

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm



Innenstadtkonzept 2020 Stadt Ulm

Dezember 2010

Planbereich 6: Olgastraße - Frauenstraße

Chancen und Defizite

Die Olgastraße war um 1900 eine vornehme Adresse. Villen angesehener Unternehmer, großzügige Geschoßwohnungsbauten und öffentliche Bauten hatten hier ihren Standort. Aus dieser Zeit stammen das Haus Wieland, in dem sich die Südwestpresse befindet, die ehemalige Reichsbankfiliale und Gewerbebank, heute Volksbank, das Landgericht und die St. Georgskirche. Zwischen dem Hauptbahnhof und der Keplerstraße war die Olgastraße mit viel öffentlichem Grün sowie privaten Gärten als Boulevard großzügig gestaltet. Eine Rekonstruktion ist wegen der heterogenen Bausubstanz und der dominanten Verkehrssituation jedoch nicht möglich. Das Plangebiet weist eine Vielzahl von Baulücken und Arealen aus, die einzeln entwickelt werden können. Diese Mosaiksteine werden langfristig ein geschlosseneres und städtebaulich anspruchsvolles Stadtbild hervorbringen. Drei Eigentümer sind als wichtige Akteure gefordert: das Land Baden-Württemberg, die Neue Pressegesellschaft und die Stadt.

Planung

► Baustein 1 – Justiz-Areal

Das Hochhaus an der Olgastraße, Sitz der Staatsanwaltschaft, kann nicht wirtschaftlich saniert werden. Der Architektenwettbewerb für die Neubebauung des Areals wurde im September 2010 entschieden. Der erste Preis wurde an das Büro Schulz & Schulz aus Leipzig vergeben.



Abb. 119: Modell 1. Preis Architektenwettbewerb

Das Vorhaben soll in zwei unabhängigen Bauabschnitten neu bebaut werden. Das Justizhochhaus soll abgebrochen werden, sobald der Umzug der Staatsanwaltschaft in den 1. Bauabschnitt durchgeführt wurde.

Projekt	Zeitraum	Akteure	Kostenträger
Neubau Staatsanwaltschaft - 1. Bauabschnitt	ab 2012 mittelfristig	Investor	ppp
- 2. Bauabschnitt		Investor	ppp

Abb. 120: Maßnahmen zu Baustein 1

► Baustein 2 – Humboldt-Kepler-Areal (Süd)
Das städtische Grundstück ist an der Olgastraße mit den beiden niedrigen Sporthallengebäuden unangemessen bebaut. Vor der Zerstörung stand an dieser Stelle ein dreigeschossiges Schulgebäude aus der Gründerzeit. Die östliche Halle an der Keplerstraße ist sanierungsbedürftig, die westliche Halle mittelfristig gut zu nutzen. Durch vertikal gestapelte Hallen könnte das Grundstück intensiver genutzt und frei werdende Flächen städtebaulich wirkungsvoller bebaut werden.

Projekt	Zeitraum	Akteure	Kostenträger
Baubeschluss Sporthallen	2011/2012	Stadt	Stadt
Rahmenplan Baustein 2	2012	Stadt	-

Abb. 121: Maßnahmen zu Baustein 2

► Baustein 3 – Carl-Ebner-Straße/ Neithardtstraße

Innerhalb des Bausteins 3 sind drei Bereiche abzugrenzen, die nacheinander entwickelt werden können:

- Grundstück Keplerstraße/Carl-Ebner-Straße:



Abb. 122: Keplerstraße

Das Grundstück liegt im Süden des Mehrgenerationenhauses Schaffnerstraße 18/1-3, das die UWS 2008 fertiggestellt hat. Es wird temporär als gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt. Die Stadt Ulm hat ein Rückkaufsrecht, für den Fall, dass das Grundstück nicht bebaut wird. Die Bauverpflichtung wurde mehrfach verlängert, zuletzt bis 2012. Da Nutzung und Gestaltung höchst unbefriedigend sind, empfiehlt die Ver-

waltung, auf dem Grundstück eine Wohnanlage zu realisieren, vorzugsweise Mietwohnungen.

