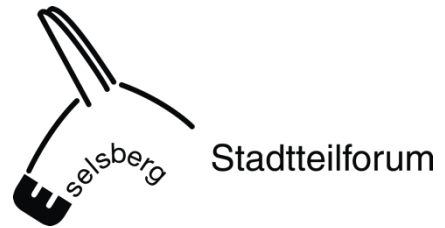


Protokoll

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

am Mittwoch, 10.09.2025, 18:15 Uhr
in der Quartierszentrale in der Ladenzeile Stifterweg
Stifterweg 98, 89075 Ulm



Anwesend: ca 50 Bürgerinnen und Bürger

Moderation: *Edgar Winter*

Protokollführung: *Thomas Kammer*

Beginn: 18:20 Uhr

Ende: 20:10 Uhr

1. Vorstellung

Die Künstlerin *Biene* aus Berlin stellt sich und das Kunstprojekt im Trollinger Weg 10 (ehemaliges Italienisches Café) vor. Alle Interessierten sind herzlich eingeladen, zum Kunstprojekt in das Café zu kommen und sich einzubringen.

2. Besprechung des letzten Protokolls

keine Einwände

3. Ergänzungen der Tagesordnung

keine

4. Aktuelles zur Ladenzeile

Gäste:

Baubürgermeister Tim v. Winning, Stadt Ulm

Andrea Gumpp und Thomas Schniederjan, Abt. Soziales, Stadt Ulm.

Frau *Gumpp* ist Fachplanerin bei der Stadt Ulm. Sie ist zuständig für raumbezogene Fragen, sowohl bezüglich Wohnungen als auch stadtteilbezogen, Bürgerzentrum, Quartierszentrale etc. Sie möchte z.B. dem Stadtteilverein helfen, einen Raum für seine Arbeit zu finden. Geplant sei, dass das Quartierscafé vom jetzigen Standort in den Trollinger Weg 10, (ehemaliges Italienisches Café in der Ladenzeile) umzieht. Dort gäbe es mehr Platz, und mit der Küche gäbe es mehr Möglichkeiten im Angebot. Vor dem Umzug wird dieser Raum in Form eines Pop-Up als Künstlerresidenz und Kreativlabor genutzt (siehe oben).

Im Trollinger Weg 4 (ehemals Dr. Strobel) soll eine Außenstelle des Bürgerzentrums Eselsberg für Gruppenangebote (Gesundheit, Sport, Sprachkurs etc) mit 2-3 Räumen eingerichtet werden.

Herr *Schniederjan*, Fachkoordinator offene und mobile Jugendarbeit, berichtet, dass seit 2022 ein deutlicher Anstieg junger Wohnungsloser zu verzeichnen sei. 2024 hatte die mobile Jugendarbeit Kontakt zu 116 junge Menschen, die wohnungslos waren, oder von Wohnungslosigkeit bedroht gewesen seien. Die bisherigen Angebote der Stadt reichen nicht aus, und seien auch nicht auf die Bedürfnisse junger Menschen abgestimmt. Daher plant die Stadt die Einrichtung einer Notschlafstelle für junge Menschen (Alter 18-26) ohne festen Wohnsitz in der Ladenzeile, ebenfalls Trollinger Weg 4. Die Klientel wird erreicht über die mobile Jugendarbeit. Zum Übernachten müssen sich die Personen am frühen Abend anmelden. Hierzu seien Mitarbeiter der mobilen Jugendarbeit im Laufe des Nachmittags vor Ort. Man könne duschen und sich Essen zubereiten. Im Obergeschoss werden vier Räume für maximal 8 Schlafplätze eingerichtet. Nachts sei ein Sicherheitsdienst vor Ort. Es handelt sich nicht um einen Dauerwohnplatz, morgens müssen die jungen Menschen den Ort wieder verlassen. Das übergeordnete Ziel ist das Erreichen stabiler Verhältnisse (Ausbildung, Wohnung etc).

