.4.2 Private Neubaumaßnahmen

Bauvorhaben Edelmann (Gartenstraße 20)



Bauzeit: 2019/20
Anzahl WHG: 16
Anzahl GE: 1



Bauvorhaben Hummel (Bleichstraße 9)



Bauzeit: 2016/18
Anzahl WHG: 9
Anzahl GE: 1



RehaVerein, Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohngemeinschaften durch die PEG Ulm mbH (Hauffstraße 17)



Bauzeit: 2015/17
Anzahl WHGs: 10
Anzahl GE: 1



Bauvorhaben Multispace 13 GmbH (U1), Mörikestraße/Kleiststraße



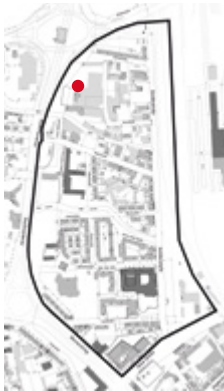
Bauzeit: 2016/18
Anzahl WHG: 74
Anzahl GE: 5



Bauvorhaben Multispace 13 GmbH (U2), Kleiststraße/Innere Wallstraße



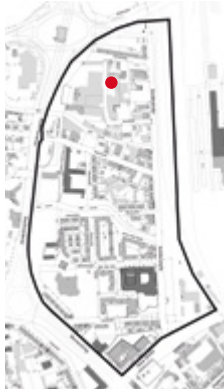
Bauzeit: 2018/20
Anzahl WHG: 171
Anzahl GE: 3



Bauvorhaben Multispace 20 GmbH (U3), Kleiststraße/Bachmannstraße



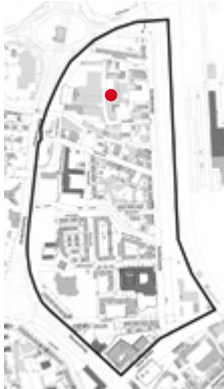
Bauzeit: 2022/23
Anzahl WHG: 52
Anzahl GE: 1



Bauvorhaben Ulmer Heimstätte (UH), Kleiststraße/Bachmannstraße



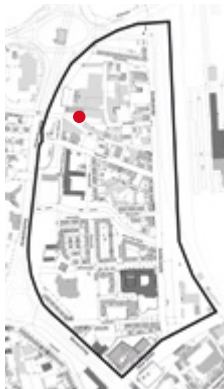
Bauzeit: 2021/23
Anzahl WHG: 36
Anzahl GE: 1



Bauvorhaben Multispace 2 (U4), Kleiststraße/Innere Wallstraße



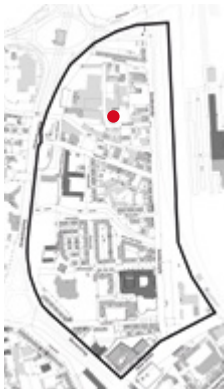
Bauzeit: 2023/25
Anzahl WHG: 100
Anzahl GE: 2



Bauvorhaben der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS), Kleiststraße/Bachmannstraße



Bauzeit: 2021/24
Anzahl WHG: 41
Anzahl GE: 1



Bauvorhaben Völk (Kleiststraße/Mörikestraße)



Bauzeit: 2022/24
Anzahl WHG: 59
Anzahl GE: 1



Bauvorhaben Prisma/Schäfer (Bleichstraße)



Bauzeit: 2023/26
Anzahl WHG: 108
Anzahl GE: ca. 2-3





2.5 Begleitende nichtinvestive Maßnahmen

Das Programm der sogenannten »nichtinvestiven Städtebauförderung« (NIS) hat das Land Baden-Württemberg zum ersten Mal im Jahr 2015 aufgelegt. Im Dichterviertel sind bereits zwei Projekte mithilfe von NIS an den Start gegangen.