- Areal Keplerstraße/Olgastraße/Neithardtstraße/Carl-Ebner-Straße:



Abb. 123: Olga-/Keplerstraße

Die Tankstelle auf dem Grundstück Keplerstraße 2 ist städtebaulich nicht angemessen. Das Objekt wurde erst kürzlich saniert, eine Verlagerung der Nutzung konnte nicht erreicht werden. Die drei westlich anschließenden Grundstücke gehören der Neuen Pressegesellschaft. Die beiden unbebauten Grundstücke werden aktuell für Stellplätze genutzt, auf dem dritten Grundstück sind nur die Wohnungen im Obergeschoss genutzt. Es ist städtebaulich sehr wünschenswert, die hier immer noch bestehenden Kriegslücken mit einer dichten innerstädtischen Blockrandbebauung zu schließen.

- Areal Olgastraße/Frauenstraße/Schaffnerstraße/Neithardtstraße:



Abb. 124: Olgastraße 129

Schmuckstück in der Olgastraße ist die 1910 erbaute Wieland-Villa (s. Abb. 124), das wohl schönste Beispiel des Jugendstils in Ulm. Zu der Villa gehören auch die Brunnenanlage am Olgaplatz sowie die etwas später angefügte Galerie. Genutzt wird die Villa sowie das Gebäude Frauenstraße 77 z.Z. durch die Südwestpresse; Handlungsbedarf gibt es im rückwärtigen Teil des Firmenareals an der Neithardtstraße.

Projekt	Zeitraum	Akteure	Kostenträger
Rahmenplan Schaffner-/Kepler-/Olga-/Frauenstraße	2012	Stadt	Investor
Mehrfachbeauftragung Wohnungsbau Keplerstraße/Carl-Ebner-Straße	2012	Stadt/ Investor	Investor
Neubebauung Olga-/	nach 2015	Investor	Investor

