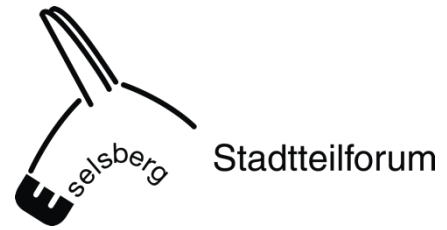


# Protokoll

zur Sitzung des  
**Stadtteilforums Eselsberg**  
ehem. „Regionale Planungsgruppe (RPG)“

am Mittwoch, 08. Januar 2025, 18:15 Uhr  
im Bürgerzentrum Eselsberg  
Virchowstraße 4, 89075 Ulm



---

**Anwesend:** Claudia Rodopman (Stadt Ulm), Thomas Stedtler, Jan Ole Thomas (Stadtteilforum), Edgar Winter (Stadtteilforum), Gunda Willfort (Stadt Ulm), Thomas Kammer (Stadtteilforum), Roland Will (VfB Ulm), Dietlind Neubert, Dieter Neubert, André Christiansen (ESEL e.V.), Udo Müller (VDK), Hans Then Diaz (Die Linke), Helmut Reich (Stadt Ulm), Dorothee Kühne (SPD-Fraktion), Christa Gerstner (Stadtteilforum), Jennifer Fekete (Stadt Ulm), Karin Hartmann (CDU/UfA Fraktion)

**Entschuldigt:** Banu C. Öner

**Moderation:** Edgar Winter

**Protokollführung:** Jan Ole Thomas

**Beginn:** 18:17 Uhr

**Ende:** 19:56 Uhr

---

Die nachstehenden Punkte sind festzuhalten:

## 1. Besprechung des letzten Protokolls

Das Protokoll wurde am 08.01.2025 an die bekannten E-Mail-Adressen verteilt. Es wird in der nächsten Sitzung besprochen.

## 2. Ergänzungen der Tagesordnung

Werden in TOP 6 besprochen.

## 3. Erwerb von Grundstücken im Satzungsgebiet "Stifterweg" (Ladenzeile)

*Frau Fekete, Abt. Liegenschaften, Stadt Ulm, berichtet*

- Aktuell besteht die Ladenzeile aus kleinteiligen Einzelhandelsläden. Die städtebauliche Entwicklung ruft den Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung hervor. Verluste an Qualität und Funktionalität sollen aufgearbeitet werden. Ziel ist es, das Quartiersleben wieder zu beleben.
- Im Jahr 1995 wurde eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen. Im Umgriff des Lageplans strebt die Stadt Ulm die städtebauliche Neuordnung an. Die Satzung wurde 2024 im Gemeinderat durch einen Fortgeltungsbeschluss bestätigt und geprüft.
- Konkrete gesetzliche Vorgabe: Vorkaufsrecht kann nur bei städtebaulicher Neuordnung, zukünftiger Wohnbauentwicklung in Sanierungsgebiet oder öffentlichen Zwecken geltend gemacht werden.

- Schwierigkeit: Viele verschiedene Eigentümer. Mit dem Beginn der Entwicklung ist nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre zu rechnen. Teilentwicklungen sind nicht auszuschließen, aber noch nicht geplant.
- Partnerschaftlicher Weg wird bevorzugt. Vorkaufsrechte wurden bereits ausgeübt, ebenfalls sind einzelne Grundstückseigentümer aktiv auf die Stadt zugekommen. In 2024 wurden zwei Objekte erworben. Aktuell läuft ein Gespräch mit einem Eigentümer. Der Verkehrswert muss durch die Stadt bezahlt werden. Es ist geplant, zukünftig auch auf Eigentümer zuzugehen und Objekte freihändig zu erwerben. Erfahrungen aus dem Grunderwerb zeigen jedoch, dass häufig persönliche, familiäre und finanzielle Hinderungsgründe die Eigentümer vom Verkauf abhalten.
- Aufgrund der unklaren Zeitleiste kann noch nicht abgesehen werden, wie das Areal zukünftig aussehen wird. Es existieren keine aktuellen Planungen. Kombination von Einzelhandel und Wohnbebauung ist aktuell im städtebaulichen Bereich populär.
- Es ist eine sinnvolle Nutzung der erworbenen Gebäude für die Übergangszeit vorgesehen.

#### Fragen und Anmerkungen der Anwesenden:

- Anwohner und Gewerbetreibenden sind enttäuscht, dass privatwirtschaftliche Mieter (in der Vergangenheit ein Kiosk-Betreiber) seitens der Stadt abgelehnt wurden, auch wenn diese sich mit einem befristeten Mietverhältnis einverstanden gezeigt hätten.  
→ Frau Fekete: Die Bedarfe von der Stadt müssen vorrangig befriedigt werden. Es geht nicht nur um Büroräume. Es gibt eine geplante Nutzung in dem Bereich, die über Büronutzung hinausgeht.
- Wohnraum über den Geschäften steht leer. → Frau Fekete: Besichtigte Wohnräume waren im nicht vermietbaren Zustand (tlw. massiver Schimmelbefall, der einer kurzfristigen Vermietung und Zwischennutzung im Weg steht).
- Wunsch nach Wachstum der Stadtteilbibliotheken, Gemeinschaftsräume, Café, Banken vor Ort
- Dem Stadtteilforum wurde vor ca. zehn Jahren ein Entwurf vorgelegt, der eine Tiefgarage unterhalb der aktuellen Ladenzeile zeigt und u. a. eine dreistöckige Bibliothek sowie einen Discounter-Supermarkt zeigt. → Frau Fekete: Es gibt zum aktuellen Zeitpunkt keinen Bebauungsplan, da dieser erst erstellt wird, sobald sich alle Gebäude im Areal im städtischen Eigentum befinden.
- Appell, die Integration der aktuellen Eigentümer/Gewerbetreibenden in das zukünftig entstehende Areal anzubieten und somit Anreize zu schaffen, zu verkaufen.

