

Stadt Ulm

ulm



Göggingen/
Donaustetten

Stadt Ulm

Städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich „Göggingen - Bertholdstraße“



Städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich „Gögglingen - Bertholdstraße“

Auftraggeber: Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Vertreten durch:
Herrn Ulrich Willmann, Leiter der Abteilung Strategische Planung

Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

www.steg.de

Bearbeitung: Dr. Tilman Sperle
Hannes Munk
Tobias Ortel
Svenja Dickmann

Veröffentlichung: November 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
1.1	Ausgangslage und Ziele.....	1
1.2	Der Rahmenplan als Instrument der Planung.....	3
1.3	Ablauf	4
1.4	Bürgerbeteiligung & Dialog	5
2	Analyse.....	8
2.1	Lage & Anbindung.....	8
2.2	Bauleitplanung	9
2.3	Entwicklungsgeschichte & Historische Ortsstruktur.....	11
2.4	Gebäudesubstanz	20
2.5	Nutzung.....	22
2.6	Stärken, Schwächen und Potentiale	23
3	Städtebaulicher Rahmenplan „Bertholdstraße“	25
3.1	Städtebauliche Zielsetzungen	25
3.2	Schwerpunktbereich „Bertholdstraße Süd“	28
3.3	Schwerpunktbereich „Bertholdstraße Mitte“	30
3.4	Schwerpunktbereich „Kirchberger Straße“	34
4	Ausblick.....	37
4.1	Hinweise zur Umsetzung	37
5	Fotodokumentation.....	38
6	Schriftliche Befragung Eigentümer- Fragebogen	43
7	Pläne.....	44

1 Vorbemerkung

1.1 Ausgangslage und Ziele



Im Zuge der weiteren Stadtentwicklung soll die nachhaltige Entwicklung der Ulmer Ortsteile im Dialog mit der Bürgerschaft intensiviert werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Ulm die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich „Bertholdstraße“ im Ortsteil Gögglingen beauftragt.

Auf Grund der Entwicklung der letzten Jahrzehnte und des anhaltenden Siedlungsdrucks in Verbindung mit vielfältigen gesellschaftlichen Veränderungsprozessen sind die dörflich geprägten Ortsteile einem erkennbaren Strukturwandel unterlegen. Ehemals landwirtschaftlich geprägte Ortsteile sind mittlerweile überwiegend reine Wohnstandorte. Landwirtschaftliche oder kleinteilige gewerbliche Nutzungen sind meist nur in untergeordneter Anzahl vorzufinden. Damit einhergehend stellt sich die Frage, inwieweit dieser nach wie vor anhaltende Veränderungsprozess auch in städtebaulicher und baulicher Sicht begleitet und gestaltet werden kann. Ehemals landwirtschaftlich genutzte großvolumige Gebäude, welche die Ortschaft prägen, sind leerstehend oder untergenutzt. Daher sind Nachfolgenutzungen die und dem historischen Ortsbild angemessene städtebauliche Neuordnungskonzepte zu untersuchen und im Dialog mit der Bürgerschaft und Grundstückseigentümern zu entwickeln.

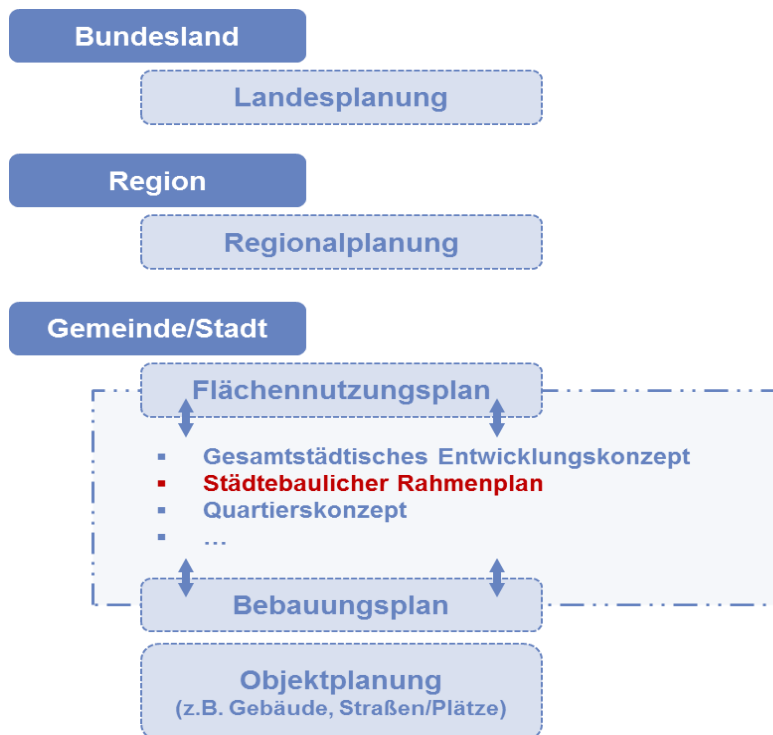


Abgrenzung Untersuchungsgebiet, Luftbild
Quelle: eigene Darstellung, die STEG

Untersuchungsgebiet

Das ca. 6,1 ha große Plangebiet umfasst den historischen Ortskern des ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dorfes entlang der Bertholdstraße zwischen Kirchberger Straße, Wendelinusweg und Zehntstadelweg. Die Ortsmitte befindet sich im Norden mit der alten Kirche St. Briccius, dem ehemaligen Pfarrhaus, dem ehemaligen Rathaus sowie dem ehemaligen Schulhaus am Kreuzungspunkt von Berthold- und Kirchberger Straße.

1.2 Der Rahmenplan als Instrument der Planung



Einordnung Rahmenplan in die Ebenen der Raumplanung
Quelle: eigene Darstellung, die STEG

Ein Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, das keine unmittelbaren Rechte und Pflichten entfaltet. Ein städtebaulicher Rahmenplan vereinigt und koordiniert räumliche, ökonomische, ökologische und soziale Sachverhalte und Themen eines Ortes. Bisherige Aktivitäten und neue Vorhaben, alte und neue Erkenntnisse bezüglich der Entwicklung eines Ortes können hier abgebildet und integriert werden. Idealerweise sind die unmittelbar Betroffenen und die maßgeblichen Akteure in den Entstehungsprozess eines Rahmenplans eingebunden.

Der Rahmenplan bildet somit die Grundlage für die anstehenden förmlichen Planungen und erleichtert die politische Diskussion über langfristige Entwicklungsperspektiven wie beispielsweise:

- die Stärkung und der Erhalt der örtlichen Identität,
- der Erhalt der historischen Baustruktur,
- die Verbesserung von Wohnumfeld- und Wohnqualität,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- die Förderung von bürgerschaftlichen Engagement.

Vom Gemeinderat beschlossen entfaltet ein Rahmenplan eine gewisse Selbstbindungskraft, wodurch er schließlich auf formelle Planungsinstrumente und somit auf Einzelvorhaben Einfluss nehmen kann.

1.3 Ablauf

13. Dezember 2017	Auftaktgespräch mit Verwaltung inkl. Ortsbegehung
22. März 2018	Informations- und Auftaktveranstaltung mit Bürgerschaft inkl. Ortsrundgang
April - Mai 2018	Schriftliche Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet
Mai - Juli 2018	Erarbeitung Rahmenplan Entwurf Visualisierung Einzelprojekte Abstimmungstermin mit Verwaltung
September – November 2018	Eigentümergespräche Abstimmungstermin mit Verwaltung
05. November 2018	Vorstellung + Diskussion Entwurf Rahmenplan im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung
23. November 2018	Sitzung Ortschaftsrat Gögglingen-Donaustetten Vorstellung + Beschluss Rahmenplan
11. Dezember 2018	Sitzung Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Vorstellung + Beschluss Rahmenplan

1.4 Bürgerbeteiligung & Dialog

Ein wesentliches Ziel war es den Rahmenplan "Gögglingen – Bertholdstraße" im Dialog mit der Bürgerschaft und insbesondere den Eigentümern von Grundstücken und Gebäuden des Ortsteils zu erarbeiten. Dabei steht im Vordergrund die besondere Qualität des Lebensraumes Dorf zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierfür wurde im Arbeitsprozess die notwendige Akzeptanz und Sensibilität bei gleichzeitiger Wahrung wirtschaftlicher Interessen angestrebt.



Begrüßung durch Ortsvorsteher Herr Mendler
Quelle: die STEG



Ortsrundgang
Quelle: die STEG



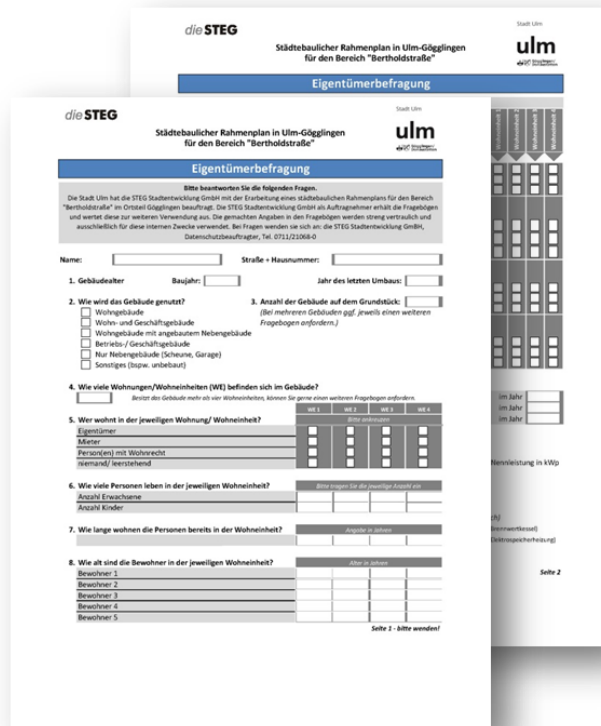
Informationsveranstaltung im Gasthaus „Ritter“
Quelle: die STEG



Informationsveranstaltung im Gasthaus „Ritter“
Quelle: die STEG

Informations- und
Auftaktveranstaltung
inkl. Ortsrundgang

Zu Beginn des Prozesses fand am 22. März 2018 eine öffentliche Informations- und Auftaktveranstaltung mit Ortsrundgang statt. Ziel der von ca. 30 Personen besuchten Veranstaltung war es, die Eigentümer im Untersuchungsgebiet sowie weitere interessierte Bürgerinnen und Bürgern über den Prozess im Allgemeinen und die weiteren Arbeitsschritte zu informieren sowie Beteiligungsmöglichkeiten aufzuzeigen.



Schriftliche Befragung der Eigentümer

Im Nachgang zur öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde im Zeitraum April – Mai 2018 eine schriftliche Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet durchgeführt.

Über die grundlegende Bestandsaufnahme hinaus war es Ziel der Befragung herauszufinden, ob seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücks- und Gebäude-nutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung, Sanierung oder Neubebauung beabsichtigt ist. Gleichzeitig wurde den Befragten mit dem Fragebogen die Möglichkeit gegeben, Ihre Wünsche und Anregungen für die zukünftige Entwicklung zu äußern.

Insgesamt wurden im Rahmen der Befragung 40 Eigentümer angeschrieben, von denen 20 Eigentümer einen Fragebogen zurückgesendet haben (Rücklaufquote 50%). Die sehr gute Rücklaufquote belegt das große Interesse der Eigentümer an der zukünftigen Entwicklung des Untersuchungsgebietes.

Eigentümergegespräche

Im Zeitraum September bis November 2018 wurden mit 7 Eigentümern, die im Fragebogen den Wunsch nach einem persönlichen Beratungsgespräch geäußert hatten, Einzelgespräche geführt. Darüber hinaus fand ein Gespräch mit einem Bauträger/Investor statt, der im Laufe des Prozesses ein Grundstück im Plangebiet erworben hatte, mit der Absicht dort zeitnah ein Wohnbauprojekt zu realisieren.



Vorstellung und Diskussion Entwurf Rahmenplan
Quelle: die STEG



Vorstellung und Diskussion Entwurf Rahmenplan
Quelle: die STEG



Vorstellung und Diskussion Entwurf Rahmenplan
Quelle: die STEG



Vorstellung und Diskussion Entwurf Rahmenplan
Quelle: die STEG

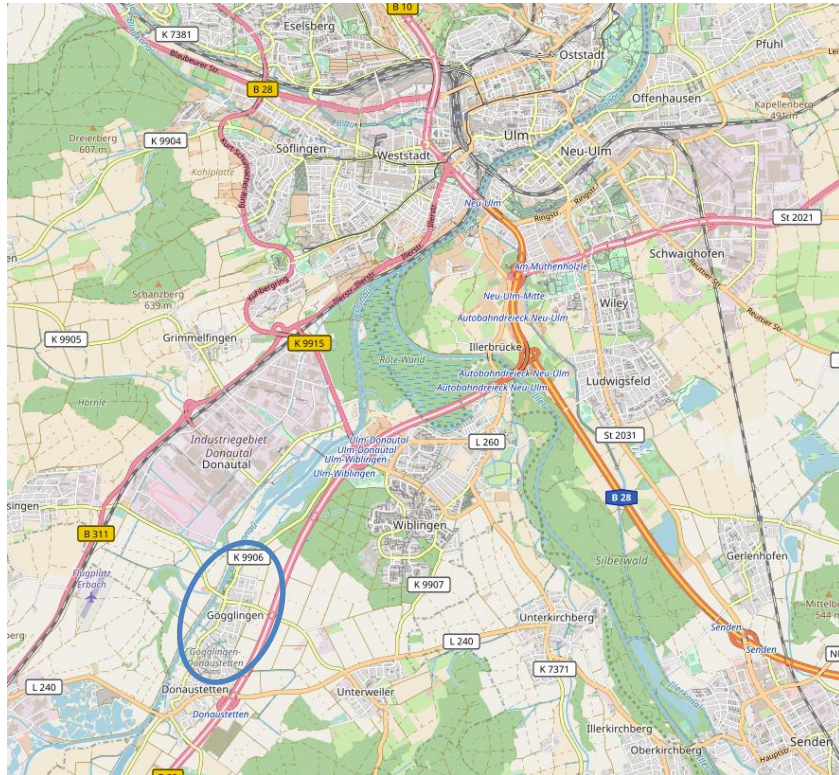
Vorstellung und Diskussion
Entwurf Rahmenplan

Zum Abschluss der Dialogphase wurde am 05. November 2018 im Rahmen einer weiteren Informations- und Beteiligungsveranstaltung der vorläufige Entwurf des Rahmenplans vorgestellt. Im Anschluss an die Präsentation des Entwurfsstandes hatten die ca. 60 anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit während einer moderierten Diskussion ihre Meinung sowie Kritik und Anregungen zum vorliegenden Entwurfsstand zu äußern.

In der Diskussion wurde deutlich, dass das mit dem Rahmenplan formulierte Ziel, die bestehende Struktur des bis heute nahezu vollständig überlieferten und erhaltenen historischen Bildes erhalten zu wollen, mehrheitlich unterstützt wird. Mit Blick auf die skizzierten Entwicklungen im Bereich „Bertholdstraße Süd“ (siehe Rahmenplan Kapitel 3.1) wurde mehrfach der Wunsch nach einer behutsamen, dem Ortsbild angemessenen Nachverdichtung geäußert. Vor allem die Belastung durch den zusätzlichen Verkehr, insbesondere des ruhenden Verkehrs, wird mit Sorge betrachtet.

2 Analyse

2.1 Lage & Anbindung



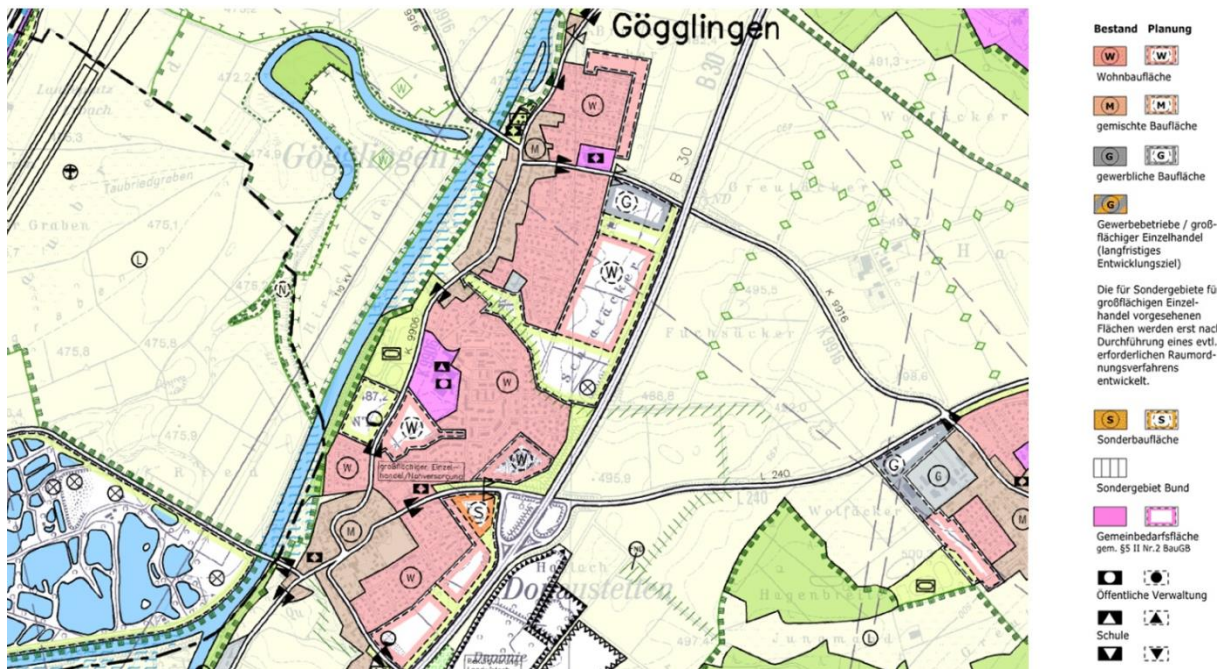
Lage in der Stadt
Quelle: OpenStreetMap

Der landwirtschaftlich geprägte Ortsteil Göggingen gehört seit 1974 zur kreisfreien Stadt Ulm und liegt ca. 8km südlich des Stadtzentrums von Ulm am östlichen Ufer der Donau. Mit knapp 2.736 Einwohnern (Stand April 2018, Quelle: Homepage Ortsverwaltung Göggingen/Donaustetten) bildet Göggingen zusammen mit dem südlich gelegenen Donaustetten den Stadtteil Göggingen/Donaustetten mit insgesamt 4.378 Einwohnern (ebd.).

