



Innenstadtkonzept 2020  
Stadt Ulm



# Abbildungen

Abb. 42, S. 16: Eisenlauer Voith, München

Abb. 75, 76, 77 und 78, S. 40-41 wurden auf Grundlage der Statistischen Erhebungen aus dem Jahr 2009 der Stadt Ulm (BD 4, Sachgebiet Statistik und Wahlen) erstellt.

Alle weiteren Abbildungen wurden von der Stadt Ulm (Stadtarchiv, Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht I) erstellt.



# Impressum

**Herausgeber**

Stadt Ulm  
Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

1. Auflage: Februar 2011

**Fotos**

Stadt Ulm:  
Stadtarchiv; Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht I

**Texte, Grafiken**

Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht I

**Layout, Grafik**

Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht I



# Inhaltsverzeichnis

## **Vorwort**

### **1. Innenstadtprogramme 1985, 1995, 2005**

- Einführung 5
- Bilanzierung Innenstadtprogramm 1995
  - Sedelhofpassage/Deutschhausgalerie 6
  - Lederhof 7
  - Bahnhofstraße 1 und 2 8
  - Walfischpassage 9
  - Münsterumgebung (nördlich und südlich) 10
  - Marktplatz (östlich und südlich) 11
  - Rosengasse/Hoheschulgasse 12
  - Judenhof 13
  - Steingasse/Grüner Hof 14
- Bilanzierung Innenstadtprogramm 2005
  - Zentralbibliothek/Musikschule 15
  - Neue Mitte/Ulm 21+ 16

### **2. Bestandsanalyse 2010**

- Einführung 17
- Denkmalschutz
  - Kulturdenkmale/Gesamtanlagen 18
- Sanierung
  - Förmliche Sanierungsgebiete 22
  - Sanierung Einzelobjekte 26
  - Sanierung öffentlicher Raum 27
- Nutzungen 32
- Bevölkerung 40

### **3. Entwicklungsschwerpunkte bis 2020**

- Einführung 43
- Städtebauliche Zielsetzung 46
- Planbereiche
  - Neue Straße West 49
  - Neue Straße Mitte - Frauenstraße 58
  - Neue Straße Ost - Münchner Straße 68
  - Kornhausplatz 84
  - Wengenviertel 92
  - Olgastraße - Frauenstraße 100
  - Nördlicher/Westlicher Münsterplatz 109

Abbildungsnachweis

Impressum



# Vorwort

Die Ulmer Innenstadt ist das pulsierende Zentrum des Stadtkreises Ulm mit Strahlkraft weit in die Region hinaus. Hier konzentrieren sich vielfältige Nutzungen, hier verdichten sich private und öffentliche Aktivitäten. Die Innenstadt ist nicht nur die geografische Mitte des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm, sondern auch der gemeinsame Bezugspunkt mit großer identitätsstiftender Wirkung für die Menschen in Stadt und Region. Die Innenstadt ist einerseits die Bühne für das Gesellschaftsleben der Bürgerschaft, sie ist zentraler Geschäfts- und Handelsstandort, bedeutendes kulturelles Zentrum und nicht zuletzt Wohnort und Arbeitsplatz für Tausende von Menschen. Auf der anderen Seite ist die Innenstadt das repräsentative Herzstück, die Visitenkarte der Stadt. Sie prägt das Image einer ganzen Region nach außen und ist damit ein wichtiger Faktor im Wettbewerb um Touristen und Unternehmenszuzüge.

In Anbetracht dieser Vielzahl von Anforderungen an die Innenstadt und des daraus erwachsenden Konfliktpotenzials ist dringend geboten, parallel zu den großen innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekten, die Entwicklung der Innenstadt in Gänze zu betrachten und die stadtplanerischen Ziele für diesen Bereich regelmäßig fortzuschreiben. Mit dem Stadtqualitätsprogramm von 1985 wurde ein neuer Weg zur Reurbanisierung der Innenstadt und Aufwertung der öffentlichen Räume beschritten. Seither wurden in regelmäßigen Abständen anhand programmatischer Leitfäden die erreichten Ziele bilanziert und neue Entwicklungsziele definiert. Das vorliegende Innenstadtkonzept 2020 steht in dieser Tradition.

Die Erfolge der Innenstadtentwicklung in Ulm seit 1985 bestätigen diese Vorgehensweise. Die Innenstadt ist heute sehr gut in der Lage, der Vielzahl von Anforderungen und Interessen, der sie ausgesetzt ist, zu entsprechen. Sie präsentiert sich in weiten Bereichen als lebendiges, vielfältig genutztes und gestaltetes Stadtquartier von großer Anziehungskraft sowohl für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt als auch für Gäste und Touristen. Gleichwohl konnten nicht

alle Bereiche der Innenstadt gleichermaßen von dieser Entwicklung profitieren. Die folgende Arbeit nimmt sich gerade solcher Bereiche der Innenstadt an, die in den kommenden zehn Jahren vordringlich der Entwicklung bedürfen. Mit dem Innenstadtkonzept 2020 liegt nun ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zu einem nachhaltig urbanen Zentrum für eine prosperierende Region vor.



Bürgermeister Alexander Wetzig



# 1. Innenstadtprogramme 1985, 1995 und 2005

## 1.0 Einführung

Bereits im Jahr 1985 wurden mit dem ‚Stadtqualitätsprogramm‘ wichtige Bausteine für die Innenstadtentwicklung initiiert. Der Neubau des Stadthauses und der Beginn der Neugestaltung des Münsterplatzes waren neben dem Neubau des Kongresszentrums die herausragenden Projekte. Der Umbau des Rathauses und die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes stellten weitere Bausteine dar. Allerdings konnten die massiven öffentlichen Investitionen nicht verhindern, dass Ulm als Handelsplatz in seiner Bedeutung verlor und zunehmend mehr Kaufkraft in das Umland - insbesondere in die Region südlich der Donau - abfloss.

Im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens wurden deshalb im Jahr 1994 drei strategische Ziele für die Stadtentwicklung formuliert: Neben dem Ausbau der Nahversorgung in den Stadtteilen und der Entwicklung der Blaubeurer Straße als Standort für großflächigen Einzelhandel galt es, die Attraktivität der Innenstadt voranzutreiben. Erweiterung der Verkaufsflächen, städtebauliche Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raumes waren die wichtigsten Maßnahmenbereiche.

Die Ulmer Bauverwaltung entwickelte deshalb elf Maßnahmenschwerpunkte, mit denen die Attraktivität der Innenstadt gesteigert und ihre Funktionalität verbessert werden sollte. Dieses Innenstadtprogramm wurde 1995 vom Gemeinderat beschlossen. Das Programm war insbesondere darauf ausgerichtet, neben kommunalen Mitteln für den öffentlichen Raum Investitionen für private Bauvorhaben zu aktivieren.

Im Jahr 1997 wurde mit dem ‚Ulmer Zukunftsprogramm 2005‘ ein kommunalpolitisches Investitionsprogramm beschlossen, das als einen von drei inhaltlichen Schwerpunkten ebenfalls die Aufwertung der Innenstadt zum Ziel hatte. Im Mittelpunkt dieses Programms standen die „Neue Mitte“ mit dem Parkhaus am Rathaus sowie die Neugestaltung der Neuen Straße. Der Neubau der Zentralbibliothek sowie der Umbau des Stadtbades zur Musikschule waren weitere Leuchtturmprojekte.

Die Umsetzung des Innenstadtprogramms 1995 und des Zukunftsprogramms 2005 wurden fast komplett abgeschlossen. Einige wenige Projekte, wie beispielsweise die geplanten Passagen oder die Bausteine für Ulm 21+, konnten nicht umgesetzt werden.

Auf den folgenden Seiten wird eine Bilanz der bereits erfolgten Umsetzung gezogen. Fotos zeigen den Zustand vor bzw. nach der Realisierung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Konzept des Bausteinprogramms bewährt hat. Handlungsaktivitäten, durch die synergetische Effekte privater und öffentlicher Planungen und Investitionen erzielt werden sollen, gewährleisten eine erfolgreiche Steuerung der kleinteiligen historischen Ulmer Innenstadt.



## 1.1 Bilanzierung Innenstadtprogramm 1995

### ► Baustein 1: Sedelhofpassage

Als stadtplanerische Zielsetzung für den Bereich Sedelhofgasse war vorgesehen, zur Erweiterung der Geschäftslage den Randbereich der Fußgängerzone Bahnhofstraße durch ein Galerie- und Passagensystem zu erschließen. Geplant war, das Capitol-Kino durch ein neues Geschäftsgebäude zu ersetzen. Eine Passage sollte die Parkgarage Sedelhof und die Bahnhofstraße verbinden.



Abb. 1: Sedelhofgasse 13-19, 1995

Die Neubauten von Werdich, H&M sowie Sport Sohn haben eine Stabilität der 1A-Lage durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche herbeigeführt. Die Bahnhofstraße und die Sedelhofgasse wurden deutlich aufgewertet. Die Mühlengasse wurde in diesem Zusammenhang neu gestaltet. Die Überdachung der auf privatem Grund geplanten Passage konnte aus Kostengründen nicht realisiert werden.



Abb. 2: Sedelhofgasse 13-19, 2010

### ► Baustein 2: Deutschhausgalerie

Die Aufwertung des Bereiches zwischen ehemals Kaufhaus Horten, C&A und der Parkgarage Deutschhaus sah mehrere Bausteine vor: Erweiterung und Umbau des Horten-Gebäudes zu Galeria Kaufhof, Erweiterung von C&A sowie Überdachung der Freifläche mit einer Passage.



Abb. 3: Deutschhausgasse, 1995



Abb. 4: Deutschhausgasse, 2010

Das Deutschhaus-Parkhaus wurde 2000 vollkommen neu gebaut; zeitnah entstand im Zusammenhang mit der Einzelhandelsflächenerweiterung von Galeria Kaufhof und der Sanierung von C&A eine Aufwertung des öffentlichen Raumes mit direktem Zugang zur Blau und die Gestaltung des Ufers. Die Passage konnte nicht realisiert werden.

### ▶ Baustein 3a: Lederhof

Im Jahr 1994 wurde für den nordwestlichen Teil der Neuen Straße ein Wettbewerb (Lederhof) durchgeführt, der einerseits konkrete Vorschläge für den Bau eines Kinos und in einem Ideen-Teil Vorschläge zur Nutzung und Gestaltung des Areals am Lederhof (nördliche Neue Straße) enthielt.

Der Realisierungsteil des Wettbewerbs mündete in den Bau des Kinos Xinedome, und stellt nun den städtebaulichen Auftakt im Eingangsbereich zur Innenstadt an der Schnittstelle Friedrich-Ebert-Straße/Neue Straße dar. Das südliche Ufer wurde im Zuge der Baumaßnahme aufgewertet und vermittelt nun eine höhere Aufenthaltsqualität.



Abb. 5: Lederhof, 1995



Abb. 6: Kino Xinedome, 2010



Abb. 7: Nördliche Neue Straße, 1995



Abb. 8: Nördliche Neue Straße, 2010

### ▶ Baustein 3b: Lederhof

Der Ideenwettbewerb für den Bereich Kino/Neue Straße/Glöcklerstraße/Blau hat verschiedene Entwürfe für das Quartier hervorgebracht. Den Vorschlägen war gemein, die Blockkante auf der nördlichen Seite der Neuen Straße weiter nach Süden zu verlegen.

