

Bebauungsplan "Sedelhöfe"

Podiumsdiskussion am 16.10.2013 im Kornhaus im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Protokoll

Zur Veranstaltung waren ca. 300 Bürgerinnen und Bürger erschienen. Vorab wurde ein Informationsflyer in einer Auflage von ca. 2.500 Exemplaren in der Ulmer Innenstadt verteilt, mit dem über das Projekt informiert und für die Veranstaltung geworben wurde.

Auf dem Podium waren folgende Personen:

Herr Bürgermeister Wetzig

Frau Caroline Rauschenbach als Vertreterin des Investors MAB Development Deutschland GmbH

Herr Prof. Thomas Dobbstein / Duale Hochschule Weingarten und Geschäftsführer des Marktforschungsinstituts Customer Research 42 GmbH

Herr Otto Sälzle / Geschäftsführer der IHK Ulm

Herr Michael Klamsner / Vorstand Ulmer City Marketing

Herr Peter Fuhrmann / Experte für die Entwicklung innerstädtischer Einkaufsquartiere

Frau Anita Schlesack / Moderatorin

Zu Beginn stellt Herr BM Wetzig die Podiumsteilnehmer vor und erläutert anhand einer Präsentation das Projekt und die Projektziele und erklärt, dass man nun im formellen Bebauungsplanverfahren sei, als nächster Verfahrensschritt folge der Auslegungsbeschluss. Anschließend übernimmt Frau Schlesack die Moderation auf dem Podium und bittet die Teilnehmer um ihre Statements.

Peter Fuhrmann: Der Handel steht in Konkurrenz zum Internethandel, Bestandsbewahrung hat daher keine Zukunft. Die Tendenz geht in Richtung mehr Aufenthaltsqualität. Shopping-Center müssen in der Innenstadt sein. Die Verkaufsfläche ist keine messbare Größe, einzig messbar ist die Mietfläche nach gif. Der Einzelhandel hat zwei Jahre Zeit sich auf die Sedelhöfe einzustellen. Er erwartet positive Effekte auf das Umfeld. Die Kundenströme müssen aber geführt werden, damit die Sedelhöfe erfolgreich sind.

Otto Sälzle: Die IHK befürwortet das Projekt und ist von Anfang an beim Projekt dabei gewesen. Die Größenordnung von 18.000 qm Verkaufsfläche ist gesetzt, der Standort ist richtig. Die Fußgängerzone ist die Hauptschlagader des Einzelhandels. Die IHK erwartet daher eine faire Teilung der Passantenströme vom Bahnhof in die Innenstadt und in die Sedelhöfe und sieht dies beim gegenwärtigen Planungsstand nicht gewährleistet. Herr Sälzle zeigt hierzu eine Präsentation. Für spätere Umplanungen muss gesichert werden, dass diese durchsetzbar sind.

Michael Klamsner: Die Sedelhöfe bedeuten eine Stärkung des Standortes, die einzelnen Betriebe müssen sich darauf einstellen.

Caroline Rauschenbach: Die MAB steht zu dem Projekt und wird es umsetzen. Es ist ein schwieriges Grundstück und eine große Herausforderung. Ziel der MAB ist die Vernetzung des neuen Viertels mit der Innenstadt.

Herr BM Wetzig: Aus Sicht der Stadt ist die gerechte Teilung der Passantenströme in der Planung gewährleistet, ohnehin vermischen sich die Passantenströme. Es ist kein Projekt auf der grünen Wiese, sondern es gibt Bindungen. McDonald's schränkt die Dispositionsmöglichkeiten ein. Ggf. besteht die Möglichkeit der Nutzung der Kleinen Blau zur Verbreiterung der Treppe aus der Bahnstufenunterführung sowie einer städtebaulichen Neuordnung am Eingang zur Bahnhofstraße sofern man sich mit den betroffenen Eigentümern einigt.

Anschließend bittet Herr BM Wetzig die Zuhörer um ihre Fragen und Anregungen:

1. Bürgerinnen und Bürger:

Eine Standortaufwertung sei richtig, aber warum ein Shopping-Center? Das Konzept sei von einem unbekanntem Gremium ausgewählt worden und habe große Mängel. Alternativen seien nicht veröffentlicht und diskutiert worden. Es wird auf §13a BauGB verwiesen. Der Vertrag mit MAB sei nichtig.

