

## PRESSEMITTEILUNG

### **Das neue „Blau.Quartier“ nimmt Form an: Ergebnisse des Gutachterverfahrens vermitteln erste Eindrücke von der zukünftigen Wohnbebauung**

**Ulm, 26. Oktober 2023** – Die Vorarbeiten zur Umwandlung des in die Jahre gekommenen Blautal-Centers haben einen weiteren Meilenstein erreicht. Nach Abschluss des im Laufe des Sommers durchgeführten Gutachterverfahrens präsentierte heute in Anwesenheit des Oberbürgermeisters der Stadt Ulm, Gunter Czisch, der verantwortliche Projektentwickler HLG Real Estate aus Münster gemeinsam mit Baubürgermeister Tim von Winning die Ergebnisse der Überlegungen zum westlichen Teil des über 60.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks zwischen der Blaubeurer Straße und der Kleinen Blau. Dort sollen nach den Ideen der Verantwortlichen rund 1.000 Wohnungen entstehen, die dann zusammen mit den im östlich gelegenen Bereich des Areals vorgesehenen Gewerbeeinheiten ein neues, lebendiges und gemischt genutztes Stadtquartier bilden: das Blau.Quartier.

Mehrere Teams, zusammengesetzt aus deutschen und internationalen Architekten sowie Landschafts- und Stadtplanern, hatten in den vergangenen Monaten in einem intensiven Verfahren unterschiedliche Ideen und Vorschläge zur weiteren Ausgestaltung des Blau.Quartier entwickelt und diskutiert. Am Ende setzte eine Jury, der neben von Winning auch Mitglieder des Gestaltungsbeirats der Stadt Ulm, renommierte Professorinnen und Professoren verschiedener Hochschulen sowie Vertreterinnen und Vertreter des Ulmer Gemeinderats angehörten, den Vorschlag des Teams um die Kölner ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS und bauchplan aus München einstimmig auf Rang eins. Dieses Konzept soll nun als Grundlage für den weiteren Planungsprozess dienen.

**Gunter Czisch, Oberbürgermeister der Stadt Ulm**, kommentiert das erzielte Ergebnis: „Die Entwicklung des Blau.Quartiers ist für Ulm von enormer Bedeutung. Einerseits wegen der großen Zahl an Wohnungen, die entstehen sollen und die dringend gebraucht werden. Andererseits weil sie wegweisend ist in Sachen Nachhaltigkeit. Der Konzeptentwurf ist eine hervorragende Ausgangsbasis für die jetzt anstehende konkrete Planung.“

**Tim von Winning, Baubürgermeister der Stadt Ulm**, ergänzt: „Die Transformation des Blautal-Centers verändert den gesamten Standort komplett und wird zusammen mit dem Stadtreial einen völlig neuen urbanen Raum schaffen. Es ist vorbildlich gelungen, relevante Teile des Bestandes sinnvoll in die künftige Nutzung zu integrieren. Ich bedanke mich herzlich bei allen,

die an diesem Gutachterverfahren beteiligt waren, für ihr Engagement und das Herzblut, das sie in dieses Vorhaben gesteckt haben.“

**Christian Diesen, Geschäftsführer der HLG Real Estate**, fügt hinzu: „Ein Vorhaben dieser Größenordnung konfrontiert alle Beteiligten immer mit vielfältigen Herausforderungen, die es zu meistern gilt. Umso mehr bin ich beeindruckt vom Ergebnis des Gutachterverfahrens. Die präsentierten Ideen, mit denen wir nun weiterarbeiten werden, verbinden alle Anforderungen, die an ein zukunftsgerichtetes Stadtquartier gestellt werden, zu einem in sich schlüssigen und überzeugenden Ganzen. Wir gehen jetzt mit großer Freude und Elan in das weitere Verfahren zur Baurechtsschaffung.“

