



Stadt Ulm

# Städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt West“

Vorbereitende Untersuchungen








Stadt Ulm

Städtebauliche Erneuerungs-  
und Entwicklungsmaßnahme  
„Innenstadt West“


Vorbereitende Untersuchungen

# Inhalt




<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>11</b>
1.1 Ziel des Verfahrens	12
1.2 Zweck der vorbereitenden Untersuchungen	12
1.3 Methodik und Aufbereitung der Daten	14
1.4 Stand des Verfahrens	14
<b>2. Bestandsaufnahme und -analyse</b>	<b>17</b>
2.1 Geographische Lage, Stadtstruktur	18
2.2 Lage und Größe des Untersuchungsgebiets	19
2.3 Bauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur des Untersuchungsgebiets	24
2.4 Rahmengebende Planungen und Projekte	26
2.4.1 Planerische Vorgaben des Regionalplans Donau-Iller	26
2.4.2 Bebauungspläne	28
2.4.3 Innenstadtkonzept 2020	28
2.4.4 Sanierungsgebiet „Wengenviertel“	29
2.4.5 Projekt „Citybahnhof Ulm“	32
2.4.6 Innenstadtdialog	33
2.5 Städtebauliche Situation und Stadtbild	34
2.5.1 Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad	34
2.5.2 Kubatur und Struktur der Bebauung	35
2.5.3 Nutzung der Gebäude	36
2.5.4 Gebäude Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	38
2.5.5 Eigentumsverhältnisse und Einwohnerstrukturen	40
2.5.6 Denkmale	42
2.5.7 Altlasten und Kampfmittel	43





2.6 Öffentlicher Raum, Grünflächen und Verkehr	44
2.6.1 Öffentlicher Raum, Grünflächen und Wohn-/Arbeitsumfeld	44
2.6.2 Straßennetz	45
2.6.3 Ruhender Verkehr und Parkierungsflächen	48
2.6.4 Fuß- und Radverkehr	49
2.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr	52
2.7 Soziale Infrastruktur	53
<b>3. Partizipation</b>	<b>55</b>
3.1 Beteiligungskonzept	56
3.2 Träger öffentlicher Belange	56
3.3 Bürgerinformationsveranstaltungen	58
3.3.1 Auftaktveranstaltung zu „Ulm macht Innenstadt“ am 08.06.2021	58
3.3.2 Eigentümer*innen-Dialog am 27.07.2021	59
3.3.3 Abschlussveranstaltung zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung am 14.09.2023	59
3.3.4 Auftaktveranstaltung zum Sanierungsgebiet am 14.03.2024	59
3.4 Fragebogenaktion	60
<b>4. Integriertes Sanierungskonzept</b>	<b>63</b>
4.1 Bewertung des Untersuchungsgebiets	64
4.2 Funktionsschwächen	64
4.3 Substanzschwächen	65
4.4 Stärken und Potenziale	66
4.5 Sanierungsziele, Rahmenplan, Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept, Planungsvorgaben	66



4.5.1	Übergeordnete Sanierungsziele	66
4.5.2	Städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadt West“	68
4.5.3	Ziele und Maßnahmen für die Teilgebiete in Anlehnung an das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept und den städtebaulichen Rahmenplan	70
4.5.4	Weitere Vorgaben zur Sicherung der Sanierungsziele	79
4.6	Steckbriefe der Maßnahmen und Konzepte	80
4.6.1	Maßnahmen Partizipation und Beratung	80
4.6.2	Maßnahmen in Frei- und Verkehrsflächen	83
4.6.3	Soziokulturelle Maßnahmen	91
4.6.4	Maßnahmen privater Eigentümer*innen	92
4.7	Beratung und Beteiligung	95
4.8	Förderanreize und steuerliche Vergünstigungen	95
4.9	Sozialplan	96
4.10	Städtebauliches Instrumentarium	99
4.10.1	Erfordernis der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	99
4.10.2	Wahl des Sanierungsverfahrens	99
4.10.3	Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und der Dauer des Sanierungsgebiets	101
4.10.4	Abgrenzungsvorschlag	101
4.10.5	Notwendige Gemeinderatsbeschlüsse	103
<b>5.</b>	<b>Städtebauförderung, Kosten- und Finanzübersicht</b>	<b>105</b>
5.1	Städtebauförderung	106
5.2	Kosten und Finanzierungsübersicht	107



<b>6. Zusammenfassung</b>	<b>109</b>
<b>7. Anhang</b>	<b>111</b>
Anhang 1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	112
Anhang 2 Fragebögen A1 Eigentümer	152
Anhang 2 Fragebögen B1 Mieter Wohnung	160
Anhang 2 Fragebögen B2 Mieter Gewerbe	166
Anhang 2 Fragebögen B3 Dienstleistungen / Praxis	172
<b>Pläne</b>	<b>178</b>
Plan 01 Verortung im Stadtgebiet	178
Plan 02 Luftbild mit Abgrenzung	179
Plan 03 Historische Pläne	180
Plan 04 Nutzung des öffentlichen Raums	181
Plan 05 Eigentumsverhältnisse	182
Plan 06 Gebäudenutzung EG	183
Plan 07 Gebäudenutzung 1.OG und 2.OG	184
Plan 08 Gebäudenutzung 3.OG und 4.OG	185
Plan 09 Leerstand	186
Plan 10 Geschossigkeit	187
Plan 11 Baualtersklassen	188
Plan 12 Modernisierungsbedarf	189
Plan 13 Rückbau Gebäude	190
Plan 14 Nutzflächenzugewinn Aufstockungspotenzial	191
Plan 15 Missstände	192
Plan 16 Nutzflächenzugewinn Aufstockungspotenzial	193



Plan 17 Entwicklungs-Maßnahmenkonzept	194
Plan 18 Abgrenzung Sanierungsgebiet	195
<b>Impressum</b>	<b>196</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>197</b>







# 1. Vorbemerkung



## 1.1 Ziel des Verfahrens

Nachdem die historischen Quartiere der Ulmer Innenstadt mittlerweile weitestgehend saniert sind, rückt nun die Erneuerung und Restrukturierung der Wiederaufbauquartiere der Nachkriegszeit in den Fokus des Stadtumbaus. Bereits 2013 wurde das nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Wengenviertel förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt. Nun wird das Gebiet „Innenstadt West“ als zweites Sanierungsgebiet im Bereich der Wiederaufbauquartiere vorbereitet. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat aus diesem Grund in der Sitzung vom 23. März 2021 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und am 12. Oktober 2021 dem Antrag auf Städtebauförderung für die Vorbereitung eines Sanierungsgebiets im Bereich Innenstadt West zugestimmt.

Der Arbeitstitel „Innenstadt West“ bezeichnet einen Teilbereich der westlichen Ulmer Innenstadt, welcher zwei zentrale Ost-West-Achsen und eine Grünfläche im südlichen Bereich umfasst. Die benannten Achsen im Untersuchungsgebiet werden von den beiden Haupteinkaufstraßen Ulms, der Bahnhofstraße und der Hirschstraße sowie der verkehrsreichen Neuen Straße gebildet.

Trotz seiner günstigen Lage und seiner Bedeutung als überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort, weist das Untersuchungsgebiet signifikante strukturelle und substanzielle Defizite auf. Der Gebäudebestand, das Wohnumfeld und der gesamte öffentliche Raum entsprechen weder funktional noch gestalterisch den Anforderungen und Erwartungen an eine attraktive Innenstadt.

Durch eine immer stärkere Bedeutung des E-Commerce, dem anhaltenden Trend zur Filialisierung der Geschäfte sowie dem Nachfolger-Mangel bei inhabergeführten Einzelhandelsunternehmen droht der stationäre Einzelhandel auch in Ulm seine prägende Bedeutung zu verlieren. Ein leistungsfähiger, vielfältiger Einzelhandel bleibt jedoch unerlässlich für die Attraktivität der Ulmer Innenstadt.

Daher soll das künftige Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ mithilfe der Städtebauförderung in seiner Entwicklung vorangebracht und seine Qualitäten nachhaltig gestärkt werden, damit es im Vergleich zu den angrenzenden, bereits sanierten Stadtbereichen nicht weiter abfällt.

## 1.2 Zweck der vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge innerhalb eines begrenzten Stadtbereichs aufzunehmen und zu analysieren. Ziel ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung (vgl. § 141 BauGB) zu gewinnen.

Hierbei orientieren sich die vorbereitenden Untersuchungen inhaltlich an den entsprechenden Forderungen des Baugesetzbuches (BauGB). Dort werden in § 136 BauGB städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände beschrieben, um einen räumlich klar abgegrenzten Bereich wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Dabei können



sich die städtebaulichen Missstände aus Substanz- und/oder Funktionsschwächen innerhalb des Gebiets ergeben.

Die Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen müssen immer im öffentlichen Interesse liegen.

Substanzschwächen liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit, der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dies kann nach heutiger Auffassung schon dann der Fall sein, wenn der bauliche Zustand die geltenden Normen deutlich unterschreitet (z. B. Gebäudeenergiegesetz GEG).

**Besonders zu berücksichtigen sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen z.B. in Bezug auf**

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen, Arbeitsstätten,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung aus Wohn- und Arbeitsstätten und
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.

**Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Dabei kann es sich um gegenwärtige oder zukünftige Aufgaben handeln. Besonders im Vordergrund steht dabei die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf**

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich und
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets „Innenstadt West“ finden sich vor allem rund um den stationären Einzelhandel große Strukturschwächen.

Des Weiteren weist das Sanierungsgebiet kaum Aufenthaltsqualität oder städtebauliche Qualitäten auf. Auch sind in den Bereichen Wohnen und Arbeiten Anpassungen an die aktuellen Bedürfnisse einer modernen Stadtgesellschaft erforderlich.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen zudem als Grundlage für einen intensiven Dialog mit allen, die im Untersuchungsgebiet wohnen und arbeiten, dort Grundeigentum haben oder sich generell für ihre Stadt interessieren. Dieser

Dialog ist schon deshalb unentbehrlich, da Stadteilerneuerung und städtebauliche Sanierung nur unter Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Personen durchgeführt werden können.

Ein weiterer Fokus der vorbereitenden Untersuchungen liegt auf den Kosten der einzelnen Maßnahmen. Diese werden nach aktuellem Stand der Planung geschätzt und gleichzeitig Möglichkeiten der Finanzierung aufgezeigt. Darüber hinaus können auch die erforderlichen Fördermittel beantragt werden.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und der Bestandsanalyse wird schließlich ein Sanierungskonzept erarbeitet, das für ausgewählte Themenbereiche ganz konkrete Zielvorstellungen und Maßnahmen entwickelt.

### 1.3 Methodik und Aufbereitung der Daten

**Zur Erfassung und Beurteilung der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge wurden die folgenden Methoden und Instrumente angewandt:**

- Ortsbegehungen mit einer Erhebung aller Gebäudedaten und Fotodokumentation von den Gebäuden und Straßenräumen.
- Berücksichtigung und Analyse von Anhang 1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und städtischen Akteuren.
- Auswertung der vorhandenen Daten und statistischen Erkenntnissen
- Befragung der Grundstückseigentümer durch einen schriftlichen Fragebogen über baulichen Zustand und Ausstattung ihrer Gebäude. Darüber hinaus wurde die Einstellung und die Kooperationsbereitschaft bei der Sanierung erfragt.
- Anhand von Bürgerveranstaltungen werden Eigentümer\*innen, Anwohnende und grundsätzlich interessierte Menschen mit dem Ablauf der Sanierung und dem zugrunde liegenden Konzept vertraut gemacht.

Die Ziele der Sanierung ergeben sich aus den ermittelten Missständen der Bestandsanalyse und orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan, den die Stadt Ulm erstellt hat. Aus diesen Zielen werden dann die Maßnahmen abgeleitet, die im Sanierungsgebiet umgesetzt werden sollen.

### 1.4 Stand des Verfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Ulm und seine Ausschüsse haben sich in den letzten Jahren wiederholt mit dem Thema „Innenstadt West“ befasst. In der Tradition des Stadtqualitätsprogramms 1985 beschloss der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15. März 2011 das Innenstadtkonzept 2020. Es bildet den Rahmen für sieben räumlich abgegrenzte Planbereiche in der

Innenstadt, von denen auch ein Teilbereich zum Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ mit einem näher definierten Baustein (Neue Straße West) gehört.

**Am 23. März 2021 beschloss der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt folgendes:**

- das Untersuchungsgebiet »Innenstadt West« festzulegen,
- im Untersuchungsgebiet »Innenstadt West« vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen und
- die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 22. April 2021 auf der Homepage der Stadt Ulm unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“.

Da es die Bestandsaufnahme im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen nahelegte, das Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet auszuweisen, dessen Finanzierung aber sichergestellt sein muss, beschloss der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12. Oktober 2021 die SAN zu beauftragen, den Antrag auf Aufnahme der „Innenstadt West“ in ein Städtebauförderprogramm vorzubereiten.

Der Antrag wurde daraufhin seitens der Stadt Ulm am 02. November 2021 gestellt. Mit Bescheid vom 10. Juni 2022 des RP Tübingen wurde der Antrag bewilligt und das Gebiet mit 2,5 Mio. € Finanzhilfe (= Förderrahmen in Höhe von 4,17 Mio. €) in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen.

Wie der Name schon sagt, liegt der Schwerpunkt der Förderung somit auf den Stadtzentren, welche attraktiver gestaltet und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickelt werden sollen. Eine zusätzliche Querschnittsaufgabe wird dabei der städtebauliche Denkmalschutz sein.

2. Bestandsaufnahme und -analyse

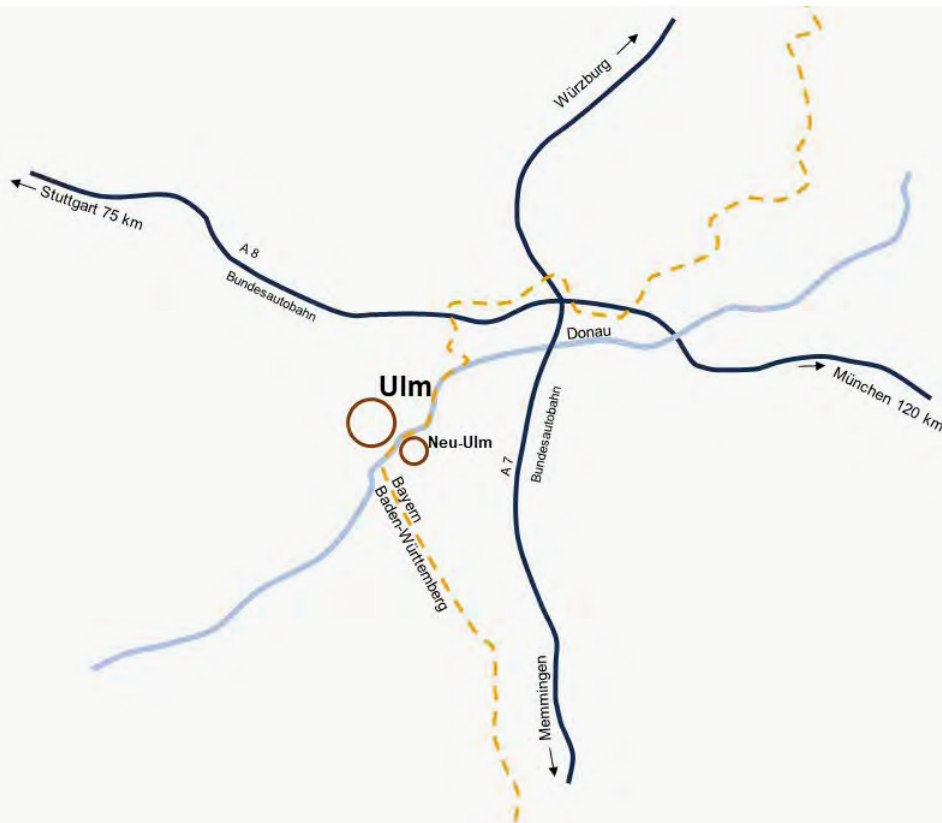


## 2. Bestandsaufnahme und -analyse



## 2.1 Geographische Lage, Stadtstruktur

Die kreisfreie Großstadt Ulm befindet sich in Baden-Württemberg und ist die größte Stadt im Regierungsbezirk Tübingen. Sie liegt direkt an der Donau am südöstlichen Abhang der Schwäbischen Alb an der Grenze zu Bayern. Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg bildet sie gemeinsam mit der bayerischen Stadt Neu-Ulm ein Oberzentrum. Das länderübergreifende Doppelzentrum hat zusammen rund 190.000 Einwohner\*innen. Geographisch liegt die Landeshauptstadt Stuttgart rund 90 km und die bayerische Landeshauptstadt München rund 150 km entfernt. Der baden-württembergische Alb-Donau-Kreis grenzt im Norden, Westen und Süden an die Stadt Ulm an; im Osten der bayerische Landkreis Neu-Ulm.



Die Doppelstadt gehört zum Regionalverband Donau-Iller und hat eine Oberzentrumsfunktion. Die Stadt Ulm besteht insgesamt aus 17 Stadtteilen, in denen Ende 2022 insgesamt 128.928 Menschen lebten. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 11.868 ha. Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von 1.086 Einwohner/km<sup>2</sup> (der Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg liegt bei 316 Einwohner/km<sup>2</sup>). Durch die Lage und die Stadtstruktur ist die Stadt Ulm ein wichtiger Arbeitsort und touristischer Anziehungspunkt. Gemäß dem statistischem Landesamt BW ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den letzten 20 Jahren um rund 35 % und die Übernachtungszahlen um rund 130% gestiegen.

Strategisch liegt Ulm auf der überregionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Ulm – München. Auch die Fernverkehrsstraßen der Autobahnen A7 und A8 liegen in



unmittelbarer Nähe. Die sehr gut ausgebauten Bundesstraßen B10, B28 und B311 sind von den Fernverkehrsstraßen aus optimal an die Stadt Ulm angebunden. Über die internationalen Flughäfen Stuttgart und München und den Flughafen Memmingen ist die Stadt zudem sehr gut für Besucher\*innen aus dem Ausland erreichbar. Die Anbindung des Ulmer Hauptbahnhofs an das europäische Hochgeschwindigkeits-Schienennetz schafft zudem eine zukunftsgerichtete Vernetzung der Stadt innerhalb Europas.

## 2.2 Lage und Größe des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ liegt innerhalb des Altstadttrings, zwischen dem Ulmer Hauptbahnhof und dem Münsterplatz. Die zentralen Straßen (Bahnhofs- und Hirschstraße mit den angrenzenden Gassen) bilden in Ost-West Richtung die zentrale Fußgängerzone. Außerdem befindet sich die verkehrswichtige Neue Straße und die daran angrenzende nördliche und südliche Bebauung innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Im Westen begrenzt die Zinglerstraße mit dem Adolf-Kolping-Platz und den Grünanlagen des Kobelgrabens das Gebiet. Die exakte Abgrenzung ist den → [Plänen 2 und 18 im Anhang](#) zu entnehmen. Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von rund 14,74 ha und eine Ausdehnung von rund 400 m in Ost-West-Richtung und von rund 670 m in Nord-Süd-Richtung.

### Das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ grenzt

- in nördlicher Richtung direkt an das Sanierungsgebiet »Wengenviertel«,
- in östlicher Richtung an das abgeschlossene Sanierungsgebiet »Stadtmitte Münster«,
- in südlicher Richtung an das historische Fischerviertel,
- im Bereich Kobelgraben an die Donau und
- in westlicher Richtung an das Areal der „Sedelhöfe“ mit dem neuen Bahnhofvorplatz an.

Obwohl das Gebiet derart zentral liegt und über die höchsten Bodenrichtwerte Ulms verfügt, wird es in zunehmendem Maße sowohl optisch als auch funktional seiner Lage nicht gerecht.

Daher braucht es dringend neue Impulse, damit die Ulmer Innenstadt Schritt halten kann mit den Anforderungen, die heute an eine zukunftsfähige lebendige Innenstadt mit einer attraktiven Fußgängerzone gestellt werden.





## Legende

■ ■ ■ Vorschlag zur Abrenzung des Sanierungsgebiets

## Sanierungsgebiet "Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 18

## Lageplan



M. 1:3000  
31.01.2024

Sanierungstreuhand  
Ulm GmbH

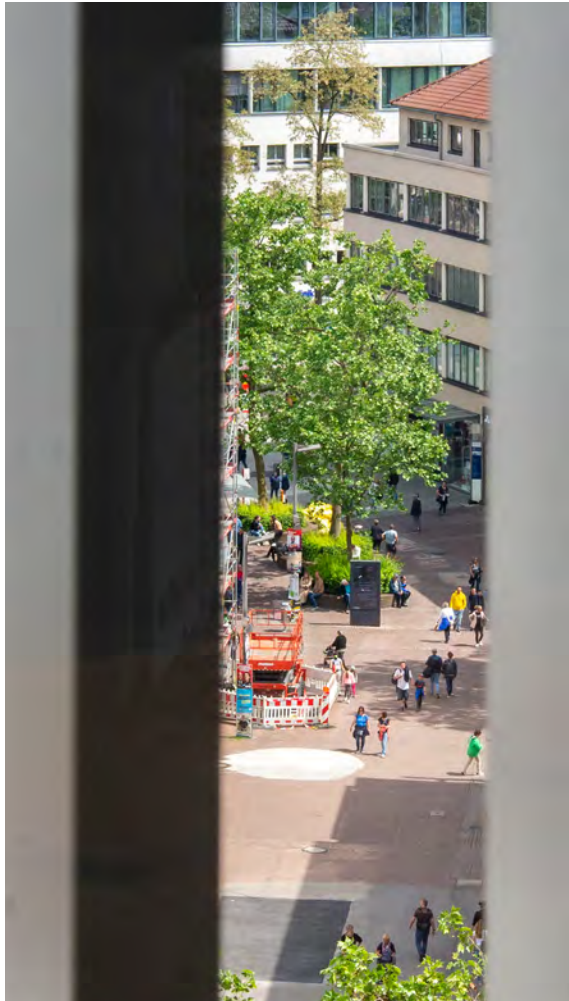
**ulm**



2. Bestandsaufnahme und -analyse









## 2.3 Bauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur des Untersuchungsgebiets

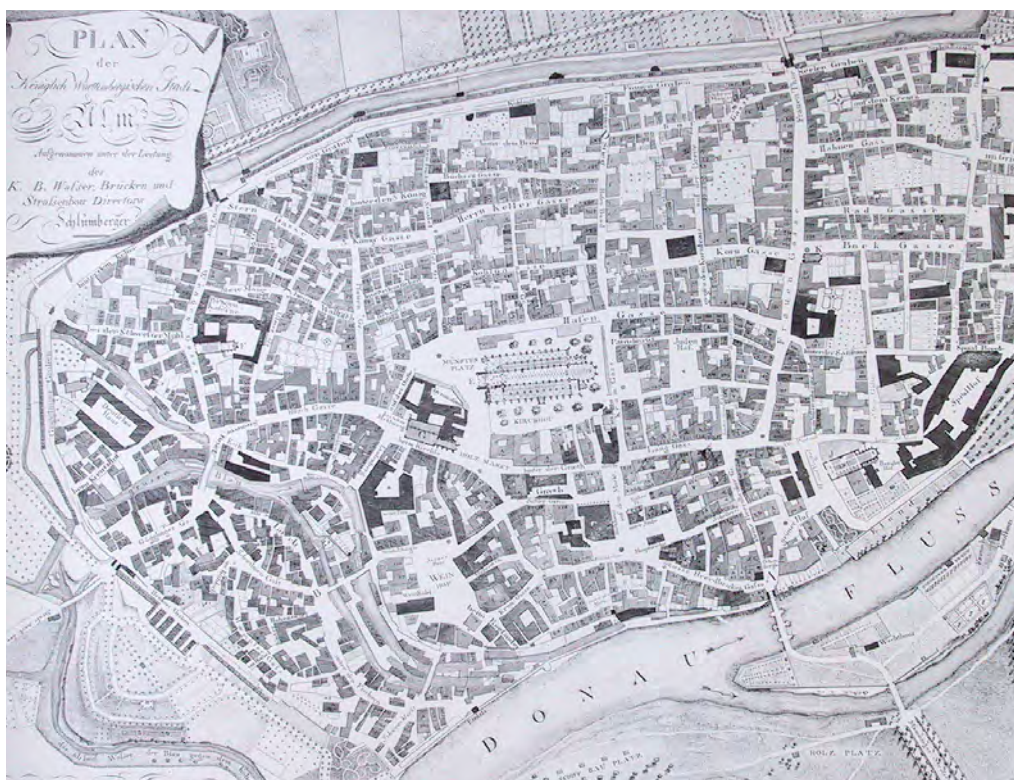
Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ liegt innerhalb des Altstadtrings und war Teilbereich des spätmittelalterlichen Stadtgebiets. Die Bereiche grenzen direkt an die damaligen, westlich gelegenen spätmittelalterlichen Stadtmauern an. Ein kleiner Teil der denkmalgeschützten Stadtmauer ist heute noch zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Parkhaus Deutschaus sichtbar. Diese wird hier vom Gewässer „Große Blau“ unterquert. Die Stadt Ulm erreichte man von Westen her über die damalige Gögglinger Gasse, die heute die Neue Straße ist.

Im zweiten Weltkrieg wurde die westliche Innenstadt fast vollständig zerstört und in den nachfolgenden Jahren stark verändert wiederaufgebaut.

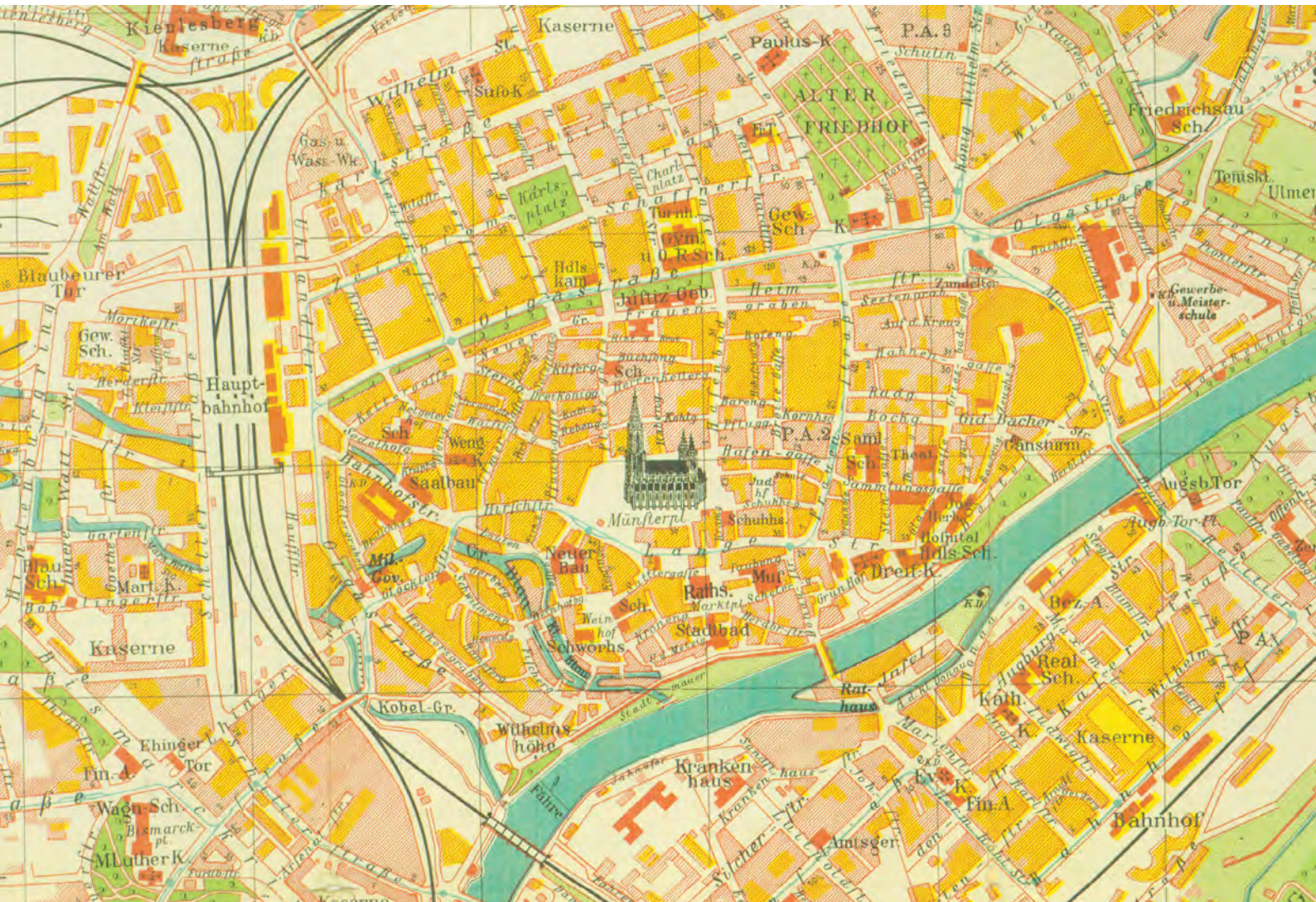
Im Umfeld der Hirschstraße in Richtung Münsterplatz hat sich die historische Parzellenstruktur jedoch weitestgehend erhalten. Dagegen wurde entlang der Bahnhofstraße die vormals kleinteilige Struktur weitgehend aufgegeben und infolgedessen der Stadtgrundriss grundlegend verändert.

Im Jahr 1948 hat der Ulmer Gemeinderat zudem den vierspurigen Ausbau der Neuen Straße beschlossen. So entstand die größte, bis heute bestehende Barriere innerhalb der Ulmer Altstadt. Die Trasse spaltet bis heute die historische Ulmer Innenstadt in zwei Teile. Sichtbar wird dies, wenn die historischen Stadtpläne von 1948 und von 1959 verglichen werden.

Die bauliche Entwicklung der „Innenstadt West“ ist auf dem → [Plan 3](#) dargestellt. Hier sind fünf Stadtpläne aus den Jahren 1808, 1915, 1948, 1959 und 1970 abgebildet.







oben  
Stadtplan von 1948

links  
Stadtplan von 1959

Seite 22  
Stadtplan von 1808

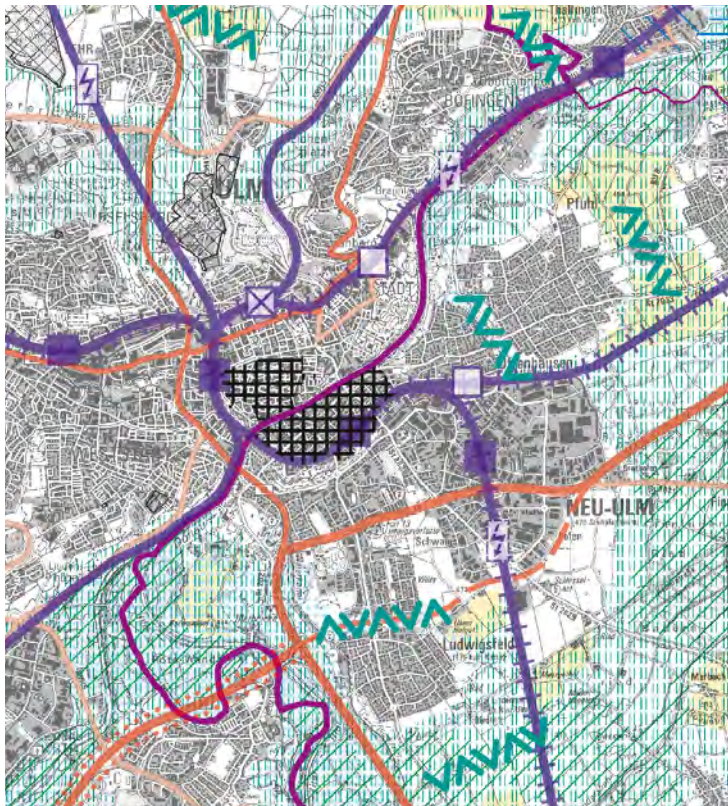


## 2.4 Rahmangebende Planungen und Projekte

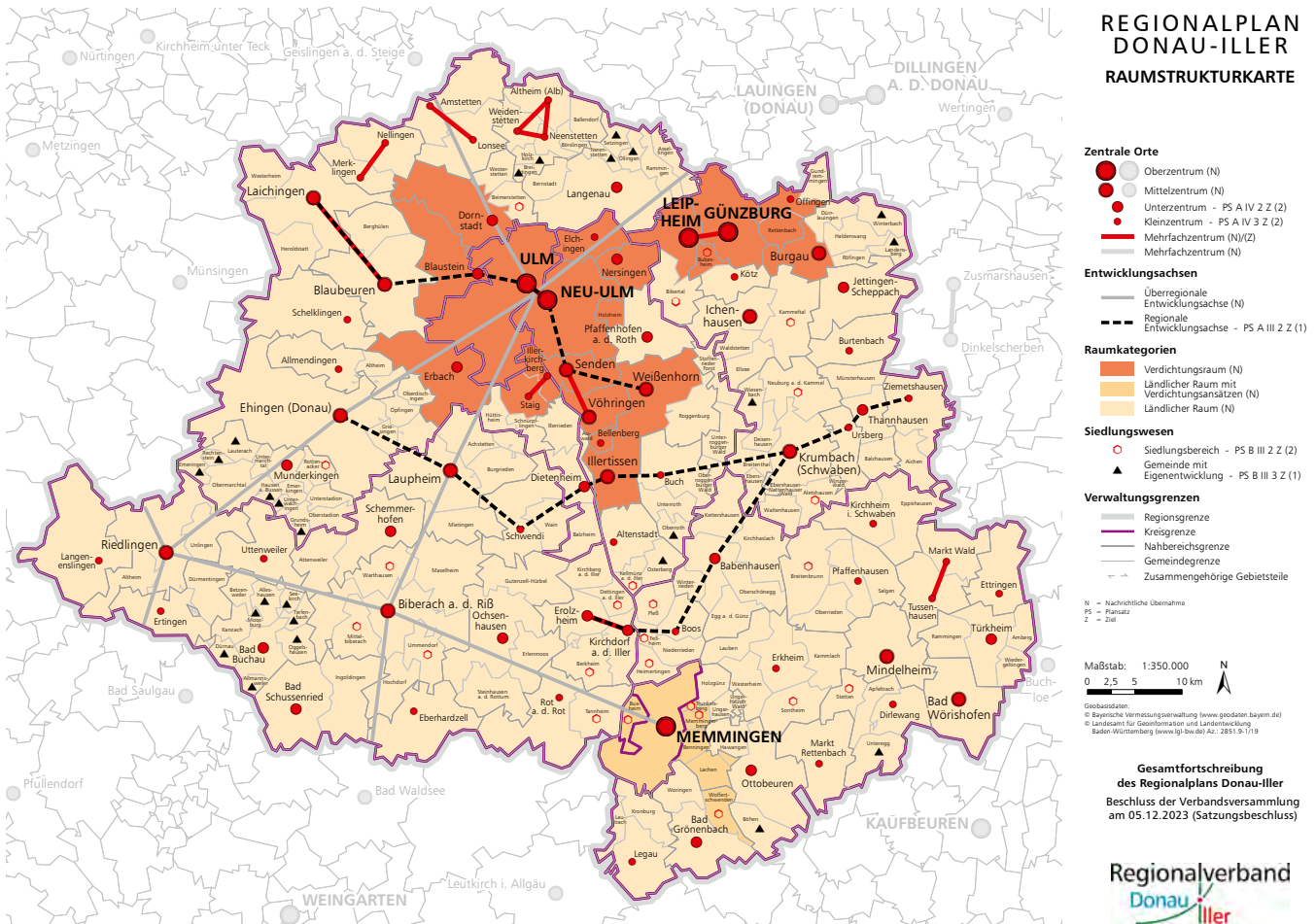
### 2.4.1 Planerische Vorgaben des Regionalplans Donau-Iller

Die Ziele der Landesplanung werden auf regionalplanerischer Ebene konkretisiert. Der Regionalplan Donau-Iller ist von 1987, wurde aber seitdem mehrmals fortgeschrieben. Nach insgesamt fünf Teilfortschreibungen des Regionalplans ergab sich die Notwendigkeit einer Gesamtfortschreibung. Diese wurde am 5. Dezember 2023 als Satzung beschlossen; mit einer Genehmigung ist Mitte des Jahres 2024 zu rechnen.

Im Regionalplan bildet Ulm zusammen mit Neu-Ulm ein Oberzentrum, welches auf der regionalen Entwicklungsachse von Weißenhorn – Senden – Ulm/Neu-Ulm – Blaubeuren – Laichingen liegt. Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ ist im Regionalplan als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe festgesetzt. Im gesamten Planungsbereich des Regionalplans ist der Umgriff des Untersuchungsgebiets zusammen mit den angrenzenden Flächen in Neu-Ulm der flächenmäßig größte Bereich für die benannten Nutzungen. Das Untersuchungsgebiet hat somit in Bezug auf die Region größte Bedeutung.



→ [https://www.rvdi.de/fileadmin/Regionalplan/Gesamtfortschreibung/Gesamtfortschreibung\\_Regionalplan\\_Satzungsbeschluss.pdf](https://www.rvdi.de/fileadmin/Regionalplan/Gesamtfortschreibung/Gesamtfortschreibung_Regionalplan_Satzungsbeschluss.pdf)



## Flächennutzungsplan

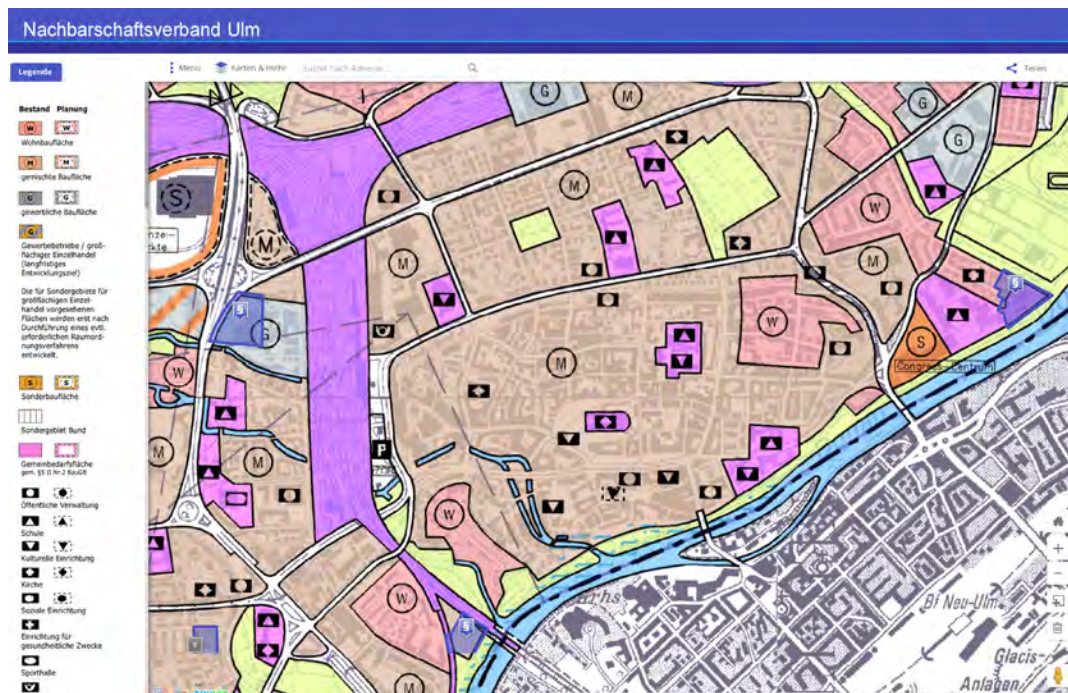
Der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist seit Februar 2002 in Kraft und umfasst das Gebiet der Stadt Ulm, der Stadt Erbach und der Gemeinden Blaustein, Illerkirchberg, Hüttisheim, Schnürpflingen und Staig. Der aktuelle veröffentlichte Planstand ist aus dem Jahr 2010.

Der FNP stellt die städtebaulichen Zielvorstellungen der Mitgliedsgemeinden in den Grundzügen dar und dient als Leitlinie und Steuerungsinstrument für die künftige räumliche Verteilung unterschiedlicher Nutzungsansprüche. Der Landschaftsplan, der die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt, ist in den FNP integriert.