Die Realisierung eines dieser Konzepte konnte bis heute nicht erfolgen, da die Teileigentümer nicht für ein gemeinsames Vorgehen gewonnen werden konnten. Die Neugestaltung entlang der Neuen Straße durch Heranrücken der Baukörper an die Straße und im Zuge dessen die Verringerung des Straßenquerschnitts bleiben wichtige Ziele für die weitere Attraktivierung der Ulmer Innenstadt.



### ► **Baustein 4a: Bahnhofstraße**

Der Baustein 4 bestand aus zwei Teilprojekten:

- Umbau der Gebäude Bahnhofstraße 1 und Glöcklerstraße 4

Im Zuge der Erneuerung der Gebäude Glöcklerstraße 2 und 4 sollte geprüft werden, ob eine passagenartige Fußwegeverbindung vom Gebäude Bahnhofstraße 1 zum Lederhof möglich ist.

Das Gebäude Glöcklerstraße 4 wurde neu gebaut, der Fußweg konnte nicht realisiert werden. Die Glöcklerstraße wurde von der Stadt durch einen hochwertigen Granitsteinbelag sowie eine Brunnenanlage aufgewertet. Derzeit wird die Erneuerung und Aufstockung des Baublockes Deutschhausgasse/Große Blau erarbeitet. Hier ist auch eine Aufwertung des Blau-Ufers und eine Wegeverbindung zur Bahnhofstraße geplant. Ein Rahmenplan wurde im Jahr 2010 beschlossen.



Abb. 11: Bahnhofstraße 2, 1995



Abb. 12: Bahnhofstraße 2, 2010



Abb. 9: Glöcklerstraße 4, 1995



Abb. 10: Glöcklerstraße 4, 2010

### ► **Baustein 4b: Bahnhofstraße**

- Neubau Geschäftshaus der Firma Walz (Bahnhofstraße 2)

Mit ihrem Neubau hat die Firma Walz ein hochwertiges Geschäftshaus (Bahnhofstraße/Wengengasse) realisiert. Die damit einhergehende Erhöhung der Verkaufsfläche hat zu einer Stärkung der 1A-Lage beigetragen. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße und Wengengasse/Glöcklerstraße betont eine Rotunde die städtebauliche Situation. Zusätzlich zur Hirschstraße 21/23 werden die Neubauten der Glöcklerstraße 1 und 5 weitere Bausteine der Höherzonierung in der Haupteinkaufsstraße Ulms sein.

### ▶ Baustein 5: Walfischpassage

Zur Aufwertung des nördlichen Randbereiches der Hirschstraße waren zwei Passagen geplant: in Ost-West-Richtung zwischen Pfauengasse und Webergasse, in Nord-Süd-Richtung sollte eine Passage zwischen Hirschstraße und Walfischgasse über das Kammerlichtspiele-Grundstück führen.

Diese Passagen-Konzeption konnte nicht umgesetzt werden. Das ehemalige Kino wurde zur Diskothek Theatro umgebaut.

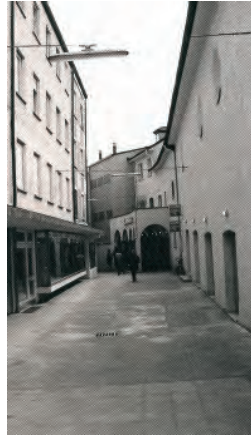


Abb. 13: Passage, 1995



Abb. 14: Passage, 2010



### ► Baustein 6a: Münsterumgebung

Nachdem im Rahmen des Sanierungsgebiets „Stadtmitte/Münster“ der westliche Münsterplatz fertiggestellt war, sollte ab 1995 der nordöstliche Münsterplatz im Bereich Kramgasse und Schuhhausgasse neu gestaltet werden. Auf Grundlage eines Architektenwettbewerbs waren ein Gebäude für die Münsterbauhütte sowie eine Gebäudezeile für Einzelhandel vorgesehen.



Abb. 15: Nordöstlicher Münsterplatz, 1995

Der nordöstliche Münsterplatz wurde zusammen mit der Kramgasse und dem Schuhhausplatz neu gepflastert und verkehrsberuhigt; das Parken entfiel. Nördlich des Münsters wurden 1998 kleinstrukturierte Geschäfte und Gastronomie in pavillonartigen Ladenbauten mit einer Arkadenstruktur errichtet. Auf dem Grundstück Hafengasse 2 entstand ein Neubau; des weiteren private Sanierungen. Der Bereich zwischen Kramgasse und Münsterplatz wurde zu einer sehr beliebten und belebten Flanierzone.



Abb. 16: Nordöstlicher Münsterplatz, 2010



Abb. 17: Südlicher Münsterplatz (vor der Sanierung)



Abb. 18: Südlicher Münsterplatz, 2010

### ► Baustein 6b: Münsterumgebung

Südlich des Münsters sollte nach der Idee des Kirchhofes ein mit Bäumen bestandener Raum entstehen, der Möglichkeiten zum Verweilen und zum Kinderspiel bieten sollte. Der Münsterbasar aus den 1950er Jahren wurde nach kontroverser Diskussion abgebrochen.

Heute befindet sich hier der ruhigere Bereich des Münsterplatzes, in dem man verweilen und spielen kann. Gestalterisch unterstreicht dies der mit Baumreihen bepflanzte Raum mit Spielgeräten und dem Delfinbrunnen (s. Abb. 18). Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen des Münsterplatzes wurde auf dem Platz Ecke Schuhhausgasse/Kramgasse der Georgsbrunnen neu aufgestellt bzw. die Valentinskapelle saniert.



### ▶ Baustein 7a: Marktplatz

Als Teil des Ulmer Plätze-Konzeptes war es Ziel, den gesamten Marktplatz als verkehrsberuhigte Zone umzugestalten und den ruhenden Verkehr zu entfernen. Die südliche Platzwand sollte durch zwei neue Gebäude geschlossen werden. Im Einmündungsbereich Herdbruckerstraße und Schelergasse war eine Neugestaltung und -bebauung des Gebäudeensembles vorgesehen.

Mit der Fertigstellung des Parkhauses am Rathaus konnte Ersatz für die Stellplätze auf dem Marktplatz geschaffen werden. Auf dem östlichen Teil des Marktplatzes wurde eine Baumreihe angelegt, mit Hilfe von Pollern und Bepflanzungen wurde der Platz besser gefasst und damit Aufenthaltsqualität erzeugt. Städtebaulich konnten die Grundstücke Marktplatz 13/14 nicht - wie 1995 vorgesehen - weiter entwickelt werden, da zwischen den unterschiedlichen Interessenlagen kein Ausgleich erreicht wurde.



Abb. 21: Südlicher Marktplatz, 1995



Abb. 22: Südlicher Marktplatz, 2010



Abb. 19: Östlicher Marktplatz, 1995



Abb. 20: Östlicher Marktplatz, 2010

### ▶ Baustein 7b: Marktplatz

Auf der südlichen Marktplatzseite fehlte eine geschlossene Platzeinfassung, da das Gebäude Marktplatz 16 relativ niedrig war, die Nr. 15 nur eingeschossig.

Das giebelständige Gebäude sowie der Flachdach-Zwischenbau wurde durch zwei vier- bzw. fünfgeschossige Gebäude mit einer Nutzungsmischung aus Gastronomie, Büros und Wohnungen ersetzt. Diese schließen nun selbstverständlich die Raumkante des Platzes. Mit dem Bau der Stadtbibliothek (Vestgasse 1) und dem Gebäude Postgasse 1 entstand auch im westlichen Platzbereich eine angemessene Fassung der öffentlichen Räume.

► **Baustein 8a: Rosen-/Hoheschulgasse**

1995 war das Konzept für den Baublock nördlich der Rosengasse bereits entwickelt worden und stand vor der Umsetzungsphase. Voraussetzung war unter anderem, dass das Gebiet mit einer Tiefgarage unterbaut wurde. Die Garage sollte den bis dahin eher unattraktiven östlichen Teil der Innenstadt an die Hauptgeschäftslage anbinden.

Sukzessive wurden die Grundstücke in der Rosengasse neu bebaut. Hier hat sich eine vielfältige Nutzungsmischung aus Geschäften, Dienstleistungen, Ärzten und Wohnungen angesiedelt. Die Rosengasse bildet heute das Rückgrat für den Einzelhandel in der nordöstlichen Innenstadt.



Abb. 23: Rosengasse, 1995



Abb. 24: Rosengasse, 2010



Abb. 25: Hoheschulgasse, 1995



Abb. 26: Hoheschulgasse, 2010

► **Baustein 8b: Rosen-/Hoheschulgasse**

Vorrangiges Ziel war das Schließen der Baulücke im östlichen Teil der Hoheschulgasse. Eigentümerin des Grundstückes war die Stadt Ulm, die somit das Projektmanagement zur Steuerung der Maßnahmen in ihrer Hand hatte.

Die o.g. Fläche wird heute durch die Friedrich-List-Schule genutzt. Durch den dreigeschossigen Schulneubau aus dem Jahr 2002 wird der Straßenraum in der Hoheschulgasse und der Rosengasse nun wieder gefasst.



### ▶ Baustein 9a: Judenhof

Neben einer Umgestaltung der Platzfläche des Judenhofs sollten im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung zwischen Judenhof und Karpfengasse zwei neue Gebäude entstehen und der historische Verlauf der Karpfengasse zur Hafengasse wieder hergestellt werden. Ausserdem sollte die östliche Platzwand eine städtebauliche Aufwertung erfahren.



Abb. 27: Westseite Judenhof, 1995

Nach Fertigstellung des Parkhauses am Rathaus konnte auf die oberirdischen Stellplätze auf dem Platz verzichtet werden. Ein 2005 durchgeführter Wettbewerb sah zunächst die komplette Neugestaltung der Platzfläche vor. Im Zuge einer Umplanung wurde der Pflasterbelag lediglich ergänzt, die Bordsteine entfernt, das Baumquartier neu gestaltet und der Neptunbrunnen als markantes Wahrzeichen restauriert. Die Ostseite wurde bislang noch nicht städtebaulich aufgewertet, dies ist aber ein bestehendes Ziel.



Abb. 28: Westseite Judenhof, 2010



Abb. 29: Karpfengasse 4, 1995



Abb. 30: Karpfengasse 4, 2010

### ▶ Baustein 9b: Judenhof

Die östliche Seite des Judenhofs bis hin zur Frauenstraße sollte einer Neuordnung zugeführt werden.

Für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses nördlich an das Grundstück Judenhof 8 angrenzend wurde ein Bewerbungsverfahren durchgeführt. Mit einer Realisierung ist im Jahr 2011/12 zu rechnen.

Im Zuge des Konzepts der so genannten „Stadtgärten“ in der Innenstadt wurde 2010 ein ehemaliger Parkplatz zu einer kleinen Grünfläche umgestaltet.

### ► **Baustein 10: Steingasse**

Zielsetzung war es, eine Quartiersgarage unter den bestehenden Parkplatz zwischen Frauenstraße und Steingasse zu bauen, auf der eine Grünfläche und ein Kinderspielplatz -unter Erhaltung der Platzgröße- angelegt werden sollte. Das Grundstück des ehemaligen Geschäftes Werdich (Steingasse/Sammlungsgasse) auf der Ostseite der Steingasse sollte mit Wohnungsbau und Dienstleistungen aufgewertet werden.

Die geplante Quartiersgarage wurde nicht umgesetzt. Die Verwaltung verfolgt das Ziel einer Aufwertung weiter. Eine Variante besteht darin, die Hälfte der Fläche umzugestalten und weitere Parkplätze im Straßenraum der Frauenstraße anzuordnen, da der Einzelhandel darauf angewiesen ist. Nachts würde der Platz ausschließlich dem Anwohnerparken dienen.