Verkehrstechnisch ist der Stadtteil aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße 30 (Ulm – Laupheim – Biberach – Ravensburg – Friedrichshafen) sowohl in Richtung Ulmer Stadtzentrum wie auch in Richtung Süden sehr günstig gelegen. Die Buslinie 22 (Ulm ZOB – Wiblingen - Laupheim) verkehrt werktags von 06:00 bis 24:00 Uhr stündlich bis halbstündlich (Berufsverkehr). Die Fahrtzeit bis Ulm ZOB beträgt je nach Verkehrslage ca. 20-30 Minuten.

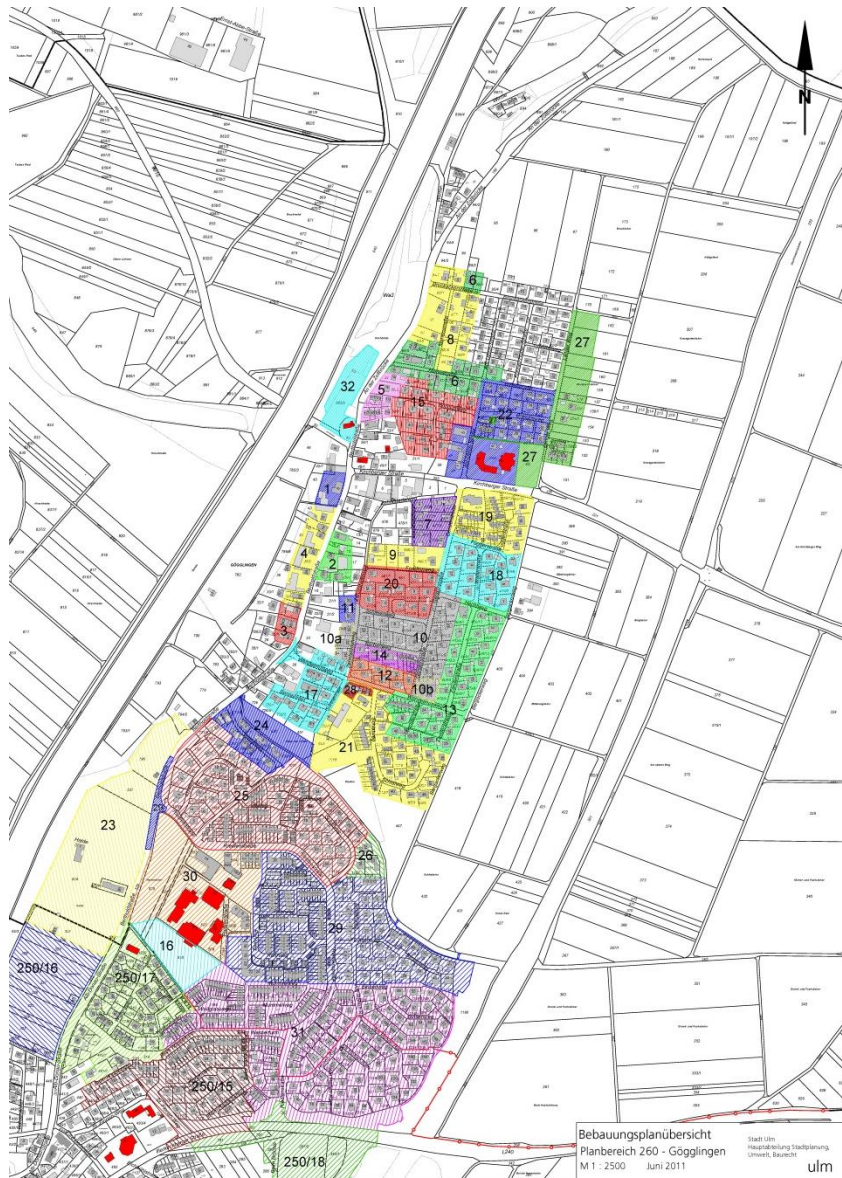
Auf der westlichen Donauseite liegt in unmittelbarer Nähe das ca. 345 ha große Industrie- und Gewerbegebiet Donautal mit ca. 20.000 Arbeitsplätzen.

2.2 Bauleitplanung

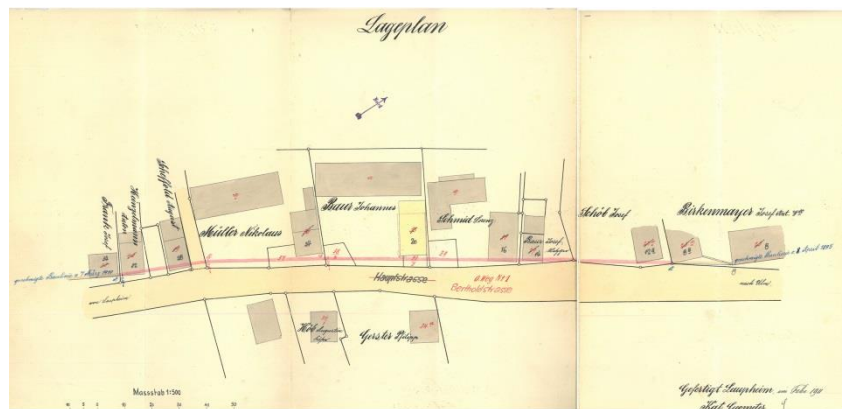


Auszug FNP Nachbarschaftsverband Ulm
 Quelle: Homepage Nachbarschaftsverband Ulm, 2018

<p>Flächennutzungsplanung</p>	<p>Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm;</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist am 16.09.2010 neu bekanntgemacht worden. Er beinhaltet die bis dahin in Kraft getretenen Flächennutzungsplanänderungen 1-10 und die Aktualisierung der Kartengrundlage.</p>
<p>Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet</p>	<p>Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bebauungspläne 260/1 – 260/5 datieren aus den Jahren 1895 – 1925. Die Pläne enthalten die Feststellung einer Baulinie im Bereich der heutigen Bertholdstraße.</p> <p>„Bertholdstraße – An der Zollbrücke“ rechtskräftig seit 31.08.2000 (260/32)</p>
<p>Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet</p>	<p>Gemischte Baufläche (FNP); Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof (FNP/B-Plan 260/32)</p>



Bebauungsplanübersicht Planbereich 260 - Göggingen
 Quelle: Stadt Ulm



Bebauungsplan 260/4 – Feststellung einer Baulinie entlang der Gebäude Bertholdstraße 12a bis 32, genehmigt 17. März 1911
 Quelle: Stadt Ulm

2.3 Entwicklungsgeschichte & Historische Ortsstruktur



Älteste Ortsansicht von Göggingen, um 1650
Quelle: Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Göggingen. 1092-1992. Umschlag

Entwicklungsgeschichte

Auf den ersten Blick sprechen die „-ingen“ Endung des Ortsnamens Göggingen und seine zweifelsfreie Lage im alemannischen Altsiedelland unmittelbar an der Donau für eine frühmittelalterliche Gründung des 5. oder 6. Jahrhunderts. Die erste urkundliche Erwähnung von Göggingen datiert jedoch aus dem Jahr 1092, als in einer Urkunde des Edelfreien Werner von Kirchheim (= Kirchen, Stadt Ehingen), ausgestellt am 2. Mai 1092, Göggingen erstmals im Namen des als Zeugen aufgeführten *Bertholdus de Goggelingen* genannt wird. (vgl. Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Göggingen. 1092-1992. S.19)

Eine 1307 erstmals erwähnte Brücke im Bereich des Dorfes hatte eine große Bedeutung für den mittelalterlichen Fernhandel der Stadt Ulm nach Oberschwaben, der Schweiz, Italien und Südfrankreich. Der Zoll auf der einstmals 800 Meter nordöstlich vom Dorf die Donau überquerenden hölzernen Jochbrücke gehörte dem Kloster Wiblingen, die diesen zu einem unbekanntem Zeitpunkt von den Kirchberger Grafen überlassen bekommen hatten. (vgl. ebd. S.26)

Im 16. Jahrhundert waren die Herrschaftsrechte zwischen der Grafschaft Kirchberg, zu der das Dorf früh gehörte, und dem Ulmer Spital geteilt. Nach einem Vertrag von 1603 stand die Hochgerichtsbarkeit größtenteils der Grafschaft, die Niedergerichtsbarkeit dem Spital zu. 1701 ging der kirchbergische Teil der Hochgerichtsbarkeit an das Kloster Wiblingen über. (vgl. ebd. S.36)

Durch die von Napoleon eingeleitete Neugliederung fiel Göggingen zusammen mit Wiblingen zunächst an Bayern und 1810 an Württemberg. Seit 1938 gehört die Ortschaft zum Landkreis Ulm und seit der Eingemeindung nach Ulm im Jahre 1974 gilt in Göggingen und Don-

austetten das Ulmer Ortsrecht (vgl. Homepage Ortsverwaltung Göggingen/Donaustetten). Mit der eingeführten Ortsverfassung besteht ein verhältnismäßig hohes Maß an Selbständigkeit, die ihren Ausdruck in einer örtlichen Verwaltung - der Ortsverwaltung für Göggingen und Donaustetten findet. Im Jahre 1989 schlossen sich die Ortschaften Göggingen und Donaustetten zusammen und haben seither einen gemeinsamen Ortschaftsrat (vgl. ebd.)



Historisches Göggingen, Kartenausschnitt von 1826
Quelle: Stadt Ulm

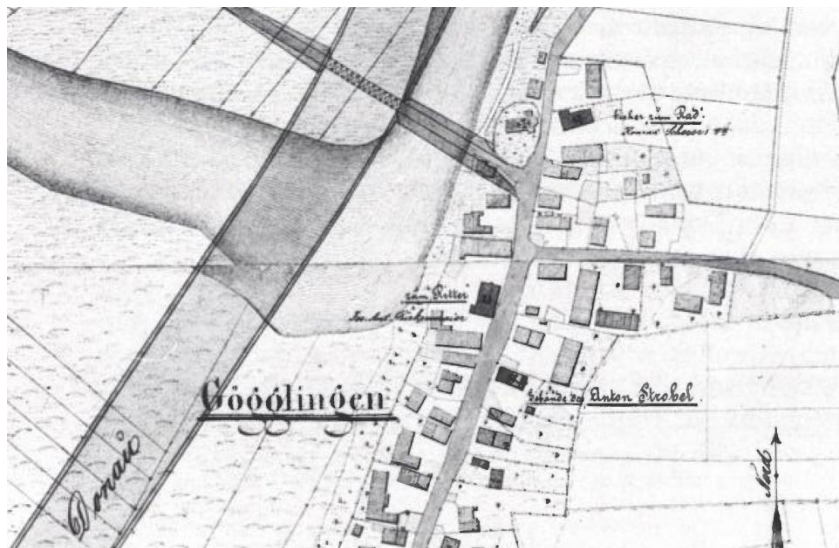
Historische Ortsstruktur

Beim Übergang an das Ulmer Heilig-Geist-Spital zu Beginn des 16. Jahrhunderts war Göggingen ein in sich geschlossenes, voll ausgebildetes Dorf – im Wesentlichen wohl in der bis heute bestehenden Siedlungsstruktur des Ortskerns beiderseits der von der alten Donaubrücke bzw. der alten Kirche südwestlich verlaufenden Hauptstraße in Richtung Donaustetten, Laupheim und Oberschwaben. (vgl. Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Göggingen.1092-1992. S.26f)

Der Ausgangspunkt der Siedlung ist im Nahbereich von Kirche und Donaufurt zu suchen. Die Standorte einer 1363, 1378 und zuletzt 1434 erwähnten Burg und ihres Bauhofs werden in diesem Bereich vermutet, zumal dieser Platz des heutigen Gasthauses „Ritter“ über dem alten Donauknie im Westen und an der Einmündung des alten Querverbindungswegs nach Wiblingen und Kirchberg in die Dorfstraße ideal für eine Kleinburanlage zur Überwachung des Flussübergangs und zum Schutz des alten kirchlichen Heiligtums erscheint. Die dichte Lage von jeweils 3 bzw. 2 Hofgütern beiderseits der Straße südlich des Kernbereichs stützen diese Vermutung. (vgl. ebd.)

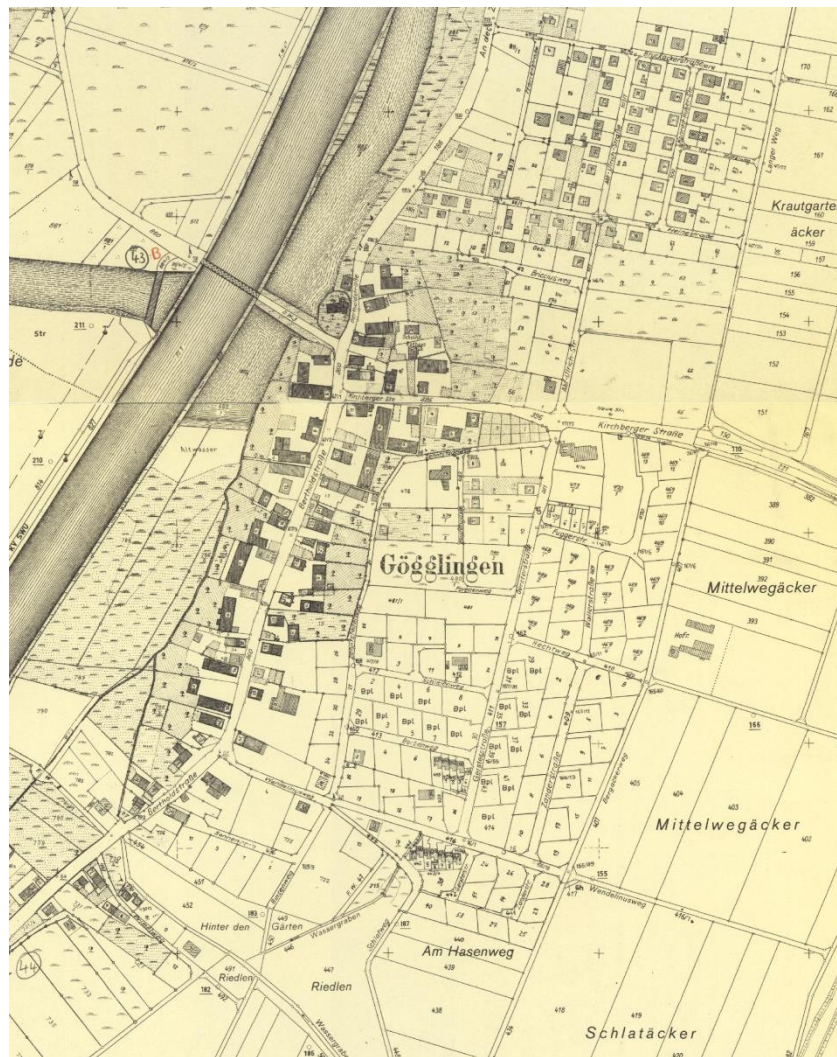
Bis zum Dreißigjährigen Krieg war die Neubautätigkeit in Göggingen äußerst gering. Außer einem Zollhäuslein kann aus den Quellen lediglich der Bau einer Selde auf dem Platz einer früheren Salpeterhütte am Süden des Dorfes ermittelt werden. Bis Mitte des 17. Jahrhunderts gehen Schätzungen von 150 bis 200 Einwohnern aus. (vgl. ebd. S. 47)

Im Zuge des Krieges und den häufigen unmittelbaren Kämpfen in Ortsnähe, wiederholten Lageraufenthalten sowie Quartiere und Durchmärsche großer Gruppen-Kontingente wurden jedoch fast alle Gebäude total oder hochgradig zerstört und die Bevölkerungszahl schrumpfte verglichen mit der Vorkriegszeit auf 20-30%. Da der Fokus zunächst auf dem Wiederaufbau der im Krieg zerstörten Hofstellen und Selden lag, blieb die Neubautätigkeit nach Ende des Krieges bis ins 18. Jahrhundert äußerst gering. Die Einwohnerzahl stieg aufgrund von Zuwanderung und natürlicher Vermehrung langsam wieder an und betrug 1769 laut einer Statistik des Erzbistum Konstanz 186 Personen. (vgl. ebd. S.65)



Ortskarte von Göggingen (Ausschnitt), 1899
Quelle: Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Göggingen. 1092-1992. S.121

Von 1810 bis 1914/18 ist die Einwohnerzahl Göggingens von 210 auf 326 Personen kontinuierlich gewachsen. In seinem Bauvolumen hat sich Göggingen während des Betrachtungszeitraums jedoch nicht erheblich über die Ettergrenzen des Jahres 1830 hinaus vergrößert. Die Zahl der Wohnstätten (Hauptgebäude) stieg von 35 (1830) auf 44 (1847) und 64 (1914). Die etwa 20 Neubauten auf unbebautem Boden schlossen sich an das alte Zollhaus in Richtung alte Donaubrücke an bzw. füllten die Baulücken beiderseits der Hauptstraße in Richtung Donaustetten. (vgl. ebd. S.115)



Ortskarte von Göggingen, 1926
Quelle: Stadt Ulm

Eine gravierende Änderung des Ortsbildes erfuhr Göggingen an seinem westlichen Ortsrand und in der anschließenden Riedsmarkung durch die Donaukorrektur in den Jahren 1882-1883 und dem aus ihr resultierenden Neubau der Donaubrücke in Höhe der Kirche. Durch die Begradigung des an dieser Stelle ursprünglich geschwungenen natürlichen Flusslaufes sollten die seit jeher notwendigen, aufwendigen Instandsetzungsarbeiten an den, durch die Windungen des Flusslaufes besonders gefährdeten, Uferbefestigungen verringert werden und gleichzeitig ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet werden. Darüber hinaus wurde durch die Entwässerung der versumpften Wiesen im Donauried zusätzliches Ackerland gewonnen. (vgl. ebd. S.117ff)

Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges und dem Eintritt der Geldstabilität war die Gemeinde zunächst mit der Sanierung ihrer zum Teil ruinösen öffentlichen Gebäude (Rathaus, Armen- und Spritzenhaus, Schule und Lehrerhaus), dem Bau eines Straßenverbindungsstücks zwischen der 1882 errichteten Donaubrücke und der alten Vizinal-

straße 5 nach Einsingen, dem Ausbau der durchs Dorf führenden Staatsstraße Ulm-Friedrichshafen sowie mit dem Bau einer zentralen Wasserversorgung beschäftigt (vgl. ebd. S. 154). Die Einwohnerzahl war zwischen 1919 und 1939 nur unerheblich von 329 auf 339 gestiegen. In der gleichen Zeit entstanden rund 20 Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) wodurch die Gesamtzahl der Gebäude von 59 im Jahre 1913 auf 80 im Jahre 1939 anstieg. Die Landwirtschaft bildete noch immer den Hauptnahrungszweig der Bevölkerung, wobei neben dem Anbau von Getreide vor allem die Rindvieh- und Schweinehaltung sowie die Pferdezucht und Pferdehaltung eine wesentliche Rolle spielten. An einer wachsenden Zahl der außerhalb Göggingens beschäftigten Lohnarbeiter nach 1933 wird jedoch auch der beginnende Wandel in der Sozialstruktur des Dorfes erkennbar (vgl. ebd. S.165f).