2.5.1 Gemeinschaftsgarten (Quartiersgarten, Dichtergarten)

Der Quartiersgarten im Ulmer Dichterviertel wurde 2017 eröffnet und wurde am bundesweiten Tag der Städtebauförderung 2018 offiziell eingeweiht. Er hat sich seitdem zu einem wichtigen Treffpunkt im Stadtteil entwickelt. Er bietet nicht nur Raum zum Gärtnern, sondern vor allem Möglichkeiten für Begegnung, Austausch und gemeinsames Engagement. Vier Mitarbeiterinnen sowie ein Beschäftigter im Rahmen eines Teilhabeprojekts (Beschäftigungsprojekt für Langzeitarbeitslose) unterstützen die Organisation und Pflege. Regelmäßige Angebote wie die Gartenstunde und der monatliche Stammtisch, im Quartierstreff Café Blau, fördern das Miteinander, den fachlichen Austausch und das Einbringen neuer Ideen.

Besonders wertvoll sind die vielfältigen im Laufe der Jahre entstandenen Kooperationen, etwa mit Schulen im Dichterviertel, dem Regionalen Ausbildungszentrum (RAZ Ulm), dem Naturschutzbund, der Arbeiterwohlfahrt Ulm und weiteren sozialen Trägern. Jugendliche und Kinder finden hier praxisnahe Beschäftigung, lernen Verantwortung zu übernehmen und erleben Gemeinschaft.

Ein umgenutzter Baucontainer konnte als „Spielmobil“ im Quartiersgarten platziert werden. Es bietet Spiel-, Bastel- und Bewegungsangebote und wird gut von Kindern mit Eltern oder Großeltern genutzt.

Der Quartiersgarten hat sich von einem vermüllten Angstraum zu einem lebendigen Ort der Begegnung und Teilhabe entwickelt, der sich auch in den Planungen der Landesgartenschau Ulm 2030 wiederfinden wird. Er steht allen Menschen offen, unabhängig von Herkunft, Alter oder Vorerfahrung, und trägt so zu einer sozialen Aufwertung des Quartiers bei. Dieses Potenzial soll mit Folgeprojekten weiter gefördert und ausgebaut werden.

2.5.2 Inklusives Quartier Dichterviertel

Die AG West e.V. wurde 2022 von der Stadt Ulm mit dem Projekt „Inklusives Quartier Dichterviertel“ (Laufzeit 2022–2027) beauftragt. Ziel ist es, die Lebensbedingungen im Quartier insgesamt zu verbessern, den Zusammenhalt der Bewohnerschaft zu stärken und eine Gemeinschaft zu fördern, in der alle Menschen – unabhängig von Alter, Herkunft, Identität oder körperlichen Einschränkungen – ihren Platz finden.

Das Café Blau (in einem ehemaligen Lebensmittelladen gelegen) mit Außenbereich auf der sanierten Blaubrücke ist ein zentraler Treffpunkt im Quartier für Bewohner*innen und Beschäftigte im Viertel. Es ist ein Gemeinschaftsprojekt der SAN, UH, UWS und der Sozialabteilung der Stadt Ulm und bietet wöchentlich günstigen Mittagstisch, Kaffee und selbstgebackenen Kuchen. Der Betrieb wird von ehrenamtlichen Mitarbeitenden getragen, von denen etwa zwei Drittel eine Beeinträchtigung haben.

Ergänzend fördern Quartiersfeste und Aktionen wie Adventsmarkt, Blaubrückenfest und „Kultur auf der Blaubrücke“ Begegnungen, Vernetzung und Zusammenarbeit zwischen Bewohner*innen, Interessierte und lokale Einrichtungen.

Die niedrigschwellige soziale Arbeit im Quartier ist bis heute ein zentraler Bestandteil der Unterstützung für Familien und Einzelpersonen. Durch Hausbesuche, Ferienangebote und die enge Zusammenarbeit mit dem Quartiersgarten, dem Café Blau und dem Spielmobil konnten vielfältige Zugänge geschaffen werden. In Beratungen stehen vor allem finanzielle Hilfen, Anträge, Fragen zu Kinderbetreuung, Sprachkursen und psychische Belastungen im Mittelpunkt.