Abb. 31: Steingasse, 1995



Abb. 32: Steingasse, 2010



Abb. 33: Grüner Hof, 1995



Abb. 34: Grüner Hof, 2010

### ► **Baustein 11: Grüner Hof**

Im Bereich des Grünen Hofes war Ende der 1990er Jahre eine Bebauung vorgesehen, die sowohl auf die historische Bebauung Bezug nehmen als auch auf die stadträumliche Situation reagieren sollte. Die Donaufront sollte behutsam mit Altenwohnungen in zentraler Lage ergänzt werden.

Der Grüne Hof wurde mit einer urbanen Hofanlage (Dekanat, Wohnen und Veranstaltungseinrichtungen) der evangelischen Kirche bebaut. Die Donaufront erhielt ein prägendes Wohngebäude. An der Neuen Straße hat die UWS im Jahr 2010 ein Verwaltungsgebäude plus Wohnungen realisiert. Der öffentliche Raum wurde aufwendig neu gestaltet. Die Planungen zum östlichen Grünen Hof wurden nicht weiter verfolgt.



### ▶ Baustein 12: Zentralbibliothek

Das Grundstück südwestlich des Rathauses war mit einem Parkplatz belegt. Mitte der 1990er Jahre hat der Gemeinderat den Bau einer Stadtbibliothek beschlossen. Im Zuge des ausgelobten Realisierungswettbewerbes wurden nach intensiver Debatte die Verfasser des 3. Preises, Gottfried Böhm Architekten, beauftragt.

Der Neubau der Zentralbibliothek wurde 2004 in ihrer charakteristischen Pyramidenform fertig gestellt. Die besucherstarke Einrichtung und die qualitätsvolle Architektur stärken diesen Bereich der Innenstadt.



Abb. 35: Vestgasse 1, 1995



Abb. 36: Vestgasse 1, 2010



Abb. 37: Marktplatz 19, 1995



Abb. 38: Marktplatz 2010

### ▶ Baustein 13: Musikschule

Im Gebäude Marktplatz 19 befand sich das zwischen 1913-1917 im Jugendstil erbaute Stadtbad. 1998 traf der Gemeinderat die Entscheidung, die Schwimmhalle und die übrigen Räumlichkeiten einer neuen Nutzung zuzuführen.

Im Jahr 2001 wurden die in der Stadt verteilten Räumlichkeiten der Musikschule an einem einzigen Standort konzentriert; zu diesem Zweck wurde das Stadtbad umgebaut. Als Ergänzung zu dieser Maßnahme entstand auf Grundlage eines Bebauungsplanes 2002 östlich der Musikschule ein kleines Wohngebäude, das die Donauansicht ergänzt, die Profosengasse aufwertet und somit eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen Donau und City schafft.



### ► Baustein 14: Neue Mitte

Der Bereich zwischen den Gebäuden auf der nördlichen Seite der Neuen Straße und dem Rathaus war durch einen großflächigen Verkehrsraum (Straße und Parkplätze) sehr negativ geprägt. Das Projekt wurde an anderer Stelle ausführlich dokumentiert..

Die städtebauliche Neuordnung der Neuen Straße und die Neugestaltung der öffentlichen Räume war im Jahr 2005 weitgehend abgeschlossen. Betont werden diese Maßnahmen durch drei Hochbauten: Das Geschäftshaus Münsterator, die Sparkasse und die Kunsthalle Weisshaupt. Unter der Neuen Straße befindet sich das ‚Parkhaus am Rathaus‘ mit 590 Stellplätzen, für das die Stadt den begehrten Hugo Häring-Preis erhielt.

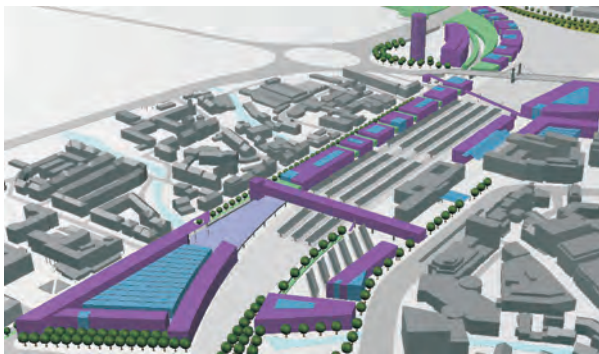


Abb. 41: Ulm 21+, 2000

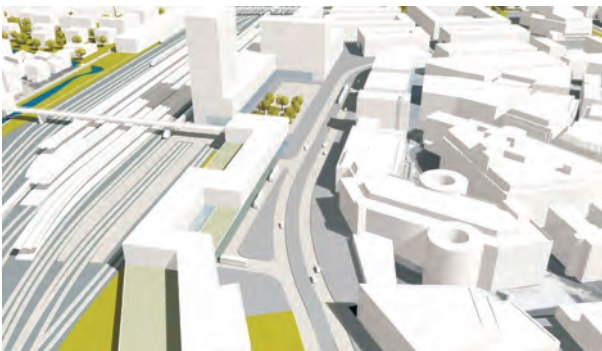


Abb. 42: City-Bahnhof und Sedelhöfe, 2010



Abb. 39: Neue Straße, 1970er Jahre



Abb. 40: Neue Mitte, 2010

### ► Baustein 15: Ulm 21+

Das Großprojekt Ulm 21+ wurde in den 1990er Jahren entwickelt und sah eine umfassende städtebaulich-strukturelle Neuordnung der Umgebungsbereiche des Ulmer Hauptbahnhofes - untergliedert in 6 Einzelbausteine - überwiegend auf frei werdenden Bahnflächen vor.

Realisiert wird derzeit der Bahnhofsteg; die übrigen Bausteine werden im Rahmen der Stadtentwicklungsprojekte City-Bahnhof Ulm und Sedelhöfe in veränderter Form in den nächsten Jahren umgesetzt.

## 2. Bestandsanalyse 2010

### 2.0 Einführung

Das vorangegangene Kapitel 1 hat gezeigt, dass die Projektbausteine aus den Programmen der letzten fünfzehn Jahre zum überwiegenden Teil realisiert und die darin formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen weitgehend umgesetzt werden konnten. Um für die kommenden Jahre neue, den aktuellen Problemstellungen angemessene Ziele formulieren zu können, soll in Kapitel 2 zunächst der Status Quo analysiert werden.

Dazu soll die Innenstadt hinsichtlich spezifischer Einzelaspekte untersucht werden, anhand derer Rückschlüsse auf Qualität und Attraktivität der einzelnen Quartiere gezogen werden können. Durch Überlagerung dieser Filter sollen am Ende solche Bereiche der Innenstadt ermittelt werden, die von der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre unterdurchschnittlich profitiert haben. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse werden schließlich in Kapitel 3 konkrete Projektbausteine für die kommenden Jahre definiert.

Als Indikatoren für die Qualität der verschiedenen Innenstadtbereiche werden die Aspekte Denkmalschutz (Pflege der historischen Bausubstanz) und Stadtsanierung (förmliche Sanierung und private Initiativen), aber auch ‚weiche‘ Aspekte wie Nutzungsstruktur (Nutzungsart und Nutzungsverteilung) und Bevölkerungsstruktur herangezogen.



Abb. 43: Donauufer, Rosengarten

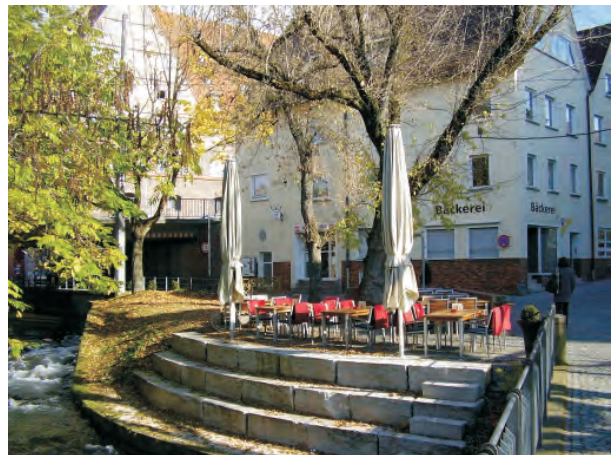


Abb. 44: Fischerviertel, Blauufer



Abb. 45: Fischerviertel



## 2.1 Denkmalschutz

### ► Kulturdenkmale

Die Ulmer Innenstadt wurde im Zweiten Weltkrieg zu etwa 80 % zerstört. Umso bedeutsamer sind Pflege und Erhalt der verbliebenen historischen Zeugnisse. Mittlerweile haben die staatlichen Denkmalschutzbehörden die Kulturdenkmale in der Ulmer Innenstadt umfassend inventarisiert und unter Schutz gestellt. Eine Darstellung aller geschützten Objekte und Ensembles des Innenstadtdistrikts im Stadtkataster soll daher verlässliche Anhaltspunkte darüber liefern, welche Bereiche der Kernstadt tatsächlich noch substanziell historisch sind (s. S. 20-21).



Abb. 46: Kornhausplatz 1, Kornhaus

Die historischen Häuser der Innenstadt sind heute bevorzugte Wohn- und Arbeitsstätten. Dank dieser Nachfrage und mithilfe der staatlichen Denkmalförderung konnte mittlerweile ein Großteil der historischen Substanz saniert und den Schutzbestimmungen entsprechend gestaltet werden. Die historisch geprägten Quartiere



Abb. 47: Frauenstraße 2, Salemer Hof

sind heute von überdurchschnittlicher Qualität und Attraktivität.

Das Denkmalschutzgesetz (im Folgenden: DSchG) des Landes Baden-Württemberg unterscheidet zwischen ‚einfachen‘ Kulturdenkmälern (§ 2 DSchG) und Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG bzw. § 28 der alten Gesetzesfassung). Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, etwa das Ulmer Münster oder das Rathaus (s. Abb. 48), sind in das Denkmalschutzbuch eingetragen und unterliegen erweiternden Schutzbestimmungen.



Abb. 48: Marktplatz 1, Rathaus

## ▶ Gesamtanlagen

Neben dem Schutz einzelner Bauwerke gibt es im Denkmalschutzrecht die Gesamtanlage als Schutzkategorie. Quartiere, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes Interesse besteht, können durch Satzung in Gänze unter Denkmalschutz gestellt werden (§ 19 DSchG). Gegenstand einer Gesamtanlage sind alle innerhalb des Bereiches befindlichen baulichen Anlagen sowie Straßen und Plätze. In der Ulmer Innenstadt bestehen insgesamt drei Gesamtanlagen:

### Auf dem Kreuz

Die Gesamtanlage „Auf dem Kreuz“ befindet sich im Nordosten der Altstadt - ein Quartier, das vorwiegend im 16. und 17. Jahrhundert entstand. Sie umfasst insgesamt zweiunddreißig Einzeldenkmale nach § 2 und § 12 DSchG.



Abb. 49: Auf dem Kreuz

### Nördlich des Münsters

Die Gesamtanlage „Nördlich des Münsters“ erstreckt sich über die Gassen nördlich und nordöstlich des Münsterplatzes. Die Gesamtanlage umfasst insgesamt 103 Einzeldenkmale nach

§ 2 und § 12 DSchG, neben zahlreichen Handwerker- und Kaufmannshäusern auch bedeutende Patrizierhäuser und mittelalterliche Klosterhöfe.