Antwort BM Wetzig: Grundlage allen Verwaltungshandels ist die repräsentative Demokratie. Das Projekt wurde seit Jahren in Verbindung mit dem Citybahnhof-Projekt öffentlich dargestellt und in einer Reihe von Beschlüssen des Gemeinderates behandelt. Die Entscheidungen trifft der Gemeinderat. Eine der wichtigen Aufgaben des Gemeinderates ist die Sicherung des Standortes Ulm.

2. Bürgerinnen und Bürger:

Warum sind keine Gemeinderäte auf dem Podium?

Antwort Gemeinderätin / Gemeinderat:

Der Gemeinderat wägt die privaten und öffentlichen Belange ab und entscheidet dann. Ulm braucht die Region, mit den Sedelhöfen wird eine Aufwertung der Innenstadt erreicht. Der Gemeinderat war von Anfang an in die Projektentwicklung eingebunden gewesen. Zur Sicherung späterer Umbauten am Passagenaufgang müssen Maßnahmen getroffen werden. Die Projekte Sedelhöfe und Citybahnhof müssen gesamt entwickelt werden.

3. Bürgerinnen und Bürger:

Es wird Kritik an der Ulmer Bürgerbeteiligung geübt. Warum sind keine jungen Menschen beteiligt worden?

Antwort BM Wetzig / Prof. Dobbstein:

Die Marktanalysen-Studie hat gerade junge Menschen befragt. Die Sedelhöfe sind auch ein Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Zukunft.

4. Bürgerinnen und Bürger:

Ist im Vertrag MAB als Betreiber genannt? Wenn MAB nicht Betreiber ist, ist sie dann vertragsbrüchig?

Antwort Herr Fuhrmann:

Es ist üblich, dass derartige Immobilien nach Fertigstellung veräußert werden. Bauherr ist nie gleich Betreiber.

5. Bürgerinnen und Bürger:

Es sollten mehr Wohnungen gebaut werden.

Antwort Frau Rauschenbach:

MAB will auch mehr Wohnungen. Es wird noch weiter geplant, aber es gibt Zwangspunkte, die die Wohnnutzung einschränken.

6. Bürgerinnen und Bürger:

Wer kommt in die Sedelhöfe? Es gibt Unsicherheit beim Handel.

Antwort Frau Rauschenbach:

Es gibt viele Anfragen. Namen können noch nicht genannt werden.

7. Bürgerinnen und Bürger:

Ulm steht im Wettbewerb mit dem Umland und hat einen Nachfragedruck nach guten Einzelhandelsflächen. Der Einzelhandel der Innenstadt war von Anfang mit im Projekt dabei. Vorschläge des Handels wurden auch von der Verwaltung aufgenommen. Die Stadt muss die Gestaltungshoheit über die Grundstücke behalten.

Der Bürger muss die freie Entscheidung haben, wohin er gehen will und darf nicht entmündigt werden.

Antwort BM Wetzig:

Für alle öffentlich zugänglichen Flächen ist dauerhaft gewährleistet, dass diese durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit 24 Stunden am Tag zugänglich sind. Schon heute sind in der Stadt viele Flächen in privatem Eigentum mit öffentlicher Widmung über den Bebauungsplan und Absicherung im Grundbuch.

Frau Rauschenbach:

Die Ausschreibung hat ein Grundstück definiert, das die wirtschaftliche Grundlage des Vertrages darstellt. Wenn im Zusammenhang mit dem Gebäude Bahnhofplatz 7 eine neue Situation entsteht, dann kann es neue Gespräche geben. MAB ist zu Anpassungen an dieser Stelle bereit.

Abschließend bedankt sich Herr BM Wetzig bei allen Anwesenden. Das Bebauungsplanverfahren wird mit dem Auslegungsbeschluss weitergeführt werden. Ein Termin hierzu steht noch nicht fest. Als nächster Schritt geht man in die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.

14.11.2013

Gez. Walter

Bebauungsplan „Sedelhöfe“

Informations- und Diskussionsveranstaltung am 29.04.2014 im Kornhaus im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans; 19:00 - 20:45 Uhr

Protokoll

Zur Veranstaltung sind ca. 70 - 80 Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Referenten :

- Alexander Wetzig, Bürgermeister
- Volker Jescheck, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
- Dr. Joachim Will, ecostra GmbH

1. Begrüßung

Herr BM Wetzig begrüßt die Anwesenden, stellt die Referenten vor und erläutert den Veranstaltungsablauf.