Hauptstraße (Bertholdstraße), Blick Richtung Norden, Aufnahme um 1935
Quelle: Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Göggingen. 1092-1992. S.160

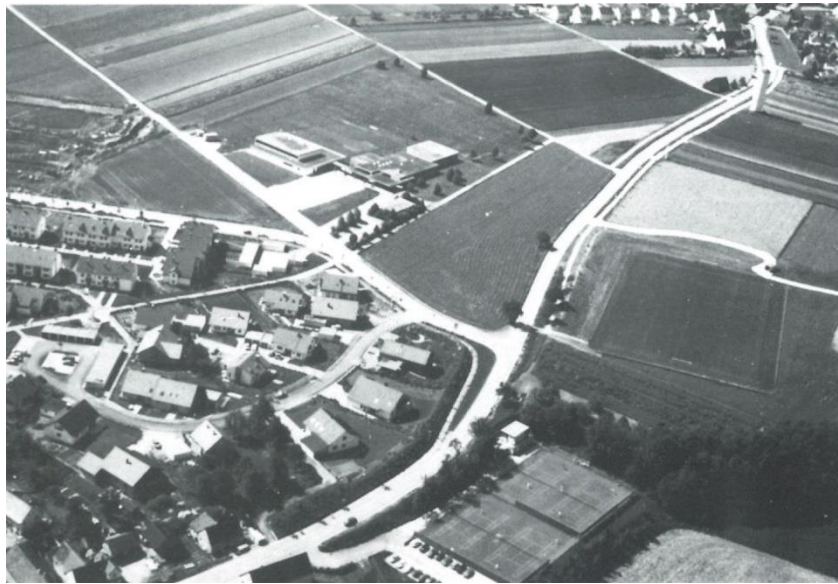
Mit Beginn des Zweiten Weltkrieges musste Göggingen, wie andere Landgemeinden auch, für die stets wachsende Zahl von Ausgebombten und Evakuierten aus den bombardierten Städten Unterkunft und Wohnraum bereitstellen. Bis März 1945 war die Zahl der ortsfremden Personen so auf 140 angestiegen (vgl. ebd. S.180). Die Besetzung Göggingens durch französische und amerikanische Streitkräfte am 24. April 1945 bedeutete für den Ort das Ende des Zweiten Weltkrieges. Zum Zeitpunkt der alliierten Okkupation war Göggingen mit ca. 500 Menschen, darunter 340 Altgögginger Einwohner, überfüllt. Während die schon im Verlauf des Krieges eingetroffenen Ausgebombten und Evakuierten nach Kriegsende größtenteils in ihre Herkunftsorte zurückkehrten (Dezember 1945. Noch 95, Dezember 1946: noch 24 im Ort), suchten die seit dem Frühjahr 1946 der Gemeinde nach und nach zugewiesenen ca. 220 vertriebenen Reichs- und namentlich Volksdeutschen aus Südungarn bzw. Jugoslawien eine neue Heimat. So stieg die Einwohnerzahl Göggingens von 435 im Dezember 1945 auf 585 im November 1948. (vgl. ebd. S. 181ff)



Gögglingen von Westen, Aufnahme um 1960
Quelle: Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Gögglingen. 1092-1992. S.184

Die damit verbundene Wohnungsnot entwickelte sich zur wichtigsten kommunalen Aufgabe über Jahre. Durch erste Baugebietsausweisungen im Gewann „Krautgartenäcker“ entstanden bis 1962 im Nordosten des alten Dorfs und entlang der Ulmer Straße ca. 110 Wohnungen, die aufgrund der günstigen Wohnlage in der Nähe der aufstrebenden Industriestadt Ulm auch von Auswärtigen nachgefragt wurden. Die neuen Arbeiter-Wohnhäuser verwischten nicht nur das jahrhundertalte typische Siedlungsbild des Straßendorfes, sondern waren auch sichtbarer Hinweis auf die veränderte Sozialstruktur des Dorfes. Nach einer Aufstellung von 1956 gehörten von den damals 658 Einwohnern 429 Personen (= 65%) zu Arbeiterfamilien, 196 (= 30%) zu Bauernfamilien und Arbeiterwerkern mit landwirtschaftlichem Rückhalt und 33 Personen (= 5%) zu Handwerkern, Geschäftsleuten etc. (vgl. ebd. S. 184)

Zu Beginn der 60er Jahre war Gögglingen äußerlich aber noch immer ein rückständiges, ungepflegtes Dorf. Die enge, kurvenreiche und durch häufige Unfälle bekannte Ortsdurchfahrt war dem wachsenden Verkehr nicht nur nicht gewachsen, sondern auch nicht mehr in einer den modernen Verkehrserfordernissen entsprechenden Weise ausbaufähig. Die staatliche Neuplanung einer Schnellstraße von Ulm nach Friedrichshafen ging daher von vornherein von einer Neutrassierung außerhalb des Ortes aus. Nachdem die benötigten Planfeststellungsbeschlüsse ihre Rechtskraft erlangten wurde 1967 mit dem Bau der Schnellstraße begonnen. Einhergehend mit den Planungen zum Neubau der Schnellstraße begann im April 1967 ein weitreichendes Flurbereinigungsverfahren, dass in erster Linie die Voraussetzungen für eine leistungs- und wettbewerbsfähige Landwirtschaft bringen sollte. (vgl. ebd. S. 190)



Bauliches Zusammenwachsen von Gögglingen und Donaustetten, 1980
Quelle: Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Gögglingen. 1092-1992. S.198

Weitreichende Folgen löste der 1969 genehmigte Flächennutzungsplan für Gögglingen aus, der die künftige Bodennutzung in den Grundzügen festschrieb und fortan für die weiterschreitende bauliche Entwicklung von Gögglingen den vorbereitenden Bauleitplan bildete. Da die Entwicklung der Stadt Ulm – auf deren künftige bauliche Expansion hier erstmals Rücksicht genommen wird – auch für Gögglingen einen zusätzlichen Anstieg des Wohnungsbedarfes erwarten ließ, wurden im Flächennutzungsplan 13 ha Flächen als Wohnbauland und zur gewerblichen Nutzung ausgewiesen. (vgl. ebd. S. 192)

Als attraktiver stadtnaher Siedlungsraum mit ländlichem Gepräge war die Neubautätigkeit nie völlig zum Erliegen gekommen. Durch den Flächennutzungsplan erhielt der Wohnungsbau ab 1970 neue Impulse und bereits 1974 waren die im Flächennutzungsplan für den Wohnungsbau ausgewiesenen Flächen durch die Erschließung von Neubauf Flächen sowie das Aufstellen von verschiedenen Bebauungsplänen überschritten. (vgl. ebd.)

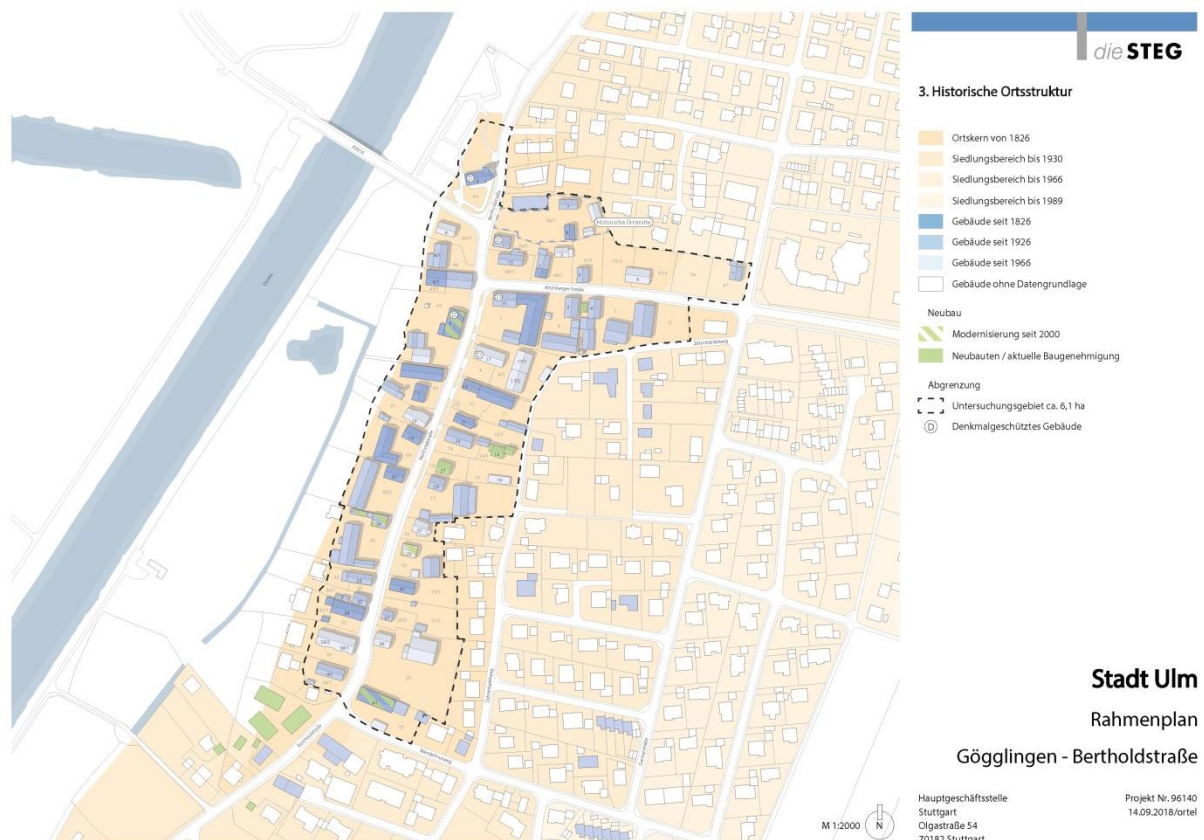
Mit der Gründung eines gemeinsamen Grundschulverbandes und dem anschließenden Bau der gemeinsamen „Riedlen-Grundschule“ begann im Jahr 1973 schließlich der Prozess des allmählichen baulichen Zusammenrückens der beiden Ortsteile Gögglingen und Donaustetten. Dieser Prozess fiel zeitlich zusammen mit der von der Landesregierung seit 1967/1968 konkret betriebenen landesweiten strukturellen Verwaltungs- und kommunalen Gebietsreform, die für Gögglingen letztlich die Eingemeindung nach Ulm im Jahre 1974 zur Folge hatte. (vgl. ebd. S. 193)



Bauliches Zusammenwachsen von Göggingen und Donaustetten, 1980
Quelle: Homepage Ortsverwaltung Göggingen/Donaustetten

Mit der Eingemeindung erfuhr die bauliche Entwicklung der beiden Ortsteile Göggingen und Donaustetten einen weiteren Schub, da sich nun die örtlichen Flächennutzungspläne an dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Ulm auszurichten hatten, der diesen Bereich entsprechend dem Landesentwicklungsplan als eine Entwicklungsachse von Ulm mit der Erwartung eines Bevölkerungswachstums bis zu 5.000 Einwohnern ausweist. Der von den Planern in den Grenzbereich Göggingen/Donaustetten platzierte Entwicklungsschwerpunkt mit Grundschule und der 1979 realisierten Mehrzweckhalle setzte ein flächendeckendes Zusammenwachsen beider Orte und eine entsprechende forcierte Wohnbauplanung und -tätigkeit voraus, was letztlich durch die Erschließung mehrerer Baugebiete im Gewand „Riedlen“ erreicht werden konnte. (vgl. ebd.)

Die schon in den 50er Jahren eingetretene Wandlung Göggingens vom Bauerndorf zur Arbeiterwohngemeinde nahm in Richtung auf eine weitere Verstärkung der Bevölkerung einen raschen Fortgang. Der Auspendlerüberschuss fand und findet im nahen Industriegebiet Donautal und im ganzen Stadtgebiet Arbeitsmöglichkeiten. Göggingen selbst spielt als Beschäftigungsort eine zunehmend geringere Rolle. Neben dem starken Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe traten auch im Bereich des herkömmlichen dörflichen Handwerks und Gewerbes rückläufige Veränderungen ein. Im Jahre 1961 gab es noch 37 nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten mit ca. 74 Beschäftigten. Seitdem haben im Verlauf der Jahrzehnte folgende Berufssparten aufgegeben: Schuhmacher, Wagner, Schmied, Zimmermann, Maler, Molkerei, Mietwagenverkehr, Geflügel. Und Eierhandel sowie ein Gemischtwarenladen.

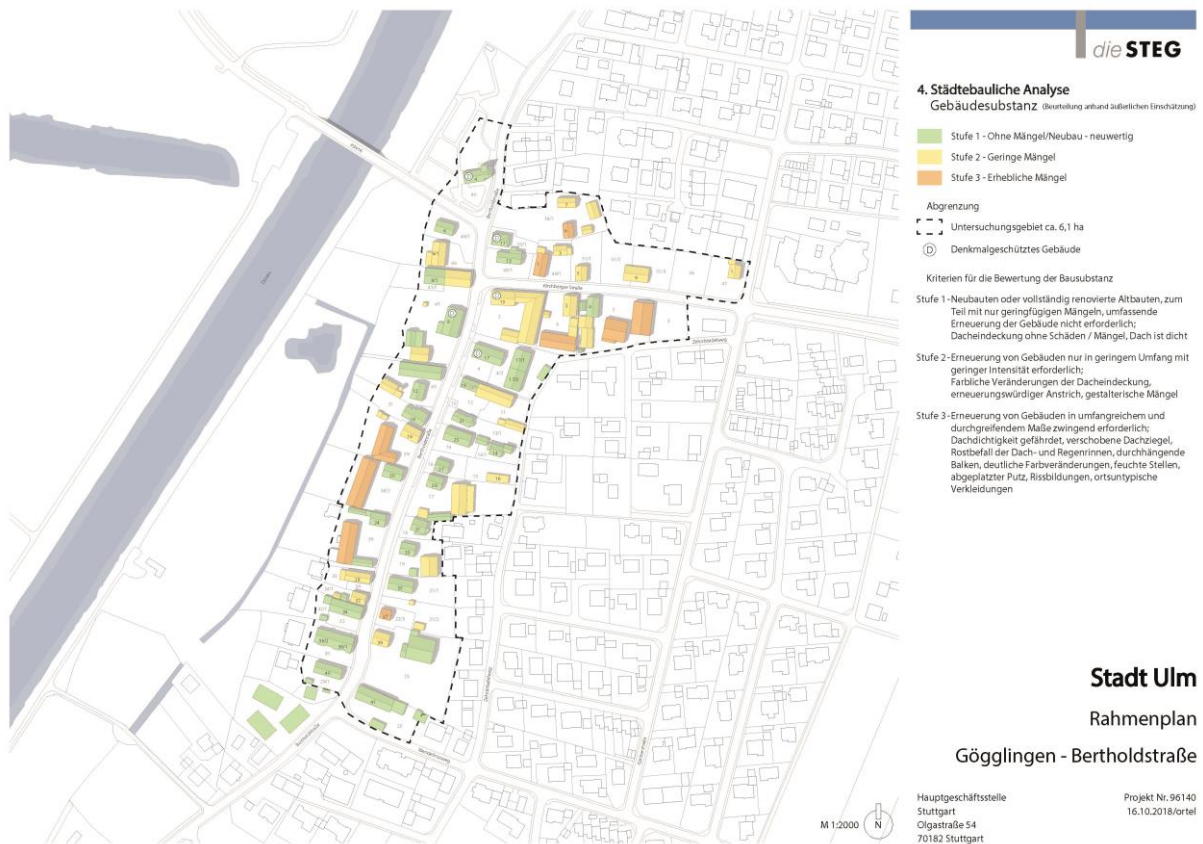


Der historische Ortskern von Göggingen zeigt noch heute die typische Struktur eines Straßendorfs. Die ursprüngliche städtebauliche Ordnung in Form von straßenbegleitenden, giebelständigen Wohn- und zurückversetzten traufständigen Wirtschaftsgebäuden ist heute noch in nahezu vollständiger Form in der Bertholdstraße zwischen Kirchberger Straße und Wendelinusweg zu erkennen.

Die Ablösung der Landwirtschaft als Haupterwerbsquelle, die sukzessive Entwicklung Göggingens zu einem reinen Wohn- und Schlafort vor den Toren Ulms und der aktuelle Druck auf dem Wohnungsmarkt stellen diese charakteristische Struktur in Frage. Erste Zeichen einer Überformung der überlieferten Strukturen sind ebenfalls schon jetzt deutlich sichtbar und werfen die Frage auf, wie sich der Ortskern von Göggingen künftig weiter entwickeln soll.

Dabei stellt sich hier beileibe nicht nur eine städtebauliche Frage: Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur, dem Verlust der Nahversorgung und der schleichenden Erosion von Orten des Zusammenseins und der Kommunikation droht der historischen Mitte Göggingens nicht nur ihre städtebauliche Geschichte abhanden zu kommen, sondern auch ihr soziales Wesen und ihre Nachbarschaft.