Herausfordernd bleibt, dass viele Menschen im Quartier nur schwer erreicht werden. Dennoch zeigt sich, dass eine kontinuierliche Präsenz und verlässliche Anknüpfungspunkte entscheidend für Vertrauen und Teilhabe sind. Deshalb sollen die bestehenden Strukturen im kommenden Jahr fortgeführt, ausgebaut und die entstandenen Kontakte weiter vertieft werden.

3. Vergleich der Ausgangs- und der Abschlusssituation

3.1 Einwohnerzahlen im Gebiet

Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet betrug am Anfang der Sanierungsmaßnahmen in 2011 ca. 1.900 Personen. Die Datenerhebung war jedoch zu diesem Zeitpunkt leider noch sehr ungenau.

Ende 2024 betrug die Einwohnerzahl des Sanierungsgebiets 2.330 Personen.

3.2 Fläche des Sanierungsgebiets

Die Fläche des Sanierungsgebietes umfasst seit Beginn 2011 insgesamt ca. 24,37 ha. Diese wurde um die Fläche des Ersatz- und Ergänzungsgebietes um ca. 12,60 ha auf insgesamt 36,97 ha erweitert.

3.3 Wohnraum

Insgesamt sind in den zurückliegenden Jahre im Sanierungsgebiet 568 zusätzliche Wohneinheiten entstanden. Diese sind überwiegend im nördlichen Quartierbereich durch die gezielte Umstrukturierung bisher ungenutzter oder gewerblich geprägter Flächen entstanden.

Dank der städtischen Wohn- und Siedlungsgesellschaft Ulm (UWS) und der genossenschaftlich ausgerichteten Ulmer Heimstätte (UH) wurde zahlreicher bezahlbarer Wohnraum geschaffen, die soziale Durchmischung fördert und die Gemeinschaft sowie die Teilhabe im Quartier gestärkt.

Aber auch lokale Investoren haben einen enormen Beitrag zur Wohnraumschaffung im Quartier geleistet und mussten dabei häufig schwierige und langwierige Grundstücksverhandlungen auf sich nehmen.

Die seit März 2022 in Ulm geltende neue Quote für öffentlich geförderten Mietwohnraum wurde auf mindestens 40 % erhöht, um den Bau preisgünstiger Wohnungen auf städtischen und privaten Flächen zu fördern. Dies ist ein weiterer zentraler Baustein, um eine soziale Durchmischung im Gebiet zu erreichen.

Ersatz- und Ergänzungsgebiet „Nördlich der Blaubeurer Straße“



Im Jahr 2015 wurde – ergänzend zum Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ – in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang (nördlich der Blaubeurer Straße) ein sog. „Ersatz- und Ergänzungsgebiet“ beschlossen, um kleinere Gewerbebetriebe aus dem Sanierungsgebiet dorthin umzusiedeln.

Nach dem Erwerb von ca. 6,0 ha brachgefallenen Gewerbeflächen nördlich der Blaubeurer Straße zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde ein Antrag auf Förderung durch Mittel des Altlasten-Fonds Baden-Württemberg gestellt. Dieser Antrag wurde im August 2018 bewilligt. Damit war der Weg frei für die rund 27 Millionen Euro teure „Altlastensanierung Blaubeurer Straße 70/1 (Braun-Areal)“.

Mit den beiden – durch das Regierungspräsidium Tübingen bewilligten – Fördermaßnahmen (Altlastensanierung und Konversion mit Hilfe der Städtebauförderung) wurden nicht nur die von den hochkontaminierten Flächen ausgehenden Gefahren für Mensch und Natur beseitigt; auch die Wiedereingliederung einer zentral gelegenen Altlastenfläche in den Wirtschaftskreislauf der Stadt Ulm wird durch das Projekt vorangetrieben.

Die Vergabe der Altlastensanierung an einen Generalunternehmer erfolgte Mitte 2021.

