ulm

Entwicklungsmaßnahme Ladenzeile „Stifterweg“

21. September 2025

Ladenzeile Stifterweg

Stadt Ulm

ulm

Übersichtslageplan Standort Ladenzeile Stifterweg

Detailplan Ladenzeile Stifterweg

Ladenzeile Stifterweg

Stadt Ulm

ulm

1950 Jahre

- Kleinteilige Einzelhandelsflächen aus Zeiten des Wiederaufbaus

1995

- Gemeinderatsbeschluss
  besonderes Vorkaufsrecht § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  für eine geordnete städtebauliche Entwicklung

2013

- Kommunales Märktekonzept / Städtisches Zentrenkonzept
  Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich

2024

- Gemeinderatsbeschluss
  Fortgeltung des besonderen Vorkaufsrechts § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Ladenzeile Stifterweg

Derzeitiges Nutzungskonzept inkl. Neuerungen ab Herbst 2025

Stadt Ulm

ulm

(1) Rewe

(2) Metzgerei

(3) Bürgerzentrum + Notfallwohnen

(4) Schneiderei

(5) Döner Imbiss

(6) kulturelle Interimsnutzung*

(7) Ulmer Volksbank

(8) Fahrschule

(9) Bäckerei

(10) Bar

(11) Stadtteilbibliothek

(12) Tierarzt

(13) Friseur

(14) Sparkasse

(15) Dienstleistungszentrum Eselsberg

(16) Apotheke

(17) Quartierszentrale

(18) Bäckerei

* Performance Labor / Kreativlabor

Ladenzeile Stifterweg

Qualitäts- und Funktionsverluste

Stadt Ulm

ulm

- Rückgang Angebots- und Nutzungsvielfalt
- veraltete Bausubstanz
- Leerstände
- Mangelnde Attraktivität des Standorts
- Geringer Zulauf / geringe Nutzung der Ladenzeile durch die BürgerInnen

Ladenzeile Stifterweg

Maßnahmen zur Stärkung des Quartiers

Stadt Ulm

ulm

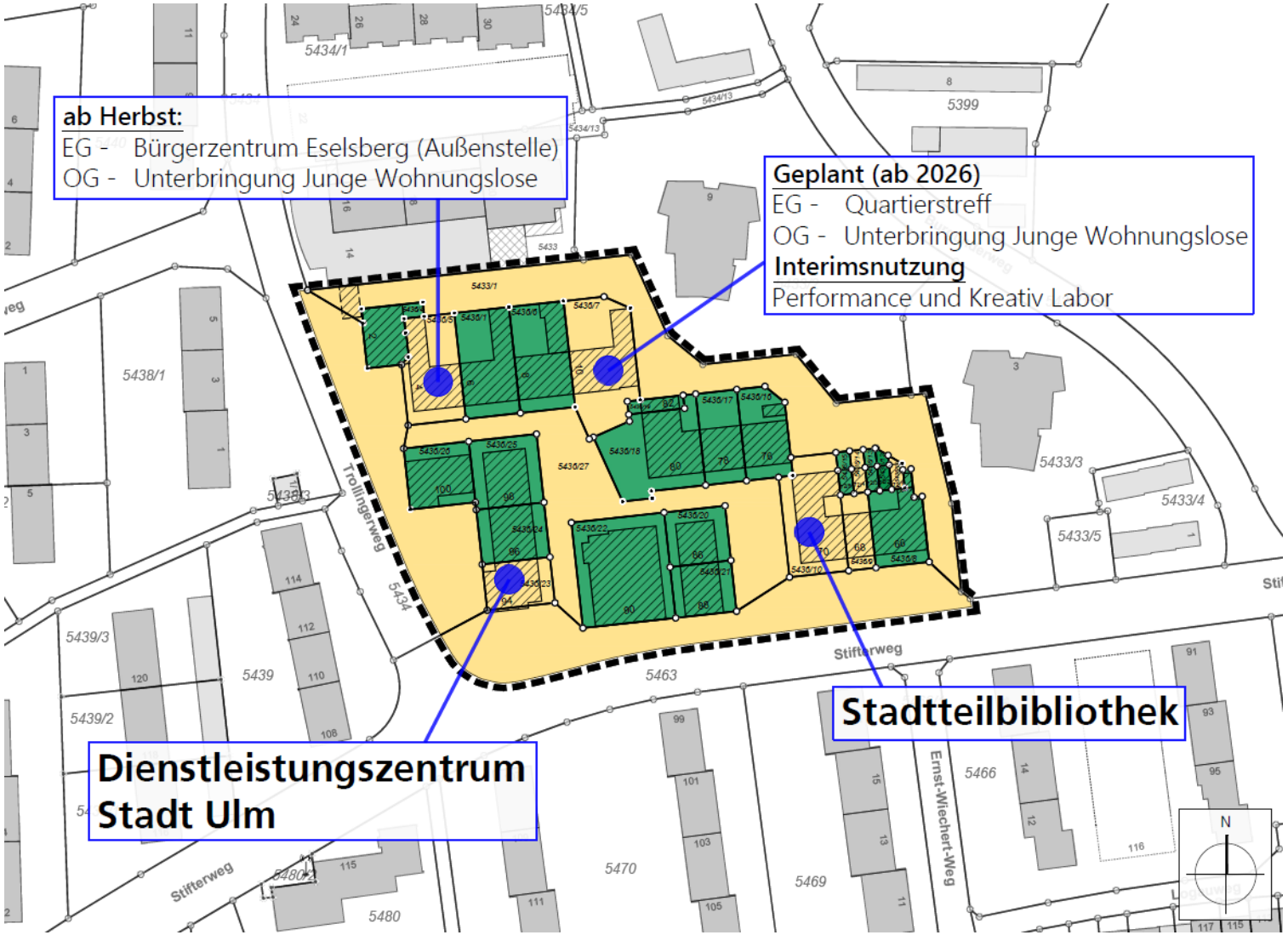
- Ulmer Wochenmarkt
- Belebung durch Veranstaltungen des Stadtteilforums z.B. Christbaumloben
- Grunderwerb und Vorkaufsrechtsausübung als Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung
- Nutzungskonzepte für städtische Objekte