2.4 Gebäudesubstanz



Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude, soweit vorhanden, ergänzt um die Angaben der Eigentümer im schriftlichen Fragebogen. Im Zuge der Beurteilung der Bausubstanz wurden die einzelnen Gebäude so den folgenden Bewertungsstufen zugeordnet:

Stufe 1: Ohne Mängel/Neubau - neuwertig

- Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln
- Umfassende Erneuerung der Gebäude nicht erforderlich
- Dacheindeckung ohne Schäden / Mängel, Dach ist dicht

Stufe 2: Geringe Mängel

- Erneuerung von Gebäuden nur in geringem Umfang mit geringer Intensität erforderlich
- Farbliche Veränderungen der Dacheindeckung, Erneuerungswürdiger Anstrich, gestalterische Mängel

Stufe 3: Erhebliche Mängel in der Bausubstanz

- Erneuerung von Gebäuden in umfangreichem und durchgreifendem Maße zwingend erforderlich

- Dachdichtigkeit gefährdet, verschobene Dachziegel, Rostbefall der Dach- und Regenrinnen, durchhängende Balken, deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidungen

Beispiele Bewertung
 Gebäudesubstanz Stufe 1
 Quelle: die STEG



Beispiele Bewertung
 Gebäudesubstanz Stufe 2
 Quelle: die STEG

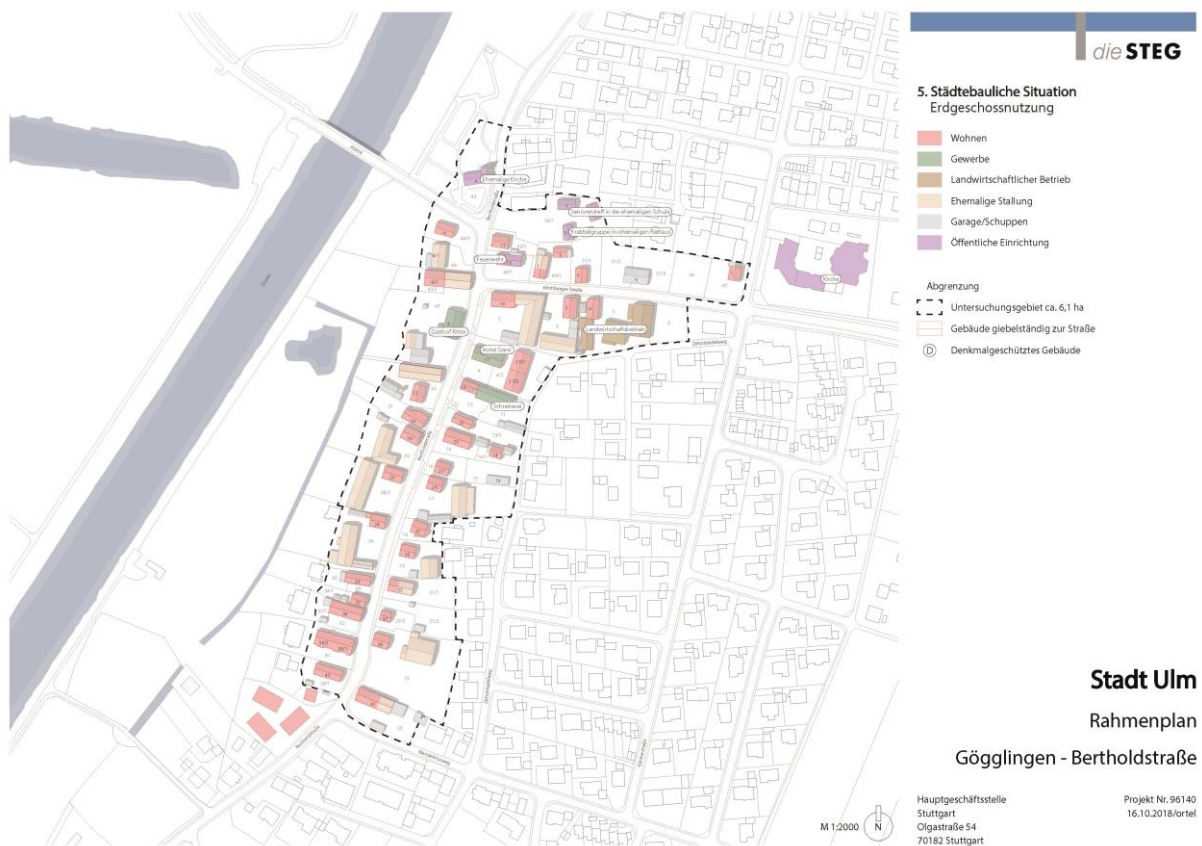


Beispiele Bewertung
 Gebäudesubstanz Stufe 3
 Quelle: die STEG



Zustand	Anzahl der Hauptgebäude (Nebengebäude)		Anteil an der Gesamtanzahl (Nebengebäude)	
Neu Neuwertig	26	(17)	63,4 %	(36,9 %)
Geringe Mängel	12	(23)	29,3 %	(50,0 %)
Erhebliche Mängel	3	(6)	7,3 %	(13,1 %)
Σ	41	(46)	100 %	(100%)

2.5 Nutzung

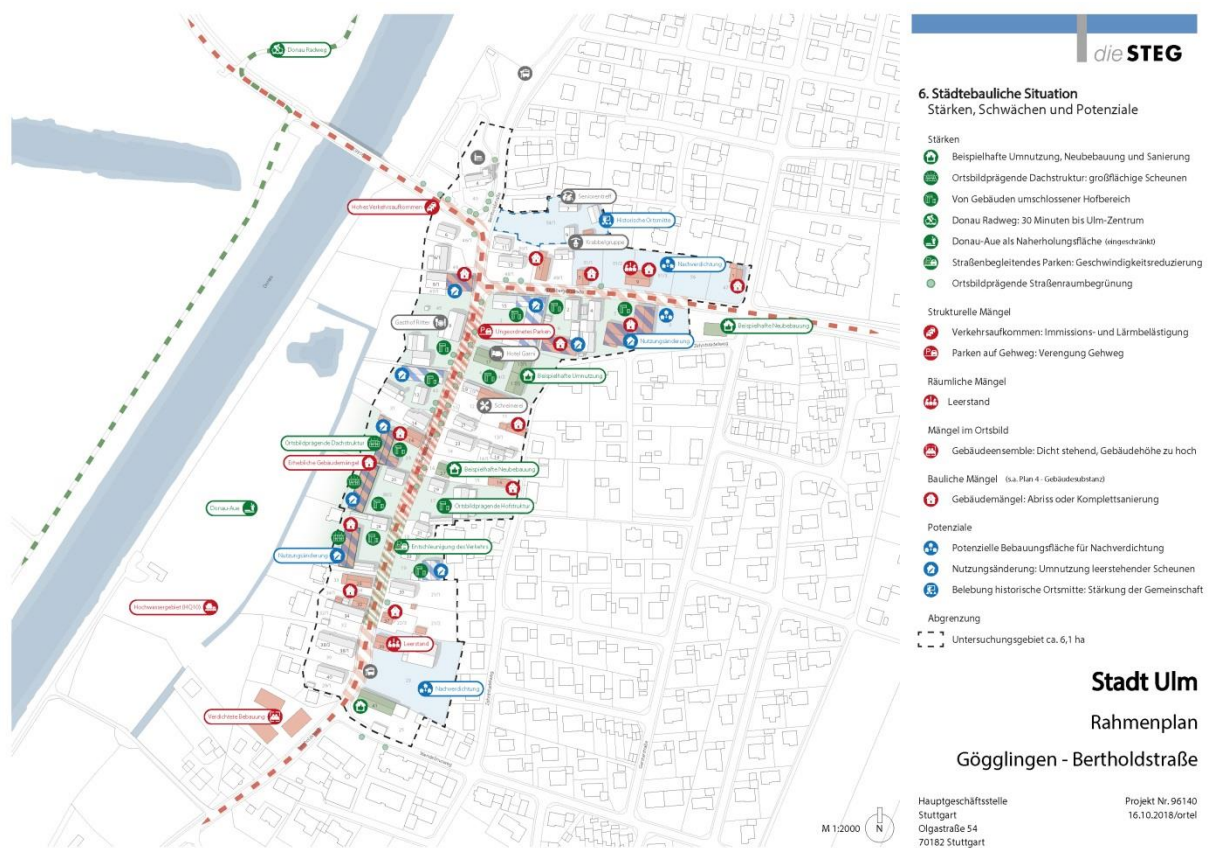


Im ehemals landwirtschaftlich geprägten Untersuchungsgebiet überwiegt heute die reine Wohnnutzung. Die Wohngebäude sind dabei fast vollständig giebelständig zur Straße ausgerichtet.

Landwirtschaftliche oder kleinteilige gewerbliche Nutzungen in Form eines Gasthauses, einer Pension sowie eines Schreinereibetriebes sind nur in untergeordneter Anzahl vorzufinden und die meisten der ehemaligen bäuerlichen und städtebaulich markanten Wirtschaftsgebäude stehen heute teilweise leer, dienen dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb oder als Freizeitrefugien. Lediglich im Bereich der Kirchberger Straße ist noch ein Vollerwerbslandwirt angesiedelt.

Im Norden des Untersuchungsgebiets, im Bereich des historischen Ortskerns, konzentrieren sich mit Friedhof und alter Kirche St. Briccus, der Feuerwehr, einem Seniorentreff im ehemaligen Schulhaus sowie einer Krabbelgruppe im ehemaligen Rathaus öffentliche Nutzungen.

2.6 Stärken, Schwächen und Potentiale



Zusammengefasst ergibt die städtebauliche Analyse des Untersuchungsgebietes ein differenziertes Bild, das nachfolgend anhand einer Betrachtung der Ergebnisse nach Stärken, Schwächen und Potenzialen dargestellt werden soll.

Im Rahmen des Dialogprozesses mit den beteiligten Eigentümern wurde das hohe Verkehrsaufkommen entlang der Bertholdstraße mit teils überhöhten Geschwindigkeiten und den damit einhergehenden Immissions- und Lärmbelastungen mehrfach als Hauptproblem für die unmittelbaren Anwohner genannt. Gleichzeitig wurde wiederholt das ungeordnete, beidseitige Parken entlang der Bertholdstraße kritisiert, da dadurch der Verkehrsfluss auf der häufig als Durchgangsstraße genutzten Verbindung behindert wird und unübersichtliche und gefährliche Verkehrssituationen entstehen. Damit stehen sich zwei konträre Bedürfnisse gegenüber, da dem straßenbegleitendes Parken in der Regel eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zugesprochen wird.

Die nahezu vollständig erhaltene Struktur des historischen Ortskerns als städtebauliches Ensemble spiegelt die bauhistorische Geschichte des Ortsteils wider und besitzt demnach auch eine nicht zu unterschätzende identitätsstiftende Bedeutung. Neben den ortsbildprägen-

den Hofstrukturen sowie den städtebaulich markanten Dachstrukturen der großen Wirtschaftsgebäude zählt hierzu auch die ortsbildprägende Straßenraumbegrünung entlang der Bertholdstraße.

Im Zusammenhang mit der Ablösung der Landwirtschaft als Haupterwerbsquelle stehen jedoch mittlerweile viele der ehemals landwirtschaftlich genutzten großvolumigen Gebäude leer oder sind untergenutzt. Aufgrund von erkennbaren Mängeln in der Bausubstanz, insbesondere im Dach- und Fassadenbereich haben die Gebäude negative Auswirkungen auf das direkte Umfeld sowie auf die Nutzungsstruktur in der Ortsmitte. Zudem bestehen sowohl in der Bertholdstraße als auch in der Kirchberger Straße einzelne Brachen und untergenutzte Grundstücke.

Die vorhandenen Leerstände sowie die mindergenutzten Flächen im Untersuchungsgebiet stellen jedoch gleichzeitig ein großes Innenentwicklungspotenzial dar. Eine Reaktivierung durch Umnutzung bzw. eine Neubebauung und die damit verbundene Schaffung von zeitgemäßem und differenziertem Wohnraum im Innenbereich würde den historischen Ortskern in seiner Wohnfunktion stärken und gleichzeitig einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich leisten.

Im Zuge dieser Entwicklungen wurde im Bereich der südlichen Bertholdstraße in jüngerer Vergangenheit ein stark verdichtetes Wohnbauvorhaben realisiert, das sich jedoch nur schwer in das vorhandene Ortsbild einfügt. Das Beispiel zeigt jedoch eindringlich, dass erste Zeichen einer Überformung der überlieferten Strukturen schon jetzt deutlich sichtbar werden und die Frage aufgeworfen wird, wie sich der Ortskern von Göggingen künftig weiter entwickeln soll.

3 Städtebaulicher Rahmenplan „Bertholdstraße“

3.1 Städtebauliche Zielsetzungen





Schrägluftbild Bertholdstraße, Aufnahme 1933
Quelle: Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Gögglingen. 1092-1992. S.10

Mit der Erarbeitung des Rahmenplans für die historische Mitte von Ulm-Gögglingen reifte die Erkenntnis, dass der Erhalt der örtlichen Identität nur mit dem Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur, mit dem Erhalt des städtebaulichen Ensembles möglich ist. Ein Schrägluftbild der Bertholdstraße aus dem Jahr 1933, das in einer Ausstellung im alten Gögglinger Rathaus zu sehen ist, macht dies besonders anschaulich: das Wesen der städtebaulichen Struktur liegt im Ensemble des ehemaligen Straßendorfs begründet. Wie an einer Perlenkette aufgereiht stehen die Wohnhäuser giebelständig entlang der Bertholdstraße, die Wirtschaftsgebäude traufständig nach hinten versetzt. Diese Struktur charakterisiert die Bertholdstraße. Der langfristige Erhalt nur einzelner Fragmente dieser Ordnung kann nicht zufrieden stellen, angesichts des bis heute nahezu vollständig überlieferten und erhaltenen historischen Bildes. **Damit leitet sich der Rahmenplan für die Gögglinger Mitte aus dem heutigen Fußabdruck der Gebäude, ihrer Kubatur, Höhe und Firstrichtung ab.** Sie bilden im Grunde das Rahmenwerk auch für die künftige Entwicklung der historischen Mitte entlang der Bertholdstraße und der Kirchberger Straße.

Ist der Rahmenplan also schon fertig? Beileibe nicht, auch wenn der Erhalt der überlieferten Struktur und damit auch der bestehenden Bausubstanz oberste Priorität haben muss.

Trotz einer eindeutigen Fokussierung auf den Erhalt der bestehenden baulichen Strukturen muss der Rahmenplan also eine Reihe weiterer Fragen beantworten. Es bestehen sowohl in der Bertholdstraße als auch in der Kirchberger Straße einzelne Brachen und untergenutzte Grundstücke. Bei einigen der großen Grundstücke mit ihren mächtigen, teils baufälligen Wirtschaftsgebäuden ist es nur eine Frage der Zeit bis diese einer intensiveren ökonomischen Verwertung zugeführt werden sollen. Beides vor dem Hintergrund eines enormen Drucks auf dem Wohnungsmarkt.

Der Rahmenplan muss also auch Antworten liefern für die Fälle, wo die Nutzung verändert und intensiviert werden soll und wo die Bausubstanz nicht zu erhalten ist und Neubauten sich an aktuellem Bau-recht zu orientieren haben. Er muss, am Bestand orientiert, einen neuen Rahmen, eine neue Ordnung aufzeigen und neue, intensivere Nutzungen ermöglichen.

Neben dem langfristigen Ziel eines grundsätzlichen Bestandserhalts, umfasst der Rahmenplan für Göggingen einen kurz- bis mittelfristigen Planungshorizont und fokussiert auf drei Schwerpunktbereiche:

- Den Bereich „*Bertholdstraße-Süd*“ wo kurzfristig ein größeres Wohnprojekt eines regionalen Investors geplant ist.
- Der Bereich „*Bertholdstraße-Mitte*“ ist gekennzeichnet durch die großen, das Ortsbild prägenden Hofstrukturen, bestehend aus giebelständigem Wohnhaus und traufständigem Wirtschaftsgebäude.
- Der Entwicklungsbereich „*Ortsmitte und Kirchberger Straße*“ fokussiert auf den historischen Ortskern um das alte Rathaus und die heutigen Brachen nördlich der Kirchberger Straße.

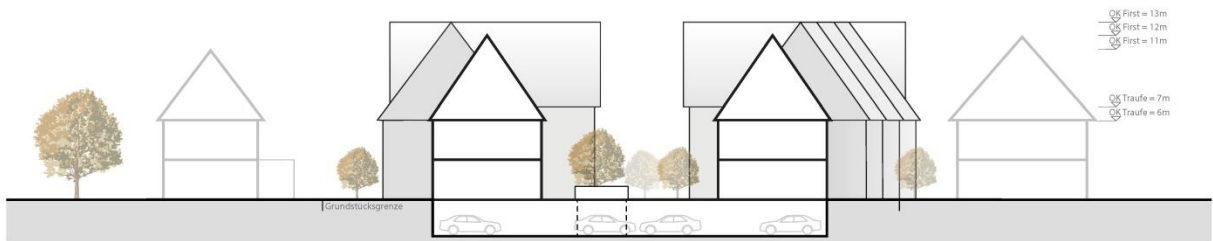
Damit trifft das Rahmenwerk bewusst keine Aussagen für das gesamte Plangebiet, weil einerseits der Erhalt der bestehenden Strukturen im Vordergrund steht und andererseits die Schwerpunktbereiche als Blaupause dienen, für Entwicklungsabsichten, die wir heute noch nicht kennen.

Das im Zuge der Bürgerbeteiligung oftmals thematisierte Handlungsfeld „Verkehr“ wurde aufgrund der städtebaulichen Fokussierung des Rahmenplans nur am Rande betrachtet, wohlwissend, dass auch mit Blick auf die zukünftigen Entwicklungen eine vertiefende Auseinandersetzung mit den vorhandenen Problemstellungen zwingend erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund formuliert der Rahmenplan die Ziele „Umleitung des Schwerlastverkehrs“, „Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung“ sowie die „Ordnung des ruhenden Verkehrs“.

3.2 Schwerpunktbereich „Bertholdstraße Süd“



Lageplan - o. M.



Schnitt - o. M.

Im Zeitraum der Erarbeitung des Rahmenplans wurde das Grundstück Bertholdstraße 39 (Flst. 29) von einem regional agierenden Investor/Bauträger erworben, der an dieser Stelle den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz sowie die kurzfristige Realisierung eines Wohnbauprojektes plant.

Als Zielgruppe sieht der Rahmenplan bezahlbaren Wohnraum für junge Familien vor. Daneben soll über einen Mix unterschiedlicher Wohnungstypen eine soziale Mischung angestrebt werden.

Das neu entstehende Gebäudeensemble soll sich in die Bestandsbebauung einfügen, indem die städtebauliche Struktur der Bertholdstraße aufgegriffen wird (giebelständige Bebauung zur Bertholdstraße, traufständig im rückwärtigen Bereich, Dachneigung mind. 45°, First-Traufhöhe orientiert an der Nachbarbebauung). Ein Hofbereich soll als Begegnungsraum und Spielfläche für die Anwohner dienen. Eine Tiefgarage entlastet die Grundstücksfläche vom ruhenden Verkehr.



Bertholdstraße 39, Blick Richtung Norden
Quelle: eigene Darstellung, die STEG



Gebäudeensemble mit Tiefgarageneinfahrt
Quelle: eigene Darstellung, die STEG

Für das geplante Vorhaben greift das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB. Zur Konkretisierung des Bebauungskonzeptes ist eine Planungskonkurrenz (z.B. Mehrfachbeauftragung) unbedingt anzustreben. Die Aussagen des Rahmenplans sollten dabei zwingend als Bestandteil in die Aufgabenbeschreibung einfließen.

Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO) und die nach LBO erlassenen Rechtsverordnungen sowie die entsprechenden technischen Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß LBO sind in einer Tiefgarage mit einem Untergeschoss unterzubringen. Es existiert keine Stellplatzsatzung der Stadt Ulm. Die VwV Stellplätze in aktueller Fassung ist zu beachten.

3.3 Schwerpunktbereich „Bertholdstraße Mitte“



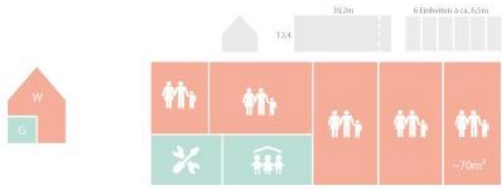
Variante Erhalt

Der Schwerpunktbereich „Bertholdstraße Mitte“ setzt sich mit den ehemaligen bäuerlichen und städtebaulich markanten Wirtschaftsgebäuden im Untersuchungsgebiet auseinander, die teilweise leer stehen, dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb oder als Freizeitrefugien dienen. Der Erhalt der bestehenden Bausubstanz und der städtebaulichen Struktur gilt hier als oberstes Ziel und schließt den Erhalt der großen Hofflächen mit ein.

