

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 Klamser / 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 Klamser: 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 ein 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. Mc Donald's schränkt die Dispositionsmöglichkeiten ein. Ggf. besteht die Möglichkeit der Nutzung der Kleinen Blau zur Verbreiterung der Treppe aus der Bahnofsunterführung 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. Dobbelstein:

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