Ladenzeile Stifterweg

Städtische Grundstücke mit derzeitiger und geplanter Nutzung

Stadt Ulm

ulm



Ladenzeile Stifterweg

Städtebauliche Neuordnung und Entwicklungsziele

Stadt Ulm

ulm

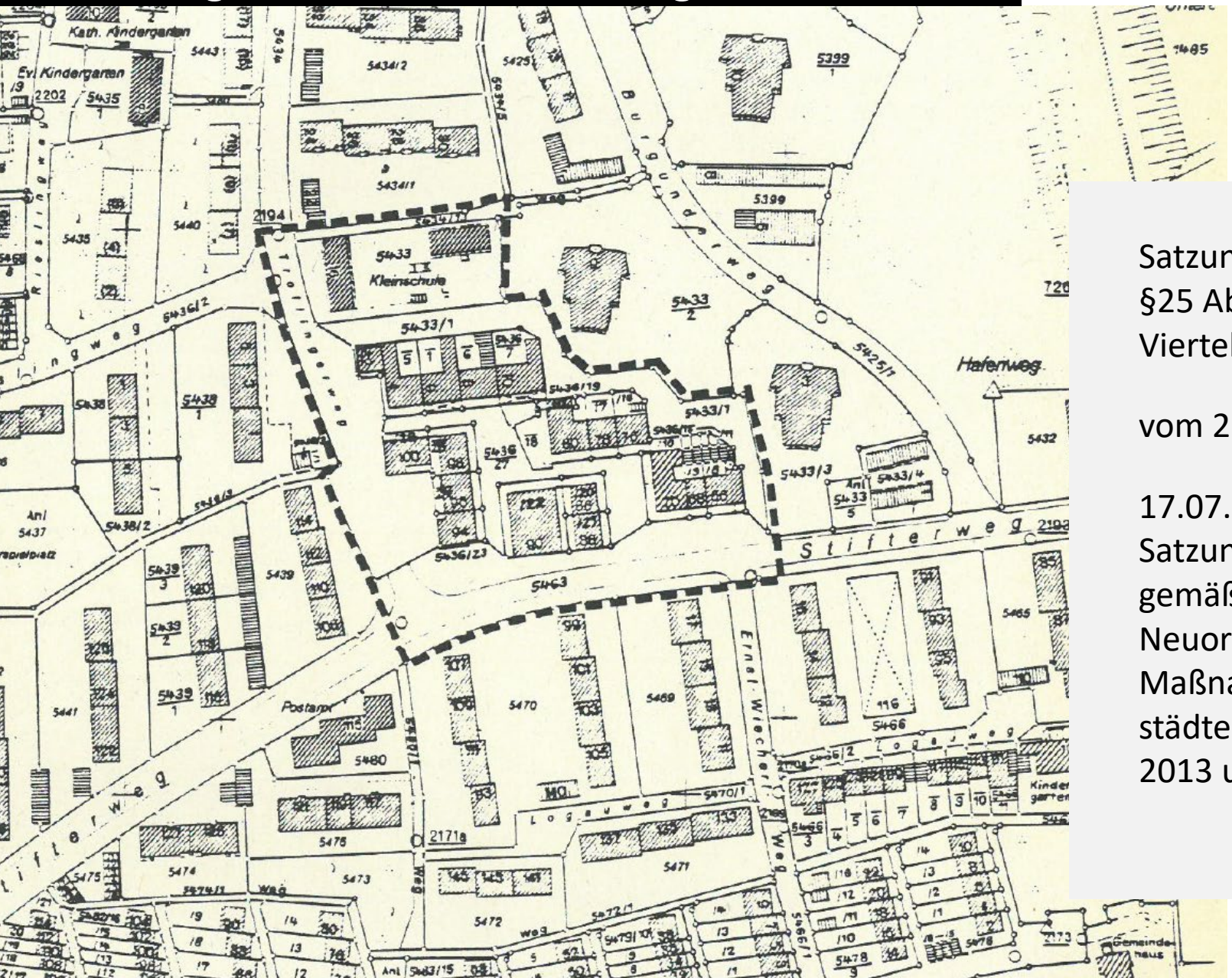
Entwicklung eines gemischt genutztes Quartier mit Einzelhandels-, Gewerbe-, Büro- und Infrastrukturflächen in den Erdgeschossen und ergänzenden Wohnnutzung in den Obergeschossen mit einer verträglichen Dichte:

