

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 27.05.2014

Anregungen und Einwendungen zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 110.5/100, „Sedelhöfe“ mit der Flurstück-Nr. 27/2 (Kleine Blau), 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 63 (Keltergasse), Nr.64 (Bahnhofplatz), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

da in meinen Anregungen und Einwendungen zum Auslegungsbeschluss mehrere Passagen und Bezüge weggelassen und somit auch nicht behandelt wurden, habe ich ihnen nochmals eine Gegenüberstellung meines damaligen Schreibens und ihrer Stellungnahme beigelegt (siehe **Anlage 2**).

Darauf werde ich in der **Anlage 1** nochmals Bezug nehmen und ein paar Worte dazu schreiben. Die Details (weitere Anlagen,...) finden Sie jedoch im Original, um dessen Bewertung und Abwägung ich hiermit nochmals bitte.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1 Weitere Ausführungen zum Vorhaben, mit numerischer Zuordnung für eine bessere Nachvollziehbarkeit im Verfahren

Anlage 2 Gegenüberstellung meiner bisher eingebrachten Anregungen/ Einwendungen zur Stellungnahme der Verwaltung aus dem Auslegungsbeschluss

Anlage 1

Weitere Ausführungen zu den Anregungen / Einwendungen zum Vorhaben „Sedelhöfe“, mit numerischer Zuordnung für eine bessere Nachvollziehbarkeit im weiteren Verfahren, bezüglich Stellungnahme der Verwaltung (bzw. vom Planungsbüro Herrn Zint) und der Bewertung und Abwägung durch den Ulmer Gemeinderat:

1. Im Auslegungsbeschluss wurde nur ein Teil meiner eingebrachten Anregungen / Einwendungen berücksichtigt. Ohne Stellungnahme und somit ohne Bewertung und Abwägung blieben somit folgende Punkte, auf die ich hiermit nur stickpunktartig verweise. Der Bezug muss den entsprechenden Passagen meiner Gegenüberstellung (Anlage 2) entnommen werden:

- a. Weggelassene Passagen aus dem Anschreiben zum Auslegungsbeschluss, in denen wichtige Aussagen enthalten waren und zudem auf diverse Anlage verwiesen wurde.

Wie z.B.:

- Geringe Anlagenzahl und Informationen (Sitzungsunterlagen) zum Auslegungsbeschluss
- Verweis auf richtungsweisende Aussagen unseren Baubürgermeisters Herrn Alexander Wetzig
- Hinweis auf die Nummerierung der Einwendung, um diese für alle Beteiligten transparent zu machen und den Stellungnahmen klar zuordnen zu können.
- ...

- b. In meinem damaligen Punkt 3 wurde von mir bemängelt, dass die Bewertungskriterien beim Wettbewerbsverfahren nicht bekannt sind, worauf man fälschlicherweise einen Bezug auf die Bieter und deren Angebote genommen hat.

Hiermit waren jedoch die Bewertungskriterien und deren Gewichtung im Verfahren gemeint, die keinerlei Wettbewerbsgeheimnis darstellen, sondern die Städtebaulichen Ziele und deren Gewichtung beinhalten.

In der Begründung wurden lediglich die Ziele von MAB und deren Vorhaben genannt, jedoch nicht die städtebaulichen Ziele und deren Gewichtung.

- c. Unter Punkt 4 wurde der Hinweis weggelassen, dass es sich um Aussagen der Ulmer Stadtspitze handelt, was eine wichtiger Hinweis zur Quelle gewesen wäre.
- d. Auch im Punkt 6 wurde der Hinweis zu Quelle Frau Caroline Rauschenbach (MAB) einfach weggelassen.

- e. Zum Punkt 8 wurden mehrere Zitate und Aussagen unseres Baubürgermeisters Wetzig weggelassen, worin es um den öffentlichen Raum ging und dass man diesen mit allen Mitteln verteidigen muss,...
- f. Unter Punkt 8 hat man zum „Aufruf“ zu einem Bürgerbegehren/ Bürgerentscheid keine Stellung bezogen. Dabei ging es um den öffentlichen Raum, der nicht von der Tiefgarage unterbaut wird und dennoch einfach an den holländischen Investor verkauft wird, der das Ganze an einen bisher noch unbekanntem 3. weiter verkauft.
- g. Unter Punkt 9 wurde die Frage missachtet, auf welcher gesetzlichen Basis und Planungsgrundlage die Gebäude einfach abgerissen werden, ohne dass es dazu eine feste Planung gibt (Bezug der Stellungnahme wie beim Rest bitte auch auf das Original)?
- h. Zum Punkt 11 wurde der Inhalt des Punktes abgewandelt und der Bezug zur Bürgerschaft und dem Gemeinderat weggelassen.
- i. Vergleichbare Versäumnisse liegen auch unter den folgenden Punkten vor: 13 / 14 / 18 / 19 und auch das abschließende Fazit bzw. ein Nachtrag mit Anlagen per Email wurde komplett weggelassen oder bei der Stellungnahme größtenteils ignoriert.

In der **Anlage 2** können Sie diese Punkte nochmals im Original Text als Gegenüberstellung betrachten und entsprechend bewerten und abwägen. Weitere Punkte reiche ich in einem separaten Schreiben mit entsprechendem Bezug und Anlagen nach.

ORIGINAL TEXT

Ulm, 20.11.2013

Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 110.5/100, „Sedelhöfe“ mit der Flurstück-Nr. 27/2 (Kleine Blau), 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 63 (Keltergasse), Nr.64 (Bahnhofplatz), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe in den letzten Wochen und Monaten über die Medien und diverse öffentliche Veranstaltungen mit hohem Interesse das Treiben der Akteure zu diesem Bauvorhaben verfolgt und trotzdem ist es **anhand der vorliegenden Informationen des Aufstellungsbeschlusses und seinen Anlagen 1-6 nicht möglich**, das Vorhaben zu bewerten und sich als interessierter Bürger darin einzubringen.

Selbst beim Ulmer Gemeinderat gehen die vorliegenden Informationen und Meinungen zum bisherigen Ablauf im Verfahren so extrem auseinander, dass man als Ulmer Bürger nicht mal dort zu greifbaren, bewertbaren und übereinstimmenden Antworten kommt.

Aus diesem Gründen muss das Verfahren an der aktuellen Stelle getoppt werden, um **vorab** für eine ordentliche Transparenz für die Bürger und deren Vertreter zu sorgen. Sollten diesem Verfahren zudem Handlungen vorausgegangen sein, die den Vorgaben geltender Gesetze, Verordnungen,... widersprechen, müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden und ein kompletter Neustart dieses Projekt erfolgen (**siehe Anlage 2**).

Hier wurde ein weiteres Mal die Grenze deutlich überschritten und es darf nicht nochmals wie beim Bebauungsplanverfahren der „Neuen Ulmer Mitte“ der Fall sein, dass man den Ulmer Gemeinderat **bewusst** eine gesetzeswidrige Entscheidung fällen lässt, frei nach dem Motto: **„Wo kein Kläger, da kein Richter“** (siehe Zitat unseres Baubürgermeisters Alexander Wetzig in der **Anlage 3**, Seite 29, Ende 1. Absatz, wovon es im Internet auch eine schöne Videoaufzeichnung gibt).

Hinweis: Gelb markierter Text wurde von der Verwaltung weggelassen und roter Text sind Ergänzungen und Hinweise zur Stellungnahme der Verwaltung.

<p><u>Einwender 9. Schreiben vom 20.11.2013 (Anlage 5.9)</u></p> <p>Der Einwender hält es anhand der vorliegenden Informationen des Aufstellungsbeschlusses nicht für möglich, das Vorhaben zu bewerten und sich als interessierter Bürger darin einzubringen:</p> <p>„(...) Aus diesen Gründen muss das Verfahren an der aktuellen Stelle gestoppt werden um vorab für eine ordentliche Transparenz für die Bürger und deren Vertreter zu sorgen. Sollten diesem Verfahren zudem Handlungen vorausgegangen sein, die den Vorgaben geltender Gesetze, Verordnungen... widersprechen, müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden und ein Neustart dieses Projekts erfolgen. (...)“</p> <p>Hier wurde ein weiteres Mal die Grenze deutlich überschritten und es darf nicht nochmals wie beim Bebauungsplanverfahren der „Neuen Ulmer Mitte“ der Fall sein, dass man den Ulmer Gemeinderat bewusst eine gesetzeswidrige Entscheidung fällen lässt, frei nach dem Motto: „Wo kein Kläger, da kein Richter“ (...)</p>	<p>Die Projekte Citybahnhof und Sedelhöfe wurden von Beginn an gemeinsam entwickelt und öffentlich in zahlreichen Beschlüssen des Gemeinderates und seiner Organe behandelt sowie in mehreren öffentlichen Veranstaltungen den Bürgerinnen und Bürgern zur Diskussion gestellt. Am 11.12.2007 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Verwaltung beauftragt, Standortuntersuchungen für neue Formen des innerstädtischen Handels anzustellen. (GD 548/07). Am 16.12.2008 hat der Fachbereichsausschuss beschlossen, auf dem Areal der damaligen Sedelhofgarage eine Einkaufsgalerie zu konzipieren (GD 494/08). Bei einer Informationsveranstaltung im Stadthaus am 09.10.2008 zum Projekt Citybahnhof wurde auch über das Sedelhof-Projekt informiert. Zudem war das Projekt Teil der Diskussionen im Rahmen des Forums Citybahnhof in den Jahren 2011 bis heute.</p> <p>Informationen sind seit 2008 im Infopavillon am Bahnhof und auf der Projektinternetseite www.citybahnhof-ulm.de erhältlich. Ferner geben die Ausstellung Sedelhöfe im Gebäude Olgastraße 66 sowie die Internetseite www.sedelhoeffe-ulm.de Auskunft über das Vorhaben. Das Projekt wurde in der Beschlussvorlage detailliert beschrieben; zudem liegen der Beschlussvorlage ausgearbeitete Grundrisse und Schnitte des Objektentwurfs bei.</p>
---	---

Meine weiteren Ausführungen zu diesem Bauvorhaben „Sedelhöfe“ werden in der **Anlage 1** ausgeführt und sind mit Nummern versehen, um die Stellungnahme der Verwaltung (bzw. durch das Planungsbüro Herrn Zint), sowie die Bewertung und Abwägung des Gemeinderats später besser zuordnen zu können.

Den folgenden Ausführungen kann jedoch vorausgenommen werden, dass die vorliegenden Sitzungsunterlagen erheblich Lücken beinhalten und Fragen aufwerfen, wodurch eine Bewertung des Vorhabens absolut unmöglich ist. Auf dieser Basis kann meines Erachtens weder der Bürger noch der Gemeinderat eine Bewertung vornehmen und es muss erst eine ordentliche Aufbereitung und Ergänzung der Unterlagen erfolgen, bevor man in die Beteiligung der Öffentlichkeit geht.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Wurde von der Verwaltung nicht mit aufgenommen und somit nicht bewertet und auch nicht abgewogen.

- Anlage 1 Weitere Ausführungen zu den Einwendungen des Vorhabens, mit numerischer Zuordnung für eine bessere Nachvollziehbarkeit im Verfahren
- Anlage 2 Leserbrief aus der Südwest-Presse Ulm, vom 30.09.2013
- Anlage 3 Niederschrift Z21 Zukunftsfähige-Stadtentwicklung-Stuttgart vom 18.4.2011
- Anlage 4 Zeitungsbericht der Südwest-Presse Ulm, mit dem Titel: „DER Verteidiger des öffentlichen Raums“
- Anlage 5 BauGB, §12 Vorhaben und Erschließungsplan
- Anlage 6 Einladung zur öffentlichen Podiumsdiskussion am 16.10.2013
- Anlage 7 Zusammenfassung des Netzwerktreffen Süd vom 29.06.2011
- Anlage 8 Thesenpapier von Herrn Baubürgermeister Alexander-Wetzig „Neue Qualitäten gestalten - Bürgerbeteiligung und Architektenwettbewerbe?“

Anlage 1

Weitere Ausführungen zu den Einwendungen des Vorhabens „Sedelhöfe“, mit numerischer Zuordnung für eine bessere Nachvollziehbarkeit im weiteren Verfahren, bezüglich Stellungnahme der Verwaltung (bzw. vom Planungsbüro Herrn Zint) und der Bewertung und Abwägung durch den Ulmer Gemeinderat:

1. Im Amtsblatt vom 31. Oktober 2013 wird bei der Bekanntgabe der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung zu den Sedelhöfen vom inzwischen weiterentwickelten Planungskonzept gesprochen.

Auf Anfrage bei den Bürgerdiensten der SUB wurde mitgeteilt, dass zu den letzten veröffentlichten Unterlagen keine Änderungen vorliegen und es stellt sich die Frage, was mit dieser Aussage bezweckt werden sollte, bzw. welche Änderung damit gemeint ist?

2. Den Bürgern liegen über die Beschlussvorlage inkl. Anlage 1-6 **nicht** die städtebaulichen Ziele dieses Projekts vor, weshalb keine Bewertung dazu vorgenommen kann.

3. Da die Kriterien des Architektenwettbewerbs und des Bauvorhabens nicht bekannt sind, ist auch dort keine Bewertung für die Öffentlichkeit möglich.

Weitere Ausführungen zu den Einwendungen des Vorhabens Sedelhöfe (...):

1. Im Amtsblatt vom 31. Oktober 2013 wird bei der Bekanntgabe der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung vom inzwischen weiterentwickelten Planungskonzept gesprochen. Auf Anfrage bei den Bürgerdiensten der SUB wurde mitgeteilt, dass zu den letzten veröffentlichten Unterlagen keine Änderungen vorliegen und es stellt sich die Frage, was mit dieser Aussage bezweckt werden sollte, bzw. welche Änderung damit gemeint ist?

2. Den Bürgern liegen über die Beschlussvorlage inkl. Anlage 1-6 nicht die städtebaulichen Ziele dieses Projekts vor, weshalb keine Bewertung dazu vorgenommen kann.

3. Da die Kriterien des Architektenwettbewerbs und des Bauvorhabens nicht bekannt sind, ist auch dort keine Bewertung für die Öffentlichkeit möglich.

Anonymität der Bieter, **nicht** der Städtebaulichen Ziele, oder der Projektziele der Stadt Ulm.

Der Terminus der „weiterentwickelten Konzeption“ zum Zeitpunkt der Eröffnung des Bebauungsplanverfahrens bezieht sich auf den Projektstand zum Zeitpunkt der Entscheidung im Vergabeverfahren aus dem Jahr 2010. Dieser Bezug wird auch im Text der Veröffentlichung im Amtsblatt hergestellt.

Die Ziele und Zwecke werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Begründung liegt der Beschlussvorlage als Anlage 4 bei.

In seiner Funktion als gewähltes Organ und Vertreter der Bürgerschaft hat der Gemeinderat der Stadt Ulm durch Beschluss eines Bewerbermemorandums zu den Sedelhöfen mit Festlegung der Zielsetzungen, Konzeption der Ausschreibung und Ablauf des Verfahrens der Verwaltung den Auftrag erteilt, auf dieser Grundlage das Vergabeverfahren durchzuführen. Die Fraktionen des Gemeinderates waren vor, während und nach dem Vergabeverfahren über eine sogenannte politische Arbeitsgruppe fortlaufend über den Stand des Verfahrens, den Inhalt der Bieterangebote und den Projektstand informiert.

Grundsätzlich macht das Vergaberecht zwingende Vorgaben zu Anonymität der Bieter und Geheimhaltung der Angebote. Keinesfalls jedoch waren die städtebaulichen Konzepte der Diskussion des Gemeinderats entzogen. Vielmehr erfolgte das Vergabeverfahren auf der Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Konzeption. Vor Beschluss der Vergabe an MAB wurden in nicht-öffentlicher Sitzung dem Gemeinderat die unterschiedlichen städtebaulichen Entwürfe der im Verfahren verbliebenen Bieter vorgestellt.

In der Beschlussvorlage werden die Ziele des Investors benannt, nicht die städtebaulichen Ziele

Vor dem einstimmigen Vergabeabschluss des Gemeinderats an den Investor MAB am 25.04.2012 wurde in öffentlicher Sitzung eingehend durch Erläuterung von Plänen und Schaubildern über das Projekt Sedelhöfe informiert. Nach dem Vergabeverfahren und vor Abschluss des Projektvertrages fand am 14.05.2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung mit ca. 150 Besuchern statt. Dabei wurde der Investor nochmals öffentlich vorgestellt und wiederum das Projekt erläutert und mit der Öffentlichkeit diskutiert.

4. Laut mehrfachen Aussagen **der Ulmer Stadtspitze** wurden bereits vor dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens **vertragliche Vereinbarungen** mit dem Investor MAB Development Deutschland geschlossen. Da diese vertraglichen Vereinbarungen den Bürgern nicht zugänglich gemacht werden, ist nicht bekannt, welcher Handlungsfreiraum in der weiteren Projektentwicklung des Verfahrens noch möglich ist und wo man sich als Bürger überhaupt noch einbringen kann. Aus diesem Grund muss in diesem Verfahren erst mal für eine übersichtliche Transparenz gesorgt werden, die eine Bewertung und Beteiligung auch ermöglicht.

5. Es stellt sich zudem die Frage, wer diesen vorangehenden Vertrag mit der MAB Development überhaupt abgeschlossen hat, da es laut einzelnen Aussagen von Vertretern der Bürgern nicht über den Gemeinderat gemacht wurde, was laut meinen Informationen bei diesem Projekt aber nur über den Gemeinderat zulässig wäre.

Hierbei stellt sich für die Bürger und den Gemeinderat die Frage, welche Rechtsgültigkeit dieser Vertrag hat, wenn er von Personen unterzeichnet wurde, die dazu überhaupt nicht befugt sind? Können in einem solchen Fall Regress-, bzw. Schadensansprüche gegenüber der Stadt Ulm geltend gemacht werden? Sollte es dazu eine Bewertung und Aussage geben, müsste auch diese den Sitzungsunterlagen beigelegt werden, um es entsprechend bewerten und abwägen zu können.

Keine Aussage dazu. }

4. Laut mehrfachen Aussagen wurden bereits vor dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens vertragliche Vereinbarungen mit dem Investor MAB geschlossen. Da diese vertraglichen Vereinbarungen den Bürgern nicht zugänglich gemacht werden, ist nicht bekannt, welcher Handlungsfreiraum in der weiteren Projektentwicklung des Verfahrens noch möglich ist und wo man sich als Bürger überhaupt noch einbringen kann. Aus diesem Grund muss in diesem Verfahren erst mal für eine übersichtliche Transparenz gesorgt werden, die eine Bewertung und Beteiligung auch ermöglicht.

5. Es stellt sich zudem die Frage, wer diesen vorangehenden Vertrag mit der MAB überhaupt geschlossen hat, da es laut einzelnen Aussagen von Vertretern der Bürger nicht über den Gemeinderat gemacht wurde, was laut meinen Informationen bei diesem Projekt aber nur über den Gemeinderat zulässig wäre. Hierbei stellt sich für die Bürger und den Gemeinderat die Frage, welche Rechtsgültigkeit dieser Vertrag hat, wenn er von Personen unterzeichnet wurde, die dazu überhaupt nicht befugt sind. Können in einem solchen Fall Regress- bzw. Schadensansprüche gegenüber der Stadt geltend gemacht werden? Sollte es dazu eine Bewertung und Aussage geben, müsste auch diese den Sitzungsunterlagen beigelegt werden, um es entsprechend bewerten und abwägen zu können.

Gewerbe-/Dienstleistungsprojekte in der vorliegenden Größenordnung benötigen abgestimmte Vorgehensweisen, die in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt werden. Davon unbenommen bleibt jedoch das derzeit im Verfahren befindliche öffentlich-rechtliche Bebauungsplanverfahren, in dem von Seiten der Öffentlichkeit umfassend Äußerungen und Stellungnahmen eingebracht werden können. Diese sind vertragsunabhängig im Verfahren zu prüfen und abzuwägen. Der Projektvertrag hält ausdrücklich fest, dass die planungsrechtlichen Befugnisse der Stadt Ulm nicht eingeschränkt werden.

Der Gemeinderat hat am 25.04.2012 über den Abschluss des Projektvertrags "Sedelhöfe" vor dessen Unterzeichnung beschlossen. Zum Vergabeabschluss am 25.04.2012 wurden dem Gemeinderat die Angebote der im Vergabeverfahren verbliebenen drei Bieter erläutert und vorgeschlagen, dem Bieter MAB den Zuschlag zu erteilen. Mit dem Vergabeabschluss wurde die Verwaltung beauftragt, den Projektvertrag mit MAB abzuschließen. Dies erfolgte durch Beurkundung des Projektvertrags am 27.07.2012.

Der Projektvertrag ist rechtmäßig, da nicht nur das Verfahren zu seinem Abschluss ordnungsgemäß durchgeführt wurde, sondern der Vertrag auch keine unzulässigen materiellen Regelungen enthält. Die Rechtmäßigkeit des Vertrages wird auch dadurch unterstrichen, dass vom beurkundenden Notar keine inhaltlichen Beanstandungen gemacht wurden, die einer Beurkundung entgegengestanden hätten.

! Beschluss war nur zur Vergabe, nicht zum Vertrag, oder zu einer Vollmacht.

6. Eines der wenigen bekannten Kriterien des Architektenwettbewerbs ist, dass der „Gewinner“ das Einkaufszentrum „Sedelhöfe“ zukünftig selbst betreibt, was im Fall der MAB Development Deutschland nach letzten Informationen ja nicht mehr der Fall ist, wie es in der öffentlichen Podiumsdiskussion am 16.10.2013 von Frau Caroline Rauschenbach (MAB) auch bestätigt wurde.

Dieser Punkt fehlt in der Beschlussvorlage und wurde auch im Protokoll zur öffentlichen Veranstaltung weggelassen.

Liegt dadurch ein „Vertragsbruch“ des Investors MAB Development vor, der eine gemeinsame Fortführung des Projekts in Frage stellt und der Stadt Ulm erlaubt den Vertrag als nichtig zu erklären (ohne Regressansprüche des Investors zu riskieren)?

Da sich der Bebauungsplan auf das Vorhaben des Investors beruft und somit die Basis des Bebauungsplans darstellt, muss diese Frage dort erörtert und beantwortet werden, da sonst am Ende ein Satzungsbeschluss ersteht, dessen Grundlage sich auf einem nichtigen Vertrag beruft.

<p>6. Eines der wenigen bekannten Kriterien des Architektenwettbewerbs ist, dass der Gewinner das Einkaufszentrum zukünftig selbst betreibt, was im Fall der MAB nach letzten Informationen nicht mehr der Fall ist.</p>	<p>MAB als Projektentwickler betreibt selbst keine Einkaufszentren. Nach Fertigstellung des Einkaufszentrums wird dieses an ein sog. Centermanagement übergeben, welches die Vermietung und den laufenden Betrieb des Centers übernimmt. Das Centermanagement ist eine hoch spezialisierte, eigenständige</p>
<p>Liegt dadurch ein „Vertragsbruch“ des Investors vor, der eine gemeinsame Fortführung des Projekts in Frage stellt und der Stadt Ulm erlaubt, den Vertrag als nichtig zu erklären? Da sich der Bebauungsplan auf das Vorhaben des Investors beruft und somit die Basis des Bebauungsplans darstellt, muss diese Frage dort erörtert und beantwortet werden, da sonst am Ende ein Satzungsbeschluss ersteht, dessen Grundlage sich auf einem nichtigen Vertrag beruft.</p>	<p>Firma. Dieses Vorgehen ist bei Einkaufszentren in dieser Größenordnung gängige Praxis. In der EU-Ausschreibung ist die Sicherstellung des dauerhaften Betriebs des Einzelhandelsviertels Sedelhöfe verankert; dieser Sachverhalt wurde in den Projektvertrag übernommen. Ein Vertragsbruch liegt nicht vor.</p>

7. Da man bewusst Informationen vor den Bürgern und teilweise auch vor den Gemeinderäten mit dem Verweis auf ein EU-Ausschreibungsrecht zurück hält, stellt sich die Frage, um welches Gesetz und Paragraphen der EU es sich dabei genau handelt, der es verbietet die Öffentlichkeit im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens umfassend über wichtige Kennzahlen und Ziele zu informieren, wodurch die im BauGB verankerte Beteiligung der Öffentlichkeit überhaupt nicht mehr möglich ist?