### Fischer- und Donauviertel

Die Gesamtanlage „Fischer und Donauviertel“ umfasst die Gassen um die Mündungsarme der Blau und erstreckt sich weiter entlang der Donau bis zur Herdbrücke. Die Donaumauer und die dahinter liegenden Giebelhäuser mit Metzger-turm und Münster bilden eine der bedeutendsten flusseitigen Ansichten einer befestigten Altstadtfront in Deutschland. Die Gesamtanlage umfasst insgesamt 77 Einzeldenkmale nach § 2 und § 12 DSchG, darunter so herausragende Ensembles wie das Kronenquartier und das Kiechelhaus.



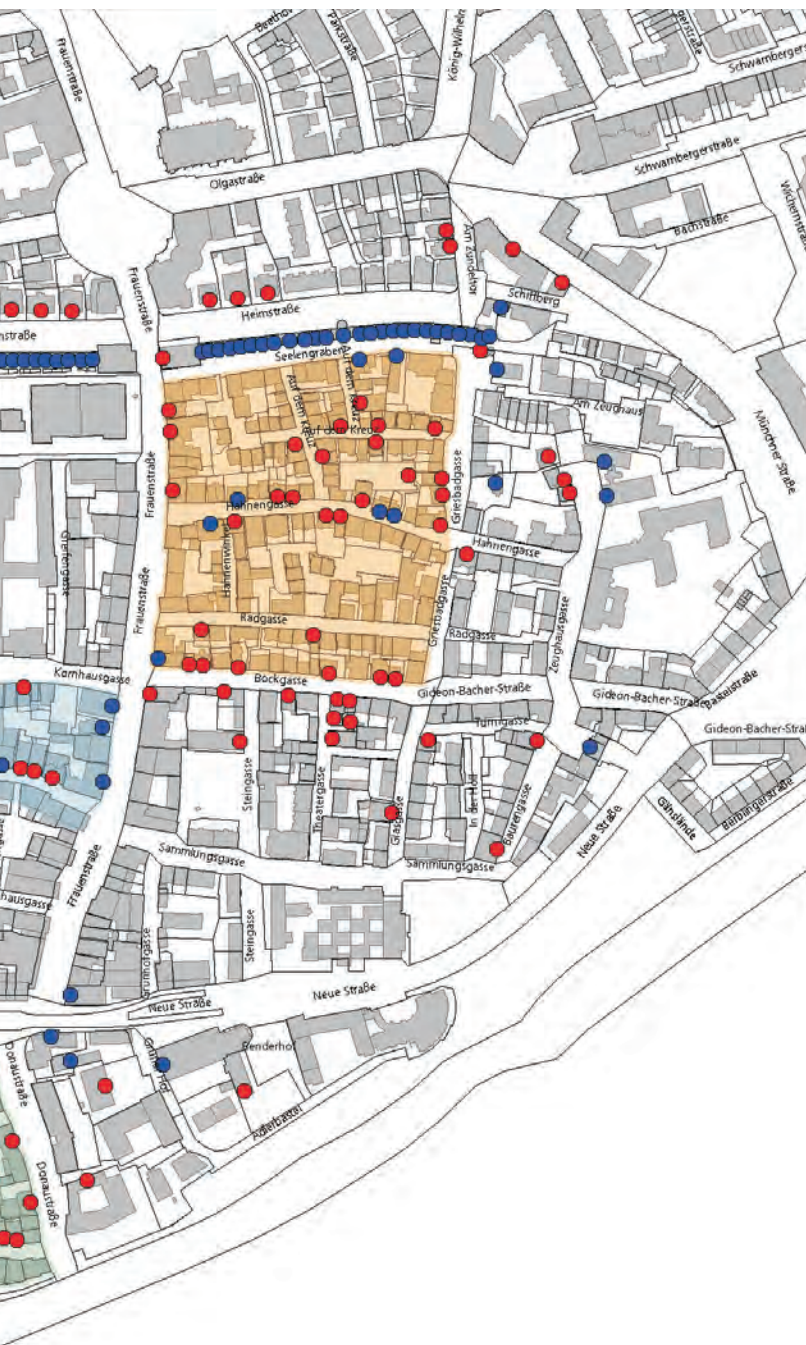
Abb. 50: Fischergasse

Ein Großteil der geschützten Einzeldenkmale befindet sich innerhalb der Gesamtanlagen. Aber auch außerhalb dieser Schutzbereiche kommen zahlreiche Kulturdenkmale vor, etwa entlang des nördlichen Frauengrabens und Neuen Grabens, entlang der Bockgasse und der Promenade.









Denkmalschutz  
Kulturdenkmale / Gesamtanlagen

Gesamtanlagen gem. § 19 DSchG

- Auf dem Kreuz
- Fischerviertel
- nördlicher Münsterplatz

Kulturdenkmale gem. DSchG

- § 2
- § 12 und § 28



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010

**ulm**

## 2.2 Sanierung

Nach 1945 stand zunächst der Wiederaufbau der kriegszerstörten Quartiere und der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im Fokus der Stadtplanung. Erst ab den späten 1970er Jahren rückten der Erhalt und die Sanierung der Gebäude-substanz mehr und mehr in den Vordergrund. Allein in den vergangenen zwanzig Jahren sind im gesamten Innenstadtbereich beträchtliche Teile der Bausubstanz entweder grundlegend saniert oder neu entwickelt worden. Komplementär dazu wurden große Anstrengungen unternommen, den öffentlichen Raum neu zu gestalten.



Abb. 51: Südlicher Münsterplatz

Die gemeinsame Darstellung der Umgriffe der Sanierungsgebiete einerseits und die detaillierte Bestandsaufnahme aller sanierten Objekte und öffentlichen Flächen im Innenstadtbereich andererseits soll den bemerkenswerten Anteil der Flächen, die von diesen umfassenden Aktivitäten profitiert haben, vor Augen führen. Im Umkehrschluss soll aufgezeigt werden, welche Quartiere bislang nicht im Fokus der Stadtsanierung standen und daher in Zukunft erhöhter Aufmerksamkeit bedürfen.



Abb. 52: Marktplatz 19, Musikschule

### ► Förmliche Sanierungsgebiete

Mithilfe der Städtebauförderung durch Bund, Land und Stadt konnten mittlerweile zusammenhängende Quartiere grundlegend saniert und aufgewertet werden; ein weiterer Bereich ist in Vorbereitung (s. S. 24-25). Im Einzelnen sind dies folgende Quartiere:

#### Auf dem Kreuz

Das Sanierungsgebiet „Auf dem Kreuz“ war 1978 das erste förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Ulm; 1999 wurde die Sanierung der ca. 8 ha großen Fläche abgeschlossen und die Sanierungssatzung aufgehoben. Das historische Handwerkerviertel hat sich mittlerweile zu einem beliebten innerstädtischen Wohnquartier entwickelt. Durch die Sanierung fast aller historischen Gebäude sowie durch behutsames Einfügen von Neubauten hat das Viertel seinen Altstadt-Charme bewahren können. Flächendeckende Verkehrsberuhigung, fußgängergerichte Straßengestaltung, der Bau von Quartiersgaragen und eine großzügige Grüngestaltung der Blockinnenbereiche sind weitere wichtige Aspekte der erfolgreichen Sanierung.



Abb. 53: Seelengraben, Grabenhäuser

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat bereits 1991 die Sanierung „Auf dem Kreuz“ für beispielhaftes Bauen ausgezeichnet.



### Stadtmitte-Münster

Als zweites förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet in der Innenstadt folgte ab 1986 das Gebiet „Stadtmitte-Münster“. Es umfasst im Wesentlichen die historischen Quartiere im Bereich des Münsters. Die Ziele für das 7,4 ha große Sanierungsgebiet bestanden insbesondere in der Neugestaltung des öffentlichen Raumes, der Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur, der Neuordnung/Reduzierung des fließenden und des ruhenden Verkehrs und der Wohnungsmodernisierung bzw. Wohnumfeldverbesserung. Die großen städtischen Plätze, etwa der Münsterplatz und der Marktplatz, haben von diesem Engagement ebenso profitiert wie die Seitengassen der Altstadt (z.B. Büchsen-gasse, Hinter dem Brot).



Abb. 54: Hinter dem Brot, Straßenpflaster neu

### Wengenviertel

Mit dem Wengenviertel rückt ein neuer Typus von Sanierungsgebiet in den stadtplanerischen Fokus: ein Wiederaufbauquartier der Nachkriegszeit. Das Gebiet, für das erste vorbereitende Untersuchungen vorliegen und für das bereits ein Antrag auf Aufnahme ins Landessanierungsprogramm gestellt wurde, weist erhebliche strukturelle, funktionale und gestalterische Defizite auf. Ziel ist es, die innerstädtischen Wohnstandards im Quartier zu stärken, gleichzeitig aber auch die Impulse für Einzelhandel und Dienstleistung aufzunehmen, die von den Projekten „City-Bahnhof“ und „Sedelhöfe“ in unmittelbarer Nachbarschaft ausgehen.



