



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.11.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-Wa		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.12.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 453/12

---

Betreff: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Sedelhofviertel"  
- Satzungsbeschluss

Anlagen: 1 Satzungsentwurf (Anlage 1)  
1 Lageplan (Anlage 2)

**Antrag:**

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Sedelhofviertel" wird nach dem als Anlage 1 beiliegenden Satzungsentwurf mit Lageplan vom 20. November 2012 beschlossen.

Die Sanierung soll bis 31.12.2025 durchgeführt werden.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,OB,Z/R	Gemeinderats:
	Eingang OB/G _____
	Versand an GR _____
	Niederschrift § _____
	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Vorbemerkung**

Das Sedelhofviertel umfasst die Bahnhofspassage unter der Friedrich-Ebert-Straße und das Sedelhofquartier um die Sedelhofgarage. In zweiter Reihe zu den Hauptgeschäftslagen und in direkter Nähe zum Bahnhofplatz gelegen, konnte das Sedelhofquartier nicht von dieser an sich günstigen Lage profitieren. Über die Bahnhofspassage unter der Friedrich-Ebert-Straße, die ihren Antritt im Sedelhofquartier hat, ist das Areal direkt an den Bahnhof und die ÖPNV-Haltestelle Hauptbahnhof angebunden. Die Bahnhofspassage und das Sedelhofquartier stellen die wichtigsten Verbindungen für Fußgänger zwischen Innenstadt und Bahnhof dar und sind gleichzeitig das Eingangstor zur Innenstadt. Heute weisen beide gravierende städtebauliche, funktionale und substanzuelle Schwächen auf.

Die Stadt Ulm verfolgt aktiv den Ausbau der Straßenbahnen. Die bestehende Linie 1 wurde bereits erweitert. Ab 2017 wird eine neue Linie 2 den Wohn- und Bildungsstandort Kuhberg über die Haltestelle Hauptbahnhof mit der Wissenschaftsstadt Eselsberg verbinden. Der hierdurch dringend notwendige Ausbau der Haltestelle erfordert auch die funktionale, städtebauliche und gestalterische Erneuerung der Bahnhofspassage. Die Bahnhofspassage ist nicht barrierefrei zugänglich. Die Breite und Höhe der Passage ist nicht ausreichend für die künftigen Fußgängerfrequenzen. Im Zuge der Neugestaltung soll sie auch in ihrer Höhe den neuen Anforderungen angepasst werden.

Seit ersten Standortuntersuchungen im Jahr 2007 verfolgt die Stadt Ulm für das Sedelhofquartier ein städtebauliches Konzept, das die guten Entwicklungschancen mit den Entwicklungszielen eines gemischt genutzten, urbanen Innenstadtquartiers verbindet. Die Stadt hat daher das Projekt „Sedelhöfe“ entwickelt, ein Einkaufsviertel mit integrierten Geschäfts-, Büro- und Wohnflächen. Im Rahmen eines EU-Vergabeverfahrens wurden Investoren aufgefordert, Angebote für die Projektgrundstücke der Sedelhöfe abzugeben. Als Ergebnis des Verfahrens wurde am 27.07.2012 der Projektvertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Investor des Sedelhofquartiers geschlossen.

Um die Restrukturierung des Sedelhofquartiers zielorientiert und ökonomisch sinnvoll umsetzen zu können, hat die Stadt bereits im Vorfeld des Vergabeverfahrens die ihr zur Verfügung stehenden Mittel genutzt, um den städtebaulichen Missstand möglichst zu beseitigen.

### **2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme**

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durch Ausweisung zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach §136 BauGB ist erforderlich, um die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Gebiets zu gewährleisten und die Qualität der Maßnahmen zu sichern. Das neue Sanierungsgebiet umfasst jene Grundstücke, die zur Entwicklung und Erschließung des Projekts „Sedelhöfe“ und zur Erneuerung der Bahnhofspassage und deren Verknüpfungen mit den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs notwendig sind.

### **3. Nachweis der städtebaulichen Missstände**

Das Sedelhofviertel weist gravierende Funktionsschwächen auf. Insbesondere die

dominierende Nutzung als Parkgarage und die mangelhafte Fußgängerunterführung unter der Friedrich-Ebert-Straße behindern die angestrebte Aufwertung.