Eine angeschriebene Informationsstelle der EU konnte diese Frage nicht beantworten, weshalb auch dort die Bürgerschaft und deren Vertreter genau aufgeklärt werden müssen, wie das Gesetz lautet und welche Angaben des Bebauungsplanverfahrens auf der Basis welches Paragraphen genau davon betroffen sind. Ich kann mir beim besten Willen nicht vorstellen, dass ein EU-Gesetz die Transparenz in einem Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung unterbindet.

<p>7. Da man bewusst Informationen vor den Bürgern und teilweise auch vor den Gemeinderäten mit dem Verweis auf ein EU-Ausschreibungsrecht zurückhält, stellt sich die Frage, um welches Gesetz und Paragraphen der EU es sich dabei genau handelt, der es verbietet, die Öffentlichkeit im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens umfassend über wichtige Kennzahlen und Ziele zu informieren, wodurch die im BauGB verankerte Beteiligung der Öffentlichkeit überhaupt nicht mehr möglich ist. Eine angeschriebene Informationsstelle der EU konnte diese Frage nicht beantworten, weshalb auch dort die Bürgerschaft und deren Vertreter genau aufgeklärt werden müssen, wie das Gesetz lautet und welche Angaben des Bebauungsplanverfahrens auf der Basis welches Paragraphen genau davon betroffen sind. Ich kann mir beim besten Willen nicht vorstellen, dass ein EU-Gesetz die Transparenz in einem Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung unterbindet.</p>	<p>Grundsätzlich macht das Vergaberecht zwingende Vorgaben zu Anonymität der Bieter und zur Geheimhaltung der Angebote. Als gewähltes Gremium der Bürgerschaft war der Gemeinderat in die einzelnen Entwicklungsschritte des Projektes jedoch stets eingebunden. Das Vergabeverfahren erfolgte auf der Grundlage eines vom Gemeinderat beschlossenen Bewerbermemorandums mit umfangreichen städtebaulichen Zielsetzungen. Das Bebauungsplanverfahren beruht auf der Planungskonzeption, die sich im Vergabeverfahren durchsetzen konnte. Nach einer Vielzahl informeller Beteiligungsformen seit dem Projektstart City-Bahnhof im Jahr 2006 hat die Öffentlichkeit nun die Gelegenheit, sich mit dem ersten Baustein des Gesamtprojekts City-Bahnhof im Rahmen eines formellen Bebauungsplanverfahrens auseinanderzusetzen und Stellung zu beziehen.</p>
--	--

Wo sind die Ergebnisse aus der Beteiligung zum Citybahnhof zum Baustein Sedelhöfe?

In den Sitzungsunterlagen war nichts dabei.

8. Laut den Medienberichten und den Aussagen unseres Herrn Baubürgermeisters Alexander Wetzig soll dort **öffentlicher Raum** an einen Investor abgegeben werden, der damit für immer über die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen bestimmen kann und wodurch die Stadt Ulm und Ihre Bürger für zukünftige Umgestaltungen ihr „Mitspracherecht“ verliert. Dies widerspricht der bisherigen erfolgreichen Grundstückspolitik der Stadt Ulm.

Der öffentliche Raum der „Sedelhöfe“ muss auch zukünftig im Besitz der Öffentlichkeit bleiben. Der Verkauf einer solch zentral gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche am neuen „Tor zur Stadt“ (?) darf meines Erachtens nur über einen Bürgerbegehren/Bürgerentscheid getroffen werden, dessen Anstoß ich hiermit fordere, sollte sich am Vorhaben nichts mehr in dieser Hinsicht ändern und die Verkehrswege im Besitz der Stadt Ulm bleiben.

Eine solche Vorgehensweise kann eigentlich auch nicht im Interesse unseres Baubürgermeister Herrn Alexander Wetzig sein, der sich selbst als „**DER Verteidiger des öffentlichen Raums**“ sieht (siehe Zeitungsbericht, **Anlage 4**, zum Buch mit dem Titel „Wir bauen Deutschland“. Darin wird von Herrn Wetzig explizit gefordert, dass der öffentliche Raum gegen Privatisierung und private Nutzungsansprüche verteidigt werden muss und er sieht eine „Bedrohung“ an allen Ecken und Enden, wo Einkaufszentren, Gastronomen und fliegende Händler drohen.

„Daraus resultiert, dass der öffentliche Raum permanent gegen Reprivatisierung und private Nutzungsansprüche verteidigt werden muss – egal in welcher Form und an welcher Stelle.“

(Zitat von Herrn Baubürgermeister Alexander Wetzig aus dem Buch „Wir bauen Deutschland“, Jovis Verlag Berlin 2013)

Das Erreichen dieses Ziels ist aber nur mit der Unterstützung der Bürger, bzw. deren gesetzlichen Vertretern im Gemeinderat möglich, die die Einhaltung dieses Grundsatzes gegenüber der Verwaltung einfordern müssen – egal in welcher Form und an welcher Stelle – wie es unser Baubürgermeister fordert.

9. Auf welcher Planungsgrundlage wurde der Abriss der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans „Sedelhöfe“ veranlasst und wer hat dies Genehmigt? Müssen bei einer solchen Maßnahme nicht ein fertiges Konzept und ein entsprechender Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorliegen?

Wenn nicht, dann stellt sich die Frage, ob in Ulm jeder sein Gebäude zum Abriss freigeben darf, obwohl die zukünftige Nutzung noch nicht geklärt ist und dafür noch keine Planungsgrundlage (gültiger B-Plan,...) besteht?

Keine Aussage dazu.

Keine Aussage dazu.

8. Laut Medienberichten und den Aussagen unseres Herrn Baubürgermeisters Alexander Wetzig soll dort öffentlicher Raum an einen Investor abgegeben werden, der damit für immer die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen bestimmen kann. Dies widerspricht der bisherigen erfolgreichen Grundstückspolitik der Stadt Ulm. Der öffentliche Raum der Sedelhöfe muss auch künftig im Besitz der Öffentlichkeit bleiben. Der Verkauf einer solch zentral gelegenen Verkehrsfläche am neuen „Tor zur Stadt“ (?) darf meines Erachtens nur über eine Bürgerbegehren/Bürgerentscheid getroffen werden, dessen Anstoß ich hiermit fordere, sollte sich am Vorhaben nichts mehr in dieser Hinsicht ändern und die Verkehrswege im Besitz der Stadt Ulm bleiben.

9. Auf welcher Planungsgrundlage wurde der Abriss der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans „Sedelhöfe“ veranlasst und wer hat dies genehmigt? Müssen bei einer solchen Maßnahme nicht ein fertiges Konzept und ein entsprechender Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorliegen? Wenn nicht, dann stellt sich die Frage, ob in Ulm jeder sein Gebäude zum Abriss freigeben darf, obwohl die zukünftige Nutzung noch nicht geklärt ist und dafür noch keine Planungsgrundlage (gültiger B-Plan...) besteht?

Mit dem erklärten Ziel, den Einzelhandelsstandort Ulm zu stärken, und mit breiter Unterstützung aus den örtlichen Verbänden und Interessengemeinschaften hat der Gemeinderat die Entwicklung eines Einkaufszentrums im Bereich der Sedelhöfe auf den Weg gebracht. Im Zuge der europaweiten Ausschreibung konnte mit MAB ein Partner gefunden werden, der bereit ist, die ambitionierten städtebaulichen Ansprüche seitens der Stadt im Sinne einer offenen, gemischt genutzten und in den Stadtkörper integrierten Anlage zu erfüllen. Auch unter diesen differenzierten städtebaulichen Vorgaben bleibt die Anlage im Kern jedoch ein aus einer Hand konzipiertes, errichtetes und verwaltetes Projekt auf einem vereinigten Grundstück, welches komplett unterbaut wird. Der angestrebte öffentliche Charakter der Anlage wird aber dauerhaft gesichert, indem die internen, öffentlichen Wegeführungen differenziert nach Geschossen mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belegt werden. Diese Gehrechte werden grundbuchrechtlich gesichert und stehen der Allgemeinheit somit zu jedem Zeitpunkt vollumfänglich zu. Ein Verjähren oder Verwirken der Gehrechte ist nicht möglich.

Die Genehmigungen zum oberirdischen Abbruch der Gebäude des Projektareals wurden auf Antrag der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH von der Abteilung Städtebau und Baurecht I der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm unter Berücksichtigung aller gesetzlicher Vorgaben erteilt. Bereits zu Beginn der Abbrucharbeiten lag eine auf dem Ergebnis eines Investorenwettbewerbs aufbauende Vorentwurfsplanung vor. Die Planung konnte die grundsätzliche Umsetzbarkeit eines solchen Projektes hinreichend konkret aufzeigen, um daraufhin vorbereitende Maßnahmen in die Wege zu leiten. Eine Abrissgenehmigung ist nicht an einen Bebauungsplan geknüpft.

?

10. Zum Vorhaben liegt den Unterlagen nur der Entwurf des Investors vor **keine Alternativplanungen**. Als Bürger sieht man sich somit lediglich mit einem Entwurf des Investors und dessen Absichten konfrontiert was auch in der textlichen Begründung unter 2. „Anlass und Ziel der Planung“ so beschrieben wird. Somit handelt es sich um einen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** der im BauGB unter dem §12 beschrieben wird und was entsprechend angepasst werden muss (siehe **Anlage 5**).

10. Zum Vorhaben liegt den Unterlagen nur der Entwurf des Investors vor, keine Alternativplanungen. Als Bürger sieht man sich somit lediglich mit einem Entwurf des Investors und dessen Absichten konfrontiert, was auch in der textlichen Begründung unter 2. „Anlass und Ziel der Planung“ so beschrieben wird. Somit handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im BauGB unter §12 beschrieben wird und was entsprechend angepasst werden muss.

Die Prüfung von Planungsalternativen hat mit Durchführung eines EU-Vergabeverfahrens stattgefunden. Hierbei wurden mehrere Planungsalternativen bewertet. Schließlich wurde die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft MAB Development / Grüntuch Ernst ausgewählt. Der Bericht über das Ergebnis des EU-Ausschreibungsverfahrens wurde dem Gemeinderat am 25.04.2012 (GD 156/12) vorgelegt.

Prinzipiell sind für das geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht sowohl ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als auch ein klassischer Angebotsbebauungsplan möglich. Im Unterschied zum klassischen Angebotsbebauungsplan eröffnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde die Möglichkeit, mit dem Vorhabenträger über den Kanon der Bebauungsplanfestsetzungen hinaus detaillierte Vereinbarungen in einem sog. Durchführungsvertrag zu treffen. Im konkreten Fall der Sedelhöfe stehen der Stadt bereits in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin/-verkäuferin umfangreiche Einflussmöglichkeiten zur Verfügung, so dass der Bebauungsplan bei Wahrung der städtischen Interessen im klassischen Verfahren durchgeführt werden kann.

11. Zum Projekt wurde eine „**öffentliche Podiumsdiskussion**“ durchgeführt, wo bereits wichtige Anmerkungen **zum Projekt aus der Bevölkerung und von den Gemeinderäten** vorgebracht wurden. Den Unterlagen liegt kein Protokoll zu dieser Veranstaltung vor, wodurch man **als Bürger und Gemeinderat** im Unklaren ist, ob diese vorgebrachten Punkte **ordnungsgemäß** aufgenommen wurden oder nicht (siehe dazu auch die offizielle Einladung an die Ulmer Stadträte in der **Anlage 6**).

11. Zum Projekt wurde eine öffentliche Podiumsdiskussion durchgeführt, wo bereits wichtige Anmerkungen (...) vorgebracht wurden. Den Unterlagen liegt kein Protokoll zu dieser Veranstaltung vor, wodurch man im Unklaren gelassen ist, ob die vorgebrachten Punkte aufgenommen wurden oder nicht.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind ausschließlich die Unterlagen, die zum Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren dem **Fachbereichsausschuss des Gemeinderats** am 25.06.2013 zur Abstimmung vorlagen. Die Podiumsdiskussion fand am 16.10.2013, also erst nach dem Aufstellungsbeschluss statt. Das Protokoll liegt nun dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

12. Anscheinend liegen diverse **Gutachten** zu dem geplanten Sedelhof-Projekt vor, die den Sitzungsunterlagen nicht beiliegen. Da sich darin aber wichtige Aussagen und Bewertungskriterien befinden, auf die bereits öfters verwiesen wurde, müssen diese Gutachten im Verfahren mit aufgenommen werden. Durch das Fehlen dieser Gutachten in den Unterlagen kann keine Bewertung erfolgen und es können keine weiteren Anregungen dazu vorgebracht werden – **siehe dazu auch später unter Punkt 17.**

13. Es müssen dem Bürger und dem Gemeinderat die **auf tretenden Kosten und Folgekosten** aufgezeigt werden, die das Vorhaben mit den bisher getroffenen Vereinbarungen/Verträgen mit sich bringt und durch die Stadtkasse, bzw. aus öffentlichen Geldern zu finanzieren sind. Dem Ganzen steht zudem die Zahl gegenüber, was durch den Verkauf der Grundstücke eingenommen wird. Ohne diese Angabe ist keine Bewertung des geplanten Vorhabens möglich auf das sich das Bebauungsplanverfahren bezieht.

Gemeint sind dabei **z.B. folgende Kosten:**

- Kauf der Grundstücke
- Abriss der Gebäude und der Tiefgarage (inkl. Entsorgung,...)
- Umlegen von Versorgungsleitungen
- Umleitung der Blau
- Bau des Mc-Donalds Containers
- **Mietaufwendungen für Mc-Donalds**
- **Zusatzkosten durch Umzug Mc-Donalds**
- „Entschädigungszahlungen“ von Umsatzverlusten für Mc-Donalds
- Ausfall von Parkeinnahmen
- Kosten für zusätzliche „Ersatzparkflächen“
- ...

Durch das Weglassen des gelb markierten Textes wurde „unterschlagen, dass es nur ein Teil der gemeinten Kosten sind, von denen dann auch noch zwei wichtige Punkte weggelassen wurden.“

Auch diese Frage muss im Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen werden, denn wenn ein untragbares Missverhältnis vorhanden ist, muss erst mal über die weitere Fortführung des Vorhabens diskutiert werden, um unnötige Unkosten von den Bürgern der Stadt Ulm fern zu halten.

12. Anscheinend liegen diverse Gutachten zu dem geplanten Sedelhof-Projekt vor, die den Sitzungsunterlagen nicht beiliegen. Da sich darin aber wichtige Aussagen und Bewertungskriterien befinden, auf die bereits öfters verwiesen wurde, müssen diese Gutachten im Verfahren mit aufgenommen werden. Durch das Fehlen dieser Gutachten in den Unterlagen kann keine Bewertung erfolgen und es können keine weiteren Anregungen dazu vorgebracht werden (...).

Die Gutachten werden in der Begründung zum Bebauungsplan in verkürzter Form inhaltlich wiedergegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Zielgruppenorientierte Standortanalyse der Customer Research 42 GmbH, Ravensburg sowie die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung der Sedelhöfe GMA mbH, Ludwigsburg als Anlage zum Bebauungsplan mit ausgelegt.



13. Es müssen dem Bürger und dem Gemeinderat die auf tretenden Kosten und Folgekosten aufgezeigt werden, die das Vorhaben mit den bisher getroffenen Vereinbarungen/Verträgen mit sich bringt und durch die Stadtkasse bzw. aus öffentlichen Geldern zu finanzieren sind. Dem Ganzen steht zudem die Zahl gegenüber, was durch den Verkauf der Grundstücke eingenommen wird. Ohne diese Angabe ist keine Bewertung des geplanten Vorhabens möglich, auf das sich das Bebauungsplanverfahren bezieht.

Die Kontrolle über die Finanzierung des Projektes liegt in der Verantwortung des Gemeinderats auf der Grundlage der Gemeindeordnung.

Gemeint sind dabei:

- Kauf der Grundstücke
- Abriss der Gebäude und der TG
- Umlegen von Versorgungsleitungen
- Umleitung der Blau
- Bau des McDonald's Containers
- „Entschädigungszahlungen“ von Umsatzverlusten für McDonald's
- Ausfall von Parkeinnahmen
- Kosten für zusätzl. „Ersatzparkflächen“

Auch diese Frage muss im Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen werden, denn wenn ein untragbares Missverhältnis vorhanden ist, muss erst über die weitere Fortführung des Vorhabens diskutiert werden, um unnötige Unkosten von den Bürgern der Stadt Ulm fern zu halten.

14. Vor Jahren wurden die „Sedelhöfe“ anscheinend im **Vorhaben „Citybahnhof“** als ein Gesamtprojekt betrachtet, was durch den Zusammenhang der Besucherströme und weitere wichtige Schnittstellen nachvollziehbar ist.

Nun werden die „Sedelhöfe“ getrennt betrachtet und da es meines Wissens noch keine feste Planung/Ausrichtung zum Citybahnhof gibt und auch dort noch wichtige Fragen offen stehen, kann eine Gesamtbetrachtung noch nicht erfolgen, was auch für eine Bewertung bei gemeinsamen Schnittstellen zutrifft.

Bei der Lenkung der Besucherströme muss für die Besucher, Bürger, bestehende, bzw. hinzukommenden Geschäfte darauf geachtet werden, dass diese so ausgerichtet sind, dass man nicht „gezwungen“ wird, in die „Sedelhöfe“ zu gehen sondern an einer großzügigen barrierefreien Fläche eine freie Entscheidung treffen kann, in welche Richtung es gehen soll:

→ Unter blauem Himmel entlang der freizügigen Einkaufsstraße, oder durch die engen vermutlich bedrückenden Gassen des Einkaufszentrums, mit seinen verschiedenen Ebenen und Übergängen...

Aus der aktuellen offiziellen Sachlage zum Projekt kommt dafür meines Erachtens nur der Zugang über die Bahnhofstraße in Frage. Aber auch dazu kann keine richtige Bewertung getroffen werden, da es nun ein Bestandteil von zwei separaten Projekten ist, die unabhängig voneinander ausgelegt und weiterentwickelt werden.

Keine Bewertung / Stellungnahme dazu.

15. Aus den Sitzungsunterlagen geht nicht hervor, ob wichtige Punkte aus dem bisherigen Projekt „Citybahnhof“ übernommen wurden und wenn ja, wie diese zustande kamen (bzw. welche Kriterien und Entscheidungen dazu führten).

Wenn man dort wichtige Elemente mit berücksichtigt, bzw. übernommen hat, müssen diese auch den Sitzungsunterlagen beigelegt werden, um eine Bewertung zu ermöglichen und eine Transparenz im Beteiligungsprozess zu schaffen – auch im Hinblick auf die Schnittstellenproblematik unter Punkt 13.

14. Vor Jahren wurden die Sedelhöfe im Vorhaben „Citybahnhof“ als ein Gesamtprojekt betrachtet, was durch den Zusammenhang der Besucherströme und weitere wichtige Schnittstellen nachvollziehbar ist. Nun werden die Sedelhöfe getrennt betrachtet, und da es meines Wissens noch keine feste Planung/Ausrichtung zum Citybahnhof gibt und auch dort noch wichtige Fragen offen stehen, kann eine Gesamtbetrachtung noch nicht erfolgen, was auch für eine Bewertung bei gemeinsamen Schnittstellen zutrifft. Bei der Lenkung der Besucherströme muss für die bestehenden Geschäfte darauf geachtet werden, dass diese so ausgerichtet sind, dass man nicht gezwungen wird, in die Sedelhöfe zu gehen sondern an einer großzügigen barrierefreien Fläche eine Entscheidung treffen kann, in welche Richtung es gehen soll: Unter blauem Himmel entlang der freizügigen Einkaufsstraße, oder durch die engen vermutlich bedrückenden Gassen des Einkaufszentrums, mit seinen verschiedenen Ebenen und Übergängen...

Das Projekt Citybahnhof ist von Beginn an als ein übergeordnetes Stadtentwicklungsprojekt konzipiert worden, welches sich aus einer Vielzahl verschiedener Bausteine zusammensetzt. Hinter diesen Bausteinen stehen Einzelprojekte, die getrennt voneinander entwickelt werden müssen. Eine gleichzeitige Entwicklung des Gesamtprojektes Citybahnhof ist angesichts völlig unterschiedlicher Zeithorizonte nicht möglich. Selbstverständlich wird das Projekt

Sedelhöfe im Zuge der vertiefenden Planung permanent auf das Gesamtprojekt Citybahnhof rückgekoppelt und an dessen übergeordneten Zielen ausgerichtet. Diese Ziele sind seit 2006 in einem intensiven Planungsprozess und Dialog mit der Bürgerschaft entwickelt worden. Die Schnittstellen zwischen den Projektbausteinen bedürfen dabei der besonderen Aufmerksamkeit. Die intensive Diskussion über die bestmögliche Anbindung des Hauptbahnhofes an die Innenstadt und der daraus resultierende 3-Stufen-Plan sind dieser besonderen Aufmerksamkeit geschuldet.

15. Aus den Sitzungsunterlagen geht nicht hervor, ob wichtige Punkte aus dem bisherigen Projekt Citybahnhof übernommen wurden und wenn ja, wie diese zustande kamen (bzw. welche Kriterien und Entscheidungen dazu führten). Wenn man dort wichtige Elemente mit berücksichtigt bzw. übernommen hat, müssen diese auch den Sitzungsunterlagen beigelegt werden, um eine Bewertung zu ermöglichen und eine Transparenz im Beteiligungsprozess zu schaffen – auch in Hinblick auf die Schnittstellenproblematik unter Punkt 13.

Die Ziele des Projektes Citybahnhof sind vielfach veröffentlicht worden. Informationen sind seit 2008 im Infopavillon am Bahnhof und auf der Projektinternetseite www.citybahnhof.ulm.de erhältlich.

Bei dem Punkt 15. ging es nicht um die Ziele des Citybahnhofs, sondern um Punkte, die beim Citybahnhof zu den Sedelhöfen bearbeiten / entwickelt wurden, bevor das Projekt Sedelhöfe aus dem Citybahnhof heraus genommen wurde.



16. Zur Grundstücksfläche liegen unterschiedliche Aussagen vor. In der Hochglanzbroschüre der öffentlichen Podiumsdiskussion wird von 9.000m² gesprochen und in der Beschlussvorlage, **unter Punkt 3**, werden 12.173m² genannt. Welche Aussage ist nun zutreffend und kann in die Bewertung mit aufgenommen werden?

16. Zur Grundstücksfläche liegen unterschiedliche Aussagen vor. In der Broschüre der Podiumsdiskussion wird von 9.000 m² gesprochen und in der Beschlussvorlage werden 12.173 m² genannt. Welche Aussage ist nun zutreffend und kann in die Bewertung mit aufgenommen werden?

Die Differenz bei den Größenangaben begründet sich daraus, dass im Umgriff des Bebauungsplans noch Teile der öffentlichen Verkehrsflächen (Keltergasse, Mühlengasse, Friedrich-Ebert-Straße) enthalten sind. Bei den ca. 9000 m² handelt es sich lediglich um die Grundstücksfläche des Projekts Sedelhöfe ohne öffentliche Verkehrsflächen.

17. Aus den bisherigen Informationen und den Sitzungsunterlagen geht nicht hervor, ob der Investor vom geplanten Wohnraum für 10 Jahre auch 20% als preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, wie es am 4.7.2013 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossen wurde.