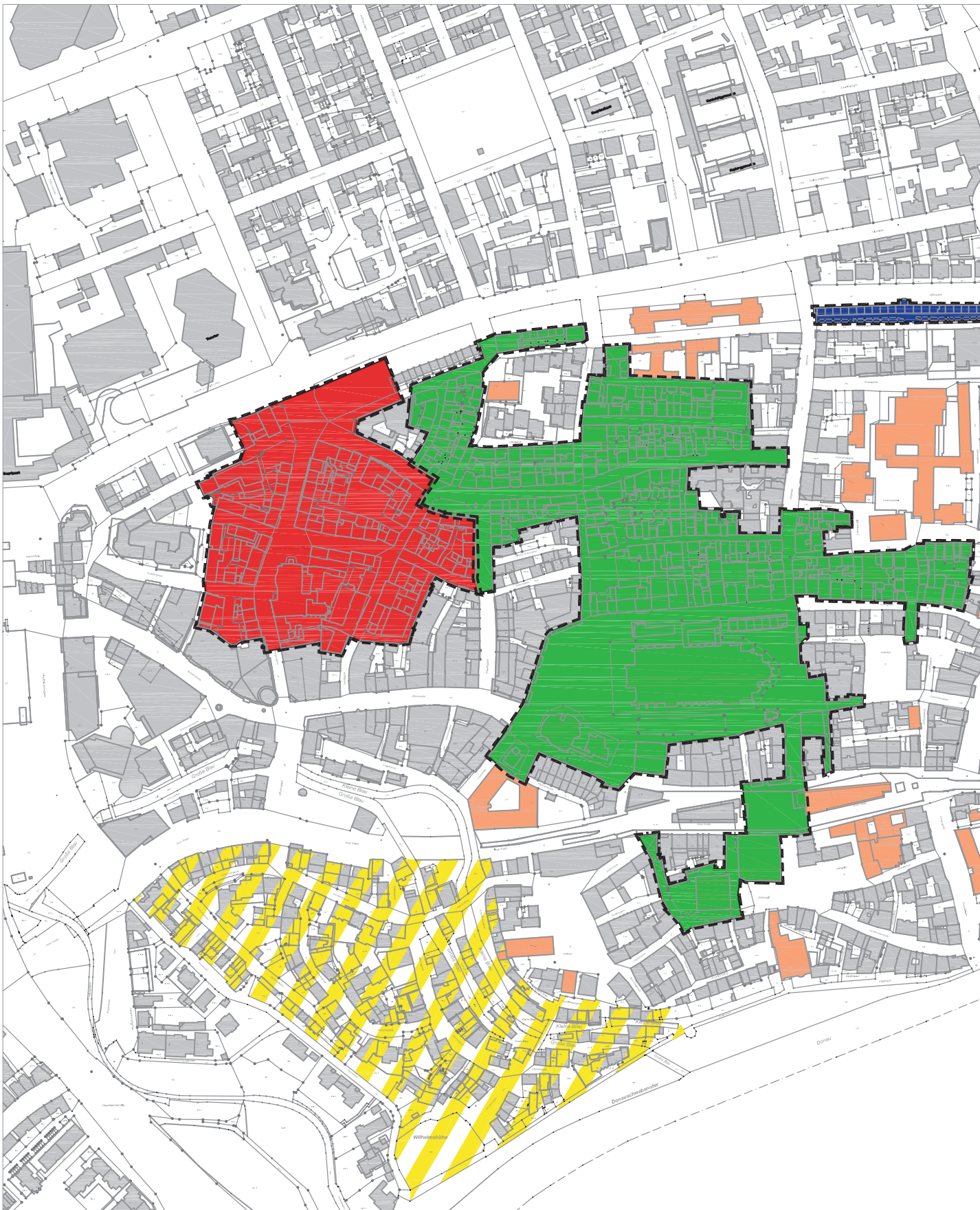
Abb. 55: Wengengasse

### Fischerviertel

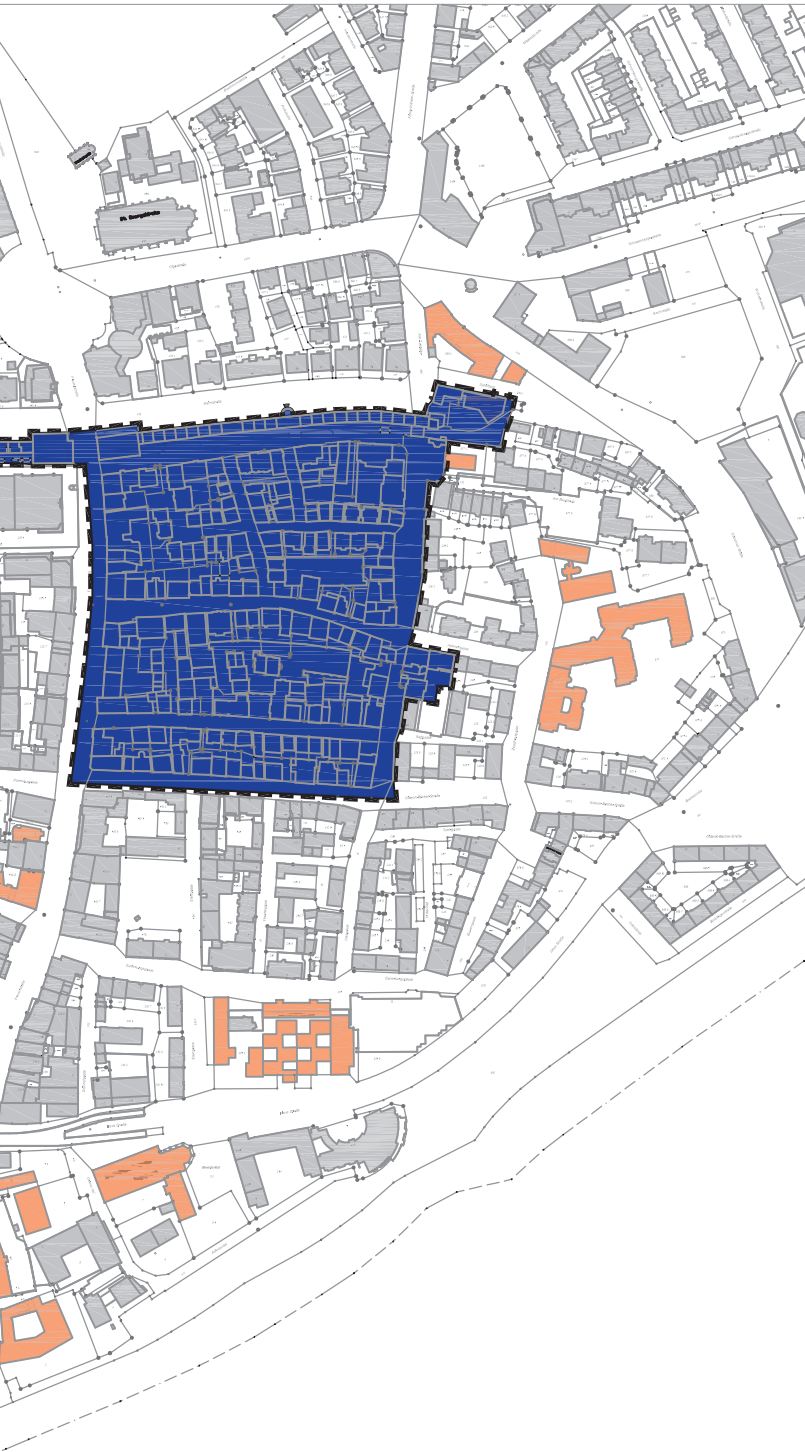
Im Unterschied zu den vorgenannten Gebieten war das Fischerviertel niemals Gegenstand einer förmlichen Sanierung im Rahmen der Städtebauförderung. Nichtsdestotrotz ist es heute fast durchgängig saniert. Die Sanierung wurde allein durch Einsatz privater und kommunaler Finanzmittel in Verbindung mit einer intensiven Beratung durch die Bauverwaltung bewerkstelligt. Heute präsentiert sich das Fischerviertel als ein lebendiges Altstadtquartier mit hoher Wohnqualität.



Abb. 56: Wohnhof Fischerviertel







## Sanierung

### Sanierungsgebiete

-  Stadtmittte Münster (1986-2011)
-  Auf dem Kreuz (1978-1999)
-  Wengenviertel (vorauss. 2011)
-  Fischerviertel (nicht förmlich)



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010

**ulm**

## ► Sanierung Einzelobjekte

Der Plan ‚Sanierung Einzelobjekte‘ (s.S. 28-29) zeigt die Sanierungstätigkeit im Gebäudebestand und die Neuentwicklung einzelner Grundstücke im Innenstadtbereich. Aufgenommen wurden alle Neubaumaßnahmen und durchgreifenden Sanierungen der vergangenen 20 Jahre. Diese erfolgten breit gestreut über den gesamten Innenstadtbereich, innerhalb und außerhalb der förmlichen Sanierungsgebiete.



Abb. 57: Hafenbad 2

Neben den Sanierungsschwerpunkten im Bereich der historischen Quartiere lassen sich Sanierungsaktivitäten insbesondere auch im Hinblick auf die Ertüchtigung der Einzelhandelslagen erkennen. Der drohende Konkurrenzdruck des Blautalcenters hat Ende der 1990er Jahre viele Eigentümer zum Handeln bewegt. Nicht zuletzt die durch die Stadt initiierte Möglichkeit der Gebäudeaufstockung etwa in der Bahnhof- und Hirschstraße hat zur Stärkung der 1A-Lage beigetragen.

Aber auch große städtische Initiativprojekte wie beispielsweise die Neue Mitte haben in ihrem unmittelbaren Umfeld zu privaten Folgeinvestitionen für Sanierung und Neuentwicklung geführt. Durch intensive stadtbildpflegerische Begleitung konnten in aller Regel hohe Anforderungen an Qualität und Gestaltung durchgesetzt werden.



Abb. 58: Hirschstraße 9



Abb. 59: Neue Straße 85



Abb. 60: Auf dem Kreuz 29



► **Sanierung öffentlicher Raum**

Vorwiegend innerhalb der förmlichen Sanierungsgebiete, aber auch in anderen Bereichen der Innenstadt wurden große Teile des öffentlichen Raums verkehrsplanerisch neu geordnet und die Oberflächen gestaltet. Der Plan ‚Sanierung öffentlicher Raum‘ (s.S. 28-29) zeigt den Umfang der Sanierung von innerstädtischen Straßen und Plätzen. Die Fixierung auf die indi-



Abb. 61: Büchsgasse/Hinter dem Brot

viduelle Mobilität während der Wiederaufbau-phase und der daraus folgende Umbau zur autogerechten Stadt konnte nach und nach umgekehrt werden. Die einst monotonen funktionsbestimmten Straßen-, Gassen- und Platzräume wurden in den vergangenen Jahren den vielfältigen Nutzungsanforderungen der Innenstadt entsprechend differenziert und umgestaltet. Die



Abb. 62: Blauinsel

einstige Dominanz des Autos konnte vielerorts eingedämmt und zugunsten einer größeren Nutzungsvielfalt im öffentlichen Raum zurückgeführt werden. Weite Teile des Stadtzentrums laden heute zum Flanieren und Verweilen ein.



Abb. 63: Östlicher Münsterplatz, 2010



Abb. 63: Östlicher Münsterplatz, 1980er Jahre

Der Plan macht jedoch auch deutlich, dass es in der Innenstadt durchaus Bereiche gibt, in denen kaum Sanierungsaktivitäten zu verzeichnen sind. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Wiederaufbauquartiere, deren Substanz mittlerweile erhebliche Schwächen aufweist. Der öffentliche Raum ist hier nach wie vor durch überdimensionierte Flächen für den Individualverkehr gekennzeichnet - mit entsprechenden Folgen für Anwohner und alle übrigen Nutzer. In einigen Bereichen mussten Sanierungsmaßnahmen, die aus städtebaulicher Sicht eigentlich vordringlich sind, zurückgestellt werden, da sie in zeitlicher Abhängigkeit zu geplanten Hochbauprojekten oder Quartiersentwicklungen stehen (z.B. Frauenstraße 1, Kohlgasse, Synagoge/Weinhof, Kornhausplatz/Friedrich-List-Schule, Sedelhöfe). Die Umgestaltung der Straßen und Plätze erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten.