2. Impulsvortrag Herr Dr. Will:

Herr Dr. Will erläutert die aktuelle Situation und die allgemeinen Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandorts Ulm. In der Ulmer Innenstadt herrsche eine sehr stabile Einzelhandelssituation. Die Ladenleerstandsquote sei außerordentlich niedrig, die Flächennachfrage übersteige das Angebot z.T. deutlich. Diese Situation sei insbesondere auf die hohe Zentralität der Stadt sowie auf die restriktive Einzelhandelspolitik der Stadt in nicht integrierten Lagen zurückzuführen.

Herr Dr. Will macht allerdings darauf aufmerksam, dass auch die Stadt Ulm wachsendem Wettbewerb ausgesetzt ist: In der näheren Umgebung konkurrieren Neu-Ulm/Senden, Augsburg und Ravensburg; in etwas weiterer Entfernung sind München und Stuttgart erreichbar. Nicht zuletzt das Internet stelle eine schnell wachsende Konkurrenz für den örtlichen Einzelhandel dar. Ulm müsse sich diesem Wettbewerb stellen.

Herr Dr. Will weist auf die Notwendigkeit und die großen Vorteile einer aktiven Rolle der Stadt bei der Einzelhandelsentwicklung hin. Den Standort der Sedelhöfe beurteilt er als sehr gut, das Konzept der Fa. MAB (Entwurf, Kaufpreis, Bonität) überzeuge: die Sedelhöfe dienen der Innenstadtentwicklung und vernetzen die Haupteinkaufslage in der Breite. Mit den Sedelhöfe werde ein offenes Quartier, ein "urban village", geschaffen und eben kein konventionelles Shopping-Center. Dabei müsse darauf geachtet werden, dass in den Sedelhöfen keine Duplizierung des bereits vorhandenen Handels in Ulm stattfindet, sondern vielmehr mit hochwertigen Mietern ein "trading up" -Effekt erzielt wird. Die Studie der GMA habe aber festgestellt, dass keine Schädigung des bestehenden Einzelhandels zu erwarten sei. Herr Dr. Will betont, dass sich die Sedelhöfe zwar in die 1a-Einkaufslage integrierten, ihrer Lage in zweiter Reihe wegen aber keinesfalls einen Selbstläufer darstellten.

3. Impulsvortrag Herr Jescheck:

Herr Jescheck erläutert das konkrete Projekt der Sedelhöfe. Das Projekt diene der Stärkung des Oberzentrums, es schaffe ein neues innerstädtisches Einkaufsquartier, welches neben den Einzelhandelsflächen auch Dienstleistungs- und Wohnnutzung integriere. Mit den Sedelhöfen würde ein Baustein des übergeordneten Projektes citybahnhof ulm verwirklicht.

Das Projekt Sedelhöfe weise 18.000 m² Verkaufsfläche auf; dies entspreche etwa 15 % der Verkaufsfläche in der Innenstadt. Eine derartige Größenordnung sei allgemein als unbedenklich einzuschätzen. Anhand der Rahmenpläne „Sedelhöfe“ und „Wengenviertel“ habe gezeigt werden können, dass sich das Projekt in die nähere Umgebung einfüge. Dies sei insbesondere durch die offene Struktur der Sedelhöfe und die Vermeidung des ansonsten gängigen „closed-shop“-Systems erreicht worden. Auf die beiden meist diskutierten Problemstellungen (Andienung Bahnhofstraße 16 und Zugang Bahnhofstraße) habe man zum Auslegungsbeschluss verbesserte Lösungen anbieten können.

4. Fragen und Diskussion

- Frage einer Bürgerin:
Wird es künftig einen zusätzlichen ebenerdigen Übergang vom Hauptbahnhof in die Sedelhöfe/Bahnhofstraße geben?

Antwort Herr Jescheck:

Eine weitere ebenerdige Querungsmöglichkeit im Bereich der Sedelhöfe/ Bahnhofstraße ist geplant; diese kann allerdings im Bereich der Bahnsteige nicht barrierefrei ausgeführt werden.