Da laut der Stadtverwaltung ein erhebliches Defizit in diesem Preissegment besteht und ein entsprechender Beschluss dazu gefasst wurde, muss die unbedingt gewährleistet sein und vertraglich niedergeschrieben werden, sofern es beim bestehenden Vertrag noch kein Bestandteil ist?

17. Aus den bisherigen Informationen und den Sitzungsunterlagen geht nicht hervor, ob der Investor vom geplanten Wohnraum für 10 Jahre auch 20% als preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, wie es am 4.7.2013 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossen wurde. Da laut der Stadtverwaltung ein erhebliches Defizit in diesem Preissegment besteht und ein entsprechender Beschluss dazu gefasst wurde, muss dies unbedingt gewährleistet sein und vertraglich niedergeschrieben werden, sofern es beim bestehenden Vertrag noch kein Bestandteil ist?

Die Ulmer Richtlinie zur Förderung von preiswertem Wohnraum betrifft ausschließlich Geschosswohnungsbau auf privaten Konversionsflächen. Beide Bedingungen treffen auf das Projekt Sedelhöfe nicht zu. Zudem wurde die genannte Richtlinie erst am 04.07.2013 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt beschlossen, also deutlich nach Abschluss des Projektvertrags Sedelhöfe. Das vorliegende Projekt fällt also nicht unter diese Richtlinie.

Laut unserem OB Ivo Gönnen gelten diese Richtlinien für alle Kaufverträge, bzw. öffentlich rechtliche Verträge, die nach dem 04.07.2013 mit der Abteilung Liegenschaften bzw. der Hauptabteilung Stadtplanung Umwelt Baurecht abgeschlossen werden.

Wurde dieser Beschluss am 4.7.2013 so gefasst?

18. Wichtige Elemente der „modernen Bürgerbeteiligung“ wurden bisher außer Acht gelassen und die fehlende Transparenz dieses Projekts lässt keine Bewertung des Vorhabens zu. Vorab geschlossene „Geheimverträge“ mit dem Investor MAB schränken den Handlungsspielraum extrem ein und da die Inhalte nicht bekannt sind, weiß man als Bürger nicht einmal, wo man noch etwas einbringen und mitgestalten kann.

Zudem wurde ein Großteil der Sitzungen zu diesem Vorhaben unter Ausschluss der Öffentlichkeit abgehalten und es wurden dabei Vereinbarungen getroffen, die der Öffentlichkeit auch nicht bekannt sind.

Unter diesen Gesichtspunkten und den vielen Versäumnissen (Lücken an Informationen) werden nicht einmal die „Mindestanforderungen“ des Baugesetzbuches eingehalten und ein ordentliches Verfahren kann nur noch durch einen „Neustart“ gewährt werden, das dann hoffentlich auch die Anforderungen der neuen Partizipationsgesellschaft erfüllt.

Zitat von Herrn Baubürgermeister Alexander Wetzig:

Für eine funktionierende lokale Demokratie müssen Planer und Verwaltung die Bürgerschaft von Anfang an in den Planungs- und Kommunikationsprozess integrieren sowie den Dialog mit ihr „auf Augenhöhe“ und mit der Bereitschaft zur Veränderung führen (siehe Anlage 7, Blatt 4 Absatz 1).

Wie das Ganze besser gemacht werden kann, würde die Berücksichtigung und der Einsatz der 10 Thesen aus dem Thesenpapier von Herrn Baubürgermeister Alexander Wetzig (Anlage 8) zeigen und damit vorab viele Unklarheiten und Probleme beseitigen, wenn man diese auch nur Ansatzweise so leben würde, wie vorgeschlagen.

Auch hier liegt es in der Verantwortung des Gemeinderats, die Umsetzung dieser Thesen zu fordern. Die besten Thesen bringen nichts, wenn sie nicht gelebt werden.

<p>sein und vertraglich niedergeschrieben werden, sofern es beim bestehenden Vertrag noch kein Bestandteil ist?</p>	<p>Über die Planungsziele für das Sedelhof-Projekt wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Stadthaus zum Projekt Citybahnhof am 09.10.2008 informiert.</p>
<p>18. Wichtige Elemente der modernen Bürgerbeteiligung wurden bisher außer Acht gelassen und die fehlende Transparenz des</p>	<p>Das daran anschließende EU-Vergabeverfahren für das Grundstück ist entsprechend der gesetzlichen Vorschriften</p>
<p>Projekts lässt keine Bewertung des Vorhabens zu. Vorab geschlossene Verträge mit dem Investor MAB schränken den Handlungsspielraum extrem ein und da die Inhalte nicht bekannt sind, weiß man als Bürger nicht einmal, wo man noch etwas einbringen kann. Zudem wurde ein Großteil der Sitzungen zu diesem Vorhaben unter Ausschluss der Öffentlichkeit abgehalten und es wurden dabei Vereinbarungen getroffen, die der Öffentlichkeit auch nicht bekannt sind.</p>	<p>tatsächlich nicht öffentlich; das Ergebnis dieses Verfahrens kann daher nicht umfassend öffentlich erörtert werden. Davon unbenommen bleibt jedoch das öffentlich-rechtliche Bebauungsverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht für die Öffentlichkeit umfassend die Möglichkeit, Einwände und Anregungen zur vorliegenden Planung geltend zu machen. Der Projektvertrag zwischen der Stadt und MAB hält ausdrücklich fest, dass die planungsrechtlichen Befugnisse der Stadt Ulm nicht eingeschränkt werden. Die Stadt Ulm ist also weder zur Aufstellung eines Bebauungsplans überhaupt, noch zu bestimmten Festsetzungen in einem Bebauungsplan verpflichtet. Wie in jedem anderen Bebauungsverfahren obliegt es dem Gemeinderat, die vorgebrachten Einwände und Stellungnahmen abzuwägen. Ein Neustart des Verfahrens ist nicht notwendig.</p>
<p>Unter diesen Gesichtspunkten werden nicht einmal die „Mindestanforderungen“ des BauGB eingehalten und ein ordentliches Verfahren kann nur noch durch einen Neustart gewährleistet werden, das dann hoffentlich auch die Anforderungen der neuen Partizipationsgesellschaft erfüllt.</p>	

Zusammenfassend, zum Thema Bürgerbeteiligung und fehlenden Transparenz kann gesagt werden, dass den Sitzungsunterlagen folgende Dokumente fehlen, was eine Bewertung und ein Mitwirken verhindert:

- a. Bewertungskriterien (Kriterien aus dem Architektenwettbewerb) die zum aktuellen Entwurf des MAB-Bauvorhabens geführt haben, an dem sich der Bebauungsplan orientiert.

In diesem Zusammenhang fehlt auch eine Übersicht und Bewertung, warum man von vorausgesetzten Zielen und Bewertungskriterien zu diesem Projekt abgewichen ist, die nun kein Bestandteil der MAB-Planungen mehr darstellen.

- b. Es fehlen die städtebaulichen Ziele / Gesamtkonzept zu diesem Gebiet. In der Begründung zum B-Plan werden unter 2. nur die Planungen und Ziele des Investors aufgeführt.
- c. Studie zu Standortort und Zielgruppen, von Customer Research 42 GmbH (zumindest eine Aufbereitung der wichtigsten Elemente davon).
- d. Verkaufsflächenentwicklung, was ein wichtiger Indikator für die Auswirkung auf den Einzelhandel gilt
- e. Verträglichkeitsgutachten eines neutralen und fachlich kompetenten Gutachters, der klare Zielstellungen dazu transparent bearbeitet/aufbereitet.
- f. Offenlegung der MAB-Verträge, um den Handlungsspielraum aufzuzeigen, wo man sich als Bürger überhaupt noch einbringen kann.
- g. Protokoll aus der öffentlichen Podiumsdiskussion fehlt.
- h. Darlegung, welche Elemente aus dem bisherigen Verfahren zum Citybahnhof mit übernommen wurden (inkl. der dazugehörigen Unterlagen)?
- i. Verkehrsgutachten, das zum Beginn der öffentlichen Auslegung fertiggestellt sein sollte (laut Beschlussvorlage, S. 7) und bei den Sitzungsunterlagen fehlt.
- j. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, die im Vorfeld des Planungsverfahrens eingeholt werden sollte (laut Beschlussvorlage, S. 4) und bei den Sitzungsunterlagen fehlt.
- k. Schalltechnische Untersuchung, die zur öffentlichen Auslegung vorliegen soll (laut Beschlussvorlage S. 7) und bei den Sitzungsunterlagen fehlt.
- l. Aussagen zur Brandschutzkonzeption mit entsprechendem Gutachten
- m. ...

In seiner anschließenden Zusammenfassung bemängelt der Einwender das Fehlen folgender Unterlagen:

- Bewertungskriterien, die zum Entwurf des MAB-Vorhabens geführt haben
- Auflistung der städtebaulichen Ziele
- Studie der Fa. Customer Research 42 GmbH
- Verkaufsflächenentwicklung
- Verträglichkeitsgutachten
- Offenlegung der MAB-Verträge
- Protokoll zur Podiumsdiskussion
- Liste der übernommenen Elemente aus dem Projekt City-Bahnhof
- Verkehrsgutachten
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen
- Schalltechnische Untersuchung
- Aussage zur Brandschutzkonzeption

Die Bewertungskriterien decken sich mit den in der Beschlussvorlage ausgeführten Zielsetzungen für das Projekt: angestrebt wird eine offene, gemischt genutzte und in den Stadtkörper integrierte Anlage mit offenen Gassen. Neben städtebaulichen Kriterien mussten zudem die wirtschaftlichen und funktionalen Rahmenbedingungen betrachtet werden. Die externen Gutachten zu Einzelhandel und Lärmschutz sowie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen und das Protokoll zur Podiumsdiskussion liegen mittlerweile vor und sind dieser Beschlussvorlage als Anlagen beigelegt. Die verkehrlichen Auswirkungen fanden Eingang in den Verkehrsentwicklungsplan und wurden im Zuge dessen diskutiert. Fragen des Brandschutzes werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet. Die vom Einwender geforderten Informationen hat der Gemeinderat in seiner Funktion als Repräsentant der Bürgerschaft bereits im Zuge der vorangegangenen Projektentwicklung abgewogen. Im Bebauungsplanverfahren steht nun das konkrete Ergebnis dieses Entscheidungsprozesses zur öffentlichen Diskussion.

Wo liegen für die Bürgerschaft die Ergebnisse dieser Entscheidungen und Abwägungen aus?

Zur Zusammenfassung und den Punkten a-l wurden alle erläuternden, oder ergänzenden Hinweise weggelassen.

Abschließendes Fazit zur bisher veranstalteten „Öffentlichkeitsbeteiligung“:

Die Ulmer Bürger dürfen sich bei den „Sedelhöfen“ mit ...

- ... fehlenden Unterlagen,
- ... fehlenden Informationen,
- ... abgeschlossenen (nicht öffentlichen) Geheimverträgen zwischen der Stadt Ulm und dem Investor MAB,
- ... mehreren Sitzungen unter Ausschluss der Öffentlichkeit,
- ... fehlerhaften (rechtswidrigen?) Ablauf des Gesamtverfahrens,
- ... und bereits fixen Planungen des Investors MAB

... bei der Öffentlichkeits-**BETEILIGUNG** mit einbringen.

Sieht so die vorbildliche Ulmer Bürgerbeteiligung aus?

Das komplette Fazit wurde von der Verwaltung (Herrn Zint) nicht mit aufgenommen und somit ist keine Bewertung / Stellungnahme dazu erfolgt und es kann nicht vom Gemeinderat Bewertet / Abgewogen werden.

Original Text aus meiner Email vom 24.11.2013:

Betreff: Nachtrag zu meinem Einwenderschreiben / "Beteiligungsschreiben" Bebauungsplanverfahren "Sedelhöfe"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe bei Ihnen fristgerecht ein Schreiben zum oben genannten Bebauungsplanverfahren eingereicht und im Nachhinein ist mir nun aufgefallen, dass ich in den Sitzungsunterlagen auch mehrere Anträge und Kritikpunkte von Fraktionen dazu nicht finden konnte.

Hiermit bitte ich Sie, auch diese Anträge / Kritikpunkte noch mit aufzunehmen, da darin wichtige Vorschläge und Anregungen beinhaltet sind, die diskutiert gehören.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieser Anlagen und dass diese noch in das Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen werden.

Vorab besten Dank

Mit freundlichen Grüßen

Nachgereichte E-mail vom 24.11.2013:

„Ich habe Ihnen fristgerecht ein Schreiben zum oben genannten Bebauungsplanverfahren eingereicht und im Nachhinein ist mir nun aufgefallen, dass ich in den Sitzungsunterlagen auch mehrere Anträge und Kritikpunkte von Fraktionen dazu nicht finden konnte. Hiermit bitte ich Sie, auch diese Anträge /Kritikpunkte noch mit aufzunehmen, da darin wichtige Vorschläge und ANregungen beinhaltet sind, die diskutiert gehören.

(...)“

Die aufgeführten Anträge (s. Anlage 5.9) sind in einer Sondersitzung des Gemeinderats am 24.09.2013 behandelt worden. Die darin aufgeführten Anregungen und Forderungen sind seither Teil der allgemeinen Diskussion

und werden in dieser Beschlussvorlage mehrfach, etwa auch in der zusammenfassenden Stellungnahme zu Beginn dieses Berichts über die Beteiligung der Öffentlichkeit, behandelt.

Dabei hat es sich um eine Sitzung unter Ausschluss der Öffentlichkeit gehandelt

Was wurde in der Sondersitzung behandelt und mit welchen Resultaten?

In der oben genannten Sitzung handelte es sich „nur“ um Einwendungen Träger Öffentlicher Belange, nicht aber um die eingereichten Anträge und Kritik der Fraktionen, die ich hiermit nochmals zur Bewertung / Abwägung vorbringe.

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 8:00-12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
gruene-fraktion@ulm.de
www.gruene-fraktion-ulm.de

Ulm, 27. 8. 2013

Herrn OB Gönner (Rathaus, per E-Mail)

Sedelhöfe: Die Verwaltung redet nicht mit dem Gemeinderat!!!

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Gönner,

einer der Punkte bei den Sedelhöfen, die kontrovers diskutiert werden und die im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens geklärt werden müssen, bezieht sich auf den Verkauf der bis jetzt öffentlichen Flächen auf Ebene 0 und -1 im Zugangsbereich zur Unterführung von der Bahnhofstraße kommend. Unser Ziel muss sein: Klärung der Verkehrsführung in der Friedrich-Ebert-Straße, ebenerdige Querung dieser Straße in die Ulmer Innenstadt hinein, eine zusammenhängende, großzügige, der Bedeutung dieses Bereichs gerecht werdende Verbindung vom Ulmer Bahnhof zum Ulmer Münster. Dafür sollten wir uns an der Weitsicht der Münsterbaumeister anlehnen und eine langfristige Lösung, unter Einbeziehung des Gebäudes Bahnhofplatz 7, entwickeln.

Beim Aufstellungsbeschluss der Sedelhöfe vom 25.06.2013 ist der Umgriff des Bebauungsplanes Sedelhöfe bis an die Bahnhofstraße, also inklusive des Zugangsbereichs in der Bahnhofstrasse zur Unterführung und den Rolltreppen, dargestellt. Dieser gesamte Zugangsbereich zur Unterführung ist mit einem „Gerecht zugunsten der Allgemeinheit im EG“ belegt, von einem Nutzungsrecht zugunsten der Stadt Ulm ist keine Rede.

Auf unsere Frage, was passiere, wenn die Möglichkeit bestehe, einen anderen (größzügigeren) Zugang in einem Step 2 zu verwirklichen und die Flächen der Stadt Ulm nicht mehr gehören, erhielten wir die Antwort, dass der Step 2 möglich sei. Geregelt werden müsse dies in einem liegenschaftlichen Vertrag, den es noch gar nicht gäbe (siehe Protokoll vom 25.06.13, § 196 Rahmenplan „Sedelhofquartier“ S. 4). Dieser könne erst nach dem Satzungsbeschluss verhandelt werden.

Dieser Sachverhalt gehört JETZT geklärt. Der Gemeinderat entscheidet über den Bebauungsplan, deshalb müssen wichtige und zentrale Fragen geklärt sein, bevor er entscheiden kann. Wie äußerte sich Herr Wetzig, Baubürgermeister in Ulm, in dem Buch „Wir bauen Deutschland“: „Der öffentliche Raum ist für mich die zentrale Kategorie einer Stadt. Seine Bedeutung kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Daraus resultiert, dass der öffentliche Raum permanent gegen Reprivatisierung und private Nutzungsansprüche verteidigt werden muss – egal in welcher Form und an welcher Stelle.“ Das werden wir tun.

Wir erwarten deshalb klare und eindeutige Antworten auf folgende Fragen, und zwar VOR dem nächsten Schritt im Bebauungsplanverfahren.

Wir beantragen deshalb, folgende Fragen vor dem Auslegungsbeschluss zu beantworten:

1. Soll der Zugangsbereich in der Bahnhofstraße zur Unterführung und den Rolltreppen an den Investor MAB verkauft werden? Wenn ja, welche Flächen, nur die Flächen auf Ebene 0 oder auch die auf Ebene -1?
2. Enthält der Vertrag mit MAB Regelungen hierzu und wenn ja, welche?
3. Welche rechtlichen Konsequenzen hat der Verkauf der Flächen an MAB bezüglich der künftigen Nutzung und welche Konsequenzen hätte dies bezüglich einer Weiterentwicklung in diesem Bereich, sprich welche rechtlichen Konsequenzen kamen bei einer baulichen Veränderung zum Tragen? Welche Gestaltungsmöglichkeiten verblieben bei der Stadt?
4. Welche rechtlichen Konsequenzen hätte es, wenn die Stadt Ulm die Flächen nicht an den privaten Investor verkauft?
5. Haben sich diesbezüglich neue Verhandlungsergebnisse mit der MAB in den letzten Wochen ergeben, die uns, dem Gemeinderat, noch nicht vorliegen?

Viele ungeklärte Fragen, verhärtete Fronten, das alles ließe sich vermeiden, wenn die Verwaltung endlich mit dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit reden würde und allen klar und deutlich den Sachverhalt darlegen würde. Ohne Klärung der anstehenden Fragen, ohne belastbare Aussagen von Seiten der Verwaltung und der MAB wird die **GRÜNE** Fraktion nicht die Hand heben, um die Pläne durchzuwinken.

Mit freundlichen Grüßen

die **GRÜNE** Fraktion Ulm



(B. Schäfer-Oelmayer)



(R. Böker)



(A. Weinreich)



(S. Räkel-Rehner)



(M. Joukov)



(U. Lambrecht)



(K. Kontzinos)

CDU-Fraktion Ulm

Besuchen Sie uns auf <http://www.cdu-fraktion-ulm.de>

DRUCK STARTEN

Presse

25.07.2013, 12:13 Uhr

Übersicht | Drucken

Citybahnhof/Sedelhöfe

Pressemitteilung

Der Gemeinderat hat mit Stimmen der CDU Fraktion ein zukunftsweisendes Verkehrskonzept am Bahnhof auf den Weg gebracht. Dies ist ein erster Schritt in Richtung Realisierungswettbewerb, der ebenfalls im Juli ausgeschrieben wurde und dessen erstes Ergebnis die Platzgestaltung und die darunter liegende Tiefgarage sein wird.

Warum die Entscheidung nur lauten konnte, 4 Fahrspuren auf der Friedrich-Ebert-Straße am Bahnhof beizubehalten, kann jeder derzeit selbst erfahren, wenn er durch die zur Zeit stattfindenden Bauarbeiten „in den Genuss“ kommt, die ganz erheblichen Behinderungen, die sich bis in den Zinglerberg hinauf auswirken, zu erleben.

Welche Verkehrsbehinderungen und Staus in der Friedrich-Ebert-Straße am Bahnhof dauerhaft auftreten würden, wenn die Stadtverwaltung die Pläne der Grünen zur Einspurigkeit umsetzen würde, können die Ulmer aktuell an dieser Stelle sehr anschaulich erleben. Die derzeitigen Behinderungen sind vorübergehend und zeitlich begrenzt. Ein Rückbau auf eine Fahrspur würde zu einer ständigen Dauerbelastung führen.

Deshalb:

Machen Sie sich von der jetzigen Situation ein Bild und unterstützen Sie uns bei der Beibehaltung von zwei Fahrspuren in jede Fahrtrichtung.

Ulm als Oberzentrum mit dem ICE-Bahnhof mit täglich ca. 50.000 Fahrgästen, überregionalem Bus-Bahnhof und Verkehrsdrehscheibe für eine große Region mit weiteren wichtigen zentralen Aufgaben, muss für alle gut erreichbar sein.

Diese Maxime hat uns auch bei der Beratung im Fachbereichsausschuss zum Aufstellungsbeschluss der Satzung über die Sedelhöfe geleitet. Wir haben bewusst darauf hingewirkt, dass keine endgültigen Festlegungen in der Satzung getroffen worden sind. Vielmehr hat die Verwaltung die Prüfung der diskutierten Alternativen zugesagt. Deren Prüfung steht noch aus. Wir haben daher zudem die Verwaltung um Prüfung der nachfolgenden Punkte gebeten. (Antrag anbei):

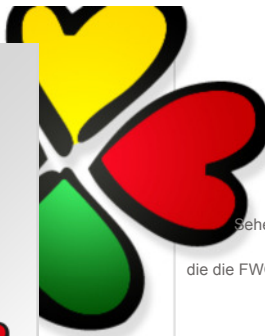
- Kein Verkauf des Kopfgrundstückes "City Tor " bei ggf. Einräumung von Überbaurechten
- Verschiebung des Kopfgrundstückes Richtung Bahnhofsgasse und Erweiterung des Platzes zwischen Kopfgrundstück und Brückenkopfgrundstück (1) ggf. Öffnung des Citytors durch Verschiebung der Bebauung nach Norden. (1)
- Simulationen der Besucherströme in dieser Alternative sowie Gutachtens Einholung.
- Öffnung und Abrundung des Kopfgrundstückes ovalförmig Richtung Bahnhofstraße (2)
- Erschließung und Andienung der oberen Bahnhofstraße
- Bündelung der Querung auf Ebene null (ÖPNV) und Ebene -1 durch gleichermaßen gute Anbindung, optionale Verbindung zwischen -1 und 0 durch Rampe statt Rolltreppe
- Erarbeitung eines Plan B im Wege der sog. „two step“ Lösung, Einschluss Bahnhofplatz 7 ins Sanierungsgebiet . Diesbezüglich verweisen wir auf unseren Antrag vom Mai 2013 und bitten um Mitteilung ggf. bereits vorliegender Ergebnisse.

Wir haben die Verwaltung weiter gebeten, Verhandlungen mit dem Investor aufzunehmen, damit die oben dargestellten städtebaulichen Ziele einvernehmlich umgesetzt werden.

Nichts halten wir von der „Ruinenpolitik“ der GRÜNEN, die mit IHREM kategorischen Nein zu einem Satzungsbeschluss, der noch nicht einmal formuliert ist, die Sedelhöfe insgesamt in Frage stellen und sie sehenden Auges in einen abgeräumten Hinterhof steuern. Ulm kann sich kein Ruinenfeld an den Sedelhöfen leisten. Alle Beteiligten müssen sich im Zeitplan um die bestmögliche Umsetzung der vorliegenden Pläne bemühen.

Antrag Sedelhöfe

Ältere Artikel finden Sie im Archiv.