Im Untersuchungsgebiet sind ausschließlich gemischte Bauflächen festgesetzt. Somit sind im gesamten Gebiet sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen möglich. Der Verlauf der Großen Blau ist als eine Wasserfläche gem. § 5 II Nr. 7 BauGB festgeschrieben. Die Bereiche des Kobelgrabens sind als Grünfläche gem. § 5 II Nr. 5 BauGB bindend festgelegt. Quer durch das Untersuchungsgebiet verläuft von Nord-West nach Süd-Ost eine Richtfunkstrecke, die ebenfalls verbindlich ist.



## 2. Bestandsaufnahme und -analyse



→ <https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-ulm/>

### 2.4.2 Bebauungspläne

Das Untersuchungsgebiet umfasst 63 Bebauungspläne, die alle rechtsverbindlich sind und aus dem Zeitraum 1903 bis 2019 stammen. 29 Bebauungspläne sind sogenannte „einfache Bebauungspläne“ und enthalten nur Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die restlichen 34 Bebauungspläne sind „qualifiziert“, das heißt, sie enthalten auch Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Grundflächenzahl. Seit dem Jahr 2000 wurden nur wenige neue Bebauungspläne aufgestellt. Diese sind vorwiegend vorhabenbezogene Bebauungspläne und stehen zumeist im Zusammenhang mit Neubauvorhaben. In den neu überplanten Bereichen wird es zukünftig kaum Anpassungs- oder Veränderungsbedarf geben. Diese Bereiche sind deshalb auch vorwiegend im städtebaulichen Rahmenplan (→ [Plan 16 im Anhang](#)) als Bestand mit absehbar keinem städtebaulichen Handlungsbedarf dargestellt.

### 2.4.3 Innenstadtkonzept 2020

Bereits 1985 wurde in Ulm ein Stadtqualitätsprogramm mit den Zielen „Reurbanisierung der Innenstadt“ und „Aufwertung der öffentlichen Räume“ aufgestellt. Dieses wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben, neue Entwicklungsziele definiert und anhand von Leitfäden die erreichten Ziele der Innenstadtentwicklung erfolgskontrolliert.

Das Innenstadtkonzept 2020 ist ein teilräumliches, städtebauliches Entwicklungskonzept. Es dient als grundlegende Basis zur Ableitung von Zielen für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“. Anhand spezifischer Aspekte können Rückschlüsse auf die gegenwärtigen Qualitäten und die Attraktivität der einzelnen Innenstadtquartiere Ulms gezogen und Bereiche der Innenstadt analysiert werden, die bisher von der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre nur unterdurchschnittlich stark profitiert haben. Für diese Planbereiche werden Entwicklungsperspektiven aufgezeigt und konkrete Planungsschritte vorgeschlagen.

Teilbereiche des aktuellen Untersuchungsgebiets wurden jedoch im Innenstadtkonzept 2020 nicht bearbeitet. Grundsätzlich ist von der Stadt Ulm deshalb geplant das Innenstadtkonzept bis 2025 fortzuschreiben. Einer der Teilbereiche wird dann auch der Bereich des Untersuchungsgebiets sein. Daher ist geplant, das Innenstadtkonzept bis 2025 entsprechend fortzuschreiben und auch die bisher ausgesparten Teilbereiche des Untersuchungsgebiets mit zu erfassen.

Der städtebauliche Rahmenplan, der im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen von der Stadt Ulm erstellt wurde (→ [Plan 16 im Anhang](#)) ist dann auch für diesen Teilbereich Basis für die Fortschreibung.

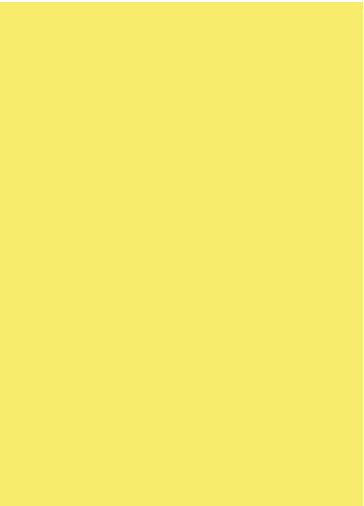
#### 2.4.4 Sanierungsgebiet „Wengenviertel“

Das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ grenzt nördlich an das Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ an. Es ist seit 2013 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und hat sich dank intensiver Betreuung seitens der SAN und mit der Finanzhilfe aus der Städtebauförderung stark weiterentwickelt und zum Positiven verändert. Vor allem die Aufwertung der öffentlichen Räume und die behutsame Nachverdichtung der Privatgrundstücke sind mittlerweile Vorbild für die Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung der Ulmer Innenstadt.

Grundlage für den Quartiersumbau waren die vorbereitenden Untersuchungen und ein ambitionierter städtebaulicher Rahmenplan. Die Umsetzung der dort geplanten Maßnahmen soll bis 2027 abgeschlossen sein.



2. Bestandsaufnahme und -analyse









### 2.4.5 Projekt „Citybahnhof Ulm“



Das Projekt „Citybahnhof“ ist ein bedeutendes städtebauliches Vorhaben, welches westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Es zielt darauf ab, die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld des Ulmer Hauptbahnhofs zu steigern und auch die Randlagen der historischen Innenstadt aufzuwerten.

Der Masterplan „Citybahnhof Ulm“ umfasst aber nicht nur das unmittelbare Bahnhofsumfeld, sondern auch die Sedelhöfe bis hin zum Gebäude der Bürgerdienste. Ziel ist es, die angrenzenden öffentlichen Räume aufzuwerten und die städtebaulichen Strukturen durch Konversion und Innenentwicklung zu aktivieren.

Ein zentraler Bestandteil des Projekts ist der Citybahnhof Ulm, der künftig als modernes und multifunktionales Zentrum fungieren wird. Der Bahnhofsvorplatz und die Passage in Richtung Innenstadt wurden bereits umgebaut und neugestaltet. Sie schaffen eine neue einladende Atmosphäre für Reisende. Ein weiterer Bestandteil des Projektes ist auch die neue Parkgarage unter dem Bahnhofsvorplatz. Aktuell erfolgt der Umbau des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) samt Neubau einer Fahrradabstellanlage mit rund 500 Stellplätzen. Das Areal grenzt unmittelbar im Westen an das Untersuchungsgebiet an und ist somit ein wichtiger Baustein für die weitere Entwicklung des Quartiers.





#### 2.4.6 Innenstadtdialog

Seit dem Jahr 2019 werden im Rahmen des sogenannten „Innenstadtdialogs“ Ideen und Maßnahmen erarbeitet, die Ulmer Innenstadt für alle Nutzerinnen und Nutzer attraktiver und zukunftsfähiger zu gestalten.

Besonders die folgenden drei Themen aus einer langen Liste an Vorschlägen der Bürgerschaft und der Projektgruppe finden sich an vorderster Stelle. Sie sind somit für die Ziele des Untersuchungsgebiets maßgebend und bei den einzelnen Planungen besonders zu berücksichtigen

- mehr Grün,
- mehr Raum für Menschen,
- mehr Angebote zum Verweilen.

## 2.5 Städtebauliche Situation und Stadtbild

### 2.5.1 Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 202 Grundstücke. Größe und Form der einzelnen Grundstücke variieren stark.

Im Bereich der Bahnhofstraße und entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind die Grundstücke in der Regel sehr groß. Im Rahmen des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg wurde hier die historische Parzellierung sehr stark verändert. Im Bereich der Hirschstraße und der Deutschhausgasse ist die ursprüngliche Kleinteiligkeit der historischen Parzellierung teilweise bis heute vorhanden. Hier gibt es einen „Mix“ aus sehr unterschiedlich großen Grundstücken. Die Grundstücke entlang der zentralen Fußgängerzone sind fast vollständig überbaut und die Gebäude reichen meist bis zur nächsten nördlichen oder südlich angrenzenden Straße.

Die Neue Straße wurde im Zuge des Wiederaufbaus neu im Stadtgrundriss verankert und viele der angrenzenden Grundstücke im Rahmen dieses - vom Leitbild der verkehrsgerechten und funktionsgetrennten Stadt geprägten - Stadtumbaus neu parzelliert. Südlich angrenzend ist neue geschlossene, straßenbegleitende Bebauung entstanden. Die Gebäude dort wurden parzellenscharf auf kleinflächigen Grundstücken gebaut. Nördlich angrenzend entstand eine große öffentliche Freifläche (heute ein Reisebusparkplatz).

Die nördlich angrenzenden Grundstücke von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Glöcklerstraße sind überwiegend kleinteilig und wurden bis heute nur teilweise oder in Teilbereichen nur eingeschossig bebaut.

Die östlich angrenzende Bebauung zum Adolf-Kolping-Platz und zur Zinglerstraße hin entspricht fast vollständig der historischen Parzellierung vor dem 2. Weltkrieg. Die Grundstücke sind oft sehr tief und die Bebauungsstruktur entspricht oftmals noch der ursprünglichen Bebauung aus der Gründerzeit.

Zusätzlich zu den Hauptgebäuden entlang der Straßen sind viele Grundstücke in den hinteren Bereichen mit Garagen oder anderen Nebengebäude bebaut. Dies führt zu einem fast 100%igen Versiegelungsgrad der bebaubaren Grundstücke im Untersuchungsgebiet. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze haben ebenfalls einen sehr hohen Versiegelungsgrad, lediglich einzelne Baumquartiere sind hier vorzufinden. Die öffentlichen Grünflächen entlang des „Kobelgraben“, die „kleine Blauinsel“ und die „Blau“ selbst weisen einen geringen Versiegelungsgrad auf.



### 2.5.2 Kubatur und Struktur der Bebauung

Die Bebauung des Untersuchungsgebiets besteht aus rund 107 Hauptgebäuden und ist insgesamt sehr heterogen. Als Sonderbauten sind lediglich das Parkhaus „Deutschhaus“ und die denkmalgeschützte Stadtmauer zu erwähnen. Ein Großteil der Bebauung entstand in den Jahren zwischen 1946 bis 1970. Nur rund 7% der Gebäude wurden vor dem 2. Weltkrieg erbaut, was den hohen Zerstörungsgrad der Ulmer Innenstadt belegt. Rund 76% der Bebauung stammt aus der Zeit zwischen 1946 bis 1995 und 17% der Gebäude wurden nach 1995 errichtet.

Baualtersklassen	Anzahl	in Prozent
bis 1900	2	1,87%
1900-1945	6	5,61%
1946-1970	66	61,68%
1971-1995	15	14,02%
1996-2002	7	6,54%
2003-2013	1	0,93%
ab 2013	10	9,35%
<b>Insgesamt</b>	<b>107</b>	<b>100,00%</b>

Die Tabelle zeigt die Bestandserhebung der SAN vom Sommer 2023 zur Einordnung der Baualtersklassen. Dabei wurden sowohl die Daten der Eigentümerfragebögen ausgewertet als auch das äußere Erscheinungsbild betrachtet. Hierbei wurden die sichtbaren Elemente der vorhandenen Fassadengestaltung und die Baukonstruktion beurteilt, und in einen Zeitraum eingeordnet, der für diese Konstruktionen typisch war. Ungenauigkeiten sind nicht auszuschließen.

**Das Gebiet kann in vier Bereiche mit unterschiedlicher Baubauungsstruktur eingeteilt werden:**

- die Achse „Fußgängerzone“ mit Bahnhofstraße/Hirschstraße,
- die Achse des Flusslaufes „Blau“,
- die Achse „Neue Straße“ und
- die Nord-Südachse „Kobelgraben“ mit Friedrich-Ebert-Straße/Zinglerstraße

In fast allen Bereichen ist eine geschlossene Bauweise ohne Grenzabstände vorhanden. Nur die Gebäude entlang der Zinglerstraße/Adolf-Kolping-Platz/Friedrich-Ebert-Straße, die denkmalgeschützten Häuschen an der Blau im Übergang zum Fischerviertel und die lückenhafte Bebauung zwischen Neue Straße und dem Lederhof stellen sich mit einzelnen Baukörpern in unterschiedlichsten Körnungen dar.

Im dicht bebauten Gebiet sind überwiegend drei- bis fünfgeschossige Gebäude vorzufinden. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße – Glöcklerstraße – Hirschstraße



und im westlichen Bereich der Bahnhofstraße weisen einige Gebäude eine höhere Dichte auf. Hier finden sich Gebäude bis zu acht Vollgeschossen (vorwiegend nach 1996 errichtet).

Auch die Dachlandschaft ist sehr heterogen. Flachdächer sind konzentriert im Bereich der Bahnhofstraße und der Friedrich-Ebert-Straße vorzufinden, aber auch in anderen Zonen des Untersuchungsgebiets. Die Gebäude mit geneigtem Satteldach sind meist traufständig und wurden überwiegend im Zeitraum 1945 bis 1995 gebaut.

Die historischen Gebäude und die Neubauten dagegen sind meist giebelständig und haben ein steiles Dach.

In der Achse „Fußgängerzone“ und entlang der Friedrich-Ebertstraße sind entsprechend der Nutzung als Verkaufsflächen, Parkhaus und „Kino“ großflächige Gebäude und Solitäre vorzufinden, die durch einzelne kleinteiligere Strukturen unterbrochen werden. In den Bereichen der Achse „Blau“, „Neue Straße“ und „Kobelgraben“ können die Grundstücke als kleinteilig bewertet werden.



Aufgrund der kleineren Parzellen und der während des Wiederaufbaus aufgeweiteten „Neue Straße“ weisen diese Bereiche eine geringere bauliche Dichte auf. Zusätzlich verstärkt wird dies durch die etwas niedrigen Gebäudehöhen und die Traufständigkeit der Bebauung zu den Straßen hin.

### 2.5.3 Nutzung der Gebäude

Die meisten Gebäude im Gebiet sind gemischt genutzte Gebäude entweder als Geschäftshäuser mit Verkaufsflächen und gewerblichen Einheiten in den oberen Geschossen oder Wohn- und Geschäftshäuser. Nur acht Gebäude sind reine Wohnhäuser.

Die Bestandserhebung der SAN vom Sommer 2023 ermittelte insgesamt 258 Wohneinheiten und 280 Betriebseinheiten im Gebiet. Der prozentuale Anteil der Wohneinheiten liegt damit bei rund 48% und der Anteil der gewerblichen Einheiten bei rund 52%. Obwohl es sich bei dem Gebiet um die zentrale Handelslage der Stadt Ulm handelt, ist der Anteil der Wohnnutzung sehr hoch, was so im ersten Augenblick nicht ersichtlich ist.

An der Achse „Fußgängerzone“ finden sich große Einzelhandelsflächen und Dienstleistungsunternehmen, wie beispielsweise ein Ärztehaus. Wohnungen sind hier eher selten anzutreffen; diese finden sich dann eher im Bereich der Hirschstraße und der Deutschhausgasse.

An der Achse „Blau“ und „Neue Straße“ befinden sich zumeist Wohn- und Geschäftshäuser. Außerdem stehen hier die wenigen reinen Wohnhäuser. Diese Gebäude sind insgesamt kleinteiliger und in den Erdgeschossflächen finden sich oft kleine Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie Gastronomiebetriebe.

Besonders auffällig ist der Bereich um den Lederhof. Hier hat sich ein kleines Cluster an Gastronomie und Vergnügungsstätten angesiedelt. Am südlich gelegenen Adolph-Kolping-Platz befinden sich zudem ein Wohnheim und ein kleiner Kindergarten.

Bei der Erhebung im Juli 2023 wurde zudem festgestellt, dass insgesamt zwölf Gebäude leer oder zum Teil leer stehen.





### 2.5.4 Gebäude Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Im August 2023 wurde im Rahmen der Bestandsanalyse eine grundstücksscharfe Gebietsbegehung durchgeführt. Bei der Begehung wurde augenscheinlich der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäudehülle und des energetischen Erneuerungsbedarfes vorgenommen. Aufgrund der überwiegend begrenzt vorhandenen Freiflächen der privaten Grundstücke wurde hier keine Beurteilung vorgenommen.

Als Bewertungsgrundlage wurde der Zustand von Fassade/Putz, Hauseingangstüren, Fenstern, Dacheindeckung und sonstiger Anbauten oder Einbauten (Balkone, Gesimse, Fallrohre, Fensterläden/ Rollläden/Jalousien) beurteilt. Für die Bewertung des energetischen Erneuerungsbedarfs wurde das augenscheinliche Vorhandensein von Wärmedämmung an der Fassade oder von modernen Fenstern mit Wärmeschutzverglasung beurteilt. Grundsätzlich handelt es sich um eine grobe Ersteinschätzung des energetischen Zustands die nicht die Gebäudetechnik berücksichtigt. Im Rahmen einer konkreten Modernisierungsabsicht sind umfassende Bestandserhebungen notwendig.

Die denkmalgeschützten Gebäude dagegen wurden für den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf nicht bewertet.



### Matrix der Bewertungskriterien Modernisierung- und Instandsetzungsbedarf

Kriterium	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf					
	Kein Bedarf	Kein Bedarf	Geringer Bedarf	Mittlerer Bedarf	Hoher Bedarf	Erheblicher Bedarf
<b>Zustand Gebäudehülle</b>						
Folgende Bauteile wurden beurteilt: – Fassade/Putz; – Balkone/Erker etc.; – Haustüren/Fenster; – Dachdeckung; – Sonstige An-/einbauten	Neubau ab 2013	sanierter Altbau	Augenscheinlich intakt (Verfärbungen)	Augenscheinlich weitgehend intakt (Verfärbungen und kleinere Schäden)	Sichtbare Mängel (Putzabplatzungen, Lack-/Anstrichabplatzungen, offene Fugen, beschädigte Dacheindeckung und Verblechungen)	Erhebliche Mängel (großflächige Putzabplatzungen oder defekte Fassadenverkleidungen, fehlende Verfugungen, defekte Dachrinnen, Verblechungen)
<b>Zustand Energetischer Sanierungsbedarf</b>						
Fassadendämmung	>12cm	>12cm	>8-12cm	>4-8cm	0-4cm	0-4cm
Wärmedämmverglasung Fenster	Neuerster Standard	Neuerster Standard	Wärmedämmfenster 2-fach verglast ab 1995	Teilweise fehlende Wärmedämmfenster 2-fach verglast bis 1995	Fenster ohne Wärmeschutzverglasung	Fenster ohne Wärmeschutzverglasung
Photovoltaik (PV) oder Solarthermieanlage	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Dachbegrünung (bei Flachdächern)	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden

Die Ergebnisse Bestandsanalyse in graphischer Darstellung sind im → Plan 12 des Anhangs ersichtlich.

Folgende Ergebnisse zeigt die Bestandsanalyse:

- 23% der Gebäude haben keinen oder nur einen geringen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf,
- 72% der Gebäude haben einen mittleren, hohen oder erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf und
- 5% wurden nicht bewertet, da es sich um Kulturdenkmale handelt, die immer gesondert beurteilt werden müssen.

Das Ergebnis ist nicht überraschend, da 76% der Gebäude zwischen 1946 und 1995 erbaut wurden und die meisten Gebäude noch nicht umfassend modernisiert wurden. Sie entsprechen somit nicht mehr den heutigen baulichen und energetischen Anforderungen. Das Stadtbild wird von diesen Gebäuden geprägt, entspricht aber auch nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Zielvorstellungen eines zeitgemäßen urbanen Stadtbilds.

Die im Rahmen der Eigentümer\*innenbefragung von 2022 gewonnenen Erkenntnisse bestätigen trotz geringer Rücklaufquote der Fragebögen die Ergebnisse.

- 39% geben an, seit der Erstellung keinerlei bauliche Veränderungen an ihren Gebäuden vorgenommen zu haben und
- 53% geben an, dass die Gebäude keine Wärmedämmung bzw. wärmedämmtes Mauerwerk besitzen.

### 2.5.5 Eigentumsverhältnisse und Einwohnerstrukturen

Insgesamt hat das Gebiet 202 Flurstücke, von denen sich ein Großteil im Eigentum der öffentlichen Hand befindet.

Bei den Eigentümer\*innen der verbleibenden Grundstücke ist der Anteil an juristischen Personen am höchsten, danach folgen die Eigentümergemeinschaften, die natürlichen Personen, die Kirche und die Bahn.

Eigentümerstruktur	Anzahl der Flurstücke	prozentualer Anteil
Stadt Ulm (einschl. Eigenbetriebe und 100%ige Tochterunternehmen) und Land BW	71	35%
Deutsche Bahn (alle Unternehmensbereiche)	3	1%
Kirchen	6	3%
Natürliche Personen	32	16%
<b>Summe</b>	<b>202</b>	<b>100,00%</b>



Eigentümerstruktur	Anzahl der Flurstücke	prozentualer Anteil
Juristische Personen	52	26%
Eigentümergeinschaften	38	19%
Summe	202	100,00%

Eigentumsverhältnisse (Erhebung SAN aus Daten der Stadt Ulm, Stand 2023)

Die Ergebnisse sind in graphischer Darstellung im → [Plan 5 des Anhangs](#) dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet leben 408 Menschen (Stand 31.12.2022), davon besitzen rund 38% keine deutsche Staatsbürgerschaft, was deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Der gesamtstädtische prozentuale Anteil an Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft liegt bei 24%.

Innenstadt West	Deutsche	Ausländer	Gesamt	%-tualer Anteil
unter 6	9	4	13	3,2%
von 6 bis 18 Jahre	12	6	18	4,4%
von 18 bis unter 25	51	23	74	18,1%
25 bis unter 65	162	109	271	66,4%
älter als 65	18	14	32	7,8%
	252	156	408	
	62%	38%	100,00%	

Einwohner\*innen (Erhebung SAN aus Daten der Stadt Ulm, Stand 31.12.2022)

Die Auswertung der statistischen Daten zur Wohnbevölkerung nach Altersgruppen (Stand 31.12.2022) zeigt auf, dass im Untersuchungsgebiet der Anteil an Personen zwischen 18 und 25 Jahren überdurchschnittlich hoch und der Anteil an unter 18-Jährigen überdurchschnittlich gering ist (im Vergleich zur Bevölkerung in der Ulmer Innenstadt und in der Ulmer Gesamtstadt). Der Anteil der über 65-Jährigen ist ebenfalls überdurchschnittlich gering.

**Insgesamt betrachtet liegt:**

- der Anteil an unter 6-Jährigen bei 3,2% (Gesamtstadt 5,6%),
- der Anteil an 6 bis unter 18-Jährigen bei 4,4% (Gesamtstadt 10,9%),
- der Anteil an 18 bis unter 25-Jährigen bei 18,1 % (Gesamtstadt 9,5%),

- der Anteil an 25 bis unter 65-Jährigen bei 66,4% (Gesamtstadt 55,3%),
- der Anteil an über 65-Jährigen bei 7,8% (Gesamtstadt 18,7%).

Die Analyse zeigt auf, dass das Gebiet weder für Familien, noch für Seniorinnen und Senioren ein attraktiver Wohn- und Lebensort ist.

### 2.5.6 Denkmale

Das Untersuchungsgebiet befindet sich größtenteils innerhalb der spätmittelalterlichen Stadtanlage Ulms. Es wurde während des 2. Weltkrieges weitgehend zerstört und nach 1945 wieder aufgebaut. Daraus resultiert die geringe Anzahl an erhaltenen Baudenkmalen. In der Stellungnahme vom Juli 2023 verweist das Landesamt für Denkmalpflege lediglich auf vier im Landesverzeichnis eingetragene Baudenkmale.

Hierbei handelt es sich um die

- Hirschstraße 9: ehemaliges Textilhaus Müller und Co, aktuell Bekleidungsgeschäft Wöhrl;
- Neue Straße 56: ehemalige Lochmühle;
- Weinhofberg 8: ehemaliges Färberhaus und
- der Bereich Friedrich-Ebert-Straße 8: Reste der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung.

Gemäß den eigenen Erhebungen und den Auskünften der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ulm ist noch das Baudenkmal Adolf-Kolping-Platz 5/1 zu nennen. Hierbei handelt es sich um ein Gartenhaus aus dem Jahre 1800 mit späteren Anbauten.



Der genaue Standort dieser Denkmäler können den → [Planen 11 und 12 im Anhang](#) entnommen werden.

Neben den erhaltenen Baudenkmalen liegen aufgrund historischer Überlieferung und archäologischer Untersuchungen auch konkrete Erkenntnisse über vorhandene Bodendenkmale vor. Aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen besteht ein großes öffentliches Interesse an deren Erhalt (§ 2 DSchG).

**Laut der Liste des Landesamts für Denkmalschutz sind dies:**

- „Römerzeitliche Siedlung“ (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 17);
- „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm“ (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 253),
- „Bastionäre Befestigungsanlagen“ (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 273);
- „Spätmittelalterliche Stadtbefestigung“ (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 251);
- „Neolithischer Bestattungsplatz, Siedlungen der Römerzeit und der Merowingerzeit, merowingerzeitliches Gräberfeld“ (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 18);
- „Neuzeitliche Vorwerke der österreichischen Bastionärbefestigung“ (Prüffall, Listennr. 246);
- „Neuzeitlicher Gegenminenstollen“ (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 283).

Es ist davon auszugehen, dass im Untergrund des gesamten Untersuchungsgebiets wertvolle historische Baudenkmale erhalten sind. Bei jeglichen baulichen Maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist deshalb rechtzeitig die Denkmalschutzbehörde zu informieren und zu beteiligen.

### **2.5.7 Altlasten und Kampfmittel**

#### **Altlasten**

Nach Auskunft der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht befinden sich im Untersuchungsgebiet sogenannte Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen historischer Untersuchungen festgestellt wurden (Stellungnahme vom 27. Juli 2023). Bei den Altlastenverdachtsflächen handelt es sich um Grundstücke, auf denen mit Stoffen gearbeitet wurde, die die Qualität des Bodens gefährden könnten und deshalb altlastenverdächtig sind.

Im Untersuchungsgebiet gibt es 19 erfasste Flächen mit Altlasten. 16 davon haben den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser und drei haben den Wirkungsgrad Boden-Mensch. Die Flächen verdichten sich in keinem Bereich, da sie gleichmäßig

auf das ganze Gebiet verteilt sind. In manchen Fällen besteht eine Entsorgungsrelevanz.

### **Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierungen und der Kampfhandlungen im Zuge des 2. Weltkriegs sind Kampfmittel und Blindgänger im Untergrund sehr wahrscheinlich. Gleich zu Planungsbeginn von Baumaßnahmen, sollte deshalb eine umfassende historische Recherche durchgeführt werden, um potenzielle Risikobereiche zu identifizieren und die Sicherheit aller zu gewährleisten.

## **2.6 Öffentlicher Raum, Grünflächen und Verkehr**

### **2.6.1 Öffentlicher Raum, Grünflächen und Wohn-/Arbeitsumfeld**

Die bauliche Dichte des Untersuchungsgebiets ist die höchste des ganzen Stadtgebiets. Private Freiflächen sind deshalb nur sehr begrenzt vorhanden, da die privaten Grundstücke fast vollflächig bebaut sind. Die sehr wenigen nichtbebauten Flächen in Hinterhöfen und Innenhöfen werden zumeist als Flächen für Zufahrten und Parkplätze genutzt und sind vollständig versiegelt. Lediglich im Bereich der Bebauung entlang des Adolf-Kolping-Platzes sind private unversiegelte Freiflächen vorzufinden.

Das Wohn- und Arbeitsumfeld entspricht derzeit nicht den Erwartungen an eine moderne, zukunftsfähige Innenstadt und kann auf den privaten Flächen kaum wesentlich verbessert werden.

Dadurch ist der öffentliche Raum umso wichtiger und wertvoller für das Gebiet.

Der öffentliche Raum in der Achse „Fußgängerzone“ mit den angrenzenden Gassen bis zur Achse „Blau“ hin ist nicht vom motorisierten Individualverkehr belastet, bietet aber derzeit kaum Aufenthaltsqualität. In diesem Bereich finden sich zwar einzelne Baumstandorte, die umgebenden Flächen sind jedoch fast vollflächig versiegelt. Die Werbeanlagen im öffentlichen Raum und der Ladengeschäfte beeinträchtigen zudem das Stadtbild. Nur im Bereich der Glöcklerstraße ist eine gestaltete Freifläche vorhanden die zum Verweilen einlädt.

Der öffentliche Raum der Achse „Neue Straße“ mit den nördlich und südlich angrenzenden Flächen ist teilweise stark vom Verkehr belastet. Der Aufenthaltsraum beschränkt sich auf angrenzende Gehwege oder kombinierte Geh- und Radwege. Hier gibt es zudem Nutzungskonflikte zwischen zu Fuß Gehenden und den Radfahrenden. Zusätzlich erschwert wird die Situation durch motorisierten Verkehr, der in die angrenzenden Straßen, Hofeinfahrten oder die öffentlichen Parkplätze einfährt. Insgesamt sind in diesem Bereich keine Flächen anzutreffen die Aufenthaltsqualität vorweisen und ein attraktives Umfeld für die Bewohner\*innen und die vor Ort Arbeitenden schaffen.

Die Achse „Blau“ und der „Kobelgraben“ sind die wichtigsten grünen Oasen der Innenstadt. Die kleine Blauinsel und der darauf befindliche öffentliche Spielplatz besitzen schon jetzt große Aufenthalts- und Freiflächenqualität und werden von Bewohner\*innen, Besucher\*innen und Arbeitenden gern genutzt. Es gibt jedoch noch Potenzial, die öffentliche Freiflächenqualität entlang der „Blau“, vor allem in Richtung Fischerviertel und Richtung Westen für die Nutzer\*innen besser zugänglich zu machen und gestalterisch aufzuwerten. Vor allem die Grünflächen entlang des „Kobelgraben“ stellen für das Gebiet eine große Bereicherung dar. Diese Flächen sind derzeit untergenutzt; es gibt dort lediglich einen Tast-, Riech- und Duftgarten und ein kleines Fußballfeld. Ein Großteil davon wird derzeit als private „Schrebergärten“ genutzt, die nicht öffentlich zugänglich sind. Zudem ist der „Kobelgraben“ teilweise verdoht. Diese Flächen könnten zukünftig für die Anwohnenden und Arbeitenden zum attraktiven Erholungs- und Freizeitort werden.

Der Kobelgraben ist zudem eine direkte „grüne Verbindung“ zu den Erholungs- und Freizeitorten entlang der Donau.

### 2.6.2 Straßennetz

Die Erschließung des Untersuchungsgebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen, Zinglerstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Neue Straße. Über diese Straßen ist das Gebiet an das gesamtstädtische Straßennetz angebunden. Zusätzlich wird es über die Lautengasse erschlossen. Die Bahnhofstraße, Hirschstraße und Glöcklerstraße (mit ihren Seitengassen) bilden die Haupteinkaufsmeile der Stadt Ulm. Diese Bereiche sind für den motorisierten Verkehr überwiegend gesperrt und dürfen nur zu bestimmten Uhrzeiten (derzeit werktags von 6:30 Uhr bis 11.00 Uhr zur Anlieferung) genutzt werden. Für die Fußgänger\*innen dagegen sind sie freigegeben.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet, innerörtliche Straßen mit einem Tempo-limit von 50 km/h und 30 km/h, verkehrsberuhigte Bereiche (Schrittgeschwindigkeit), Fußgängerzonen und reine Fußwegeverbindungen vorzufinden (→ siehe Plan 4).

Tempo 50 ist auf den innerörtlichen Straßen Zinglerstraße, Adolf-Kolping-Platz, Neue Straße und Lautengasse vorgeschrieben. Das Schmetterlingsgässchen, der Henkersgrabe und die Schwilmengasse sind als Zone 30 ausgewiesen. Die verkehrsberuhigten Bereiche konzentrieren sich im Bereich Glöcklerstraße und dem Lederhof. Die nördlich an die Neue Straße angrenzenden Haupteinkaufsbereiche sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Insgesamt sind im Gebiet zusätzlich reine Fußwegeverbindungen vorhanden, die das Durchqueren der Baublöcke und die Überquerung der „Blau“ ermöglichen oder entlang der „Blau“ und im Bereich der Grünanlage „Kobelgraben“ angelegt sind.

Die verkehrliche Belastung und der damit verbundenen Lärm- und Abgasbelastung ist innerhalb des Gebiets entlang der Zinglerstraße, Neue Straße und Friedrich-Ebert-Straße sehr stark. Dies liegt vor allem daran, dass diese Straßen sowohl vom Durchgangsverkehr als auch vom Ziel-Quellverkehr der zentralen Innenstadt belastet sind.



2. Bestandsaufnahme und -analyse









An der Friedrich-Ebert-Straße sind sowohl der ZOB und der Hauptbahnhof angebunden, der direkt westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Ebenso befinden sich hier die Zufahrten zweier großer, öffentlicher Parkhäuser (Parkhaus am Bahnhof und Parkhaus Deutschhaus).

Die Zinglerstraße ist zudem die Haupteinfahrtsstraße für den MIV von Westen und von Süden zum ZOB und zum Hauptbahnhof.

Die Neue Straße ist eine der wichtigen Ost-West-Verkehrsachsen durch die Innenstadt Ulms. Östlich des Untersuchungsgebiets ist die Neue Straße bereits in Teilbereichen umgebaut und als Zone 20 ausgeschildert. Im Bereich des Untersuchungsgebiets ist der Straßenquerschnitt des Ausbaus nach dem 2. Weltkrieg noch weitestgehend vorhanden. Entlang der Straße liegen zudem die Zufahrten zu zwei weiteren öffentlichen, innerstädtischen Parkhäusern (Parkhaus Fischerviertel und Parkhaus am Rathaus) die eine hohe Verkehrsbelastung mitbringen.

Die anderen öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet sind vom Individualverkehr kaum belastet, da es sich um Fußgängerzonen handelt. Lediglich in den Bereichen der Lautengasse und des Lederhofs (mit Zufahrt von der Glöcklerstraße) gibt es noch starken Park-Such-Verkehr.

Die Fußgängerzone ist lediglich durch die Anlieferverkehre belastet. Hier ist aufgrund der zunehmenden Anzahl von Lieferdiensten festzustellen, dass die regelten Anlieferungszeiten von vielen Lieferdiensten nicht mehr eingehalten werden und somit die Fußgänger\*innen gefährdet werden.

### 2.6.3 Ruhender Verkehr und Parkierungsflächen

Die Parkplatzsituation ist aufgrund der zentralen Innenstadtlage ein elementares Thema. Das Stellplatzangebot für Anwohnende, Gewerbetreibende und deren Angestellte ist aufgrund der sehr hohen baulichen Dichte begrenzt. Zudem wurden zur Zeit des Gebäudebaus oftmals keine unterirdischen Stellplätze vorgesehen.

Die wenigen privaten Stellplätze sind sehr begrenzt und finden sich vorwiegend in den Hinterhöfen und Innenhöfen der Baublöcke oder in deren direkten Zufahrtsbereichen. Teilweise sind die Stellplätze auch als einstöckige Garagenbauwerke an die Gebäude angebaut. Zudem wird das unbebaute Grundstück zwischen Neue Straße 33 und Neue Straße 49 als private Parkplatzfläche genutzt.





Für die Besucher\*innen der Innenstadt stehen im Sanierungsgebiet oder direkt angrenzend insgesamt fünf öffentliche Parkhäuser zur Verfügung: das Parkhaus Deutschhaus mit 596 Stellplätzen, das Parkhaus Fischerviertel mit 371 Stellplätzen, das Parkhaus am Rathaus mit 558 Stellplätzen, das Parkhaus am Bahnhof mit 546 Stellplätzen und das Parkhaus Sedelhöfe mit 685 Stellplätzen. In den öffentlichen Parkhäusern gibt es zudem Ladesäulen für Elektroautomobile.

Eine sehr begrenzte Anzahl von oberirdischen öffentlichen Stellplätzen stehen lediglich am Adolf-Kolping-Platz zur Verfügung. Ein paar wenige Senkrechtparkplätze gibt es im Bereich Neue Straße 56-52 und in der Lautengasse; Taxiparkstellplätze und Behindertenparkplätze befinden sich in der Glöcklerstraße.

Im Bereich Neue Straße 47 befindet sich ein öffentlicher Omnibusparkplatz, welcher für das kurzzeitige Parken für Reisebusse zur Verfügung steht.

#### 2.6.4 Fuß- und Radverkehr

Das Untersuchungsgebiet kann im Bereich des Fußverkehrs grundsätzlich in zwei Bereiche unterteilt werden nämlich in die Bereiche nördlich der Blau und die Bereiche südlich der Blau. Nördlich der Blau sind vorwiegend Fußgängerzonen und reine Fußwegeverbindungen vorzufinden. Lediglich die Lautengasse stellt hier eine Ausnahme dar (siehe auch → Plan 4 im Anhang).

Südlich der Blau sind direkt angrenzend verkehrsberuhigte Bereiche vorzufinden. Hier teilen sich alle Verkehrsteilnehmende den gleichen Verkehrsraum. Entlang der Hauptverkehrsachse Zinglerstraße – Neue Straße sind die Fußgängerwege vom Straßenverkehrsraum durch Hochborde abgetrennt. Zur sicheren Überquerung dieser Straßen sind hier an verschiedenen Stellen Signalanlagen vorhanden, die den Verkehr regeln.

Im Untersuchungsgebiet verlaufen zwei Hauptrouten für den Radverkehr. Von Süden nach Norden verläuft eine Hauptradroute von Neu-Ulm über die Donau, durch die Grünfläche Kobelgraben und weiterführend über die Friedrich-Ebert-Straße, Olgastraße und Neutorstraße nach Norden. Die zweite Hauptroute führt von Westen nach Osten, entlang der „Neue Straße“. Beide Hauptrouten haben Streckenabschnitte, die mittels Rad-Schutzstreifen oder als Fuß-Rad-Wegeverbindung ausgeführt sind. Zudem gibt es im Gebiet von Nord nach Süd weitere ausgewiesene Rad-Nebenrouten entlang der „Blau“.

Die ausgewiesenen Fußgängerzonen sind für den Radverkehr von 9.00 Uhr bis 20:00 Uhr gesperrt. Nur die Nord-Süd-Verbindung Glöcklerstraße – Wengengasse darf ganztägig von Radfahrenden benutzt werden.

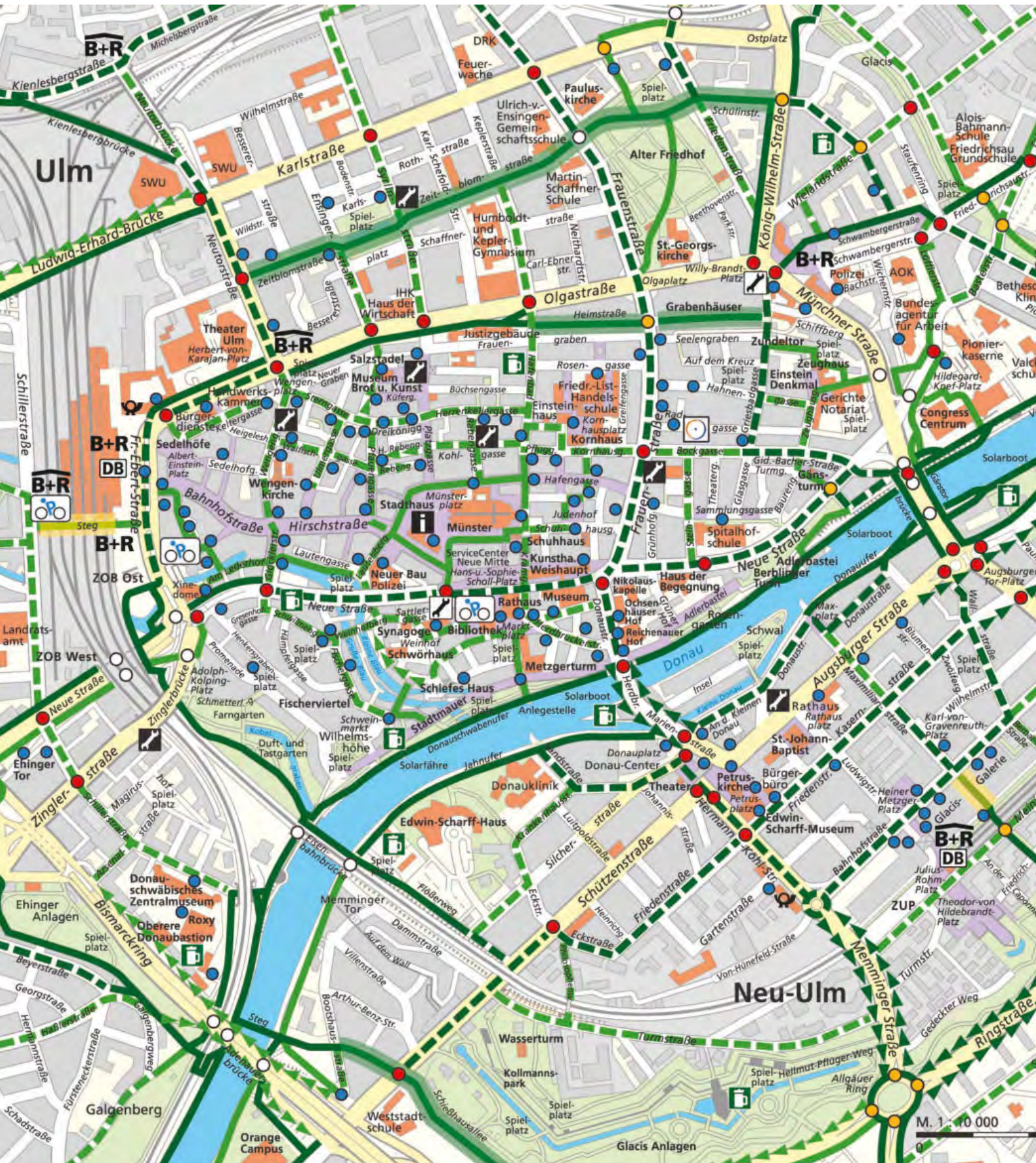
Fahrradabstellanlagen sind im Gebiet an verschiedenen Stellen vorhanden. Zudem befindet sich im Parkhaus Deutschhaus ein Radhaus.