Bevor die Arbeiten beginnen konnten, wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen und Kampfmittelvorerkundungen durchgeführt. Dabei kam es zu 2.490 Bohrungen in bis zu 8,00 m Tiefe.

Ende 2021 startete dann im weniger stark belasteten Bereich der konventionelle Bodenaushub/-austausch. Die Großlochbohrungen bis in eine Tiefe von 11,00 Metern im Bereich des „hot spot“ gingen dann im Februar 2022 an den Start.

Im Vorfeld der eigentlichen Sanierungsarbeiten wurden im Rahmen des Beschwerdemanagements die unmittelbar betroffenen Anwohner*innen und Gewerbetreibenden umfassend informiert. Auch die Presse berichtete ausführlich über das Erfordernis der Maßnahme. Besonders großen Zuspruch fand ein eigens für das Projekt produzierter „Erklär-Film“, der auf niederschwellige Art und Weise die Arbeiten auf dem Gelände beschreibt und auf You Tube und der Homepage der Stadt Ulm eingestellt ist. Der Film wurde bereits mit dem Brownfield24 Award ausgezeichnet.

Im Zuge der voranschreitenden Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass sich die Altlast noch weiter als bisher vermutet in Richtung Osten unter die bestehenden Hallen ausgedehnt hat. Daher wurde im September 2022 zusammen mit der Bewertungskommission entschieden, die Altlastensanierung um weitere 1.200 m² auszudehnen. Dazu wurden die Hallen inklusive der Bodenplatte 2023 abgebrochen und der betroffene Bereich bis auf ca. 6,00 – 8,00 m Tiefe im konventionellen Verfahren ausgehoben.

Die Altlastensanierung des Braun-Areals auf einer Gesamtfläche von 11.000 m² (Hauptfläche ca. 6.000, Osterweiterung ca. 1.500, Ostfläche ca. 3.500 m²) wurde Ende 2023 abgeschlossen und hat bisher im Zeitraum 2018 – 2024 Kosten in Höhe von ca. 25,6 Millionen Euro verursacht.



Bis Mitte 2024 wurde die Grundwassersanierung weiter betrieben.

Außerdem schließt sich an die Altlastensanierung ein Grundwassermonitoring an, welches zunächst für fünf Jahre angedacht ist.

Am Ende der Sanierungsarbeiten wurden insgesamt 122.200 t kontaminiertes Bodenmaterial entsorgt. Damit wurde eine Dekontamination von ca. 90% der im Feststoff vorhandenen „Giftstoffe“ beseitigt. Zudem wird damit eine weitere Schadstoffverlagerung in den Karstgrundwasserleiter verhindert.

Aus einer massiven Altlast sind so wertvolle, zentrumsnahe Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Betriebe entstanden. Leider konnte einerseits aufgrund des langen Zeitraums der Altlastensanierung und andererseits auch aufgrund mangelnden Interesses der Gewerbetreibenden keine Verlagerung von Gewerbetreibenden aus dem Sanierungsgebiet »Dichterviertel« erfolgen.

Aktuell wird das Areal nun zunächst als Baustelleneinrichtungsfläche für die zahlreichen Infrastrukturmaßnahmen der Stadt Ulm und die Großbaustelle „Landesgartenschau Ulm 2030“ genutzt.

Der Bericht zur Altlastensanierung auf dem Braun Areal liegt als eigenständiges Dokument vor und ist daher nicht Teil dieses Abschlussberichts.

Abrechnung



Die Betreuung des Sanierungsgebiets erfolgte durch die Sanierungstreuhand Ulm GmbH.

Für das Sanierungsgebiet standen im „Landessanierungsprogramm“ (LSP) und im Bund-/Länderprogramm „Stadtumbau West“ (SUW) ein Förderrahmen von 12,25 Mio. € zur Verfügung.

Die Finanzhilfe betrug 7.350.000 €. Hiervon entfielen 2.619.625 € auf den Bund und 4.730.375 € auf das Land Baden-Württemberg. Die Stadt Ulm hat Eigenmittel in Höhe von insgesamt 7.850.000 € eingesetzt.