Schrift: A A A

Kontakt | Impressum

Sehen Sie hier, die wichtigsten Themen,
die die FWG - Rathausfraktion in den nächsten Jahren bewegen will

[FWG-Blog](#) |
 [Fraktion](#) |
 [Statements](#) |
 [Wählergruppen](#) |
 [Links](#) |
 [Extras](#)

Die aktuelle Woche

- Alle Kategorien
- Presse
- Entscheidungen
- Anträge und Anfragen
- In eigener Sache
- Redebeiträge
- Offene Briefe

"Für einen gleichberechtigten Zugang zu den Sedelhöfen und zur Bahnstraße!"

15.08.2013

Dafür macht sich die FWG-Fraktion in einem konkreten Vorschlag, der sogenannten "Y-Lösung" stark. Auf einer Pressekonferenz stellte die FWG diesen für alle befriedigenden Vorschlag der Öffentlichkeit vor. In einem Antrag an den OB fordert die FWG eine schnelle Prüfung einer Realisierbarkeit der "Y-Lösung". Lesen Sie hier den Antrag

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister!



Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sedelhöfe“ am 25. Juni 2013 steht das Projekt in der konkreten öffentlichen Diskussion. Hauptthema ist dabei, sowohl von der IHK, den Händlern und der City-Marketing, der Zugang von der Unterführung Bahnhof in die Innenstadt. Auch wir, die FWG-Fraktion, haben bereits bei der Beratung des Grundsatzbeschlusses „Sedelhöfe“ am 25. April 2012 das Nutzungskonzept befürwortet, jedoch auf einen gleichberechtigten Zugang zwischen „Sedelhöfe“ und Bahnhofstraße hingewiesen. Diese Forderung stand auch in unserer Stellungnahme im Fachbereichsausschuss am 25. Juni 2013 im Mittelpunkt. Dass dies keine leichte Aufgabe ist, ist auch uns bewusst.

Nach langen intensiven Überlegungen bitten wir die Verwaltung, folgenden Vorschlag zu überprüfen:
Aufteilung der bestehenden Fußgängerunterführung auf Ebene -1 im Bereich Aufgang zu den Staßenbahngleisen in 2 Richtungen.

1. Richtung Sedelhöfe
2. Richtung Bahnhofstraße / Innenstadt

Auf Ebene -1 führt eine neue Passage rechts ab in Richtung Bahnhofstr, welche südlich der Hauses Bahnhofplatz 7 mit Treppen und/oder Rollband nach oben kommt.
Dafür muss die Bahnhofstr in diesem Bereich verschmälert werden, was aber möglich ist, da dieser obere Teil nur als Anliegerstraße dient. Der Fußgänger kann sich bereits in der Unterführung entscheiden, welchen Weg er in die Innenstadt nimmt (Y -Lösung).
Damit sind beide Bereiche gleichberechtigt behandelt.
Die entstehenden Mehrkosten sollten bei einem Gesamtprojekt „Sedelhöfe“ nicht im Vordergrund stehen. Auch tritt die Eigentumsfrage („Tafelsilber“) in den Hintergrund. Die bestehenden Läden in der Unterführung können im gleichen Bereich ersetzt werden.

Wir bitten die Verwaltung diesen Vorschlag eingehend zu prüfen.

FWG Fraktionsgemeinschaft

URL: <http://www.swp.de/2159184>

Autor: HANS-ULI THIERER, 18.08.2013

Sedelhöfe

Auch SPD übt Kritik an Sedelhöfe-Plänen

ULM: Kritik an Details, aber auch die Warnung, das Gesamtprojekt durch allzu viele Nörgeleien in Frage zu stellen: Die Ulmer SPD-Fraktion sieht Korrekturbedarf, ohne die Sedelhöfe ins Wanken bringen zu wollen.



Luftaufnahme der Baustelle am Bahnhofplatz. Fotograf: Siegfried Geyer

Einzelhandelsplatz Ulm/Neu-Ulm in Bewegung: Während diese Woche in Neu-Ulm Möbel Mahler eröffnet und die Vorbereitungen für die Glacis-Galerie voranschreiten, ist in Ulm das Baugelände für die Sedelhof-Galerie zum größeren Teil abgeräumt; nur die Abrissgebäude an der Friedrich-Ebert-Straße stehen noch. Derweil hat

sich in den Ferien an der politischen Front die Kritik an Vorgehensweisen der Stadtverwaltung und an Einzelheiten der Planung für das Einkaufs- und Wohnquartier, das der Investor MAB parallel zur Fußgängerzone Bahnhofstraße realisieren möchte, so aufgestapelt, dass sie inzwischen ein kleines Hochregallager füllt.

Fristgerecht zum heutigen Urlaubsende des Oberbürgermeisters Ivo Gönner hat sich auch dessen Hausmacht, die SPD, zu Wort gemeldet – keinesfalls nur mit Beifall und rückendeckenden Worten. Zwar betont die Fraktion durch ihre Chefin Dorothee Kühne und die Vizes Katja Adler und Martin Rivoir, sie halte die grundlegende Sedelhöfe-Planung für einen großen Wurf, der nicht durch Kleinmut in Frage gestellt werden dürfe. Auch stehe man zur Realisierung durch den Investor MAB, der sich bekanntlich zurückzieht aus der Entwicklung solcher Projekte und selber abgewickelt wird. Dennoch sieht auch die SPD Anlass für Korrekturen und Kritik.

Zugänglichkeiten: Die Fraktion hält den Zugang von der Bahnhofstraße zur Bahnhofspassage (und umgekehrt) für unzureichend. Ähnlich wie die CDU kritisiert die SPD die Platzverhältnisse im Bereich der heutigen McDonald's-Filiale und des Berblinger-Denkmal als zu eng und unübersichtlich. Es seien keine hinreichenden Blickbeziehungen zur Bahnhofstraße und zum Bahnhofsgebäude gegeben. Diese sollten, so das SPD-Trio, durch ein „großzügiges Sichtfenster im Zugangsbereich zur Bahnstufunterführung“ geschaffen werden. Und: „Treppe und Rolltreppen sollen Richtung Bahnhofstraße zeigen.“

Kein unterirdisches Y: Nichts hält die SPD von der durch die FWG ins Spiel gebrachten Y-Lösung, nämlich die Fußgängerströme vom Bahnhof her in der Unterführung y-förmig aufzuteilen Richtung Bahnhofstraße und Sedelhöfe. Rivoir: „Wir sind nicht für X, Y oder Z.“ Sondern dafür, so Kühne, „dass die Leute so rasch wie möglich einen offenen, lichten Platz erreichen“.

Fassadengestaltung: An der Friedrich-Ebert-Straße schwebt der SPD eine Bebauung mit breiten Arkaden vor. Höchste Priorität habe die architektonische Gestaltung der Fassaden zum Bahnhofplatz hin.

Zwei Fußgängerfurten: Anders als Handel und IHK ist die SPD gegen nur einen Fußgängerüberweg inmitten der Friedrich-Ebert-Straße, sondern wie die Verwaltung für deren zwei – am Anfang und Ende der Straßenbahnhaltestelle. Passanten, die die nördliche Überquerung nutzten, landeten in den Sedelhöfen, wer den Überweg im Süden nehme, komme in die Bahnhofstraße.

Andienung: Sport Sohn müsse per Lkw vorbehaltlos in der Sedelhofgasse andient werden können. „Das wollen wir, eine Andienungsgarage ist machbar“ (Rivoir).

Mehr Wohnungen: Die Fraktion will, dass im gesamten Quartier insgesamt mehr Wohnungen geschaffen werden als bisher vorgesehen.

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung

Copyright by SÜDWEST PRESSE Online-Dienste GmbH - Frauenstrasse 77 - 89073 Ulm

Sedelhöfe

Erstellt: Montag, 02. September 2013 21:23



Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in den letzten Wochen hat es verstärkt Diskussionen um den Bebauungsplan Sedelhöfe gegeben. Um hier nicht im luftleeren Raum zu argumentieren, beantragen wir, dass in der nächsten Fachbereichsausschusssitzung am 1. Oktober d.J. die Verwaltung die vertragsrechtlichen Konsequenzen der von verschiedener Seite vorgebrachten Einwendungen und Änderungswünschen in nicht-öffentlicher Sitzung erläutert. Dabei sollte den Mitgliedern des Ausschusses Einblick in das bestehende Vertragswerk gewährt werden.

Wir sind der Meinung, dass es unbedingt vermieden werden muss, dass die Stadt mit dem Vorwurf eines Vertragsbruchs konfrontiert wird.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bruno Waidmann, Vorsitzender

Rose Goller-Nieberle, Stellv. Vorsitzende

Erik Wischmann, Stellv. Vorsitzender

Veröffentlichung:

- Südwest Presse, 05.09.2013: FDP will Verträge sehen (nicht online)

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 27.05.2014

Anregungen und Einwendungen zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 110.5/100, „Sedelhöfe“ mit der Flurstück-Nr. 27/2 (Kleine Blau), 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 63 (Keltergasse), Nr.64 (Bahnhofplatz), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

da zu den bisherigen Anregungen und Einwendungen die Bewertung und Abwägung entweder gefehlt, oder durch falsche Gesichtspunkte betrachtet wurde, möchte ich über dieses Schreiben nochmals wichtige Elemente dazu einbringen und hervorheben.

Bestandteil dieses Schreibens sind diverse Aussagen und Aufforderungen unseres Baubürgermeisters Alexander Wetzig, in Hinblick auf die Grundstückspolitik und die Veräußerung von öffentlichen Flächen. Aber auch diverse Versprechen unserer Vertreter im Gemeinderat, die bei diesem wichtigen städtebaulichen und zukunftsweisenden Projekt umgesetzt werden müssen.

Hierbei geht es um die Zukunft von Ulm, deren Bürger und einen gleichberechtigten Stadtzugang, bei dem die Sedelhöfe (wie ursprünglich geplant) eine Ergänzung des bestehenden Handels darstellen sollen und nicht als neues Tor zur Stadt – zugunsten des Investors MAB.

Wie bereits in anderen Schreiben bereits erwähnt, wurde über Alibiveranstaltungen eine Beteiligung der Bürger vorgetäuscht, am Projekt selbst hat sich aber nichts zugunsten der Stadt Ulm und deren Bürger und des bestehenden Handels geändert – im Gegenteil, alles nur zugunsten des Investors.

Mit folgenden Beispielen möchte ich dies nochmals erläutern:

1. Das Vorhaben Sedelhöfe war ursprünglich ohne das Grundstück zum Bahnhofsplatz 6 geplant. Nach dem Erwerb durch die Stadt wurde dieses Grundstück aber mit in die Planungen des Investors einbezogen und damit die Gestaltung des neuen Stadtzugangs aus der Hand gegeben.

→ zugunsten des Investors

2. Es sollte ein neuer **gleichberechtigter und offener Stadtzugang** geschaffen werden. Die Planungen leiten die Passantenströme vom Bahnhof her kommend direkt in die Sedelhöfe.

→ zugunsten des Investors

3. Die **aktuelle Zugangslösung** wird allgemein als unzureichend und ungerecht bewertet. Als Alternative schlägt die Verwaltung einen 2. Rolltreppenaufgang vor, der sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet und der Zustimmung mehrerer Eigentümer des Flurstücks 61/1 bedarf.

→ zugunsten des Investors

4. Herr Wetzig sprach Mitte 2013 von **40-60 Wohneinheiten** (WE), die vom Investor auf ein Minimum (aktuell 9 WE) reduziert wurde. Die Planungen umfassen aktuell maximal 20 Wohneinheiten (genaue Anzahl ist unbekannt). Das bedeutet aber nicht einmal die Hälfte an WE, von denen unser Baubürgermeister Alexander Wetzig Mitte 2013 noch gesprochen hatte.

→ zugunsten des Investors

5. In der Begründung wird eine **schalltechnische Untersuchung** auf der Basis von normierten Rechenmethoden beauftragt, die als Maximalwerte einen zumutbaren Schallpegel von tagsüber **60dB(A)** und nachtsüber **45dB(A)** ausgibt. Die Überschreitung dieser genannten Maximalwerte stellt im Fall Sedelhöfe aber eine zumutbare Überschreitung dar.

→ zugunsten des Investors

6. In der Begründung wird hervorgehoben, dass sich die festgesetzte Höhenbeschränkung am vorhandenen Spektrum der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung orientiert.

- Dabei wird aber kein Vergleich zur näheren Umgebung bezogen, sondern das Höhenmaß des Deutschhauses verwendet, zwischen dem sich noch weitere niedrigere Gebäude befinden, die an die Sedelhöfe

angrenzen.

Hierbei kann wohl von Glück gesprochen werden, dass man dabei das Ulmer Münster nicht mehr zur näheren Umgebung mit dazu gezählt hat und sich das Bauvorhaben daran orientiert.

→ zugunsten des Investors

- Für den Projektentwickler MAB gab es die Vorgabe, das oberste Stockwerk mit Wohnungen zu versehen.

Dem ist der Investor MAB speziell im östlichen Bereich des Vorhabens nicht nachgekommen und es darf nicht sein, dass man dieser Fehlplanung nun entgegen kommt indem man dem Investor ein zusätzliches Geschoss eingesteht.

Damit verstößt man gegen die eigene Vorgabe und die festgesetzten Höhenbeschränkungen (zur umgebenden Bebauung) werden klar überschritten.

→ zugunsten des Investors

7. Das Regierungspräsidium Tübingen lässt maximal 18.000 m² Verkaufsfläche zu und im Gutachten des Customer Research 42 GmbH wird mehrfach von der Auswirkung einer Kannibalisierung gesprochen.

Dennoch richtet sich die Planung an diesem Maximalwert von 18.000 m² aus, ohne auf diese Vorwarnung des Gutachtens zu reagieren und die Verkaufsflächenzahl etwas zu reduzieren.

→ zugunsten des Investors

8. Obwohl mit dem Bau der Sedelhöfe ein „Neukundengewinn“ für Ulm von 280.000 Besuchern dazu kommen soll, wird das bestehende Parkhaus Sedelhöfe in nahezu gleicher Ausprägung (Anzahl Stellplätze) ausgelegt, wie es vorher der Fall gewesen ist. Die restlichen Stellplätze sollen über ein weiteres Parkhaus auf dem Bahnhofsareal erfolgen, zulasten der Steuerzahler.

→ zugunsten des Investors

9. Obwohl zum Zeitpunkt der Ausschreibung keine gesetzliche Verpflichtung mehr vorlag, ein EU-Ausschreibungsverfahren zu wählen, hat die Verwaltung dies getan und sich damit gegen Transparenz und Beteiligung der Bürger entscheiden.

→ zugunsten des Investors

10. Auch nach der Wahl des EU-Ausschreibungsverfahrens hätte es die Möglichkeit gegeben, von den Bietenden Unternehmen eine Einwilligung zu fordern, die eingereichten Entwürfe anonymisiert den Bürgern vorzulegen. Auch davon hat man Abstand genommen und abgesehen.

→ zugunsten des Investors

11. Dem Bürger werden diverse Information und Beschlüsse aus nicht öffentlichen Sitzungen vorenthalten. Ein geheimer Projektvertrag regelt Bestandteile des Bauvorhabens, ohne dass der Bürger diese kennt und sich auch nicht richtig in das Verfahren einbringen kann.

→ zugunsten des Investors

12. ...

Die gesamte Vorgehensweise im Fall Sedelhöfe widerspricht den Grundsätzen einer sinnvollen zukunftsweisenden Stadtentwicklung, die von unserem Baubürgermeister außerhalb Ulms mehrfach „gepredigt“ werden, aber irgendwie in Ulm nahezu keinen Anklang, Wirkung und Einsatz findet:

BM Wetzig und zur Rolle der Bürgerbeteiligung in der Stadtplanung:

„Bürgerbeteiligung nach Baugesetzbuch ist zu spät. „Wenn Sie, meine Damen und Herren erst dann anfangen, wenn Sie im formalen Prozess sind, haben Sie schon verloren...Partizipation muss von Anfang an und nicht erst anhand fertiger Pläne erfolgen“

„Die neue Partizipationsgesellschaft erfordert weit mehr als die Bürgerbeteiligung gemäß Baugesetzbuch. Für eine funktionierende lokale Demokratie müssen Planer und Verwaltung die Bürgerschaft von Anfang an in den Planungs- und Kommunikationsprozess integrieren sowie den Dialog mit ihr „auf Augenhöhe“ und mit der Bereitschaft zur Veränderung führen...

Partizipation muss von Anfang an und nicht erst anhand fertiger Pläne erfolgen.“

(Vortrag BM Wetzig: „Baukultur ist Partizipationskultur“, Netzwerktreffen Süd der Architektenkammer BaWü, Stadthaus Ulm, 29.06.2011)

BM Wetzig zur Priorität des öffentlichen Raums:

„Der öffentliche Raum ist für mich die zentrale Kategorie einer Stadt. Er ist primär nutzungsunbestimmt, offen und für alle da (...).

Der öffentliche Raum muss gegen Privatisierung und private Nutzungsansprüche verteidigt werden, wie sie durch Einkaufszentren, aber auch Gastronomen und fliegende Händler drohen, also praktisch an allen Ecken und Enden.“

(Daniel Arnold: Wir bauen Deutschland. Jovis Verlag Berlin, S. 248)

BM Wetzig zum Planen in Alternativen:

„Um diesen Anspruch zu verwirklichen, verknüpfen wir die Vergabe neuen Baurechts immer mit der Forderung, einen Architektenwettbewerb durchzuführen.

Ab einer bestimmten Größe gibt es kein innerstädtisches Projekt, bei dem nicht mindestens sieben, acht Architekten einen Entwurf liefern.“

(Daniel Arnold: Wir bauen Deutschland. Jovis Verlag Berlin, S. 249)

Die Gemeinderäte haben sich über einen Eid gegenüber den Ulmer Bürgern verpflichtet, sich für dessen Interessen und Wohl einzusetzen und wie bereits erwähnt, nicht für Investoreninteressen und vielleicht zukünftigen Ulmer Bürgern.

Im Vordergrund sollte absolut das Interesse der jetzigen Ulmer Bürger stehen und entsprechende Wahlversprechen auch in der Amtszeit ersichtlich zum Ausdruck gebracht werden. Beispielhaft dafür muss ich nochmals folgende Wahlversprechen in Bezug auf die Sedelhöfe hervorheben, die es nun erfolgreich umzusetzen gilt, wie z.B.:

SPD-Fraktion:

5. Zuhause in Ulm

Bezahlbarer Wohnraum ist eine Kernforderung sozialdemokratischer Politik, die wir in Ulm seit Jahren gemeinsam mit der UWS und den Genossenschaften umsetzen. Die Stadt soll Wohnbauprojekte mit Baugruppen, generationenübergreifende Wohnformen sowie seniorengeeignete Wohnungen und Pflegeeinrichtungen in allen Stadtteilen fördern. Vorhandenen preiswerten Wohnraum wollen wir erhalten. Dies ist z.B. mit einer Zweckentfremdungsverordnung möglich. Die Innenstadt soll als Einkaufs- und Verweilort weiter gestärkt werden, ebenso das Donauufer als Naherholungsgebiet. Charakteristische Ortsbilder in den Stadtteilen sollen zusammen mit Einwohnern und Ortschaftsräten weiterentwickelt werden. Lärm, besonders Verkehrslärm, ist eine der größten Umweltverschmutzungen. Wir setzen uns deshalb für den weiteren Ausbau von aktivem und passivem Lärmschutz ein, wie zum Beispiel für Tempo 30 in der Nacht auf Haupt- und Durchgangsstraßen.

CDU-Fraktion:

WOHNEN IN ULM: BEZAHLBAR, ATTRAKTIV UND LEBENDIG

Ulm ist ein attraktiver Standort – viele Menschen wollen zu uns kommen. Diese Entwicklung stärkt unsere Stadt, verlangt aber nach kreativen Lösungen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden.

Die CDU nimmt diese Herausforderungen an. Wir setzen uns dafür ein, dass Wohnraum bezahlbar bleibt. Dem Abriss von historischen Gebäuden sind wir entgegengetreten. Die Stadträtinnen und Stadträte der CDU kooperieren seit Jahren eng mit der Stadt.

Wir werden weiter dafür sorgen, dass

- Wohnungen und Gebäude im Bestand erhalten und energetisch saniert werden können
- Grundstückspreise günstig bleiben (Ulmer Modell)
- beim Geschosswohnungsbau mindestens 20 Prozent geförderter und günstiger Wohnraum bleibt
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung stattfindet
- Familien mit Kindern ausreichend große Wohnungen in der Stadtmitte und den Ortschaften finden können
- Baugemeinschaften umgesetzt werden können
- sich die Bebauung der Umgebung anpasst
- mehr barrierefreie Wohnungen entstehen.

Wohnen und Leben bei uns in Ulm soll attraktiv bleiben!

GRÜNEN:

Baupolitik für alle

Wir GRÜNEN wollen den Auftrag kommunaler Demokratie, für einen Interessenausgleich beim Bauen zu sorgen, ernst nehmen. Die Ulmerinnen und Ulmer haben attraktive und erschwingliche Baugebiete, ansprechende Läden, moderne Verkehrsinfrastruktur und hochwertigen öffentlichen Raum einfach verdient. Dem GRÜNEN Einsatz ist es zu verdanken, dass die Ortschafts- und Stadtteilzentren wieder aufgewertet werden. Wir wollen uns in Zukunft auch dafür einsetzen, dass die Ressource „Gebauter Bestand“ und die darin steckende „graue Energie“ bei allen Projekten mit in Betracht gezogen werden. Im Dialog mit den BürgerInnen wollen wir die nachstehend aufgeführten Forderungen durchsetzen.

Grundstückspolitik und Baurecht zum Allgemeinwohl nutzen

Wir GRÜNEN unterstützen die Ulmer Grundstücksvorhaltepolitik, um Spekulationen einen Riegel vorzuschieben. Wir wollen aber auch, dass sie konsequent angewendet wird und dass die Vergabe von Wohnungsbau-Grundstücken an soziale Anforderungen geknüpft wird. Nur so können die in Ulm durchaus moderaten Grundstückspreise auch bei den MieterInnen und WohnungskäuferInnen ankommen. Wir fordern daher:

- eine nachvollziehbare Ermittlung der Grundstückswerte
- kundenorientierte und transparente Darstellung dieser Zahlen im Internet
- bevorzugte Zuteilung der Grundstücke zur Erstellung bezahlbaren Wohnraums
- generationenübergreifende Wohnformen bei der Baupolitik
- konsequente Belebung der Ortskerne

Sedelhöfe besser planen

Vom City-Bahnhof zu den Sedelhöfen ist es ein kurzer Weg. Aus GRÜNER Sicht ist es nicht nachvollziehbar, warum diese beiden Projekte völlig isoliert voneinander geplant werden. Für die GRÜNEN stellte sich von Beginn an die Frage: Wie verträgt sich eigentlich die EU-ausschreibungsbedingte Geheimniskrämerei mit öffentlicher Partizipation bei Planungsprozessen und war sie zwingend? Eine ernsthafte BürgerInnen-Beteiligung und mehr Kommunikation hätten sicherlich zu besseren Ergebnissen geführt.

Es war für die GRÜNEN nie umstritten, dass es an dieser Stelle ein innerstädtisches Einkaufszentrum geben soll und wir begrüßen, dass der vorliegende sich von den klassischen Centerkonzepten durch den städtebaulich aufgelockerten Charakter abhebt. Wir fordern jedoch:

- gleichberechtigten Zugang zur Bahnhofstraße und den Sedelhöfen
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Frequenzstudie, die FußgängerInnen-Ströme simuliert
- öffentliche Gehflächen in öffentlicher Hand
- dauerhafter Investorenbetrieb und Mitspracherecht bei der Auswahl

Obwohl bei der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Herausgabe an Informationen an die Öffentlichkeit bisher einiges schief gelaufen ist kann nun im entscheidenden Beschluss durch den Gemeinderat eine erträgliche Lösung geschaffen werden.