Abb. 125: Maßnahmen zu Baustein 3

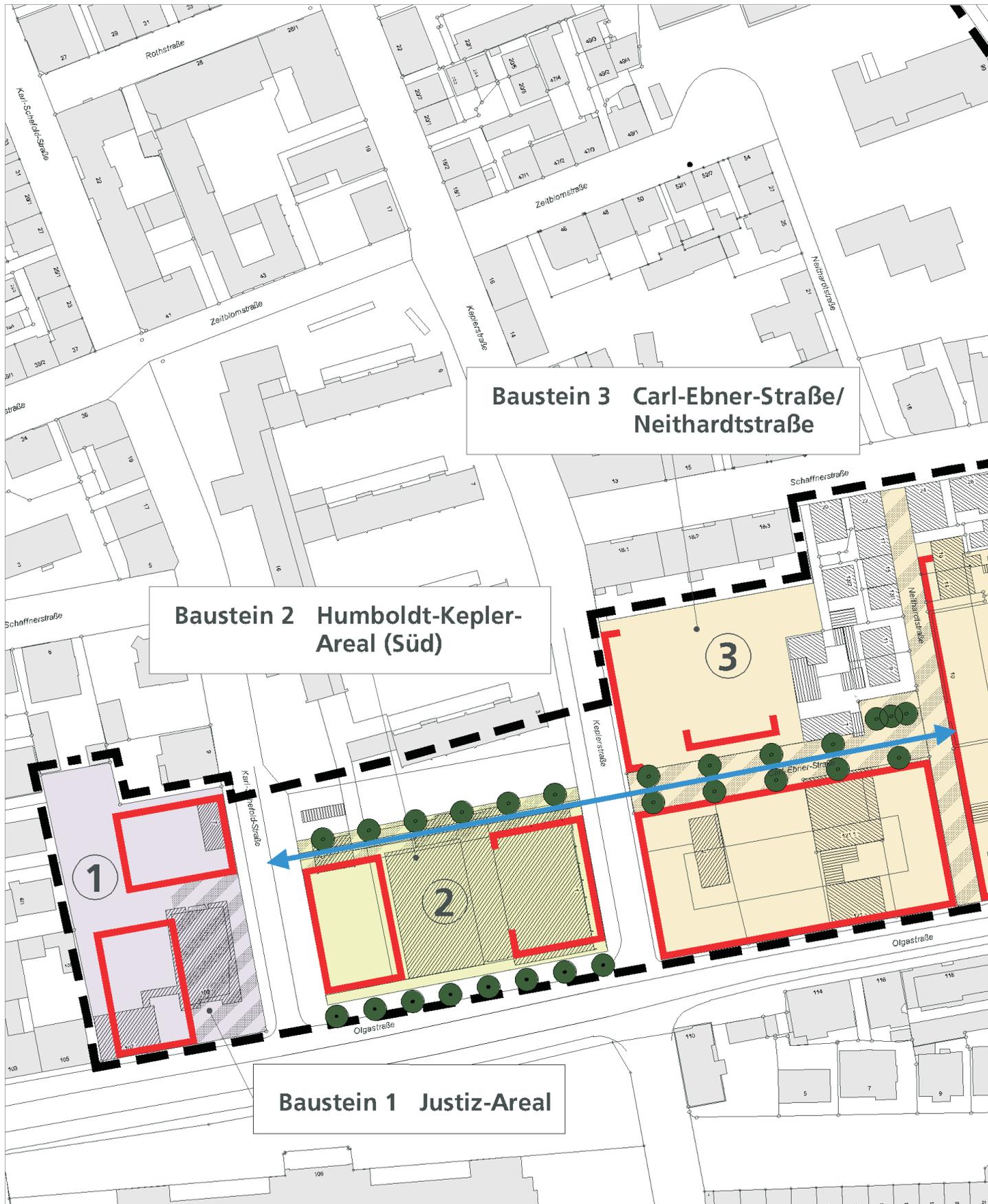
► Baustein 4 – Olgaplatz

Der Olgaplatz ist der wichtigste Zugang in die östliche Altstadt. Historisch führte die Landstraße von Stuttgart über die Frauenstraße in die Stadt hinein. Der Platz, oder besser gesagt die Kreuzung, ist auch Mitte eines Quartiers, das sich zwischen Beethovenstraße bzw. Schaffnerstraße und Heimstraße entwickelt. Das Grün des Alten Friedhofs ist spürbar. Die Optimierung der Verkehrsabläufe hat die Fahrspuren aufgeweitet, die östliche und südliche Querung ist für Fußgänger unterirdisch. Bedeutende Baudenkmäler, St. Georgskirche, das ehemalige Haus Wieland und die beiden historischen Gebäude der Volksbank prägen den Ort positiv. Unterstrichen wird das gründerzeitliche Ensemble durch die Bauten an der Olgastraße, der Heimstraße und der Parkstraße. Lediglich das südwestliche Rondell bricht mit seiner unklaren Baukörperstellung die bemerkenswerte städtebauliche Gesamtsituation.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Olgastraße als City-Ring ist eminent wichtig. Die Bedeutung der Frauenstraße konzentriert sich auf die Erschließung der Quartiere. Die Funktion einer Durchgangsstraße nach Neu-Ulm ist entfallen. Ziel sollte es sein, den Olgaplatz aufzuwerten, die Fußgänger ebenerdig queren zu lassen und die Fuß- und Radwegerverbindungen zwischen der Innenstadt und dem Alten Friedhof zu stärken.

Projekt	Zeitraum	Akteure	Kostenträger
Neugestaltung Olgaplatz - Vorbereitung und Planung	bis 2015 nach 2015	Stadt Stadt	Stadt Stadt

Abb. 126: Maßnahmen zu Baustein 4



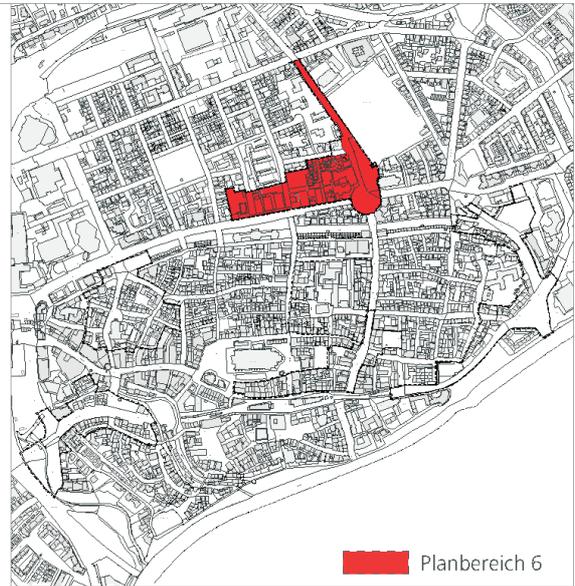
**Baustein 3 Carl-Ebner-Straße/
Neithardtstraße**