- Statement einer Bürgerin:
Der Umgang der Verwaltung mit Äußerungen/Anregungen aus der Bürgerschaft wird kritisiert. So hätten Einwendungen, die im Rahmen der Vielzahl von Veranstaltungen geäußert worden seien, keinen Eingang in das Projekt gefunden. Zum Beispiel verknappe das Protokoll der Podiumsdiskussion vom 16.10.2013 die Äußerungen der Bürger auf 15 Zeilen. In der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss würden Einwendungen ausgeklammert oder inhaltslos wiedergegeben. Die Einwenderin führt dazu verschiedene Beispiele an. Nur durch die Vergrößerung des Projektes seien Probleme wie die Verlagerung von McDonalds und die dadurch gestiegenen Kosten entstanden. Der Gemeinderat müsse sich entscheiden, ob er für den Investor oder im Sinne der Stadtgesellschaft z.B. für den Vorschlag eines Einsteinplatzes im Bereich des Einsteinschen Geburtshauses abstimme. Es gebe keinen Zwang zum Beschluss des Bebauungsplans; Veränderungen seien möglich.

Redaktionelle Anmerkung:

In die Gegenüberstellung der Argumente im Rahmen der Beschlussvorlage werden nur solche Textpassagen aufgenommen, die tatsächlich abwägungsrelevantes Material enthalten. Auslassungen in der Beschlussvorlage sind markiert. Der komplette Wortlaut der einzelnen Schreiben liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei und kann dort nachgelesen werden.

Antwort Herr Wetzig:

Die Entscheidungshoheit liege beim Gemeinderat. Der Gemeinderat habe sich für das Projekt ausgesprochen. Es sei wahr, dass die Bürgerinnen und Bürger nicht gefragt worden seien, ob sie den Sedelhöfen einen Platz o.ä. vorziehen würden. Man habe jedoch

gemeinsam mit dem Gemeinderat als dem gewählten Volksvertreter ein Projekt entwickelt und parallel dazu Beratungen und Beschlüsse öffentlich kommuniziert. Im Unterschied zum geplanten Sedelhofquartier diene ein (Einstein-)Platz nicht den Zielen der Stadtentwicklung und der Quartiersvernetzung.

Ergänzung Herr Dr. Will

Die Stadt dürfe nicht schlafen. Die Sedelhöfe sollten ein "soziales Ereignis", ein Einkaufserlebnis darstellen. Durch die Breite/Tiefe des Angebots müssten Potentiale ausgebaut und Chancen genutzt werden, andernfalls verlagere sich die Kaufkraft.

- Statement eines Bürgers:
Problematisch sei das Parkplatzangebot in Ulm.

Antwort Herr Jescheck:

Die ca. 500 Parkplätze im Sedelhof ersetzen etwa die Stellplätze, die im Zuge der Projektrealisierung abgebrochen worden seien. Diese würden von den Besuchern der Sedelhöfe benötigt. Zur Kompensation entstünden mit dem Bau der neuen Tiefgarage unter dem Bahnhofsareal aber weitere 800 Stellplätze auf vier Ebenen.

Ergänzung Herr Wetzig:

Zusätzlich werde es Fahrradstellplätze geben. Für den TG-Bau würden bereits Probebohrungen/-untersuchungen in der Friedrich-Ebert-Straße durchgeführt.

- Statement eines Bürgers:
Ursprünglich habe es geheißt, der Baubeginn Sedelhöfe sei 2014 - so auch die Aussage von MAB und die Information auf den verteilten Flyern. Nun höre man jedoch nichts mehr über den Termin des Baubeginns.

Antwort Herr Wetzig:

Der Baubeginn sei erst möglich, wenn das Baurecht vorhanden, also der Bebauungsplan beschlossen ist. Dies sei vsl. noch vor der Sommerpause der Fall. Erst wenn der Bauantrag durch, also der "Rote Punkt" zur Baufreigabe vorhanden sei, fließe das Geld zwischen Investor und der Stadt bzw. käme der Grundstücksverkauf zum Abschluss.