Das setzt aber eine kritische Betrachtung der Sachlage voraus und man darf sich nicht von der bisherigen einseitigen Betrachtung beeinflussen lassen, die sich sehr stark am Interesse des holländischen Investors orientierte, aber wenigen an dem Interesse der Ulmer Bürgerinnen und Bürger, sowie dem bestehenden Einzelhandel.

Der Gemeinderat schafft mit dem Bebauungsplan ein Baurecht, an das sich jeder Investor und Eigentümer innerhalb des Geltungsbereichs zu halten hat. Da die Wahlversprechen direkte Punkte des Bebauungsplans und des dazugehörigen Verfahrens betreffen müssen diese auch nochmals aufgeführt werden, um entsprechende Berücksichtigung zu erhalten.

Am Ende wird nur das Ergebnis zählen und das bestimmt alleine der Ulmer Gemeinderat. Der privatrechtliche Projektvertrag ist dabei nebensächlich und spielt nur eine untergeordnete Rolle, was keinen Einfluss auf die Entscheidungsfindung haben darf - wie es gegenüber Bürgern bereits vom Regierungspräsidium Tübingen bestätigt wurde.

Zum Vorhaben liegen mehrere Lösungsansätze (auch aus der Bürgerschaft) vor, wovon es die beste, gerechteste Variante zu ermitteln und zu beschließen gilt, um die gesetzten Vorgaben und Ziele der Stadt Ulm zum Wohle der Ulmer Allgemeinheit zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 28.05.2014

Anregungen und Einwendungen zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 110.5/100, „Sedelhöfe“ mit der Flurstück-Nr. 27/2 (Kleine Blau), 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 63 (Keltergasse), Nr.64 (Bahnhofplatz), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Sitzungsunterlagen des Auslegungsbeschlusses habe ich diverse Anregungen und Einwendungen hervor zu bringen, die ich in der **Anlage 1** unter den Punkte 1. – 27. für Sie aufgliedert habe. Weitere Details und Informationen finden Sie zudem in den **Anlagen 2 – 6**.

Bitte verwenden Sie in der Stellungnahme die verwendete Nummerierung, um das Ganze für alle Beteiligten transparent darzustellen und eine klare Zuordnung zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

- Anlage 1 Weitere Ausführungen zum Vorhaben, mit numerischer Zuordnung für eine bessere Nachvollziehbarkeit im Verfahren in Anlehnung an die Versäumnisse der Anlage 2
- Anlage 2 Agenda aus dem Handels-Dialog vom 11.12.2012 in Esslingen, mit einem Vortrag von Frau Caroline Rauschenbach von MAB
- Anlage 3 Ausschnitt aus dem Planungsvorschlag Treppenaufgang Anlage_09 der Sitzungsunterlagen vom Auslegungsbeschluss mit entsprechenden Vor- und Nachteilen zur Bewertung und Abwägung
- Anlage 4 Dokumentation zum Forum Citybahnhof 7-2011 bis 1-2012 mit erarbeiteten Punkten zu den Sedelhöfen, mit der Bitte um entsprechende Bewertung und Abwägung
- Anlage 5 Fachmagazin Immobilienwirtschaft, Report Ausgabe Juni 2013, mit einem Interview von Herrn Baubürgermeister Alexander Wetzig
- Anlage 6 Normungsarbeit Barrierefreies Bauen - DIN 18040

Anlage 1

Weitere Ausführungen zu den Anregungen / Einwendungen zum Vorhaben „Sedelhöfe“, mit numerischer Zuordnung für eine bessere Nachvollziehbarkeit im weiteren Verfahren, bezüglich Stellungnahme der Verwaltung (bzw. vom Planungsbüro Herrn Zint) und der Bewertung und Abwägung durch den Ulmer Gemeinderat:

1. Für das Projekt Sedelhöfe wird laufend unter dem folgenden Motto geworben:

„Mehr Stadt – Mehr Zukunft - Mehr Ulm“

Was bedeutet das aber tatsächlich für dieses Projekt / Viertel und die Stadt?

Mehr Stadt = Entgegen der bisherigen Grundstückspolitik werden städtische Grundstücke, inkl. öffentlicher Verkehrsflächen in 1A-Lage an einen holländischen Investor verkauft, der nach der Realisierung des Projekts aufgelöst wird. Dazu zählen unter anderem auch die Grundmauern des Geburtshauses von Albert Einstein – dem bekanntesten Sohn der Stadt Ulm.

Es ist nicht unwahrscheinlich, dass der zukünftige Eigentümer / Investor die öffentlichen Verkehrsflächen auf seinem Grund überdachen lässt, um einen größeren Nutzen (mehr Passanten/Besucher,...) bei schlechterem Wetter zu erreichen. Dieser Möglichkeit muss mit allen Mitteln entgegen gewirkt werden, um ein geschlossenes Einkaufscenter zu vermeiden.

Mehr Zukunft = Mit der Veräußerung hat die Stadt Ulm keinen direkten Einfluss mehr, mit welchem Angebot die Sedelhöfe ausgestattet werden. Jeder Investor versucht dabei so autark wie möglich zu sein und somit alles abzudecken, wo es einen Bedarf gibt. Der Investor profitiert zudem vom integrierten Parkhaus mit ca. 540 Besucherparkplätzen sowie einer bevorzugten Steuerung der Besucherströme vom Bahnhof her kommend.

Es ist nicht bekannt wer und wie die Sedelhöfe nach der Fertigstellung weiter betreiben werden und auf die verkauften öffentlichen Flächen kann die Stadt Ulm zukünftig keinen Einfluss mehr nehmen, wenn es um entsprechende „Umgestaltung / Neuordnung“ geht.

Laut Gutachten kommt es zu einer Kannibalisierung, wodurch auch das Ende des Blautalcenters ist abzusehen.

Mehr Ulm = Versteht man unter „Mehr Ulm“, dass man bewährte Werte, Grundstücke und ein „Erbe“ der Stadt verkauft???

2. Durch den bestehenden privatrechtlichen Projektvertrag wurden Vereinbarungen getroffen, die dem Bürger nicht bekannt sind und wo man als Bürger nicht weiß, wo man sich im Verfahren noch einbringen kann/darf. Hierzu wurde in keiner der vorangegangenen Informationsveranstaltungen eine Aussage getroffen, wodurch das Ganze eher als eine „Alibibeteiligung“ wirkt, um den Forderungen des BauGB §3 ff gerecht zu werden.
3. Als einer der wichtigsten Kritikpunkte ist die ungerechte Lenkung der Passantenströme zu sehen, zu denen eine Studie gestartet wurde und dessen Ergebnisse zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht vorgelegen haben. Wie sollen dabei die Bürger und dessen Vertreter diese Ergebnisse beurteilen und sich in Verfahren mit einbringen?

Die Ergebnisse dieser Studie stellen einen wichtigen Bestandteil dieses Problems dar und es ist nicht nachvollziehbar, warum die Öffentlichkeitsbeteiligung und deren Fristen so gelegt wurden, dass diese dem Bürger vorenthalten bleiben.

Des Weiteren ist es für eine (anscheinend) bürgernahe Stadt wie Ulm beschämend, wenn man die vorhandene Händlerschaft mit diesen Kosten belastet und keinen Anteil an dieser wichtigen Untersuchung trägt. Eigentlich sollte es auch im Interesse der Stadt sein, für eine gleichberechtigte Anbindung einzusetzen und dies innerhalb des Verfahrens bewerten zu lassen.

Aussagen der Stadtspitze und der Projektleiterin von MAB, Frau Caroline Rauschenbach weisen jedoch darauf hin, dass von Anfang an ein direkter Zugang in die Sedelhöfe geplant war und daran trotz Kritik, Einwendungen,... auch nichts mehr verändert wird.

Frau Rauschenbach dazu bereits beim Handels-Dialog im Dezember 2012 zu einem Vortrag gehalten, wo Sie die Sedelhöfe bereits als neues Eingangstor zu Ulm nennt - siehe **Anlage 2**.

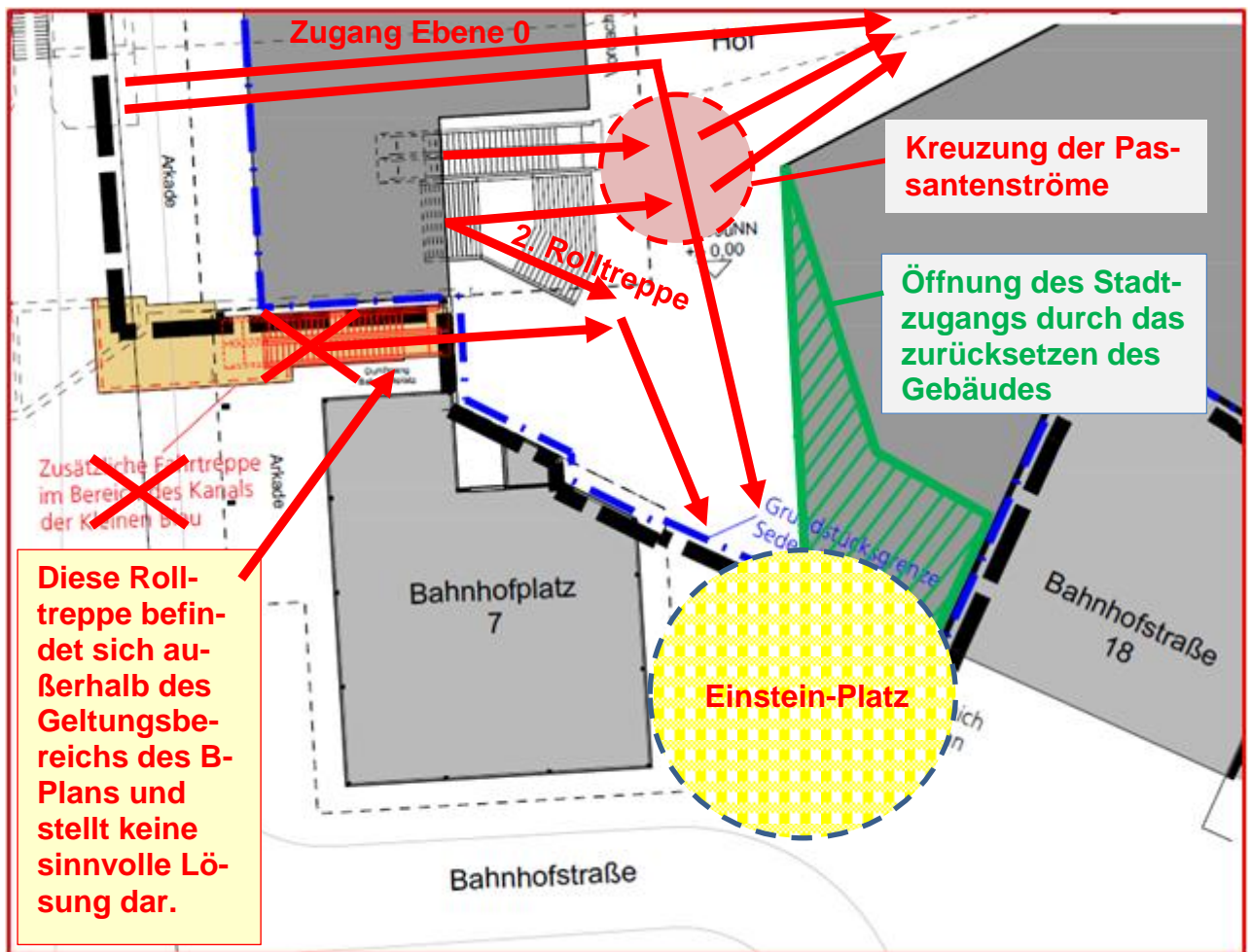
Die Sedelhöfe kommen

Das neue Eingangstor von Ulm

Caroline Rauschenbach, Development Manager, MAB Development Deutschland GmbH

Auszug der Anlage 2

4. Der Planungsvorschlag aus der Anlage_09 des Auslegungsbeschlusses liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und ist mit weiteren Zusatzkosten und Folgekosten für die Stadt Ulm verbunden, die mit hoher Sicherheit in keiner Relation zu ihrem Nutzen stehen. Ein Blick auf den Entwurf lässt aber erahnen, dass es auch damit nicht wie ursprünglich gefordert, zu einem öffnenden City-Tor und einer gleichberechtigten Zugangslösung führt. Die geplante Variante erfordert ein Kreuzen der Fußwege (Passanten Ebene 0 und Ebene -1), wodurch man fast in die Sedelhöfe gezwungen wird.



Ausschnitt aus Anlage_09 - _Planungsvorschläge_Treppenaufgang des Auslegungsbeschlusses

Ein öffnender Stadtzugang kann an dieser Stelle nur geschaffen werden, wenn man den Durchgang zwischen dem Bahnhofplatz 7 und dem Gebäude Bahnhofstraße 18 etwas öffnet / auf weitet (siehe grüne Markierung im Planausschnitt oben).

Die zur Gleichbehandlung vorgeschlagene 2. Rolltreppe kann zudem in den Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen werden, um beide Seiten (Sedelhöfe und bestehender Handel) gleichermaßen zu bedienen.

Dadurch kommt mehr Licht in den Aufgangsbereich der Passage (Ebene -1) und die Aufenthaltsqualität wird erhöht. Zudem würde diese Aufweitung eine Verbesserung der Fluchtwege (Flucht bei Brand in den Sedelhöfen) bedeuten und es könnte zu Ehren von Albert Einstein an der Stelle seines Geburtshauses ein Einstein-Platz geschaffen werden. Um eine Querung der Fußgängerströme zu vermeiden, muss der Zugang der Ebene 0 an südlicher Stelle platziert werden (Richtung Bahnhofstraße).

Siehe dazu auch die **Anlage 3**, vergrößerter Planausschnitt aus Anlage_9, mit einer Auflistung der Vor- und Nachteile dieser Lösung.

Ein Investor der nicht nur am Profit, sondern auch an einer sinnvollen zukunftsweisenden Stadtentwicklung von Ulm interessiert ist, würde einer solchen Maßnahme bestimmt zustimmen, da ja alle einen Nutzen davon haben.

5. Aus städtebaulicher Sicht kommt unter der Berücksichtigung der bestehenden Struktur, Sicht- und Wegebeziehung,... nur die Bahnhofstraße als Hauptzugang zur Stadt auf Ebene 0 in Frage.

Dieser Zugang liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sedelhöfe. Für die anderen Teilprojekte die dort später folgen (wie z.B. Straßenbahnlinie, Citybahnhof,...) muss diese Ausrichtung aber bereits jetzt vorgegeben werden, um eine entsprechende Ausrichtung sicher zu stellen.

Zudem muss dort gewährleistet sein, dass dieser Zugang / Übergang nicht nur ein Privileg für gesunde Menschen ist. Auch dort ist für eine Lösung zu sorgen, die es Behinderten, Blinden,... ermöglicht, die Friedrich-Ebert Straße barrierefrei zu überqueren.

6. Trotz mehrfacher Hinweise, dass im kompletten Bebauungsplanverfahren „Sedelhöfe“ die erarbeitete Punkte aus den Bürgerforen,... zum Citybahnhof und dem dazugehörigen Baustein / Teilprojekt Sedelhöfe nicht berücksichtigt wurden, müssen diese an dieser Stelle nochmals eingebracht und entsprechend bewertet und abgewogen werden.

Hierzu lege ich die entsprechenden Ergebnisse bei, die dazu gemeinsam erarbeitet wurden, um diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend bewerten und abwägen zu lassen.

Zu bewertende und abwägende Details finden Sie in der **Anlage 4**.

7. Im BauGB ist verankert, dass der Bürger bei einem solchen Bauvorhaben Alternativplanungen vorgelegt bekommt, die sich erheblich voneinander unterscheiden, um einen entsprechenden Vergleich zur Bewertung / Abwägung zu haben. Im aktuellen Fall „Sedelhöfe“ gibt es nur eine fixe Planung mit der der Bürger konfrontiert wird. Es liegen keine Alternativplanungen vor, obwohl sogar das EU-Ausschreibungsrecht unter Berücksichtigung einer Anonymisierung der Pläne dies zulassen würde.

8. Da es sich bei der Planung nicht um ein reines Einkaufszentrum handelt sollten dem Investor unbedingt ein paar Auflagen zu einer Begrünung der bisher öffentlichen Verkehrsflächen gemacht werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und sicher zu stellen. Damit könnte auch etwas grün in das Viertel gebracht werden, an dem es aktuell komplett fehlt.

Speziell unter dem Gesichtspunkt, dass MAB das Ganze an einen 3. bisher unbekanntem Investor veräußern wird, muss man dazu rechtzeitig die Weichen stellen und eine entsprechende Bepflanzung (z.B. gem. der Artenliste 2,...) verpflichtend festhalten.

Bisher konnte in der kompletten Planung kein einziger Baum gefunden werden. Für eine bessere Aufenthaltsqualität ist dies aber zwingend notwendig.

9. Laut einer Studie werden durch die Sedelhöfe bis zu 280.000 Besucher aus dem Umland nach Ulm geholt. Was bedeutet das Durchschnittlich für den Besucherzuwachs in Ulm und den damit verbundenen **Parkplatzbedarf**?

280.000 zusätzliche Besucher / Jahr
312 Arbeitstage im Handel (52 Wochen a' 6 Arbeitstage)

897 Besucher pro Arbeitstag (im Durchschnitt)

Laut Herr Jescheck wird mit den Neubauvorhaben Sedelhöfe, Citybahnhof,... in Summe ein Plus von ca. **80** Stellplätzen erreicht (öffentliche Informationsveranstaltung vom 29. April 2014).

Wenn man davon ausgeht, dass die Besucher im Schnitt immer zu zweit anreisen halbiert sich der Stellplatzbedarf pro Tag auf rund **+ 448** Besucher. Hierbei wird vermutlich ein Teil auch über öffentliche Verkehrsmittel nach Ulm kommen, aber dennoch gibt es ein **Defizit von mindestens 200-250 Stellplätzen** zu kompensieren.

Da in den Sedelhöfen bestimmt auch Stellplätze für die Wohnungen und den platzierten Einzelhandel (Personal wie Verkäufer,...) und den geplanten Dienstleistungsbereichen (vermietete Büroflächen),... für die Öffentlichkeit wegfallen, reduziert sich diese Zahl an verfügbaren Stellplätzen für den Handel weiter.

Hierzu muss vorab nochmals eine genaue Bedarfsanalyse durchgeführt werden, damit den potenziellen 280.000 Neukunden auch ein Parken in Ulm möglich wird und wir nicht in einem vergleichbaren Verkehrschaos enden, wie es aktuell z.B. in Konstanz mit dem Einkaufscenter LAGO der Fall ist.

Hierzu gab es einen entsprechenden Vortrag von Herrn Friedhelm Schaal (Leiter der Wirtschaftsförderung in Konstanz), am 15.04.2014, wo diese Problematik ausführlich dargelegt wurde und im Nachhinein händierend um eine Lösung gesucht wird.

Die Anzahl der Stellplätze in den Sedelhöfen muss zumindest noch um die Anzahl von Stellplätze erhöht werden, die durch die zusätzliche Nutzung (Wohnen, Büro,...) mit dazu kommen. Die Stellplätze für diese vielen Neukunden muss gerecht zwischen den Sedelhöfen und den neu geplanten Parkflächen aufgeteilt werden. Es darf nicht nur zulasten der Steuerzahler gehen.

10. Es muss sichergestellt werden, dass die Stellplätze der Sedelhöfe an das öffentliche Parkleitsystem angeschlossen werden und die Ein- und Ausfahrt rund um die Uhr (täglich 0 - 24 Uhr) ermöglicht wird.

Das würde bedeuten:

Die Tarife dürfen nicht unter den Tarifen der Ulmer Parkbetriebe platziert werden:

- bis 2 Stunden je angefangene 20 Minuten 0,50 €
- ab der 3. Std. jede weitere angefangene Std. 1,00 €
- Tageshöchstsatz 9,00 €
- Nachthöchstsatz von 18 bis 9 Uhr 2,00 €
- Sonn- und Feiertagshöchstsatz 2,00 €

Hierbei muss auch sichergestellt werden, dass auch zukünftige preisliche Anpassungen seitens der Stadt Ulm in die Parkhauspreise der Sedelhöfe mit übernommen, bzw. angepasst werden.

11. Bei der EU-Ausschreibung wurden die Bewertungskriterien anscheinend wie folgt festgelegt und gewichtet:

- a. Ladenkonzept, Nutzungsmix, Betreiberkonzept
(Gewichtung 20 %)
- b. Städtebauliche Einbindung des neuen Einkaufsviertels in die Umgebung unter Einbeziehung der Grundrissorganisation
(Gewichtung 15 %)
- c. Innere Erschließung, Wegeführung und Shop-Aufteilung
(Gewichtung 15 %)
- d. Gestaltungen des öffentlichen Raumes
(Gewichtung 10 %)
- e. Zugänge, Anbindung an die Fußgängerzone und den Bahnhof
(Gewichtung 5%)
- f. Verkehrserschließung, Parken, Andienung
(Gewichtung 5 %)
- g. Fassadengestaltungen
(Gewichtung 5 %)
- h. Terminliche Umsetzung
(Gewichtung 5 %)

Diese Gewichtung stellt die Basis für die Auswahl des Bieters dar und muss auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, um das Vorhaben und den daraus resultierenden Entwurf bewerten zu können.

Ohne die genauen Zielvorgaben und Bewertungskriterien ist es der Öffentlichkeit nicht möglich, das Vorhaben zu bewerten und Vorschläge zur Zielerreichung einzureichen. Mit einer Veröffentlichung diesen Angaben (Pflichtenheft, Memorandum,...) werden keine EU-Ausschreibungsrichtlinien, bzw. Angaben der Bieter preisgegeben, weshalb es nicht nachvollziehbar ist, warum die

Stadtspitze, bzw. die Verwaltung ein solches Geheimnis daraus macht und diese Angaben unter Verschluss hält.

Deshalb kann aktuell das Ergebnis und der Entwurf zum B-Plan nicht bewertet werden, da diese Angaben / Zielvorgaben fehlen.

12. Im laufenden Verfahren gibt es keine richtige Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürgerbeteiligung, was mehrfach über Gemeinderäten bestätigt wurde – siehe beiliegende Aussagen diverser Fraktionen:

Die LINKEN:

1. Bei den Sedelhöfen ist bedingt durch das Ausschreibungsverfahren und die zwingende Vergabe an den besten Bieter (oder keine Vergabe und Neuausschreibung) eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung nicht möglich. Die Vertragsgestaltung ergibt sich aus den Ausschreibungskriterien und dem Angebot des Bieters.

2. Siehe 1. Eine Bürgerbeteiligung i. e. S. ist nicht möglich; es kann nur Bürgerinformation stattfinden.

Die GRÜNEN:

2. Warum überhaupt Bürgerbeteiligung, wenn sowieso schon alles festgelegt ist?

→ Tatsächlich gibt es bei den Sedelhöfen keine Bürgerbeteiligung. Diese wurde wegen der Verfahrens (europaweite Ausschreibung mit anhängenden Grundstücksgeschäften) nicht ermöglicht. De facto wäre es aber möglich gewesen, z.B. mittels eines Wettbewerblichen Dialogs: <http://www.service-bw.de/zfinder-bw-web/processes.do?vbmid=0&vbid=1324813> Die Verwaltung wollte es jedoch so nicht haben.

Dennoch ist keineswegs alles festgelegt, der Gemeinderat muss für die Sedelhöfe einen gültigen Bebauungsplan beschließen. Wir GRÜNEN haben bereits angekündigt, der jetzt vorliegenden Fassung nicht zuzustimmen. Wenn weitere KollegInnen ihre Haltung überdenken, könnte MAB so zum Einlenken bewegt werden.