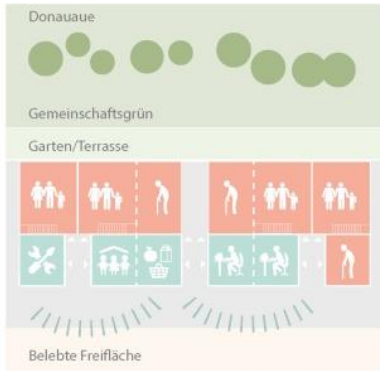
Die bestehenden Wirtschaftsgebäude sollen in ihrem Innern neu strukturiert werden und könnten, dem Prinzip Reihenhaus folgend, in mehrere Wohn- oder Gewerbeeinheiten unterteilt werden. Dem übergeordneten Ziel entsprechend, sind auch kombinierte Nutzungskonzepte denkbar, da die Dreiseithof-Strukturen aufgrund ihrer Größe Platz für eine vielseitige Nutzungsmischung bieten.

Die großen Hofbereiche sollen als Aktivierungsort für das gemeinschaftliche Zusammenleben der Bewohner, Dienstleister und Gewerbetreibenden dienen. Beidseitig entlang der Bertholdstraße kann ggf. durch die Belebung der Höfe als verbindendes Element auch eine Entschleunigung des Durchgangsverkehrs erzielt werden. Eine Zugänglichkeit der Donau-Aue könnte die Aufenthaltsqualität für zukunftsweisendes Arbeiten und Wohnen weiter erhöhen und so v den Ort funktional mit dem Naturraum verbinden.

Variante E1 : Wohnen und Gewerbe



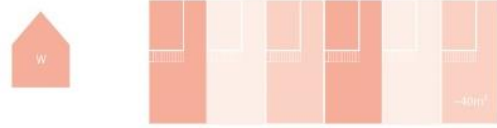
Obergeschoss



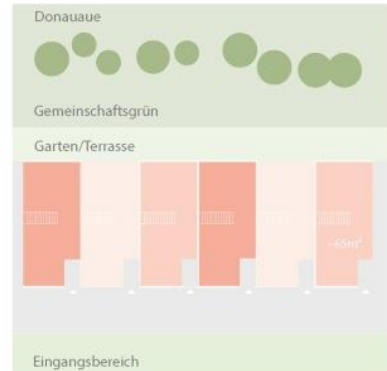
Mischform aus Gewerbe und Wohnen unterschiedlicher Größe
 Orientierung zum Hof
 Belebte Freifläche entsteht

Erdgeschoss

Variante E2: Nur Wohnen

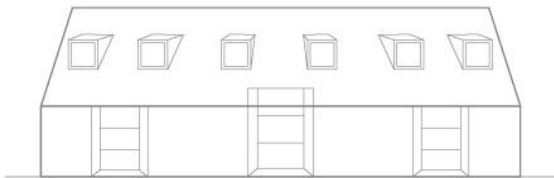


Obergeschoss

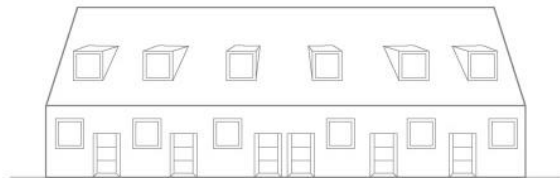


Einheitliche Nutzung Wohnen als Maisonette
 Wohneinheiten beidseitig belichtet

Erdgeschoss



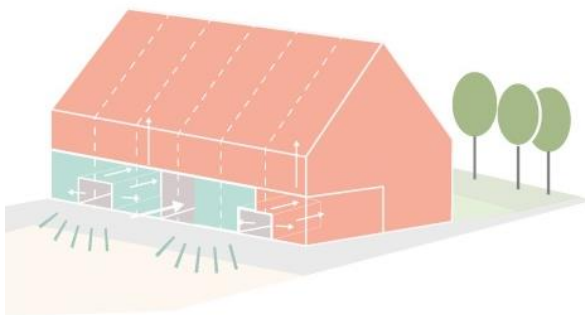
Ansicht E1



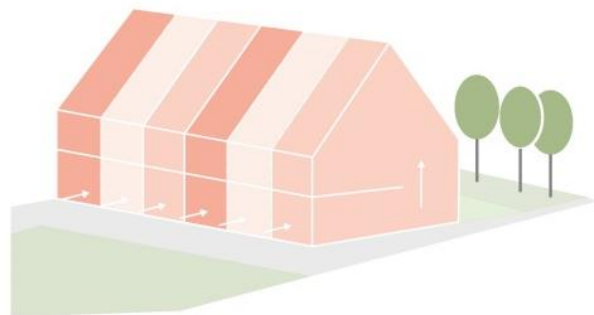
Ansicht E2

Große Öffnungen im Erdgeschoss: breite Erschließungs- und Belichtungsfugen
 Durchgang als Verbindung zu rückwärtigen Grünflächen/Gemeinschaftsgarten
 Vergrößerung der Raumhöhe im Obergeschoss durch Dachgauben

Anordnung der Wohneinheiten im Prinzip „Reihenhaus“
 Einschnitte im Eingangsbereich zur zusätzlichen Belichtung



Isometrie E1



Isometrie E2



Variante
Abbruch und Neubau

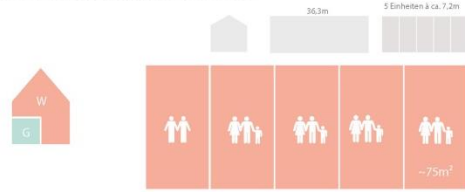
Da sich einige Wirtschaftsgebäude in einem baulich sehr schlechten Zustand befinden, wird im Einzelfall ein Erhalt aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht darstellbar sein. Damit kann ein Abbruch der vorhandenen Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden.

Für diesen Fall formuliert der Rahmenplan das Ziel, dass bei einer Neuplanung die ursprüngliche Struktur unter Beachtung des aktuellen Baurechts (z.B. Abstandsflächen) wieder aufgegriffen werden sollte. Neu zu planende Gebäude sollten dementsprechend weitestgehend auf dem „Fußabdruck“ der untergegangenen Bausubstanz wieder errichtet werden und sich auch im Hinblick auf Kubatur und Formensprache an der Vorgängerbebauung orientieren.

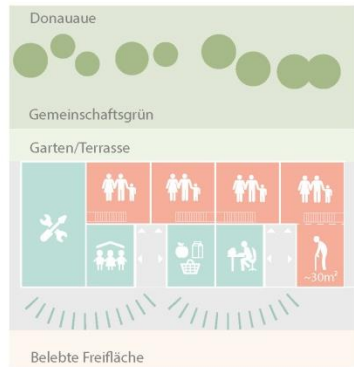
Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzung und für die angestrebte Nutzungsänderung ist die Schaffung eines baurechtlichen Rahmens durch einen Bebauungsplan dringend erforderlich. Ein Bebauungsplan sollte, anknüpfend an den Rahmenplan, Einzelfallentscheidungen verhindern.

Im Sinne einer „Blaupause“ für das gesamte Rahmenplangebiet, gilt diese Herangehensweise insbesondere auch für die Fälle, wo sich Bestandsgebäude auf der Grundstücksgrenze und Nutzungsänderung zunächst gegenseitig ausschließen.

Variante N1 : Wohnen und Gewerbe

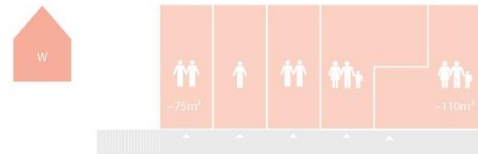


Obergeschoss

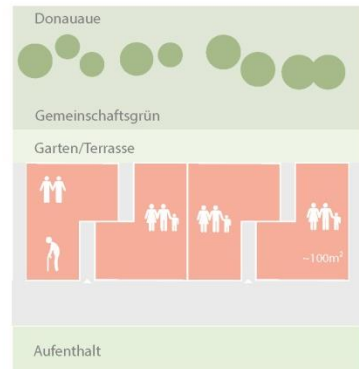


Mischung aus Gewerbe und Wohnen unterschiedlicher Größe
 Orientierung zum Hof
 Belebte Freifläche entsteht

Variante N2: Nur Wohnen

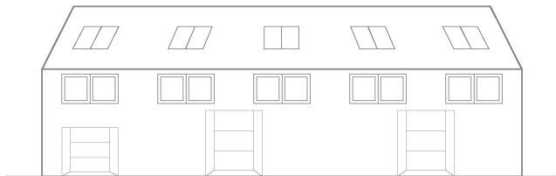


Obergeschoss



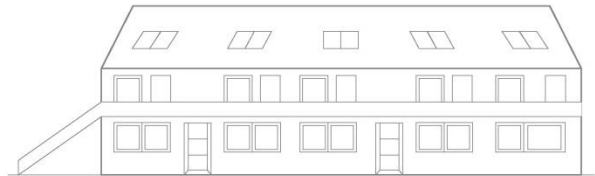
Einheitliche Nutzung Wohnen: Erdgeschoss vom Obergeschoss separiert
 Tiefe Erschließungs- und Belichtungsfugen
 Obergeschosses über außenliegende Treppe erschlossen
 Großzügige Wohneinheiten auf einer Ebene

Erdgeschoss



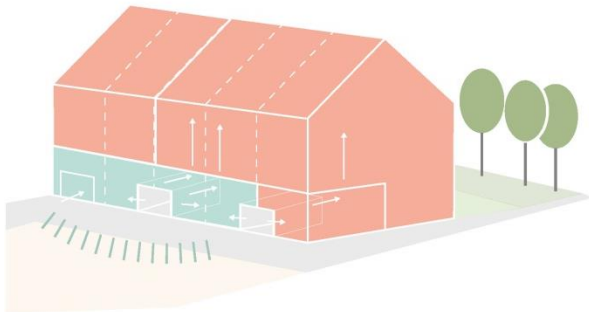
Ansicht N1

Große Öffnungen im Erdgeschoss: breite Erschließungs- und Belichtungsfugen
 Durchgang als Verbindung zu rückwärtigen Grünflächen/Gemeinschaftsgarten
 Vergrößerung der Raumhöhe im Obergeschoss durch Dachgauben

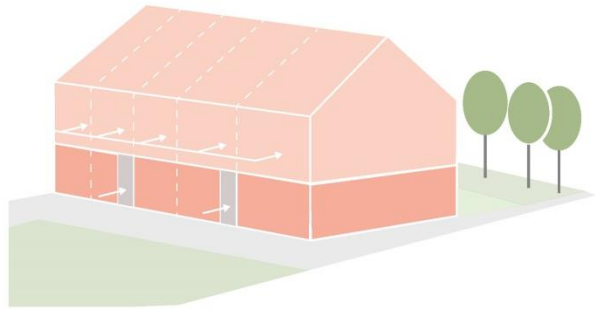


Ansicht N2

Anordnung der Wohneinheiten im Prinzip „Reihenhaus“
 Einschnitte im Eingangsbereich zur zusätzlichen Belichtung
 Einheitliche Fassadengestaltung

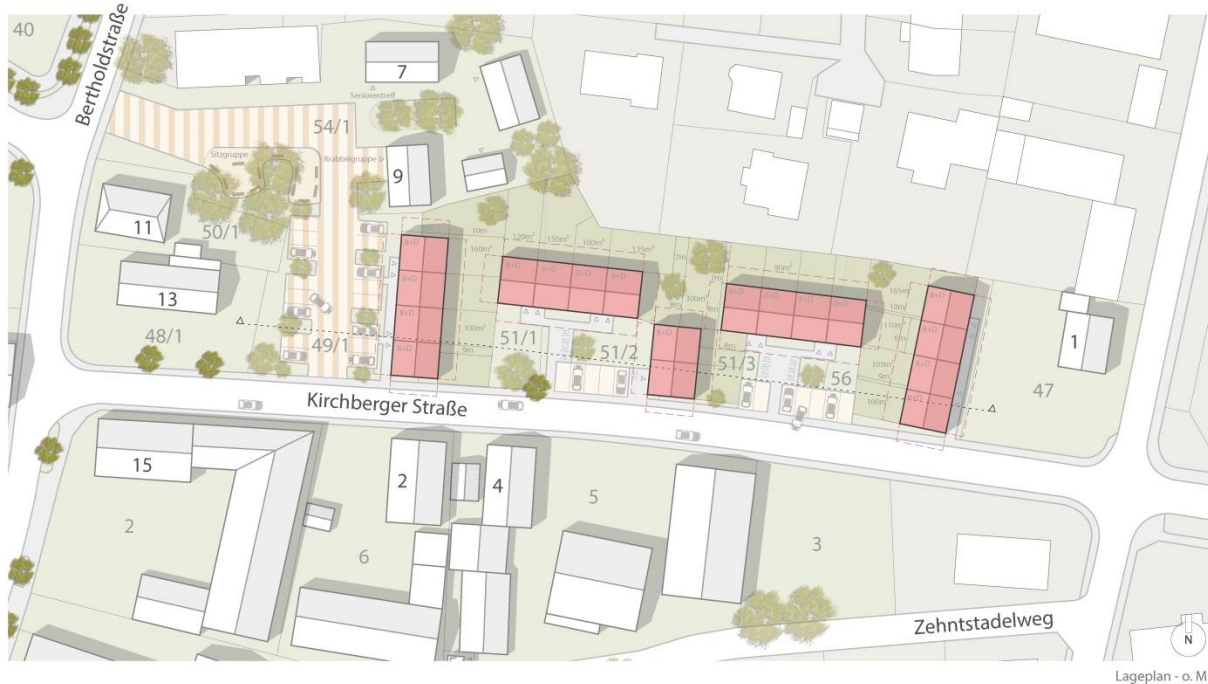


Isometrie N1



Isometrie N2

3.4 Schwerpunktbereich „Kirchberger Straße“



Der Schwerpunktbereich „Kirchberger Straße“ fasst im Grunde zwei unterschiedliche Zielstellungen zusammen. Einerseits soll die funktionale Ortsmitte als soziales Zentrum des Ortsteils gestärkt und aufgewertet und andererseits sollen auch in der Kirchberger Straße die städtebaulichen Prinzipien des alten Gögglingens erhalten werden.

Die funktionale Ortsmitte, die im weitesten Sinne aus ehemaligem Rathaus, ehemaliger Schule, Pfarrhaus und Feuerwehr besteht, wird von diversen Vereinen und Gruppen im Ortsteil genutzt. Mit Blick auf die Gebäude besteht ein zum Teil erheblicher Modernisierungsbedarf (z.B. Barrierefreiheit) und auch der öffentliche Raum bleibt als ein öffentlicher Begegnungsraum im Ortsteil weit hinter seinen Möglichkeiten zurück (u.a. auch fehlende Spielmöglichkeiten im Ortskern). Der Vorschlag einer Verbindung zur Kirchberger Straße könnte die Zugänglichkeit erhöhen und zugleich ergänzenden Raum für den ruhenden Verkehr schaffen. Hierfür wären eine Grundstücksneuordnung und eine Einigung mit den heutigen Eigentümern notwendig.



Gebäudeensemble Kirchberger Straße, Blick Richtung Norden
Quelle: eigene Darstellung, die STEG



Historische Ortsmitte mit Parkierung, Blick Richtung Norden
Quelle: eigene Darstellung, die STEG

Im weiteren Verlauf der Kirchberger Straße wird die städtebauliche Struktur aus giebelständigen Gebäuden an der Straße und zurückversetzten traufständigen Gebäuden aufgegriffen und als grundsätzliches Leitbild für den nördlichen Bereich der Kirchberger Straße formuliert.

Die gewählte Darstellung im Rahmenplan setzt sich unter Berücksichtigung des derzeitigen Drucks auf dem Immobilienmarkt über bestehende Eigentumsverhältnisse hinweg. Die Realisierung des angestrebten städtebaulichen Leitbilds ist in Prinzip aber auch unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse möglich.

Für beide Teilbereiche gilt daher zunächst eine Konkretisierung der Zielsetzungen durch die Stadt Ulm als Voraussetzung für die Auswahl der nachfolgend einzusetzenden Instrumente.

4 Ausblick

4.1 Hinweise zur Umsetzung

Schaffung
baurechtlicher Rahmen

Für zukünftige Vorhaben erscheint es sinnvoll, die Schaffung eines baurechtlichen Rahmens einer Einzelfallentscheidung vorzuziehen. Idealerweise entspricht der Umgriff eines aufzustellenden Bebauungsplans in etwa der Kulisse des Rahmenplans.

Planungsrechtliche Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sollten sich dabei aus dem heutigen Fußabdruck der Gebäude, ihrer Kubatur, Höhe und Firstrichtung ableiten:

- Anordnung giebelständiger / traufständiger Bebauung,
- Satteldach mit Dachneigung mind. 45°
- First- und Traufhöhe orientiert an der Nachbarbebauung

Sicherstellung
städtebauliche und
architektonische Qualität

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität ist bei zukünftigen Vorhaben von institutionellen Investoren grundsätzlich die Durchführung von Planungskonkurrenzen anzustreben.

Verstetigung Dialog mit
Grundstückseigentümern

Um frühzeitig Informationen über zukünftige Absichten der Grundstückseigentümer zu erhalten, ist eine Verstetigung des Dialogs mit den Grundstückseigentümern empfehlenswert.

Städtebauliche
Sanierungsmaßnahme
nach §136 BauGB

Die Flächenkulisse und die Ausgangslage in der historischen Ortsmitte von Gögglingen entsprechen der klassischen Kulisse eines Sanierungsgebiets (z.B. Landessanierungsprogramm). Es wird der Stadt Ulm daher empfohlen, dieses Instrument, eventuell auch ohne Förderung und nur mit der Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen, zu prüfen.