Die vorhandenen Radwege und Fahrradabstellanlagen sind in der Radkarte für die Stadtkreise Ulm/Neu-Ulm dargestellt (→ siehe Abb. Folgeseite).

Insgesamt verfügt das Gebiet über eine gute Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr. Durch den in den letzten Jahren stark zunehmenden Radverkehr gibt es jedoch ein paar Schwachstellen und Nutzungskonflikte mit dem Fußverkehr.



2. Bestandsaufnahme und -analyse







Stadt Ulm



## Radkarte

für die Stadtkreise

-  Radweg Hauptroute
-  Radweg Nebenroute
-  Radfahren auf der Straße/Schutzstreifen
-  Radweg in einer Richtung
-  Radweg auf unbefestigtem Weg
-  starke Steigung
-  Fahrradstraße
-  Fußgänger haben Vorrang, absteigen
-  Fußgängerzone
-  signalisierter Überweg
-  Querungshilfe
-  Unterführung
-  **radhaus**ulm, Fahrradschließfach
-  **B+R** Bike und Ride-Anlage
-  **B+R** überdachte Bike und Ride-Anlage
-  Fahrradabstellanlage
-  Radwerkstatt
-  Fahrradschlauch-Automat
-  ADFC Infoladen
-  Biergarten
-  Grillplatz
-  Badensee, Freibad
-  Aussichtspunkt

Herausgeber: ©Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Ausgabe 2022





**Diese sind:**

- Die Anzahl der Fahrradabstellanlagen ist an Tagen mit hoher Frequenz – vorwiegend in den wärmeren Jahreszeiten – zu niedrig. Dies ist im Gebiet in allen Bereichen festzustellen.
- Durch den zunehmenden Radverkehr gibt es Konflikte in den Bereichen, die sowohl von Fußgänger\*innen und Radfahrenden benutzt werden dürfen. Dies ist vor allem in den gemeinsam zu benutzenden Fuß-Rad-Wegeverbindungen und in den Fußgängerzonen ein großes Thema.
- Die Benutzung der Hauptradroute entlang der „Neue Straße“ ist für weniger geübte Radfahrende eine Herausforderung. Entweder gibt es Konflikte mit Fußgängern (Bereich Xinedom) oder die Radfahrenden fühlen sich vom MIV bedrängt, da Radfahrende auf dem Rad-Schutz-Streifen oft nicht beachtet werden.
- An den signalisierten Kreuzungen entstehen bei insgesamt viel Frequenz von Fuß- und Radverkehr Konflikte zwischen allen Verkehrsteilnehmenden.

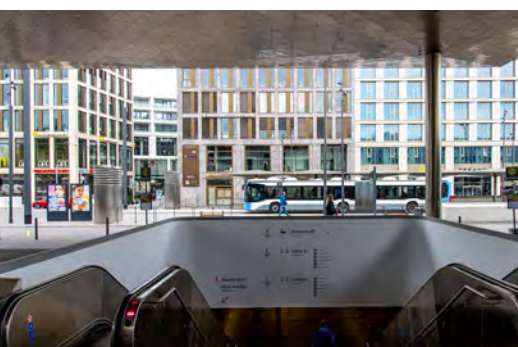
**2.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Westlich des Untersuchungsgebiets grenzt direkt der Ulmer Hauptbahnhof an. Dadurch ist es hervorragend an den schienengebunden Fern- und Regionalverkehr angebunden. Der ZOB für den regionalen Busverkehr (Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH – DING) und eine Straßen- und Bushaltestelle des städtischen ÖPNV (SWU-Verkehr) liegen ebenfalls direkt westlich angrenzend an der Friedrich-Ebert-Straße. Hier starten und enden viele Linienbusverbindungen und bieten so optimale Umsteigemöglichkeiten in alle öffentlichen Verkehrsmittel.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich zudem die Bushaltestelle Steinerner Brücke in der Neuen Straße. Diese Haltestelle wird sowohl von regionalen als auch städtischen Buslinien bedient.

Am Hauptbahnhof und in der Glöcklerstraße sind fixe Standplätze für Taxis vorhanden.

Aufgrund der exzellenten Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs ist jede Adresse im Untersuchungsgebiet in ca. fünf Minuten fußläufig erreichbar.





## 2.7 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur einer Stadt spielt eine entscheidende Rolle für die Lebensqualität der Bevölkerung. Durch die zentrale Lage des Untersuchungsgebiets gibt es sowohl im unmittelbaren Untersuchungsgebiet als auch im nahen Umfeld eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen, die der Nahversorgung der dortigen Bevölkerung dienen.

**Folgende soziale Infrastruktur ist im Gebiet vorzufinden:**

- eine Kindertagesstätte (KiTa) am Adolph-Kolping-Platz;
- eine Vielzahl an Fach- und Hausarztpraxen;
- mehrere Apotheken;
- ein Kino-Komplex;
- eine sehr große Anzahl von Einkaufsstätten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf für alle Lebensbereiche;
- ein Spielplatz für Kleinkinder und eine Graffiti-Wand auf der Blauinsel;
- Grünflächen entlang des „Kobelgraben“ als Freizeit- und Erholungsraum.



3. Partizipation





# 3. Partizipation



### 3.1 Beteiligungskonzept

Da die Sanierung eines Gebiets erhebliche Auswirkungen auf die Bewohnenden, die Unternehmen und andere Interessensgruppen hat, ist ein breiter und transparenter Beteiligungsprozess unabdingbar. Hierrüber wird gewährleistet, dass die Sanierungsmaßnahmen effektiv, gerecht und nachhaltig umgesetzt und die Bedürfnisse der betroffenen Quartiersgemeinschaft angemessen berücksichtigt werden. Dieser Beteiligungsprozess ist eine der Voraussetzungen für den Erfolg eines Sanierungsgebiets. Darum wird der Beteiligungsprozess auch während der gesamten Laufzeit des Sanierungsgebiets fortgesetzt.

#### **Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen**

In der öffentlichen Sitzung des Fachbereichsausschusses „Stadtentwicklung, Bau und Umwelt“ wurde am 23.03.2021 der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Eigentümer\*innen, Bewohner\*innen, Mieter\*innen und Pächter\*innen wurden Anfang Oktober 2021 mittels Fragebogen um Auskunft gebeten und erhielten einen Informations-Flyer über die Bedeutung und den Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen. Außerdem wurden die nächsten Schritte skizziert.

Die Träger der öffentlichen Belange und ansässige Vereine wurden bereits Ende Juni 2023 im Rahmen der Beteiligung nach § 139 BauGB über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen informiert. Sie wurden um Auskunft über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen gebeten, die für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedeutsam sein könnten.

#### **Weitere geplante Beteiligung im Rahmen der Durchführung**

Im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist geplant, die Bürger\*innen bei den wesentlichen Rahmenplanungen und Maßnahmen im Gebiet mittels Bürgerinformationsveranstaltungen, gemeinsame Ortsbesichtigungen und weitere Beteiligungsformate zu informieren und miteinzubeziehen.

### 3.2 Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung nach §139 BauGB wurden zunächst 48 Träger öffentlicher Belange involviert. Darunter befinden sich Institutionen, Vereine, Verbände, aber auch Abteilungen der Stadtverwaltung, deren Zuständigkeitsbereich durch das neue Sanierungsgebiet tangiert ist. Es wurde erörtert, welche Träger in die Planung mit einbezogen sind oder hieran Interesse haben könnten.

Das Anschreiben erfolgte am 22.06.2023 mit der Bitte um Rückmeldung bis zum 28.07.2023. Von den 48 Institutionen gaben 27 eine Stellungnahme ab, was einer Rücklaufquote von insgesamt 56,25 % entspricht.

Im Verlauf der Vorbereitung des Sanierungsgebiets wurde der untersuchte Bereich um die Flächen des Kobelgrabens erweitert. Um auch hierzu die Einschätzung der

beteiligten Träger öffentlicher Belange zu erhalten, wurden am 10.10.2023 erneut 27 TÖBs angeschrieben. Bis zum 13.11.2023 gingen hier 15 Rückmeldungen ein, was einer Rücklaufquote von 55,56 % entspricht.

Es wurden drei Stellungnahmen eingereicht, die einen Abwägungsprozess erforderlich machten. Im Folgenden werden sie kurz oder auszugsweise dargestellt:

**Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Südwest Eigentumsmanagement (Stellungnahme vom 26.07.2023):**

Die Rückmeldung der DB befasste sich mit der Frage, warum eine bahngewidmete Fläche im Sanierungsgebiet liegt.

**Antwort:** Dies ist nicht der Fall. Es handelt sich bei der fraglichen Fläche um die Rad- und Fußgängerunterführung im Eigentum der Stadt Ulm.

**IHK (Stellungnahme vom 28.07.2023):**

Die IHK möchte wissen, warum nur ein Sanierungsgebiet und nicht zwei aufgestellt werden.

**Antwort:** Aus Gründen des Verwaltungsaufwands und der Effizienz wird ein zusammenhängendes Gebiet vorbereitet. Zielsetzung und Handlungsbedarf sind parzellenscharf auf die Bereiche mit Handlungsbedarf abgestimmt.

Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist ein weiterer Punkt, den die IHK angesprochen hat. Die IHK wünscht sich ein vereinfachtes Verfahren, anstelle des umfassenden Sanierungsverfahrens, um den Eigentümer\*innen die dann anstehenden Ausgleichsbeträge zu ersparen.

Das umfassende Verfahren ist das Regelverfahren, das von sanierungsbedingten Bodenrichtwertsteigerungen ausgeht (GAA und SAN prüfen anhand unterschiedlichster Kriterien, ob die geplanten Maßnahmen solche Steigerungen verursachen). Die Stadt Ulm und SAN haben bei der Verfahrenswahl keinerlei Ermessungsspielraum.

**Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Südwest Eigentumsmanagement (vom 07.11.2023):**

Die Deutsche Bahn AG beantragt, zwei Flurstücke aus dem geplanten Sanierungsgebiet herauszunehmen. Diese Flächen stehen ausschließlich der Nutzung durch die Bahn zur Verfügung und sind entsprechend gewidmet.

**Antwort:** Die Stadt Ulm befindet sich derzeit mit der DB AG und dem Eisenbahnbundesamt bezüglich eines Verkaufs der Flächen im Austausch. Bis zu einer abschließenden Entscheidung verbleiben die Flächen im Untersuchungsgebiet.

Die übrigen Stellungnahmen waren lediglich formaler Art und bedurften keiner weiteren Abwägung. Insgesamt stehen die TÖBs der Sanierung positiv gegenüber und bieten an, sich bei Bedarf weiter zu beteiligen. Sie wollen weiter involviert und angehört werden. Die gesamte Beteiligung wurde als → **Anhang** der vorbereitenden Untersuchung beigefügt.



### 3.3 Bürgerinformationsveranstaltungen



Im Rahmen der Vorbereitungen für das zukünftige Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ fanden über einen Zeitraum von fast drei Jahren wiederholt Bürgerveranstaltungen statt, bei denen die Bevölkerung über den aktuellen Planungsstand informiert wurde.

#### 3.3.1 Auftaktveranstaltung zu „Ulm macht Innenstadt“ am 08.06.2021

Die digitale Eröffnungsveranstaltung des Projekts „Ulm macht Innenstadt“ am 8. Juni 2021 ermöglichte es den Bürgerinnen und Bürgern, aktiv am Live-Stream teilzunehmen und im Live-Chat Fragen sowie Kommentare einzubringen. Unter der Leitung eines Expert\*innenteams wurden die Ziele und das Potenzial des Neugestaltungsprojekts in der Innenstadt präsentiert und die Anliegen der Stadtbewohner\*innen berücksichtigt. Obwohl hauptsächlich konstruktive Anregungen behandelt wurden, gab es auch themenfremde Beiträge, die nicht im Rahmen der Veranstaltung beantwortet werden konnten. Bis zum 30. Juni bestand die Möglichkeit, sich am Online-Dialog zu beteiligen.

Die Webseite [www.zukunftsstadt-ulm.de](http://www.zukunftsstadt-ulm.de) verzeichnete während des Online-Dialogs 2.122 Besuche und eine durchschnittliche Verweildauer von 2 Minuten und 42 Sekunden. Insgesamt wurden 137 Kommentare abgegeben, wobei die Ulmer Bürgerinnen und Bürger 47 Beiträge leisteten.

### 3.3.2 Eigentümer\*innen-Dialog am 27.07.2021

Am 27. Juli 2021 konnten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer an einem digitalen Dialog beteiligen, der sich der Evaluierung des Sanierungsgebiets „Innenstadt West“ widmete. In spezialisierten Themenräumen – darunter Städtebau und Nutzung, Verkehr und Mobilität, Aufenthaltsqualität und Ökologie sowie Modernisierung und Rechtliches – hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, ihre Anregungen zu wesentlichen, funktionalen, gestalterischen und sozialen Aspekten des Gebiets einzubringen. Zudem konnten sie gezielte Fragen zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und zu den entsprechenden Fördermöglichkeiten stellen. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer wurden im Vorfeld persönlich um Teilnahme gebeten. Tatsächlich beteiligt haben sich 16 Personen.

### 3.3.3 Abschlussveranstaltung zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung am 14.09.2023

Am 14. September 2023 versammelten sich 32 Teilnehmende, darunter 16 Eigentümer\*innen, zur Abschlussveranstaltung hinsichtlich der vorbereitenden Untersuchungen im Wengensaal der Kirche St. Michael zu den Wengen. Die Veranstaltung diente der Präsentation der identifizierten Missstände, Defizite und Ziele für das Sanierungsgebiet. Expert\*innen erörterten die gewählten Verfahren und die daraus resultierenden Folgen, insbesondere die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Ein interaktiver Austausch mit den Anwesenden ermöglichte es, Bedenken zu adressieren und Fragen zum Sanierungsgebiet sowie zum Verfahren zu klären.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es im Laufe der Veranstaltung gelungen ist, das Sanierungsgebiet und dessen vielfältigen Möglichkeiten positiven zu platzieren.

### 3.3.4 Auftaktveranstaltung zum Sanierungsgebiet am 14.03.2024

Am 14. März 2024 fand im Erlebnisraum Münsterplatz 25 (M25) eine hybride Auftaktveranstaltung zum Sanierungsgebiet statt. Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit, die Veranstaltung über einen Livestream zu verfolgen und online Fragen zu stellen. Im Rahmen der Veranstaltung wurden Themen wie der städtebauliche Rahmenplan, das Sanierungskonzept mit seinen Zielen und Maßnahmen, die Wahl des Sanierungsverfahrens und das zentrale Thema „Ausgleichsbeträge“



präsentiert. Ein besonderer Fokus lag auf dem aktuellen Planungsstand zur Neugestaltung der Fußgängerzone. An der Veranstaltung beteiligten sich etwa 70 Personen, von denen 20 Eigentümer\*innen waren.

Die Anwesenden konnten jederzeit Fragen stellen, die dann von den Expertinnen und Experten beantwortet wurden.

### 3.4 Fragebogenaktion

Im Rahmen der VU wurden auch speziell die Eigentümer\*innen und die Bewohner\*innen des Untersuchungsgebiets nach deren Meinung gefragt. Die Umfrage fand vom 22. September bis zum 1. November 2021 online auf der städtischen Webseite [www.zukunftsstadt-ulm.de](http://www.zukunftsstadt-ulm.de) statt. Zusätzlich bestand die Option, den Fragebogen in Papierform zu bekommen.

Parallel wurden Fragebögen an die Eigentümer\*innen, Pächter\*innen und Bewohner versendet.

Von den 290 versendeten Fragebögen kamen nur 71 ausgefüllt zurück, was einer Rücklaufquote von 24,48% entspricht. Da diese Zahl sehr niedrig ist, sind die abgegebenen Antworten für das Untersuchungsgebiet nicht repräsentativ.

Speziell die Resonanz seitens der Eigentümer war niedrig. Zum Teil wurden auch Antworten zu Adressen gegeben, die nicht im Sanierungsgebiet liegen. Da außerdem zu manchen Grundstücken mehrere Eigentümer Angaben gemacht haben, sind die Ergebnisse aus der Fragebogenaktion nur wenig aussagekräftig.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen jedoch interessante Informationen über die Nutzergruppen und das Alter der Antwortenden.

#### Nutzergruppen der Rückmeldungen:

- Nur Eigentümer\*innen: 46% der Befragten sind ausschließlich Eigentümer\*innen.
- Eigentümer\*innen und Anwohnende im Untersuchungsgebiet: 21% sind sowohl Eigentümer\*innen als auch Bewohner\*innen.
- Nur Anwohner\*innen/Mieter\*innen im Untersuchungsgebiet: 24% sind nur Bewohner\*innen oder Mieter\*innen.
- Pächter\*innen/Mieter\*innen einer Verkaufsstätte, eines Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebs: 8% sind Pächter\*innen oder Mieter\*innen von Geschäften oder Gewerbebetrieben.

#### Alter der Antwortenden:

- 11% der Befragten sind zwischen 18 und 29 Jahren alt,
- 28% sind zwischen 30 und 49 Jahren alt,



- 27% sind zwischen 50 und 64 Jahren alt und
- 34% sind 65 Jahre oder älter.

#### **Nutzergruppen nach Alter:**

- Unter der Gruppe der Eigentümer\*innen sind die meisten über 65 Jahre alt (16 Personen).
- Bei den Eigentümer\*innen und Bewohner\*innen im Untersuchungsgebiet gibt es eine gleichmäßige Verteilung über verschiedene Altersgruppen.
- Die meisten der Bewohner\*innen/Mieter\*innen im Untersuchungsgebiet sind zwischen 30 und 49 Jahren alt (8 Personen).
- Insgesamt spiegelt sich in den Nutzergruppen eine breite Altersspanne wider.

Von einer detaillierten Wiedergabe der Antworten wird aus datenschutzrechtlichen Gründen abgesehen.

Um dem Anliegen der vorbereitenden Untersuchungen gerecht werden zu können, werden die Antworten im Folgenden generalisierend zusammengefasst.

Bezüglich der Bewertung des Zustands der Gebäude liegen die Einschätzungen der Eigentümer\*innen und die Bestandsanalyse weit auseinander. 70 % der Eigentümer sehen ihre Gebäude in einem sehr guten und guten Zustand. Aus ihrer Sicht besteht kein großer Veränderungs- oder Modernisierungsbedarf auf den eigenen Grundstücken. Die Bestandsanalyse zeigt aber, dass sich viele Gebäude in keinem guten Zustand befinden und ein großer Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf besteht.

Die Befragten bewerteten das Image des Untersuchungsgebiets größtenteils als gut und mittelmäßig. Nur wenige empfanden es tatsächlich als schlecht. Diese Einschätzung lässt sich auch auf das Stadtbild und den optischen Eindruck übertragen.

Das Sicherheitsgefühl auf Straßen, Plätzen, Wegen und Grünflächen sowie deren Gestaltung werden als mittelmäßig bis gut eingeschätzt.

Bei der Verteilung von Fahrradabstellmöglichkeiten gibt es eine etwas schlechtere Bewertung. Hier besteht noch Potenzial, diese vermehrt im Untersuchungsgebiet zu platzieren. Auch die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm wurde bemängelt.

Die Bereitschaft der Eigentümer\*innen, an der Sanierung mitzuwirken, liegt bei 71%. Dies zeigt, dass die Mehrheit derer, die geantwortet haben, positiv auf das Sanierungsgebiet reagiert und bereit ist, aktiv daran teilzunehmen.

Außerdem ist nach den aktuellen Daten im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten, dass es vermehrt zum Verkauf von Liegenschaften kommen wird.

3. Partizipation

Bewertung des  
Gebäudezustands

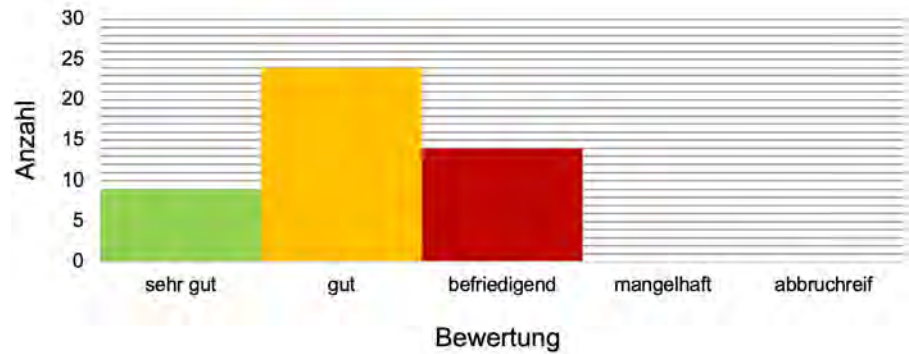
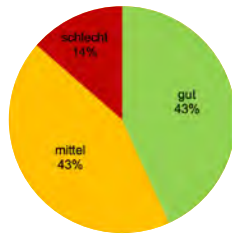
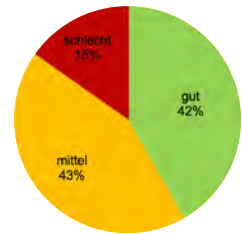


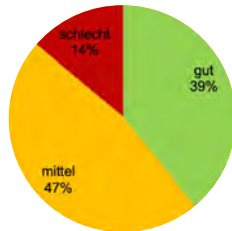
Image  
– öffentliche Wahrnehmung



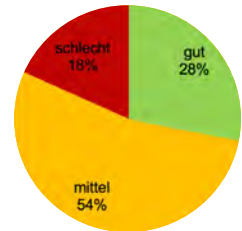
Stadtbild  
– optischer Eindruck



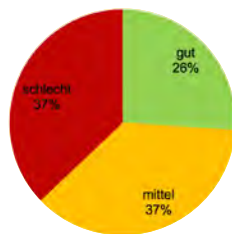
Sicherheitsgefühl auf Straßen,  
Plätzen, Wegen und Grünflächen



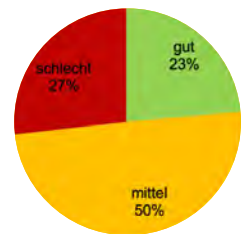
Gestaltung von Straßen,  
Grünflächen, Plätzen und  
Uferbereichen



Fahrradabstellmöglichkeiten  
im öffentlichen Raum



Beeinträchtigungen durch  
Verkehrslärm und sonstigen Lärm



## 4. Integriertes Sanierungskonzept





## 4.1 Bewertung des Untersuchungsgebiets

Mit Hilfe der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, der Beteiligung der Eigentümer\*innen in Form von Fragebögen, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der durchgeführten öffentlichen Beteiligungsformate wurden die städtebaulichen Missstände identifiziert und die Stärken und Potenziale des Gebiets herausgearbeitet.

## 4.2 Funktionsschwächen

**Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen folgende Funktionsschwächen vor:**

- wenige Grün- und Freiräume und kaum sichtbare Grünstrukturen für Bewohner\*innen, Arbeitende und Besucher\*innen;
- beginnender Trading-Down Effekt, Zunahme von Leerstand und häufiger Pächterwechsel in den Geschäftslagen;
- Trennwirkung von Hauptverkehrs-Straßen, insbesondere Neue Straße zum südlich angrenzenden „Fischerviertel“ und durch die Friedrich-Ebert-Straße zum Hauptbahnhof und ZOB;
- Lärmimmissionen durch die Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen (Handel/Freizeit/Wohnen) zu unterschiedlichen Tageszeiten und durch motorisierten Verkehr;
- Fehlende Verknüpfung des Gebiets mit den angrenzenden Gebieten (Wegeverbindungen), insbesondere über die Neue Straße und die Friedrich-Ebert-Straße;
- Fehlende Verkehrsinfrastruktur hinsichtlich neuer Mobilitätsformen (Radabstellanlagen, Standorte für neue Mobilitätsformen, Radwegeinfrastruktur)
- Fehlende oder unzureichende Infrastruktur für Anlieferverkehre zu den Gebäuden in den explizit als Fußgängerzonen ausgewiesenen Bereichen und zu Zeiten, in denen die Bereiche nicht befahren werden dürfen;
- Teilweise schwierige Erschließungssituationen für die Nutzungen Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen
- fehlende/unattraktive/unsichere Wegeverbindungen speziell für Fußgänger\*innen im gesamten Gebiet;
- Nutzungskonflikte in Teilbereichen zwischen MIV, Radfahrenden und zu Fuß Gehenden;
- fehlende Aufenthalts- und Verweilqualität der öffentlichen Frei- und Grünflächen;
- fehlende und nicht attraktive Sport- und Freizeitangebote in öffentlichen Frei- und Grünflächen;

- Unzureichende infrastrukturelle Erschließung des Gebiets im Bereich der Grün- und Sportflächen;
- Fehlende Gestaltung von Plätzen und platzartig aufgeweiteten Straßenräumen (insbesondere im Bereich des Adolph-Kolping-Platzes);
- Fehlende Durchgrünung von Straßenräumen zur Verbesserung des Stadtklimas.

### 4.3 Substanzschwächen

#### Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen folgende Substanzschwächen vor:

- Energetisch unzureichende Bestandsbebauung aus den Jahren 1945 bis 1990; hoher Modernisierungsbedarf, bei den bisher noch nicht umfassend sanierten Gebäuden;
- hohe Dichte, in Teilbereichen mit nicht mehr zeitgemäßen Grundstückszuschnitten, die heutigen Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht werden;
- untergenutzte Bereiche in Teilbereichen ohne Bebauung bzw. geringer baulicher Dichte;
- Fehlende Raumkanten im Bereich der Neuen Straße;
- Gefahr eines „Klima-Hot-Spots“, bedingt durch die hohe bauliche Dichte und einen generell hohen Versiegelungsgrad;
- geringe Gestaltungsqualität vieler Gebäude aus den 1950 bis 1990er Jahren;
- teilweise unattraktive, versiegelte und überbaute Blockinnenbereiche, dadurch kaum private Freiflächen für Bewohner\*innen und Arbeitende;
- Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls bei Bewohner\*innen, Besucher\*innen und den dort Arbeitenden (insbesondere in den Bereichen Lederhof/Parkhaus Deutschhaus und Bahnhofstraße).

#### Wesentliche Zahlen aus der Bestandserhebung zu den Substanzschwächen:

- rund 88% der Gebäude wurden vor 1995 errichtet;
- rund 75% der Gebäude haben einen mittleren, hohen oder erheblichen Modernisierungsbedarf (insbesondere im Hinblick auf eine energetische Ertüchtigung);
- rund 8% der Gebäude haben erheblichen Modernisierungsbedarf und weisen teilweise erhebliche bauliche Substanzmängel auf (Rückbau denkbar).

## 4.4 Stärken und Potenziale

**Die vorhandenen Substanzschwächen bilden in Teilbereichen gleichzeitig auch die Stärken und Potenziale des Gebiets.**

- Zentrale Einkaufslage der Ulmer Innenstadt zwischen Hauptbahnhof und Münsterplatz mit sehr großem Publikumsverkehr;
- Haupteinkaufszone;
- Große und durchaus noch ausbaufähige Potenziale im Hinblick auf den Fremdenverkehr und den Tourismussektor;
- Hohes Potenzial aufgrund der guten Gebäudesubstanz speziell bei den Gebäuden aus den 1970er bis 1990er Jahren im Hinblick auf Modernisierungen und energetische Sanierungen (Nachhaltigkeit);
- Hohes Potenzial für eine generelle Neuausrichtung der Ulmer Innenstadt durch Nutzungsanpassungen und grundsätzlichen Veränderungen im Sinne der Klimaanpassung;
- Nachverdichtungspotenzial in Teilbereichen (nicht bebaute Grundstücke und eingeschossige Gebäude entlang Neue Straße), die im Sinne der Innenentwicklung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs betragen können;
- Potenzial bei den öffentlichen Frei- und Grünräumen (dort künftig mehr multifunktionale Nutzungen denkbar);
- Die vorhandenen Gewässerstrukturen der „Blau“ und des „Kobelgrabens“ haben Potenzial im Hinblick auf neue, identitätsstiftende (Frei-)Räume;
- Zudem sind die sehr gute Anbindung mittels ÖPNV und die ausreichende Versorgung mit öffentlichen Parkmöglichkeiten für die künftige Entwicklung von enormem Vorteil (sowohl für die Besucher\*innen, als auch für die Bewohner\*innen).

## 4.5 Sanierungsziele, Rahmenplan, Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept, Planungsvorgaben

### 4.5.1 Übergeordnete Sanierungsziele

**Aufgrund der Bewertung im Rahmen der Bestandsanalyse werden folgende übergeordneten Sanierungsziele für das Gebiet definiert:**

- Stärkung und Neuausrichtung der zentralen Innenstadt zu einem urbanen Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort;
- Stärkung der Innenstadt als Kultur- und Freizeitort;
- Erhalt und Stärkung der vielfältigen Funktionen der Innenstadt, insbesondere der Versorgungsfunktion;



- Stärkung des multifunktionalen Stadtraums mit unterschiedlichsten Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, Freizeit- und Kulturangebote, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote und nichtstörende, urbane Handwerksbetriebe;
- Neuordnung von nicht- bzw. untergenutzten Grundstücken;
- Stärkung der in der Ulmer Innenstadt vorkommenden Gebäudetypologien (u. a. Steiles „Ulmer“ Dach);
- Moderate Nachverdichtung durch Aufstockung von Bestandsgebäuden;
- Gebäudemodernisierung unter Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit des Bestandes, der Anforderungen an den Klimaschutz und der Nachhaltigkeit;
- Verbesserung der Fassadengestaltung entsprechend des Gebiets- bzw. Baublockcharakters;
- Klimagerechte Anpassung des Gebäudebestands durch Fassaden- und Dachbegrünungen und Entsiegelung und Begrünung von privaten Innenhöfen;
- Entwicklung von tragfähigen Nutzungskonzepten und Anpassungsstrategien der Gebäude und Freiräume im Gebiet, unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz und der Ökologie;
- Aufwertung und Begrünung der innerstädtischen öffentlichen Straßen-, Frei- und Grünflächen als Qualitätsbaustein zur Stärkung des Images und des Stadtbilds unter Integration eines modernen innovativen Regenwassermanagements;
- Reduzierung von Lärmimmissionen, insbesondere des Verkehrslärms;
- Schaffung geeigneter Infrastruktur und Ausstattung für neue Mobilitätsformen;
- Grunderwerb zur Sicherung der Sanierungsziele in Bereichen mit Neuordnungspotenzial und hinsichtlich der Grün- und Freiflächen im Bereich südlich des ZOBs;
- Verbesserung, Neuschaffung oder Verlegung von Radwegrouten und Fußwegeverbindungen sowohl innerhalb des Gebiets als auch zu den angrenzenden Stadträumen;
- Verknüpfung des Gebiets mit den angrenzenden Stadträumen;
- Schaffung von weiteren notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen oder Pflegeeinrichtungen;
- Schaffung von neuen soziokulturellen Angeboten;
- Beteiligung der Bürgerschaft bei der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet;
- Förderung und Ausbau des bürgerlichen Engagements.

Durch die heterogene Gebietsstruktur werden für die einzelnen Teilbereiche des Sanierungsgebiets spezifische Ziele und Maßnahmen definiert, welche in den nachfolgenden Kapiteln detailliert beschrieben werden.

**Grundsätzlich gibt es in den folgenden Handlungsfeldern Ziele und Maßnahmen:**

- Städtebau und Identität
- Öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld
- Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets
- Kultur, Soziales und gesellschaftlicher Zusammenhalt
- Ökologie/Klimaschutz
- Partizipation und Beratung

**4.5.2 Städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadt West“**

Für das Untersuchungsgebiet wurde seitens der Abteilung Stadtplanung im Rahmen der VU zur Steuerung der baulichen Entwicklungen ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Kernziel der Planung ist die Stärkung bzw. Neuausrichtung der zentralen Innenstadt zum urbanen Einkauf-, Arbeits- und Wohnstandort.

Der städtebauliche Rahmenplan dient als Grundlage für den anstehenden, vertieften Dialog mit Anwohnenden und Grundstücks- und Immobilieneigentümern.

Zudem soll der Rahmenplan bei der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets als Orientierungshilfe dienen.

**Seinem Entwurf liegen die folgenden übergreifenden, städtebaulichen Zielsetzungen zugrunde:**

- die neuen Ansprüche an verdichtete City-Lagen infolge des sich verändernden Nutzerverhaltens bedienen;
- Funktionsmischung aus Einkaufen, Arbeiten, Dienstleistung und Wohnen stärken bzw. neu gewichten;
- neue, qualitätsvolle Formen des urbanen Wohnens etablieren;
- die Verträglichkeit von Wohnen, Arbeiten und Freizeit befördern;
- städtebauliche Entwicklungschancen ausloten (Baulücken, Höhenentwicklung, Dachlandschaft);
- großflächige Handels-Baukörperstrukturen mit den kleinteiligeren Strukturen in den Nebenlagen harmonisieren;
- öffentliche und private Freiräume quantitativ und qualitativ aufwerten;

- unattraktive Wegebeziehungen stärken bzw. fehlende Wegebeziehungen ergänzen;
- die Haupt- und Nebenhandelslagen besser vernetzen;
- Freiräume und Bausubstanz klimagerecht fortentwickeln (Energiegewinnung; Regenwasserrückhaltung, Kühlung usw.);
- bestehende Grünstrukturen stärken bzw. neue Grünräume entwickeln.

Der städtebauliche Rahmenplan wurde aufgrund der heterogenen Gebietsstruktur in zwei Teilbereiche mit grundsätzlich unterschiedlichen Rahmenbedingungen unterteilt. Der Teilbereich der Haupthandelslagen Bahnhofstraße / Hirschstraße und der Teilbereich Neue Straße. Die konkreten Maßnahmen und Ziele sind der Beschlussvorlage zum Rahmenplan „Innenstadt West“ zu entnehmen.

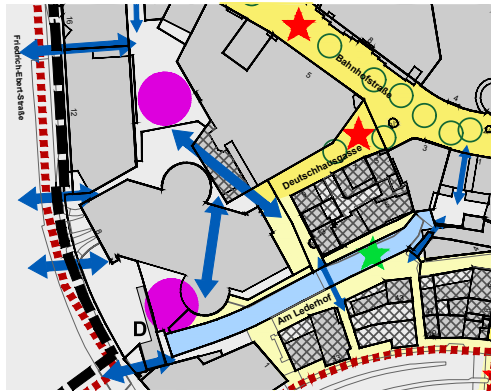
Angesichts des großen Maßstabs sind die vereinfachten Darstellungen nicht abschließend. Sie bedürfen zu gegebener Zeit einer vertieften, grundstücksbezogenen Betrachtung zusammen mit der Bauherrschaft und den Planungsteams. Der Rahmenplan löst insofern auch keine Rechtsbindung aus. Der städtebauliche Rahmenplan ist im → [Anhang Plan 16](#) dargestellt.



### 4.5.3 Ziele und Maßnahmen für die Teilgebiete in Anlehnung an das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept und den städtebaulichen Rahmenplan

Das Untersuchungsgebiet wird in sechs Teilbereiche untergliedert, für welche detaillierte Ziele und Maßnahmen benannt werden. Die Einteilung erfolgt anhand der jeweils ermittelten städtebaulichen Missstände und den Zielen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Auf die Einordnung in Handlungsfelder wird bewusst verzichtet.