Insgesamt haben Bund, Land und Stadt Ulm bisher rund 15,2 Mio. € im Dichterviertel investiert.

Städtebauförderung steht aber nicht nur für hohe Investitionen seitens der öffentlichen Hand, sondern sie generiert im jeweiligen Gebiet auch erhebliche Finanzmittel privater Eigentümer*innen und Investoren.

Für das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ bedeutet das eine Summe in Höhe von ca. 255 Mio. €. Dies entspricht einem Multiplikator von 35 und bedeutet, dass 1 Euro an Finanzhilfe eine private Investition von 35 € ausgelöst hat. Von einem „guten Ergebnis“ spricht man am Ende eines Sanierungsgebietes ab einem Multiplikator von 8.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung „Dichterviertel“ erfolgt am 18.12.2025.

Wie bereits erwähnt, konnten innerhalb der Laufzeit des Sanierungsgebiets nur ein Teil der Sanierungsziele erreicht und nicht alle der geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. Daher ist ein Anschlussgebiet bereits in Vorbereitung.

Fazit



Das Dichterviertel in Ulm hat durch umfangreiche Fördermittel von Bund und Land sowie durch Maßnahmen und Projekte von öffentlichen, wie privaten Akteuren zahlreiche Entwicklungsimpulse erhalten. In einigen Bereichen des Quartiers konnten bereits zu einem größeren Teil städtebauliche Missstände sowie funktionale und gestalterische Defizite beseitigt werden. Wesentliche Grundlagen wurden geschaffen, um die Wohnqualität, die städtebaulichen Strukturen und das soziale Umfeld zu verbessern.

Ein großer Erfolg ist auch die Umstrukturierung eines in der Vergangenheit überwiegend gewerblich genutzten und brachgefallenen Bereichs im nördlichen Teil des Sanierungsgebiets (Stadtquartier „Dichterviertel Nord“). Hier entstanden bislang rund 533 neue Wohnungen und ein vielseitig nutzbarer öffentlicher Raum, der im Hinblick auf seinen Ausbaustandard hier in Ulm Maßstäbe setzt.