5 Fotodokumentation

Struktur Bertholdstraße



Bertholdstraße 39, Blick Richtung Norden
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 35, Blick Richtung Süden
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 33
Quelle: die STEG



Kirchberger Straße, Blick Richtung Osten
Quelle: die STEG

Entwicklungsbereich „Bertholdstraße Süd“



Bertholdstraße 39
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 39
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 39
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 39, Blick Richtung Bushaltestelle
Quelle: die STEG

Entwicklungsbereich „Bertholdstraße Mitte“



Bertholdstraße 24
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 24
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 16
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 20
Quelle: die STEG

Entwicklungsbereich „Kirchberger Straße“



Kirchberger Straße 3
Quelle: die STEG



Kirchberger Straße 5
Quelle: die STEG



Kirchberger Straße 9
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 9
Quelle: die STEG

Gebäude mit Denkmalschutz



Bertholdstraße 17, Hotel Garni
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 8, Gasthof zum Ritter
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 15
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 11
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 4, alte Kirche St. Briccius
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 4, alte Kirche St. Briccius
Quelle: die STEG

Unerwünschte Bebauungsdichte



Bertholdstraße 44
Quelle: die STEG



Bertholdstraße 44 und 46
Quelle: die STEG

Naherholungsgebiet Donau-Aue



Blick Richtung Norden zur Donau-Querung
Quelle: die STEG



Donau-Aue Höhe Bertholdstraße 20
Quelle: die STEG



Blick Richtung Bootshaus Zoll-Zillenfahrer
Quelle: die STEG



Blick Richtung Süden
Quelle: die STEG

6 Schriftliche Befragung Eigentümer- Fragebogen

Städtebaulicher Rahmenplan in Ulm-Göggingen für den Bereich "Bertholdstraße"

Eigentümergefragung

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

Die Stadt Ulm hat die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich "Bertholdstraße" im Ortsteil Göggingen beauftragt. Die STEG Stadtentwicklung GmbH als Auftragnehmer erhält die Fragebögen und wertet diese zur weiteren Verwendung aus. Die gemachten Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich und ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet. Bei Fragen wenden sie sich bitte an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Objektdaten (Straße + Nr., Flurstück-Nr.)

1 Wie viele Gebäude (Geb.) befinden sich auf Ihrem Grundstück?

(> 4: Gerne weiteren Bogen anfordern)

2 Um was für einen Gebäudetyp handelt es sich?

Wohngebäude
Wohn- und Geschäftsgebäude
Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude
Betriebs-/ Geschäftsgebäude
Nebengebäude (Scheune, Garage)
Sonstiges

Geb. 1	Geb. 2	Geb. 3	Geb. 4
Bitte ankreuzen und ggf. eintragen			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3 Gebäudealter

Baujahr
Jahr des letzten Umbaus

Bitte tragen Sie das jeweilige Jahr ein			
<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>

4 Wie ist der bauliche Zustand des jeweiligen Gebäudes?

Neuwertig/ Kein Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf
Teilsanierung/ -modernisierung ist erforderlich
Komplettsanierung/ -modernisierung ist erforderlich
Abbruchreif/ Sanierung ist nicht möglich
Weiß ich nicht/ keine Meinung

Bitte ankreuzen			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5 Wie ist der Nutzungszustand des jeweiligen Gebäudes?

Gebäude wird genutzt/ teilweise noch genutzt
Gebäude ist leerstehend/ ungenutzt und zwar seit (Jahr)

Bitte ankreuzen und ggf. eintragen			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>

6 Welche Zukunftsabsichten haben Sie mit Ihrem/n Gebäude/n?

Keine Veränderung
Abbruch und Neubebauung
Verkauf
Bevorratung für spätere Eigennutzung
Umbau und (energetische) Modernisierung
Weiß ich nicht/ keine Meinung
Umnutzung (Bitte geben Sie die neue Nutzungsart an.)

Bitte ankreuzen und ggf. eintragen			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>

**Städtebaulicher Rahmenplan in Ulm-Göggingen
für den Bereich "Bertholdstraße"**

Eigentümerbefragung

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

7 Wie viele Wohneinheiten (WE) befinden sich in den Gebäuden? (> 4: Gerne weiteren Bogen anfordern)

WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
------	------	------	------

8 Wer wohnt in der jeweiligen Wohnung/ Wohneinheit?

	Bitte ankreuzen			
Eigentümer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person(en) mit Wohnrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Niemand/ leerstehend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9 Wie viele Personen leben in der jeweiligen Wohneinheit?

	Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein			
Anzahl Erwachsene	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>
Anzahl Kinder	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>

10 Wie alt sind die Bewohner in der jeweiligen Wohneinheit?

	Alter in Jahren			
Bewohner 1	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>
Bewohner 2	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>
Bewohner 3	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>
Bewohner 4	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>
Bewohner 5	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>	<input style="width: 30px;" type="text"/>

11 Gibt es ggf. Gründe, die die Umsetzung Ihrer Zukunftsabsichten bislang verhindern?

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Abbruch/ Sanierung)
- Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten (Eigenkapital, Baukredit)
- Aufwand zu hoch/ Überforderung durch Vorhaben
- Komplexe Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft etc.)
- Unklarheit über baurechtliche Vorgaben
- Unklarheit über Modernisierungsaufwand/ Umnutzungsmöglichk.
- Bereits geplante Modernisierung/ Umnutzung wurde abgelehnt
- Konkrete Verkaufsbemühungen bisher erfolglos
- Denkmalschutzaufgaben
- Sonstige

Bitte ankreuzen (Mehrfachnennung möglich)

**12 Haben Sie interesse an einem kostenfreien Beratungsgespräch?
Wenn ja, zu welchen Themen möchten Sie informiert werden?**

- Informationen zu Abbruch/ Neubebauung
- Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten (architekt./ städtebaul.)
- Informationen zu Sanierung/ Modernisierung
- Informationen zu Verkauf
- Sonstige

Bitte ankreuzen (Mehrfachnennung möglich)

**Städtebaulicher Rahmenplan in Ulm-Göggingen
für den Bereich "Bertholdstraße"**

Eigentümergefragung

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

13 Bitte bewerten Sie das Untersuchungsgebiet "Bertholdstraße" nach folgenden Kategorien:

(Bitte tragen Sie bei jeder Kategorie eine Schulnote ein.)

Soziale Treffpunkte	<input type="text"/>	Nachbarschaft	<input type="text"/>	Kulturelles Angebot	<input type="text"/>
Park-/ Grünflächennähe	<input type="text"/>	Nahversorgung	<input type="text"/>	Sicherheit tagsüber	<input type="text"/>
Spielflächenangebot	<input type="text"/>	Gastronomie	<input type="text"/>	Sicherheit nachts	<input type="text"/>
Außenwahrnehmung	<input type="text"/>	Sauberkeit	<input type="text"/>	Verkehrsanbindung	<input type="text"/>
Verkehrsbelastung	<input type="text"/>	Stellplatzangebot	<input type="text"/>		

1=sehr gut, 2=gut, 3=befriedigend, 4=ausreichend, 5=mangelhaft

14 Hier finden Sie Platz für Ihre weiteren Anregungen und Verbesserungsvorschläge.

Für die Rücksendung des ausgefüllten Fragebogens,
bis zum **12. Mai 2018**, nutzen Sie bitte den beigelegten Briefumschlag.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Ihre Ansprechpartner:

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Strategische Planung
Münchner Straße 2
89073 Ulm

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
www.steg.de

Herr Ulrich Willmann
Tel.: 0731/161-6110
E-Mail: u.willmann@ulm.de

Herr Dr. Tilman Sperle
Tel.: 0711/21068-107
E-Mail: tilman.sperle@steg.de

Frau Uta Neu
Tel.: 0731/161-6157
E-Mail: u.neu@ulm.de

Herr Hannes Munk
Tel.: 0711/21068-182
E-Mail: hannes.munk@steg.de

7 Pläne

Analyse

Übersichtsplan
Luftbild
Historische Ortstruktur
Städtebauliche Analyse – Gebäudesubstanz
Städtebauliche Situation – EG-Nutzung
Städtebauliche Situation – Stärken, Schwächen und Potenziale

Konzept

Aufgabenstellung
Gesamtkonzept
Entwicklungsbereich „Bertholdstraße Süd“
Entwicklungsbereich „Bertholdstraße Mitte“ – Variante Erhalt
Entwicklungsbereich „Bertholdstraße Mitte“ – Variante Neubau
Entwicklungsbereich „Kirchberger Straße“

1. Übersichtsplan

Abgrenzung

[- - -] Untersuchungsgebiet ca. 6,1 ha




Stadt Ulm

Rahmenplan

Göggingen - Bertholdstraße

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 96140
14.09.2018/ortel

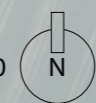
M 1:2000 

2. Abgrenzungsplan Luftbild

┌ ┐ Untersuchungsgebiet ca. 6,1 ha



M 1:2000



Stadt Ulm

Rahmenplan

Göggingen - Bertholdstraße

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

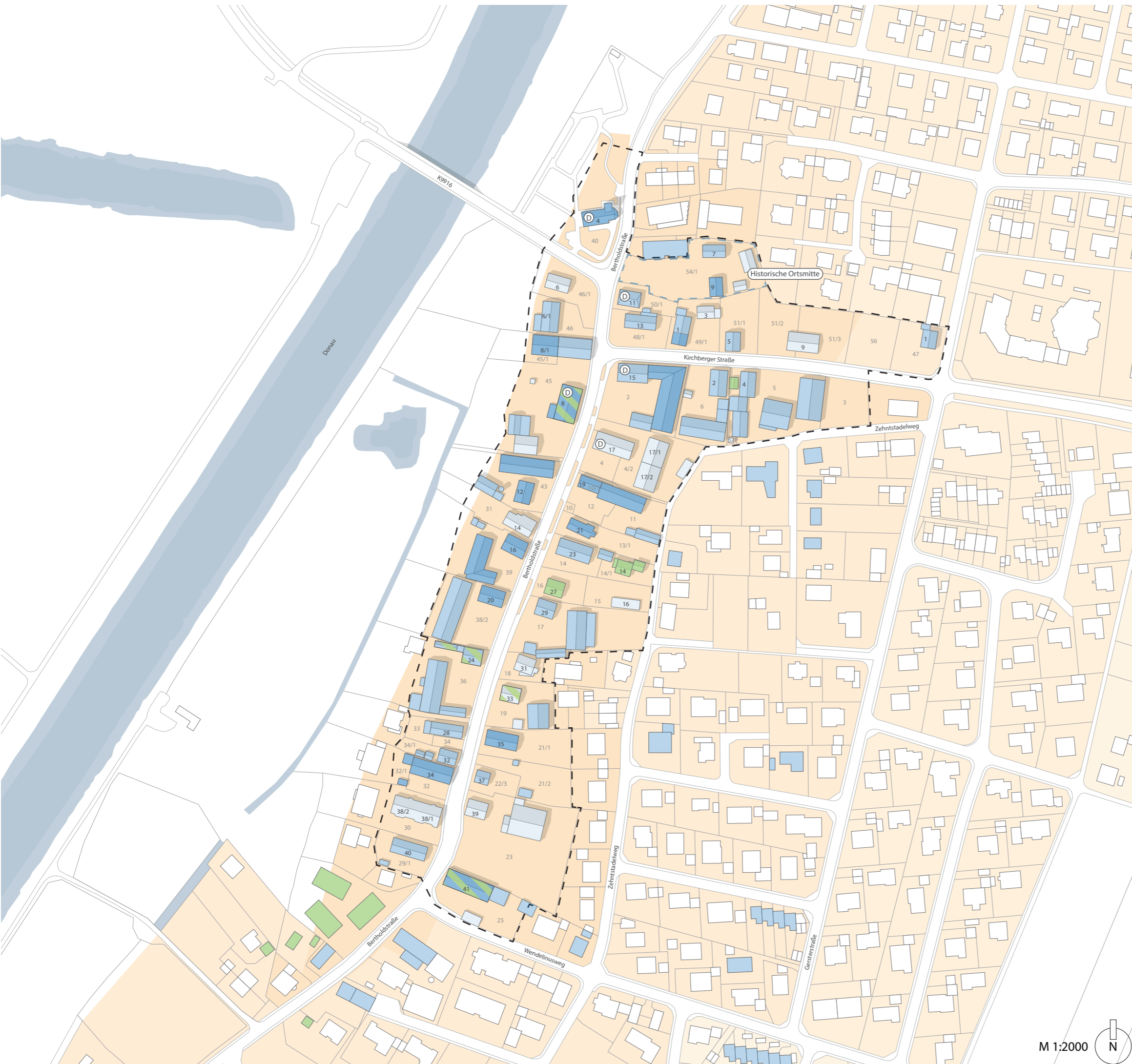
Projekt Nr. 96140
14.09.2018/ortel

3. Historische Ortsstruktur

- Ortskern von 1826
- Siedlungsbereich bis 1930
- Siedlungsbereich bis 1966
- Siedlungsbereich bis 1989
- Gebäude seit 1826
- Gebäude seit 1926
- Gebäude seit 1966
- Gebäude ohne Datengrundlage

- Neubau**
- Modernisierung seit 2000
 - Neubauten / aktuelle Baugenehmigung

- Abgrenzung**
- Untersuchungsgebiet ca. 6,1 ha
 - D Denkmalgeschütztes Gebäude



M 1:2000

Stadt Ulm

Rahmenplan

Göggingen - Bertholdstraße

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 96140
14.09.2018/ortel

4. Städtebauliche Analyse

Gebäudesubstanz (Beurteilung anhand äußerlicher Einschätzung)

- Stufe 1 - Ohne Mängel/Neubau - neuwertig
- Stufe 2 - Geringe Mängel
- Stufe 3 - Erhebliche Mängel

Abgrenzung

Untersuchungsgebiet ca. 6,1 ha

D Denkmalgeschütztes Gebäude

Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz

Stufe 1 - Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln, umfassende Erneuerung der Gebäude nicht erforderlich; Dacheindeckung ohne Schäden / Mängel, Dach ist dicht

Stufe 2 - Erneuerung von Gebäuden nur in geringem Umfang mit geringer Intensität erforderlich; Farbliche Veränderungen der Dacheindeckung, erneuerungswürdiger Anstrich, gestalterische Mängel

Stufe 3 - Erneuerung von Gebäuden in umfangreichem und durchgreifendem Maße zwingend erforderlich; Dachdichtigkeit gefährdet, verschobene Dachziegel, Rostbefall der Dach- und Regenrinnen, durchhängende Balken, deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidungen

Stadt Ulm

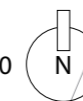
Rahmenplan

Göggingen - Bertholdstraße

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 96140
16.10.2018/ortel

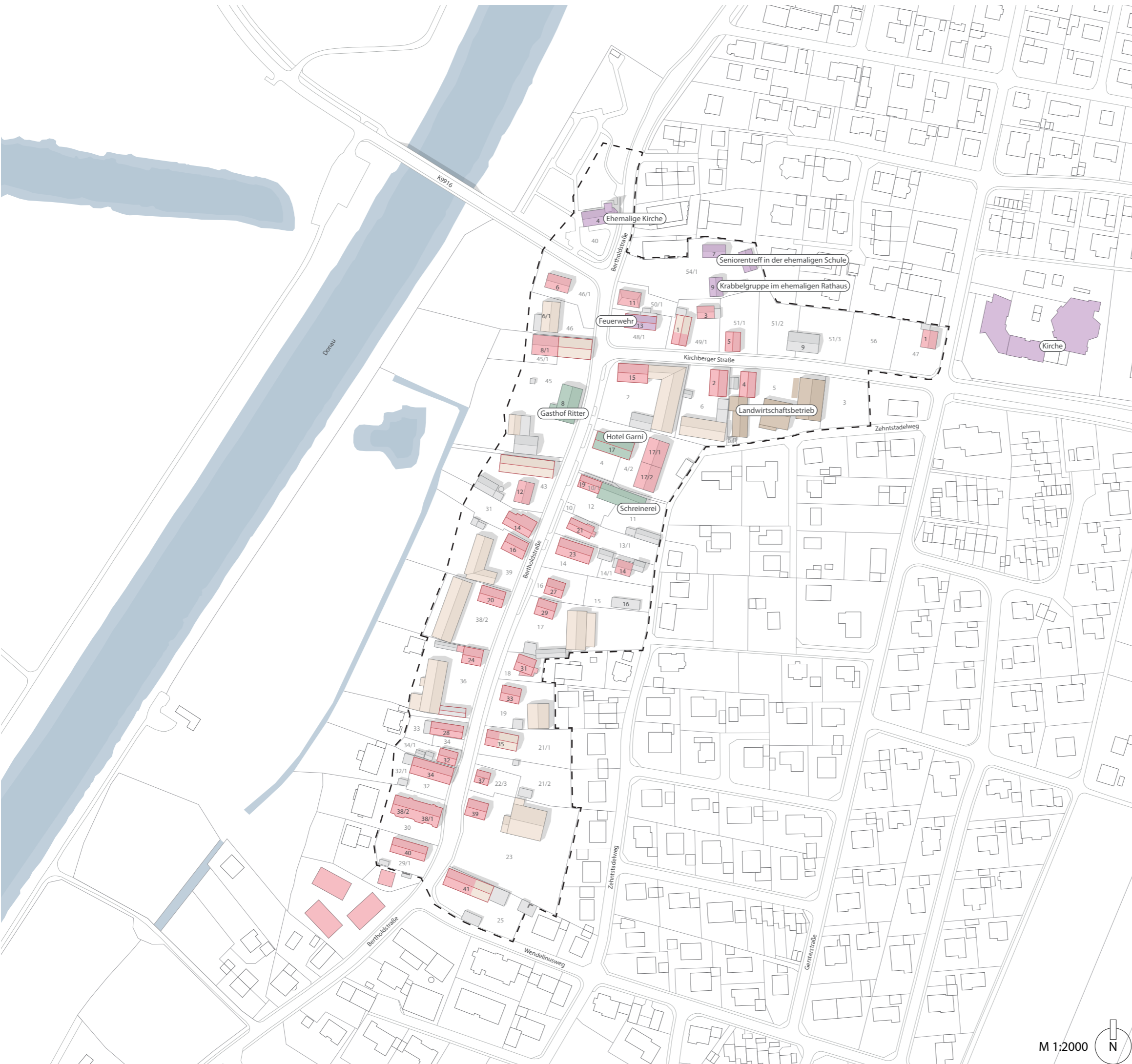
M 1:2000



5. Städtebauliche Situation Erdgeschossnutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Ehemalige Stallung
- Garage/Schuppen
- Öffentliche Einrichtung

- Abgrenzung
- Untersuchungsgebiet ca. 6,1 ha
 - Gebäude giebelständig zur Straße
 - D Denkmalgeschütztes Gebäude



Stadt Ulm

Rahmenplan

Göggingen - Bertholdstraße

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 96140
16.10.2018/ortel

M 1:2000

6. Städtebauliche Situation Stärken, Schwächen und Potenziale

Stärken

- Beispielhafte Umnutzung, Neubebauung und Sanierung
- Ortsbildprägende Dachstruktur: großflächige Scheunen
- Von Gebäuden umschlossener Hofbereich
- Donau Radweg: 30 Minuten bis Ulm-Zentrum
- Donau-Aue als Naherholungsfläche (eingeschränkt)
- Straßenbegleitendes Parken: Geschwindigkeitsreduzierung
- Ortsbildprägende Straßenraumbegrünung