- Aufwertung öffentlicher Raum und Entwicklung eines zukunftsfähigen Zentrums durch Abriss/Neubau und ggf. Sanierung bestehender Gebäude
- Unterbringung ruhender Verkehr in Tiefgaragen, Schaffung von Stellplätzen für Besucher
- Etablierung eines Frequenzbringers (ggf. zusätzlicher großflächigen Lebensmittelmarktes)
- Verdichtung, Wohnraumschaffung und Förderung der Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit zur Wohnnutzung

Satzung Vorkaufsrecht, Geltungsbereich

Stadt Ulm

ulm



Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des Viertelzentrums „Stifterweg“ am Eselsberg

vom 22.02.1995, in Kraft getreten am 23.03.1995.

17.07.2024: Beschluss über die Fortgeltung der Satzung im Wege eines ergänzenden Verfahrens gemäß §214 Abs. 4 BauGB zur Sicherung einer Neuordnung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen auf Grundlage fortentwickelter, städtebaulicher Zielsetzungen (Märktekonzept 2013 und Rahmenplan 2009).

Entwicklungskonzept 2016

Stadt Ulm

ulm

Ladenzeile Stifterweg

Anregungen aus dem Stadtteilforum Eselsberg

Stadt Ulm

ulm

Kurzfristige Belebungsstrategie:

- Sensibilisierung der Stadt Ulm für die Thematik
- Einbindung des Stadtteilforums in die Entwicklung von Nutzungskonzepten
- Belebende Veranstaltungen durch das Stadtteilforum
- Information aller Eigentümer über das Bestehen und die Auswirkungen der Vorkaufsrechtssatzung im Verkaufsfall

Mittel- bis langfristige Belebungsstrategie:

- Fokussierter Grunderwerb im ersten Entwicklungsabschnitt
- Kleinteilige Entwicklung der Ladenzeile
- 2016 durch FBK als Sanierungsgebiet angedacht

ulm

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

[redacted]

Stadt Ulm

ulm

Auszug aus dem Märktekonzept 2013

städtebaulich-gestalterische und sonstige Maßnahmenvorschläge

Stadt Ulm

ulm

- Östlicher Bereich des Ladenzentrums: wegen fehlenden Nutzungen, sanierungsbedürftigen Gebäuden und mangelnder Aufenthaltsqualität sollte hier über einen Abriss nachgedacht werden. Kommt dies nicht in Frage, so müsste eine grundlegende Modernisierung der Gebäude vorgenommen werden.

- Verbesserung Aufenthaltsqualität u.a. durch moderne Pflasterung der Plätze, attraktive Wegeverbindungen, Installation von Mobiliar (u.a. Bänke, Laternen, Mülleimer etc.) und weiteren Gestaltungselementen (z.B. Spielgeräte, Wasserspiel) sowie eine attraktive Begrünung

- Ansiedlung von publikumsintensiven Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben mit Außengastronomie

Auszug aus der Stadtbibliothek Ulm - Zielkonzeption 2022

Entwicklungsziele zum Standort Eselsberg

Stadt Ulm

ulm

- *Neubau der Stadtteilbibliothek Eselsberg: Die räumliche Weiterentwicklung am Eselsberg steht bereits seit dem Jahr 1995 in der Zielkonzeption, ist für eine Zukunft der Bibliothek im Stadtteil entscheidend und hat als Bauprojekt die höchste Priorität im Zweigstellensystem der Stadtbibliothek. Für eine Stadtteilbibliothek als Treffpunkt zum Lesen, Lernen und Leben wird eine Gesamtnutzfläche von 600 m² angestrebt.*
- *Bei der Raumplanung ist vor allem auch der Standort der Zweigstelle zu überprüfen: Ist ein Neubau als öffentlicher Treffpunkt bzw. Frequenzbringer im Ladenzentrum am Stifterweg realistisch? Ergibt sich durch die städtebauliche Weiterentwicklung der Hindenburgkaserne die aktuelle Chance, mit der Stadtteilbibliothek einen öffentlichen Mittelpunkt zwischen dem neuen Areal und dem alten Ladenzentrum zu schaffen?*
- ***Mit Blick auf den problematischen baulichen Zustand sowie den großen Platzmangel ist die Stadtteilbibliothek in der jetzigen Form ansonsten ein Auslaufmodell**.*

[redacted]

Stadt Ulm

ulm

Ladenzeile Stifterweg

Eigentumsübersicht Stand Januar 2025

Stadt Ulm

ulm

Eigentum Stadt Ulm

Eigentum Dritte