13. Laut Vorgaben des Gesetzgebers müssen dem Gemeinderat Details zu Verträgen dieser Art und deren Höhe bekannt sein, bevor es zu einer Unterzeichnung kommt. Im Fall Sedelhöfe war dies nicht der Fall was mehrfach über Gemeinderäte in öffentlichen Veranstaltungen dargelegt wurde. Die FDP hat dazu sogar im September 2013 einen Antrag an unseren OB gerichtet, den Vertrag und dessen Konsequenzen in einer Sitzung zu erläutern – siehe folgenden Auszug / Kopie der FDP- Internetseite. Das Ergebnis dazu ist den Bürgern nicht bekannt und somit auch nicht zu bewerten / abzuwägen.

Die FDP:

Sedelhöfe

Erstellt: 02. September 2013

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in den letzten Wochen hat es verstärkt Diskussionen um den Bebauungsplan Sedelhöfe gegeben. Um hier nicht im luftleeren Rau zu argumentieren, beantragen wir, dass in der nächsten Fachbereichsausschusssitzung am 1. Oktober d.J. die Verwaltung die vertragsrechtlichen Konsequenzen der von verschiedener Seite vorgebrachten Einwendungen und Änderungswünschen in nicht-öffentlicher Sitzung erläutert. Dabei sollte den Mitgliedern des Ausschusses Einblick in das bestehende Vertragswerk gewährt werden.

Wir sind der Meinung, dass es unbedingt vermieden werden muss, dass die Stadt mit dem Vorwurf eines Vertragsbruchs konfrontiert wird.



14. In meiner letzten Anregung / Einwendung zum Bebauungsplanverfahren hatte ich das Thema **Bürgerbegehren / Bürgerentscheid** hervorgebracht, wozu von ihnen (der Verwaltung / Herrn Zint) leider überhaupt keine Stellung bezogen wurde.

Dabei ging es mir um ein Bürgerbegehren / Bürgerbescheid zum Verkauf der öffentlichen Flächen, wo ein öffnender Zugang zur Stadt entstehen sollte und wo sich die Grundmauern des Geburtshauses des bekanntesten Ulmer Sohns Albert Einstein befinden.

Zu dieser Stelle sollte der Ulmer Bürger eine Entscheidung treffen, ob diese Flächen an einen holländischen Investor veräußert werden sollen, der aufgelöst wird und das Ganze wieder an einen weiteren unbekannten Investor verkauft, oder ob man das Ganze lieber im Besitz der Stadt Ulm behält, um an dieser Fläche Albert Einstein entsprechend zu Ehren, indem man z.B. einen öffentlichen **Ulmer Einstein-Platz** schafft – direkt zur Begrüßung eintreffender Besucher,...

Die Stadt Ulm verkauft damit eine „historische Fläche“ an einen Investor, der augenscheinlich nur noch ein Interesse an der erfolgreichen Abwicklung seines letzten Projekts hat, inkl. eines maximalen Profits, den er aus der Veräußerung einfährt.

15. Über die Sitzungsunterlagen zum Auslegungsbeschluss ist nicht ersichtlich, wie viele Wohnungen in den Sedelhöfen tatsächlich geschaffen werden sollen. In der Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft (Report vom Juni 2013) nennt unser Baubürgermeister Herr Alexander Wetzig zu den Sedelhöfen **40 – 60 Wohnungen** die dort geschaffen werden (das Original liegt dem Schreiben als **Anlage 5** bei – siehe Auszug)

Für das Projekt Sedelhöfe kaufte die Stadt über Jahre hinweg Grundstücke auf und nutzte die europaweite Ausschreibung und die Ausweisung als Sanierungsgebiet zur Steuerung. Ein ungewöhnlicher Weg der Stadtentwicklung – zur Nachahmung empfohlen?

Wetzig: Definitiv ja. Die Stadt konnte mit diesem Vorgehen ihre städtebaulichen Ziele umsetzen, eine hohe Qualität der Baukultur sicherstellen und aus dem Grundstücksverkauf weitere Mittel für eine aktive Stadtentwicklung erwirtschaften. Am Anfang stand für uns das strukturpolitische Ziel einer Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels. Mithilfe in- und externer Beratung wurden ein entsprechendes Konzept entwickelt und die für die Umsetzung notwendigen Grundstücke aufgekauft. Geplant ist ein neues Stück Innenstadt mit offenen Gassen und Höfen, einem hochwertigen Einzelhandel mit vielfältigem Sortimentsmix, 40 bis 60 Wohnungen und einem Dienstleistungsangebot. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung lässt sich ohne aktive Liegenschaftspolitik nur schwer verwirklichen. Ulm setzt auf diese Philosophie schon seit 1920 mit großem Erfolg und gehört heute zu den größten Grundstückseigentümern. Für interessante Projekte lassen sich dann auch finanzstarke und erfahrene Investoren finden. Spekulatives Bauen unterstützen wir dagegen nicht.

In den letzten Gesprächen wurden seitens der Stadt nur noch ca. 20 Wohnungen erwähnt und der Investor selbst spricht sogar nur von 9 Wohnungen. Auch hier ist dem Bürger nicht möglich eine Bewertung abzugeben, inwiefern die vorgegebenen Ziele der Stadt Ulm eingehalten werden. Als Maßstab wurden von mir die von unserem Baubürgermeister genannten **40 – 60 Wohnungen** angenommen, da er an der Quelle der Informationen sitzt und über die städtischen Wohnungsbauziele bestens informiert ist.

Über die aktuelle Planung wird dieses Ziel absolut nicht erfüllt. Vom Investor MAB muss somit zwingend nachgebessert werden, um die Vorgabe der städtebaulichen Ziele zu erfüllen und dem hohen Wohnungsbedarf entgegen zu wirken. Dabei darf aber nicht die Höhe des Bauvorhabens verändert werden, da sich diese an der umgebenden Bebauung orientiert und auch als Ziel zum Vorhaben genannt wurde.

16. In der Begründung heißt es stolz, dass die einzelnen Bausteine des Quartiers die Bezüge zur Umgebung aufnehmen und mit variierender Gebäudehöhe auf die Standortbedingungen reagieren. Die Gebäudehöhen müssen deshalb unbedingt wie im ersten Entwurf bleiben, um diesem Konzept treu zu bleiben, da sich an den Standortbedingungen und der Umgebung nichts geändert hat.

Eine Erhöhung der Gebäudeteile wurde dieses wichtige Ziel missachten und gegen die bestehende Struktur des Umfelds verstoßen. Dies ist vor allem im östlichen Teil des Bauvorhabens von großer Wichtigkeit, da dort das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit seiner kleinteiligen Wohn- und Geschäftsbauung anschließt.

17. Den Unterlagen von MAB und der Architekten Ernst Grüntuch ist zu entnehmen, dass bei den Wohnungen mit einem privaten grünen Außenraum sogar ein fast **dörflicher Charakter** mitten in der Stadt geschaffen wird.

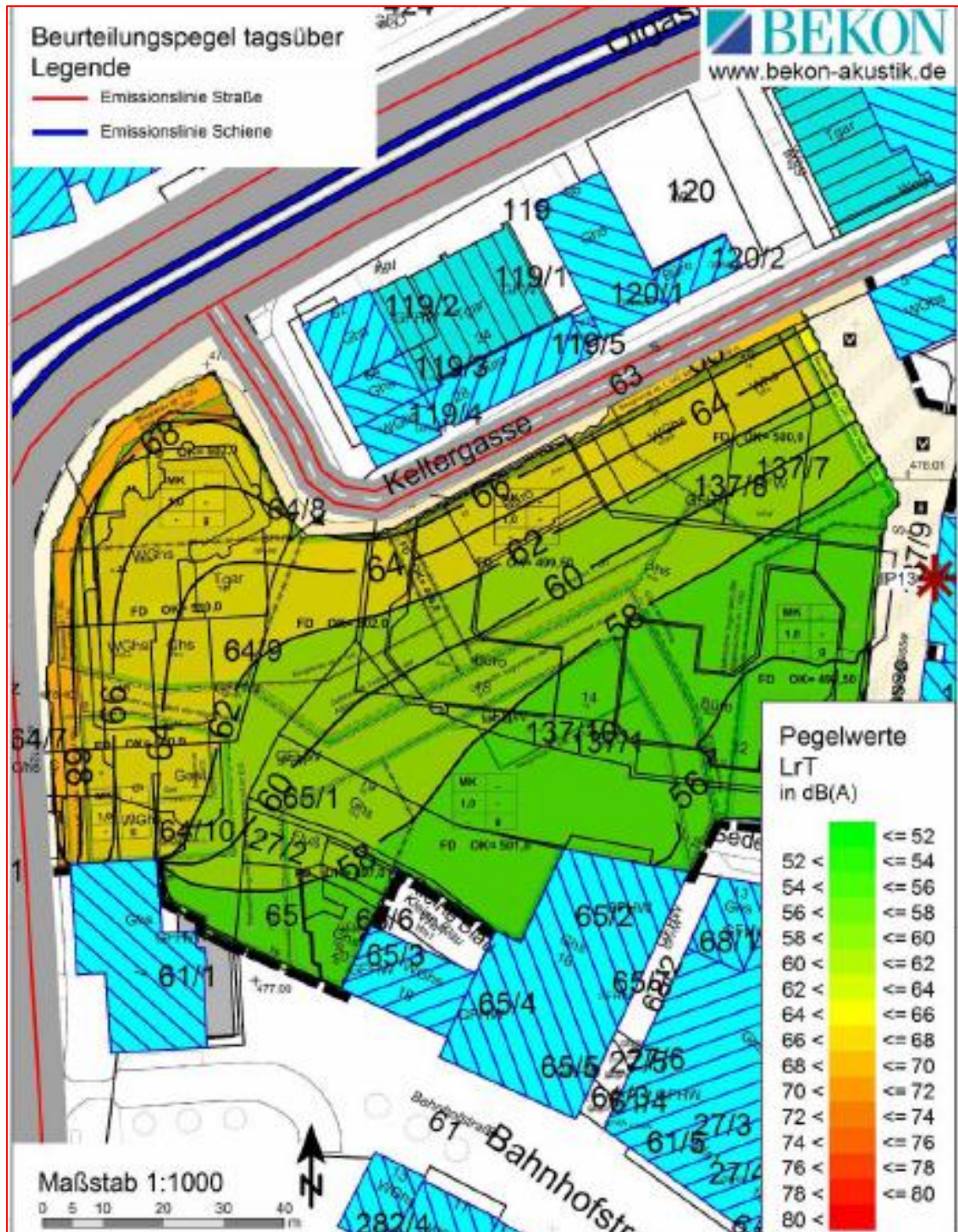


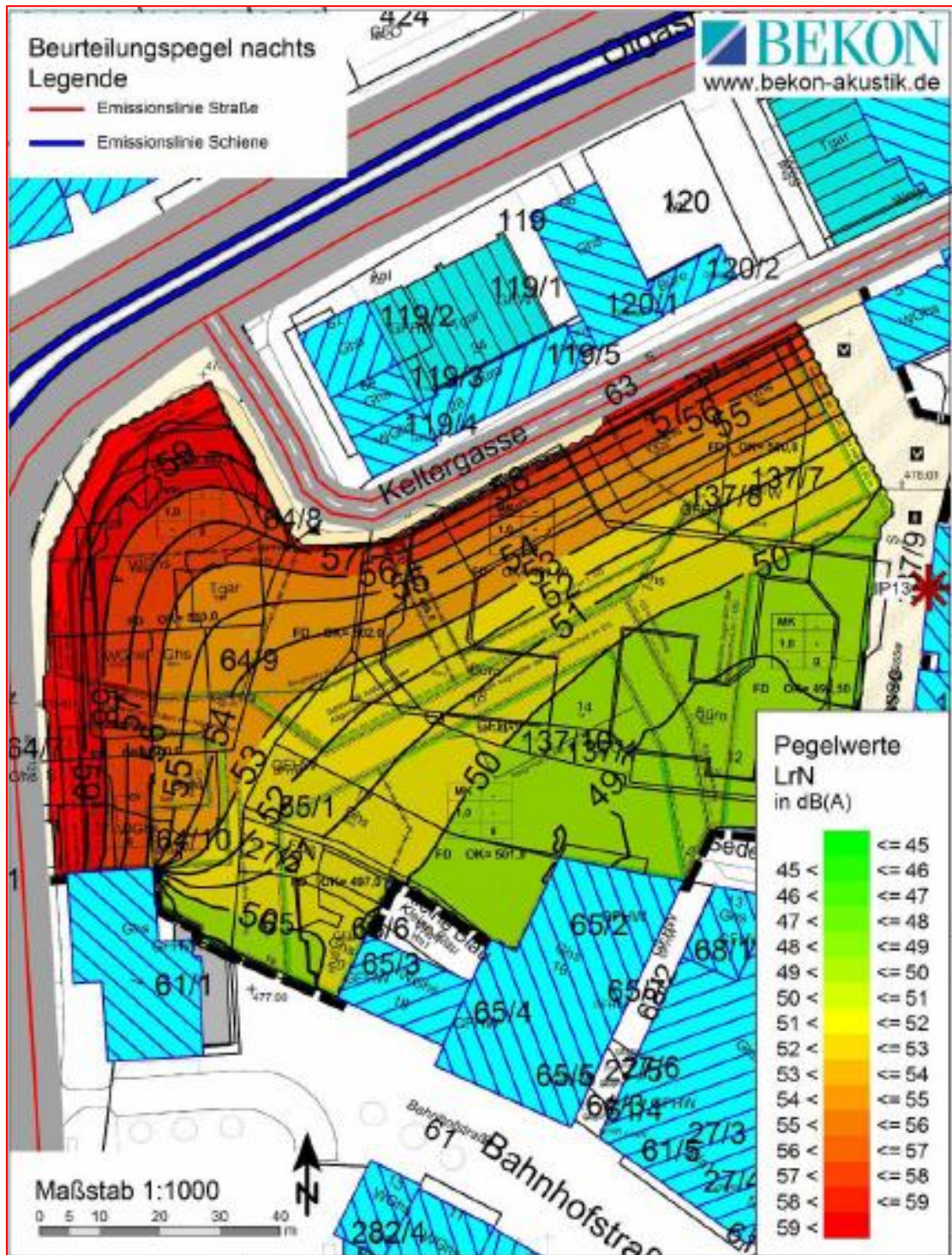
Dieses Konzept sollte sich auch in den öffentlichen Verkehrsflächen des Geltungsbereichs wieder finden, wozu es bisher keinerlei gestalterische Angaben gibt → siehe dazu auch meine Anregung unter Punkt 8.

18. Auf der Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude) **maximal** zulässige Lärmimmissionen. Für Bereiche im Umfeld des Plangebiets ohne rechtsverbindli-

chen Bebauungsplan wird in Anbetracht der allgemeinen Vorbelastung von der Schutzwürdigkeit eines Kerngebiets und entsprechend zumutbaren Schallpegeln von **tagsüber 60 dB(A)** und **nachts 45 dB(A)** ausgegangen.

Die Einhaltung dieser **Maximalwerte** muss unbedingt sichergestellt werden, um der hohe Wohnqualität des neuen Stadtquartiers gerecht zu werden. Laut der beantragten Untersuchung ist dies nicht überall der Fall, wie es der beiliegenden Grafik entnommen werden kann – siehe dazu auch *Anlage_12_-_Schalltechnische_Untersuchung* zum Auslegungsbeschluss.





In den Unterlagen dazu heißt es:

Es werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen Bebauung entlang der Olgastraße durch die Summe aus derzeitiger Verkehrsbelastung und planbedingter Verkehrsbelastung überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden überschritten.

19. Da es mit dem Investor bisher noch keinen Kaufvertrag zu den städtischen Grundstücken gibt und auch das benötigte Baurecht dazu nicht geschaffen wurde, muss geprüft werden, ob er gemäß des Gemeinderatsbeschlusses **GD227/13** an die Vorgaben der Richtlinie zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zu Miete richten muss.

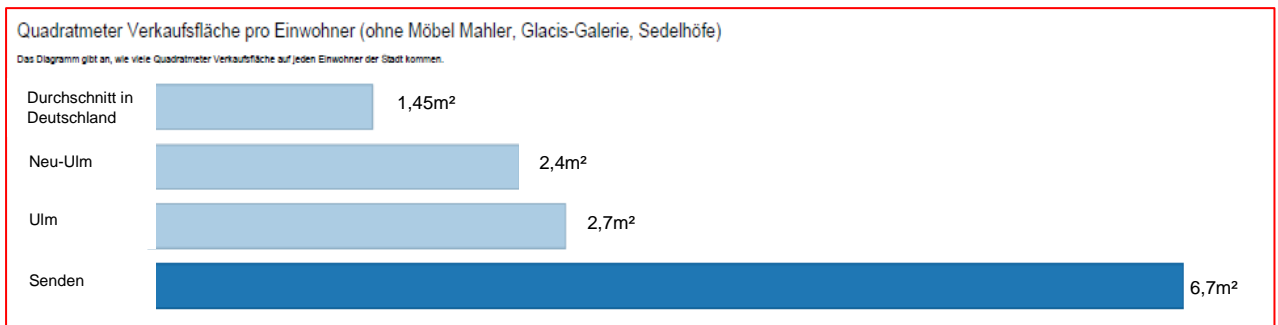
Darin wurde die Errichtung von 20% der Wohnungen als preisgünstigen Wohnraum zur Miete auf 10 Jahre und einer Evaluierung nach 5 Jahren beschlossen.

Diese Richtlinie trat am Tag nach der Beschlussfassung in Kraft und betrifft alle Vorhaben, die **nach dem 5.7.2013** zur Realisierung kommen, bzw. wo anschließend der Grundstückseigentum an den Investor übertragen wird.

20. Die über das Bauvorhaben geplante Einzelhandelsfläche von insgesamt 18.000m² stellt eine maximale Verkaufsfläche dar und ist nicht zwingend in dieser Größe notwendig, da auch im Rahmen des City-Bahnhofs weitere ca. 5.000m² Einzelhandelsfläche vorgesehen sind.

Es wäre für Ulm somit vorausschauender, wenn man eine Reduzierung der Fläche „Sedelhöfe“ um ca. 2.000 – 4.000 m² vornehmen würde, um die restlichen Flächen zum Erreichen der vorgegebenen 40-60 Wohnungen einsetzen würde – siehe dazu auch die Inhalte zu Punkt 15.

Laut Erhebungen liegen bereits jetzt die Stadt Ulm und Neu-Ulm weit über dem Deutschen Durchschnitt was die Verkaufsfläche pro Einwohner angeht (ohne Möbel Mahler, Glacis-Galerie und Sedelhöfe).



Quelle: SWP-Ulm

Weitere Kennzahlen aus dem Handel zeigen auf, dass zudem der Online-Handel immer mehr an Marktanteilen gewinnt und in den nächsten Jahren 20% der Umsätze einnehmen wird. Aus diesen Gründen sollte man sehr bedacht mit diesen 18.000 m² Fläche umgehen und diese eher etwas niedriger ansetzen, als es das Regierungspräsidium Tübingen (als **maximale Verkaufsfläche**) ausgelegt hat.

21. In der Studie Customer Research 42 GmbH sind mehrere Aussagen zu **stärkeren Kannibalisierungseffekten** beinhaltet, was auch dafür spricht, **nicht**

die maximal oberste Grenze der Verkaufsflächen auszureizen, sondern im Bauvorhaben die Verkaufsflächen eher etwas zu reduzieren.

Dazu sind folgende Aussagen in der Studie vorhanden, die es in der Stellungnahme des Verfahrens weiter zu bewerten und abzuwägen gilt:

Die folgenden Empfehlungen führen diese Teilergebnisse zusammen. Sie geben konkrete Empfehlungen zu in den Sedelhöfen anzubietenden Sortimenten, sowie anzusprechenden Zielgruppen und berücksichtigen mögliche **Kannibalisierungseffekte**.

Ein Ausbau des Angebotes bei **Optik** und **Unterhaltungselektronik** in den neuen Sedelhöfen ist nur in **zweiter Linie** empfehlenswert, da hierdurch zwar derzeitige Konkurrenz-Kunden angezogen werden, jedoch im Vergleich zur ersten Priorität **stärkere Kannibalisierungseffekte** zu erwarten sind.

Somit sind bei einem Ausbau dieser Warengruppen im Hinblick auf die bestehenden Ulm-Kunden **stärkere Kannibalisierungseffekte** zu erwarten als für die oben aufgeführten.

Unter Würdigung der Ulm- und Konkurrenz-Kundenperspektive ist ein im Vergleich zum bestehenden Angebot in Ulm verbessertes Angebot im neuen Einkaufsquartier bei **Bekleidung, Schuhen, Geschenkartikeln** und **Hausrat** dazu geeignet, die **Attraktivität** von Ulm für derzeitige **Konkurrenz-Kunden** zu **steigern, ohne** dass dabei aus Sicht derzeitiger Ulm-Kunden von einer **übermäßigen Kannibalisierung** der bestehenden Angebote auszugehen ist.

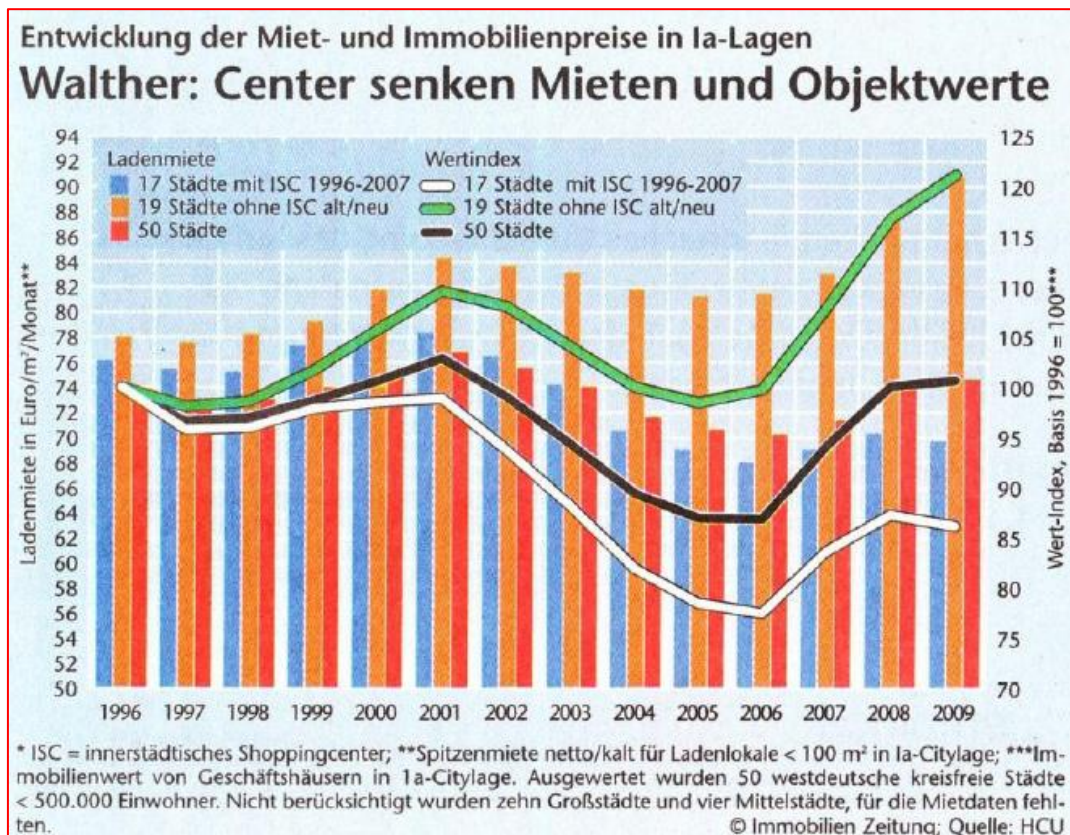
In der öffentlichen Vortragsreihe zum Handel von der Stadt Ulm hat auch Herr Dr. Joachim Will von ecostra auf diese Risiken hingewiesen und mit folgendem Satz seinen Vortrag abgeschlossen:

*Gott schütze dieses Haus
vor Not
und Feuer
vor Stadtplanung und Steuer*

Dort sah er den Gemeinderat in der Pflicht behutsam mit der Bewertung solcher Centerzahlen umzugehen und die Verwaltung eher etwas zu bremsen.