Im Einzelnen bestehen die folgenden Missstände.

- Unangemessene Eingangssituation zur Innenstadt für Fußgänger vom Bahnhof
- Monostrukturierte, mangelhaft gefasste und vorrangig auf Verkehrsnutzung ausgerichtete öffentliche Räume ohne Aufenthaltsqualität
- Eine der innerstädtischen Lage unangemessen geringe bauliche Dichte
- Stark eingeschränktes Nutzungs-/Nutzerspektrum
- Ökonomische und ökologische Defizite
- Mangelhafte strukturelle und funktionale Vernetzung des Viertels mit den angrenzenden Stadtfeldern und den Hauptgeschäftslagen an der Bahnhofstraße
- Schlechte, teils leer stehende Bausubstanz mit hohem Sanierungsbedarf
- Tiefgreifende gestalterische Mängel
- Überdimensionierte Straßenverkehrsflächen insbesondere der Sedelhofgasse und Keltergasse
- Dominierende Nutzung als Parkgarage verbunden mit Problemen beim fließenden Verkehr
- Fehlende Barrierefreiheit und substanzielle Defizite in der Bahnofsunterführung
- Nicht ausreichende Dimensionierung der Bahnofsunterführung hinsichtlich der Verkehrsflächen, Höhen und Erschließungsanlagen
- Mangelhafte Anbindung der Unterführung an den ÖPNV und den Bahnhof

#### **4. Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse**

Zur Behebung der geschilderten städtebaulichen Missstände ist es notwendig, verschiedene städtebauliche Maßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Von öffentlichem Interesse sind dabei insbesondere:

- Die räumlich-funktionale Neuordnung des Sedelhofquartiers und der Bahnofsunterführung
- Die Anpassung der bestehenden Infrastrukturen an veränderte Bedürfnisse
- Die innerstädtische Nachverdichtung im Sinne einer Ressourcen-schonenden Stadtentwicklungspolitik
- Die Schaffung attraktiver Geschäfts- und Wohnlagen an einem integrierten Standort im Stadtzentrum
- Die umfassende Verbesserung des Ortsbilds.
- Die Aufwertung des Stadteingangs zur Innenstadt
- Die Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV

Eine einheitliche und zügige Verwirklichung dieser Ziele erfordert eine Umsetzung durch aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen, die auch gegenüber dinglich und schuldrechtlich Nutzungsberechtigten durchgesetzt werden müssen.

#### **5. Vorbereitende Untersuchungen**

Das Sedelhofviertel ist Teil der umfassenden Erneuerung der westlichen Innenstadt. Auf Grund der umfassenden Projektvorbereitung liegen bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vor, so dass von weiteren Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden kann. (§ 141 Abs. 2 BauGB)

Es sind dies im Einzelnen.

- Bestands- und Problemanalyse / Verkehrskonzeption zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofspassage
- Realisierungsstudie zum Bahnhof und zur Bahnstufungsunterführung
- Auslobung des Städtebaulicher Ideenwettbewerbs mit Darstellung der städtebaulichen Ziele für eine Neukonzeption des Bahnhofspassage
- Bewerbermemorandum / Leitfaden des EU-Vergabeverfahrens mit städtebaulichen Zielsetzungen
- Innenstadtkonzept der Stadt Ulm
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- Zielgruppenorientierte Standortanalyse zum Einzelhandelsstandort Sedelhöfe
- Einzelhandelsgutachten
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums "Sedelhöfe" im Oberzentrum Ulm
- Planungsuntersuchungen zu den Hauptfußgängerströmen zwischen Bahnhof und Innenstadt
- Umfassende Untersuchungen des Baugrundes und der Bausubstanz
- Verkehrsuntersuchungen des örtlichen und überörtlichen Verkehrs
- Kampfmitteluntersuchungen
- Abbruchkonzept der Gebäude

## **6. Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange**

Einzelne Immobilien des Sedelhofviertels sind durch langfristige Verträge gebunden. Den betroffenen Erbbauberechtigten und Mietern wurde frühzeitig Gelegenheit zur Erörterung der Sanierung gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme zur Sanierung gebeten. sechs Träger öffentlicher Belange haben von der Möglichkeit der Stellungnahme Gebrauch gemacht.

Die jeweiligen besonderen Belange sind bereits oder werden künftig ins weitere Verfahren einbezogen.