#### A) Teilgebiet rings um das Parkhaus Deutschhaus



#### ZIELE

Grundstücksneuordnung durch Abbruch/Neubau, Modernisierung und Aufstockung des Baublocks zwischen Deutschhausgasse und Gewässer „Blau“;

Anpassung der Gebäudehöhen entlang der Friedrich-Ebert-Straße an den neuen Maßstab am Bahnhofplatz;

Belebung der öffentlichen Freiflächen nördlich des Parkhauses Deutschhaus und des südlich angrenzenden Blauufers am „Lederhof“;

Etablierung von konsumfreien, attraktiven Nutzungen in den öffentlichen Freiflächen zur Schaffung von mehr Aufenthalts- und Verweilqualität;

#### MASSNAHMEN

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen oder Ordnungsmaßnahmenverträge);

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen oder Ordnungsmaßnahmenverträge);

Implementierung von neuen Nutzungen im öffentlichen Raum;

Schaffung von soziokulturellen Angeboten im öffentlichen Raum durch Aktivierung des bürgerlichen Engagements;

**ZIELE**

Erhalt und Verbesserung von frequenzbringenden Nutzungen, insbesondere der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe;

Möglichkeit der Umnutzung und Umbau von ggfs. redundanten, großflächigen Verkaufsflächen ab dem 2. Obergeschoss in eine gemischte Nutzung, insbesondere zu Wohnnutzung, Büro/Dienstleistung oder Freizeit-/Kultureinrichtungen;

Aufwertung und Nutzbarmachung der Randzonen des Gewässers „Blau“ unter ökologischen Aspekten; Schaffung von neuen bzw. Aufwertung der bestehenden Querungsmöglichkeiten;

Nutzungsänderung des Erdgeschosses „Parkhaus Deutschhaus“ zur Belebung der umliegenden Freiräume;

Verbesserung/Öffnung der Wegeverbindung zwischen Parkhaus „Deutschhaus“ und Gebäude „Galerie Kaufhof“;

Schaffung einer neuen Wegeverbindung zur Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Gebäuden Friedrich-Ebert-Straße 12 und 16 zur direkten Anbindung an die zukünftigen Fahrradabstellanlagen am Hauptbahnhof;

Sichtbarmachung und Attraktivierung der denkmalgeschützten Stadtmauer

Reduzierung von Lärmimmissionen (insbesondere die des motorisierten Individualverkehrs);

**MASSNAHMEN**

Öffnung der Erdgeschossfassaden, die zum nördlichen Hof des Parkhauses „Deutschhaus“ angrenzen (Stärkung und Attraktivierung der Fußgängerfrequenz)

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen bei Leerstand oder bei drohendem Leerstand in puncto Umnutzung des Gebäudes. Nutzung der Möglichkeiten aus der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen);

Aufwertung und Ausbau des Uferbereichs der „Blau“ zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich;

Umbau des Erdgeschosses, (insbesondere durch Öffnung der Fassaden) und Ertüchtigung der Geschossflächen im Hinblick auf öffentlichkeitswirksame Nutzungen;

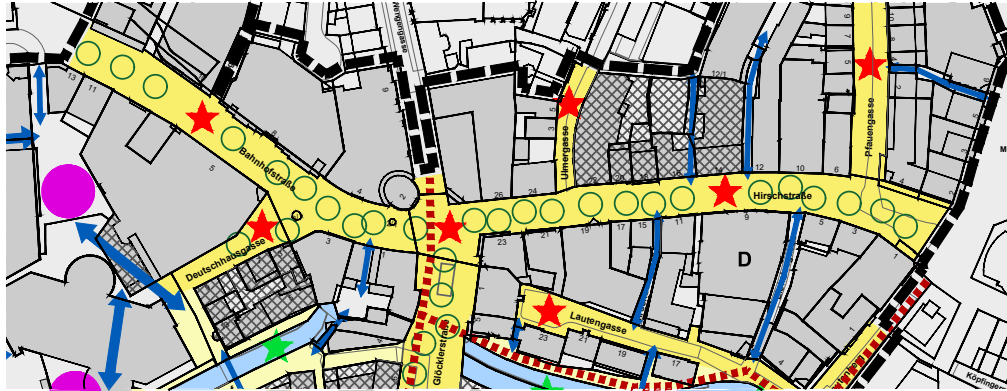
Rückbau der überdachten Anlieferungszone des Gebäudes „Galerie Kaufhof“ in Kooperation mit der Eigentümerin mit Hilfe der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen und Ordnungsmaßnahmenverträge);

Beratungsangebote für die Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung (z. B. durch Rückbau der Gebäude oder durch umfassende Umbaumaßnahmen mit Öffnung der EG und OG Zone als Durchbruch innerhalb der Gebäude);

Aufwertung der Erschließung der denkmalgeschützten Stadtmauer von der Friedrich-Ebert-Straße und vom „Blauhof“ her, hierüber Belebung und Sichtbarmachung des Denkmals; Aufwertung der bestehenden Wegeverbindungen von der Friedrich-Ebert-Straße zu den Höfen des Parkhauses Deutschhaus;

Reduzierung des fließenden Verkehrs und Neuordnung des ruhenden Verkehrs;

## B) Teilgebiet zentrale Fußgängerzone - Bahnhofstraße/Hirschstraße/ Glöcklerstraße/Deutschaugasse mit angrenzender Bebauung



### ZIELE

Neugestaltung der öffentlichen Freibereiche zur Schaffung von mehr Aufenthalts- und Verweilqualität; Anpassung der Flächen an die sich aus dem Klimawandel ergebenden Bedarfe;

Neuordnung der Vordachsituationen in der zentralen Fußgängerzone mit partiellem Rückbau (insbesondere Vordächer im Bereich von notwendigen Fahrwegbereichen und der Feuerwehraufstellflächen);

Etablierung von konsumfreien, attraktiven Nutzungen in den öffentlichen Freiflächen zu Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität;

Erhalt, Stärkung und Ausbau von frequenzbringenden Nutzungen (insbesondere von bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben);

### MASSNAHMEN

Zukunftsfähiger Umbau der zentralen Fußgängerzone, Hirschstraße, Bahnhofstraße, Deutschaugasse und Glöcklerstraße, unter Berücksichtigung klimaschutzrelevanter Themen, wie Entsiegelung, Begrünung und Regenwassermanagement;

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen oder Ordnungsmaßnahmenverträge);

Schaffung von soziokulturellen Angeboten im öffentlichen Raum durch Aktivierung des bürgerlichen Engagements;

Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume zu attraktiven Aufenthaltsorten; Etablierung von neuen Nutzungen und Freizeitangeboten im öffentlichen Raum;



**ZIELE**

Möglichkeit der Umnutzung und Umbau von ggfs. redundanten, großflächigen Verkaufsflächen ab dem 2. Obergeschoss in eine gemischte Nutzung (insbesondere zu Wohnnutzung, Büro/Dienstleistung oder Freizeit-/Kultureinrichtungen);

Grundstücksneuordnung durch Abbruch, Neubau bzw. durch Modernisierung, Erweiterung und Aufstockung der Baublöcke zwischen Wengengasse, Ulmergasse, Webergasse und Pfauengasse; Wiederherstellung einer ortstypischen Dachlandschaft, Stärkung der Wohnnutzung in den Obergeschossen;

Moderate Nachverdichtung und Aufstockung des Gebäudebestands in Anlehnung an den städtebaulichen Rahmenplan und der Gebäudebestandsanalyse für das Sanierungsgebiet;

Verbesserung der Fußwegeverbindungen durch die angrenzenden Baublöcke (von der Zentralen Fußgängerzone hin zu den nördlich und südlich gelegenen Straßen-/Freiräume und Baublöcke); Verknüpfung mit den angrenzenden Gebieten; Reaktivierung der vormaligen Durchbindung der Webergasse an die Hirschstraße in gerader Linie;

Modernisierung des Gebäudebestands sowohl unter Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele als auch der Gebäudebestandsanalyse

**MASSNAHMEN**

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen bei Leerstand oder bei anstehendem Leerstand zur Umnutzung des Gebäudes. Nutzung der Möglichkeiten aus der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen);

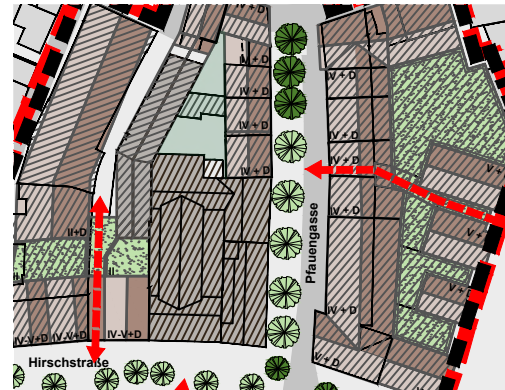
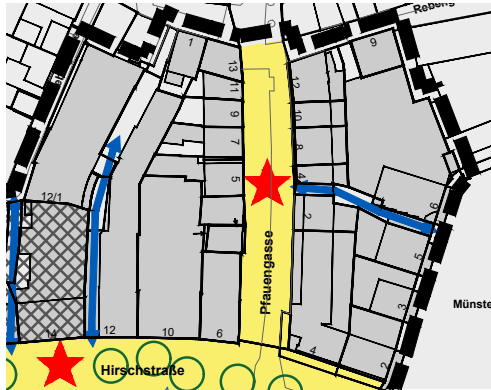
Beratungsangebote für Eigentümer\*innen. unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen oder Ordnungsmaßnahmenverträge);

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen. unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen);

Aufwertung und Neuschaffung von Fußwegeverbindungen durch bauliche Maßnahmen in Kooperation mit den angrenzenden Eigentümer\*innen;

Beratung der Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (insbesondere durch Modernisierungsvereinbarungen)

### C) Teilgebiet Pfauengasse mit Bebauung bis zum Münsterplatz



#### ZIELE

Neugestaltung der öffentlichen Freibereiche in der Pfauengasse zur Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität und Anpassung der Flächen an die Erfordernisse des Klimawandels;

Modernisierung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele und der Gebäudebestandsanalyse;

Aufstockung oder Änderung des Gebäudebestands in Anlehnung an den städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet (insbesondere zur Schaffung von neuem dauerhaftem Wohnraum);

Verbesserung und/oder Neuschaffung von Fußwegeverbindungen von der Pfauengasse bis zum Münsterplatz; Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtbereichen;

Ausbau, Erhalt und Verbesserung von frequenzbringenden Nutzungen (insbesondere von bestehenden Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben);

#### MASSNAHMEN

Aufwertung und Neugestaltung der Pfauengasse, insbesondere Schaffung von Aufenthaltsqualität und klimagerechte Anpassung des Stadtraums;

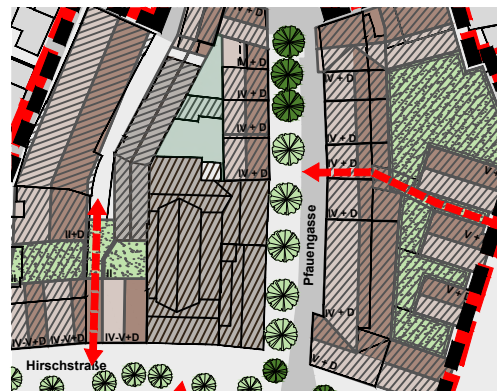
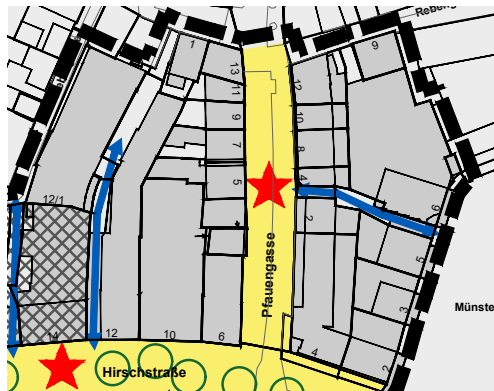
Beratung der Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (insbesondere durch Modernisierungsvereinbarungen);

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen);

Aufwertung und Neuschaffung von Fußwegeverbindungen durch bauliche Maßnahmen, in Kooperation mit den angrenzenden Eigentümer\*innen;

Schaffung und Etablierung von Beratungsangeboten (insbesondere für bestehende Betriebe, Start-ups und Eigentümer\*innen vor Ort);

## D) Teilgebiet Lautengasse/Lautenberg mit „Kleine Blau/Große Blau“



### ZIELE

Verbesserung der Erlebbarkeit der „Blau“ und der daran angrenzenden Grünbereichen zwischen „Große Blau“ und „Kleine Blau“; bessere Verknüpfung mit dem südlich angrenzenden Fischerviertel;

Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger\*innen über die „Neue Straße“ im Bereich der Haltestelle „Steinerne Brücke“;

Aufwertung der Lautengasse mit angrenzenden öffentlichen Gassen, insbesondere Hirschbadgasse, Eichelesgasse und Lautenberg;

Aufstockung und/oder bauliche Änderung von einzelnen Gebäuden nördlich und südlich der Lautengasse zur Schaffung von neuem dauerhaftem Wohnraum; Verbesserung der Nutzungsmischung und Beseitigung von Leerstand in den Gebäuden (insbesondere in den Erdgeschossen) Behutsame Korrekturen an der Gebäudekonfiguration (Raumkanten, Dachlandschaft, Körnung);

Modernisierung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele und der Ergebnisse der Gebäudebestandsanalyse;

### MASSNAHMEN

Aufwertung und Neuschaffung von Fußwegeverbindungen vom Spielplatz Lautenberg/Kleine Blauinsel zur südlich angrenzenden Altstadt und dem Fischerviertel; Aufwertung der angrenzenden Grünbereiche mit Wegen zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich für alle Bevölkerungsgruppen.

Aufwertung oder Neuschaffung von Wegeverbindungen im Bereich der Haltestelle „Steinerne Brücke“ über/unter der „Neue Straße“;

Neugestaltung der öffentlichen Flächen der Lautengasse und der angrenzenden Bereiche (insbesondere verkehrsberuhigende Maßnahmen mit Fokus auf einer Reduzierung der Lärm- und Geruchsimmissionen (insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr);

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen);

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen);



## 4. Integriertes Sanierungskonzept

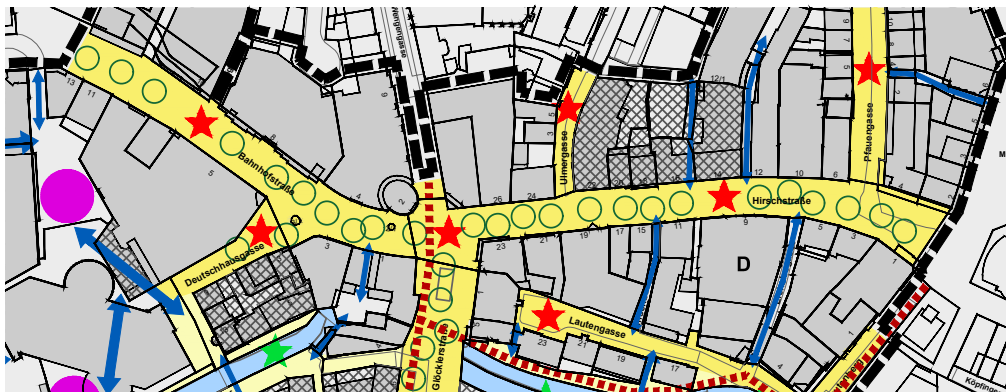
## ZIELE

Verminderung der Trennwirkung der „Neue Straße“; bessere Verknüpfung des Gebietes mit dem südlich gelegenen Altstadtviertel „Fischerviertel“;

## MASSNAHMEN

Durchführung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Schaffung von neuen Querungsmöglichkeiten (z. B. durch Verminderung der Geschwindigkeit für den motorisierten Individualverkehr verbunden mit baulichen Maßnahmen);

## E) Teilgebiet Neue Straße



## ZIELE

Grundstücksneuordnung durch Abbruch und Neubau der Baublöcke nördlich „Neue Straße“ bis hin zur „Blau“ gemäß Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept, dem Plan 13 „Rückbau Gebäude“ im Anhang und dem städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet;

Verminderung der Trennwirkung der „Neue Straße“ zur besseren Verknüpfung des Gebietes mit dem südlich gelegenen Fischerviertel und zur Reduzierung der Lärm- und Geruchsmissionen;

## MASSNAHMEN

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen. unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB; Erwerb von Liegenschaften zur Erreichung der Sanierungsziele und Behebung der städtebaulichen Missstände (z. B. durch Modernisierungsvereinbarungen, Abwendungsvereinbarungen oder Ordnungsmaßnahmenverträge);

Durchführung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der „Neue Straße“ und an der „Glöcklerstraße; Schaffung von neuen Querungsmöglichkeiten, z. B. mit Hilfe von Tempolimits, verbunden mit baulichen Aufwertungsmaßnahmen

**ZIELE**

Verbesserung des Kreuzungsbereichs Neue Straße/Glöcklerstraße/Schwilmengasse für alle Verkehrsteilnehmer\*innen;

Teilweise Aufstockung und moderate Nachverdichtung des Gebäudebestands südlich der „Neue Straße“ zur Schaffung von neuem qualitativem Wohnraum, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet;

Modernisierung und bauliche Änderungen des Gebäudebestands unter Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele und der Ergebnisse der Gebäudebestandsanalyse;

Bebauung der aktuell unbebauten und als reine Parkierungsflächen genutzten Grundstücke nördlich der „Neue Straße“ zur Schaffung von neuen Nutzflächen im Sinne der Innenentwicklung;

Verbesserung der bestehenden Radwegeverbindungen (sowohl der Nord-Süd-Verbindungen als auch der Ost-West-Verbindungen) und Verbesserung der Rad- und Fußwegebeziehungen im Kreuzungsbereich Neue Straße/Friedrich-Ebert-Straße/Zinglerstraße;

**MASSNAHMEN**

Umbau und Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Neue Straße/Glöcklerstraße/Schwilmengasse für alle Verkehrsteilnehmer\*innen (insbesondere für die Radfahrer\*innen und die Fußgänger\*innen)

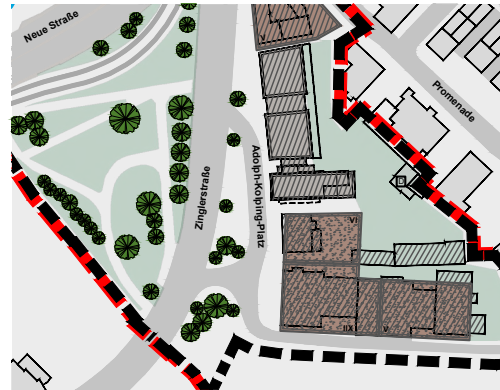
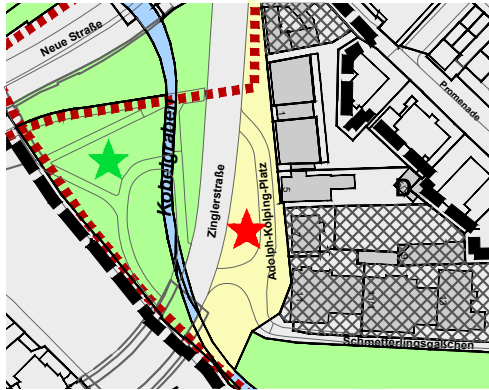
Beratungsangebote für Eigentümer\*innen, unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen oder Ordnungsmaßnahmenverträge);

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen, unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen);

Verlagerung des bestehenden Reisebusparkplatzes und Neubebauung des Grundstückes; hierdurch Schaffung von neuem Wohn- und Geschäftsraum; gegebenenfalls Integration des Reisebusparkplatzes im Gebäude;

Aufwertung und Entflechtung von bestehenden Wegeverbindungen und/oder Verlagerung von bestehenden Wegeverbindungen zur Verbesserung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer\*innen;

## F) Teilgebiet Adolph-Kolping-Platz mit angrenzender Bebauung und Freiflächen Kobelgraben



### ZIELE

Grundstücksneuordnung durch Abbruch und Neubau der Liegenschaften Ecke Zinglerstraße/Neue Straße und Adolph-Kolping-Platz/Schmetterlingsgässchen entsprechend dem für das Sanierungsgebiet aufgestellten Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepts, dem Plan 13 „Rückbau Gebäude“ im Anhang und dem städtebaulichen Rahmenplan;

Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele und der Gebäudebestandsanalyse (insbesondere Nutzbarmachung des denkmalgeschützten kleinen Häuschens auf der Liegenschaft Adolph-Kolping-Platz 5/1);

Entwicklung der Grünflächen im Bereich „Kobelgraben“ einschließlich der Verbesserung der Vorhandenen Fuß-Rad-Wegeverbindungen; Aufwertung des Schmetterlingsgässchens, zu einem „Natur-, Freizeit- und Klimaerlebnisraum“ als wichtige Grün- und Wegeverbindung vom Bahnhof bis an die Donau;

Verbesserung und Sichtbarmachung des Adolph-Kolping-Platzes zum Entree in die Innenstadt und zum Verbindungsraum in die Grünbereiche des „Kobelgrabens“;

Verkehrsberuhigung der „Zinglerstraße“ zur Reduzierung der Lärm- und Geruchsmissionen;

### MASSNAHMEN

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB; Erwerb von Liegenschaften zur Erreichung der Sanierungsziele und Behebung der städtebaulichen Missstände (z. B. durch Modernisierungsvereinbarungen, Abwendungsvereinbarungen oder Ordnungsmaßnahmenverträge);

Beratungsangebote für Eigentümer\*innen unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Städtebauförderung und des besonderen Städtebaurechts nach BauGB (z. B. Modernisierungsvereinbarungen);

Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen im Bereich des Kobelgrabens (insbesondere durch Offenlegung des Kobelgrabens) für mehr Erlebbarkeit des Gewässers; Schaffung eines zeitgemäßen Spiel- und Freizeitangebotes in den Grünflächen und Integration der Kleingärten auf dem Gelände der DB; Verhandlungen mit der DB hinsichtlich Grunderwerb;

Aufwertung und Umbau des Adolph-Kolping-Platzes zu einem Ort mit Aufenthaltsqualität; künftig das Entree zu den Grün- und Freianlagen „Kobelgraben“ (insbesondere durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Entseigerung und Begrünung);

Durchführung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen (z. B. durch Tempolimits für den motorisierten Individualverkehr);



#### 4.5.4 Weitere Vorgaben zur Sicherung der Sanierungsziele

Durch die heterogene Gebietsstruktur ist es nicht möglich allgemeine Vorgaben bei Neu-/Umplanungen zu machen. Bei Durchführung der privaten und öffentlichen Maßnahmen werden deshalb zur Sicherung der Ziele die nachfolgenden Anforderungen definiert:

- Zum Erhalt und zur Verbesserung von Stadtbild und Image sind bei großen Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen entweder ein konkurrierendes Planungsverfahren durchzuführen oder der Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm hinzuzuziehen (insbesondere bei Grundstücksneuordnungen, Umbaumaßnahmen, Erweiterungen und Aufstockungen sowie bei wesentlichen Fassadenneugestaltungen oder Fassadenumgestaltungen);
- Bei umfangreichen Neubau- oder Umgestaltungsmaßnahmen sind entsprechend ihrer Bedeutung für die Stadtbevölkerung oder den direkten Anliegern zwingend Informationsveranstaltungen oder zielführende Beteiligungsformate vorzusehen;
- Dem städtebaulichen Rahmenplan kommt bei allen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Dieser ist grundsätzlich bei allen Neu- und Umplanungen zu berücksichtigen;
- Zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtbildes ist bei Veränderungen an den Fassaden grundsätzlich eine Abstimmung mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH und/oder der zuständigen Stelle bei der Stadt Ulm (Stadtbildgestaltung) durchzuführen.

## 4.6 Steckbriefe der Maßnahmen und Konzepte

Die Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind unter städtebaulichen, gestalterischen, ökologischen und soziokulturellen Verbesserungen übergreifend zu denken und können meist nicht nur einem Handlungsfeld zugeordnet werden. Die Steckbriefe der einzelnen Maßnahmen und Konzepte dienen zur zeitlichen und finanziellen Einordnung für die zügige Durchführung der Sanierung.

### 4.6.1 Maßnahmen Partizipation und Beratung

**TITEL:**

**Konzepterstellung für Beteiligung, Kommunikation und Beratungsangebote**

**BESCHREIBUNG:**

Im Rahmen des Sanierungsprozesses sollen die Eigentümer\*innen und die interessierte Bürgerschaft eng eingebunden und informiert werden. Ziel ist es, das Image des Gebiets deutlicher herauszuarbeiten und hierüber mehr Identifikation zu ermöglichen.

Ein eigens hierfür entwickeltes Beratungs- und Kommunikationskonzept soll unterstützen;

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
Kultur, Soziales und gesellschaftlicher Zusammenhalt;

**ZEITHORIZONT:**

Kurzfristig; 2024

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

ohne; jährliche Vergütung SAN

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SAN

**TITEL:**

**Etablierung des Beteiligungsprozesses**

**BESCHREIBUNG:**

Im Rahmen der Beteiligungsprozesse für das Sanierungsgebiet und für die Neugestaltung der Fußgängerzone hat sich herausgestellt, dass die Bürgerschaft und die Betroffenen Interesse daran haben, mitzuwirken und regelmäßig informiert zu werden;



**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität; Kultur, Soziales und gesellschaftlicher Zusammenhalt;

**ZEITHORIZONT:**

Einführung Kurzfristig 2024, dauerhaft

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

ohne; jährliche Vergütung SAN

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SAN

**TITEL:**

### Aufbau und Förderung von Netzwerken in gewerblichen, sozialen, kulturellen Bereichen

**BESCHREIBUNG:**

Der „Ladenaktivmanager“ baut bereits seit 2022 ein Netzwerk aus Stakeholdern, Eigentümer\*innen, Mieter\*innen und Pächter\*innen auf. Zur Vermeidung von Leerstand sollen so nachhaltige zukunftsfähige Nutzungen erhalten und neue etabliert werden;

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
Kultur, Soziales und gesellschaftlicher Zusammenhalt;

**ZEITHORIZONT:**

09/2022 -bis 08/2025

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

Förderung über Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren ZIZ;  
240.000 € über die Laufzeit verteilt

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

LI, Wirtschaftsförderung

**TITEL:**

### Sanierungsberatung: Erhalt, Grundstücksneuordnung, Gebäude-/Nutzungsveränderungen der Liegenschaften und Modernisierungen von Bestandsgebäuden

**BESCHREIBUNG:**

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets bietet die Möglichkeit einer intensiven Beratung der Eigentümer\*innen. Die Ziele des Entwicklungsplans für die jeweilige Liegenschaft können so passgenau mit den Eigentümer\*innen, Mieter\*innen und Pächter\*innen besprochen und umgesetzt werden;



**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
 Ökologie/Klimaschutz;  
 öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;  
 Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

**ZEITHORIZONT:**

2024 bis 2035

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

ohne; jährliche Vergütung SAN

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

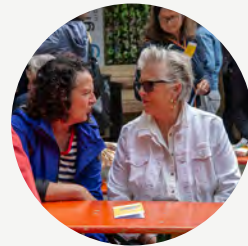
SAN

**VERORTUNG IM PLAN:**

ohne

**TITEL:**

**Beteiligungsformate/Ideenwerkstatt und  
 Durchführung von kulturellen/künstlerischen  
 Veranstaltungen zur Stärkung der  
 Quartiers-Identität**

**BESCHREIBUNG:**

Durchführung von regelmäßigen Veranstaltungen und Beteiligungsformaten zur Stärkung des Images und der Identität im Quartier (z. B. Tag der Städtebauförderung, Jazz-Frühstück o. ä. zusammen mit niederschweligen Beratungsangeboten);

**HANDLUNGSFELD:**

Kultur, Soziales und gesellschaftlicher Zusammenhalt;  
 Städtebau und Identität;  
 öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;

**ZEITHORIZONT:**

2024-2034

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

ohne; jährliche Vergütung SAN  
 mit Unterstützung von externen Partnern (ca. 10.000 €/a)

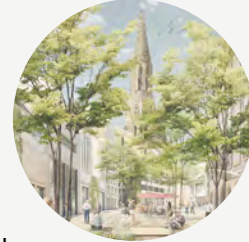
**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SAN

## 4.6.2 Maßnahmen in Frei- und Verkehrsflächen

### TITEL:

## Aufwertung und Neugestaltung der zentralen Fußgängerzone



### BESCHREIBUNG:

Die zentrale Fußgängerzone stellt die wichtigste und meistfrequentierte Handelslage der Ulmer Innenstadt dar. Als Visitenkarte der Stadt prägt sie das Image Ulms nach innen und nach außen. Damit ist sie ein wichtiger Faktor im Wettbewerb um Touristen und Standortentscheidungen des stationären Einzelhandels. Der bauliche Zustand und die Gestaltung der Fußgängerzone sind mittlerweile in die Jahre gekommen und werden ihrer örtlichen und überregionalen Bedeutung nicht mehr gerecht. Die Straßenzüge sollen daher entsprechend ihrer Funktion als zentraler Freiraum der Stadt und als bedeutender Handels-, Begegnungs- und Kommunikationsort aus- und umgebaut werden. Die Ziele der Neugestaltung sind sehr vielfältig und wurden bereits mit der Auslobung des Wettbewerbs definiert. Diese sind:

### A) STADTRAUM/ STADTGESTALT

- ✓ Herstellung einer gestalterischen und räumlichen Durchgängigkeit/ Einheit, die Identität stiftet und eine gute Atmosphäre schafft;
- ✓ Stärkung der Bezüge zum umliegenden Stadtraum durch Herausarbeitung von Übergängen und Schnittstellen;
- ✓ Gestalterische Aufwertung des Eingangsbereichs zur Fußgängerzone an der Glöcklerstraße;
- ✓ Durchgängiges Beleuchtungskonzept;

### B) NUTZUNG

- ✓ Multifunktionale Nutzbarkeit und Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität;
- ✓ Stärkung der Wohnfunktion;
- ✓ Ergänzung Büronutzung/ Dienstleistungen;

### C) MOBILITÄT

- ✓ Verbesserung der Orientierung im öffentlichen Raum;
- ✓ Verbesserung der Erreichbarkeit für Fahrräder aller Art und Tret-/Elektroroller durch die Ausweitung von Abstellmöglichkeiten;
- ✓ Steigerung der Attraktivität für Fußgänger\*innen durch die Herstellung von Barrierefreiheit;
- ✓ Schaffung der Voraussetzungen für ein verträgliches Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer\*innen;
- ✓ Berücksichtigung von Flächen für Logistikhubs;

**D) ÖKOLOGIE**

- ✓ weitgehender Erhalt der vorhandenen Bäume;
- ✓ Neupflanzung von Bäumen;
- ✓ Entsiegelung von Flächen;
- ✓ Regenwassermanagement;
- ✓ Insektenfreundliches Beleuchtungskonzept;

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
 öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;  
 Ökologie/Klimaschutz;  
 Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

**ZEITHORIZONT:**

Wettbewerb und Planung 2022 bis 2024  
 Bauliche Umsetzung ab 2025 bis 2028

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

Wettbewerb ca. 200.000 € (aus Städtebauförderung)  
 Baukosten ca. 20 Mio. € (davon 2,9 Mio. € aus Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SUB III und VGV







GRAPHISCHER LAGEPLAN | M 1:500  
STAND 15.11.2023  
TERRA.NOVA

**TITEL:****Aufwertung und Neugestaltung der Pfauengasse und Ulmergasse****BESCHREIBUNG:**

Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität mit dem Fokus auf eine klimagerechte Anpassung der innerstädtischen Flächen;

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;  
Ökologie/Klimaschutz;

**ZEITHORIZONT:**

Langfristig; ab 2028

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

ca. 1.190.000 € (davon ca. 425.000 € Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SAN

**TITEL:****Aufwertung und Neugestaltung der Lautengasse zusammen mit den angrenzenden Bereichen****BESCHREIBUNG:**

Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität, Begrünung und Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs (Reduzierung der Lärm- und Geruchsmissionen) mit dem Fokus auf eine klimagerechte Anpassung der innerstädtischen Flächen.

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;  
Ökologie/Klimaschutz;  
Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

**ZEITHORIZONT:**

Langfristig; ab 2028

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

ca. 1.100.000 € (davon ca. 550.000 € Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SAN



**TITEL:**  
**Aufwertung des Adolph-Kolping-Platzes**

**BESCHREIBUNG:**  
 Sichtbarmachung und Umbau des Adolf-Kolping-Platzes zu einem Platz mit deutlich mehr Aufenthaltsqualität (Entree zu den Grün- und Freianlagen des „Kobelgrabens“, insbesondere durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Entsiegelung und Begrünung);

**HANDLUNGSFELD:**  
 Städtebau und Identität  
 öffentlicher Raum mit Arbeits- und Wohnumfeld  
 Ökologie/Klimaschutz  
 Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

**ZEITHORIZONT:**  
 Mittelfristig; ab 2027

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**  
 ca. 1.460.000 € (davon ca. 520.000 € Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**  
 SAN



**TITEL:**  
**Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Neue Straße / Glöcklerstraße / Schwilmengasse**

**BESCHREIBUNG:**  
 Verbesserung der Gesamtsituation zur Schaffung von mehr Attraktivität für alle Verkehrsteilnehmenden, insbesondere der Fußgänger\*innen und Radfahrenden.

**HANDLUNGSFELD:**  
 Städtebau und Identität;  
 öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;  
 Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

**ZEITHORIZONT:**  
 Langfristig; ab 2028

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**  
 ca. 560.000 € (davon ca. 280.000 € Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**  
 SAN





**TITEL:****Aufwertung der Erschließung und Sanierung der denkmalgeschützten Stadtmauer****BESCHREIBUNG:**

Sichtbarmachung und Attraktivierung des Denkmals mit Verbesserung der gesamten Erschließungssituation und Etablierung von publikumsintensiven Nutzungen

**HANDLUNGSFELD:**

Kultur, Soziales und gesellschaftlicher Zusammenhalt;  
Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld  
Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

**ZEITHORIZONT:**

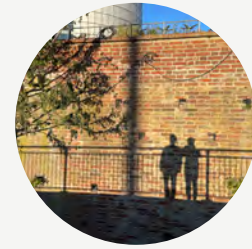
mittelfristig; ab 2026

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

ca. 350.000 € (über Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SAN

**TITEL:****Aufwertung der öffentlichen Flächen, Wege, Straßen und Plätze rings um das Parkhaus Deutschhaus und den Lederhof****BESCHREIBUNG:**

Verringerung des motorisierten Verkehrs und Aufwertung und Nutzbarmachung von Flächen im Sinne der Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Sinne des klimagerechten Stadt-Umbaus;

**GRUNDLAGE:**

Durchführung eines Ideenwettbewerbs „Freiflächen der Blau“; außerdem die Evaluation zu den soziokulturellen Maßnahmen „Blaustrand“ (2023) und der „Innovationswettbewerb „Sicherheit am Lederhof“ (2024)

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;  
Ökologie/Klimaschutz;  
Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

**ZEITHORIZONT:**

mittelfristig; ab 2026

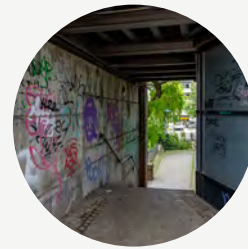


**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**  
ca. 1.730.000 € (über Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**  
SAN

**TITEL:**  
**Aufwertung und Neuschaffung von Fußwegeverbindungen**

**BESCHREIBUNG:**  
Verbesserung von vorhandenen und Schaffung von neuen Fußwegeverbindungen nördlich und südlich der zentralen Fußgängerzone, von der Pfauengasse zum Münsterplatz, von der Friedrich-Ebert-Straße zum „Parkhaus Deutschaus“ und zum Lederhof und von der Lautengasse zur „Blau“ einschl. der Querung der „Neue-Straße“ zum angrenzenden Fischerviertel.



**HANDLUNGSFELD:**  
Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;  
Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

**ZEITHORIZONT:**  
mittelfristig; ab 2026 bis 2034

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**  
ca. 450.000 € (über Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**  
SAN

## Maßnahmen in Grünflächen (Grünkonzept und Klimakonzept)

**TITEL:**  
**Aufwertung und Neugestaltung der Grünflächen im Bereich des Kobelgrabens vom ZOB bis zur Donau**

**BESCHREIBUNG:**  
Durchführung eines Wettbewerbs zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen;  
Grunderwerb von Teilflächen der Bahn und Umwandlung in eine Grünfläche;



Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen und des Schmetterlingsgässchens, insbesondere

- ✓ Offenlegung und ökologische Aufwertung des Kobelgrabens;
- ✓ Steigerung der Erlebbarkeit des Gewässers;
- ✓ Verbesserung der Erschließung/Anbindung der Themengärten;
- ✓ Schaffung von zeitgemäßen Spiel- und Freizeitangeboten;
- ✓ Inszenierung des historischen Mauerrests der Niederländerfestung;
- ✓ Integration der unzugänglichen Kleingärten der Grundstücke der DB mit Umwandlung in eine öffentliche Grünanlage;
- ✓ Verbesserung der Fuß-Radwegeverbindungen.

#### HANDLUNGSFELD:

Städtebau und Identität;  
 öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;  
 Ökologie/Klimaschutz;  
 Mobilität mit Vernetzung und Verknüpfung des Gebiets;

#### ZEITHORIZONT:

Grunderwerb, kurzfristig  
 Wettbewerb 2026  
 Bauliche Durchführung in Bauabschnitten (2027 bis 2034)

#### KOSTENANNAHME; BRUTTO:

Grunderwerb ca. 150.000 € (aus Städtebauförderung)  
 Wettbewerb ca. 200.000 € (aus Städtebauförderung)  
 Baukosten ca. 5 Mio. € (aus Städtebauförderung)

#### ZUSTÄNDIGE STELLE:

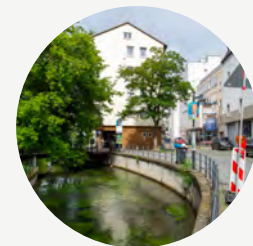
SAN und VGV/GF

#### TITEL:

**Aufwertung und Ausbau des Uferbereichs der „Blau“**

#### BESCHREIBUNG:

Durchführung eines Ideenwettbewerbs für die Uferbereiche der „Blau“ mit Berücksichtigung von städtebaulichen Neuordnungsideen für die Bereiche zwischen „Blau“ und „Neue Straße“, Baublock östlich des „Parkhaus Deutschhaus“ und Baublock zwischen Lautengasse und „Blau“



Bauliche Umsetzung entsprechend der Wettbewerbsergebnisse sowohl für die öffentlichen Freiflächen als auch für die privaten Flächen in Bauabschnitten.

#### HANDLUNGSFELD:

Städtebau und Identität;  
 öffentlicher Raum mit Arbeits- und Wohnumfeld;



Ökologie/Klimaschutz;

**ZEITHORIZONT:**

mittelfristig

Wettbewerb 2025

Durchführung in Bauabschnitten (2026 bis 2034)

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

Wettbewerb ca. 200.000 € (aus Städtebauförderung)

Baukosten Öffentliche Freiflächen ca. 1.250.000 € (aus Städtebauförderung)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SAN

### 4.6.3 Soziokulturelle Maßnahmen

**TITEL:**

**Lederhof – „Innenstadt-West – NIS 2023“  
– Soziale und kulturelle Identitätsstiftung**

**BESCHREIBUNG:**

Der innerstädtische Bereich und insbesondere die Orte mit den Arbeitstiteln „Blaustrand“ und „Lederhof“ in unmittelbarer Nähe zum Ulmer Hauptbahnhof und einem großen städtischen Parkhaus beschäftigt die Stadt Ulm schon seit längerer Zeit.



Hier begegnen sich unterschiedlichste Nutzer\*innengruppen, die als Besucher\*innen, Bewohner\*innen, Reisende oder Gewerbetreibende entsprechend auch unterschiedliche Interessen verfolgen. Speziell diese Gemengelage führt zu konfliktbehafteten Situationen, insbesondere, wenn sich vor Ort alkohol- und drogenkonsumierende Personen aufhalten. Mit Hilfe des beantragten Projekts soll nun dieser herausfordernden Situation begegnet werden, insbesondere durch Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raums. Ziel ist dabei aber nicht die Verdrängung einzelner Nutzer\*innengruppen, sondern deren Integration in die Maßnahmen und eine gemeinschaftliche Entwicklung und Nutzung des Areals. Daher werden aufsuchende Sozialarbeit, partizipative Elemente und soziokulturelle Projekte kombiniert. Koordiniert wird das Projekt durch ein Quartiersmanagement, dessen Aufgabe die aufsuchende Sozialarbeit vor Ort und die Koordination von Beteiligungs- und Begegnungsformaten und Angeboten ist. Deshalb wird das Quartiersmanagement bei einem erfahrenen Schwerpunktträger angesiedelt, was neben der fachlichen Verortung auch die Vernetzung im Sozialraum garantiert. Dem Quartiersmanagement kommen dabei mehrere Aufgabenbereiche zu:

- ✓ Aufsuchende Sozialarbeit
- ✓ Quartiersmanagement mit Koordination von unterschiedlichen Angeboten
- ✓ Aufwertung und Belebung des Quartiers

Kombiniert wird die Maßnahme mit zusätzlichen kulturellen Angeboten und Pilotprojekten im Bereich „Smart City“ um das Sicherheitsempfinden für alle Nutzer\*innen zu verbessern.

**HANDLUNGSFELD:**

Kultur, Soziales und gesellschaftlicher Zusammenhalt;  
Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;

**ZEITHORIZONT:**

2023 bis 2028 (gegebenenfalls mit Fortführung)

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

167.000 € aus Sonderprogramm der Städtebauförderung (NIS) + zus. Finanzmittel für kulturelle Angebote  
+ Mittel aus dem Förderprogramm „Smart City“

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

SP2, SO, MJA, KA, DA, SAN

#### 4.6.4 Maßnahmen privater Eigentümer\*innen

**TITEL:**

**Nutzungsänderung des Erdgeschosses  
Parkhaus Deutschhaus**

**BESCHREIBUNG:**

Umbau und Nutzungsänderung des Erdgeschosses, insbesondere durch Öffnung der Fassade; Implementierung einer öffentlichkeitswirksamen und frequenzbringenden Nutzung;

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;

**ZEITHORIZONT:**

mittelfristig ab 2025

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

Zuschüsse über Städtebaufördermittel (maximal 300.000 € nach den gültigen Förderrichtlinien)

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

Parkbetriebsgesellschaft (PBG) und SAN



**TITEL:****Abbruchmaßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes, der Durchwegung und zur Neuordnung von untergenutzten Grundstücken****BESCHREIBUNG:**

Rückbaumaßnahmen sind in folgenden Bereichen angedacht:  
Anlieferungszone Galeria Kaufhof und gekennzeichnete Baublöcke und Gebäude im Entwicklungs- und Maßnahmenplan.

Die Rückbaumaßnahmen dienen zur Verbesserung der Wegeverbindungen und zur behutsamen Nachverdichtung im Bereich der Baublöcke die Substanz und/oder Funktionsschwächen vorweisen.