Das Konzept des Teams um ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS und bauchplan legt, neben dem Augenmerk auf einer attraktiven Gestaltung der Wohnbebauung, großen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein bei der Umsetzung und dem späteren Betrieb. So soll etwa bei der Umgestaltung des Areals möglichst viel von der Bestandsbebauung wiederverwendet werden. Das betrifft nicht nur den teilweisen Erhalt von Unter- und Erdgeschoss, sondern auch die Nutzung bereits vorhandener Materialien bei der Erstellung neuer Gebäude und Einrichtungen. Bis zu 20 Prozent der Baumasse soll so im Rahmen der Konversion zurückgeführt werden und die CO<sup>2</sup>-Emissionen spürbar senken. Auch die Ausgestaltung der Freiflächen rund um die geplanten rund 1.000 neuen Wohneinheiten nimmt das Thema Umweltverträglichkeit und Klimaschutz in den Fokus. So werden aktuell versiegelte Flächen im Rahmen der Umgestaltung entsiegelt und aktive Maßnahmen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser vorgesehen. Ziel ist ein selbsttragendes System, das ohne die Entnahme von Grundwasser die Bewässerung des neuen Quartiers sicherstellt. Hinzu kommt der großflächige Einsatz von Photovoltaik und Dachbegrünungen. Auch den sozialen Komponenten einer attraktiven Wohnumgebung wird in dem Konzept großer Wert beigemessen. Mit einem ausgewogenen Mix quartiersbezogener Dienstleistungen wie etwa gastronomischen Angeboten, Gesundheitsvorsorge und Angeboten für die Bedarfe des täglichen Lebens sollen auch eine Kindertagesstätte und ein Mobility Hub mit umfangreicher Infrastruktur für E-Mobilität für gute Lebensqualität und eine lebendige Atmosphäre sorgen. Das Gesamtquartier soll auch davon profitieren, dass durch die Nutzung der enormen Tiefgaragenflächen große Teile des Individualverkehrs zukünftig unterirdisch fließen werden. In größerem Zusammenhang soll das neue Quartier mit dem am gegenüberliegenden Ufer der Blau gelegenen Stadtrehal eine harmonische Verbindung eingehen.

Anfang des Jahres 2022 hatte ein Joint Venture des Projektentwicklers HLG Real Estate und DLE Land Development das Gelände erworben, auf dem derzeit noch das in den 90er Jahren erbaute Bautal-Center steht. Die Überlegungen zum östlichen Teil des Geländes, auf dem zukünftig der gewerbliche Teil des Blau-Quartier konzentriert sein wird, waren im Frühsommer vergangenen Jahres vorgestellt worden. Dieser Teil des neuen Quartiers wird auch im Rahmen eines ersten Bauabschnitts den Beginn der Umgestaltung darstellen. Die HLG steht bereits heute in teils weit fortgeschrittenen Gesprächen mit Mietinteressenten für die neuen Gewerbeflächen. Da

einzelne Mieter bis zur Fertigstellung des östlichen Teils im Blautal-Center verbleiben, ist keine Komplettschließung des Einkaufszentrums vorgesehen.

Auf Basis der jetzt vorgestellten Ideen zur Wohnbebauung soll nun der Prozess zur Baurechtschaffung, der auch die Beteiligung Öffentlichkeit vorsieht, vorangetrieben werden. Nach den derzeitigen Planungen könnte im vierten Quartal 2024 mit den Bauarbeiten an dem für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen, östlich in Richtung Magirusstraße gelegenen Teil des Projekts begonnen werden.

\*\*\*\*\*

#### **Über HLG:**

Die HLG Real Estate GmbH & Co. KG ist auf die Entwicklung gewerblicher und gemischt genutzter Immobilien und Quartiere spezialisiert. Unter Berücksichtigung möglicher Synergien im Umfeld und in enger Abstimmung mit allen Beteiligten vor Ort entwickeln wir maßgeschneiderte Konzepte. Unser besonderes Augenmerk gilt dabei den örtlichen Gegebenheiten und den Bedürfnissen der Nutzer, Kommunen und Bürgerinnen und Bürger. Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit beschäftigen wir uns intensiv mit dem Thema Mischnutzung und prüfen die Kombination von Einzelhandel mit weiteren Nutzungsarten wie Wohnen, Büro, Gewerbe und Freizeitgestaltung. Die transparente, vertrauensvolle Kommunikation mit Grundstückseigentümern, Bestandsmietern, Gemeinden, Behörden und Anwohnern ist für uns bei jedem Projekt eine Selbstverständlichkeit, ebenso wie die effektive und effiziente Koordination aller Projektpartner wie beispielsweise Architekten, Ingenieure oder Baufirmen.

#### **Über die DLE Land Development GmbH:**

Die DLE Land Development GmbH ist Teil der DLE Group AG. Das Unternehmen ist ein international agierender Investmentmanager mit Sitz in Berlin und verfügt über Expertisen im gesamten Verlauf der Immobilienwertschöpfungskette. Die DLE entwickelt als Manager individuelle Lösungen und Konzepte für Projekte und für die Fondsgesellschafter, i.d.R. institutionelle Investoren, darunter auch viele Rentenkassen und Versorgungswerke aus Deutschland, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange. Hierbei vereint die DLE ihre langjährige Immobilienexpertise mit ihren umfangreichen Marktkenntnissen, insbesondere auch mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit, sozialen Einfluss und einer ESG-basierten Unternehmenskultur und fördert damit auch den individuellen Bedarf der jeweiligen Stadt.

\*\*\*\*\*

#### **Pressekontakt**

Jürgen Herres  
M: +49-176-6078682  
E: [jh@feldhoff-cie.de](mailto:jh@feldhoff-cie.de)