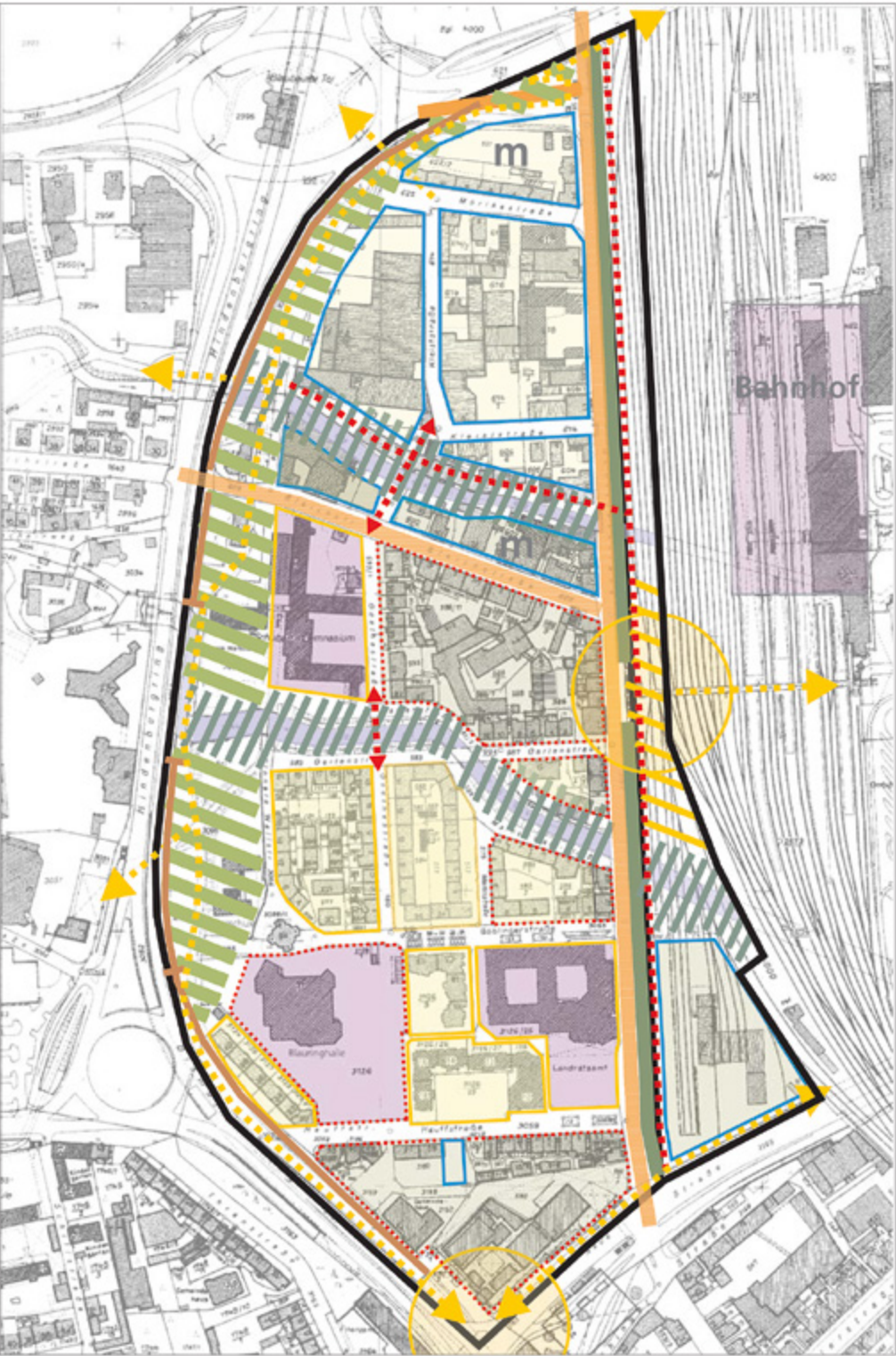
Zwar befinden sich Teile des Dichterviertels heute in einem deutlich besseren baulichen Zustand und viele Privatobjekte wurden fachgerecht saniert, dennoch gibt es weiterhin Gebäude in schlechtem Zustand, ungenutzte Flächen und öffentliche Projekte, die im Förderzeitraum noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Um die Sanierungsziele vollständig umzusetzen und den Umbau des Quartiers weiter voranzutreiben, wurde daher zwischenzeitlich der Antrag auf Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Rahmen eines Anschlussgebiets gestellt.

Anlagen



Rahmenplan und Maßnahmenübersicht, Fortschreibung 22.10.2019



Legende

- Nutzungsschwerpunkte**
- Wohnen
 - Gemeinbedarf
 - Mischnutzung
- Veränderungsbedarf**
- Baublock ohne Veränderungsbedarf
 - Baublock mit Sanierungspotenzial
 - geplante Baufläche (teilweise mit Modernisierung (m))
- Öffentlicher Raum**
- öffentlicher Raum mit stadtteilübergreifender Bedeutung
 - westlicher Bahnhofvorplatz
 - Grünzug Glacis
 - uferbegleitendes Grün
 - straßenbegleitende Baumreihe
 - übergeordnete Quartierserschließung
 - vorhandene/geplante Fuß- und Radwegverbindung
 - Lärmschutzwand
 - Umgriff Sanierungsgebiet