Die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft bei der Sanierung ist gegeben.

## **7. Sanierungsziele / Geplante Maßnahmen**

Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchungen im Quartier, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange führen zu folgenden Sanierungszielen:

- Schaffung gemischt genutzter Geschäfts- und Wohnlagen und dadurch Stärkung der Ulmer Innenstadt als Standort für Handel und Wohnen.
- Verbesserung der strukturellen und funktionalen Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Stadtfeldern und dem öffentlichen Verkehr
- Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Neustrukturierung der verkehrsdominierten Infrastruktur und Anpassung der Quartierserschließung an veränderte Bedürfnisse
- Verbesserung und Aufwertung der Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers bzw. zu den anschließenden Stadtfeldern und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs

Die Realisierung der Sanierungsziele erfolgt über konkrete Maßnahmen wie z.B. Rückbau von Gebäuden und Neubebauung, Neuordnung der Verkehrsanlagen u.ä.

Die geplanten Maßnahmen für das Projekt der Sedelhöfe wurde am 25.04.2012 im Gemeinderat vorgestellt. Es wurde der Beschluss gefasst, die Projektgrundstücke an einen

Investor zu vergeben mit der Verpflichtung die Maßnahmen (mit Ausnahme der die Bahnhofspassage betreffenden Maßnahmen) umzusetzen, sobald dies baurechtlich zulässig und durch Klärung aller schuldrechtlichen Nutzungsverhältnisse privatrechtlich möglich ist (GD 157/12).

## **8. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet „Sedelhofviertel“ ist so abgegrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (Anlage 2).

## **9. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Die Sanierung im Sanierungsgebiet „Sedelhofviertel“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) kommen nicht zur Anwendung.

## **10. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die Sanierungsmaßnahme erhält keine Städtebauförderungsmittel aus Programmen des Bundes oder des Landes. Sämtliche Grundstücke des Sanierungsgebietes sind im Eigentum der Stadt Ulm. In der Bahnhofspassage ist das Eigentum jedoch durch Erbbaurechte Dritter belastet.

Die Stadt Ulm hat eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die entstehenden Kosten sind durch den Verkauf der Projektgrundstücke gedeckt.

## **11. Zügige Durchführung der Sanierung**

Die zügige Durchführung der Sanierung ist gewährleistet:

- Finanzmittel der Stadt für die ihr obliegenden Maßnahmen stehen zur Verfügung
- Fördermittel sind nicht erforderlich
- personelle Kapazitäten für die Planung, Koordination und Durchführung stehen innerhalb der Verwaltung zur Verfügung
- die Stadt ist Eigentümerin aller relevanten Flächen
- die Mitwirkungsbereitschaft des Investors ist vertraglich gesichert

## **12. Abwägung öffentlicher und privater Belange**

Im vorstehenden Teil der Sachdarstellung sind Notwendigkeit und Durchführbarkeit im planerischen, organisatorischen und finanziellen Bereich aufgeführt. Es wurde außerdem dargestellt, dass einzelne Erbbaurechte und Mietverträge eine zügige Durchführung der Sanierung behindern können. Einerseits bestehen private Interessen an gesichertem wirtschaftlichen Handeln und freier Entfaltung, andererseits bestehen bedeutende öffentliche Belange an der Neukonzeption des Sedelhofviertels. Die Stadt Ulm hat die privaten insbesondere beruflichen und wirtschaftlichen Belange der betroffenen Erbbauberechtigten und Mieter an einer Fortführung der bisherigen Nutzung und Nutzbarkeit ihrer Geschäftsräume gegen die öffentlichen Belange abgewogen und kommt zum Ergebnis, dass die öffentlichen Belange überwiegen. Mit den Betroffenen wurde und wird erörtert, wie ihre Belange bei der Durchführung der Sanierung angemessen berücksichtigt werden können.

## **13. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Damit sind alle Voraussetzungen erfüllt, um das Sanierungsgebiet „Sedelhofviertel“ förmlich festzulegen. Es wird empfohlen, die beiliegende Sanierungssatzung (Anlage 1) mit dem Lageplan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.11.2012 (Anlage 2) gemäß § 142 BauGB zu beschließen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Durchführung der Sanierung ist bis zum 31.12.2025 geplant.