**Baustein 2 Humboldt-Kepler-
Areal (Süd)**

Baustein 1 Justiz-Areal

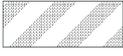


Baustein 4 Olgaplatz



Planbereich 6

**Olgastraße / Frauenstraße
Strukturplan (Chancen/Defizite)**

-  Entwicklungsschwerpunkte bis 2020
-  z.B. ② Bausteine
-  Platzgestaltung
-  Baumstandorte
-  Planung Fußwegeverbindungen
-  Planung Blockkanten



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010







Olgastraße / Frauenstraße Masterplan

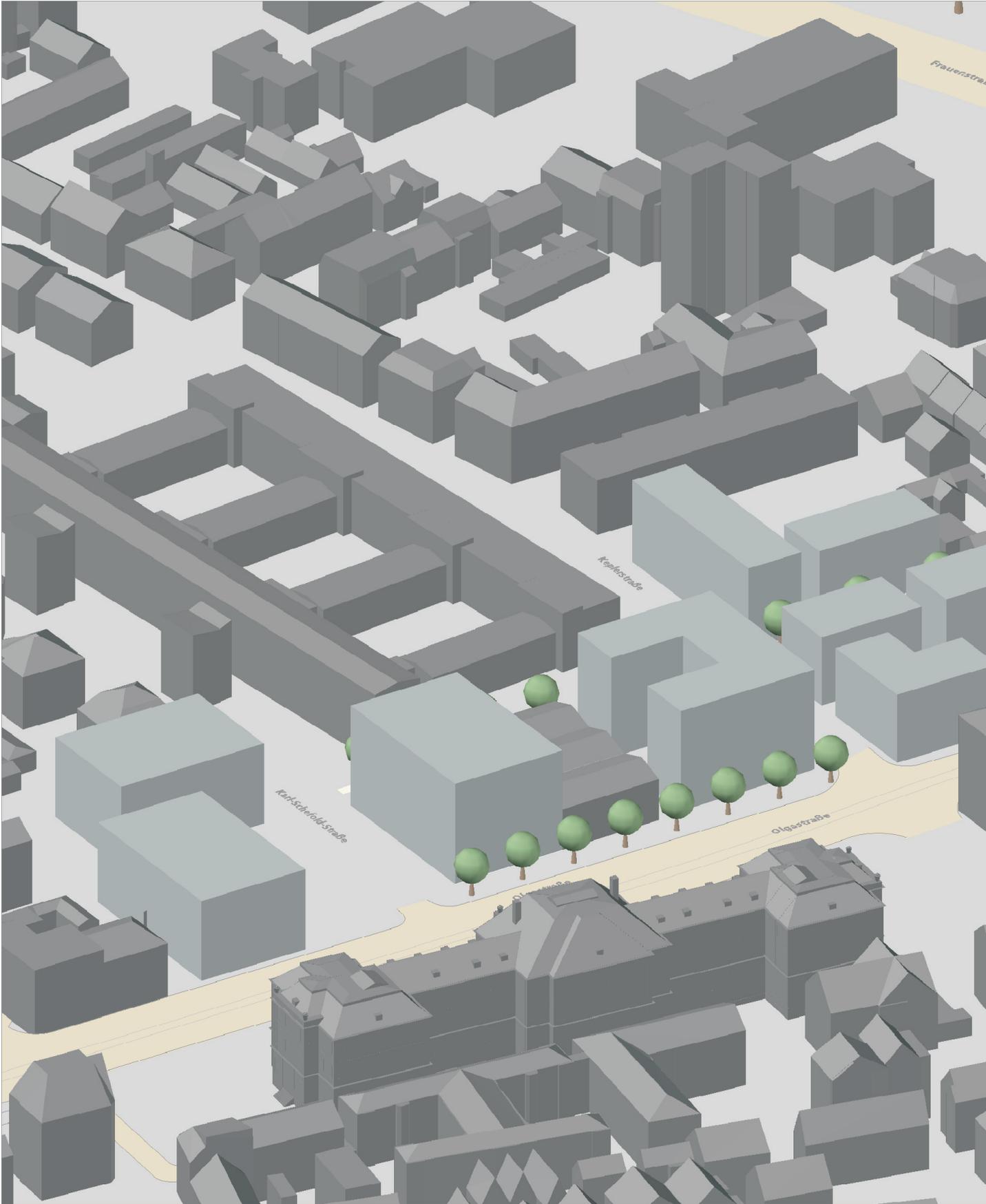
-  Bestand Gebäude
-  Abbruch Gebäude
-  Planung Gebäude
-  Private Freiflächen
-  Öffentliche Freiflächen
-  Bestand Bäume
-  Planung Bäume
-  Verkehrsberuhigte Bereiche/
Fußwege
-  Straßenverkehrsflächen