- Statement einer Gemeinderätin:
In Ulm existiere ein guter regionaler Handel, vor allem auch die kleinen Läden um das Münster seien wichtig. Es bestehe daher die Sorge, dass in den Sedelhöfe in der 1a-Einkaufslage mit sehr hohen Mieten nur die üblichen Filialisten zum Zuge kommen könnten, die ohnehin bereits mehrfach in Ulm vertreten seien. Was sei mit Kunst und Kultur, "Kunst am Bau"? Man habe Angst, dass dies vergessen werde. Außerdem bestehe die Sorge bzgl. der Sicherheit im Center: Werden die Kunden gescannt, wie es im "Lago" in Konstanz der Fall sei (Vortrag 15.04.14 Herr Schaal, Wirtschaftsförderung Konstanz)? Wie wird der Bürger davor geschützt? Wird es einen Sicherheitsdienst in den Sedelhöfen geben?

Antwort Herr Dr. Will:

Zielsetzung der Sedelhöfe sind "trading up"-Effekte. Es solle keine Duplizierung des bereits bestehenden Ulmer Handels bzw. der Ketten stattfinden. Dies sei von Seiten der Stadt jedoch nicht steuerbar. Die Flächen vermiete der Investor, der später das Projekt übernimmt, nicht die Stadt. Das Projekt würde aber deutschlandweit als Prestige-Objekt

wahrgenommen. Es gehe somit nicht nur der Stadt sondern auch den Betreibern um die positive Außenwirkung der Sedelhöfe; daher werde mit Sicherheit eine Vermietung an höherwertige Mieter angestrebt, ein hohes Niveau könne also erwartet werden. In Ulm sei die Nachfrage an Handelsraum hoch, der Leerstand jedoch gering; auch deshalb benötige man die Sedelhöfe. Es werde Raum nicht nur für Filialisten, sondern u.U. auch für andere, vielleicht kleinere Händler geben, denen man mit dem Mietpreis evtl. aber entgegenkommen müsse. In diesem Zusammenhang dürfe man aber die Preise in der Bahnhofs- und Hirschstraße nicht unterschätzen.

– Statement eines Gemeinderats:

Das Projekt Sedelhöfe werde begrüßt und sei nicht strittig, sondern vom Gemeinderat gewollt. Man befinde sich auf der Zielgeraden. Die Hürden, deren drei wesentliche Herr Jescheck erläutert habe (Zugang Bahnhofstraße, Andienung Bahnhofstraße 16, Anteil Wohnnutzung), seien mittlerweile erfolgreich genommen. Kann MAB durch den Bebauungsplan dazu gezwungen werden, die geplante Wohnfläche einzuhalten?

Antwort Herr Jescheck:

In den jeweils obersten Geschossen an Keltergasse, Heigeleshof und Mühlengasse sei Wohnnutzung im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

– Statement einer Bürgerin:

Sie widerspreche dem Vorredner bezüglich der Formulierung "sich bereits auf der Zielgeraden befinden". Das Projekt sei vielmehr eine "Operation am offenen Herzen". Der Abbruch im Bereich der Sedelhöfe verursache erhebliche Probleme in der Innenstadt. Hier müsse mit hoher Sensibilität vorgegangen, Wege müssten offen gehalten werden, um die Durststrecke in der Übergangszeit möglichst gering zu halten.

Antwort Herr Wetzig:

In Anbetracht der Erfahrung in der Neuen Mitte könne man optimistisch sein. Auch dies sei eine "Operation am offenen Herzen" gewesen und sei positiv verlaufen. Der Weg zu den Sedelhöfen sei zugegeben ein mühsamer, man dürfe sich diesbezüglich nichts vormachen. Während der Bauzeit werde es Schwierigkeiten geben, die zu meistern sein werden.

– Statement eines Bürgers:

Dem Projekt Sedelhöfe könne man optimistisch entgegensehen. Das Viertel dort sei nie attraktiv gewesen. Stadtplanung sei Entwicklung und Wandel, es sei an der Zeit zu handeln und Leute/Kunden mithilfe von Projekte wie den Sedelhöfen nach Ulm zu holen. Auch die Bauvorhaben Stadthaus und Neuen Mitte habe zunächst niemand haben wollen; im Nachhinein sei jeder stolz. Heute schaue man auf Ulm. Risiken für die Steigerung/Beibehaltung der Attraktivität Ulms müssten eingegangen werden, sonst wanderten die Leute ab.

Es wurden keine weiteren Statements oder Fragen vorgebracht. Herr BM Wetzig verabschiedet die Anwesenden.