## Sanierung

### Sanierung Einzelobjekte

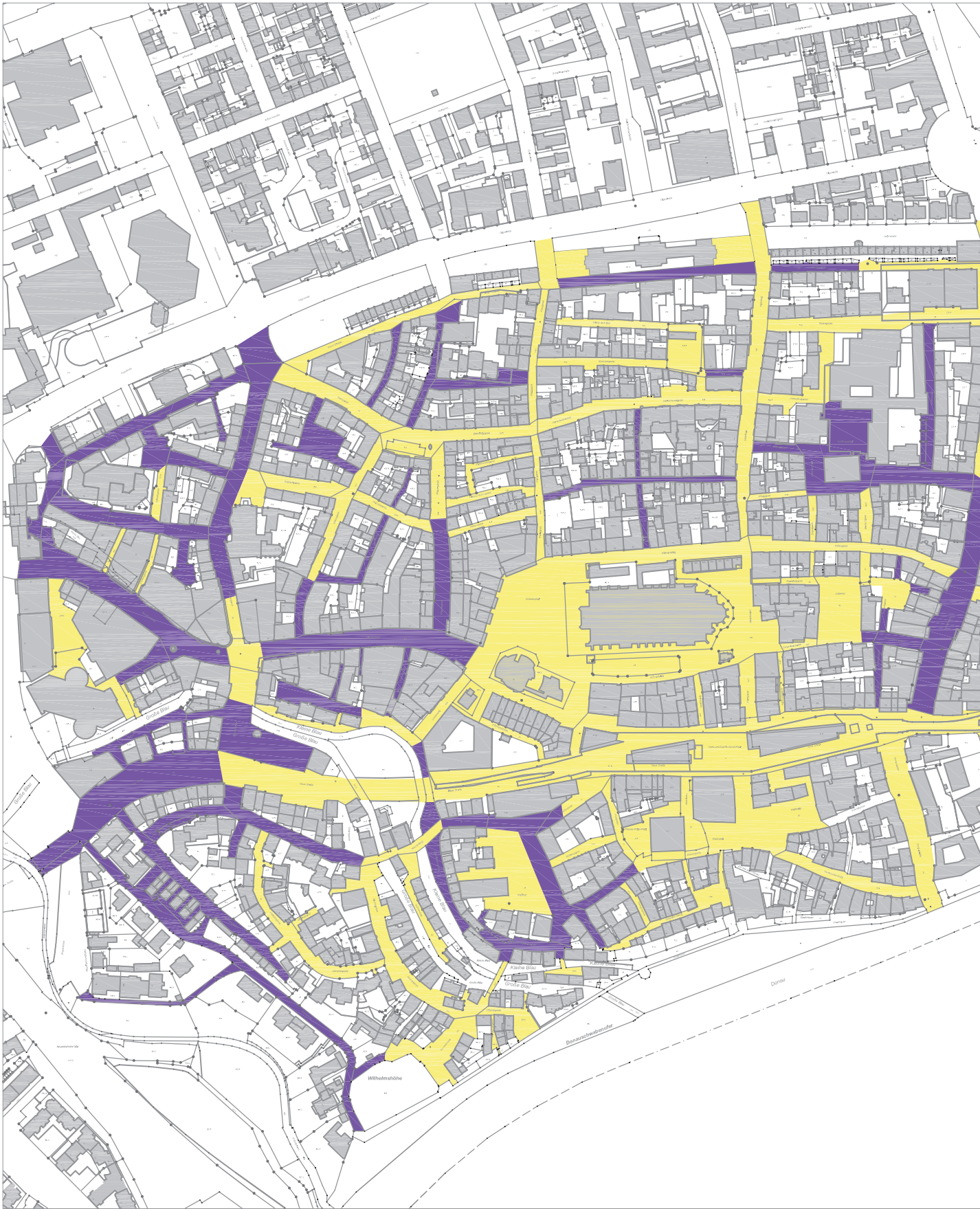
-  Neubauten seit 1990
-  Sanierung seit 1990
-  geplante Neubauten



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010

**ulm**







## Sanierung

### Sanierung öffentlicher Raum



sanierte Bereiche



Handlungsbedarf



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010

**ulm**

## 2.3 Nutzungen

### ► Einleitung

In der Ulmer Innenstadt mischen sich - in unterschiedlicher Gewichtung - Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen, öffentliche Einrichtungen und Gastronomie. Monostrukturierte Quartiere gibt es in der Innenstadt nicht. Gleichwohl lassen sich Bereiche definieren, in denen bestimmte Nutzungsschwerpunkte vorherrschen, etwa großflächiger Einzelhandel entlang der Achse zwischen Hauptbahnhof und Münster, kleinstrukturierter Einzelhandel und Dienstleistungen im Kernbereich um das Münster oder Wohnnutzung im Fischerviertel und im Quartier "Auf dem Kreuz" (s. Abb. 65).

Im Folgenden soll parzellenscharf differenziert werden, welche Nutzungen sich in welchen Bereichen der Innenstadt häufen und verdichten. Die zusätzliche Unterscheidung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss soll Rückschlüsse darauf ermöglichen, inwieweit sich unterschiedliche Nutzungen vertikal überlagern (s.S. 36-39). Diese Erkenntnisse dienen etwa der Diskussion darüber, ob bestimmte Nutzungscluster zukünftig gestärkt oder besser zugunsten einer größere

ren Nutzungsdurchmischung entzerrt werden sollen. Folgende Nutzungsarten wurden erhoben:

#### Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Öffentliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen
- Gastronomie
- Vergnügungsstätten

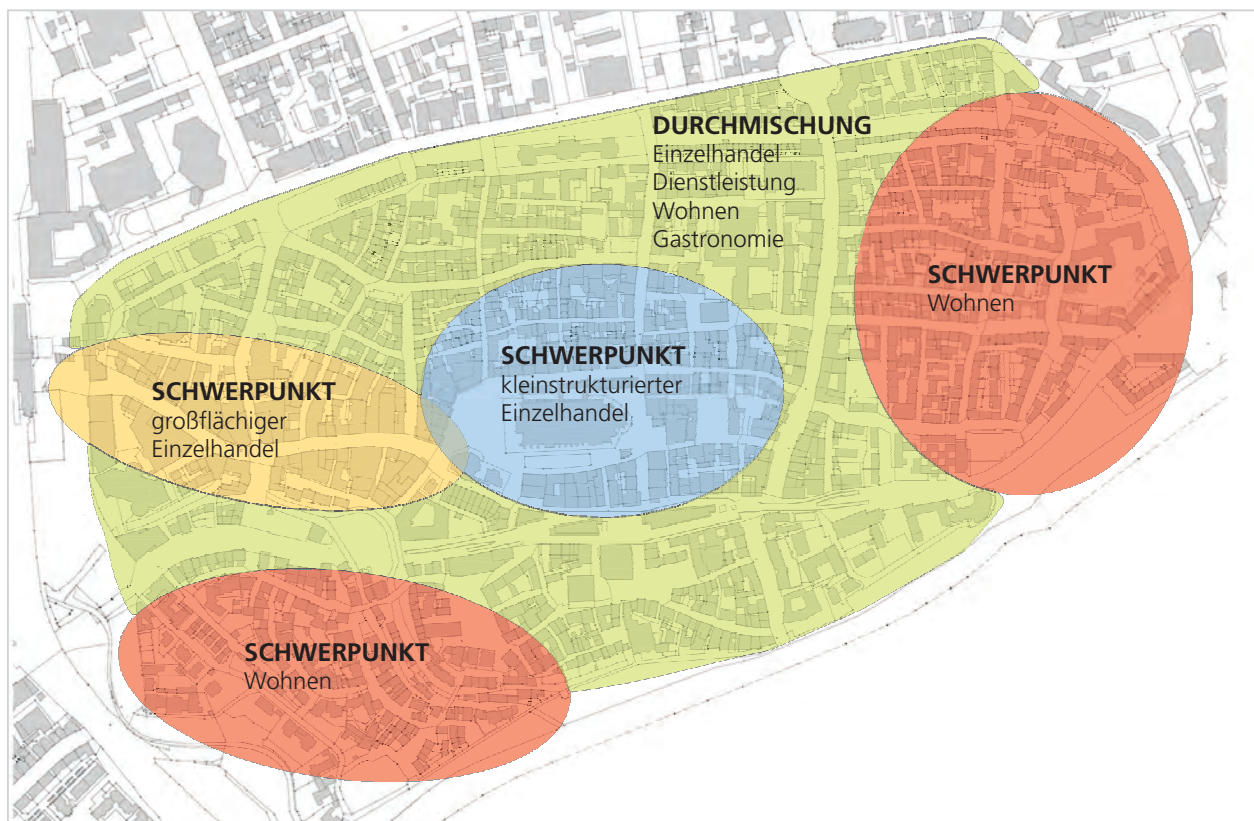


Abb. 65: Nutzungsschwerpunkte in der Ulmer Innenstadt



## ▶ Einzelhandel

Eine der wichtigsten Leitfunktionen in der Innenstadt stellt der Einzelhandel dar. Mit 37 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteils bildet die Innenstadt damit einen wichtigen Einzelhandelsschwerpunkt des Oberzentrums Ulm. Lässt man die Sortimente Baumarkt und Möbel außer Betracht, so erreicht die Innenstadt sogar einen Anteil von knapp 50 % an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt.

Von der Sortimentsausrichtung stellen die Bekleidungsgeschäfte die wichtigste und flächenmäßig größte Branche in der Innenstadt dar. Mit knapp 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belegt der Textilbereich fast 50 % der Flächen. Weitere wichtige Sortimentsbereiche sind Schuhe, Sportartikel, Spielsachen, Bücher und Hausrat. Diese sechs Branchen stellen drei Viertel des innerstädtischen Handels dar.

Strukturell lässt sich die Innenstadt deutlich in unterschiedliche Teilräume gliedern: Sowohl nach der Fläche als auch der Betriebszahl ist die westliche Innenstadt zwischen Bahnhof und Münsterplatz das innerstädtische Handelszentrum. Die Fußgängerzone Hirsch-/Bahnhofstraße (s. Abb. 66) bildet mit den überwiegend großflächigen Geschäften die 1A-Lage und das Rückgrat dieses Bereiches.



Abb. 66: Hirschstraße, 1A-Lage

Beiderseits der Fußgängerzone sind fast alle Erdgeschossflächen durch Einzelhandelsbetriebe genutzt; die übrigen Flächen sind durch Gaststätten belegt. Auch in den Obergeschossen befinden sich überwiegend Geschäftsnutzungen.

Ein deutlich anderes Bild zeigt der Bereich zwischen Platzgasse und Hafenbad/Kramgasse.



Abb. 67: Herrenkellergasse

Hier sind kleine Geschäfte ansässig mit einem Schwerpunkt in den Sortimenten Textil, Bücher, Uhren/Schmuck sowie Foto/Optik. Daneben gibt es aber insbesondere im Viertel zwischen Münster und Dreikönigsgasse zahlreiche Geschäfte mit einem sehr spezialisierten Sortiment.

Der Bereich östlich von Hafenbad und Kramgasse ist ebenfalls durch kleinstrukturierten Einzelhandel geprägt. Räumliche Schwerpunkte sind hier die Fußgängerzone Hafengasse, das Quartier zwischen Judenhof und Neuer Straße sowie die Frauenstraße. Im Unterschied zum Bereich Hirsch-/Bahnhofstraße sind überwiegend nur die Erdgeschosszonen durch Einzelhandel belegt.

Im südlichen Innenstadtbereich bilden die westliche Neue Straße sowie die Herdbruckerstraße (s. Abb. 68) und die Fischer-gasse Einzelhandels-schwerpunkte.



Abb. 68: Herdbruckerstraße

## ► Dienstleistungen

Im Unterschied zum Einzelhandel verteilen sich Dienstleistungen relativ gleichmäßig über das gesamte Innenstadtgebiet. Lediglich die teuren Hauptgeschäftslagen bzw. die randlagigen Wohnquartiere weichen von der durchschnittlichen Streuung ab. Während solche Dienstleistungen, die auf Kundenverkehr angewiesen sind, wie etwa Friseure, Sonnenstudios, Ärzte, Banken, Immobilien- und Versicherungsmakler usw. noch die Nähe zu den hoch frequentierten Einzelhandelslagen suchen, haben sich Werkstätten und Büro-/Verwaltungsnutzungen z.B. für Anwälte und Architekten auch in weniger belebten Quartieren der Innenstadt etabliert.

Im Unterschied zum Einzelhandel bleibt – mit Ausnahme der vorwiegend dem Wohnen gewidmeten Quartieren „Fischerviertel“, „Auf dem Kreuz“ sowie „Nördl. des Münsters“ - die Dichte an Dienstleistungen auch im ersten Obergeschoss konstant. Insbesondere in den bevorzugten Handlungslagen nehmen Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen sogar noch zu.

## ► Öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen

Der oberzentralen Bedeutung entsprechend konzentrieren sich in der Stadt Ulm wichtige öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen. Unter dem Leitbild der „Neuen Mitte“ wurde in den vergangenen Jahren konsequent das Ziel verfolgt, wichtige öffentliche Einrichtungen im Herzen der Stadt zu bündeln.