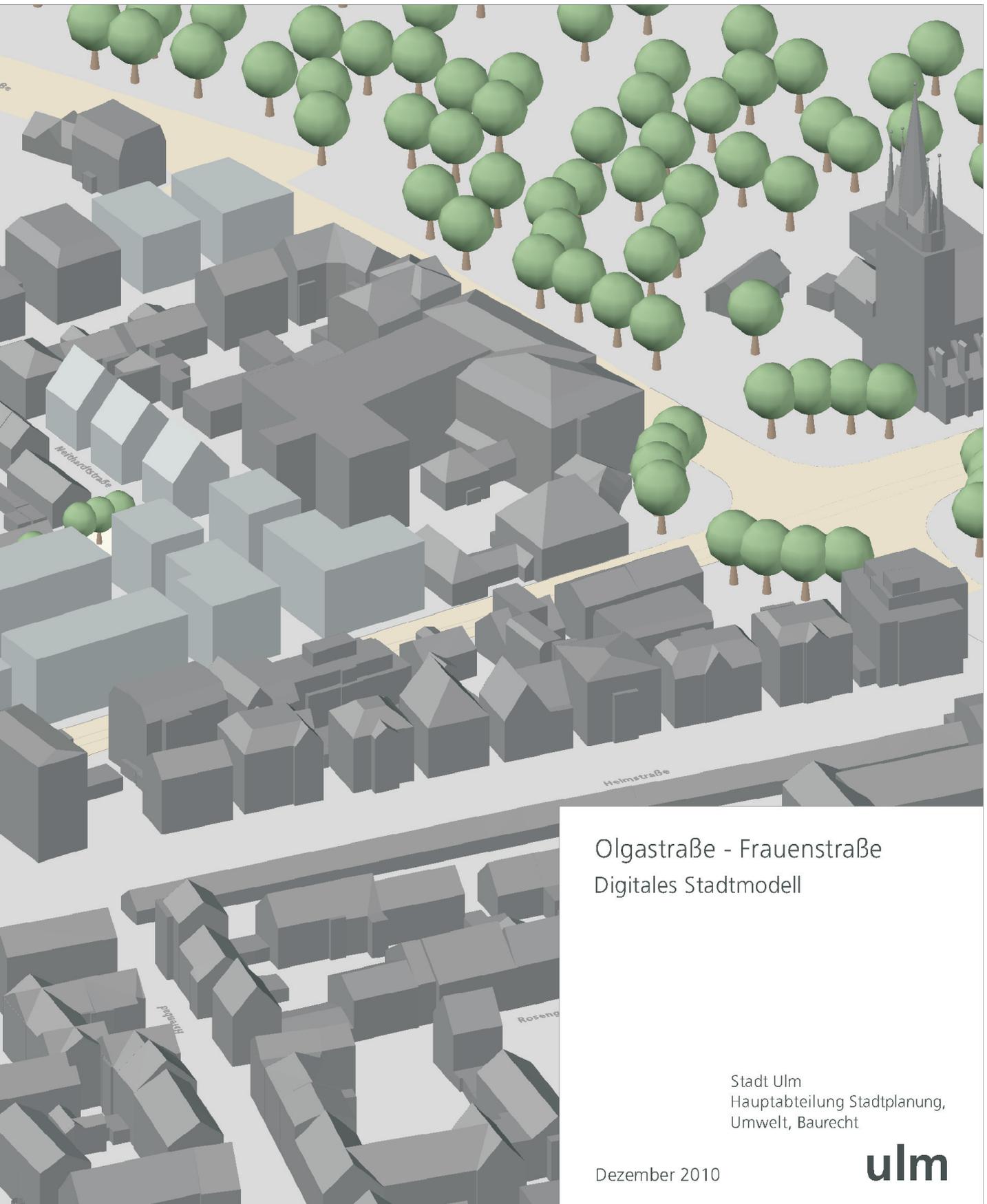


Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010

ulm





Olgastraße - Frauenstraße Digitales Stadtmodell

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010

ulm