Der Baubürgermeister v. *Winning* berichtet, dass der derzeitige Zustand der Ladenzeile nicht besonders attraktiv und daher eine Modernisierung unausweichlich sei. Die Stadt verfolgt das Konzept, die einzelnen Immobilien von den Eigentümern nach und nach zu erwerben, um sie dann abreißen zu können, und neue Gebäude errichten zu können. Den Eigentümern wird der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie angeboten. Falls es zu einem Verkauf mit einem anderen Interessenten kommt, nutzt die Stadt das für das Gebiet der Ladenzeile eingerichtete Vorkaufsrecht. Die aktuelle Planskizze sieht mindestens eine größere Gewerbefläche für einen zweiten Supermarkt oder Discounter oder Drogerie (Minimum 400 m²) vor, dazu eine Tiefgarage. An anderen Standorten in der Stadt hat sich die Ansiedlung zweier größerer Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs bewährt. Die Stadtbibliothek soll vergrößert werden und durch Bürgerdienste, Gastronomie und einen Sitzungsraum ergänzt werden. Weiterhin sind auch kleinerflächige Einzelhandelsräume vorgesehen. In den Obergeschossen der neu zu bauenden Gebäude sind Wohnungen vorgesehen.

Bisher gehören der Stadt Ulm etwa 6 Immobilien. Ursprünglich wurde die Rechtsauffassung vertreten, dass eine gewerbliche Zwischennutzung der Immobilien in städtischer Hand bis zum Abriss nicht möglich sei, und daher vor allem soziale Projekte von der Stadt dort angesiedelt werden müssten. Eine juristische Prüfung hat nun ergeben, dass dies nicht gelte, sondern dass auch temporär Gewerbe in den Gebäuden angesiedelt werden könne.

Herr v. *Winning* begrüßt die Einrichtung des Wochenmarktes in der Ladenzeile und würdigt die Aktivitäten des Stadtteilforums Eselsberg, so der regelmäßige Flohmarkt und das Christbaumloben. Dies alles hilft, die Ladenzeile wieder zu beleben.

An die Berichte der Stadt Ulm schließt sich eine lebhafte Diskussion an. Die Stadträtin *D. Kühne* beschreibt die Entwicklung der Einkaufssituation am Eselsberg im historischen Zusammenhang. Bei der Umgestaltung der Blaubeurer Straße mit der Ansiedlung der Fachmarktzentren habe man bewusst in Kauf genommen, dass die Attraktivität alter Einzelhandelszentren wie die Ladenzeile Eselsberg oder auch der Ortskern zurückgehen würde. Allerdings fehle dem Eselsberg mit seinen 20000 Einwohnern nun deutlich ein öffentlicher Raum, den die Bewohner als Zentrum wahrnehmen, in dem sie sich im Alltag aufhalten

und treffen sowie Einkäufe erledigen könnten. Die neuen qualitativ hochwertigen Einrichtungen und Maßnahmen wie Wissenschaftsstandort, Weinberg Quartier und Bildungscampus am Mähringer Weg verbessern die Situation nicht, sondern verstärken die Erosion des alten Zentrums. Daher sieht sie die Stadt in der Pflicht, die Ladenzeile auch durch Baumaßnahmen deutlich aufzuwerten und zu dem am Eselsberg fehlenden Zentrum wieder zu ertüchtigen.

Eine Anrainerin mit einer Liegenschaft in der Ladenzeile berichtet von dem 10 Jahre zurückliegenden Plan, ein Restaurant in der Ladenzeile anzusiedeln. Dies wurde ihr von der Stadt nicht genehmigt aufgrund der Vorschrift, Parkplätze nachzuweisen. Herr v. Winning bestätigt diese Vorschrift aus dem Bundesbaugesetz, die die Stadt nicht aufheben könne.

Frau C. *Gerstner* weist darauf hin, dass sie mehrfach der Stadt Pächter für die freigewordenen Flächen im städtischen Besitz präsentiert habe. Ein Kioskbetreiber wollte sich auch auf die befristete Situation einlassen. Sie schildert den Kontakt zu einer Interessentin, die eine Ballettschule betreiben wolle. Sie selbst betreibt weiterhin mit ihrem Ehemann die Apotheke in der Ladenzeile und sei nun auch in die Wohnung über der Apotheke gezogen, die sie zuvor saniert hat. Als Anwohnerin und Geschäftsfrau hat sie großes Interesse am Fortbestand der Ladenzeile und an einer Zunahme der Aufenthaltsqualität. So fordert sie Maßnahmen der Stadt zur Verschönerung, z.B. Pflege der Treppe vom Trollinger Weg zur Ladenzeile.