Abb. 69: Hans- und Sophie-Scholz-Platz 1

Stadthaus, Zentralbibliothek, Jugendmusikschule, Ulmer Museum, Kunsthalle Weishaupt (s. Abb. 69) und Haus der Stadtgeschichte befinden sich allesamt in unmittelbarer Umgebung von Münster und Rathaus. Ergänzt werden diese Einrichtungen von den Stellen der öffentlichen Verwaltung (z.B. Servicecenter Neue Mitte).

Darüber hinaus befinden sich hier wichtige Einrichtungen unter kirchlicher Trägerschaft wie etwa das Haus der Begegnung am Grünen Hof (s. Abb. 70), das Jugendzentrum am Münster (JAM, s. Abb. 71) und das Gemeindezentrum Wengenkirche. Im Innenstadtgebiet befinden sich zudem zwei Schulen (Friedrich-List-Schule, Spitalhofschule). In ihrer flächigen Ausdehnung sprengt die Friedrich-List-Schule den Maßstab des umgebenden kleinteilig strukturierten Innenstadtkwartiers und durchtrennt das historische Gassengeflecht. Die Pavillonarchitektur der Spitalhofschule negiert ebenfalls den historischen Maßstab; in Anbetracht ihrer Randlage fällt dies städtebaulich jedoch weniger ins Gewicht. Weitere Schwerpunkte öffentlicher Einrichtungen befinden sich mit dem Ulmer Theater am nördlichen und dem Landesbehördenzentrum am östlichen Rand der Innenstadt.



Abb. 70: Adlerbastei 3



Abb. 71: Münsterplatz 21

## ▶ Gastronomie

Die Lebendigkeit der Ulmer Innenstadt resultiert insbesondere in den Abendstunden zu einem beträchtlichen Teil aus der hohen Anzahl und großen Vielfalt gastronomischer Betriebe. Die in den letzten Jahren erfolgte Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raumes hat vielerorts geeignete Flächen zur Außenbewirtschaftungen geschaffen, so dass während der Sommerzeit mittlerweile ein Hauch von südländischem Flair entsteht. Räumliche Schwerpunkte der gastronomischen Nutzung befinden sich am Marktplatz und in der Herdbruckerstraße, im Quartier um den Judenhof sowie beidseits der Frauenstraße.



Abb. 72: Theodor-Pfizer-Platz

## ▶ Vergnügungsstätten

Unter die Kategorie Vergnügungsstätten fallen Kinos, Spielhallen/Wettbüros sowie Diskotheken und Tanzbars. Dabei gilt den Spielhallen und Diskotheken besonderes Augenmerk. Die Zahl der Diskotheken in der Innenstadt blieb während der vergangenen fünfzehn Jahre relativ konstant – lediglich zwei Diskotheken wurden seither neu eröffnet. Dagegen stieg die Zahl der Spielhallen kontinuierlich an. Obwohl die Bauverwaltung eine restriktive Linie verfolgt, mussten in der Innenstadt mittlerweile neunzehn Spielhallen genehmigt werden.



Abb. 73: Neue Straße 105, Spielhalle

## ▶ Wohnen

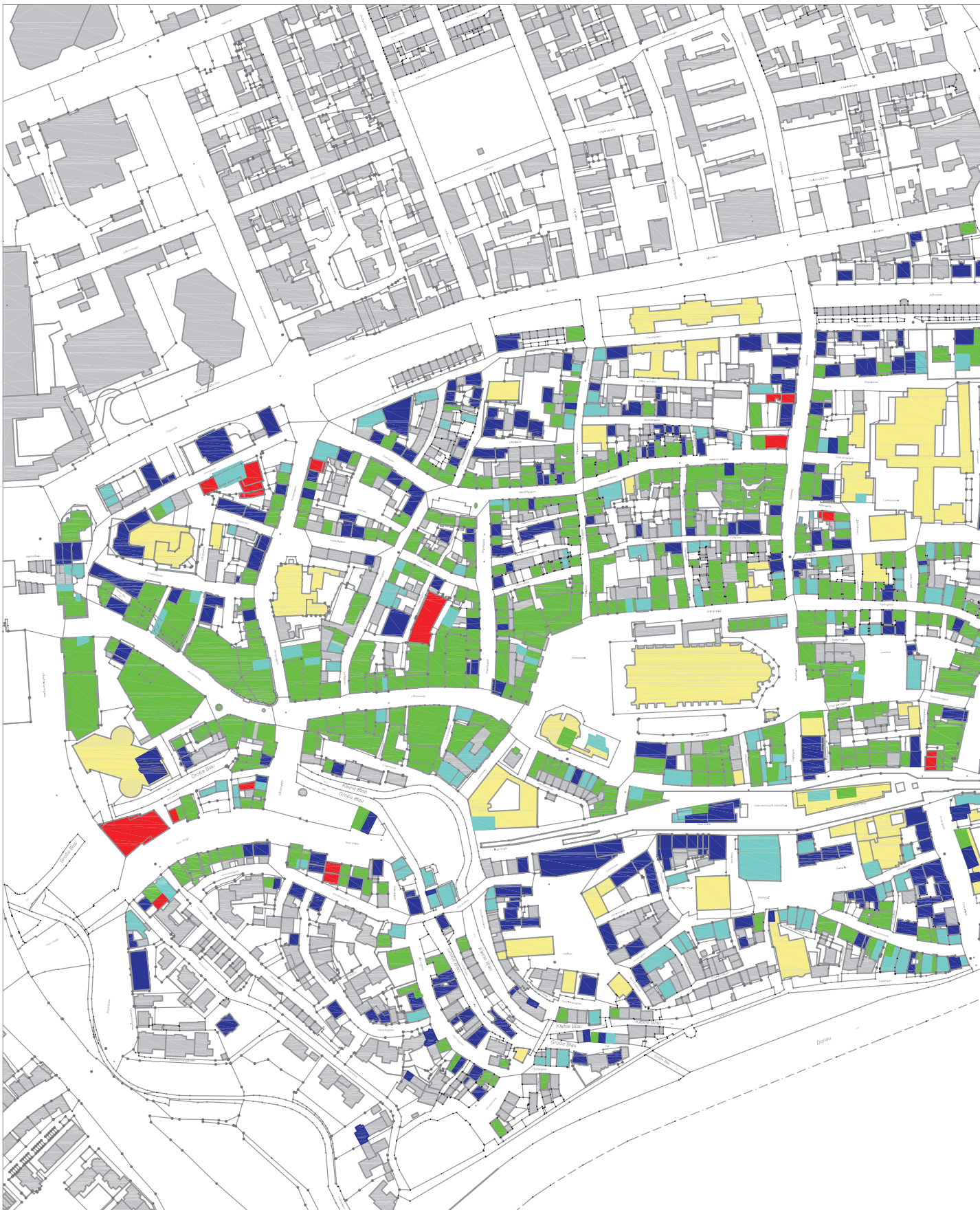
Neben Ihrer Funktion als Standort für Handel, Verwaltung, Dienstleistung sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen von oberzentraler Bedeutung ist die Innenstadt traditionell auch Wohnort. Wohnnutzung in der Innenstadt zu halten und auszubauen ist eines der wichtigen Ziele der Innenstadtentwicklung. Die Erhebung der Standorte für Einzelhandel, Dienstleistung Gastronomie, Vergnügungsstätten und öffentliche Nutzungen (s.S. 36-39) zeigt im Umkehrschluss, wo und in welcher Konzentration heute in der Innenstadt gewohnt wird (nicht farblich angelegte Flächen im Innenstadtbereich). Deutlich erkennbar sind die Wohnungsschwerpunkte „Fischer-/Donauviertel“ und „Auf dem Kreuz“.



Abb. 74: Zeughausgasse

Hier macht sich die planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung insbesondere ab dem ersten Obergeschoss deutlich bemerkbar. Aber nicht nur in den Randlagen, sondern bis weit in die zentralen Geschäftsbereiche hinein wird ab dem ersten Obergeschoss vorwiegend gewohnt. Lediglich in der 1A-Einzelhandelslage entlang der Achse Hirschstraße/Bahnhofstraße spielt Wohnnutzung heute keine nennenswerte Rolle. Angesichts dieses hohen Anteils an Wohnnutzung ist das Phänomen der verödeten Innenstädte nach Ladenschluss für Ulm auch zukünftig nicht zu befürchten. Vielmehr ist ein anderer Zielkonflikt wahrzunehmen: Dem Bedürfnis nach ruhigem Wohnen, wenigstens in der Nacht, steht die zunehmende Attraktivität Ulms als Treffpunkt und Ort zum Ausgehen entgegen.







### Nutzungen Erdgeschoss

-  Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  öffentliche, kulturelle, soziale, kirchliche Einrichtungen
-  Gastronomie
-  Kinos, Spielhallen, Wettbüros, Tanzbars, Diskotheken

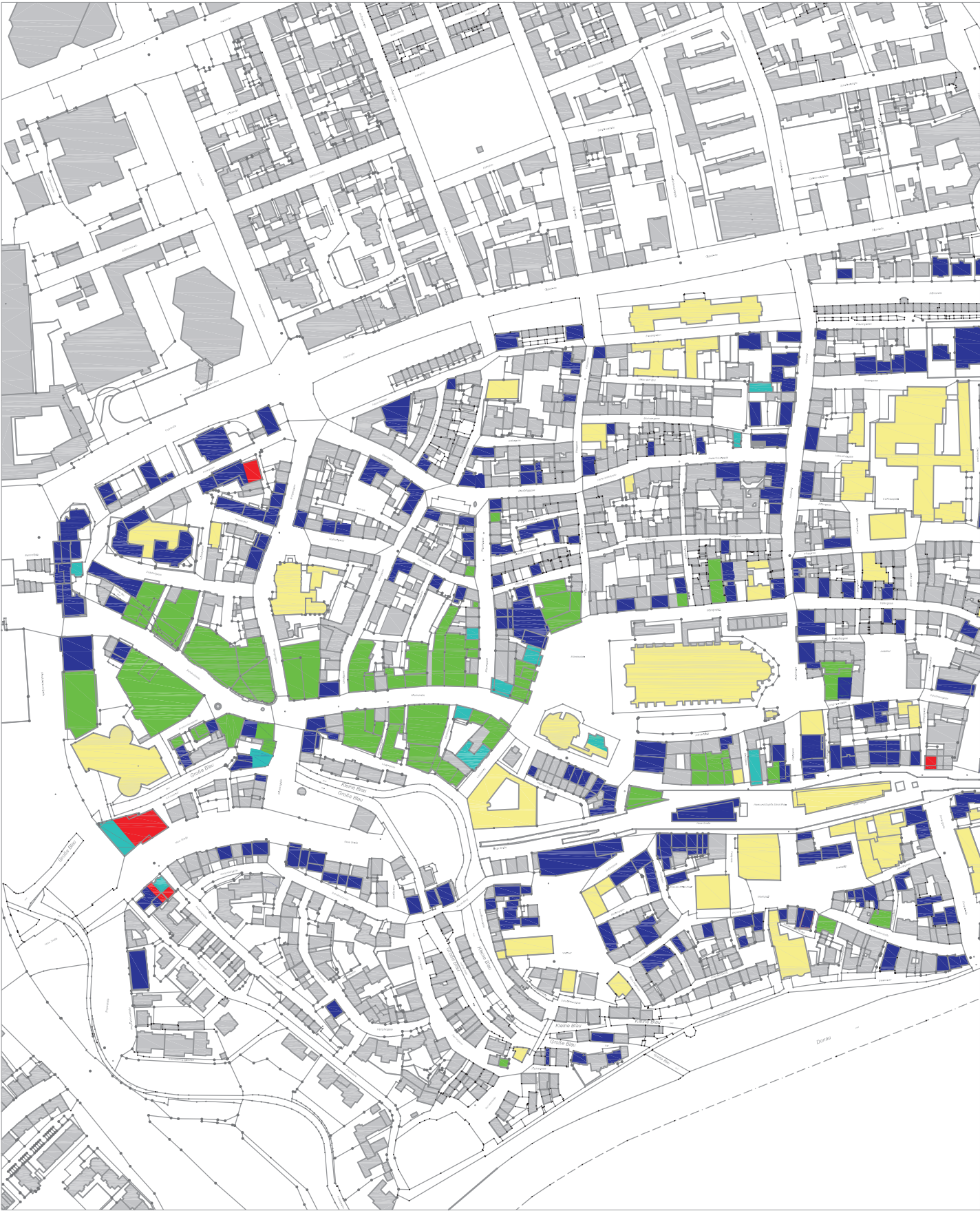


Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010

**ulm**









## Nutzungen

### Obergeschoss

-  Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  öffentliche, kulturelle, soziale, kirchliche Einrichtungen
-  Gastronomie
-  Kinos, Spielhallen, Wettbüros, Tanzbars, Diskotheken