Es muss nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche ausgeschöpft werden und manchmal ist etwas weniger in Summe aber viel mehr.

22. Ein weiteres Argument, behutsamer mit der Größe der Sedelhöfe umzugehen zeigt die folgende Studie von M. Walther. Dabei wird aufgezeigt, dass sich Mieten und Immobilienwerte ohne Einkaufszenter deutlich positiver entwickeln.



Auch diese Grafik kommt aus einem Vortrag von Herrn Dr. Joachim Will, der als Experte von der Stadt Ulm für die Vortragsreihe zum Handel beauftragt wurde.

23. Für eine Bewertung fehlen dem Bürger nach wie vor folgende Informationen, wodurch keine richtige Bürgerbeteiligung und Beteiligung am Verfahren möglich ist:

- a. Bewertungskriterien (Kriterien aus dem Architektenwettbewerb) die zum aktuellen Entwurf des MAB-Bauvorhabens geführt haben, an dem sich wiederum der Bebauungsplan orientiert.

In diesem Zusammenhang fehlt auch eine Übersicht und Bewertung, warum man von vorausgesetzten Zielen und Bewertungskriterien zu diesem Projekt abgewichen ist, die nun kein Bestandteil der MAB-Planungen mehr sind.

- b. Verkaufsflächenentwicklung, was ein wichtiger Indikator für die Auswirkung auf den Einzelhandel gilt .

- c. Verträglichkeitsgutachten eines neutralen und fachlich kompetenten Gutachters, der klare Zielstellungen dazu transparent bearbeitet/aufbereitet.

Das Gutachten von GMA kann als solchen nicht angesehen werden, da der Auftrag zum Gutachten von MAB kam und die GMA bereits im Rahmen des Citybahnhofs (2003/2004) von ECE mit einem vergleichbaren Gutachten beauftragt wurde.

Alle drei Unternehmen (GMA, ECE und MAB) sind Mitglied im German Council of Shopping Center (GCSC), was eine Interessensgemeinschaft darstellt.

Der Name selbst sagt um welche Art von Handelsimmobilie es dabei geht. Auf der Homepage heißt es:

„Der German Council of Shopping Centers e.V. fördert und vertritt die Interessen seiner Mitglieder konsequent, wirkt meinungsbildend nach außen, organisiert und informiert, schafft Geschäftskontakte.“

Über folgende Link können Sie die Mitglieder des Verbands abfragen und dabei werden Sie auch weitere aufgetretene und bekannte „Unterstützer“ finden:

<http://www.gcsc.de/de-mitgliederliste.html>

- d. Offenlegung der MAB-Verträge, um den Handlungsspielraum aufzuzeigen, wo man sich als Bürger überhaupt noch einbringen kann.

Fall das aus vertragsrechtlichen Gründen nicht möglich ist, sollte man dem Bürger und dessen Vertreter die Stellen im Verfahren aufzeigen, an denen er sich noch einbringen kann und 2-3 Lösungsvorschläge vorstellen, oder gemeinsam erarbeiten lassen – z.B. über einen Workshop, oder spezielle Bürgerforen / Arbeitsgruppen....

- e. Darlegung, welche Elemente aus dem bisherigen Verfahren zum Citybahnhof mit übernommen wurden, bzw. welche daraus nicht übernommen wurden, mit entsprechender Begründung,... (inkl. der dazugehörigen Unterlagen).
- f. Verkehrsgutachten, das zum Beginn der öffentlichen Auslegung fertiggestellt sein sollte (laut der dazugehörigen Beschlussvorlage, S. 7) und nach wie vor bei den Sitzungsunterlagen fehlt.
- g. Aussagen zur **Brandschutzkonzeption** mit entsprechendem Gutachten, was speziell auch in Punkto Sicherheit beim Aufgang Ebene -1 auf Ebene 0, bzw. beim Wechsel der unterschiedlichen Ebenen innerhalb des Gebiets und der öffentlichen Wege sehr wichtig ist.

An dieser Stelle muss auch unbedingt an Menschen mit Behinderung gedacht werden, da Aufzüge im Brandfall nicht genutzt werden dürfen und bisher im Modell und den Planungsunterlagen keine anderen Möglichkeiten sichtbar sind, außer Treppen.

Stichwort: Rampen, Barrierefreiheit,... gemäß DIN 18024, DIN 18025, DIN 18040, bzw. DIN 18070 (siehe **Anlage 6**)

- h. Des Weiteren wurden mehrere Beschlüsse unter Ausschluss der Öffentlichkeit gefasst zu dessen Inhalt es keinerlei Protokolle und Ergebnisse gibt, die den Sitzungsunterlagen beiliegen, um diese bewerten und abwägen zu können.

Laut einschlägigen Verordnungen und Gesetzen müssen diese aber öffentlich gemacht werden, um den Bürger darüber zu informieren und ihm die Möglichkeit zu geben, die Ergebnisse selbst bewerten zu können.

- i. ...

24. Da die bisher öffentlichen Verkehrsflächen der Sedelhöfe in den Eigentum des Investors MAB wechseln, muss vertraglich sichergestellt werden, dass auch dort für Barrierefreiheit und Behindertengerechte Verkehrswege gesorgt wird (gemäß DIN 18024, DIN 18025, DIN 18040, bzw. DIN 18070 - siehe **Anlage 6**).

25. Da der Investor MAB nach der Realisierung des Projekts abgehandelt / aufgelöst wird und das Einkaufsviertel dann an einen 3. bisher noch unbekanntem Investor weiter veräußert wird, muss sichergestellt sein, dass über eine **Bonität / Ausfallbürgschaft**,... das Projekt auf jeden Fall abgesichert wird, um mögliche Risiken von der Stadt Ulm und deren Bürgern fern zu halten.

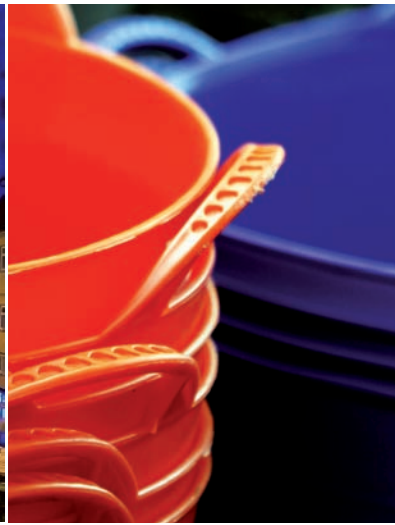
26. Es muss vertraglich sichergestellt werden, dass bei der Weiterveräußerung des Einkaufsviertels Sedelhöfe der zukünftige und bisher noch unbekanntem Investor keine zusätzlichen Forderungen gegenüber der Stadt Ulm geltend machen kann, wie z.B. die Überdachung der „öffentlichen Flächen“ auf seinem Grund, um auch bei schlechtem Wetter Passantenströme anlocken zu können.

Mit einer nachträglichen Überdachung wäre der bestehende Handel zusätzlich benachteiligt und die vorausgesagte Kannibalisierung würde man verschlimmern.

27. Der Beschluss zur Satzung ist komplett unabhängig vom geschlossenen privatrechtlichen Projektvertrag zu sehen. Dieser Vertrag hat **keinen** Einfluss auf den Beschluss des Gemeinderats, was auch vom Regierungspräsidium Tübingen so bestätigt wurde. Das heißt allein der Gemeinderat bestimmt was an den kritischen Stellen realisiert wird und trägt dafür auch die Verantwortung.

Sollte zum Zeitpunkt der Sitzung noch keine akzeptablen Lösungsvorschläge vorhanden sein, muss der Satzungsbeschluss solange zurückgestellt werden, bis entsprechende Lösungen innerhalb des Geltungsbereichs zum Projekt Sedelhöfe vorliegen.

In diesem Zusammenhang ist nochmals an die Wahlversprechen der Kommunalwahl zu erinnern, sowie dem darauffolgendem Schwur sich für die Bürger der Stadt Ulm einzusetzen und nicht für die Interessen eines Investors, bzw. für das gemutmaßte Bedürfnis zukünftiger Besucher der Stadt Ulm.



Handels-Dialog

Baden-Württemberg: Dem zeitgemäßen Handel auf der Spur Hürdenlauf Baugenehmigung

11. Dezember 2012 in Esslingen am Neckar

Dialogpartner



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens-
und Kommunalberatung mbH

STADT ESSLINGEN AM NECKAR 

Stadt + Handel



heuer-dialog.de/n10479

08.30 Uhr

Check-in und Begrüßungskaffee

09.00 Uhr

Begrüßung

Stephan Reichstein, Leiter Wirtschaftsförderung, Stadt Esslingen am Neckar

Begrüßung und Moderation durch den Veranstalter

Gitta Rometsch, Geschäftsführende Gesellschafterin, Heuer Dialog GmbH

HANDEL IM HYPER-WETTBEWERB

09.15 Uhr

Handels- und Immobilienkompass Baden-Württemberg

Zahlen und Trends

Michael Bräutigam, Geschäftsführer, Colliers Bräutigam & Krämer GmbH

Falko Streber, Partner, Colliers Bräutigam & Krämer GmbH

09.45 Uhr

Clicks kill bricks? Das Internet im Wettstreit mit den Läden

Shopping-Clubs wachsen jährlich zweistellig: Welche Auswirkungen hat das auf den stationären Handel und seinen Flächenbedarf?

Thomas Gawlitta, Geschäftsführer, GawlittaDigitale GmbH

10.15 Uhr

Zeit für Business und Kommunikation

10.45 Uhr

PANEL

„Handel 21 – What’s up?“

Innovative Handelskonzepte auf dem Vormarsch

- Wer sind die Innovationsträger?
- Online vs. stationär
- Innovation nur in Nebenlagen?
- Ist Stuttgart reich, aber langweilig?

Lisa Fischer, Inhaberin, SSAW Store Lisa Fischer

Dirk Mischke, Inhaber, DM Consulting – Geschwisterliebe (in Abstimmung)

Hans H. Pfeifer, City-Manager, City-Initiative-Stuttgart e.V.

Gerd Wilhelmus, Geschäftsführer, ECE Development G.m.b.H. & Co. KG

Moderation

Jürgen Lein, Niederlassungsleiter, CIMA Beratung + Management GmbH

HANDELSQUARTIERE IN BADEN-WÜRTTEMBERG

11.20 Uhr

Turbo Marktplatz

Ausgewählte Einkaufsgalerien: Neubau und Umstrukturierung

Gerd Wilhelmus, Geschäftsführer, ECE Development G.m.b.H. & Co. KG

11.40 Uhr

Die Sedelhöfe kommen

Das neue Eingangstor von Ulm

Caroline Rauschenbach, Development Manager, MAB Development Deutschland GmbH

BAUGENEHMIGUNG – OH WEH?!

12.00 Uhr

Thesen zum Panel

Dr. Stefan Holl, Mitglied der Geschäftsführung, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

PANEL

Regional- und Landesplanung – Hemmschuh der Modernisierung oder zukunftsweisendes Regulativ?

- Sitzt die Regionalplanung in einem Glaspalast?
- Wie viel Platz brauchen frische Handelskonzepte?
- Gutachter: erdrückt von den Vorgaben?
- Flächendeckende Versorgung vs. Restriktionen für großflächige Supermärkte

Peter Güths, Expansionsleiter Südwest, REWE Markt GmbH

Dr. Gerd Hager, Verbandsdirektor, Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Roman Höhne, Prokurist, Leiter Projektentwicklung, Bauunternehmung Böpple GmbH

Dr. Stefan Holl, Mitglied der Geschäftsführung, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Thomas Kiwitt, Leitender Technischer Direktor, Verband Region Stuttgart

Moderation

Ralf M. Beckmann, Geschäftsführer, Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

13.00 Uhr

Gemeinsames Mittagessen mit freundlicher Unterstützung von ECE Development G.m.b.H. & Co. KG

14.15 Uhr

Ob Neubau oder Erweiterung – Genehmigungsverfahren in Baden-Württemberg sind kein Zuckerschlecken

Dr. Helmut Schuster, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Eisenmann Wahle Birk Rechtsanwälte

14.45 Uhr

PANEL

FOC – Verschläft Baden-Württemberg die Entwicklung?

Sascha M. Binoth, Citymanager, Stadtmarketing Karlsruhe GmbH

Sebastian Sommer, Direktor Deutschland, Frankreich und Polen, Neinver

Martin Windmüller, Geschäftsführender Gesellschafter, Windmüller GmbH und Vorsitzender des Handelsausschusses, IHK Region Stuttgart

Moderation

Uwe Seidel, Geschäftsführender Gesellschafter, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

MITTEL- UND OBERZENTREN: WER PUNKTET?

15.30 Uhr

Zeit für Business und Kommunikation

16.00 Uhr

Chancen nutzen! Das Einzelhandelskonzept der Stadt Esslingen am Neckar

Diskussionsstand, Prozesse, verfügbare Flächen

Wolfgang Ratzer, stellvertretende Amtsleitung Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt und Leiter Stadtentwicklung, Stadt Esslingen am Neckar

16.30 Uhr

Fußgängerzonen erweitern und Nebenlagen attraktiver machen

Ideen und Revitalisierungsbeispiele von Gewerbeflächen z.B. in Göppingen, Stuttgart, Reutlingen und Metzingen

Axel Ramsperger, Geschäftsführender Gesellschafter, Blue Estate GmbH

17.00 Uhr

Top integriert! Kleine Shopping-Center und hochwertige Fachmarkt-Standorte

Praktische Überzeugungsarbeit bei Kommune und Handel am Beispiel von Bad Mergentheim und Bad Urach

Hans-Jürgen Birk, Geschäftsführer, Activ-Immobilien GmbH & Co. KG

ab 17.30 Uhr

Ausklang des Handels-Dialogs bei einem gemeinsamen Besuch des Esslinger Mittelalter- & Weihnachtsmarkts

Anmeldung und Auskünfte

Heuer Dialog GmbH
Postfach 30 04 51 – 40404 Düsseldorf
Telefon: 0211-46 90 50 – Telefax: 0211-46 30 51
E-Mail: booking@heuer-dialog.de
Internet: www.heuer-dialog.de

Veranstaltungsort

Altes Rathaus/Stadt Esslingen
Rathausplatz 1 – 73728 Esslingen am Neckar
Telefon: 0711-3512-2603

Termin

Dienstag, 11. Dezember 2012

Gebühren

899,- EUR zuzüglich 19% USt. inkl. Online-Dokumentation, Mittagessen sowie Kaffee und Erfrischungsgetränke während der Veranstaltung. Bei gleichzeitiger Anmeldung mehrerer Mitarbeiter aus einem Unternehmen zur Gesamtveranstaltung (Komplettpreis) erhalten der zweite und jeder weitere Teilnehmer einen Rabatt in Höhe von 10% der Teilnahmegebühr. Eine Kombination unterschiedlicher Rabatte ist nicht möglich. Es wird der jeweils höchste Preisnachlass auf die reguläre Teilnahmegebühr (Komplettpreis) gewährt.

Information für Architekten in Hessen

Durch die Teilnahme an dieser Veranstaltung können hessische Planer und Architekten Weiterbildungspunkte der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen erwerben.

Verbindliche Anmeldung

Ja, ich melde mich verbindlich an. (10479-t)

Handels-Dialog

Baden-Württemberg: Dem zeitgemäßen Handel auf der Spur

Hürdenlauf Baugenehmigung

11. Dezember 2012 in Esslingen am Neckar

- Wir haben ein Heuer Dialog Jahres-Abonnement für Unternehmen. Vertragsnummer: _____
- U30: Für Führungs- und Nachwuchskräfte unter 30 Jahren reduzieren wir die Teilnahmegebühr um 50%.
Bitte geben Sie Ihr Geburtsdatum an.
- Mitarbeiter von Kommunen oder kommunalen Betrieben (100%ige Tochterunternehmen einer Kommune) können zu einer reduzierten Teilnahmegebühr von 295,- EUR zzgl. 19% USt. teilnehmen. Ein Nachweis kommunaler Betriebe über die 100%ige Zugehörigkeit zu einer Kommune ist zwingend erforderlich (Auszug aus dem Handelsregister oder schriftliche Bestätigung).
- Ich kann leider nicht teilnehmen.

Teilnahmebedingungen

Sie erhalten nach Eingang der Anmeldung eine Bestätigung und eine Rechnung. Auf der Rückseite der Bestätigung erhalten Sie die AGB. Die Bedingungen sind wesentlicher Inhalt des zwischen uns zustande gekommenen Vertrages. Die aus der Rechnung ersichtliche Teilnahmegebühr ist sofort nach Erhalt der Rechnung fällig. Bei Stornierung der Teilnahme bis zum 26. November 2012 wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 100,- EUR zuzüglich 19% USt. erhoben. Wird die Anmeldung nach diesem Termin ohne Nennung eines Ersatzteilnehmers zurückgezogen, werden 50% der Teilnahmegebühr berechnet. Bei Stornierung am Veranstaltungstag sowie Nichterscheinen wird die Teilnahmegebühr in voller Höhe fällig. Stornierungen müssen schriftlich erfolgen. Programmänderungen aus aktuellem Anlass behält sich der Veranstalter vor. (Auszug aus den AGB)

Zimmerreservierung

Sie haben die Möglichkeit, über HRS Hotel Reservation Service (Telefon 0221-2077-0, Internet www.hrs.de) und über hotel.de (Telefon 01805-598320, Internet www.hotel.de) Zimmer zu reservieren. Bitte nehmen Sie Ihre Zimmerbuchung und Hotelabrechnung selbst vor.

Ihre Ansprechpartnerin

Franziska Hart, Projektorganisation, Büro Wiesbaden
Telefon: 0611-973 26-84, E-Mail: hart@heuer-dialog.de

Name/Vorname

Geburtsdatum

Firma

Position

Abteilung

Anschrift

PLZ/Ort

Telefon

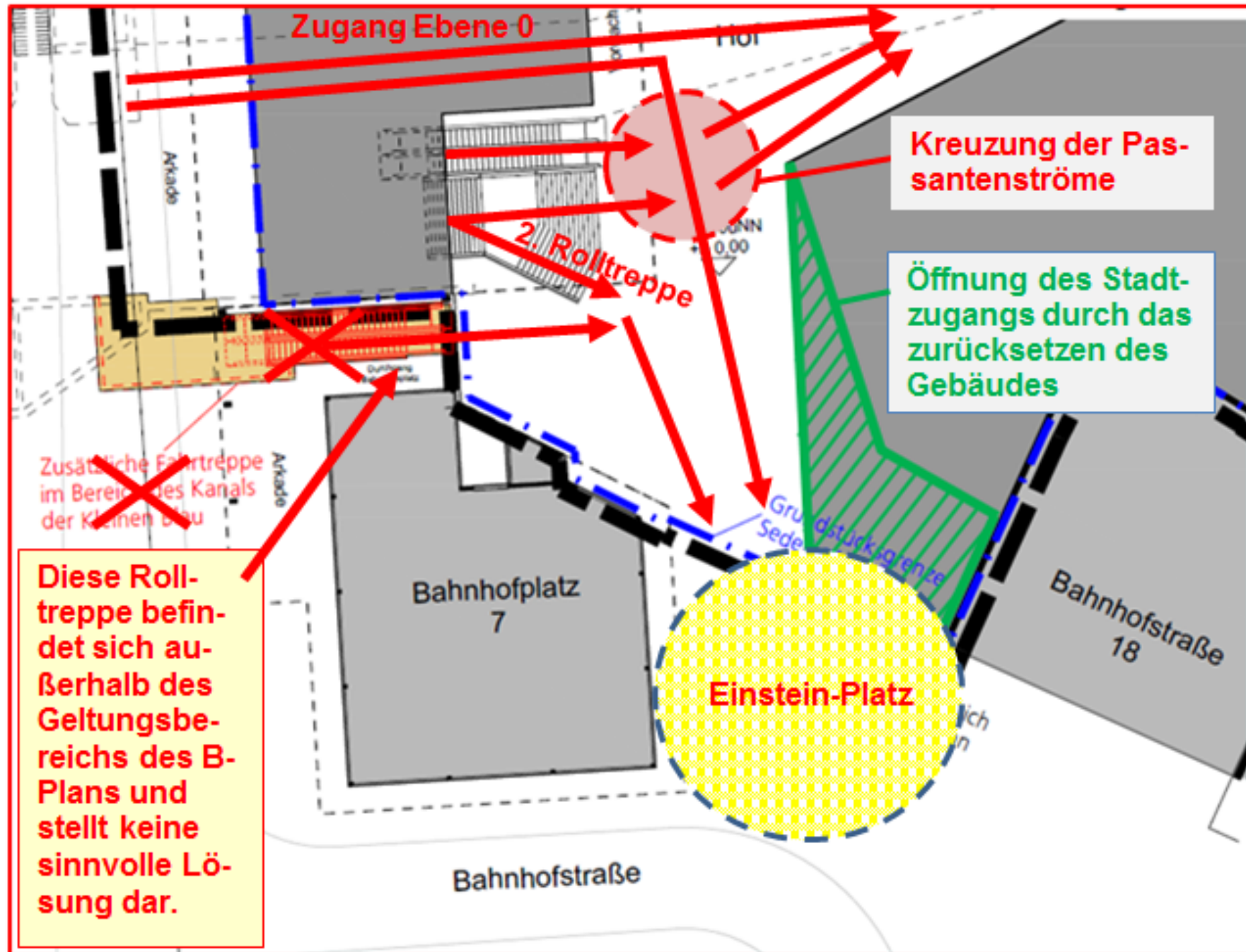
Telefax

E-Mail

Datum/Unterschrift

Firmenstempel

Anlage 3:



Ein öffnender Stadtzugang kann an dieser Stelle nur geschaffen werden, wenn man den Durchgang zwischen dem Bahnhofplatz 7 und dem Gebäude Bahnhofstraße 18 öffnet / aufweitet (siehe grüne Markierung im Planausschnitt oben).

Im Gegenzug dazu kann man z.B. von einer Querung der Friedrich-Ebert Straße auf der Ebene 0 innerhalb des Geltungsbereich der Sedelhof Planungen absehen und die eingesparte Fläche als „Ersatz-Verkaufsfläche“ nutzen. Die Querung auf Ebene 0 und somit der Hauptzugang zur Stadt (auf Ebene 0) könnten dann bei der Bahnhofstraße erfolgen.

- Vorteile:**
- Mit dieser Maßnahme / Änderung könnte man eine halbwegs gleichberechtigte Zugangssituation schaffen, da die Sedelhöfe etwas von den eigenen Stellplätzen der Tiefgarage und der Ebene -1 profitieren und der bestehende Handel vom Zugang auf Ebene 0 in der Bahnhofstraße.
 - Der Investor MAB würde durch den wegfallenden Zugang auf Ebene 0 einen „Ersatz“ für die grün markierte Fläche bekommen.
 - Die Aufgänge von Ebene -1 zur Ebene 0 könnten etwas nach Norden verlagert werden, was wiederum die Möglichkeit eröffnet, eine 2. Rolltreppe in Richtung Bahnhofstraße einzurichten.
 - Der Aufgangsbereich der Passage (Ebene -1) würde eine bessere Belichtungssituation erhalten.
 - Die gesamte Aufenthaltsqualität wird verbessert
 - Die Aufweitung würde eine Verbesserung der Fluchtwege für Notsituationen bedeuten (Flucht bei Brand,...)
 - Die Kosten für die vorgeschlagene 2. Rolltreppe (inkl. zukünftiger Wartungskosten,...) könnte eingespart werden.
 - Es könnte zu Ehren von Albert Einstein ein öffentlicher Platz (Einstein-Platz) in der Nähe seines Geburtshauses von Albert Einstein – zu Ehren Albert Einsteins geschaffen werden (siehe dazu Planausschnitt oben).
- Nachteil:**
- Seitens der Stadt Ulm und des Investors MAB müssten nochmals kleinere Planungsänderungen erfolgen.