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld;

**ZEITHORIZONT:**

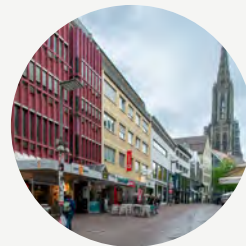
mittelfristig ab 2025

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

Zuschüsse über Städtebaufördermittel (maximal 300.000 €/Maßnahme nach den gültigen Förderrichtlinien);

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

Private Eigentümer und SAN

**TITEL:****Neuordnung der Vordachsituationen an den Gebäuden der zentralen Fußgängerzone****BESCHREIBUNG:**

Partielle Abbrüche im Bereich der bestehenden Vordächer in der Fußgängerzone, insbesondere in Bereichen von zukünftigen Fahrwegbereichen und Feuerwehraufstellflächen und zur Verbesserung des Stadtbildes insgesamt;

**HANDLUNGSFELD:**

Städtebau und Identität;  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld

**ZEITHORIZONT:**

kurzfristig ab 2024

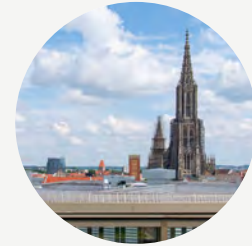
**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

Zuschüsse über Städtebaufördermittel (maximal 300.000 €/Maßnahme nach den gültigen Förderrichtlinien);



**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

Private Eigentümer, SUB III und SAN

**TITEL:****Modernisierung des Gebäudebestands mit Nutzung des Aufstockungspotenzials im Sinne der Innenentwicklung****BESCHREIBUNG:**

Nachhaltige Modernisierung des Gebäudebestands seitens der privaten Eigentümer\*innen unter den Aspekten des Klimaschutzes und unter Berücksichtigung der Bestandsanalyse;

**HANDLUNGSFELD:**Städtebau und Identität  
öffentlicher Raum und Arbeits- und Wohnumfeld  
Ökologie/Klimaschutz**ZEITHORIZONT:**

kontinuierlich ab 2024

**KOSTENANNAHME; BRUTTO:**

Zuschüsse über Städtebaufördermittel nach den gültigen Förderrichtlinien;

**ZUSTÄNDIGE STELLE:**

Private Eigentümer, SUB III und SAN

## 4.7 Beratung und Beteiligung

Bei allen Maßnahmen, die im Rahmen des Sanierungsgebietes durchgeführt werden, sollen die Eigentümer\*innen und die interessierte Bürgerschaft eng eingebunden und umfassend informiert und beraten werden. Aufbauend auf dem für die VU und für die Neugestaltung der Fußgängerzone entwickelten Beteiligungskonzept ist eine Fortführung der Partizipation geplant.

Hierzu soll im ersten Schritt für die Durchführungsphase ein Beratungs-, Beteiligungs- und Kommunikationskonzept erstellt werden. Ziel ist es, das Image des Sanierungsgebiets von Anfang an positiv zu prägen.

Je nach Thematik werden dabei unterschiedliche Formate zum Einsatz kommen.

Die Eigentümer\*innen sollen zu den Themen Modernisierung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Abbruch mit Neubau intensiv beraten werden. Zu einzelnen Baublöcken mit Neuordnungspotenzial sollen gemeinsame Workshops mit allen betroffenen Eigentümer\*innen, Mieter\*innen und Pächter\*innen durchgeführt werden.

Der Beteiligungsprozess hinsichtlich der im öffentlichen Raum geplanten Maßnahmen erfolgt in Anlehnung zum bisherigen Beteiligungsprozess im Rahmen der Neugestaltung der Fußgängerzone. Auch die bereits vorhandenen Strukturen und Organisationen, wie z. B. die regionale Planungsgruppe RPG, das Ulmer City Marketing, Innenstadtdialog, IHK, Jugendaktiv in Ulm, Seniorenrat etc. sollen eng in die Maßnahmen eingebunden werden und ihre Fachexpertise in die jeweiligen Projekte mit einbringen.

## 4.8 Förderanreize und steuerliche Vergünstigungen

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ wird dem Gemeinderat vorgeschlagen eine Förderrichtlinie zu beschließen. Die Förderrichtlinie soll private Modernisierungen und Ordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Missständen entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und die steuerlichen Vergünstigungen regeln.

Es soll ein Anreiz und Impuls für die privaten Eigentümer\*innen geschaffen werden, im Rahmen des Sanierungskonzepts Modernisierungen, Instandsetzungen und Abbruchmaßnahmen durchzuführen.

Diese Maßnahmen können durch Zuschüsse im Rahmen der jeweils aktuell gültigen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (StBauFR) und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel für das Sanierungsgebiet gefördert werden.

Bei diesen Förderanreizen handelt es sich um freiwillige Leistungen der Stadt Ulm, auf welche kein Rechtsanspruch besteht.

Ein weiterer Anreiz für die Durchführung von Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an einem Gebäude in förmlich festgelegten

Sanierungsgebieten sind zusätzlich steuerliche Vergünstigungen. Gem. §§ 7h, 10f, 11a EStG kann der Steuerpflichtige unter bestimmten Voraussetzungen die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gesondert absetzen.

## 4.9 Sozialplan

Die geplanten Maßnahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme lassen darauf schließen, dass sich teilweise nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ergeben. Diese wirken sich voraussichtlich in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht auf die Betroffenen aus. Nach § 180 BauGB soll die Stadt Vorstellungen entwickeln - und diese mit den Betroffenen erörtern - wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Stadt hat die Betroffenen bei deren eigenen Bemühungen zu unterstützen, dies trifft insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben zu. Der Sozialplan mit seinen Maßnahmen ist nach der Erörterung mit den Betroffenen schriftlich darzulegen. Neben den Optionen im Sinne des Baugesetzbuches stehen der Gemeinde auch weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Hier sind insbesondere die Beratung und Unterstützung der Betroffenen im Rahmen der Durchführung des Sanierungsgebietes mittels Städtebauförderungsmittel zu nennen.

Die Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen lassen noch keine expliziten Einzelmaßnahmen oder ein ganzheitliches Konzept für einen Sozialplan zu. Der Sozialplan wird erst im Zuge von konkret eintreffenden Fällen erstellt und dann mit den Betroffenen erörtert.

**Folgende Gründe und Maßnahmen aus dem Sanierungskonzept können nach aktuellen Erkenntnissen zu nachteiligen Auswirkungen führen:**

- Abbrüche von Gebäuden und daraus resultierende Kündigungen von Miet- oder Pachtverhältnissen und damit notwendige Umzüge oder Betriebsverlagerungen;
- Mietsteigerungen auf Grund der Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet (sowohl in Form von Gebäudemodernisierungen als auch aufgrund einer allgemein gestiegenen Attraktivität des Gebiets).

**Die folgend genannten Gruppen sind erfahrungsgemäß von nachteiligen Veränderungen besonders betroffen:**

- **Ältere Bewohnende**, da im zunehmenden Alter die Bereitschaft für Veränderungen der Lebensverhältnisse abnimmt. Meist wohnt diese Bevölkerungsgruppe auch schon längere Zeit im Gebiet und hat eine starke soziale Bindung zur Nachbarschaft, insbesondere bei der Einkaufs- und Freizeitaktivität, sozialen Einrichtungen und Freundschaften.
- **Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln (oft Familien oder Alleinerziehende):** Diese Bevölkerungsgruppe hat meist den Wunsch, die

Wohnverhältnisse zu verbessern, können sich dies aber oft finanziell nicht leisten. Es ist erwiesenermaßen schwierig, eine geeignete, finanzierbare Ersatzwohnung zu finden oder die Verbesserung der Wohnverhältnisse aus eigenen Mitteln finanziell zu stemmen. Die finanzielle Situation der Haushalte im Gebiet lassen sich jedoch im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht abschätzen.

- **Bewohner\*innen oder Eigentümer\*innen mit ausländischer Herkunft;** sie haben oft einen viel größeren Beratungs-, Aufklärungs- und Betreuungsbedarf. Außerdem bewohnen sie oft stark sanierungsbedürftige oder vom Abbruch betroffene Gebäude.
- **Betriebe;** Im Untersuchungsgebiet befinden sich viele Unternehmen, vorwiegend Einzelhandelsbetriebe. Die Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet erfordert daher eine intensive und enge Zusammenarbeit mit der Stadt Ulm und den betroffenen Betrieben.

Die Bestandserhebung im Rahmen der VU ergibt folgende Bewertung für mögliche nachteilige Entwicklungen auf einzelne Lebenssituationen:

Im Gebiet wohnen gemäß der Ulmer Statistik 408 Personen, davon sind lediglich rund 8% älter als 65 Jahre. Es kann also davon ausgegangen werden, dass es nur wenige Betroffene gibt, die von den Sanierungsmaßnahmen unmittelbar betroffen sind, für Sie sind dann im Einzelfall Maßnahmen in einem Sozialplan zu verankern.

Haushalte mit geringem Einkommen sind oftmals Familien oder Alleinerziehende. Nach den statistischen Erhebungen sind im Gebiet von 408 Bewohner\*innen, jedoch nur rund 8% Kinder unter 18 Jahren. Es kann also davon ausgegangen werden, dass es nur wenige Betroffene gibt, die von den Sanierungsmaßnahmen betroffen sind. Für Sie sind dann im Einzelfall Maßnahmen in einem Sozialplan zu verankern.

Bewohner\*innen ausländischer Herkunft sind im Vergleich zur Gesamtstadt stärker im Gebiet vertreten. In der Gesamtstadt liegt der Ausländer\*innenanteil bei 24%, im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil bei 38%. Bei diesen Betroffenen ist bei der Durchführung der Sanierung mit einem erhöhten Betreuungs- und Beratungsaufwand zu rechnen. Deshalb ist in den bisher bereits vorgesehenen Maßnahmen auch ein umfassendes Beratungsangebot seitens der SAN vorgesehen.

Wie viele Haushalte bei Bewohner\*innen mit ausländischer Herkunft mit geringen finanziellen Mitteln bestehen, kann im Rahmen der VU nicht ermittelt werden. Auch für diese Betroffenen sind dann im Einzelfall Maßnahmen in einem Sozialplan zu verankern.

Die Betriebe stellen einen Sonderfall dar. Da es sich um die zentrale Einkaufslage der Ulmer Innenstadt handelt, gibt es anteilig sehr viele Betriebseinheiten im Untersuchungsgebiet. Die Bestandsaufnahme geht von ca. 280 Betriebseinheiten und ca. 260 Wohneinheiten aus. Die meisten Betriebe sind jedoch nicht von der geplanten Neuordnung betroffen. Es kann deshalb noch nicht abgeschätzt werden, in welchem Umfang die Lebensumstände von Arbeitenden betroffen sind oder Betriebsverlagerungen erforderlich werden. Das Maßnahmenkonzept der VU sieht hier bereits vorbeugende Maßnahmen in Form des „Laden-Aktiv-Managements“



vor, um bereits im Vorfeld die Auswirkungen der Sanierung möglichst gering zu halten.

**Bei der Aufstellung des Sozialplans werden die Allgemeinen Grundsätze berücksichtigt, diese sind u. a.:**

- Auf das Instrumentarium von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten nach § 177 BauGB soll vorwiegend verzichtet werden. Stattdessen sollen auf freiwilliger Basis Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 164 a BauGB getroffen werden.
- Im Sanierungsgebiet wird keine Flächensanierung angestrebt. Die gewachsene Stadtstruktur soll in ihren wesentlichen Zügen erhalten bleiben.
- Alle Bewohner\*innen die bereits zu Beginn der Sanierung im Gebiet leben, sollen - wenn dies ihr Wunsch ist – auch weiterhin dort wohnen können. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohnerschaft aus Ihrem gewohnten Lebensumfeld ist zwingend entgegenzuwirken.
- Eine Verlagerung von Betrieben soll nur dann vorgesehen werden, wenn dies auf Grund des Sanierungskonzeptes nicht vermeidbar ist. Grundsätzlich ist es Ziel der Sanierung die bestehenden Betriebe im Gebiet zu sichern und auch neue Betriebe anzusiedeln.
- Es soll analog zur Gesamtstadt im Untersuchungsgebiet eine ähnlich stabile gut durchmischte Bevölkerungsstruktur erreicht werden. Hierfür sollen die Wohnungen und Arbeitsstätten (und insgesamt auch das Wohn- und Arbeitsumfeld) so gestaltet werden, dass sie allen Bevölkerungsgruppen gerecht werden.
- Beim Erwerb von Grundstücken und Gebäuden im Rahmen der Sanierungsziele, soll den Eigentümer\*innen möglichst ein Ersatzobjekt angeboten werden.
- Den sozialen Bindungen und Netzwerken der Bewohner\*innen und Arbeitenden soll besonders bei der Durchführung der Sanierung Rechnung getragen werden.
- Über alle Veränderungen und Maßnahmen im Gebiet werden die Betroffenen informiert. Ergänzend sind umfangreiche Beratungsangebote und Hilfestellungen geplant.

Die allgemeinen Grundsätze sind grundsätzlich nicht abschließend, sie werden im Bedarfsfall mit Fortschreibung der Sanierungsziele entsprechend angepasst.

Zusätzlich werden bei Bedarf und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Ulm zur Abmilderung der nachteiligen Auswirkungen entsprechende Ansätze in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und deren regelmäßigen Fortschreibungen vorgesehen.

## 4.10 Städtebauliches Instrumentarium

### 4.10.1 Erfordernis der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die Bestandsaufnahme und -analyse gemeinsam mit den Planungszielen des Innenstadtkonzepts und die Ergebnisse der Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass es im Gebiet erhebliche städtebauliche Missstände nach §§ 136 ff. BauGB gibt.

Dabei handelt es sich um Substanz- und Funktionsschwächen, die sich flächen-deckend über das gesamte Gebiet erstrecken. Die Ausprägungen sind dabei in den einzelnen Bereichen unterschiedlich stark. Das Gebiet ist langfristig in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt.

Grundsätzlich dienen städtebauliche Maßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen die - im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten - städtebaulichen Missstände beheben. Im Abgleich mit dem integrierten Sanierungskonzept ist dies möglich.

Zur zügigen Durchführung ist es erforderlich, sowohl steuernd als auch mit finanzieller Unterstützung in die Gebietsentwicklung einzugreifen.

Es bestehen somit die Voraussetzungen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB durchzuführen.

### 4.10.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach § 142 BauGB zwei Verfahrensarten zur Verfügung. Das umfassende Sanierungsverfahren (Regelverfahren) und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die beiden Verfahren unterscheiden sich vor allem in der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften.

Beim umfassenden Verfahren finden die Vorschriften nach §§152 bis 156a BauGB und die Vorschriften nach §144 BauGB Anwendung.

Im vereinfachten Verfahren sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) ausgeschlossen und auch die Vorschriften zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen (§§ 144, 145 BauGB) können ausgeschlossen werden, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht zweckmäßig und notwendig erscheint.

**Für beide Verfahren gelten neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften folgende Vorschriften des BauGB:**

- § 24 Abs. 1 Nr.3 BauGB zum Thema allgemeines Vorkaufsrecht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich;
- § 27 und § 27a Abs. 1 Nr.2 BauGB über die Abwendung und Ausübung des

Vorkaufsrechts;

- §§ 85 bis 92 BauGB zur Zulässigkeit einer Enteignung;
- §§ 144 und 145 BauGB regelt die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und sonstigen Rechtsvorgängen, wie z.B. Grundstücksveräußerungen, Eintragung einer Grundschuld, etc. Im vereinfachten Verfahren kann die Gemeinde diese Vorschriften bei der Satzung ausschließen;
- § 164a BauGB regelt den Einsatz der Städtebauförderungsmittel;
- §§ 180 und 181 BauGB regelt den erforderlichen Sozialplan mit dem gegebenenfalls erforderlichen Härteausgleich und in
- §§ 182 bis 186 BauGB werden Miet- und Pachtverhältnisse geregelt.

Sofern die §§ 144 und 145 BauGB nicht ausgeschlossen werden ist hier zu beachten, dass es sich bei der Genehmigung nach § 144 BauGB um eine spezielle, selbständige sanierungsrechtliche Genehmigung handelt, welche neben dem Baugenehmigungsverfahren gesondert (meist durch entsprechenden Antrag) eingeleitet wird. Sofern eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und in Abstimmung mit der Sanierungsstelle der Gemeinde erteilt.

Die sanierungsrechtliche Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB) ist ihrer Rechtsnatur nach ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt, d.h. die an die Genehmigung nach § 145 BauGB gebundenen Vorhaben und Rechtsvorgänge iSd § 144 BauGB sollen einer wirksamen vorherigen Kontrolle der Verwaltung unterworfen werden.

Beim **Umfassenden Sanierungsverfahren** (Regelverfahren) kommen die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung. Hier geht der Gesetzgeber grundsätzlich davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung der gesamten Vorschriften des Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Die wesentlichen Kernpunkte des umfassenden Sanierungsverfahrens sind dabei, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und zudem sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann.

Im umfassenden Sanierungsverfahren gibt es folgende grundsätzliche Regelungen:

Die Entscheidung der Verfahrenswahl hat die Gemeinde mit der Sanierungssatzung zu treffen. Hierbei hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum, die Art des Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und deren Zielen und Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet. Ein wesentlicher Aspekt bei dieser Entscheidung sind hierbei auch die durch die Sanierung zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

### 4.10.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und der Dauer des Sanierungsgebiets

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung wird das umfassende Sanierungsverfahren empfohlen. Dies hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Anwendung der §§ 144 und 145 BauGB zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge zur Folge. Es wurde festgestellt, dass es sich bei der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt West“ um eine klassische Sanierung der zentralen Innenstadt Ulm handelt, bei der auch städtebauliche Neuordnungen erforderlich sind. Um das Ziel zu erreichen, das Zentrum der Ulmer Innenstadt in einen zukunftsfähigen urbanen Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort umzustrukturieren, ist eine Vielzahl von unterschiedlichsten Maßnahmen notwendig, die auch ein sehr hohes Maß an finanziellen Mitteln erfordern.

Zudem ist die Kaufpreisprüfung für das Sanierungsgebiet ein unverzichtbares Kontrollinstrumentarium. Unkontrollierte Grundstücksveräußerungen könnten zu erheblichen Bodenwertsteigerungen führen und Entwicklungen befördern, die den Sanierungszielen widersprechen, eine zügige Durchführung erheblich erschweren oder unmöglich machen. In Teilbereichen des Gebiets ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen, für die auch ein Grunderwerb durch die Stadt Ulm in Frage kommen kann, was ohne das Instrument der Kaufpreisprüfung ein erhebliches finanzielles Risiko darstellen würde.

Ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gemeinsam mit dem Gutachterausschuss der Stadt Ulm intensiv geprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse, der festgelegten Sanierungsziele und der geplanten Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist. In einer ersten, sehr groben Prognose werden in Summe ca. 2,5 Mio. € an Ausgleichsbeträgen erwartet.

Die Dauer des Sanierungsgebietes soll nach § 142 BauGB eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten. Die Frist kann durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden, falls die städtebaulichen Missstände nach den benannten 15 Jahren nicht vollständig behoben sind.

Derzeit wird empfohlen, für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände für das Gebiet „Innenstadt West“ mindestens diesen Zeitraum vorzusehen. Diese Empfehlung beruht auf den Erfahrungswerten im Hinblick auf die bisherigen Ulmer Sanierungsgebiete der zurückliegenden 45 Jahre. Hinzu kommt, dass sich speziell die Sanierung von typischen Innenstadt- und Altstadtlagen meistens als sehr komplex und zeitaufwendig darstellt.

### 4.10.4 Abgrenzungsvorschlag

Bei der räumlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Gemeinde einen Entscheidungsspielraum. Das Sanierungsgebiet wird so begrenzt, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.



Dies leitet sich

- aus den in der Planung festgelegten Zielen und Maßnahmen,
- aus der geplanten Sanierungsdurchführung und
- der Bereitstellung von Fördermitteln und den zur Verfügung stehenden Eigenmitteln der Gemeinde ab.

Bei der Gebietsfestlegung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits können einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Dies ist jedoch bei Grundstücken nicht möglich,

- auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt oder
- bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwertes zu rechnen ist.

Sollten zur Durchführung der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert oder verändert werden, so werden diese Flächen in das Sanierungsgebiet entsprechend miteinbezogen. Die Straßen- und Platzflächen sind in der vollen Breite zu berücksichtigen. Ebenso werden alle Grundstücke mit einbezogen, die durch die jeweilige öffentliche Anlage erschlossen werden.

Die tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets hat sich im Zeitraum der vorbereitenden Untersuchungen verändert und weicht somit von der Beschlussvorlage für den Fachbereichsausschuss am 23. März 2021 (Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen) leicht ab.

Grund hierfür sind die eingegangenen Anhang 1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie weitere Überlegungen während des VU-Prozesses. Daher wird die Abgrenzung an folgenden Stellen angepasst:

Die Grundstücke südlich des Schmetterlingsgässchens, Flurstücke 518; 520, 517, 532/1, 515/2, 528/1; 528/2; 528/3, 531, 532, 527/1, 527/4, 527/5 und 1856 werden zusätzlich in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Frei- und Grünflächen, welche für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Innenstadt notwendig sind, um den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Innenstadt langfristig gerecht zu werden. Dem Einspruch der Bahn das Flurstück 527/1 aus der Abgrenzung herauszunehmen, wird nicht entsprochen. Das Flurstück 527/1 befindet sich im Eigentum der Bahn und ist derzeit als Bahnfläche planfestgestellt. Die Bahn wird

zur weiteren Entwicklung der geplanten Maßnahmen auf den Flächen im Rahmen der Durchführung eng beteiligt.

Die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt West“ sollte, wie im → [Plan 18 des Anhangs](#) dargestellt ist, festgelegt werden. Das Sanierungsgebiet umfasst damit eine Fläche von 14,6 ha.

#### **4.10.5 Notwendige Gemeinderatsbeschlüsse**

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt West“ als Satzung gem. § 142 Abs. 3 BauGB. Mit dem Beschluss wird die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebiets sowie die Sanierungsziele und das Maßnahmenkonzept (Ergebnisse der VU) zusammen mit einem Finanzierungsvorschlag durch den Gemeinderat bestätigt. Außerdem wird bei diesem Beschluss zugleich die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Gleichzeitig wird empfohlen in dieser Sitzung eine Förderrichtlinie zur Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen zu beschließen, damit eine zügige Durchführung der Sanierung möglich ist.

Im Rahmen der Durchführung ist geplant, dem Gemeinderat kontinuierlich über den Stand der Sanierung zu berichten. Die weiteren notwendigen Beschlüsse sind dann jeweils im Einzelfall maßnahmenbezogen geplant.

5. Städtebauförderung, Kosten- und Finanzübersicht

# 5. Städtebauförderung, Kosten- und Finanzübersicht





## 5.1 Städtebauförderung

Ein wichtiger Aspekt für den Erfolg einer Sanierungsmaßnahme ist die Finanzierbarkeit. Ein wesentliches Instrument hierbei ist die Städtebauförderung. In Baden-Württemberg ist hierfür das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zuständig. Die relevanten Vorschriften zur Förderung sind in der Verwaltungsvorschrift über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) geregelt. Es gibt unterschiedliche Förderprogramme. Neben dem Landessanierungsprogramm (LSP) gibt es auch Bundesfinanzhilfen, diese werden derzeit für folgende Programm- bzw. Themenschwerpunkte gewährt:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP);
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP);
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten (WEP).

Bereits die ersten Analysen des untersuchten Gebiets „Innenstadt West“ haben gezeigt, dass ein wesentlicher Aspekt der Sanierung, die Anpassung, Stärkung und die zukunftsfähige Neuausrichtung der zentralen Innenstadtlage zwischen Ulmer Hauptbahnhof und Münsterplatz sein wird.

Deshalb wurde bereits am 2. November 2021 der Antrag auf Förderung des Gebiets beim zuständigen Regierungspräsidium Tübingen eingereicht. Der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme erfolgte am 10. Juni 2022. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt West“ wird im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren (LZP)“ gefördert.

Der Bewilligungszeitraum wurde von 1. Januar 2022 bis 30. April 2031 festgesetzt. Der derzeit bewilligte Förderrahmen beträgt 4.166.667,00 €, dies entspricht einem Zuwendungsbetrag von 2.500.000,00 €.

Um die städtebauliche Sanierungsmaßnahme vollständig durchzuführen, werden weitere Städtebaufördermittel benötigt und die Stadt Ulm muss weitere Finanzmittel auch für nicht förderfähige Kosten bereitstellen.

Die Beantragung weiterer Städtebaufördermittel erfolgt in Baden-Württemberg über sogenannte „Aufstockungsanträge“, die jeweils im Herbst für das Folgejahr gestellt werden können.

Für nichtinvestive Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet (z.B. Personal- oder Materialkosten) gibt es im Rahmen der Städtebauförderung in Baden-Württemberg ein zusätzliches Förderprogramm, das sog. NIS (nichtinvestive Städtebauförderung). In diesem Programm hat Ulm im Herbst 2023 für den Bereich rings um das Parkhaus Deutschhaus samt dem dortigen Lederhof einen Antrag auf Förderung eines Quartiersmanagements für soziokulturelle Maßnahmen gestellt. Am 8. Dezember 2023 erfolgte der Zuwendungsbescheid. Die Höhe der Zuwendung beträgt 100.000 € für den Zeitraum vom 16. November 2023 bis 30. April 2028.

Die Städtebauförderung ist jeweils nachrangig zu anderen Förderprogrammen und -mitteln zu sehen. Im Rahmen der Durchführung von einzelnen Maßnahmen innerhalb der Gesamtmaßnahme ist jeweils zu prüfen, ob für die Maßnahme evtl. auch Fördermittel aus anderen Förderprogrammen in Betracht kommen und diese gegebenenfalls mit der Städtebauförderung kombinierbar sind.

**Folgende spezielle Programme wären hier denkbar:**

- Wohnungsbauförderung oder Wirtschaftsförderung
- Förderungen und Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Landesprogramme, z. B. Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz LGVFG etc.
- Bundesprogramme, z. B. Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren; Urbane Räume zur Anpassung an den Klimawandel, Nationale Projekte des Städtebaus etc.;
- Europäische Förderprogramme; z. B. Europäischer Fond für regionale Entwicklung (EFRE) etc.;
- Förderprogramme für Kultur, Kunst etc.;

## 5.2 Kosten und Finanzierungsübersicht

Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ist eine Gesamtschau der angestrebten Maßnahmen, welche nach derzeitiger Erkenntnis notwendig sind, um die beschriebenen städtebaulichen Funktions- und Substanzschwächen nachhaltig zu beseitigen.

Der derzeit bewilligte Förderrahmen deckt aktuell noch nicht den tatsächlichen Finanzbedarf. Im Laufe der weiteren Durchführung wird es daher notwendig sein, in geeigneter Reihenfolge Schwerpunkte zu setzen, die immer auch das Erfordernis einer zügigen Durchführung berücksichtigen.

In den Positionen I. – IX. der Aufstellung sind die Aufwendungen erfasst, die notwendig sind, um das angestrebte Sanierungsziel zu erreichen (förderfähige (ff) und nicht förderfähige (nff) Kosten). Positionen X. – XI. spiegeln die zu erwartenden Einnahmen wider. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gilt für die gesamte Laufzeit des Sanierungsgebiets, sie wird bei Bedarf entsprechend fortgeschrieben.

## 5. Städtebauförderung, Kosten- und Finanzübersicht

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>		<b>Gesamtkosten förderfähig und nicht förderfähig</b>	<b>Gesamtkosten förderfähig</b>	<b>Mögliche Finanzhilfe (60 % aus Gesamtkosten förderfähig)</b>	<b>Anteil Gemeinde (Gesamtkosten ff + nff abzgl. mögliche Finanzhilfe)</b>
<b>Sanierungsgebiet „Innenstadt West“</b>		T€	T€	T€	T€
<b>AUSGABEN</b>					
I.	Vorbereitende Untersuchungen	500	500	300	200
II.	Weitere Vorbereitung der Erneuerung	800	800	480	320
III.	Grunderwerb	150	150	90	60
IV.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	17.000	14.500	8.700	8.300
	Abbrüche	500	500	300	200
	Restwertentschädigung	0	0	0	0
	Erschließungsmaßnahmen	16.500	14.000	8.400	8.100
	– Aufwertung öffentlicher Flächen (zentrale Fußgängerzone, Pfauengasse, Lautengasse, Lederhof/Deutschhaus, Adolf-Kolping-Platz)				
	– Verbesserung von Fußwegeverbindungen, Grünflächen Kobelgraben und Uferbereiche „Blau“)				
	– Sonstige Erschließungsmaßnahmen (Vertikale Grünanlagen, Ing. Bauwerk denkmalgeschützte Stadtmauer)				
V.	Baumaßnahmen Zuschüsse für Modernisierungen Sonstige	1.700	1.700	1.020	680
VI.	Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0
VII.	Vergütungen	2.500	2.500	1.500	1.000
VIII.	Sonderprogramme (NIS)	167	167	100	67
IX.	Sonstige nicht förderfähige Ausgaben	183	0	0	183
<b>Summe Ausgaben (I. - IX.)</b>		<b>23.000</b>	<b>20.317</b>	<b>12.190</b>	<b>10.810</b>
<b>EINNAHMEN</b>					
X.	Ausgleichsbeträge	2.000	2.000	1.200	800
XI.	Grundstückserlöse	0	0	0	0
<b>Summe Einnahmen (X.-XI.)</b>		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.200</b>	<b>800</b>
<b>Saldo Ausgaben - Einnahmen</b>		<b>21.000</b>	<b>18.317</b>	<b>10.990</b>	<b>10.010</b>

**HINWEISE ZUR TABELLE:**

- ✓ Alle Kosten sind grob geschätzt.
- ✓ Die nichtförderfähigen Kosten für die Maßnahme „Aufwertung Fußgängerzone“ sind in der Tabelle nicht enthalten.
- ✓ Die benannte „mögliche Finanzhilfe“ stellt den maximal möglichen, angestrebten Anteil von Bund und Land in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten dar.
- ✓ Die Stadt Ulm wird zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen in Abstimmung mit dem Fördergeber die entsprechenden Aufstockungsanträge stellen.
- ✓ Die Stadt Ulm wird die geplanten Maßnahmen an die finanziellen Rahmenbedingungen des städtischen Haushaltes kontinuierlich anpassen.

## 6. Zusammenfassung





Auf Grundlage der festgestellten komplexen städtebaulichen Missstände, der daraus abgeleiteten Ziele und des erarbeiteten Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepts zur Erneuerung und Sanierung des Quartiers „Innenstadt West“ wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet eine sinnvolle Abgrenzung und finanzierbare Maßnahmen erarbeitet, welche zügig durchgeführt werden können.

Für eine zügige Durchführung sprechen:

- Finanzmittel des Bundes, des Landes und der Stadt stehen zur Verfügung. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ ist in die Städtebauförderung mit einem Förderrahmen in Höhe von 4,17 Mio. € in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen.
- Personelle Kapazitäten innerhalb und außerhalb der Verwaltung stehen für die Durchführung des Sanierungsgebietes zur Verfügung.
- Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen ist grundsätzlich gegeben.

Die Sanierungserfordernis und das öffentliche Interesse sind vorhanden.

Zur Behebung der analysierten und bewerteten städtebaulichen Missstände ist es notwendig, über einen längeren Zeitraum unterschiedlichste Einzelmaßnahmen zu koordinieren und interdisziplinär mit anderen Fachdisziplinen und Institutionen zusammenzuarbeiten. Hierfür bietet eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme optimale Bedingungen.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt West“ ist insbesondere aufgrund der formulierten Kernziele zur Stärkung und Neuausrichtung der zentralen Innenstadt zu einem urbanen Einkauf-, Arbeits- und Wohnstandort und zur Anpassung des Quartiers an die Klimaschutzziele (insbesondere durch die energetische Verbesserung der Bestandsgebäude) im öffentlichen Interesse.

Die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Die Erfolge in der Sanierung hängen maßgeblich von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer\*innen ab. Bei Sanierungen, Modernisierungen, Abbruch und Neubau von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden ist dabei auch die allgemeine wirtschaftliche Lage, die allgemeine Preissteigerung und die Zinsentwicklung auf den Finanzmärkten ein wesentlicher Faktor, insbesondere im Bereich des Immobilienmarktes und der Baubranche.

Des Weiteren sind zur Finanzierung der öffentlichen Projekte und Maßnahmen erhebliche Aufwendungen durch die Stadt Ulm notwendig. Damit alle Projekte und Maßnahmen im Durchführungszeitraum erfolgen können ist eine stabile Lage des Haushalts der Stadt Ulm erforderlich.

# 7. Anhang



## Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ in Ulm

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 22. Juni 2023 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm</u></b> (1. E-Mail vom 23. Juni 2023)</p> <p>im geplanten Umgriff dieser Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet liegen aus unserer Sicht mehrere verkehrliche Problemstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Knoten Neue Straße /Glöcklerstraße/ Schwilmengasse tritt wiederkehrend als Unfallhäufungsstelle auf. Problematisch ist dabei u. a. das Ausfahren aus dem Verkehrsberuhigten Bereich unter Querung der undefinierten Radfurt sowie eine fehlende Weiterführung des Radverkehrs in Richtung Fußgängerzone/zur Blau</li> <li>▪ Das Westende der Straße „Am Lederhof“ musste bereits wegen Problemen mit Posern zur Neuen Straße hin abgepollert werden. Mangels Sicht besteht aber weiter eine Gefahrenstelle, wo Passanten oder Radfahrer beim Eckgebäude XINEDOME aus dem Lederhof auf den Geh-/Radweg der Neuen Straße einbiegen. Sofern die nach dem Krieg entstandenen Flachbauten im Rahmen der Sanierung weichen, ergeben sich evtl. neue Chancen.</li> <li>▪ Direkt am Knoten angesiedelte Imbisse/Schnellrestaurants (ohne nahe Parkmöglichkeiten) fördern unerlaubtes Parken im Seitenarm Glöcklerstraße und Lederhof sowie auf dem Parkplatz für Reisebusse.</li> <li>▪ An der Südseite des Kinogebäudes besteht durch die Kombination mit der Abfahrt in die Unterführung ein Nadelöhr in der Führung von Fußgängern und Radfahrern in Richtung Bahnhof.</li> </ul>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p>

<p>Die Sanierung bietet ggf. Chancen, Lösungen für diese Problemstellungen zu finden. Wir raten deshalb dazu, frühzeitig die Abstimmung mit der Verkehrsplanung/Straßenverkehrsbehörde der Stadt Ulm zu suchen.</p>		
<p><b><u>Ulm/Neu-Ulm Touristik GmbH</u></b> (E-Mail vom 23. Juni 2023)</p> <p>Wir sind als UNT gemeinsam mit der Digitalen Agenda und dem „Smart City-Projekt“ mit einem digitalen Besucherleitsystem am Start. Das Projekt wird mit Bundesmitteln gefördert und ist bis Ende 2026 befristet. Bis dahin werden wir nach den bisherigen Studien und Vorüberlegungen eine Machbarkeitsstudie beauftragen, die sich auch um mögliche Standorte und technische Voraussetzungen drehen wird. Wir gehen von ca. drei bis vier Standorten für ein digitales Leitsystem im Untersuchungsgebiet „Innenstadt West“ aus. Derzeit hat die UNT bereits fünf analoge Standorte für ihr Fußgängerleitsystem-Stelen mit integrierten Richtungspfeilen und Stadtplänen im Untersuchungsgebiet (siehe Beispiel im Anhang). Inwiefern diese Standorte bestehen bleiben, würden wir gerne mit Ihnen und SUB abstimmen, wenn es dann soweit ist.</p>		<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>wird berücksichtigt</p>
<p><b><u>NGN FIBER NETWORK GmbH &amp; Co KG</u></b> (E-Mail vom 28. Juni 2023)</p> <p>nach wiederholter, detaillierter Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die oben genannte Maßnahme nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK GmbH &amp; Co KG kommen. Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen gewählte Ausschnitt von untenstehender Anfrage. Es gelten grundsätzlich die Trassenauskunft-Nutzungsbedingungen der NGN FIBER NETWORK GmbH &amp; Co KG. Diese Trassenanfrage ist ausschließlich für das von Ihnen angefragte Ausbaugelände innerhalb der nächsten 4 Wochen gültig. Bei Erweiterungen oder Änderungen des geplanten Ausbaugeländes muss eine erneute Anfrage gestellt werden.</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><b><u>RP Stuttgart – Ref. 16</u></b> <b><u>Kampfmittelbeseitigungsdienst BW (RP)</u></b></p>		




<p>(E-Mail vom 28. Juni 2023)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurückzusenden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 35 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen</p>		<p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p>
---	--	---

<p>seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>		
<p><b><u>RP Freiburg – Ref.83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion</u></b> (E-Mail vom 29. Juni 2023)</p> <p>Im Plangebiet liegt kein Wald. Es grenzt kein Wald an das Plangebiet an. Der stellenweise vorhandene Baumbestand erfüllt nicht die Kriterien für eine Waldeigenschaft und fällt nicht in den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes. Somit sind keine forstlichen Belange betroffen.</p> <p>Die Stellungnahme ist mit der unteren Forstbehörde bei der Stadt Ulm abgestimmt.</p>		zur Kenntnis genommen
<p><b><u>Eisenbahn-Bundesamt (EBA)</u></b> (E-Mail vom 29. Juni 2023)</p> <p>Ihr Schreiben ist am 28.06.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>In Ihrem Untersuchungsgebiet sind meinerseits keine Planungen vorgesehen. Die Donautalbahn, die teilweise ausgebaut und elektrifiziert werden soll, ist im untersuchten Bereich bereits fertiggestellt. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, <a href="mailto:dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com">dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com</a>,</p>		zur Kenntnis genommen

empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.		
<p><b><u>Fernwärme Ulm (FUG)</u></b> (E-Mail vom 05. Juli 2023)</p> <p>die Fernwärme Ulm wird in der o. g. Maßnahme das bestehende alte Dampfnetz zurückbauen, und dieses Gebiet auf ein modernes Heizwassernetz umstellen (Dampfnetzumstellung). Die Dampfnetzumstellung ist aufgrund der Versorgungssituation nur in der Zeit zwischen April und Oktober möglich. Der Einspeisepunkt an der Heizwasserleitung kann nach heutiger Sicht nur aus der Wengengasse erfolgen. Die Koordinierung der Leitungsplanung für den Bereich in der Wengengasse läuft im Moment in Ihrem Hause. Sollte die Baumaßnahme an einem anderen Bereich beginnen, wird eine Dampfübergabestation (Container) notwendig. Die Standortfrage des Containers ist abhängig von den vorhandenen Anschlussmöglichkeiten, dies muss im Einzelfall geprüft werden. Weitere Standorte für die Aufstellung mobiler dezentraler Versorgungseinrichtungen werden eventuell benötigt. Eine Parallelverlegung der neuen Heizwasserleitung muss für jeden Bereich geprüft und mit den anderen Spartenrägern abgestimmt werden. Darüber hinaus ist von der weiteren Planung abhängig, ob von uns auch noch nachgelagerte Nebenstraßen in diesem Zuge mit umgestellt werden müssen.</p>		<p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p>
<p><b><u>Regionalverband Donau-Iller</u></b> (E-Mail vom 06. Juli 2023)</p> <p>der Regionalplan Donau-Iller legt für den nord-östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets einen zentralörtlichen Versorgungskern fest, dessen räumlicher Umgriff im Wesentlichen dem A-Zentrum des kommunalen Märktekonzepts der Stadt Ulm entspricht. Dieser zentralörtliche Versorgungskern ist besonders dafür geeignet, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>

anzusiedeln. Wir bitten dies bei der Festlegung der Sanierungsziele zu beachten.		wird berücksichtigt
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></b> (E-Mail vom 06. Juli 2023)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p>		zur Kenntnis genommen  wird berücksichtigt
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm</u></b> (2. E-Mail vom 07. Juli 2023)</p> <p>Angesichts der umfassenden Neugestaltung wäre aus Sicht der polizeilichen Prävention abzuwägen inwieweit die Installation von Polleranlagen, oder ähnliches, zum Schutz von Überfahrtaten, bspw. Hirschstraße/Münsterplatz, oder je nach Gestaltung des Quartiers, auch an anderer Stelle, in Erwägung zu ziehen sind. Unter dem Link <a href="http://www.polizei-beratung.de/fileadmin/Medien/306-HR-Ueberfahrtaten.pdf">www.polizei-beratung.de/fileadmin/Medien/306-HR-Ueberfahrtaten.pdf</a> können dazu weiter Informationen eingeholt werden.</p>		wird berücksichtigt
<p><b><u>terranets bw GmbH</u></b> (E-Mail vom 10. Juli 2023)</p> <p>wir bestätigen Ihnen hiermit den Eingang Ihres Schreibens vom 22.06.2023 zum oben genannten Vorhaben, zu der wir Ihnen Folgendes mitteilen: In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes</p>		zur Kenntnis genommen



<p>Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p>		
		<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>		
<p><b><u>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</u></b> (E-Mail vom 21. Juli 2023)</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><b><u>Südwestrundfunk (SWR)</u></b> (E-Mail vom 24. Juli 2023)</p>		



<p>In diesem Bereich unterhalten bzw. planen wir keine Anlagen. Das ist das Versorgungsgebiet der SWU GmbH.</p> <p>Wir haben somit keine Einwände und verzichten auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren</p> <p>Bei Fragen können Sie uns gerne anrufen.</p>		
<p><b><u>Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (LI)</u></b> (E-Mail vom 26.07.2023)</p> <p>Es bestehen eine Vielzahl an Verträgen bei LI im Entwicklungsgebiet diverser Art: Anker, Über/Unterbau, Außenbewirtschaftung, Werbeanlagen, Versorgungseinrichtungen, Fischerei, Leitungen, Stellplätze, Kioske, etc.</p> <p>Am Besten wäre ein separater Abstimmungstermin zwischen SAN und LI zur Klärung, inwieweit welche Verträge tangiert sind.</p> <p>[REDACTED]</p>		zur Kenntnis genommen
<p><b><u>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Südwest Eigentumsmanagement</u></b> (E-Mail vom 26. Juli 2023)</p> <p>Gegen die Planungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung beinhaltet Flächen, (Bahnbrücke) welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Evtl. wird hier nur der Straßenbereich unterhalb der Brücke untersucht dann ist die DB AG nicht einbezogen.</p>	Es handelt sich um die Fuß- und Radfahrerunterführung und nicht um die Eisenbahnbetriebsanlage.	zur Kenntnis genommen

<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Änderungen oder weitere Planungen im Bereich der DB Grenze, wie auch am Brückenbauwerk müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>		<p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><b><u>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt</u></b>  <b><u>Stadtplanung, Umwelt, Baurecht - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V)</u></b>  (E-Mail vom 27. Juli 2023)</p> <p><b>Altlasten</b>  In dem geplanten Umgriff des Sanierungsgebietes Innenstadt West sind diverse Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Siehe beiliegende Übersicht der Flächen.</p>		<p>wird berücksichtigt</p>



<p>Maßnahmen auf erfassten Flächen, insbesondere, wenn diese rot dargestellt sind, müssen im Vorfeld mit der Abteilung für Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als der unteren Altlastenbehörde (E-Mail: altlasten@ulm.de) abgestimmt werden. Da es sich bei Altlastendaten um personenbezogene Daten handelt ist der Datenschutz unbedingt zu beachten. Die beigefügte Übersicht darf nicht veröffentlicht werden, sie ist nur für den internen Gebrauch vorgesehen!</p> <p>Erfasste Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster [zur Veröffentlichung entfernt aufgrund des Datenschutzes]</p> <p>Erfasste Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster Auflistung mit Bewertung nach Flächen-Nummer im Umgriff Sanierungsgebiet [zur Veröffentlichung entfernt aufgrund des Datenschutzes]</p> <p><b>Wasserrecht</b> Im Untersuchungsgebiet befinden sich die oberirdischen Gewässer Große und Kleine Blau, sowie der Kobelgraben. Wesentliche Umgestaltungen am Gewässer sind wasserrechtlich planfeststellungspflichtig, bzw. plangenehmigungspflichtig. Bei wesentlicher Änderung entfällt auch der Bestandsschutz für Bebauung, die entfernt wird, sodass anschließend ein Gewässerrandstreifen von 5 m zu beachten ist.</p> <p><b>Naturschutz</b> Da in der näheren Umgebung des geplanten Sanierungsgebiets "Innenstadt West" Fledermausvorkommen bekannt sind, ist es im Vorfeld zu den ersten baulichen Maßnahmen - zu denen selbstverständlich auch Fassadensanierungen und Gebäudeabbrüche zählen - zwingend erforderlich, dass frühzeitig artenschutzfachliche Gutachten eingeholt werden. Neben den Fledermäusen können weiterhin weitere geschützte Artengruppen von den geplanten Sanierungen betroffen sein, z.B. Zaun- und Mauereidechsen, Heuschrecken und Haselmäuse sowie alle Vogelarten. Die</p>		<p>wird berücksichtigt</p>
---	--	----------------------------



		zur Kenntnis genommen
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 9</u></b> <b><u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und</u></b> <b><u>Bergbau</u></b> (E-Mail vom 27. Juli 2023)</p> <p><b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Jungen Moorbildungen, Lössführenden Fließerden und lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von</p>		zur Kenntnis genommen

<p>Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><b>Bergbau</b> Gegen die geplante städtebauliche Sanierung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>
---	--	--



**Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)**  
(E-Mail vom 28. Juli 2023)

1. Abgrenzung des Sanierungsgebiets  
Das Sanierungsgebiet umfasst neben der Hirsch- und Bahnhofstrasse auch die Pfauengasse, Teile der neuen Straße und Zinglerstraße. Das bedeutet die Zusammenfassung von Gebieten sehr unterschiedlicher Nutzung, Nutzungsintensität und Wertigkeit. Die Zielsetzungen und die Art des Handlungsbedarfs innerhalb des Sanierungsgebiets differieren daher stark. Aus diesen Gründen wären aus unserer Sicht zwei getrennte Sanierungsgebiete sinnvoller.