Strukturelle Mängel

- Verkehrsaufkommen: Immissions- und Lärmbelästigung
- Parken auf Gehweg: Verengung Gehweg

Räumliche Mängel

- Leerstand

Mängel im Ortsbild

- Gebäudeensemble: Dicht stehend, Gebäudehöhe zu hoch

Bauliche Mängel (s.a. Plan 4 - Gebäudesubstanz)

- Gebäudemängel: Abriss oder Komplettsanierung

Potenziale

- Potenzielle Bebauungsfläche für Nachverdichtung
- Nutzungsänderung: Umnutzung leerstehender Scheunen
- Belebung historische Ortsmitte: Stärkung der Gemeinschaft

Abgrenzung

- Untersuchungsgebiet ca. 6,1 ha

Stadt Ulm

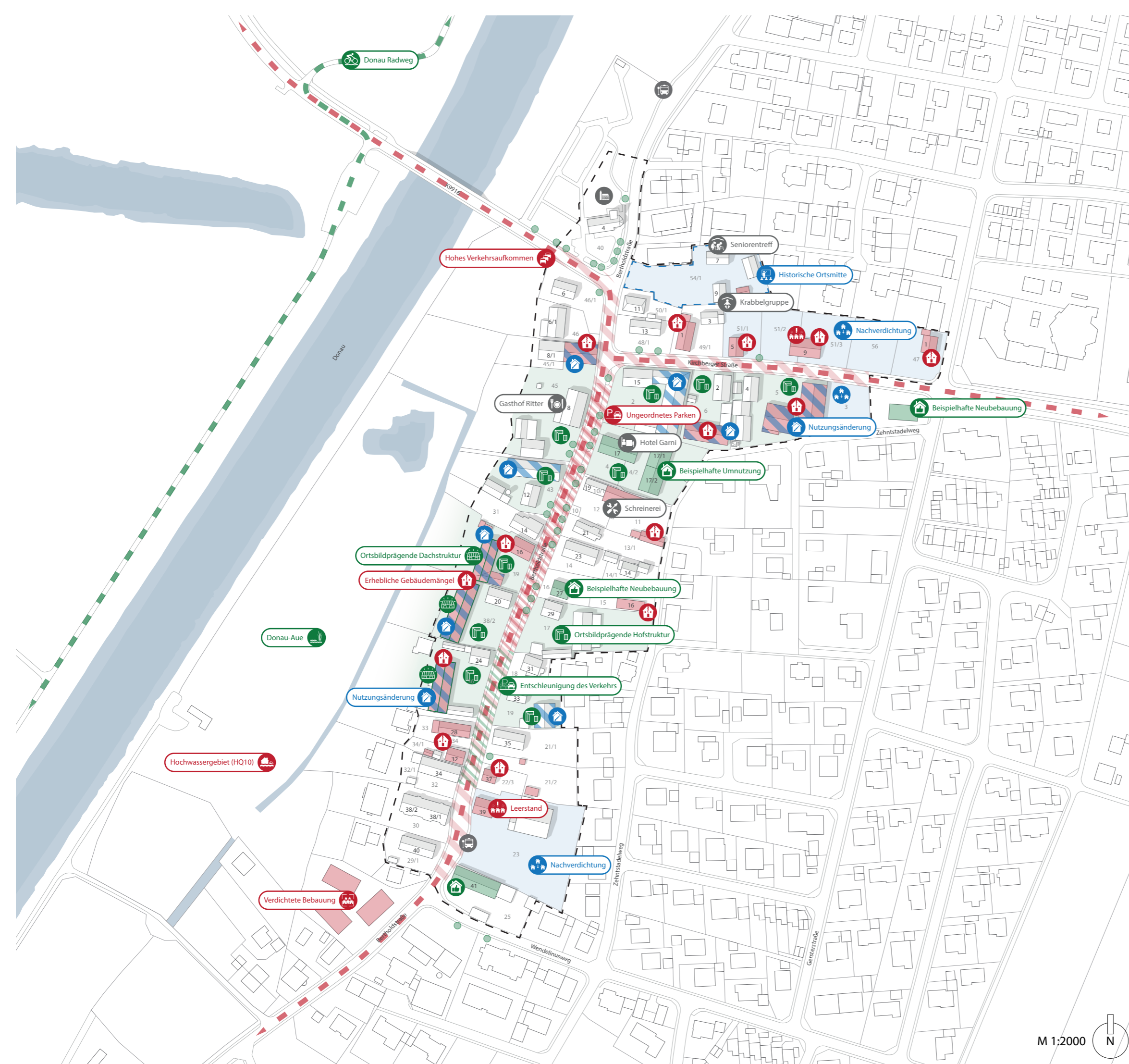
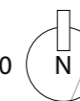
Rahmenplan

Göggingen - Bertholdstraße

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 96140
16.10.2018/ortel

M 1:2000





Verortung



Das landwirtschaftlich geprägte Göggingen gehört seit 1974 zur kreisfreien Stadt Ulm und liegt am östlichen Ufer der Donau. Mit knapp 2.750 Einwohnern bildet Göggingen mit dem südlich gelegenen Donaustetten den Stadtteil Donaustetten-Göggingen. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum, dem dörflich geprägten Charakter sowie dem Landschaftsbezug ist Göggingen ein attraktiver stadtnaher Siedlungsraum für junge Familien.

Entwicklungsgeschichte

Bildquellen: Fink, Hubert (1992): 900 Jahre Göggingen. 1092-1992. Ulm: Stadtarchiv Ulm

Gasthof „Zum Ritter“: Bewirtung des Dorfes	Dreiseithof: Ortsübliche Gebäudeinheit von Wohnhaus und Stallung	Linienbusverkehr von Ulm über Göggingen nach Laupheim	Wandlung vom Bauerndorf zur Arbeiterwohngemeinde, Neubau Donaubrücke, Neubau von 57 Wohneinheiten bis 1970	Gemeindereform: Eingliederung in Ulm, Ausweisung von 15ha Bauland	Lebendiges und lebenswertes Göggingen?	
1855	1912	1932	1954	1974	2020	
1090	59 landwirtschaftliche Betriebe	45 landwirtschaftliche Betriebe	35 landwirtschaftliche Betriebe	15 landwirtschaftliche Betriebe	1 Vollerwerbslandwirt	
Erste Erwähnung Göggingens als Bauerndorf	Brückenneubau und Donau-Korrektion: Einschneidende Änderung des Ortsbildes am westlichen Ortsrand	Wachsende Bedeutung der Kraftfahrzeuge: Verbesserung des Straßenzustands der Ortsdurchfahrten	Bevölkerungsanstieg: Aufstockung Schulgebäude und Pavillonneubau, Schulhaus und Rathaus bilden Ortsmitte	Baulicher Zusammenschluss von Göggingen und Donaustetten, Neubau Riedlenschule und Kulturzentrum	Niedergang der Milchwirtschaft: Überproduktion und Absatzschwierigkeiten, Letzten drei Milchlieferanten in Göggingen	



Auf Grund der Entwicklung der letzten Jahrzehnte und des anhaltenden Siedlungsdrucks in Verbindung mit vielfältigen gesellschaftlichen Veränderungsprozessen sind die dörflich geprägten Ortsteile einem erkennbaren Strukturwandel unterlegen. Ehemals landwirtschaftlich geprägte Ortsteile sind mittlerweile überwiegend reine Wohnstandorte. Landwirtschaftliche oder kleinteilige gewerbliche Nutzungen sind nur in untergeordneter Anzahl vorzufinden und ehemals landwirtschaftlich genutzte großvolumige Gebäude, welche das Ortsbild

prägen, sind leerstehend oder untergenutzt. Daher sind Nachfolgenutzungen und dem historischen Ortsbild angemessene städtebauliche Neuordnungskonzepte zu untersuchen und zu entwickeln.

Ein Rahmenplan für den Ortsteil Göggingen versteht sich als informelle Planung, welche insbesondere die räumliche, ökonomische, ökologische aber auch soziale Innenentwicklung des Ortes in integrierender Weise zielführend formulieren und koordinieren soll. Er bildet

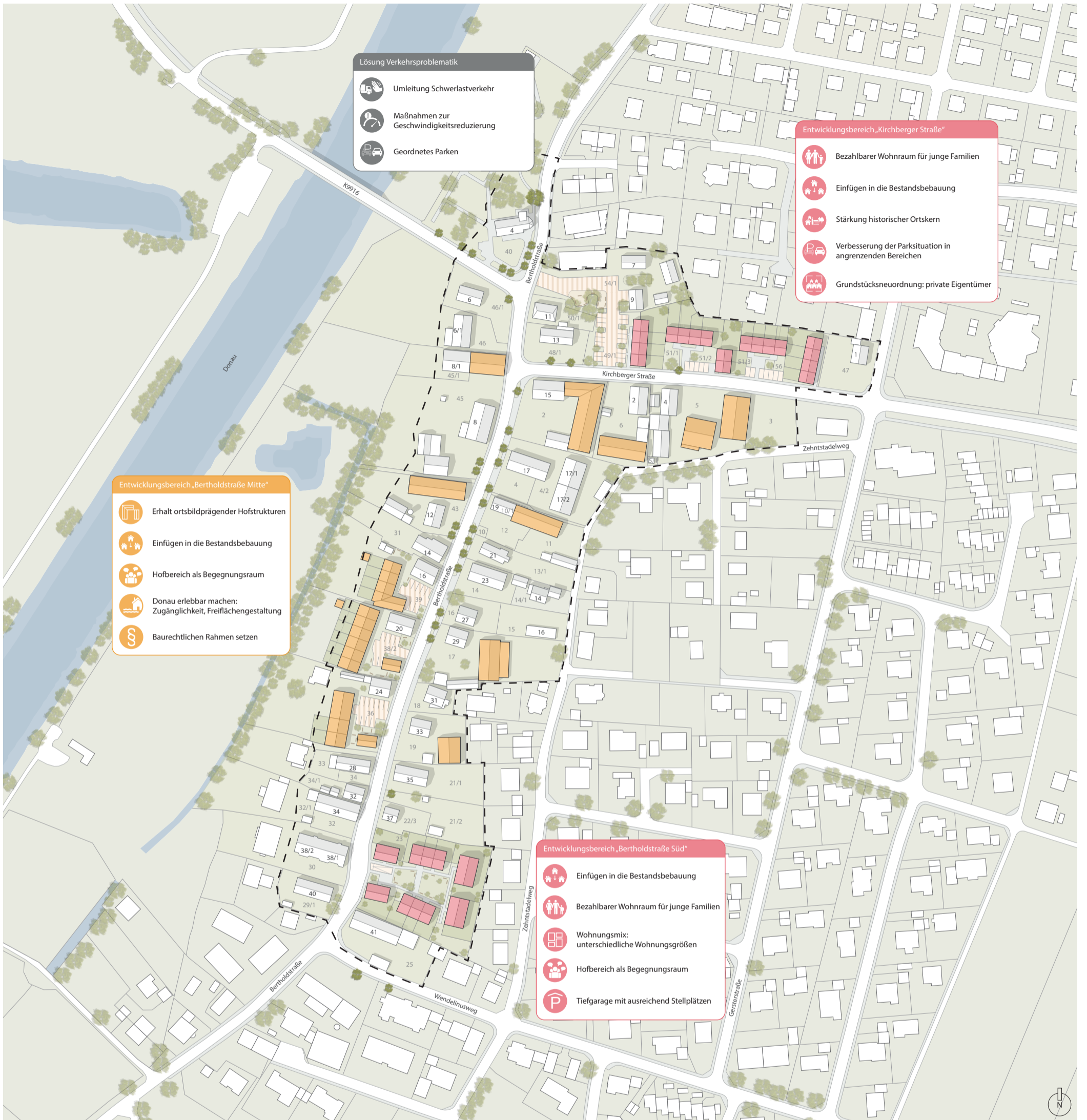
die Grundlage für die förmlichen Planungen und erleichtern die politische Diskussion über langfristige Innenentwicklungsperspektiven wie beispielsweise:

- die Stärkung der Identität und Individualität des Ortes
- die Verbesserung von Wohnumfeld und Wohnqualität
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- die Förderung von bürgerschaftlichem Engagement



Entwicklungsbereiche

Entwicklungsbereich 1 „Bertholdstraße Süd“	
• Bezahlbarer Wohnraum für junge Familien	
• Offene Wohngemeinschaften mit Gemeinschaftsflächen	
Entwicklungsbereich 2 „Bertholdstraße Mitte“	
• Umbau und Umnutzung Scheunengebäude	
• Modernes Nutzungskonzept für Hofstrukturen	
• Hofbereich wird Begegnungsfläche	
• Donau: Sichtbezug und Erlebbarkeit	
Entwicklungsbereich 3 „Kirchberger Straße“	
• Bezahlbarer Wohnraum für Familien und Senioren	
• Mehrgenerationenhaus	
• Hohe Straßenauslastung nutzen: Regionaler Nahversorger, Bäckerei, Imbiss, Arzt	



Städtebaulicher Rahmenplan - o. M.

Gebäude / Entwicklungsschwerpunkte

- Gebäude Planung
- Zukunftsklärung ehemalige Ställen

Räume / Freiflächen

- Öffentliche und flexibel nutzbare Platzstrukturen
- Ortsbildprägende Straßenraumbegrünung

Abgrenzung

- Untersuchungsgebiet ca. 6,1 ha



Bertholdstraße, Blick Richtung Norden



Bertholdstraße 20



Bertholdstraße 24



Bertholdstraße 44-46



Bertholdstraße, Blick auf die Kirche



Kirchberger Straße 4



Kirchberger Straße 9



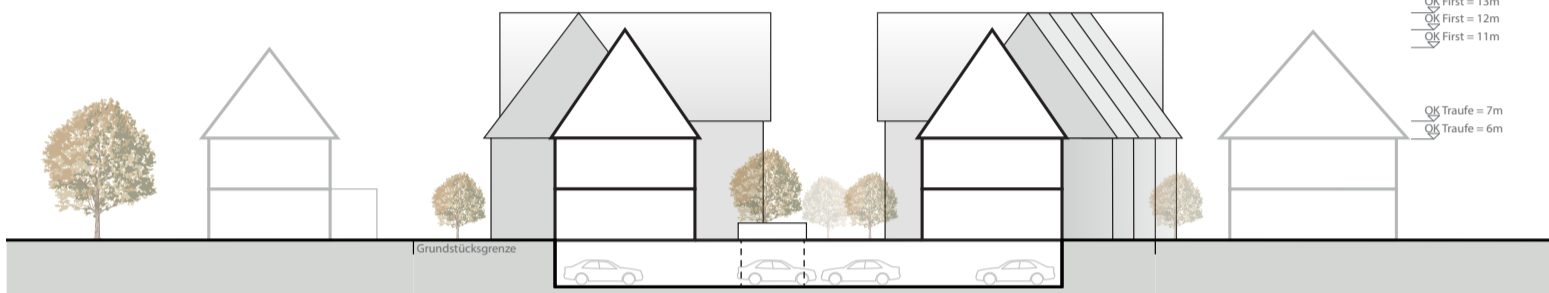
Bertholdstraße 9, ehemaliges Rathaus



Lageplan - o. M.

- First = 13m
- First = 12m
- First = 11m

- Traufe = 7m
- Traufe = 6m



Schnitt - o. M.

Entwicklungsbereich 1
„Bertholdstraße Süd“



Orientierungsplan

Entwicklungsschwerpunkte

- Einfügen in die Bestandsbebauung
- Bezahlbarer Wohnraum für junge Familien
- Wohnungsmix: unterschiedliche Wohnungsgrößen
- Hofbereich als Begegnungsraum
- Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen



Bertholdstraße 39, Blick Richtung Norden



Bestand Bertholdstraße 39



Grünfläche Bertholdstraße 39



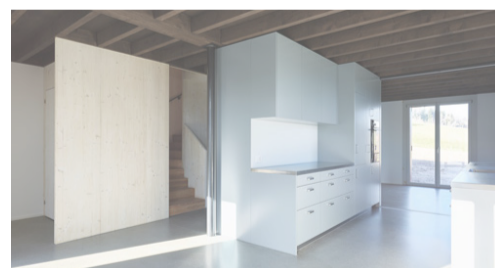
Gebäudeensemble Bertholdstraße 39 und 41



Bestand Bertholdstraße 41



Gebäudeensemble mit Tiefgarageneinfahrt



Referenzprojekt 1: Reihenhaus, Hinteregg, Wirz Architekten



Innenhof mit Gemeinschaftsbereich



Referenzprojekt 2: Häuserensemble, Waiblingen, REALGRUND AG



Referenzprojekt 3: Reihenhaus, Köln



Lageplan - o. M.