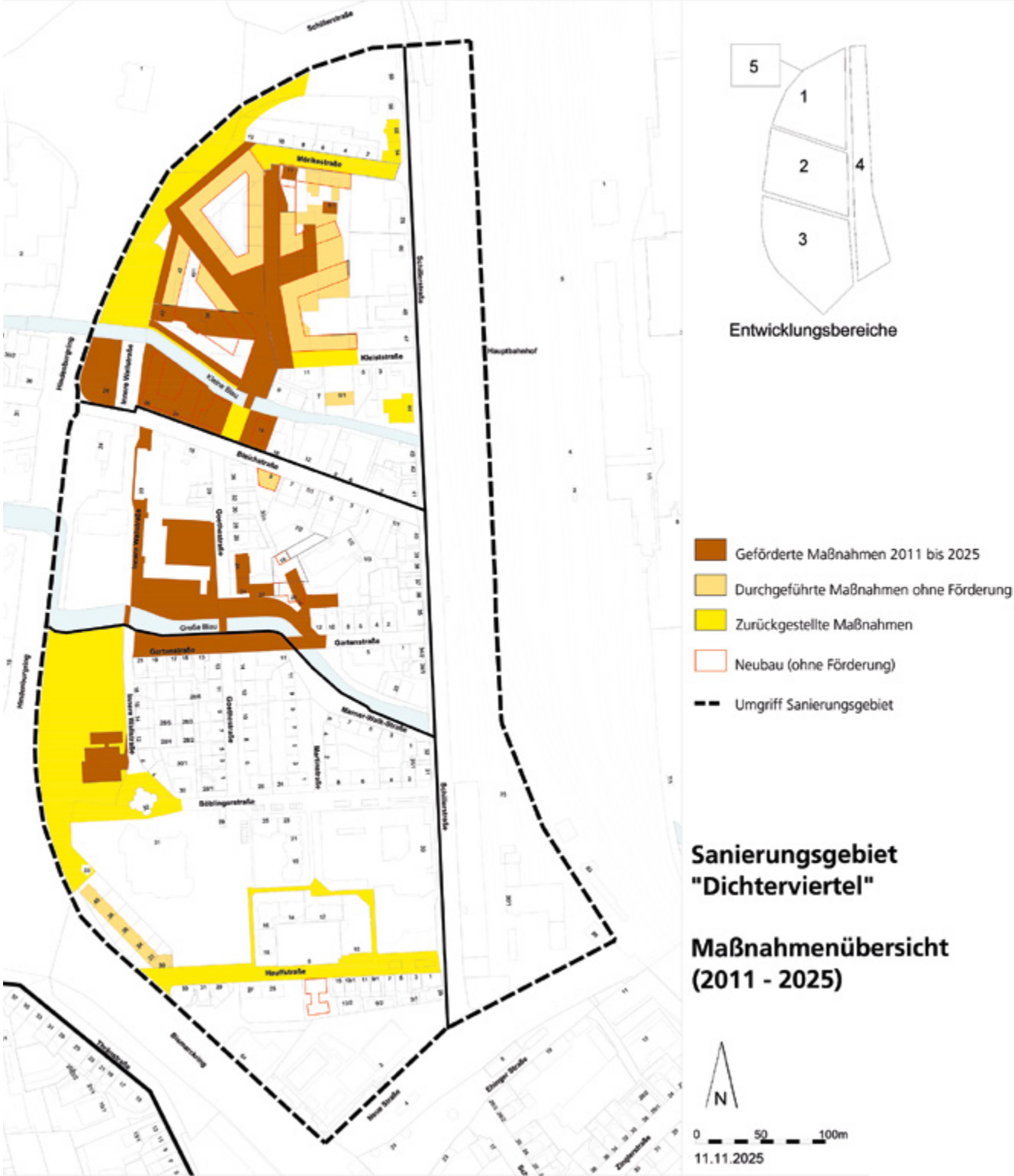
**Sanierungsgebiet
»Dichterviertel«**

**Rahmenplan mit
Maßnahmenübersicht**
Fortschreibung, 22.10.2019

Übersicht »Wohnraumschaffung«



Maßnahmenübersicht



Impressum

Auftraggeber:
Stadt Ulm

Herausgeber:
Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Neue Straße 102
89073 Ulm
Tel 0731 15386-0
info@san-ulm.de
www.san-ulm.de

Bildnachweis:
Sanierungstreuhand Ulm GmbH, AG West