1.1. Bahnhofstraße, Hirschstraße, Glöcklerstraße (Nord)  
Dieses Gebiet ist die Hauptschlagader des Ulmer Einzelhandels mit hoher Frequenz. Laut der „hystreet“-Zählanlage waren vom 1.01.2023 bis 26.07.2023 in der Hirschstraße bereits über 6,5 Millionen Passanten unterwegs.

Letzter abgeschlossener Monat		Year-to-date	
1.013.290 <small>01.06.2023 bis 30.06.2023</small>		6.540.120 <small>01.01.2023 bis 26.07.2023</small>	
Vormond (Mai)	1.025.666 <small>-12,4 Tsd. -1,2%</small>	2023	6.053.935 <small>+486 Tsd. +8,0%</small>
Selber Monat im Jahr 2022	1.005.439 <small>+7,85 Tsd. +0,8%</small>	2021	3.660.891 <small>-288 Mio. +78,6%</small>
Selber Monat im Jahr 2021	807.400 <small>+206 Tsd. +25,5%</small>	2020	4.978.949 <small>+1,56 Mio. +31,4%</small>

Ziel ist die Neugestaltung der in die Jahre gekommenen Fußgängerzone und teilweise auch die Neuordnung der Infrastruktur. Einen Investitionsboom, wie im Wengenviertel wird die Sanierung wahrscheinlich nicht auslösen. Anrainer wie Sport Sohn oder Peek & Cloppenburg (P&C) haben ihre Gebäude modernisiert oder sind gerade dabei.

1.2. Neue Straße und Zinglerstrasse  
Dieses Quartier hat in der Vergangenheit eine Abwärtsentwicklung erlebt. Gerade im nördlichen Bereich sind Investitionen der Eigentümer wünschenswert. Die Ladenzeile auf der südlichen Seite hat in den letzten Jahren einen deutlichen „Trading-Down-Effekt“ erlebt. Langfristig ist es offen, ob diese Zeile als Handelslage zu halten sein wird. Eine Investition in die jeweiligen Immobilien wird eine angemessene Vermietung der Ladenlokale nicht fördern. Sanierungsbedingte Wertsteigerungen werden sich im Rahmen halten.

Aus Gründen des Verwaltungsaufwands und der Effizienz wird ein zusammenhängendes Gebiet vorbereitet. Zielsetzung und Handlungsbedarf sind geographisch genau auf die sanierungsbedürftigen Bereiche abgestimmt.

zur Kenntnis genommen

zur Kenntnis genommen

zur Kenntnis genommen



Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet

## 2. Sanierungsbedarf / Chancen

### 2.1. Fußgängerzone

Gerade die Bahnhofstraße hat durch den „Container“ von McDonalds im oberen Bereich (bis Ende 2020) stark an Frequenz eingebüßt. Gäste von außerhalb hatten den Eindruck, dass die Innenstadt am Container „endet“. Dies hatte hohe Umsatzeinbußen der Geschäfte im Bereich des Containers und dahinter zur Folge. Zurzeit ist der qualitative Unterschied zwischen Sedelhöfen und Bahnhofstrasse immens. In Hirsch-, Bahnhof- und Glöcklerstrasse steht in erster Linie die Nutzung für Einzelhandel, Systemgastronomie, Arztpraxen, Dienstleistung und Büronutzung im Vordergrund. Eine Stärkung der Wohnnutzung sollte wegen Interessenkonflikten nicht angestrebt werden. Die viel beschworene Aufenthaltsqualität sollte immer in Bezug auf die Nutzung des jeweiligen Bereichs ausgerichtet sein. So ist eine Stadtmöblierung mitten in der Hochfrequenzzone für die meisten Innenstadtbesucher eher lästig. In den Randbereichen (Beispiel Pfauengasse) durchaus willkommen. In den Nebenbereichen ist auch der richtige Platz für Fahrradabstellmöglichkeiten, von denen es gerne mehr geben darf – auch für Lastenräder. In der eigentlichen Fußgängerzone ist das Fahren mit dem Rad nicht gestattet. Ein weiteres Ziel ist eine einheitliche, wertige Gestaltung dieses Bereichs mit einem neuen Beleuchtungs- und Möblierungskonzept. Bei der Möblierung sollten auch Erfahrungen mit teils gewalttätigen Konflikten in der letzten Zeit einfließen. Es bleibt ein Spagat, den Gästen die Möglichkeit zur Rast bieten zu können und gleichzeitig dabei Gewaltprävention zu betreiben. Entsprechend Fachleute sollten in das Projekt einbezogen werden.

zur Kenntnis  
genommen

<p>Für die Verbesserung der Orientierung für Gäste sind seitens der Ulm/Neu-Ulm Touristik (UNT) elektronische Informationsstelen geplant. Hier sind Konflikte mit der geplanten Werbeanlagensatzung zu erwarten. Das sollte im Vorfeld geklärt werden.</p> <p>Barrierefreiheit, sowohl für geh- als auch für sehbehinderte Menschen, ist in der Ulmer Innenstadt momentan nicht gut gelöst. Die Sanierung bietet sich für ein durchgängiges Konzept an.</p> <p>Zurzeit wird im Bereich der Fußgängerzone viel plakatiert. Auch in diesem Punkt ist eine Regelung wünschenswert.</p> <p>Die Sondernutzungsflächen der Gastronomie sollten, wie in einigen Städten üblich, im Pflaster erkennbar sein. Dadurch können Diskussionen vermieden werden.</p> <p>Bahnhofstrasse und Hirschstraße sollten auch in Zukunft eine hohe Durchlässigkeit der Passanten gewährleisten, das kommt den für Ulm so typischen Nebenlagen zugute.</p> <p>2.2. Busparkplatz Glöcklerstraße/neue Straße Der Busparkplatz wird von Reisebussen sehr stark genutzt, um den Passagieren die Möglichkeit zu bieten, direkt die Innenstadt zu besuchen (ohne weite (Um-)Wege). Dort steigen die Fahrgäste aus und wieder ein. Die Busse parken außerhalb der Innenstadt. Der Busparkplatz ist von sehr großem, wirtschaftlichem Interesse für Betriebe der Innenstadt (Gastro, Handel) aber auch Museen und weiteren kulturellen Angeboten. Besonders stark wird er während des Weihnachtsmarkts von Bussen aus der Schweiz, Österreich oder Italien genutzt.</p> <p>Ein Wegfall oder eine Verkleinerung dieses Platzes würde dazu führen, dass die Busunternehmen vermehrt andere Städte anfahren und so wichtige Gäste von außerhalb fernbleiben.</p> <p>2.3. Neue Straße, Zinglerstrasse Dieses Gebiet wird durch die neue Straße getrennt. Im südlichen Bereich und der Zinglerstraße gibt es wenig Fußgänger(-frequenz). Die Geschäfte bedienen jeweils genau definierte Zielgruppen (z.B. ADAC). Teilweise ist die Geschäftslage angespannt. Mieterhöhungen, um Investitionen zu finanzieren, sind in diesen Lagen dann in den</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>
--	--	---

<p>meisten Fällen schwer zu realisieren. Die Folge wären Leerstände.</p> <p>Im nördlichen Bereich der neuen Straße gibt es Gebiete, die man in Ulm nicht vermuten würde. U.a. wird der Bereich entlang der Blau und am Lederhof gerade abends von jungen Menschen gut besucht. Der Straßenbelag dort ist abgewirtschaftet. Eine Aufwertung führt zu einer deutlichen Verbesserung der Situation und erhöht die Akzeptanz dort geplanter Kulturveranstaltungen.</p> <p>3. Sanierungsverfahren</p> <p>Gerade im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation einiger Betriebe in der neuen Straße und den vielfachen Verlusten, den auch Betriebe in der Bahnhofstraße in der näheren Vergangenheit auffangen mussten (u.a. Coronaauswirkungen, Baustellensituation), empfehlen wir bei der Sanierung nach dem beschleunigten Verfahren vorzugehen, wie dies im Wengenviertel durchgeführt wurde. Bei diesem Verfahren erfolgen keine Ausgleichzahlungen nach Beendigung des Sanierungsverfahrens.</p>	<p>Die Stadt Ulm hat keinen Ermessensspielraum bei der Verfahrenswahl. Der Gutachterausschuss und die Sanierungstreuhand Ulm GmbH haben geprüft, ob eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung durch die geplanten Maßnahmen entsteht. Somit muss das umfassende Verfahren gewählt werden.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. 8</u></b> <b><u>Landesamt für Denkmalpflege</u></b> (E-Mail vom 28. Juli 2023)</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Das Sanierungsgebiet Innenstadt West umfasst den zentralen westlichen Teil der historischen Altstadt sowie einen kleinen Bereich westlich davon um die Neue Straße. Wie große Teile der Altstadt war gerade auch dieses Areal im 2. Weltkrieg weitgehend zerstört worden. Nur einzelne und heute denkmalgeschützte Bauwerke verweisen zumindest in Teilen in die Zeit davor, etwa die Katholische Kirche St. Michael und das Textilhaus Müller und Co. (Hirschstraße 9). Zwei am Südrand des Sanierungsgebietes befindliche Kulturdenkmale liegen bereits innerhalb der Gesamtanlage Fischer- und Donauviertel, nämlich die ehemalige Lochmühle Neue Straße 56 und das ehemalige Färberhaus Weinhofberg 8. Am Lederhof sind zudem Reste der ehemaligen</p>	<p>Die Reste gehören zur spätmittelalterlichen</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>



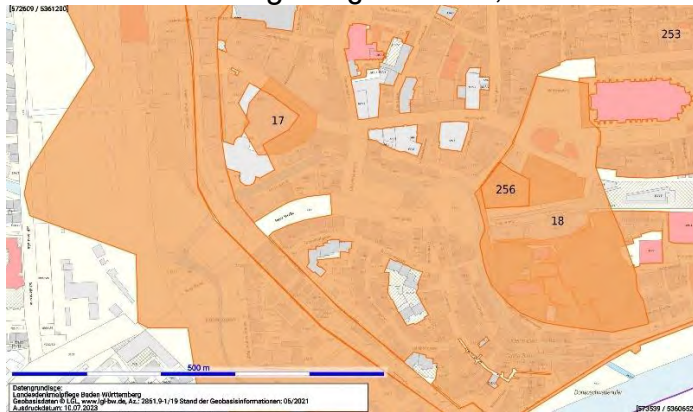
<p>Bundesfestung als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung geschützt. Hintergrund zur Ausweisung des Sanierungsgebietes ist offenbar die zentrale Fußgängerzone Ulms neu zu gestalten. Die Bau- und Kulturdenkmalpflege dürfte dabei nur wenig tangiert werden, wenngleich natürlich trotzdem auch die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen sind. Sie beinhalten hier einerseits den substanziellen Erhalt der denkmalgeschützten und Objekte (siehe Anlage) und andererseits auch die Belange des Umgebungsschutzes, den die Festungsanlage als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung sowie die Katholische Kirche St. Michael als ehemalige Stiftskirche der Augustinerchorherren genießen.</p> <p>[Übersicht aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt]</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass es darüber hinaus weitere ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude und Strukturen in den Sanierungsgebieten gibt. Leider war es aus zeitlichen Gründen bisher nicht möglich gewesen diese zu kartieren, doch das soll noch nachgeholt werden. Erhaltenswerte Gebäude und Objekte genügen zwar nicht mehr den hohen Anforderungen, die man an ein einzelnes Kulturdenkmal stellt, doch sollten sie als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden. Die gewachsenen Strukturen von historischer Wertigkeit sollten durch die Sanierung nicht unter Druck geraten. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden.</p> <p>Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewahrung der als erhaltenswert erkannten historischen Objekte ist wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes von Ulm, ihr</p>	<p>Stadtbefestigung und nicht zur Bundesfestung.</p>	
--	--	--

Erhalt ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

## 2. Archäologische Denkmalpflege:

Es sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG mitzuteilen (s. Karte):

- „Römerzeitliche Siedlung“ „, Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 17
- „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm“, Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 253
- „Bastionäre Befestigungsanlagen“, Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 273
- „Spätmittelalterliche Stadtbefestigung“, Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 251
- „Neolithischer Bestattungsplatz, Siedlungen der Römerzeit und der Merowingerzeit, merowingerzeitliches Gräberfeld“, Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 18



Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen,

zur Kenntnis  
genommen

<p>Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.  Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.  Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.  Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen. Vielen Dank.</p>		
<p><b><u>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt</u></b>  <b><u>Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen,</u></b>  <b><u>Vermessung</u></b>  (E-Mail vom 09. August 2023)</p> <p>anbei die Stellungnahme von VGV.</p> <p><u>VP1:</u> keine Einwände</p>		zur Kenntnis genommen





<p>Bei der Überarbeitung und Neuplanung im Zuge der Sanierung im Bereich Innenstadt West sind aus Sicht der Abteilung Mobilität folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Die fehlende Radverkehrsverbindung auf der Neuen Straße sollte in diesem Zuge überarbeitet und verbessert werden.</p> <p>Nach Sanierung der Wengengasse hat sich das Radfahrangebot in der Nord Süd Achse verschlechtert, hier sollte dringend eine Korrektur erfolgen, durch den Wegfall bzw. der Minderung der Qualität dieser Hauptroute ist eine große Lücke im Radnetz der Stadt Ulm entstanden.</p> <p>Die geplante Öffnung der Brücke über die Blau in der Glöcklerstraße ist städtebaulich bestimmt schön, allerdings aufgrund der eh schon sehr engen Platzverhältnisse mit gleichzeitig vielen unterschiedlichen Bedürfnissen an dieser Stelle nicht zielführend.</p> <p>Um die Blau besser in den Fokus zu rücken und erlebbar zu machen, könnte der Reisebusparkplatz in der Glöcklerstraße neu geplant oder an einen anderen Standort versetzt werden. Dafür muss allerdings ein geeigneter zentraler Platz als Ersatz angeboten werden.</p> <p>Radabstellanlagen sollten im gesamten Sanierungsbereich zahlenmäßig erhöht und wo möglich überdacht angeboten werden.</p> <p>Die Unterführungen entlang der Neuen Straße auf beiden Seiten bieten für das Verkehrsaufkommen zu wenig Platz. Eine Verbesserung dieser Routen ist ebenfalls wünschenswert.</p> <p>Die Radroute entlang der Blau Lautengasse muss in der Planung ebenfalls auch aus Radfahrersicht betrachtet werden - ein Entfall der Route darf nicht erfolgen.</p>		<p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p>
<p><b><u>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt</u></b>  <b><u>Stadtplanung, Umwelt, Baurecht - Städtebau,</u></b>  <b><u>Baurecht I (Innenstadt) (SUB III)</u></b>  (E-Mail vom 16.08.2023)</p> <p>Neben der Umgestaltung der Fußgängerzone als übergeordnetes städtisches Projekt sind seitens SUB III keine konkreten Projekte in Planung bzw. Umsetzung.</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p>

<p>Aktuell läuft die Fortschreibung des Innenstadtkonzepts an, in welchem mittel- und langfristige Zielplanungen formuliert werden sollen. Ansprechpartner für das Innenstadtkonzept ist [REDACTED]</p> <p>Im Rahmen der Bauberatung und Verfahrensbegleitung sind uns folgende private Bauprojekte bekannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [REDACTED]</li> </ul> <p>Sonstige bekannte Maßnahmen außerhalb der Zuständigkeit von SUB III</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ digitales Besucher-Leitsystem (digitale Agenda)</li> <li>▪ Ersatzneubau Lautenbergbrücke [REDACTED]</li> </ul>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><b><u>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt</u></b>  <b><u>Stadtplanung, Umwelt, Baurecht - Strategische Planung (SUB II)</u></b>  (E-Mail vom 18.09.2023)</p> <p>aus Sicht von SUB II bestehen zu dem Untersuchungsgebiet und den damit verbundenen Planungen weder Anregungen noch Bedenken.</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><b><u>Ohne Einwendungen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RP Tübingen – Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</li> <li>▪ RP Tübingen – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen</li> <li>▪ RP Tübingen – Ref 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie Donau-Iller</li> <li>▪ Bundesbau Baden-Württemberg</li> <li>▪ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</li> <li>▪ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Freiburg, Sparte Portfoliomanagement</li> <li>▪ 1 &amp; 1 Versatel Deutschland GmbH</li> <li>▪ ZW Wasserversorgung Ulmer Alb</li> <li>▪ Katholisches Verwaltungszentrum Ulm / Kath. Gesamtkirchenpflege</li> <li>▪ Evangelische Gesamtkirchengemeinde</li> <li>▪ Bereich Bürgerdienste BD</li> </ul>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachbereich Kultur KA</li> <li>▪ <i>Fachbereich Bildung und Soziales - Soziales (SO)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Bildung und Soziales - Sozialplanung (SP2)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung – Mobilität (MO)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung – Verkehrsinfrastruktur (VI)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Gebäudemanagement (GM)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Koordinierungsstelle Großprojekte (KOST)</i></li> <li>▪ Feuerwehr (FW)</li> <li>▪ Mobile Jugendarbeit Mitte/Ost (MoMO)</li> <li>▪ Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)</li> <li>▪ Stadtwerke Ulm/Neu Ulm GmbH (SWU)</li> <li>▪ Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH (PBG)</li> </ul>		
---	--	--


## Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ in Ulm (Erweiterung Kobelgraben)

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ (Erweiterung Kobelgraben)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10. Oktober 2023 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>Netze BW GmbH (ehemals EnBW)</u></b> (E-Mail vom 12. Oktober 2023)</p> <p>im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens unterhalten wir Nachrichtenkabel (NETCOM BW). Elektrische Anlagen oder Gasversorgungsanlagen sind nicht betroffen. Bitte holen Sie vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Leitungsauskunft zentral online unter <a href="http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft">http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft</a> ein und beachten Sie die Hinweise. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>		zur Kenntnis genommen
<p><b><u>RP Stuttgart – Ref. 16</u></b> <b><u>Kampfmittelbeseitigungsdienst BW (RP)</u></b> (E-Mail vom 12. Oktober 2023)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p>		zur Kenntnis genommen



<p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 45 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>		
<p><b><u>Eisenbahn-Bundesamt (EBA)</u></b> (E-Mail vom 13. Oktober 2023)</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Meinerseits sind keine konkreten Planungen in diesem Gebiet bekannt. </p>		zur Kenntnis genommen

<p>Weiteres ist nicht bekannt. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG / DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>		
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></b> (E-Mail vom 17. Oktober 2023)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p>		zur Kenntnis genommen
<p><b><u>Regionalverband Donau-Iller</u></b> (E-Mail vom 29. Oktober 2023)</p> <p>der Regionalplan Donau-Iller legt für den nord-östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets einen zentralörtlichen Versorgungskern fest, dessen räumlicher Umgriff im Wesentlichen dem</p>		zur Kenntnis genommen

<p>A-Zentrum des kommunalen Märktekonzepts der Stadt Ulm entspricht. Dieser zentralörtliche Versorgungskern ist besonders dafür geeignet, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Wir bitten dies bei der Festlegung der Sanierungsziele zu beachten.</p>		
<p><b><u>1&amp;1 Versatel</u></b> (E-Mail vom 23.10.2023)</p> <p>vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben. Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&amp;1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&amp;1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind. Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&amp;1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&amp;1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&amp;1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&amp;1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung.</p> <p>[Leitungsübersicht aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt]</p>		zur Kenntnis genommen
<p><b><u>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt</u></b> <b><u>Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung</u></b> (E-Mail vom 27.10.2023)</p> <p>GF - VP keine Einwände seitens VP</p>		zur Kenntnis genommen  zur Kenntnis genommen

<p>falls Veränderung bzw. Neubau von Erschließungsanlagen betroffen sind, soll sich die SAN bitte an VP 2 wenden!</p> <p>MO -</p> <p>VI -</p>		zur Kenntnis genommen
<p><b><u>Vodafone Deutschland GmbH</u></b> (E-Mail vom 27.10.2023)</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch <b>drei Monate vor Baubeginn</b>. Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <a href="https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html">https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html</a> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter: <a href="https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx">https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx</a></p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung,</p>		zur Kenntnis genommen



<p>etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>		
<p><b><u>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Stadtplanung, Umwelt, Baurecht - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB III)</u></b> (E-Mail vom 27.10.2023)</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine Aufnahme des Kobelgrabens in das Untersuchungsgebiet. Der Ort führt tatsächlich - trotz seiner Qualitäten - ein gewisses Schattendasein. Wenn sich dies im Zuge der Sanierung ändern ließe und der Kobelgraben besser mit den anschließenden Naherholungsräumen vernetzt werden könnte, wäre dies ein echter Gewinn. Im Zuge der Sanierung müsste dann fallbezogen erörtert werden, wieviel der verfügbaren Finanzmittel am Ende - bei der Vielzahl von Aufgaben im Sanierungsgebiet - für den Kobelgraben zur Verfügung gestellt werden kann.</p>		zur Kenntnis genommen
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u></b> (E-Mail vom 07.11.2023)</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p>		zur Kenntnis genommen

<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführenden Fließerden, Holozänen Abschwemmmassen, Jungen Moorbildungen und Anthropogenen Ablagerungen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Die Anthropogenen Ablagerungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>
--	--	--

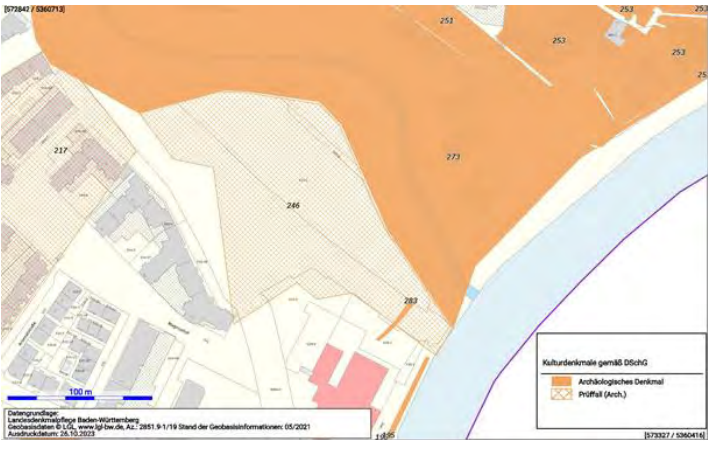
<p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><b><u>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Südwest Eigentumsmanagement</u></b> (E-Mail vom 07.11.2023)</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:</p> <p>Gegen die vorbereitenden Untersuchungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die</p>	<p>Die Stadt Ulm befindet sich derzeit bezüglich eines Verkaufs der Flächen im Austausch mit der DB AG und dem</p>	

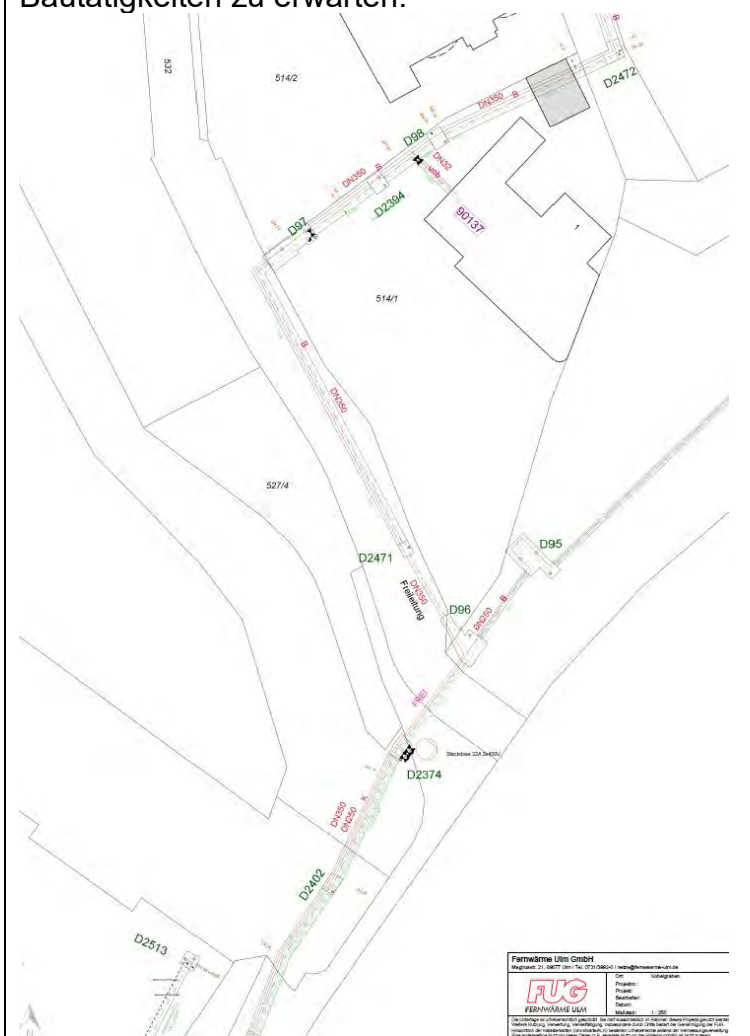
<p>Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes liegt auch eine planfestgestellte Fläche der DB Netz AG [REDACTED] welche der Planungshoheit der Kommune entzogen ist. Diese Fläche ist an die Bahn-Landwirtschaft verpachtet und wird für den geplanten Ausbau der Bahnstrecke benötigt.</p> <p>Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Fläche in ein Sanierungsgebiet (§ 136 BauGB) widersprechen wir hiermit.</p> <p>Die Auflagen/Bedingungen und Hinweise unserer Stellungnahme vom 26.07.2023 – AZ: TÖB-BW-23-161133 – sind weiterhin gültig und zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Eisenbahnbundesamt.</p> <p>Bis zu einer Entscheidung in dieser Sache werden die Flächen im Untersuchungsgebiet verbleiben.</p>	
<p><b><u>Stadtwerke Ulm/Neu Ulm GmbH (SWU)</u></b> (E-Mail vom 08.11.2023)</p> <p>Als Teil innerhalb der SWU-Unternehmen konnten wir nicht alleine zu dem Vorhaben Stellung nehmen. Aus diesem Grund haben wir Ihre E-Mail an unsere Konzernunternehmen weitergeleitet.</p> <p>Ihr Anliegen wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bestehen im Grundsatz keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass im betroffenen Baufeld Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH für Strom, LWL, Gas, Wasser sowie Beleuchtungskabel im Eigentum der Stadt Ulm verlaufen, siehe Bestandsplan anbei.</p> <p>Grundsätzlich gilt, Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Meter zur Bebauung unterschritten werden. Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.</p> <p>Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchten wir Sie hiermit bitten. Ihr Anliegen wurde von der SWU Verkehr GmbH auf eigene Belange untersucht.</p> <p>Hier dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die SWU Verkehr GmbH vorsieht, auf dem [REDACTED] mehrere Gebäude für Ladetechnik der E-Busse unterzubringen.</p>		<p>wird berücksichtigt</p>



<p>Ergänzend wird zusammen mit der Stadt welche Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH parallel zur Fußgängerbrücke über die Blau eine Leitungsbrücke errichtet. Die Maßnahmen müssen von Seiten SWU Verkehr GmbH bis spätestens Herbst 2026 vollständig abgeschlossen sein.</p> <p>[Planübersicht wurde entfernt]</p>		
<p><b><u>Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (LI)</u></b> (Brief vom 03.11.2023)</p> <p><i>Stellungnahme HOSP:</i> [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Die Flurstücke [REDACTED] befinden sich im Eigentum der Hospitalstiftung Ulm und liegen im Sanierungsgebiet „Innenstadt West“. Es bestehen keine Einwände seitens der Grundstückseigentümerin. Die Flächen werden derzeit teilweise als öffentlicher Spielplatz genutzt, weshalb eine Beteiligung der städtischen Abteilung GF zu empfehlen ist!</p> <p><i>Stellungnahme Team Verwaltung:</i> [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Das dortige Fischereirecht des Fischereivereins UL/NU ist zu beachten. Ansonsten besteht gegen die Erweiterungsfläche um den schraffierten Bereich keinen Einwand.</p> <p><i>Stellungnahme Team Vertragswesen:</i> [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Die Grundbücher wurden nicht eingesehen. Sofern entsprechende Rechte geprüft werden sollen, bitten wir um Rückmeldung unter Nennung der in Frage kommenden Flurstücksbezeichnungen.</p>		<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p> <p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Tübingen - Abt. 2</u></b> <b><u>Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</u></b> (E-Mail vom 08.11.2023)</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Sanierungsgebiet Innenstadt West in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) teilweise betroffen ist. Direktlink: <a href="https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/y/lqVSWgQJfBIT0tj1zx78">https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/y/lqVSWgQJfBIT0tj1zx78</a> Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von</p>		<p>wird berücksichtigt</p>

<p>Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Internet sind unter <a href="http://www.hochwasserbw.de">www.hochwasserbw.de</a> Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail <a href="mailto:Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de">Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de</a> angefragt werden.“</p> <p>Außerdem möchten wir auf die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens von 5 m im Innenbereich und 10 m im Außenbereich hinweisen.</p>		
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege</u></b> (E-Mail vom 13.11.2023)</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.07.2023. Inzwischen wurde auch eine Begehung vor Ort durchgeführt. Dabei wurde klar, dass das Sanierungsgebiet teils noch von den Wiederaufbauten der Nachkriegszeit geprägt wird, die jedoch recht selten in authentischer Form überliefert sind. Dominiert wird das Gebiet von stark überformten oder jüngeren Gebäuden vieler Zeitschichten, so dass aus denkmalfachlicher Sicht ein städtebaulicher Gesamtwert des Areals nicht wirklich erkennbar wird. Ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Charakter besitzen allenfalls einige wenige Gebäude, hierzu könnte man beispielsweise die Anwesen Neue Straße 22 und 28, Schmetterlingsgäßchen 11/1 und 13 sowie Zinglerstraße 1 zählen. Von einer Kartierung wird abgesehen.</p> <p>Innerhalb des Erweiterungsgebietes soll insbesondere der Kobelgraben renaturiert werden. Tangiert werden hierbei der Duft- und Tastgarten, der Krautgarten sowie der Farngarten. Die drei Anlagen sind als Parkanlagen der Stadt Ulm</p>		<p>wird berücksichtigt</p>

<p>deklariert und dürften somit als mutmaßlich erhaltenswerte Strukturen von den Planungen nicht in Frage gestellt werden. Die Kleingartenanlage entlang der Bahntrasse scheint dagegen keinen besonders erhaltenswerten Charakter aufzuweisen. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Es wird grundsätzlich auf die Stellungnahme vom 28.7.2023 verwiesen. Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Fläche Kobelgraben ist allerdings die Liste der Kulturdenkmale gem. §2 DSchG und Prüffallflächen um folgende Einträge zu ergänzen (s. Karte):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Neuzeitliche Vorwerke der österreichischen Bastionärbefestigung“, Prüffall, Listennr. 246</li> <li>▪ „Neuzeitlicher Gegenminenstollen“, Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, Listennr. 283</li> </ul> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen. Vielen Dank.</p> 		<p>wird berücksichtigt</p>
<p><b><u>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt</u></b> <b><u>Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen,</u></b> <b><u>Vermessung – Verkehrsinfrastruktur (VI)</u></b> (E-Mail vom 17.11.2023)</p> <p>Wir müssen mittelfristig an den beiden Bauwerken über den Kobelgraben direkt an der Donau Sanierungsmaßnahmen (Betoninstandsetzung + Geländeerneuerungen) durchführen. Einen genauen Zeitraum gibt es hierzu aber noch nicht. Bei Rückfragen dürfen Sie sich gerne an mich oder [REDACTED] wenden.</p>		<p>wird berücksichtigt</p>

<p><b>Fernwärme Ulm (FUG)</b> (E-Mail vom 21.11.2023)</p> <p>wir, die FUG sind Ihnen noch eine Antwort auf o.g. Anfrage schuldig. Wie aus unserem Bestandsplan hervorgeht, verläuft im Flst. 532 unsere bestehende Fernwärmeleitung. Diese ist <u>die</u> Hauptversorgungsleitung für die Stadt Ulm und wird bis zum Schluss der Dampfnetzumstellung benötigt, und kann deshalb <u>nicht außer Betrieb genommen werden</u>. Wir haben unsere FW-Leitung vor Ort in Augenschein genommen, und haben dabei festgestellt, dass die Leitung zwischen Schacht D96 und D97 in einem gutem Zustand ist. Deshalb sind von unserer Seite keine Bautätigkeiten zu erwarten.</p> 		<p>wird berücksichtigt</p>
<p><b>Ohne Einwendungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regierungspräsidium Tübingen - Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen</li> <li>Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie Donau-Illcr</li> </ul>		

Anhang 1 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NGN Fiber Network GmbH &amp; Co. KG</li> <li>▪ Terranets bw GmbH (GVS)</li> <li>▪ Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm</li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Stadtplanung, Umwelt, Baurecht - Strategische Planung (SUB II)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Stadtplanung, Umwelt, Baurecht - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung – Grünflächen (GF)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung – Vermessung (ME)</i></li> <li>▪ <i>Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung – Mobilität (MO)</i></li> <li>▪ Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)</li> </ul>		
--	--	--

**Anhang 1** Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

*Fragebogen*

Eigentümer

**Allgemeine Angaben**Nachname Vorname Telefon: E-Mail PLZ Ort Straße Hausnr Land 

Zu welcher Altersgruppe gehören Sie? Wie wird das Gebäude genutzt?

- 18-29 Jahre  
 30-49 Jahre  
 50-64 Jahre  
 65+ Jahre

Ich bin

- nur Eigentümer  
 Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet  
 nur Bewohner/Mieter im Untersuchungsgebiet  
 Pächter/Mieter einer Verkaufsstätte, eines Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebes

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

### **Einwilligungserklärung gemäß Datenschutz zur Bewohner- und Eigentümerbefragung im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung zum geplanten Sanierungsgebiet „Innenstadt West“**

Bei der Umfrage werden auch personenbezogene Daten abgefragt. Es werden nur solche Daten erhoben, die für die Voruntersuchung und daraus resultierende Maßnahmen relevant sind. Zweck der Umfrage ist die frühzeitige Beteiligung von Bewohnern und Eigentümern innerhalb des Untersuchungsgebiets. Erhobene Daten werden projektbezogen ausgewertet und nach Auswertung und Abschluss des Projektes wieder vollständig gelöscht.

Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Löschung und Widerruf (Art. 17 DSGVO). Der Widerruf der Einwilligung wirkt allerdings nur für die Zukunft. Die bis dahin erfolgte Verarbeitung bleibt hiervon unberührt.

Die Daten werden von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu keinem anderen Zweck verwendet. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Ulm. Das Unternehmen ist seit 40 Jahren mit der Betreuung der Sanierungsgebiete und der dort durchzuführenden Maßnahmen beauftragt. Im Rahmen der Voruntersuchung arbeitet die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Firma Zebralog GmbH zusammen. Eine Weitergabe der Daten an dieses Unternehmen erfolgt lediglich zweckgebunden und zur Auswertung der Umfrage.

Den Datenschutzbeauftragten der Sanierungstreuhand Ulm GmbH erreichen Sie unter [info@san-ulm.de](mailto:info@san-ulm.de) oder telefonisch unter der 0731-153 86 20.

### **Einwilligung**

Ich stimme der Erhebung, Speicherung und Auswertung meiner Daten zum genannten Zweck zu.



## Sanierungsgebiet Innenstadt West

**Teil A Eigentümerfragen**

Sie sind Eigentümer. Ihre weiteren Antworten beziehen sich auf...?

- ein gesamtes Gebäude (keine weitere Angabe nötig)
- eine Wohnung
- einen Betrieb/ einen Laden
- ein Büro/ eine Praxis
- Gastronomie
- Sonstiges Und zwar:

Wo befindet sich Ihr Eigentum im Untersuchungsgebiet?

Straße

Hausnr

Hinweis: Falls Sie Eigentümer mehrerer Gebäude/Wohnungen sind, füllen Sie bitte pro Gebäude/Wohnung oder Grundstück einen separaten Fragebogen aus.