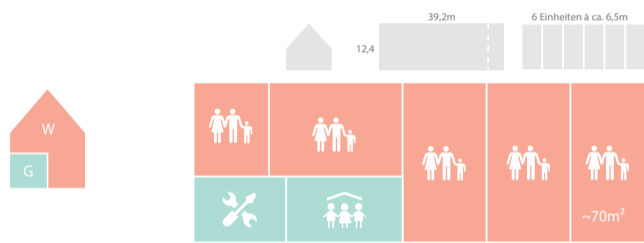
Entwicklungsbereich 2
„Bertholdstraße Mitte“ - Variante Erhalt



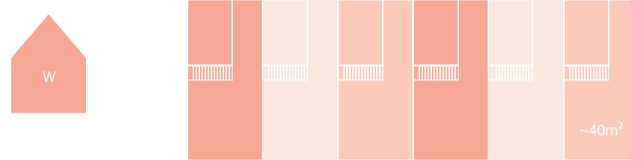
Orientierungsplan

Variante E1 : Wohnen und Gewerbe

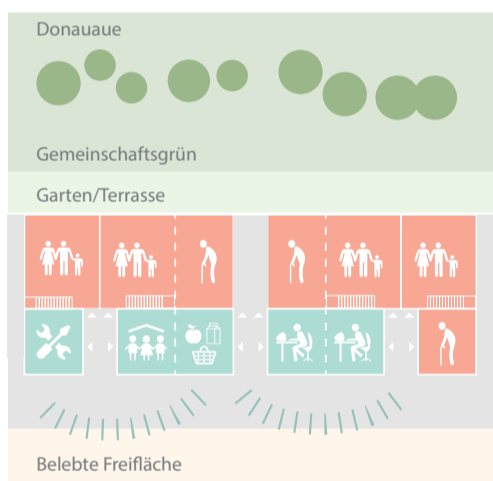
Variante E2: Nur Wohnen



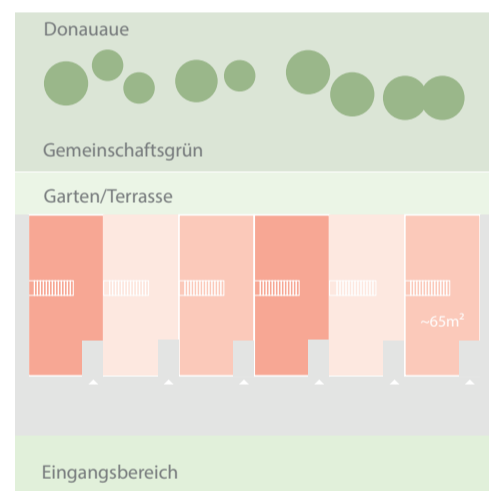
Obergeschoss



Obergeschoss



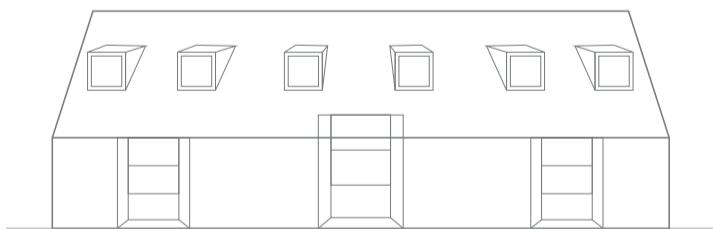
Erdgeschoss



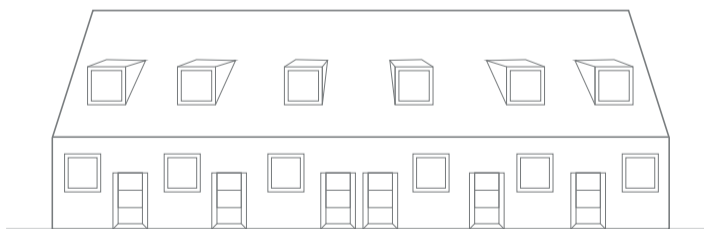
Erdgeschoss

Mischform aus Gewerbe und Wohnen unterschiedlicher Größe
Orientierung zum Hof
Belebte Freifläche entsteht

Einheitliche Nutzung Wohnen als Maisonette
Wohneinheiten beidseitig belichtet



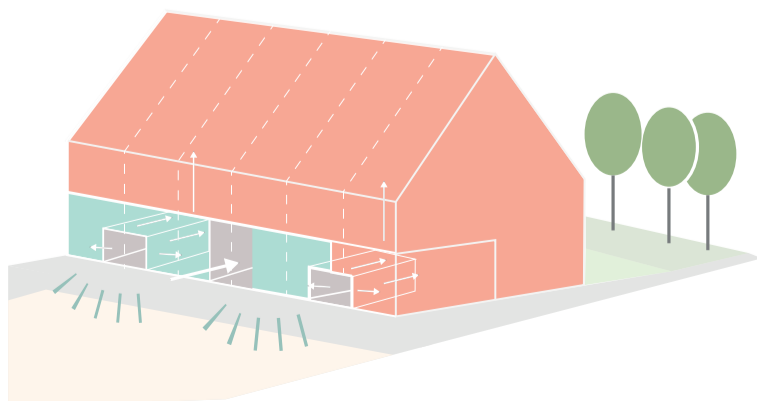
Ansicht E1



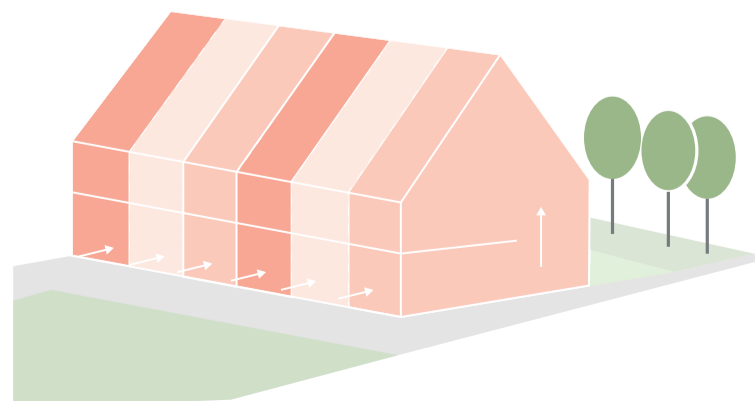
Ansicht E2

Große Öffnungen im Erdgeschoss: breite Erschließungs- und Belichtungsfugen
Durchgang als Verbindung zu rückwärtigen Grünflächen/Gemeinschaftsgarten
Vergrößerung der Raumhöhe im Obergeschoss durch Dachgauben

Anordnung der Wohneinheiten im Prinzip „Reihenhaus“
Einschnitte im Eingangsbereich zur zusätzlichen Belichtung



Isometrie E1



Isometrie E2

Entwicklungsschwerpunkte

- Erhalt ortsbildprägender Hofstrukturen
- Einfügen in die Bestandsbebauung
- Hofbereich als Begegnungsraum
- Donau erlebbar machen: Zugänglichkeit, Freiflächengestaltung
- Baurechtlichen Rahmen setzen



Bestand Bertholdstraße 16



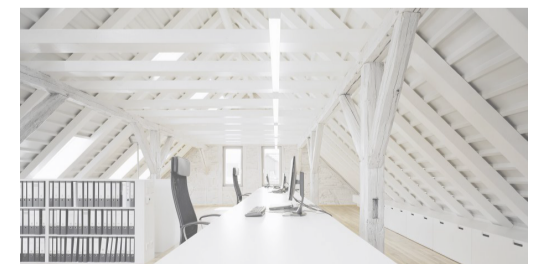
Bestand Bertholdstraße 20



Referenz 1: Einfamilienhaus, Reitzendorf, Architekt Knüpfer



Referenz 3: Hof8, Weikersheim





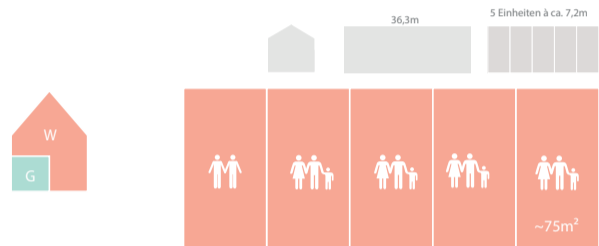
Lageplan - o. M.

Entwicklungsbereich 2 „Bertholdstraße Mitte“ - Variante Neubau



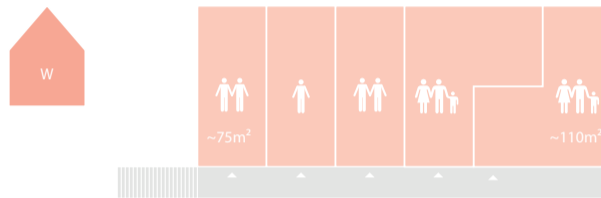
Orientierungsplan

Variante N1 : Wohnen und Gewerbe

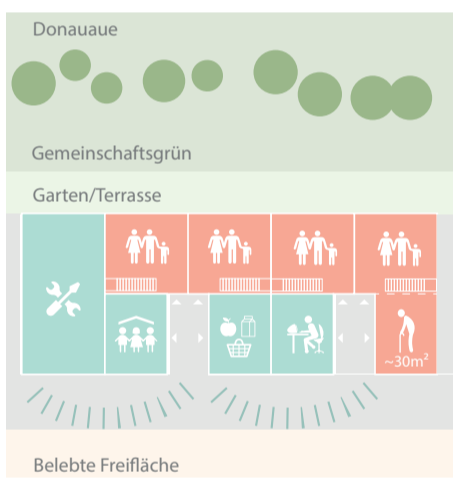


Obergeschoss

Variante N2: Nur Wohnen



Obergeschoss

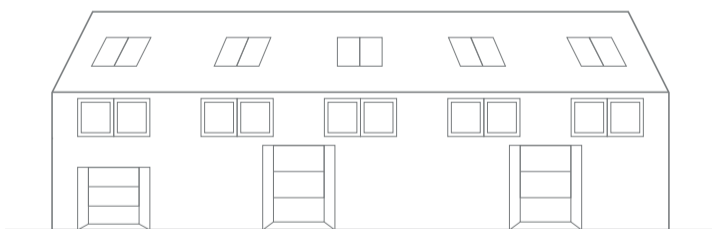


Mischung aus Gewerbe und Wohnen unterschiedlicher Größe
Orientierung zum Hof
Belebte Freifläche entsteht

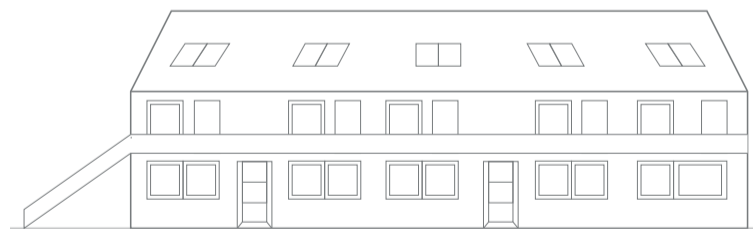
Erdgeschoss

Einheitliche Nutzung Wohnen: Erdgeschoss vom Obergeschoss separiert
Tiefe Erschließungs- und Belichtungsfugen
Obergeschosses über außenliegende Treppe erschlossen
Großzügige Wohneinheiten auf einer Ebene

Erdgeschoss



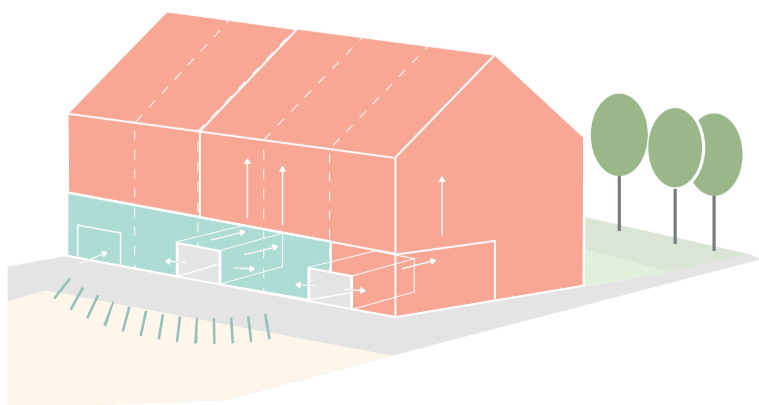
Ansicht N1



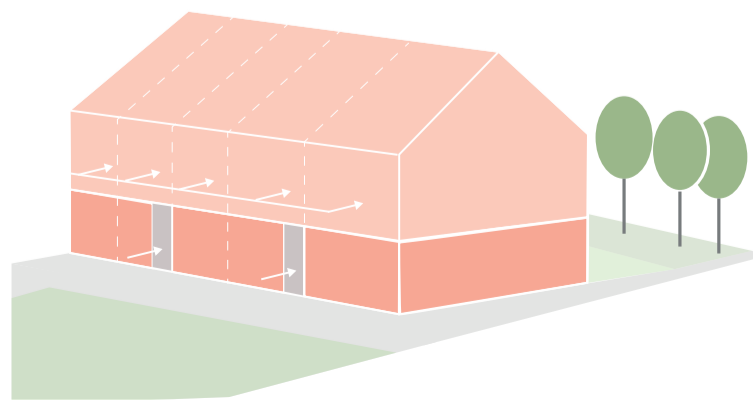
Ansicht N2

Große Öffnungen im Erdgeschoss: breite Erschließungs- und Belichtungsfugen
Durchgang als Verbindung zu rückwärtigen Grünflächen/Gemeinschaftsgarten
Vergrößerung der Raumhöhe im Obergeschoss durch Dachgauben

Anordnung der Wohneinheiten im Prinzip „Reihenhaus“
Einschnitte im Eingangsbereich zur zusätzlichen Belichtung
Einheitliche Fassadengestaltung



Isometrie N1



Isometrie N2

Entwicklungsschwerpunkte

- Erhalt ortsbildprägender Hofstrukturen
- Einfügen in die Bestandsbebauung
- Hofbereich als Begegnungsraum
- Donau erlebbar machen: Zugänglichkeit, Freiflächengestaltung
- Baurechtlichen Rahmen setzen



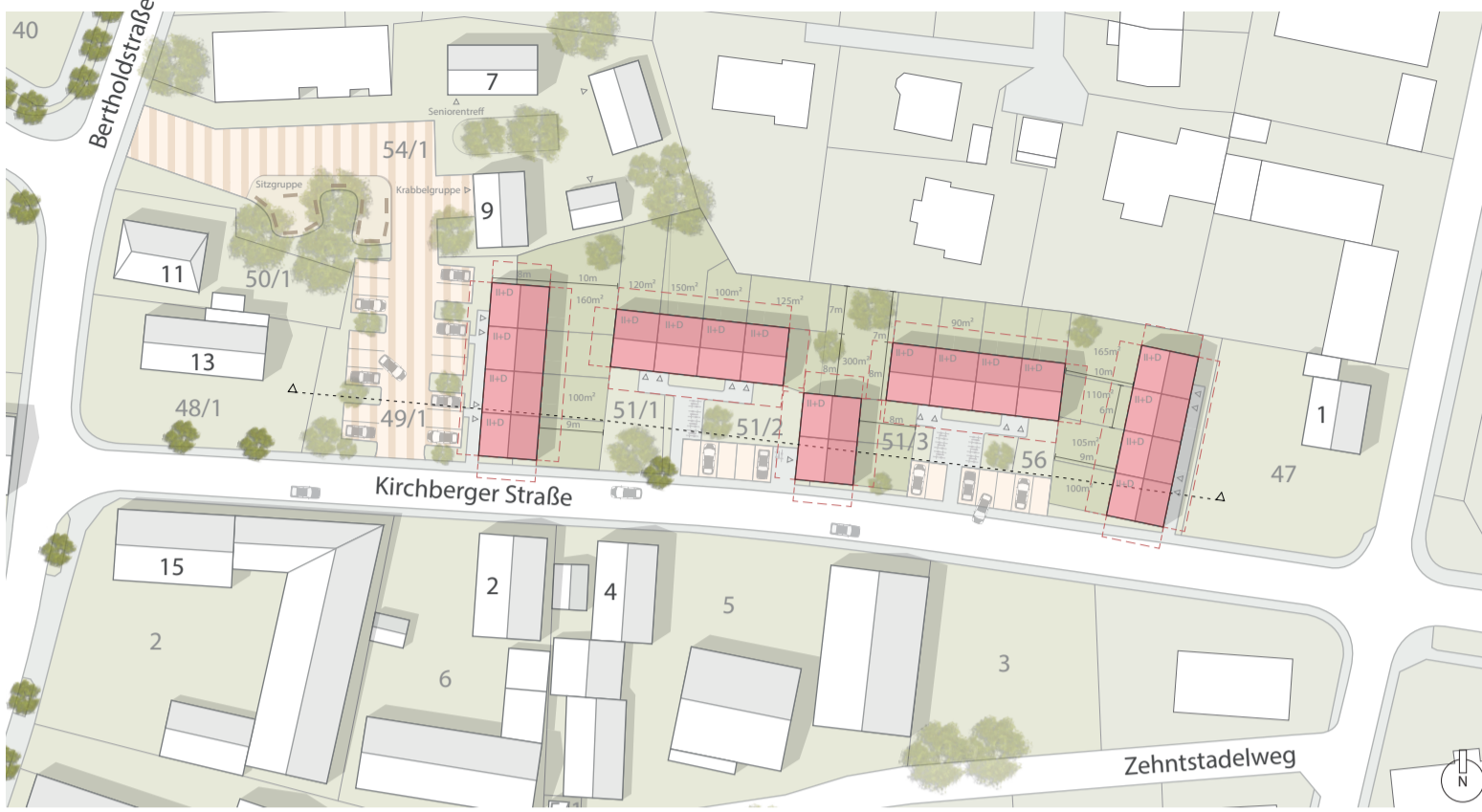
Bestand Bertholdstraße 24



Referenz 1: Einfamilienhaus, Marktberdorf, Architekten Traut



Referenz 2: Reihenhaus, Allach, m8architekten

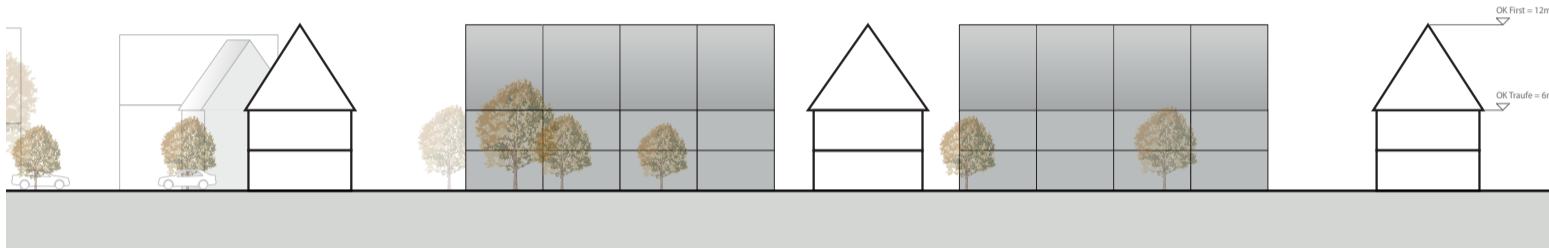


Lageplan - o. M.

Entwicklungsbereich 3
„Kirchberger Straße“



Orientierungsplan



Schnitt - o. M.

Entwicklungsschwerpunkte

- Bezahlbarer Wohnraum für junge Familien
- Einfügen in die Bestandsbebauung
- Stärkung historischer Ortskern
- Verbesserung der Parksituation in angrenzenden Bereichen
- Grundstücksneuordnung: private Eigentümer



Gebäudeensemble Kirchberger Straße, Blick Richtung Norden



Bestand Kirchberger Straße 3



Bestand Kirchberger Straße 5, Blick Richtung ehemaliges Rathaus



Bestand Kirchberger Straße 9, Blick Richtung Osten



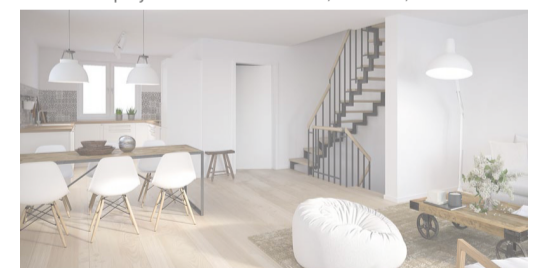
Bestand Bertholdstraße 9, Blick Richtung ehemalige Schule



Historische Ortsmitte mit Parkierung, Blick Richtung Norden



Referenzprojekt 1: Effizienzhaus Plus, Neu-Ulm, o5 Architekten



Referenzprojekt 2: Reihenhause, Starnberg, Domizil Immobilien GmbH



Aktivierung historische Ortsmitte



Referenzprojekt 3: Reihenhause LG, Lustenau, Architekturwerkstatt Dworzak-Grabher



Referenzprojekt 4: 7 Reihenhäuser, Frankfurt a. M., GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