#### Diskussion über die weitere Vorgehensweise und Positionierung des Stadtteilforums zum Thema Ladenzeile:

- Frau Kühne fasst die zahlreichen Versäumnisse aus der Vergangenheit zusammen, die der Nahversorgung am Eselsberg geschadet haben: Dem Verfall der Ladenzeile wurde zugesehen, gleichzeitig wurde das Blautalcenter gebaut, dann die Behringer Brücke abgerissen. Die Ladenzeile ist nicht das, was man in einem wachsenden Stadtteil mit 20.000 Einwohnern erwartet. Der einzige Lichtblick in der Ladenzeile ist der Wochenmarkt. Die Bürger des Stadtteils müssen das Gefühl haben, dass es eine Idee gibt, was mit der Ladenzeile zukünftig passieren wird. Wie es mit der Ladenzeile

weitergeht, muss fraktionsübergreifend diskutiert werden. Sie schlägt vor, das Thema auch auf die Agenda der Sitzung am 2. Juli, an der Herr Oberbürgermeister Ansbacher teilnehmen wird, zu setzen.

- Es wird deutlich, dass viele der Anwesenden sich gerne für die kurzfristige Zwischenutzung der Räumlichkeiten in der Ladenzeile einsetzen möchten. Am **05.03.2025, 18:00 Uhr** in der **Quartierszentrale** soll ein Treffen aller Interessierten stattfinden, in dem Ideen besprochen und die weitere Vorgehensweise erörtert werden.
- Frau Hartmann schlägt vor, sich als Beispiele die Aktivitäten in Böfingen und das Weststadthaus anzusehen.
- Frau Gerstner erinnert an Initiativen in der Vergangenheit, bei denen Unterschriften für die Belebung der Ladenzeile gesammelt wurden.
- Frau Fekete sieht in einer Verbesserung des Informationsflusses großes Potenzial und schätzt den Austausch in der Sitzung. Sie ist bei Fragen von Eigentümern der Gebäude in der Ladenzeile sowie für Hinweise auf geplante Verkäufe gerne erreichbar: Telefon: 0731 161-2310, E-Mail: [j.fekete@ulm.de](mailto:j.fekete@ulm.de)

#### **4. Sozialverband VdK Baden-Württemberg e.V., Ortsverband Ulm-Nord**

*Herr Müller, Vorsitzender*

- Der VdK unterstützt in Fragen des Sozialrechts. Es geht insbesondere um die Belange von älteren und kranken Menschen.
- Der Kreisverband Ulm umfasst 800 Mitglieder. Alle Angebote sind auf der Website abrufbar: <https://bw.vdk.de/vor-ort/ov-ulm-nord/vorstand/>
- Der VdK sucht ständig nach Orten, an denen Veranstaltungen mit älteren Menschen stattfinden können.
- Sprechstunden finden nach Vereinbarung statt. Eine Anlaufstelle bzw. ein Büro wird aktuell gesucht. Kriterien: Arbeitsplätze für 4 bis 5 Personen, gut via ÖPNV erreichbar, barrierefrei.

#### **5. (ggf.) Bericht aus dem Gemeinderat / Berichte aus den Arbeitskreisen**

- Baustellenmanagement: Verweis auf die aktuelle Berichterstattung in der Zeitung sowie die Informationsangebote im Internet: <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/verkehr-und-mobilitaet/individualverkehr/baustelleninformation>
- Arbeitskreis Ladenzeile: Interessierte sind herzlich zum Treffen am **05.03.2025, 18:00 Uhr** in der **Quartierszentrale** eingeladen (vgl. TOP 3). Wünsche, Ideen, Vorschläge sollen organisiert und vorbereitet werden. Beispiel: Der Eselsberg wünscht sich (unabhängig von dem, was in 5-10 Jahren realisiert werden kann), folgendes:...

#### **6. Sonstiges / Termine**

- Herr Winter berichtet, dass die Volksbank den Kontoauszugdrucker in ca. einem halben Jahr abschaffen wird. Der Briefkasten für Kontoauszüge wird lediglich einmal in der Woche geleert. Auf Initiative von Herrn Winter erklärt sich die Volksbank bereit, den Briefkasten nun auch zweimal pro Woche zu leeren.

- Frau Willfort weist auf die Termine im aktuellen Stadtteilmagazin hin.  
(Nachtrag: Die Ausgabe 01, Januar 2025 ist auch unter <https://viewer.fresko.de/magazin-eselsberg/ausgabe-32/> abrufbar).
- Frau Huber (Marktmeisterin) wird die Sitzung im Juni in der Quartierszentrale besuchen.

**Die nächsten Sitzungen des Stadtteilforums und Schwerpunktthemen (soweit bekannt):**

<b>Wann</b>	<b>Wo</b>	<b>Thema/ Gäste</b>
Mittwoch, 05.02.2025, 18:15 Uhr	Bürgerzentrum Eselsberg	Herr Türke, Bürgerdienste Stadt Ulm Frau Hänle, Polizeiposten Ulm-Eselsberg
Mittwoch, 02.04.2025, 18:15 Uhr	Gemeinschafts- unterkunft Mähringer Weg 103	Herr Riek, Ltg. Projekt Geflüchtete, Stadt Ulm

Ulm, 26.01.2025

gez.

Jan Ole Thomas