**A.1 Was ist die Hauptnutzung Ihres Gebäudes**

- Einzelhandel
- Dienstleistung (z.B. Büronutzung oder Arztpraxis)
- Gewerbe/Handwerk
- Wohnen
- Gemeinbedarfseinrichtung
- Gastronomie
- Sonstiges

**A.2 Wie viele Nutzungseinheiten befinden sich in Ihrem Gebäude?****A.2.a Wohneinheiten**

(Anzahl in Stück)

**A.2.b Betriebsstätten**

(Anzahl in Stück)

**A.3 Wie viele Nutzungseinheiten stehen in Ihrem Gebäude leer?**

(Anzahl in Stück)

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

**A.4 Nutzen Sie Ihr Grundstück/Gebäude/Wohnung nur selbst oder bestehen auch Miet-/Pachtverhältnisse?**

- nur Eigennutzung  
 Eigennutzung und Vermietung/Verpachtung  
 komplett vermietet/verpachtet

**A.5 Gibt es PKW-Stellplätze auf Ihrem Grundstück**

- Ja  
 Nein

(wenn A5 = Ja)

**A.6 Anzahl der PKW-Stellplätze auf Ihrem Grundstück?**

**A.7 Wann wurde das Gebäude errichtet?**

- vor 1900  
 1900 - 1945  
 1946 - 1970  
 1971 - 1995  
 1996 - 2002  
 2003 - 2013  
 nach 2013 bis heute  
 nicht bekannt

**A.8 Planen Sie Veränderung auf oder mit Ihrem Grundstück/Gebäude/Wohnung?**

- Modernisierung/Umbau  
 Umnutzung  
 Abbruch und Neubebauung  
 Verkauf  
 Übertragung innerhalb der Familie  
 keine Veränderung

**A.9 Wurde Ihr Gebäude umgebaut oder umfassend saniert?** (hier sind nicht die kleineren Instandhaltungsmaßnahmen gemeint, wie z. B. Anstriche, Bodenbeläge, Erneuerungen von Sanitäreanlagen etc. gemeint.)

- Ja  
 Nein, noch nie  
 unbekannt

**A.10 Wurden bereits Bauteile ihres Gebäudes/Wohnung wärmedämmt?** (z. B. Fenster 3-fach Verglasung, Fassadendämmung, Dachdämmung)

- Ja  
 Nein

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

(Wenn A.10 = Ja)

**A.11 Welche Bauteile wurde wärmedämmt?**

**A.12 Wie bewerten Sie insgesamt den Zustand Ihres Gebäudes?**

- sehr gut (Note 1 = neuwertig)
- gut (Note 2 = geringe Mängel z.B. teilweise optische Überarbeitung der Gebäudeteile notwendig)
- befriedigend (Note 3 bis 4 = erhebliche Mängel z. B. teilweise Undichtigkeiten von Gebäudeteilen)
- mangelhaft (Note 5 = substanzielle Mängel z. B. stark schadhafte Bauteile)
- abbruchreif (Note 6 = Sanierung ist nicht mehr möglich)

**A.13 Wo sehen Sie Sanierungsbedarf?**

- Fassade/konstruktive Fassadenbauteile
- Fenster/Glasfassade
- Keller/Untergeschosse
- Heizungsinstallation
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation
- Grundrissanpassungen
- Außenanlagen/Eingangsbereich
- Dachstuhl
- kein Bedarf
- Sonstiges

**A.14 Planen Sie konkret Sanierungsmaßnahmen am Gebäude/Wohneinheit**

- Ja
- Nein

(wenn A.14 = ja)

**A.15 Welche Sanierungsmaßnahmen planen Sie?**

- Fassade/konstruktive Fassadenbauteile
- Fenster/Glasfassade
- Keller/Untergeschosse
- Heizungsinstallation
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation
- Grundrissanpassungen
- Außenanlagen/Eingangsbereich
- Dachstuhl
- kein Bedarf
- Sonstiges

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

**A.16 Wie hoch schätzen Sie den Kostenaufwand der geplanten/notwendigen Modernisierungsmaßnahmen?**

- unter 5.000 €
- 5.000 € bis 25.000 €
- 25.000 € bis 50.000 €
- 50.000 € bis 100.000 €
- 100.000 € bis 250.000 €
- über 250.000 €

**A.17 Sind Sie grundsätzlich bereit, mit Ihrem Grundstück/Gebäude/Wohnung an der Sanierung mitzuwirken?**

- Ja
- Nein

**A.18 Wie bewerten Sie folgende Themen im Umfeld des Grundstücks/Gebäudes /Wohnung /Betriebsstätte?**

Image, öffentliche Wahrnehmung

- Gut
- Mittel
- Schlecht

Stadtbild, optischer Eindruck

- Gut
- Mittel
- Schlecht

Sicherheitsgefühl auf Straßen, Plätzen, Wege, Grünflächen

- Gut
- Mittel
- Schlecht

Gestaltung der Straßen, Grünflächen, Plätze, Uferbereiche

- Gut
- Mittel
- Schlecht

Angebot an öffentlichen Plätzen, Grünflächen, Spielplätzen, Freizeiteinrichtungen

- Gut
- Mittel
- Schlecht

Öffentliches Parkplatzangebot PKW

- Gut
- Mittel
- Schlecht



## Sanierungsgebiet Innenstadt West

Öffentliche Zufahrt zum Gebäude/Grundstück

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Fahrradabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Beeinträchtigungen durch sonstigen Lärm

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

**A.19 Haben Sie Wünsche, Anregungen, Erwartungen oder Bedenken bezüglich des geplanten Sanierungsgebietes?**

Wir bitten um Rückgabe des ausgefüllten Fragebogens bis zum 01.11.2021 bei Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Neue Straße 102, 89089 Ulm.

*Ulm, 22.09.2021*

**Anhang 1** Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

*Fragebogen*

Mieter/Bewohner einer Wohnung

**Allgemeine Angaben**Nachname Vorname Telefon: E-Mail PLZ Ort Straße Hausnr Land 

Zu welcher Altersgruppe gehören Sie? Wie wird das Gebäude genutzt?

- 18-29 Jahre  
 30-49 Jahre  
 50-64 Jahre  
 65+ Jahre

Ich bin

- nur Eigentümer  
 Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet  
 nur Bewohner/Mieter im Untersuchungsgebiet  
 Pächter/Mieter einer Verkaufsstätte, eines Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebes

Sanierungstreuhand  
Ulm GmbH

ulm

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

### **Einwilligungserklärung gemäß Datenschutz zur Bewohner- und Eigentümerbefragung im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung zum geplanten Sanierungsgebiet „Innenstadt West“**

Bei der Umfrage werden auch personenbezogene Daten abgefragt. Es werden nur solche Daten erhoben, die für die Voruntersuchung und daraus resultierende Maßnahmen relevant sind. Zweck der Umfrage ist die frühzeitige Beteiligung von Bewohnern und Eigentümern innerhalb des Untersuchungsgebiets. Erhobene Daten werden projektbezogen ausgewertet und nach Auswertung und Abschluss des Projektes wieder vollständig gelöscht.

Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Löschung und Widerruf (Art. 17 DSGVO). Der Widerruf der Einwilligung wirkt allerdings nur für die Zukunft. Die bis dahin erfolgte Verarbeitung bleibt hiervon unberührt.

Die Daten werden von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu keinem anderen Zweck verwendet. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Ulm. Das Unternehmen ist seit 40 Jahren mit der Betreuung der Sanierungsgebiete und der dort durchzuführenden Maßnahmen beauftragt. Im Rahmen der Voruntersuchung arbeitet die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Firma Zebralog GmbH zusammen. Eine Weitergabe der Daten an dieses Unternehmen erfolgt lediglich zweckgebunden und zur Auswertung der Umfrage.

Den Datenschutzbeauftragten der Sanierungstreuhand Ulm GmbH erreichen Sie unter [info@san-ulm.de](mailto:info@san-ulm.de) oder telefonisch unter der 0731-153 86 20.

### **Einwilligung**

Ich stimme der Erhebung, Speicherung und Auswertung meiner Daten zum genannten Zweck zu.



## Sanierungsgebiet Innenstadt West

**Teil B Mieter-/Pächterfragen****B. Beantworten Sie den Fragebogen als**

- Mieter/Bewohner einer Wohnung  
 Pächter einer gewerblichen Nutzung  
 als Mieter/Pächter einer Dienstleistungsnutzung/Praxis

**Fragen für Bewohner/Mieter einer Wohnung****B.1.1 Wie viele Personen leben im Haushalt?**

**B.1.2 Wie viele Zimmer/Räume hat die Wohnung (Zimmeranzahl ohne separate Küche, Bad, Flur, Abstellräume)?**

- 1-Zimmer/Räume  
 2-Zimmer/Räume  
 3-Zimmer/Räume  
 4-Zimmer/Räume  
 5-Zimmer/Räume  
 mehr als 5-Zimmer/Räume

**B.1.3 Sind Sie mit dem Grundriss, Raumhöhen, Zimmergröße, Befensterung der Wohnung zufrieden?**

- Ja  
 Nein

**B.1.4 Sind Sie mit den Sanitäranlagen zufrieden?**

- Ja  
 Nein

**B.1.5 Sind Sie mit der Elektroinstallation zufrieden?**

- Ja  
 Nein

**B.1.6 Anzahl PKW/Auto für Ihre Wohneinheit**

- null  
 eins  
 zwei  
 drei oder mehr

Vielen herzlichen Dank für Ihre Mithilfe

Seite | 3

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

**B.1.7 davon in privater Garage/Carport/hauseigener Tiefgarage oder offener Stellplatz**

- null  
 eins  
 zwei  
 drei oder mehr

**B.1.8 davon in öffentlichem Parkhaus oder in einer privaten Tiefgarage nicht direkt auf dem Grundstück**

- null  
 eins  
 zwei  
 drei oder mehr

**B.1.9 davon in öffentlichen Straßenraum (kein fester Parkplatz)**

- null  
 eins  
 zwei  
 drei oder mehr

**A.16 Wie bewerten Sie folgende Themen im Umfeld der Wohnung?**

Image, öffentliche Wahrnehmung

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Stadtbild, optischer Eindruck

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Sicherheitsgefühl auf Straßen, Plätzen, Wege, Grünflächen

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Gestaltung der Straßen, Grünflächen, Plätze, Uferbereiche

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Angebot an öffentlichen Plätzen, Grünflächen, Spielplätzen, Freizeiteinrichtungen

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

Öffentliches Parkplatzangebot PKW

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Öffentliche Zufahrt zum Gebäude/Grundstück

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Fahrradabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Beeinträchtigungen durch sonstigen Lärm

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

**B.11 Haben Sie Wünsche, Anregungen, Erwartungen oder Bedenken bezüglich des geplanten Sanierungsgebietes?**

Wir bitten um Rückgabe des ausgefüllten Fragebogens bis zum 01.11.2021 bei Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Neue Straße 102, 89089 Ulm.

Ulm, 22.09.2021

Vielen herzlichen Dank für Ihre Mithilfe

Seite | 5



## Sanierungsgebiet Innenstadt West

*Fragebogen*

Pächter einer gewerblichen Nutzung

**Allgemeine Angaben**Nachname Vorname Telefon: E-Mail PLZ Ort Straße Hausnr Land 

Zu welcher Altersgruppe gehören Sie? Wie wird das Gebäude genutzt?

- 18-29 Jahre  
 30-49 Jahre  
 50-64 Jahre  
 65+ Jahre

Ich bin

- nur Eigentümer  
 Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet  
 nur Bewohner/Mieter im Untersuchungsgebiet  
 Pächter/Mieter einer Verkaufsstätte, eines Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebes





## Sanierungsgebiet Innenstadt West

### **Einwilligungserklärung gemäß Datenschutz zur Bewohner- und Eigentümerbefragung im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung zum geplanten Sanierungsgebiet „Innenstadt West“**

Bei der Umfrage werden auch personenbezogene Daten abgefragt. Es werden nur solche Daten erhoben, die für die Voruntersuchung und daraus resultierende Maßnahmen relevant sind. Zweck der Umfrage ist die frühzeitige Beteiligung von Bewohnern und Eigentümern innerhalb des Untersuchungsgebiets. Erhobene Daten werden projektbezogen ausgewertet und nach Auswertung und Abschluss des Projektes wieder vollständig gelöscht.

Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Löschung und Widerruf (Art. 17 DSGVO). Der Widerruf der Einwilligung wirkt allerdings nur für die Zukunft. Die bis dahin erfolgte Verarbeitung bleibt hiervon unberührt.

Die Daten werden von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu keinem anderen Zweck verwendet. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Ulm. Das Unternehmen ist seit 40 Jahren mit der Betreuung der Sanierungsgebiete und der dort durchzuführenden Maßnahmen beauftragt. Im Rahmen der Voruntersuchung arbeitet die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Firma ZebraLog GmbH zusammen. Eine Weitergabe der Daten an dieses Unternehmen erfolgt lediglich zweckgebunden und zur Auswertung der Umfrage.

Den Datenschutzbeauftragten der Sanierungstreuhand Ulm GmbH erreichen Sie unter [info@san-ulm.de](mailto:info@san-ulm.de) oder telefonisch unter der 0731-153 86 20.

### **Einwilligung**

Ich stimme der Erhebung, Speicherung und Auswertung meiner Daten zum genannten Zweck zu.

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

**Teil B Mieter-/Pächterfragen****B. Beantworten Sie den Fragebogen als**

- Mieter/Bewohner einer Wohnung  
 Pächter einer gewerblichen Nutzung  
 als Mieter/Pächter einer Dienstleistungsnutzung/Praxis

**Fragen für Pächter einer gewerblichen Einheit****B.2.1 Art des Betriebes?**

- Handwerk/Produktion  
 Handel/Ladengeschäft  
 Gastronomie/Beherbergung  
 Sonstiges

**B.2.2 Wie viele Personen arbeiten in Ihrem Betrieb?**

(Anzahl der Personen)

**B.2.3 In welchem Geschoss des Gebäudes befindet sich der Betrieb?(Es sind mehrere Antworten möglich)**

- Untergeschoss  
 Erdgeschoss  
 1. Obergeschoss  
 2. Obergeschoss  
 3. Obergeschoss  
 4. Obergeschoss  
 5. Obergeschoss  
 6. Obergeschoss  
 7. Obergeschoss

**B.2.4 Wie lange ist der Betrieb schon an diesem Standort ansässig?**

- 1 Jahr  
 1-3 Jahre  
 4-10 Jahre  
 Länger als 10 Jahre

**B.2.5 Sind Sie mit dem Zustand der Betriebs-/Geschäftsräume zufrieden?**

- Ja  
 Nein



## Sanierungsgebiet Innenstadt West

### B.2.6 Wie ist die weitere Betriebsentwicklung geplant?

- keine Veränderung geplant
- Erweiterungsabsichten
- Verlagerungsabsichten
- Verkleinerung geplant
- Betriebsaufgabe geplant

### B.2.7 Anzahl PKWs/Autos des Betriebs (ohne Stellplätze der Angestellten)

- null
- eins
- zwei
- drei oder mehr

### B.2.8 davon in privater Garage/Carport/hauseigener Tiefgarage oder offener Stellplatz

- null
- eins
- zwei
- drei oder mehr

### B.2.9 davon in öffentlichem Parkhaus oder in einer privaten Tiefgarage nicht direkt auf dem Grundstück

- null
- eins
- zwei
- drei oder mehr

### B.2.10 davon in öffentlichen Straßenraum (kein fester Parkplatz)

- null
- eins
- zwei
- drei oder mehr

### B.2.11 Wie bewerten Sie folgende Themen im Umfeld der Wohnung?

Image, öffentliche Wahrnehmung

- Gut
- Mittel
- Schlecht

Stadtbild, optischer Eindruck

- Gut
- Mittel
- Schlecht

Sicherheitsgefühl auf Straßen, Plätzen, Wege, Grünflächen

- Gut
- Mittel
- Schlecht

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

Gestaltung der Straßen, Grünflächen, Plätze, Uferbereiche

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Angebot an öffentlichen Plätzen, Grünflächen, Spielplätzen, Freizeiteinrichtungen

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Öffentliches Parkplatzangebot PKW

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Öffentliche Zufahrt zum Gebäude/Grundstück

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Fahrradabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Beeinträchtigungen durch sonstigen Lärm

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

**B.2.12 Haben Sie Wünsche, Anregungen, Erwartungen oder Bedenken bezüglich des geplanten Sanierungsgebietes?**

Wir bitten um Rückgabe des ausgefüllten Fragebogens bis zum 01.11.2021 bei  
 Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Neue Straße 102, 89089 Ulm.  
 Ulm, 22.09.2021

Vielen herzlichen Dank für Ihre Mithilfe

Seite | 5





## Sanierungsgebiet Innenstadt West

*Fragebogen*

als Mieter/Pächter einer Dienstleistungsnutzung/Praxis

**Allgemeine Angaben**Nachname Vorname Telefon: E-Mail PLZ Ort Straße Hausnr Land 

Zu welcher Altersgruppe gehören Sie? Wie wird das Gebäude genutzt?

- 18-29 Jahre  
 30-49 Jahre  
 50-64 Jahre  
 65+ Jahre

Ich bin

- nur Eigentümer  
 Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet  
 nur Bewohner/Mieter im Untersuchungsgebiet  
 Pächter/Mieter einer Verkaufsstätte, eines Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebes

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

### **Einwilligungserklärung gemäß Datenschutz zur Bewohner- und Eigentümerbefragung im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung zum geplanten Sanierungsgebiet „Innenstadt West“**

Bei der Umfrage werden auch personenbezogene Daten abgefragt. Es werden nur solche Daten erhoben, die für die Voruntersuchung und daraus resultierende Maßnahmen relevant sind. Zweck der Umfrage ist die frühzeitige Beteiligung von Bewohnern und Eigentümern innerhalb des Untersuchungsgebiets. Erhobene Daten werden projektbezogen ausgewertet und nach Auswertung und Abschluss des Projektes wieder vollständig gelöscht.

Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Löschung und Widerruf (Art. 17 DSGVO). Der Widerruf der Einwilligung wirkt allerdings nur für die Zukunft. Die bis dahin erfolgte Verarbeitung bleibt hiervon unberührt.

Die Daten werden von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH zu keinem anderen Zweck verwendet. Die Sanierungstreuhand Ulm GmbH ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Ulm. Das Unternehmen ist seit 40 Jahren mit der Betreuung der Sanierungsgebiete und der dort durchzuführenden Maßnahmen beauftragt. Im Rahmen der Voruntersuchung arbeitet die Sanierungstreuhand Ulm GmbH mit der Firma ZebraLog GmbH zusammen. Eine Weitergabe der Daten an dieses Unternehmen erfolgt lediglich zweckgebunden und zur Auswertung der Umfrage.

Den Datenschutzbeauftragten der Sanierungstreuhand Ulm GmbH erreichen Sie unter [info@san-ulm.de](mailto:info@san-ulm.de) oder telefonisch unter der 0731-153 86 20.

### **Einwilligung**

Ich stimme der Erhebung, Speicherung und Auswertung meiner Daten zum genannten Zweck zu.

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

*Teil B Mieter-/Pächterfragen***B. Beantworten Sie den Fragebogen als**

- Mieter/Bewohner einer Wohnung  
 Pächter einer gewerblichen Nutzung  
 als Mieter/Pächter einer Dienstleistungsnutzung/Praxis

**Fragen für Mieter/Pächter einer Dienstleistungsnutzung/Praxen****B.3.1 Art des Betriebes?**

- Dienstleistung  
 Praxis  
 Freiberufliche Tätigkeit  
 Sonstiges

**B.3.2 Wie viele Personen arbeiten in Ihrem Betrieb?**

(Anzahl der Personen)

**B.3.3 In welchem Geschoss des Gebäudes befindet sich der Betrieb?(Es sind mehrere Antworten möglich)**

- Untergeschoss  
 Erdgeschoss  
 1. Obergeschoss  
 2. Obergeschoss  
 3. Obergeschoss  
 4. Obergeschoss  
 5. Obergeschoss  
 6. Obergeschoss  
 7. Obergeschoss

**B.3.4 Wie lange ist der Betrieb schon an diesem Standort ansässig?**

- 1 Jahr  
 1-3 Jahre  
 4-10 Jahre  
 Länger als 10 Jahre

**B.3.5 Sind Sie mit dem Zustand der Betriebs-/Geschäftsräume zufrieden?**

- Ja  
 Nein

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

**B.3.6 Wie ist die weitere Betriebsentwicklung geplant?**

- keine Veränderung geplant  
 Erweiterungsabsichten  
 Verlagerungsabsichten  
 Verkleinerung geplant  
 Betriebsaufgabe geplant

**B.3.7 Anzahl PKWs/Autos des Betriebs (ohne Stellplätze der Angestellten)**

- null  
 eins  
 zwei  
 drei oder mehr

**B.3.8 davon in privater Garage/Carport/hauseigener Tiefgarage oder offener Stellplatz**

- null  
 eins  
 zwei  
 drei oder mehr

**B.3.9 davon in öffentlichem Parkhaus oder in einer privaten Tiefgarage nicht direkt auf dem Grundstück**

- null  
 eins  
 zwei  
 drei oder mehr

**B.3.10 davon in öffentlichen Straßenraum (kein fester Parkplatz)**

- null  
 eins  
 zwei  
 drei oder mehr

**B.3.11 Wie bewerten Sie folgende Themen im Umfeld der Wohnung?**

Image, öffentliche Wahrnehmung

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Stadtbild, optischer Eindruck

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Sicherheitsgefühl auf Straßen, Plätzen, Wege, Grünflächen

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

## Sanierungsgebiet Innenstadt West

Gestaltung der Straßen, Grünflächen, Plätze, Uferbereiche

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Angebot an öffentlichen Plätzen, Grünflächen, Spielplätzen, Freizeiteinrichtungen

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Öffentliches Parkplatzangebot PKW

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Öffentliche Zufahrt zum Gebäude/Grundstück

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Fahrradabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

Beeinträchtigungen durch sonstigen Lärm

- Gut  
 Mittel  
 Schlecht

**B.3.12 Haben Sie Wünsche, Anregungen, Erwartungen oder Bedenken bezüglich des geplanten Sanierungsgebietes?**

Wir bitten um Rückgabe des ausgefüllten Fragebogens bis zum 01.11.2021 bei  
 Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Neue Straße 102, 89089 Ulm.  
 Ulm, 22.09.2021

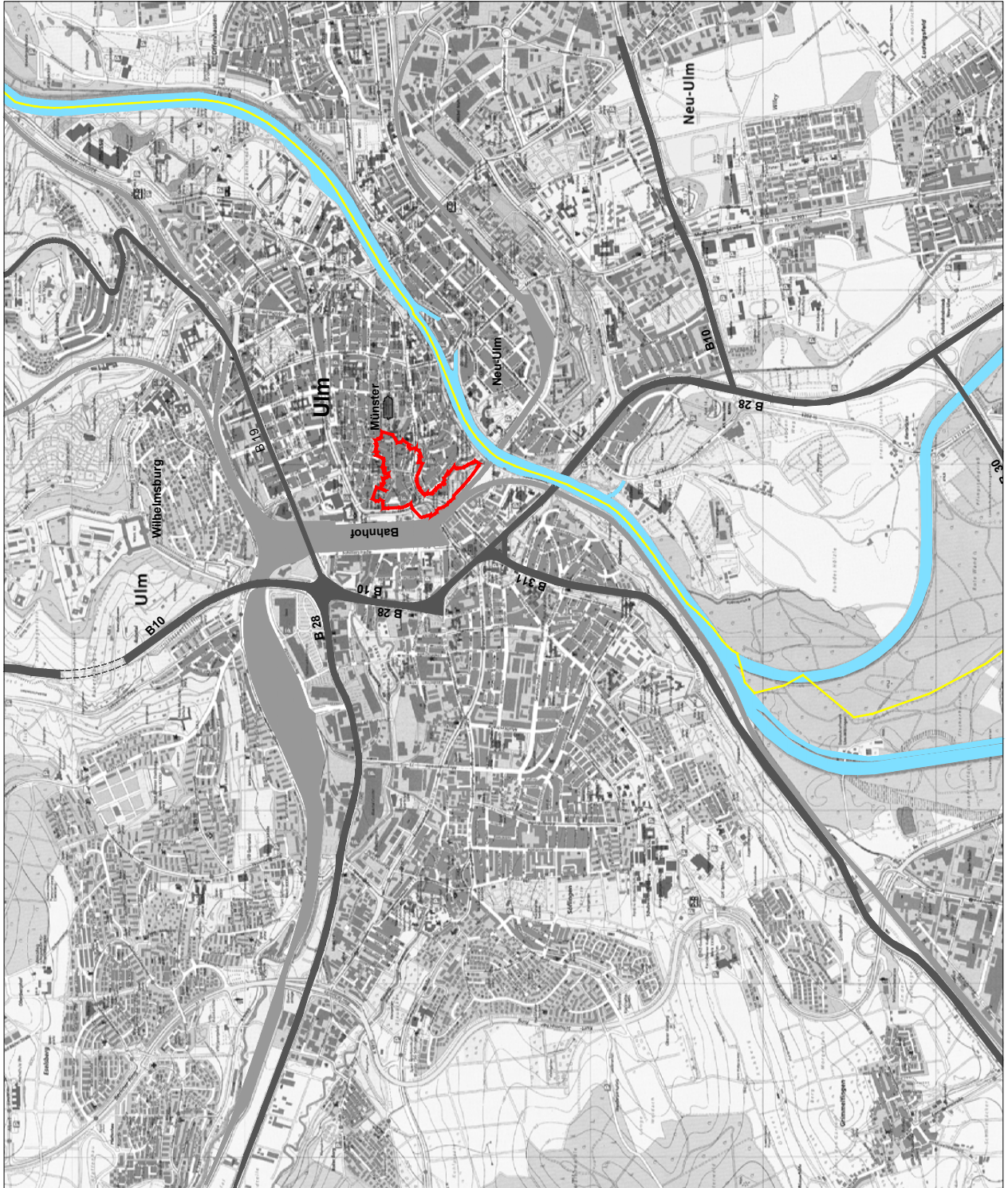
Vielen herzlichen Dank für Ihre Mithilfe

Seite | 5



**Anhang 1** Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Plan 01 Verortung im Stadtgebiet



Legende

- █ Untersuchungsgebiet
- Bahngelände
- Übergeordnete Hauptverkehrsachsen
- Gewässer
- Landesgrenze

Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 1

Verortung im Stadtgebiet



Sanierungsstudie  
Ulm GmbH



o. M.  
31.01.2024



**Legende**

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets mit Luftbild



**Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"**

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 2

**Luftbild mit Abgrenzung**



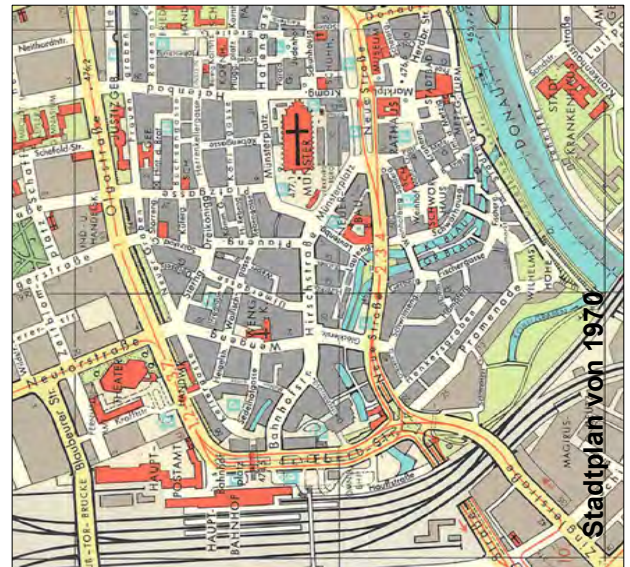
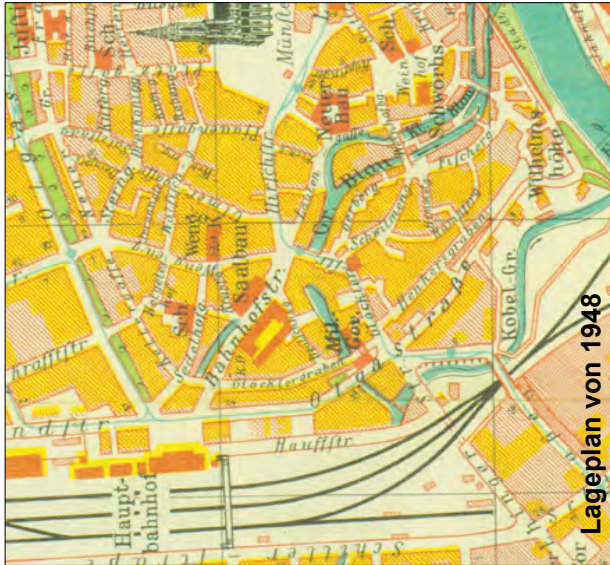
M. 1:3000  
31.01.2024

Sanierungsfreihand  
Ulm GmbH

**ulm**



Plan 03 Historische Pläne



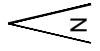
Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 3

Historische Pläne

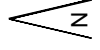
Sanierungsstudium  
Ulm GmbH

ulm



31.01.2024
















### Sanierungsgebiet "Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 4

### Nutzung des öffentlichen Raums

#### Legende

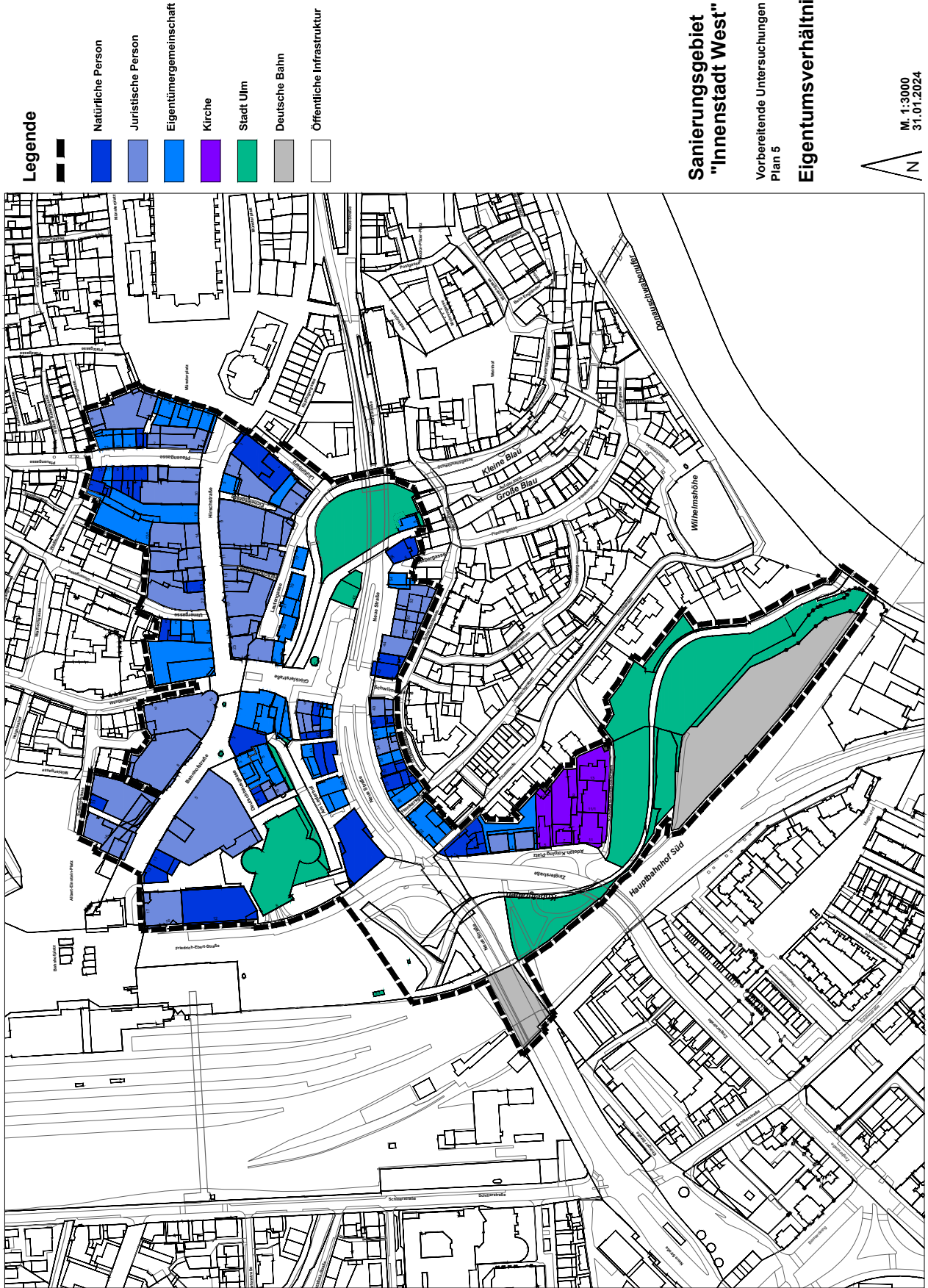
-  Fußgängerzone
-  Fußwegeverbindungen
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Zone 30
-  Zone 50
-  Parkhaus
-  Ladestation E-Auto
-  ÖPNV Haltestelle
-  Radwege
-  Öffentliche Grün- Freirflächen
-  Soziale, kulturelle Infrastruktur



Plan 04 Nutzung des öffentlichen Raums



Plan 05 Eigentumsverhältnisse





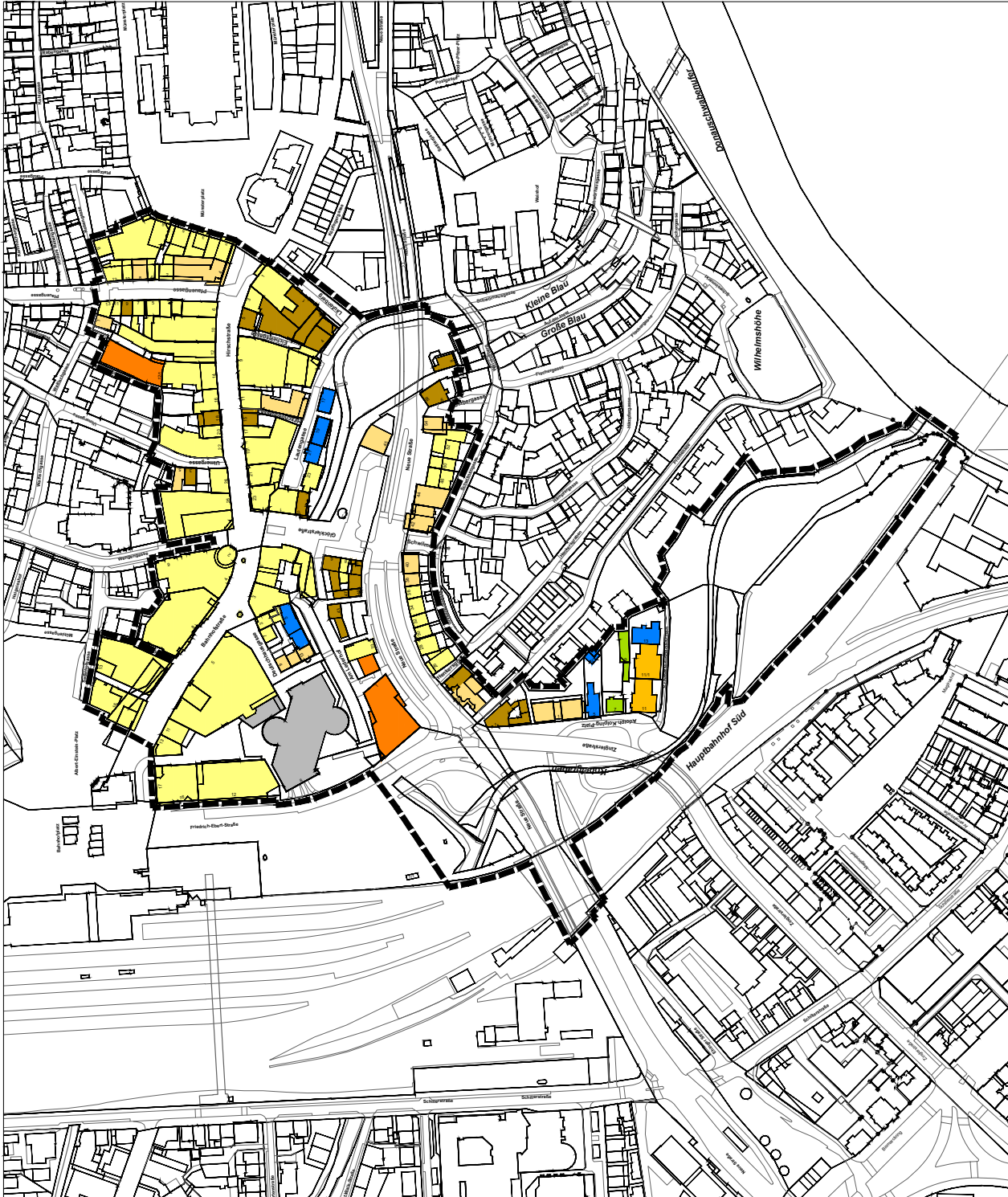
### Sanierungsgebiet "Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 6

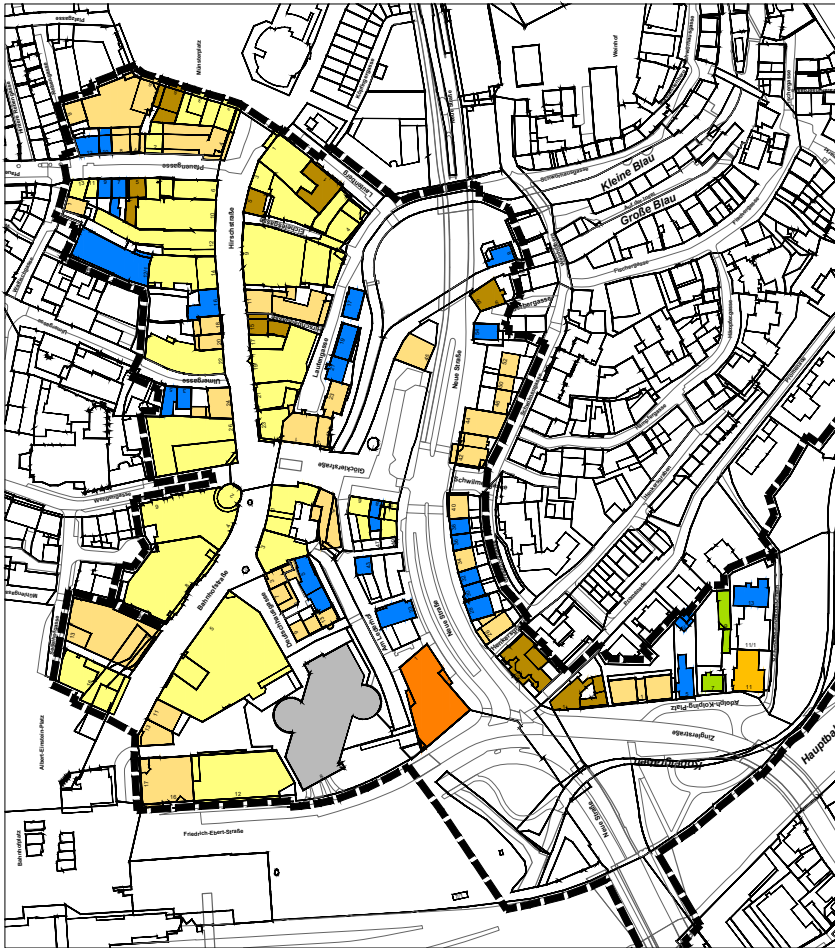
### Gebäudenutzung Erdgeschoss

#### Legende

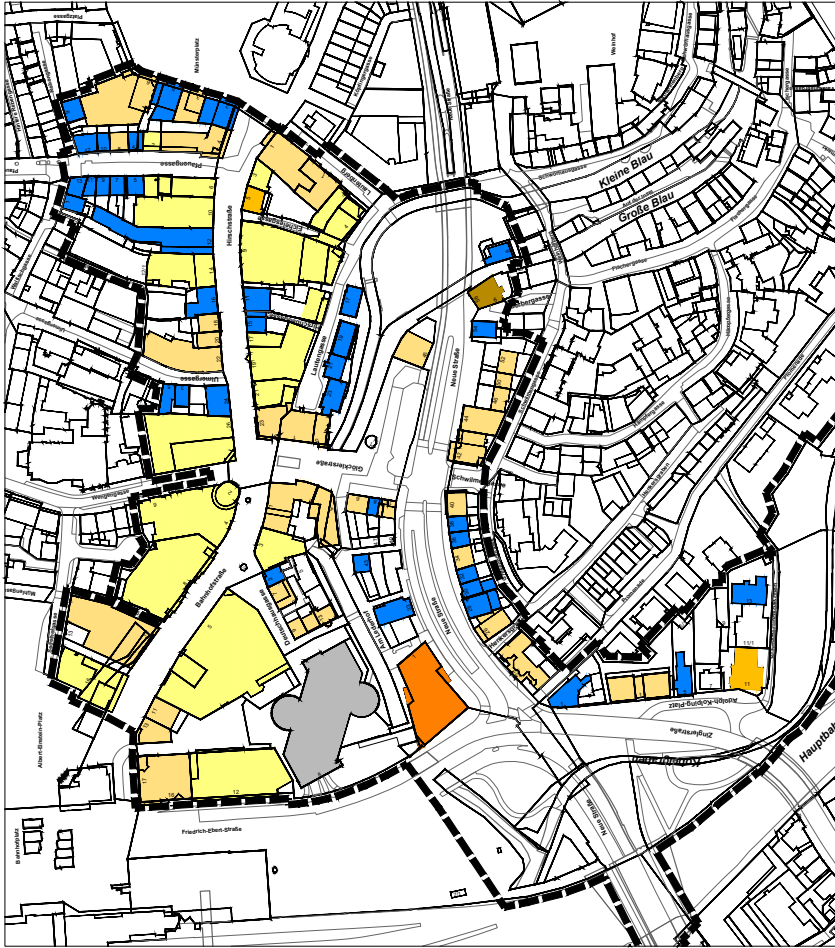
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Beherbergung
- Vergnügungstätte
- Gemeinbedarf
- Wohnen
- Parken