Zu den Plänen der Stadt, eine Notschlafstelle für junge Menschen einzurichten, äußern sich viele Teilnehmer, die allermeisten skeptisch bis ablehnend. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufenthaltsqualität der Ladenzeile durch die Klientel für die Notschlafstelle nicht gesteigert, sondern insgesamt die Ladenzeile als öffentlicher Treffpunkt am Eselsberg geschwächt würde. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich seit einiger Zeit regelmäßig Bürger in der Ladenzeile vor dem Trollinger Weg 4 aufhalten und gemeinsam Alkohol konsumieren. Dies führt bereits jetzt zu einem Unsicherheitsgefühl und zur Vermeidung von Einkäufen zur Abendzeit. Es wird die Frage gestellt, ob es für die jungen Erwachsenen nicht kontraproduktiv sei, nachmittags oder morgens den Alkohol konsumierenden Bürgern zu begegnen. Vereinzelt wird auch Verständnis für den Plan der Notschlafstelle geäußert.

Herr v. *Winning* weist darauf hin, dass wir in der Stadt Ulm auch Orte für Menschen brauchen, die durch die Raster fallen. Es gibt keinen optimalen Ort für Notschlafstellen. Generell stellt er fest, dass es zur Weiterentwicklung der Ladenzeile nur zwei Möglichkeiten gibt. Entweder setzt die Stadt den begonnenen Weg fort und kauft nach und nach die Immobilien von den Eigentümern auf, um dann eine Neugestaltung mit zeitgemäßen Flächen umzusetzen. Alternativ könne die Stadt alles so belassen, und die Sanierung der kleinen Parzellen den Inhabern überlassen. Er zweifelt aber daran, dass damit die Ladenzeile aufgewertet würde. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass sich für die kleinen Gewerbeflächen keine Interessenten mehr finden. In Böfingen gibt es eine ähnlich strukturierte Ladenzeile mit ähnlichen Problemen. Der Stadt ist es dort gelungen, einen Teil zu erwerben, um ihn neu zu entwickeln. Sobald am Eselsberg ein Block der Ladenzeile ganz in der Hand der Stadt sei, werde der Neubau dieses Bereiches beginnen. Am wahrscheinlichsten sei das im Bereich der Stadtteilbibliothek. Zur temporären Nutzung der städtischen Immobilien als normale Mietswohnungen weist er darauf hin, dass das Mietrecht dem Abriss entgegenstehe.

5. Vorstellung von Interessierten für die Sprecherwahl im November

Edgar Winter, bisheriger langjähriger Sprecher des Stadtteilforums berichtet, dass in einem Arbeitskreis der Sprecher aller fünf städtischen Stadtteilforen im März 2025 gemeinsam beschlossen wurde, überall gleichberechtigte Sprecher zu wählen und die am Eselsberg vorhandene Abstufung in Sprecher und stellvertretende Sprecher nicht fortzuführen. Daher sind nach den Vorgaben des Arbeitskreises in der kommenden Sitzung am 12. November 2025 zwei bis fünf Sprecher neu zu wählen. Er selbst wird wieder kandidieren.

Als weitere Kandidatinnen und Kandidaten stellen sich vor:

Mike Graubner

Jan Ole Thomas (aufgrund einer Erkrankung wird seine schriftliche Vorstellung verlesen)

Suzanna Bozic

Christa Gerstner.

Nina Repky erklärt, dass sie eigentlich auch kandidieren wollte, aber aufgrund der aktuellen Entwicklung des Stadtteilforums von ihrem Plan Abstand nimmt.

6. (ggf.) Bericht aus dem Gemeinderat / Berichte aus den Arbeitskreisen

keine

7. Sonstiges / Termine

- Vorbereitungstreffen Christbaum loben: Mittwoch, 24.09. um 16 Uhr in der QZ

Das **Christbaum loben findet statt am Freitag, 28.11.25 ab 17 Uhr**

- Flohmarkt in der Ladenzeile am 18.10., 10 bis 15 Uhr, Anmeldung unter flohmarkt-eselsberg@web.de

- AK Gastro am Eselsberg: Mittwoch, 22.10. um 19 Uhr im BZ

- Sprachcafé: jeden Freitag von 17 bis 18.30 Uhr in der QZ

- Grundbildung „Besser Schreiben und Lesen“: jeden Montag, 14. Bis 15.30 Uhr in der QZ, offen für alle, die schon etwas Deutsch können

Es wäre schön, wenn Sie Menschen ansprechen, für die diese Angebote hilfreich sein könnten

- das neue Stadt.Teil.Magazin mit vielen weiteren Angeboten liegt aus

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

Wann	Wo	Thema/ Gäste
Mittwoch, 12.11.2025, 18:15 Uhr	Bürgerzentrum Eselsberg	Mitgliederversammlung und Wahlen

Aktuelle Infos erhalten Sie bei Gunda Willfort (g.willfort@ulm.de) oder online: <https://rpg-eselsberg.de/>.

Ulm, 23.09.2025