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Dezember 2010

**ulm**

## 2.4 Bevölkerung

### Anzahl der Einwohner

Die Ulmer Innenstadt mit den Stadtvierteln Altstadt (= statistischer Bezirk 110), Neustadt (= statistischer Bezirk 111) und Karlstraße (= statistischer Bezirk 112) hatte zum Jahresende 2009 12.259 Einwohner, das entspricht einem Anteil von 10,5 % an der Ulmer Gesamtbevölkerung. Innerhalb der Innenstadt weist der Bereich Altstadt mit 7.497 Einwohnern die höchste Bewohnerzahl auf, gefolgt von der Neustadt mit 3.671 Einwohnern und der Karlstraße mit 1.091 Einwohnern. Während die Gesamtstadt Ulm einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs im Zeitraum zwischen 1987-2009 (+ 12,5 % Einwohner) aufweist, ging in allen drei Innensadtvierteln die Einwohnerzahl zurück.

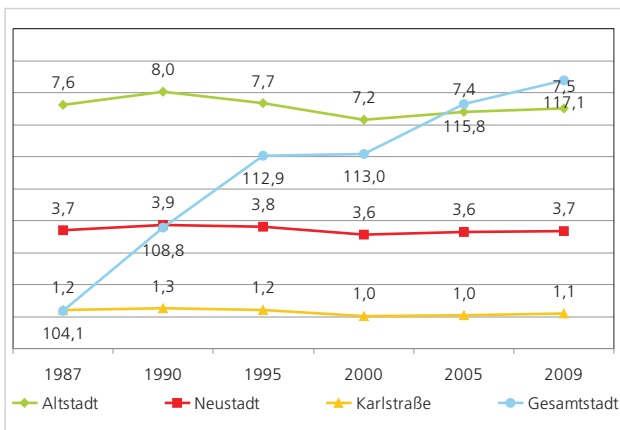


Abb. 75: Bevölkerungsentwicklung 1987-2009 (in Tausend)

Allerdings verlief dieser Prozess in unterschiedlicher Intensität: Einem Bevölkerungsanstieg bis Anfang der 1990er Jahre folgte ein Einbruch im Laufe des Jahrzehnts, der möglicherweise mit dem Abschluss der Sanierungstätigkeit - insbesondere im Gebiet "Auf dem Kreuz" - resultierte. Verstärkte stadtplanerische Bemühungen ab dem Jahr 2000, den Wohnungsbau in der Innenstadt zu aktivieren, zeigten dann auch Erfolg durch erneut steigende Einwohnerzahlen.

### Altersstruktur

Der Vergleich der Altersstruktur gegenüber der Gesamtstadt zeigt in der Innenstadt einen geringeren Anteil von Kindern und Jugendlichen. Die Altersgruppe 0-18 Jahre ist mit lediglich 10 % in der Altstadt besonders gering (Ulm

17 %). Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen ist in der Innenstadt leicht überdurchschnittlich, vor allem im Bezirk Karlstraße. Hier ist auch ein besonders geringer Anteil von über 65-Jährigen, ansonsten liegt der Anteil der Älteren im gesamtstädtischen Durchschnitt.

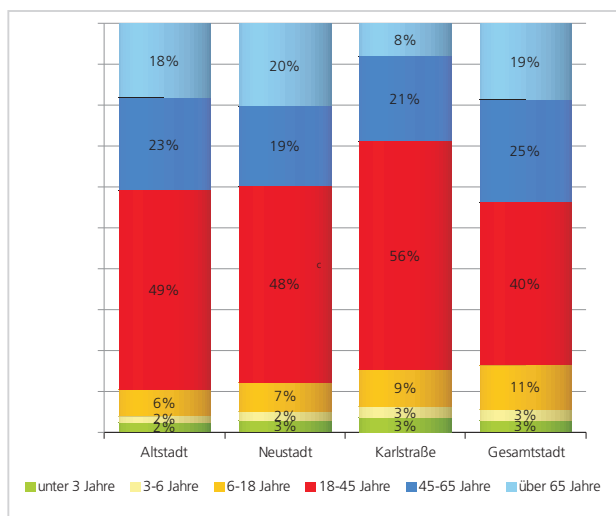


Abb. 76: Altersstruktur 2009 in Stadtteilen (in %)

### Prognose Einwohnerentwicklung

Während die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt Ulm bis zum Jahr 2025 von einem Einwohnerzuwachs von 4 % ausgeht, zeigen die Vorausberechnungen für die Innenstadt einen Einwohnerrückgang. Insgesamt wird ein Minus von rund 500 Bewohnern bzw. 4,3 % angenommen. Dies hat Auswirkungen auf die künftige Altersstruktur: Erwartet wird ein Rückgang bei den 18- bis 65-Jährigen von 4 % im Gegensatz zur gesamtstädtischen Entwicklung. Als Konsequenz daraus nimmt dann auch die Zahl der über 65-

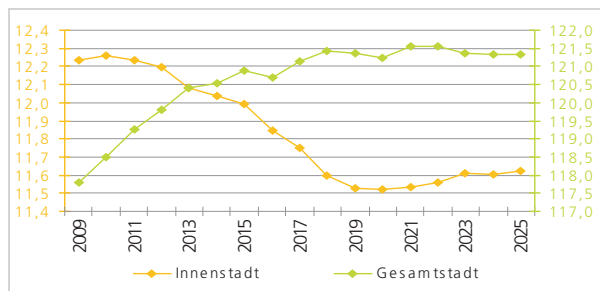


Abb. 77: Bevölkerungsentwicklung 1987-2009 (in Tausend)

Jährigen ab, während hier gesamtstädtisch ein Anstieg sogar um 12 % vorhergesagt wird. Etwas moderater als im Durchschnitt geht die Zahl der Kinder und Jugendlichen zurück.

### ▶ **Haushaltsstruktur**

Interessante Unterschiede weist der Vergleich der Haushaltsstruktur zwischen Gesamtstadt und Innenstadt auf. Besonders deutlich fällt der höhere Anteil von Einpersonenhaushalten in der Innenstadt auf. In Ulm sind insgesamt 44 % aller Haushalte Einpersonenhaushalte, in der Innenstadt liegt diese Zahl bei 61 %. Zum Vergleich: Donaustetten 21 %, Unterweiler 22 %. Diese Einpersonenhaushalte bestehen im gesamtstädtischen Schnitt zu 31 % aus über 60-Jährigen, in der Innenstadt nur zu 26 %. Dagegen verhält sich der Anteil der unter 30-Jährigen an den Einpersonenhaushalten genau umgekehrt: 26 % in der Gesamtstadt, 31 % in der Innenstadt. Und schließlich leben in den Mehrpersonenhaushalten in der Innenstadt deutlich weniger Kinder. Im gesamtstädtischen Schnitt leben in 36 % aller Mehrpersonenhaushalte keine Kinder, in der Innenstadt sind es immerhin 70 % (Weststadt 63 %, Oststadt 68 %).

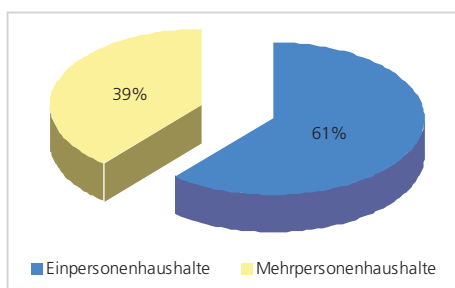


Abb. 78: Haushalte in der Innenstadt 2009 (in %)

### ▶ **Nationalität**

Deutliche Unterschiede zeigt auch die Zahl von Einwohnern mit ausländischem Pass: In Ulm liegt sie bei insgesamt 16 %, in der Innenstadt variiert sie zwischen 20 % in der Altstadt und 35 % im Bereich Karlstraße.



## ► Fazit Bestandsanalyse

Die vorangegangenen Analysen geben einen Überblick über den aktuellen Zustand der Innenstadt. Insgesamt ist eine außerordentlich positive Entwicklung festzustellen. Infolge der umfangreichen Neubau- und Sanierungstätigkeit hat die Stadt in den vergangenen 20 Jahren sehr stark an Profil und Qualität gewonnen. Die Bewahrung der historischen Substanz konnte entscheidend vorangetrieben werden, gleichzeitig wurden wegweisende Projekte der Stadt- und Quartiersentwicklung umgesetzt bzw. auf den Weg gebracht. Alle für ein Oberzentrum typischen Einrichtungen sind vorhanden und konzentrieren sich vorwiegend im Stadtzentrum. Der innenstädtische Einzelhandel konnte sich gegen die wachsende Konkurrenz durch großflächige Einzelhandels- und Fachmärkte, etwa in der Blaubeurer Straße, gut behaupten - in der Innenstadt gibt es quasi keinen Ladenleerstand. Trotz dieser hohen Attraktivität für Handel und Wirtschaft konnte in der Innenstadt ein sehr hoher Anteil an Wohnnutzung gehalten werden.

Die Übertragung der Untersuchungsergebnisse auf das Innenstadtkataster hat gezeigt, dass die Fortschritte der vergangenen Jahre nicht alle Quartiere der Innenstadt gleichermaßen erreicht haben. Die Karten zeigen deutlich, welche Bereiche mehr und welche weniger im Fokus der Stadtgesellschaft stehen und von den Stadtentwicklungsmaßnahmen der vergangenen 20 Jahre profitieren konnten. Die unterschiedliche Attraktivität der Quartiere findet auch in der kleinräumigen Analyse der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung ihren Niederschlag. Es fällt auf, dass die untersuchten Aspekte (Denkmalschutz, Sanierung, Nutzungsqualität) einerseits beträchtliche Schnittmengen in den Quartieren aufweisen; solche Bereiche konnten sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich entwickeln. Andererseits gibt es die Bereiche ‚dazwischen‘, quasi weißen Flecken, die kaum oder überhaupt nicht Gegenstand der Maßnahmen der Innenstadtentwicklung waren. Solche Bereiche werden im folgenden Kapitel 3 herauskristallisiert, hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials untersucht und anschließend in konkrete Planungsvorschläge umgesetzt.