Plan 07 Gebäudenutzung 1.OG und 2.OG



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss

Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gewerbe**
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Beherbergung
- Vergnügungstätte
- Gemeinbedarf
- Wohnen
- Parken

Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 7

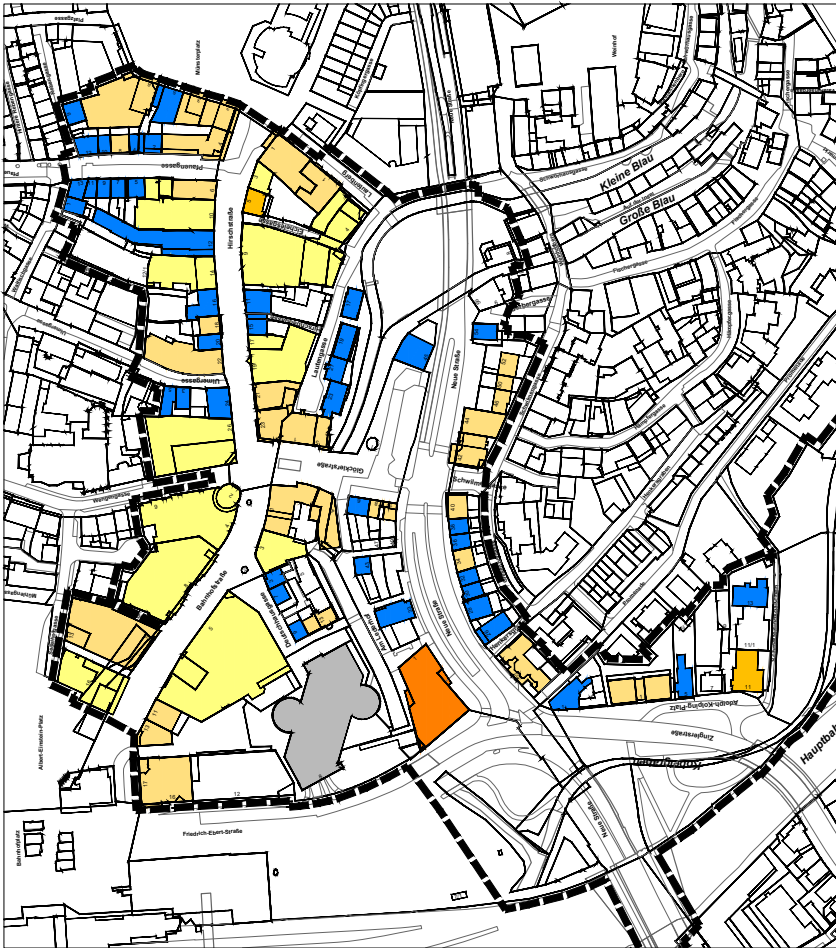
Gebäudenutzung 1.OG und 2.OG

M. 1:3000  
31.01.2024

Sanierungsstudie  
Ulm GmbH

ulm

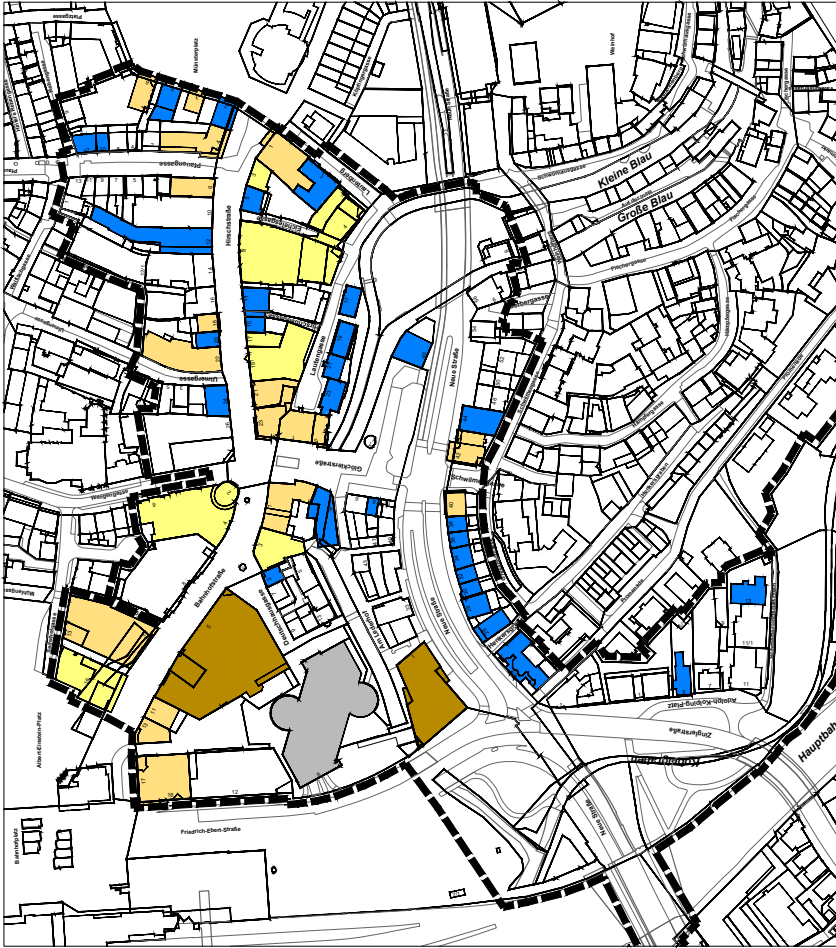




3.Obergeschoss

**Legende**

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gewerbe**
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Beherbergung
- Vergnügungstätte
- Gemeinbedarf**
- Wohnen
- Parken



4.Obergeschoss

**Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"**

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 8

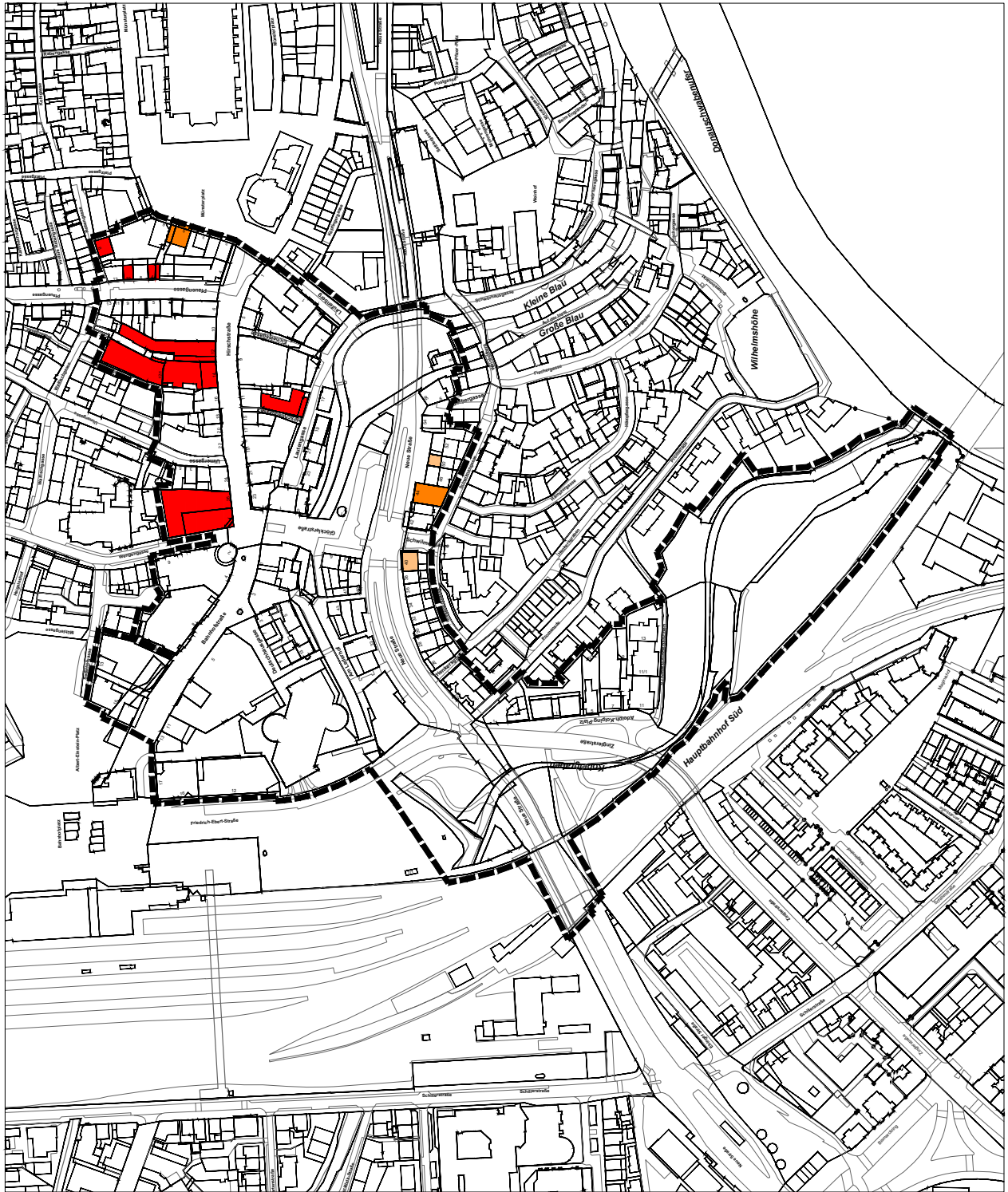
**Gebäudenutzung 3.OG und 4.OG**







M. 1:3000  
31.01.2024

Sanierungsfreundlich  
Ulm GmbH





**Legende**

-  -
-  Ganze Gebäude
-  Erdgeschoss
-  Obergeschoss

**Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"**

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 9

**Leerstand (Stand Juli 2023)**

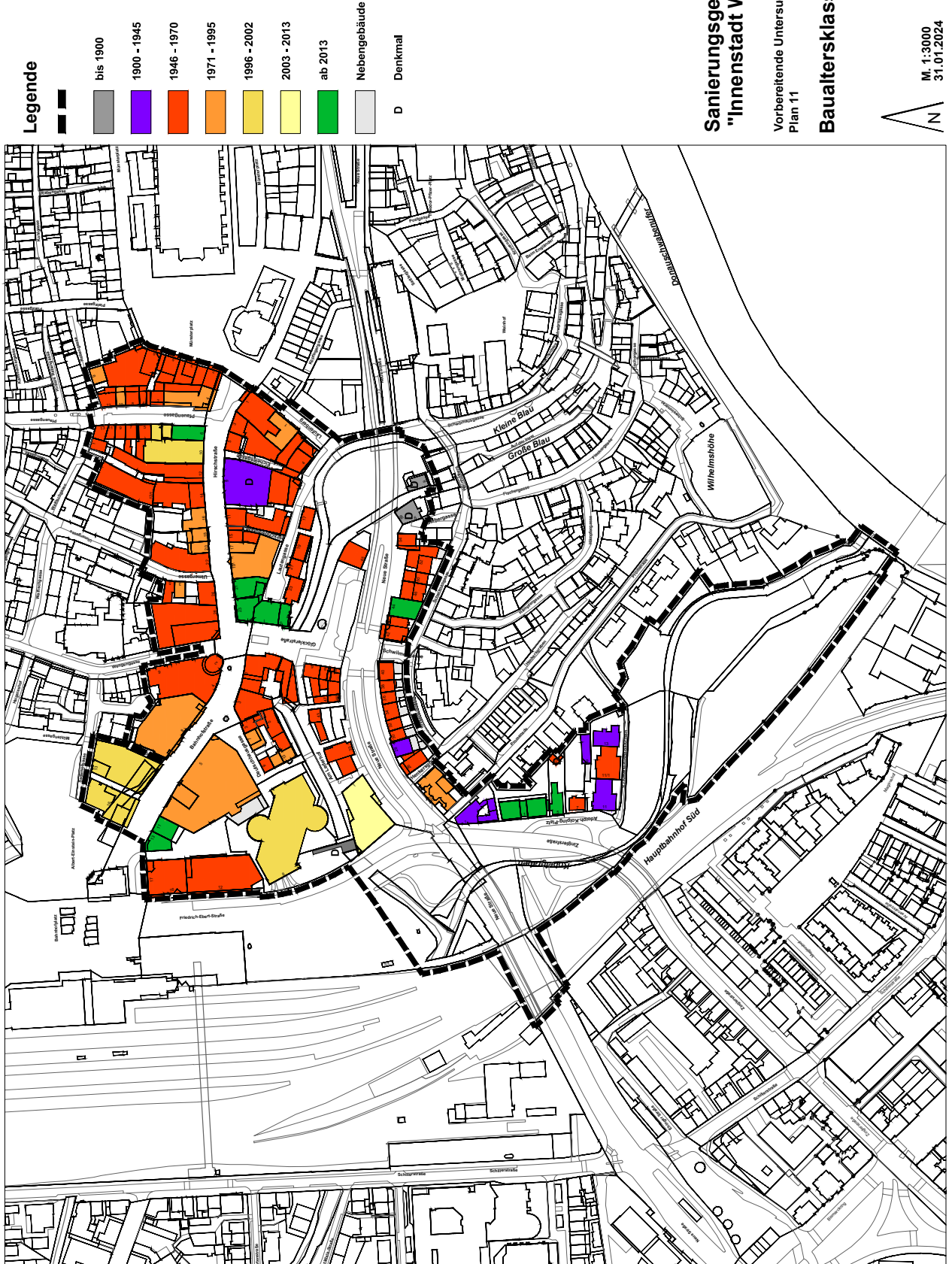


M. 1:3000  
31.01.2024

Sanierungsstudie  
Ulm GmbH  
**ulm**

















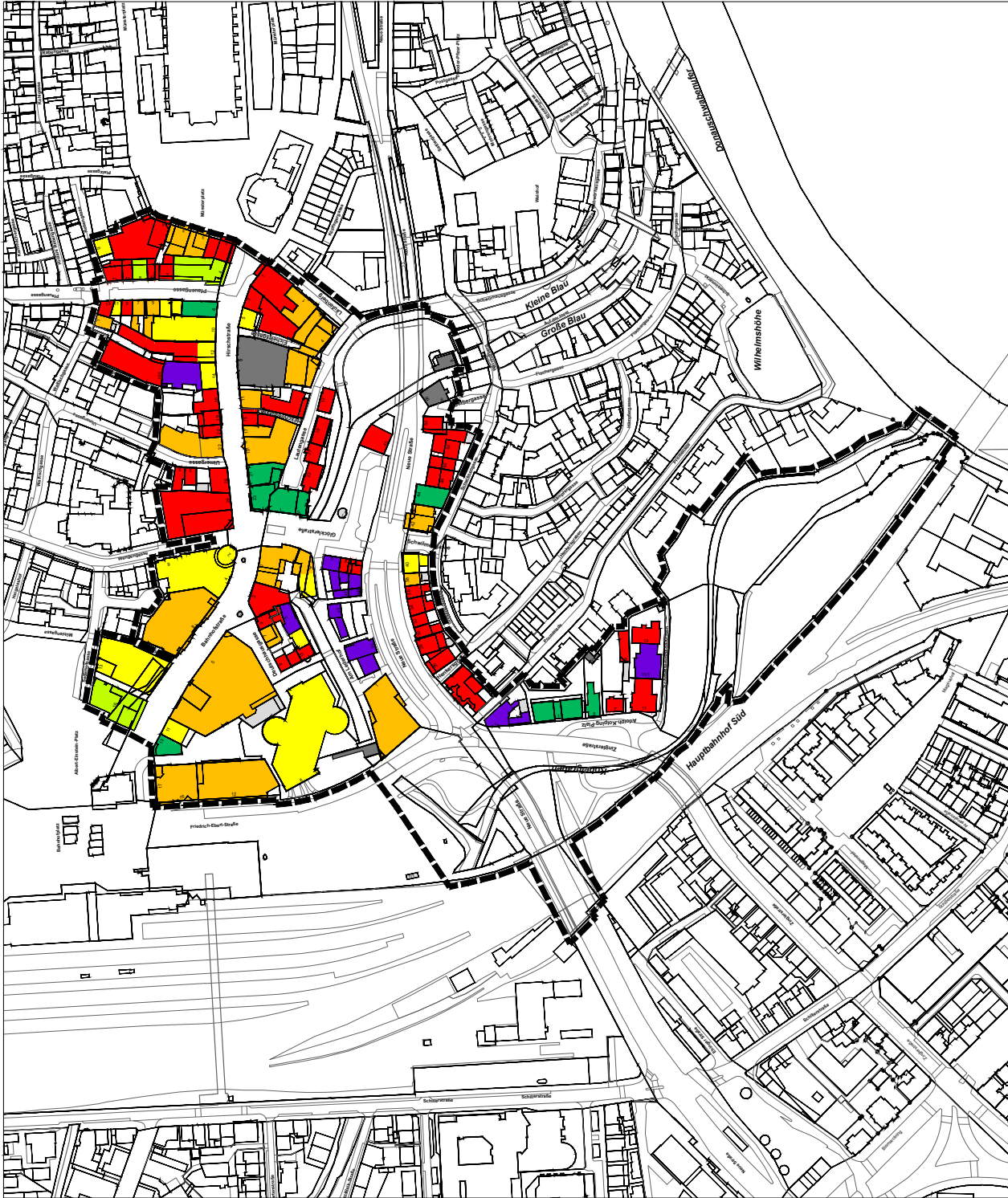
**Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"**

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 12

**Modernisierungsbedarf**

**Legende**

-  **Kein Bedarf**  
(Neubau - ab 2015)
-  **Kein Bedarf**  
(Bislangigebäude - umfassend saniert auch auf energetischen „Neubau-Zustand“)
-  **Geringer Bedarf**  
(saniert, guter Erhaltungszustand, jedoch noch Bedarf an energetischer Sanierung)
-  **Mittlerer Bedarf**  
(optischer Zustand in Ordnung, jedoch hoher Bedarf an energetischer Sanierung)
-  **Hoher Bedarf**  
(optischer Zustand sanierungsbedürftig, hoher Bedarf an energetischer Sanierung)
-  **Erheblicher Bedarf**  
(Sanierung an der Substanz notwendig, sehr hoher Bedarf an energetischer Sanierung)
-  **Denkmal**  
(nicht erfasst, muss gesondert beurteilt werden)
-  **Nicht erfasst**  
(Neueigentümer)





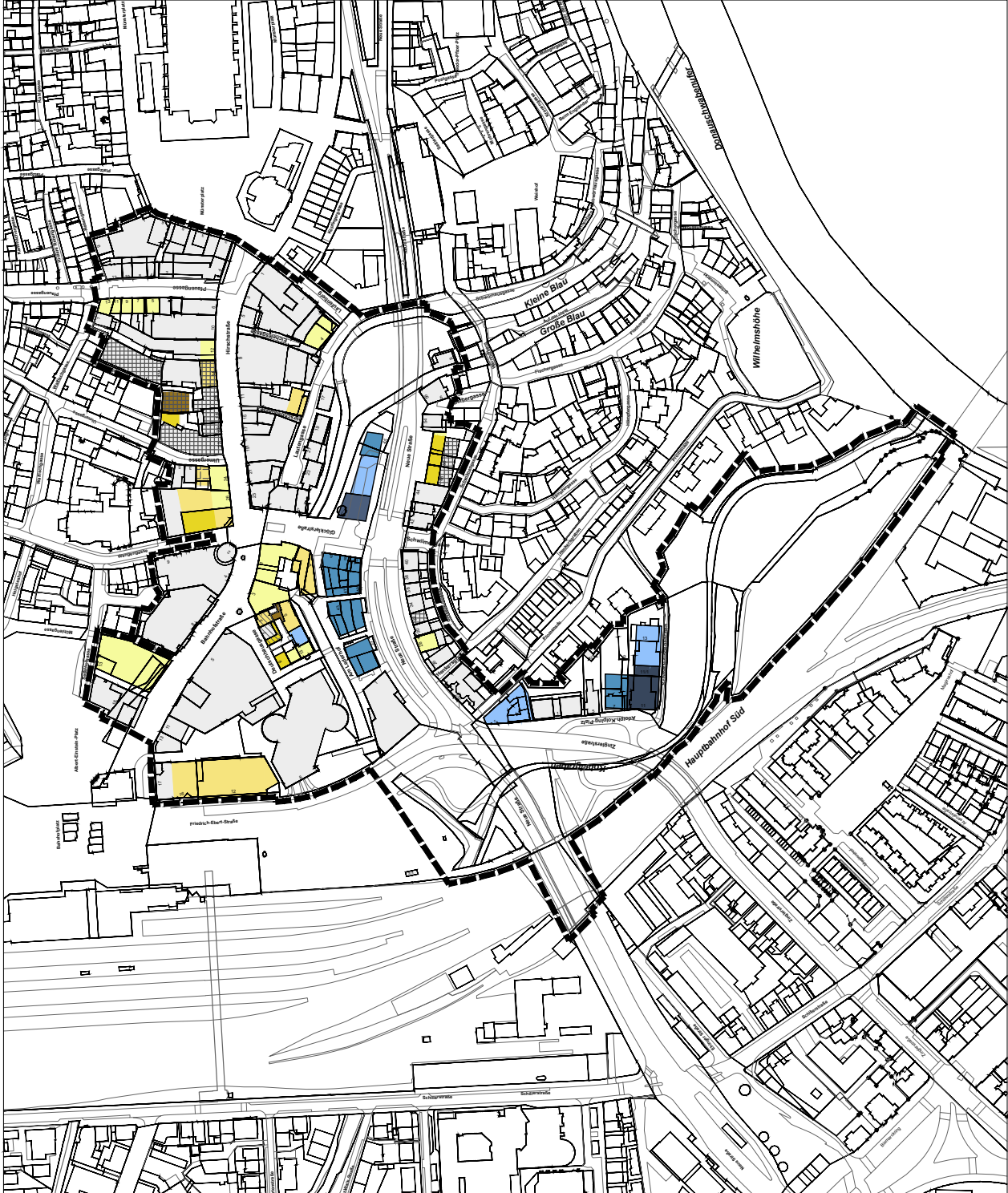




**Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"**  
Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 14  
**Nutzflächenzugewinn/  
Aufstockungspotenzial**

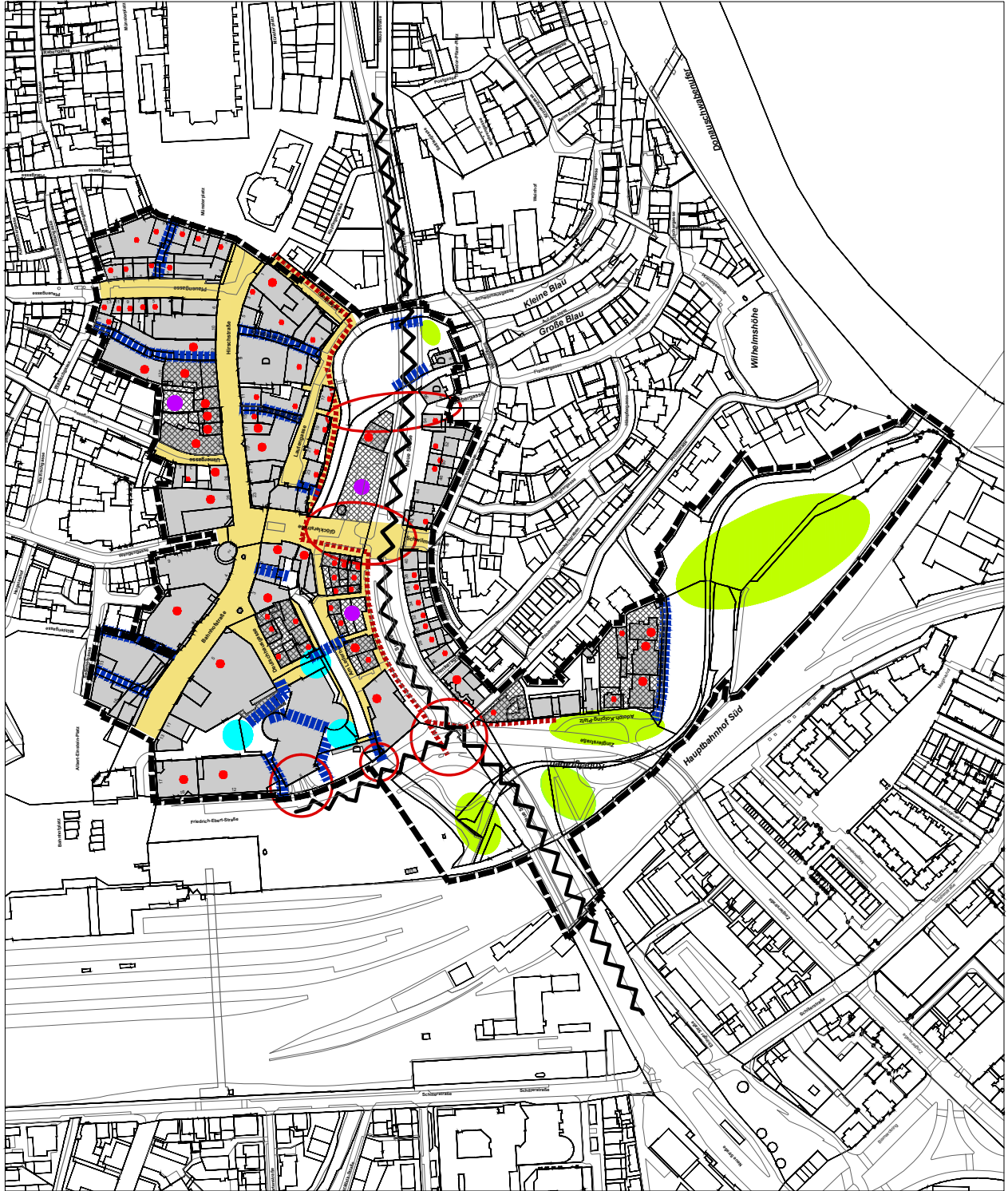
**Legende**

- Aufstockungspotenzial**
- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- Neubaupotenzial**
- 4 Vollgeschoss
- 5 Vollgeschosse
- 6 Vollgeschosse
- 7 Vollgeschosse
- 8 Vollgeschosse
- 1 Staffelgeschoss
- 1 Dachgeschoss
- Kein Veränderungspotenzial














Plan 14 Nutzflächenzugewinn Aufstockungspotenzial





**Legende**

-  Straßenräume und öffentl. Wege mit gestalterischen und / oder funktionalen Defiziten
-  Baublöcke mit Neordnungspotenzial (geringe Dichte, unbebaut, oder substanzzielle Missstände)
-  Trennwirkung / Barriere
-  unattraktive Radroute (Nutzungskonflikte)
-  unattraktive / unsichere Gassen und Passagen
-  unsichere / nicht attraktive / fehlende Verkehrsführung für Fußgänger
-  untergenutzte Grundstücksflächen
-  (halb)öffentliche Räume mit sozialen Konflikten und / oder fehlenden Nutzungen
-  unattraktive Grünflächen und teilweise fehlenden Nutzungen
-  Gebäude mit Modernisierungsbedarf
-  Denkmal

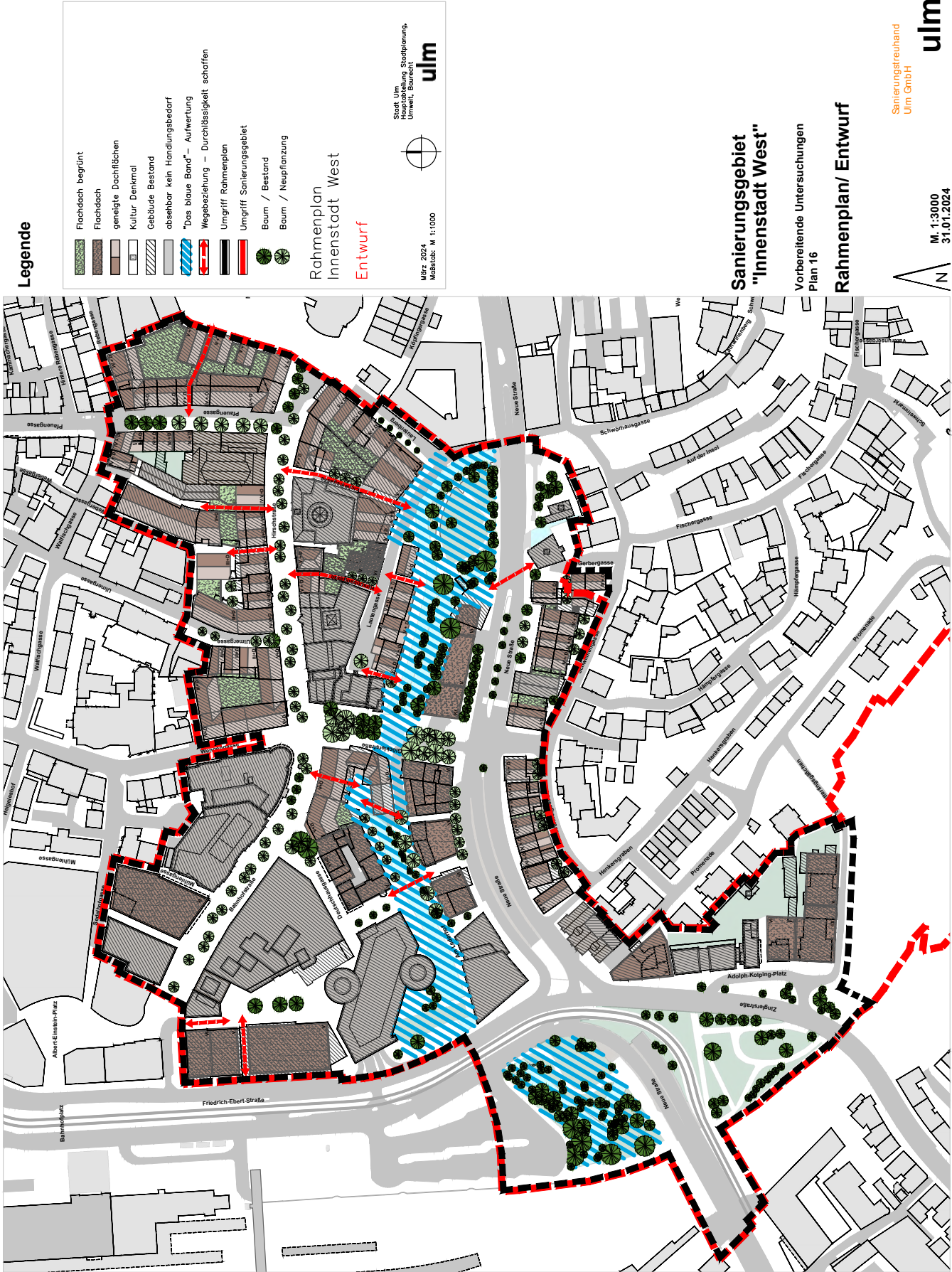
**Sanierungsgebiet  
"Innenstadt West"**

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 15

**Misstände**



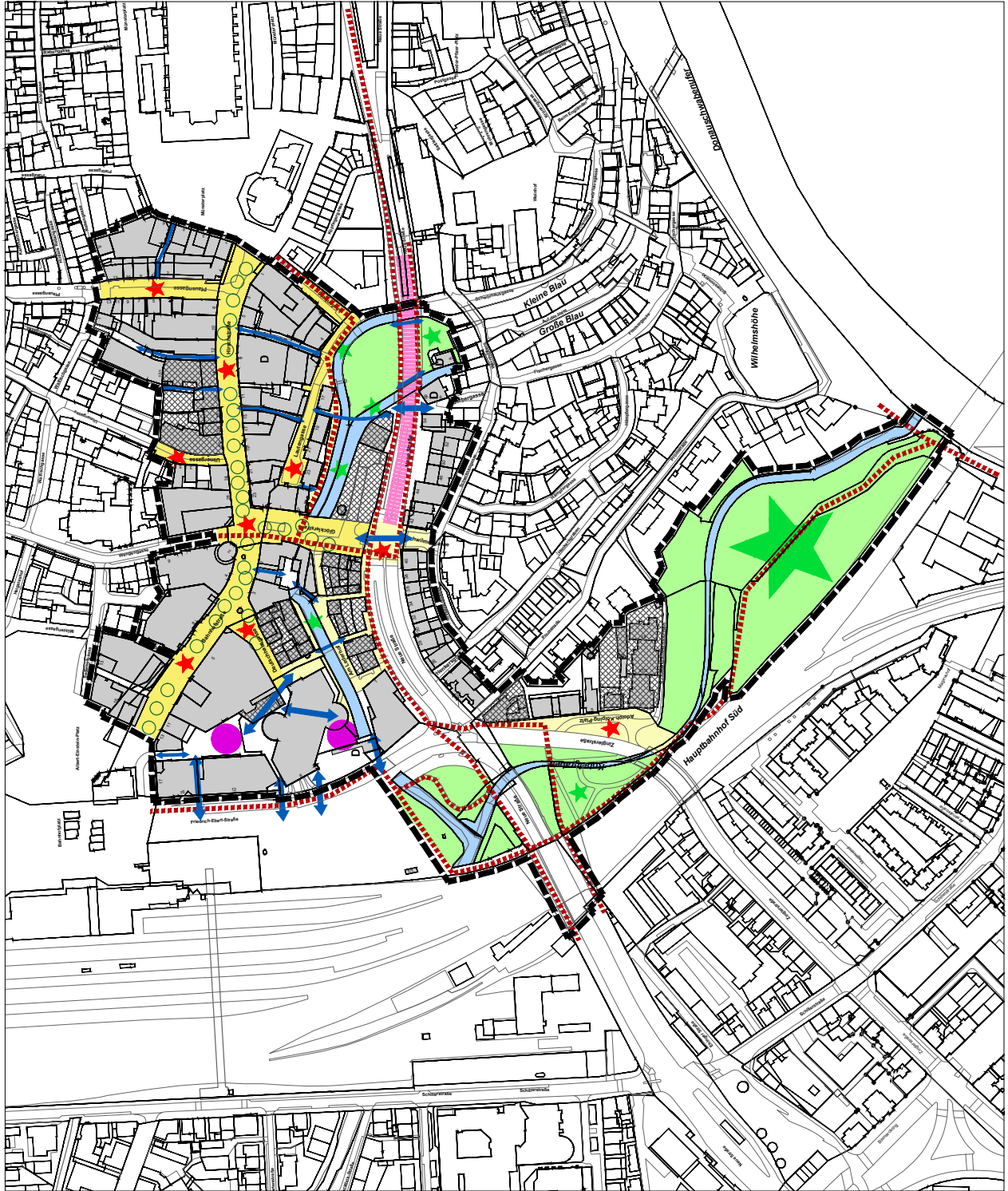
M. 1:3000  
31.01.2024



Plan 16 Nutzflächenzugewinn Aufstockungspotenzial



Plan 17 Entwicklungs-Maßnahmenkonzept



**Legende**

- Aufwertung Straßenräume gestalterisch und funktional
  - Aufwertung Grünflächen mit Ergänzung von neuen Nutzungen
  - Aufwertung Gewässerrandzonen
  - Aufwertung Fußwege, Plätze, Verkehrsknotenpunkte
  - Verkehrsberuhigung Neue Straße zur Minderung der Immissionen
  - Neue oder Verbesserung von Fußwegeverbindungen
  - Potenzial Grundstücksneuordnung (Abbruch/Neubau)
  - Radroute verbessern / umverlegen
  - Aufwertungsmaßnahmen in Grünflächen und Uferbereichen
  - Aufwertungsmaßnahmen in Straßenräumen
  - Soziokulturelle Maßnahmen, Etablierung von neuen Nutzungen
  - Denkmal
- ohne Markierung:
- Modernisierung von privaten Gebäuden
  - Schaffung von Infrastruktur für neue Mobilitätsformen

**Sanierungsgebiet "Innenstadt West"**

Vorbereitende Untersuchungen  
Plan 17

**Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept**

N  
 M. 1:3000  
 31.01.2024  
 Sanierungsstudie  
 Ulm GmbH





## Impressum

Die Vorbereitende Untersuchung und die Sanierungsmaßnahme wird im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) im Rahmen der Städtebauförderung und mit Eigenmitteln der Stadt gefördert.



Stadt Ulm

Wir danken den folgenden Institutionen und Abteilungen für deren Unterstützung:

### Stadt Ulm

- Fachbereich Stadteinwicklung, Bau und Umwelt mit der
- Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der
- Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung;
- Abteilung Liegenschaften;
- Abteilung Rechtsstelle;
- Abteilung Bürgerdienste Fachbereich Kultur;
- Fachbereich Bildung und Soziales;

### RPG Mitte Ost

### Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH

**Auftraggeber:**

Stadt Ulm  
Rathaus  
89073 Ulm

**Inhaltliche Bearbeitung:**

– Ramona Figel  
– Karla Niebling-Junginger  
– Sebastian Schweizer

**Gestaltung:**

MASCHUTHI  
Büro für Gestaltung

**Herausgeber:**

Sanierungstreuhand Ulm GmbH  
Neue Straße 102  
89073 Ulm  
Tel 0731 15386-0  
info@san-ulm.de  
www.san-ulm.de

**Mitwirkende:**

– Dirk Feil  
– Ulrike Duval  
– Karin Meixner

## Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DA	Digitale Agenda Stadt Ulm
DB	Deutsche Bahn
DING	Donau-Iller -Nahverkehrsverbund GmbH
d.h.	das heißt
EStG	Einkommensteuergesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss Ulm
ggfs.	gegebenenfalls
IHK	Industrie- und Handelskammer
KA	Kulturabteilung Stadt Ulm
KuF	Kosten- und Finanzierungsübersicht
LGS	Landesgartenschau
LSP	Landessanierungsprogramm
LZP	Lebendige Zentren
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MJA	Mobile Jugend Arbeit Stadt Ulm
NIS	Nichtinvestive Städtebauförderung
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personen-Nahverkehr
PBG	Parkbetriebsgesellschaft der Stadt Ulm
RP	Regierungspräsidium
RPG	Regionale Planungsgruppe
SAN	Sanierungstreuhand Ulm GmbH
SP2	Strategische Sozialplanung Stadt Ulm
SO	Abteilung Soziales Stadt Ulm
StBauFR	Städtebauförderungsrichtlinien
SWU	Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm
SZP	Sozialer Zusammenhalt
TÖB	Träger öffentlicher Belange
VG/UF	Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WEP	Wachstum und nachhaltige Erneuerung
z. B.	zum Beispiel
ZOB	Zentraler Omnibus Bahnhof

**Auftraggeber:**

Stadt Ulm  
Rathaus  
89073 Ulm

**Herausgeber:**

Sanierungstreuhand Ulm GmbH  
Neue Straße 102  
89073 Ulm  
Tel 0731 15386-0  
info@san-ulm.de  
www.san-ulm.de