



Stadt Ulm, Oberbürgermeister, 89070 Ulm

CDU/UfA-Fraktion
SPD-Fraktion
Marktplatz 1
89073 Ulm

31.03.2025

Ladenzeile Eselsberg
- Ihr Antrag Nr. 42 vom 12.02.2025

Sehr geehrte Frau Stadträtin Dr. Hartmann,
sehr geehrte Frau Stadträtin Kühne,

vielen Dank für Ihren Antrag, in dem Sie darum bitten, in der Ladenzeile Stifterweg aktiv auf die Immobilienbesitzer zuzugehen, die Bestandsimmobilien für eine Zwischennutzung zu sanieren, eine vorläufige kleinteilige Lösung zu prüfen und die Attraktivität zu steigern.

Das Ladenzentrum Stifterweg, das im städtischen Märkte- und Zentrenkonzept von 2013 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde, kommt dieser Funktion tatsächlich leider nur eingeschränkt nach. Grund dafür sind die baulichen Gegebenheiten. Daher soll die Attraktivität mittels Umstrukturierung und Neuansiedlungen von Nutzungen und Frequenzbringern gestärkt werden. Die Stadt hat hierfür bereits mehrere Grundstücke erworben und die Vorkaufsrechtssatzung aus 1995 durch einen Fortgeltungsbeschluss letztes Jahr bestätigt. Solange Schlüsselgrundstücke noch fehlen, sind für die bereits erworbenen Immobilien zumindest Zwischennutzungen vorgesehen. Auch wenn der Gesetzgeber keine Einschränkungen macht, ist bei der Auswahl von Mietern darauf zu achten, dass von den Zwischennutzungen keine „Trading-Down-Effekte“ ausgehen.

Die Abteilung Liegenschaften befindet sich aktuell in intensiven Verhandlungen der im Aktenvermerk (siehe Anlage) aufgeführten und noch ausstehenden Grunderwerbe. Vorstehende Grunderwerbe werden voraussichtlich im 2. Quartal 2025 abgeschlossen. Im Anschluss daran wird die Abteilung Mitte des Jahres alle im Umgriffsbereich befindlichen Grundstückseigentümer anschreiben und das Erwerbsinteresse der Stadt Ulm bekunden. Bei bestehendem Verkaufsinteresse werden zeitnah persönliche Gesprächstermine angesetzt.

Für die Gebäude Trollingerweg 4 und Trollingerweg 10 sind bis zur angestrebten städtebaulichen Neuordnung Zwischennutzungen durch die Abteilung Soziales und die Kulturabteilung vorgesehen. Nach aktuellem Planungsstand ist für den Trollingerweg 4 eine Außenstelle für das Bürgerzentrum Eselsberg geplant. Am Eselsberg besteht eine hohe Nachfrage nach Krabbel- und Kindergruppen sowie familienfreundlichen Angeboten. Zudem fehlt es am alten Eselsberg an geeigneten Räumen für Vereine, Gruppen und Bildungsangebote, die für die Anwohner*innen leicht zugänglich sind. Durch die Zwischennutzung des Trollingerwegs 4 kann diese Lücke geschlossen werden.

Im Trollingerweg 10 soll zunächst im Rahmen eines Projekts der Kulturabteilung in Kooperation mit der Universität Köln ein offenes „Kreativ-Labor“ eingerichtet werden. Darin erhalten Kunstschaffende und Anwohner*innen die Möglichkeit, alltagsnahe Themen kreativ zu erforschen. Ergänzend zum Kreativ-Labor sind während der Projektlaufzeit in den Räumen weitere künstlerische Projekte geplant, beispielsweise eine interaktive Fotoausstellung. Nach Beendigung des Projektes der Kulturabteilung, voraussichtlich ab Mitte 2026, ist der Umzug der Quartierszentrale in den Trollingerweg 10 und die Nutzung als Quartierstreff geplant. Die bestehenden Räume der Quartierszentrale sind nicht barrierefrei und zudem für die Bereitstellung eines ansprechenden Angebots zu klein. Wie bisher sollen in den Räumen der Quartierszentrale die Quartierssozialarbeit, die Stadtteilkoordination und das Ressourcenmanagement für den Sozialraum Eselsberg untergebracht werden. Weitere Büronutzungen sind nicht vorgesehen.

Die Abteilung Grünflächen hat Ihr Anliegen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums geprüft und kommt zum Ergebnis, dass die Bereiche, die für eine Entsiegelung und Begrünung geeignet sind, in den letzten Jahren bereits aufgewertet und begrünt wurden. Sie befinden sich in einem sehr guten Zustand. Ergänzend kann sich die Abteilung Grünflächen vorstellen, auf der Platzfläche farbige, mobile Sitzgelegenheiten entsprechend dem Münsterplatz und dem Judenhof anzubieten, die für die Marktnutzung schnell auf die Seite gestellt werden können. Sollte unser Vorschlag auf Ihre Zustimmung stoßen, bitten wir um Rückmeldung und direkte Abstimmung mit VGV/GF.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Ansbacher
Oberbürgermeister

Anlage

Aktenvermerk

Ladenzeile Stifterweg - Eigentumssituation und historische Grunderwerbe Stand 26.02.2025



Im Eigentum der Stadt Ulm befindliche Grundstücke (VKR = Vorkaufsrechtsausübung):

Flurstücksnummer	Grundstücksankauf
5436/5 - Trollering Weg 4	2023 (freihändiger Erwerb)
5436/7 - Trollering Weg 10	2024 (VKR-Ausübung)
5436/8 - Stifterweg 66, 66/1 (MEA)	2017 (freihändiger Erwerb)
5436/9 - Stifterweg 68	2017 (freihändiger Erwerb)
5436/10 - Stifterweg 70	1964 (freihändiger Erwerb)
5436/11 - Stifterweg 72/1 (Garage)	2017 (freihändiger Erwerb)
5436/14 - Stifterweg 72/4 (Garage)	2017 (freihändiger Erwerb)
5436/23 - Stifterweg 94	1999 (freihändiger Erwerb)
Ausstehende Grunderwerbe	
5436/13 - Stifterweg 72/3 (Garage)	Vorauss. Q2 2025 (VKR im Widerspruchsverf.)
5436/25 - Stifterweg 98	Vorauss. Q1-Q2 2025 (freihändiger Erwerb)

26.02.2025

LI-E-Fe

Fekete