Ein Investor der nicht nur am Profit, sondern auch an einer sinnvollen zukunftsweisenden Stadtentwicklung von Ulm interessiert ist, würde einer solchen Maßnahme mit Sicherheit zustimmen.

Immobilienwirtschaft

Das Fachmagazin für Management, Recht und Praxis

www.immobilienvirtschaft.de 06 | 2013

Region
Report

Ein starkes Team

ULM/ NEU-ULM

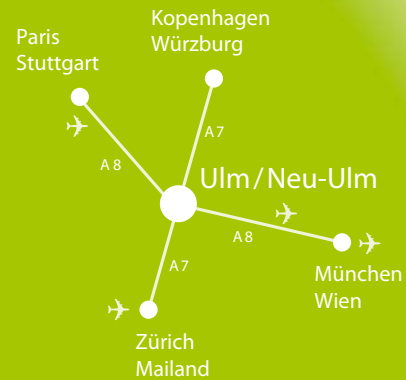
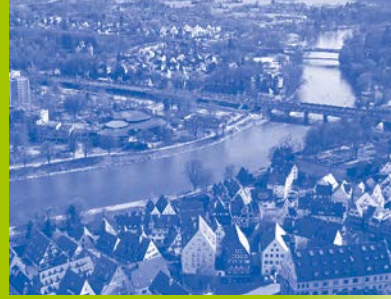
Standortentwicklung
Stadtgesellschaft
im Dialog

Revitalisierung
Urbane Quartiere mit
hoher Standortqualität

Wohnimmobilien
Mit der Einwohnerzahl
steigen die Preise

Ihr Preisvorteil liegt zwischen
Stuttgart und München

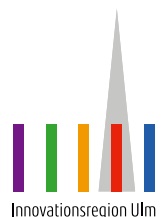
Ulm / Neu-Ulm



Wirtschaftskompetenz zwischen Stuttgart und München

- Innovativ und kompetent in den Bereichen Mobile Communications, Life Sciences, Dienstleistung, Fahrzeugbau und Logistik.
- Autobahnkreuz A7/ A8 im Zentrum Süddeutschlands.
- ICE und IC Halt im Stundentakt auf der Strecke Stuttgart München.
- Die nächsten Flughäfen Stuttgart, Augsburg, Memmingen und München sind in 45 Min / 1 Std erreichbar.
- Überdurchschnittliche Freizeit- und Erholungsangebote, prämierte Lebensqualität.

info@stadtentwicklungsverband.ulm.de
www.stadtentwicklungsverband.ulm.de



DIE RASTLOSEN



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

„da geht noch mehr“, scheint das heimliche Motto der Menschen in Ulm und Neu-Ulm zu lauten. Münster gibt es auch in anderen Städten, das höchste der Welt aber steht mit stolzen 161,53 Metern in Ulm. Der berühmteste Sohn der Stadt, Albert Einstein, begnügte sich nicht mit Materie und Raum, sondern entdeckte die Zeit als weitere Dimension. Der Blick über den Tellerrand reizte schon früh und so nutzten die Ulmer ihre Lage am Knotenpunkt zahlreicher Handels- und Pilgerwegen und entwickelten sich als Freie Reichsstadt zu einem der führenden Handels- und Kunstzentren Süddeutschlands. Die Ulmer Kaufleute unterhielten ein dichtes Netz von Handelskontakten und erwiesen sich als kundige Banker. An der Grundhaltung hat sich bis heute nicht viel geändert.

In Ulm kennt man sich, setzen Geschäfte Vertrauen voraus, verlieren die Akteure selten die Bodenhaftung. Nach außen gibt man sich eher bedeckt, betreibt Understatement, nutzt lieber den Kopf statt das Schwert. Duckmäuser sind die Menschen hier jedoch nicht. Schon im 14. Jahrhundert setzten sich die Zünfte gegenüber dem Patriziat zur Wehr und erstritten eine Verfassung, den Großen Schwörbrief. Der Bürgermeister musste den Einwohnern fortan Rechenschaft ablegen. Dieser Schwörmontag ist seither ein Ulmer Feiertag. Dialog und Einbindung der Stadtgesellschaft in Entscheidungen bilden auch heute noch die Richtschnur für die Politik.

Ihre

Gabriele Bobka, Wirtschaftsjournalistin

ULM, AM EHINGER TOR

DAS YPSILON

RAUM für WEITERDENKER



DYNAMISCH - FLEXIBEL - MITTEN IN ULM

Direkt am Busbahnhof „Ehinger Tor“ entsteht ab Dezember „DAS YPSILON“: Ideale Verkehrsanbindung ob Nah- oder Fernverkehr. Gute Sichtwirkung!

JETZT INFORMIEREN!
UND IHRE NEUE ADRESSE MITGESTALTEN.

Ladenflächen 86-260 m²

6200 m² Büro- und Praxisflächen

Bis zu 1000 m² Fläche pro Etage

Teilflächen ab 175 m² möglich

Provisionsfreie Vermietung

munk

BAUEN & WOHNEN

Tel: 07 31 / 9 68 96-0

Adolph-Kolping-Platz 1 · 89073 Ulm

www.munk-ulm.de



DIE DONAU-SCHWESTERN

Ulm und Neu-Ulm wissen, gemeinsam geht es besser. Sie punkten mit einer florierenden Wirtschaft, hoher Lebensqualität und, als attraktiver Wissensstandort, mit hoch qualifizierten Mitarbeitern.

S. 03
EDITORIAL
Die Rastlosen: In Ulm geht immer noch mehr

S. 05
BRÜCKENBAU
Ulm und Neu-Ulm:
Zwei Städte im Team



Die Ulmer Sedelhöfe verbinden als neues Quartier Erlebniseinkauf mit Wohnen und Arbeiten und den Bahnhof mit der Innenstadt. Die Stadt setzte hier mit aktivem Grundstücksmanagement und hohen städtebaulichen Vorgaben Maßstäbe einer qualitativen Stadtentwicklung.

S. 06
„STADTGESELLSCHAFT IM DIALOG“
Interview mit Alexander Wetzig, Baubürgermeister von Ulm

S. 10
BÜROMARKT
Neu, flexibel und zentral:
Die Nachfrage ist groß

S. 12
EINZELHANDEL
Unterschätzter Wirtschaftsstandort mit überdurchschnittlichen Umsätzen

S. 14
„FLÄCHEN ALS HERAUSFORDERUNG“

Für die Stadt Neu-Ulm sind Konversionsflächen bedeutende Chancen.
Interview mit Stadtbau-
direktor Andreas Neureuther

S. 16
WOHNUNGSMARKT
Ulm und Neu-Ulm wachsen,
auf dem Wohnungsmarkt
ist es eng, die Preise steigen

S. 18
LOGISTIK
Die Region ist eine
Drehzscheibe für den
Güter austausch

Impressum

Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg:
Tel.: 0800 7234-253
Fax: 0800 5050-446
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion

Dirk Labusch
(verantw. Chefredakteur),
Laura Henkel, Jörg Seifert,
Michaela Burgdorf

Autorin

Gabriele Bobka

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2012)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Würzburg
Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Anzeigenleitung

Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
klaus.sturm@haufe.de

Verlagsvertretung

Jörg Walter
Tel.: 0931 359515-66
iw@wanema.de

Anzeigendisposition

Monika Thüncher,
Tel.: 0931 2791-464
Fax: 0931 2791-477
anzeigen@immobilienwirtschaft.de

Grafik/Layout

Stefanie Kraus

Titelbild

arsdigital/fotolia.com

Druck

FIRMENGRUPPE APPL,
97084 Würzburg

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus
Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Randolf Jessl, Jens Köhler, Matthias
Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim
Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Bildnachweis

Soweit nicht anders vermerkt,
wurden die verwendeten Bilder
von den jeweiligen Unternehmen und
der Autorin zur Verfügung gestellt.

ZWEI STÄDTE IM TEAM

BRÜCKENBAU

Das baden-württembergische Ulm und das bayrische Neu-Ulm liegen sich direkt gegenüber und sind durch Brücken über die Donau verbunden. Seit dem Jahr 2000 hat sich die Doppelstadt in einem Stadtentwicklungsverband zusammengeschlossen und entwickelt die Wirtschaftsregion gemeinsam. Die Region punktet mit einem vergleichsweise günstigen Preisniveau, hoher Lebensqualität, zentraler Lage, guter Anbindung, auch an die Flughäfen in Stuttgart und München, und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen produzierendem Gewerbe und Dienstleistung. Ulm ist mit 119.000

Einwohnern mehr als doppelt so groß wie das 55.000 Einwohner zählende Neu-Ulm, doch in beiden Städten wächst die Bevölkerungszahl. Drei Viertel der hier lebenden Menschen sind jünger als 60 Jahre. Die Universität Ulm ist mit fast 8.000 Mitarbeitern inzwischen der größte Arbeitgeber im Oberzentrum. 65.000 Personen pendeln täglich in die Städte Ulm und Neu-Ulm. Die Zahl der Arbeitslosen ist mit 4,5 Prozent sehr niedrig. Als Einzelhandelsstandort punkten die beiden Städte mit einem großen Einzugsgebiet, einem vielfältigen Branchenmix und hoher Aufenthaltsqualität. □



Bekannt in aller Welt: Das Ulmer Münster.

Volker Munk:

Baut auf ganzheitliche Energie-Konzepte der SWU.

Persönliche Beratung
für Geschäftskunden
Tel. 0731 166-2688
www.swu.de



Volker Munk, Geschäftsführer Munk Bauen&Wohnen GmbH



„Die Realisierung unserer Holzpellet-Anlage verbindet Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung. Die jahrzehntelange Erfahrung als Energiedienstleister macht die SWU zu einem zuverlässigen Geschäftspartner mit dem uns ein gemeinsames Ziel verbindet:“
Zusammen für eine bessere Umwelt.

SWU
Stadtwerke Ulm/
Neu-Ulm GmbH

SWU

www.swu.de

„STADTGESELLSCHAFT IM DIALOG“

Ulm setzt bei der Stadtentwicklung auf eine aktive Grundstücks politik und versteht sich als Unternehmen, das Standortentwicklung betreibt. Alexander Wetzig gibt Einblicke in die Praxis.



Zur Person

Alexander Wetzig ist Architekt und seit 1991 als Bürgermeister der Stadt Ulm verantwortlich für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt. Im Dialog mit den Bürgern setzt er ebenso auf Kooperation wie bei der Zusammenarbeit mit der bayrischen Nachbarstadt Neu-Ulm. Seit dem Jahr 2000 entwickeln die beiden Städte im Rahmen des Stadtentwicklungsverbands die Wirtschaftsregion gemeinsam. „Die Zusammenarbeit klappt hervorragend“, so Wetzigs Fazit.

Herr Wetzig, der Ulmer Hauptbahnhof soll parallel zum Neubau der ICE-Strecke Stuttgart-Ulm zu einem multifunktionalen Verkehrs-, Handels- und Dienstleistungszentrum entwickelt werden. Was läuft in Ulm anders als in der Landeshauptstadt?

Wetzig: Beim Projekt City-Bahnhof handelt es sich um ein originär städtisches Vorhaben, das von der Stadt konzeptionell vorangetrieben und organisatorisch begleitet wird. Großprojekte bedürfen schon ab der Planung eines transparenten Kommunikationsprozesses. Dabei genügt es heute nicht mehr, die Bürger innerhalb des Verfahrens zu einem fertig geplanten Vorhaben Stellung beziehen zu lassen. Die Planung muss im Sinne einer partizipativen Entwicklung von der Stadtgesellschaft erarbeitet werden. Damit begegnen sich Bürger und Verwaltung auf gleicher Augenhöhe.

Für das Projekt Sedelhöfe kaufte die Stadt über Jahre hinweg Grundstücke auf und nutzte die europaweite Ausschreibung und die Ausweisung als Sanierungsgebiet zur Steuerung. Ein ungewöhnlicher Weg der Stadtentwicklung – zur Nachahmung empfohlen?

Wetzig: Definitiv ja. Die Stadt konnte mit diesem Vorgehen ihre städtebaulichen Ziele umsetzen, eine hohe Qualität der Baukultur sicherstellen und aus dem Grundstücksverkauf weitere Mittel für eine aktive Stadtentwicklung erwirtschaften. Am Anfang stand für uns das strukturpolitische Ziel einer Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels. Mithilfe in- und externer Beratung wurden ein entsprechendes Konzept entwickelt und die für die Umsetzung notwendigen Grundstücke aufgekauft. Geplant ist ein neues Stück Innenstadt mit offenen Gassen und Höfen, einem hochwertigen Einzelhandel mit vielfältigem Sortimentsmix, 40 bis 60 Wohnungen und einem Dienstleistungsangebot. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung lässt sich ohne aktive

Liegenschaftspolitik nur schwer verwirklichen. Ulm setzt auf diese Philosophie schon seit 1920 mit großem Erfolg und gehört heute zu den größten Grundstückseigentümern. Für interessante Projekte lassen sich dann auch finanzstarke und erfahrene Investoren finden. Spekulatives Bauen unterstützen wir dagegen nicht.

Die Stadt verfügt über ein Vorkaufsrecht für das frühere Iveco-Brandschutz-Gelände. Wie sehen die Wunschliste und die Strategie für die geplante Umnutzung aus?

Wetzig: Die Stadt wird ihr Vorkaufsrecht in diesem Fall nicht ausüben, da wir den Grundstückspreis nicht für angemessen halten. Unsere Vorstellungen sehen dort ein hochwertiges, gemischt genutztes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau vor. Die Bebauung sollte sich an der Leitidee der europäischen Stadt orientieren. Aktuell sieht der Bebauungsplan auf dem Gelände ausschließlich Gewerbe vor. Für eine anderweitige Nutzung müsste der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Da wir bei Veränderungen eines ganzen Quartiers die Bürger von Anfang an einbinden, gehen wir von einem zweijährigen Stadtteil-Dialog und einem sich anschließenden Wettbewerbsverfahren aus.

Die Wohnimmobilienpreise sind in Ulm teilweise um 20 Prozent gestiegen. In welchen Segmenten klemmt es und wie lässt sich der Mangel beheben?

Wetzig: Ulm erfreut sich seit Jahren eines stetigen Bevölkerungswachstums. Dies bestätigt die hohe Attraktivität der Stadt, führt aber auch zu einer starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Verschärft wird die Situation durch die Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich der Energieeffizienz und den Vorrang der Innenentwicklung. Mangel herrscht vor allem im Segment der großen und der preis-

günstigen Mietwohnungen. Die Stadt selbst hält nur 7.000 Wohnungen im Bestand und unser Einfluss auf private Eigentümer hinsichtlich Mieterauswahl und Miethöhe ist sehr begrenzt. Bei Neubauvorhaben koppeln wir den Wunsch nach einem umfangreicheren Baurecht mit der Vorgabe, 20 Prozent der Wohnungen als Mietwohnungen im preisgebundenen Wohnungsbau auszugestalten. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wird beim Neubau ebenfalls verstärkt auf große, familiengerechte Wohnungen setzen.

Ulm bewegt sich. Die Zustimmung zu den vielen Bau- und Verkehrsprojekten ist geteilt. Wie geht die Stadt mit den unterschiedlichen Interessenlagen um?

Wetzig: Stadtentwicklung ist meist mit einem kontroversen Diskurs verbunden, da die Bedürfnisse, Ziele und Geschwindigkeiten der Akteure unterschiedlich sind. Aktuell werden in der Stadt zahlreiche Wohnbauvorhaben realisiert, die dazu beitragen, das Defizit zwischen Angebot und Nachfrage zu verringern. Ein höheres Angebot bedingt allerdings eine dichtere und höhere Bebauung ganz im Sinne der kompakten Stadt. Je nach konkreter Betroffenheit scheiden sich daran die Geister. Die Verlagerung von der Außen- auf die Innenentwicklung führt zu einer inhaltlichen Komplexität, deren ganzheitliche Anforderungen auch die Stadtplanung vor Herausforderungen stellt. Das überreglementierte Baurecht stellt dabei zusätzlichen Ballast dar. Ohne Transparenz und eine partizipative Kommunikation lassen sich Stadtentwicklungsprozesse nicht erfolgreich umsetzen. Stadtplanung stellt einen Aushandlungsprozess dar, bei dem es nicht darum geht, fertige Pläne vorzulegen. In einer Zeit, in der sich die Bürgerschaft als selbstbewusster Akteur versteht, kommt es vielmehr darauf an, Ziele und Projekte öffentlich zu diskutieren.

Die ambitionierten Klimaschutzziele im Gebäudebereich stellen Kommunen und private Eigentümer vor Herausforderungen. Welches Paket hat Ulm geschnürt?

Wetzig: In den vergangenen zehn Jahren haben wir bei der Vergabe von Grundstücken mit unseren Anforderungen an den energetischen Baustandard um 30 Prozent unterhalb den Regelungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) gelegen. Inzwischen sind die rechtlichen Anforderungen permanent gestiegen, sodass wir nun flächendeckend einen Passivhausstandard vorschreiben müssten. Im Privatbereich wollen wir dies nicht umsetzen, zumal viele Bauherren von sich aus auf einen hohen energetischen Standard setzen. Anders sieht es im kommunalen Sektor aus, in dem nach einem Beschluss des Stadtrats seit fünf Jahren der Passivhausstandard für alle Neubauten gilt. Ausnahmen müssen hier begründet werden. Bei Sanierungen im Bestand sind entsprechende, möglichst hohe Anforderungen zu definieren. Für denkmalgeschützte Gebäude gelten Ausnahmeregelungen.

□ Gabriele Bobka



UWS 

Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH

Neue Straße 100
89073 Ulm
Tel. 0731 161-7502
www.uws-ulm.de

**altes
röhrenwerk** »

Söflinger Straße 100, 89770 Ulm

Wir laden Sie ein zum
Historienrundgang durch
die wechselvolle Geschichte
des Standortes Söflinger
Straße 100. Die Tafeln am
Gebäude erzählen von den
verschiedenen Lebensaltern
der Immobilie.

Entdecken Sie das
Gewerbeherzt
von Ulm.



Ein Projekt der  BEOS

REVITALISIERUNG

URBANE QUARTIERE MIT HOHER STANDORTQUALITÄT

„Kampf dem Flächenfraß“ lautet die Maxime der Politik. Mit den richtigen Konzepten ist die Revitalisierung von zentral gelegenen Brachflächen ein Gewinn für die ganze Region.

In der Stadtplanung galt lange Zeit die Leitlinie der funktionalen Trennung, die in vielen Städten zur Bildung von reinen Wohnsiedlungen einerseits und Einzelhandels- und Geschäftszentren andererseits führte. Breite Verkehrsstraßen reduzierten die Standortqualität und die öffentlichen Räume definierten sich nur selten als Begegnungstätten

mit verbindendem Charakter. Ganze Stadtteile büßten ein, was den Reiz eines Quartiers ausmacht – die Mischung und enge Verzahnung von Leben und Arbeiten. Inzwischen versuchen alle Verantwortlichen dieser fatalen Entwicklung entgegenzuwirken und neue Quartiere auf der Basis integrierter Konzepte zu entwickeln.

URBANE QUARTIERE

Riesen scheinen auf dem Gelände ihr Unwesen getrieben zu haben und die Bagger, die unablässig Steinberge räumen, wirken wie Spielzeug. Aufmerksam verfolgen die Menschen hinter den Absperrgittern die Freiräumung des 9.000 Quadratmeter großen Geländes direkt gegenüber dem Ulmer Hauptbahnhof. Bis Mitte 2016 entsteht hier für gut 130 Millionen Euro das Quartier Sedelhöfe als Entree zur Innenstadt und deren Haupteinkaufsstraße, der Bahnhofstraße. Der Projektentwickler MAB Development, der unter anderem auch das MyZeil in Frankfurt entwickelte, erhielt nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren der Stadt Ulm den Zuschlag zur Realisierung des gemischt genutzten Ensembles.

Nutzungsschwerpunkt ist moderner innerstädtischer Einzelhandel mit einem vielfältigen Sortimentsmix auf insgesamt 18.000 Quadratmeter Verkaufsfläche, ergänzt um Wohnen und Dienstleistungen. Im Gegensatz zu einem klassischen Einkaufszentrum sollen die nach den Plänen von Grüntuch Ernst Architekten konzipierten Sedelhöfe eher einer Agglomeration klassischer Gewerbegebäude als einem einzigen Einkaufskomplex ähneln und sich mit offenen Gassen und Höfen harmonisch in die Innenstadt integrieren. „Der moderne Handel im Allgemeinen setzt immer mehr auf hochwertige Handelsflächen mit viel Aufenthaltsqualität, um sich bestmöglich in einem stabilen Markt präsentieren zu können“, so Flesch. Unter den Verkaufsebenen entsteht eine neue Parkgarage mit rund 500 öffentlich nutzbaren Stellplätzen. Bedenken, dass das in Neu-Ulm geplante Einkaufszentrum Glacis-Galerie und die Revitalisie-

Die Ulmer Sedelhöfe bilden ein attraktives neues Entree zur Innenstadt mit offenen Gassen und Höfen. Einkaufen, arbeiten und wohnen werden hier harmonisch vereint.



zung des Blautalcenters den Zustrom der Kunden schmälern könnten, hat Flesch nicht.

GRÜNE HÖFE FÜR NEU-ULM

In Neu-Ulm wird es grün. Auf dem rund 30.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Bahn-Stellwerks soll in den kommenden Jahren das etwa 100 Millionen Euro teure Stadtquartier „Grüne Höfe“ entstehen. Hinter dem Projekt steht die Uniplus Projektentwicklungsgesellschaft des Immobilienunternehmers Ulrich Nickel aus Illertissen. Der Masterplan „Grüne Höfe“ des Stuttgarter Architekturbüros Pesch und Partner sieht als Grundlage für die bauliche Entwicklung ein urbanes Gebiet mit einer Mischung aus Studenten- und Seniorenwohnungen, Handel, Dienstleistung und Gewerbe vor. Es wird von vielen

„ULM BRINGT BESTE VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN HANDELSPROJEKT MIT SICH. DIE HOHEN STÄDTEBAULICHEN ANFORDERUNGEN SEHEN WIR ALS EINEN VON DER STADT SEHR SORGFÄLTIG AUSGEWÄHLTEN ANFORDERUNGSKATALOG, DER NEBEN DEM BESTEHENDEN HANDEL DIE GESAMTE INNENSTADT STÄRKT.“

Michael L. Flesch, MAB Deutschland-Geschäftsführer

bepflanzten Freiflächen, Terrassen und Dachbegrünungen durchzogen sein. Im ersten zu entwickelnden Abschnitt, der an den Philosophenweg anschließt, ist der Bau von vier Gebäuden mit 224 Studentenwohnungen geplant. Die zwischen 23 und 40 Quadratmeter großen Ein-Zimmer-Apartments sollen zum Start des Winter-Semesters 2014/2015 bezugsfertig sein und von Nickels Verwaltungsgesellschaft Studie 21 betreut werden. Im Anschluss ist im mittleren Bereich des

Areals ein Wohnkomplex mit 150 bis 200 Seniorenwohnungen mit 60 bis 110 Quadratmeter Größe vorgesehen. Zur Hermann-Köhl-Straße hin sollen dann ein Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbekomplex sowie ein Drei-Sterne-Hotel mit rund 150 Zimmern, eventuell ein Gesundheitszentrum sowie ein Parkhaus mit 500 Stellplätzen entstehen. Das Gesamtprojekt, Teil des Vorhabens Neu-Ulm 21, soll 2018 fertig werden.

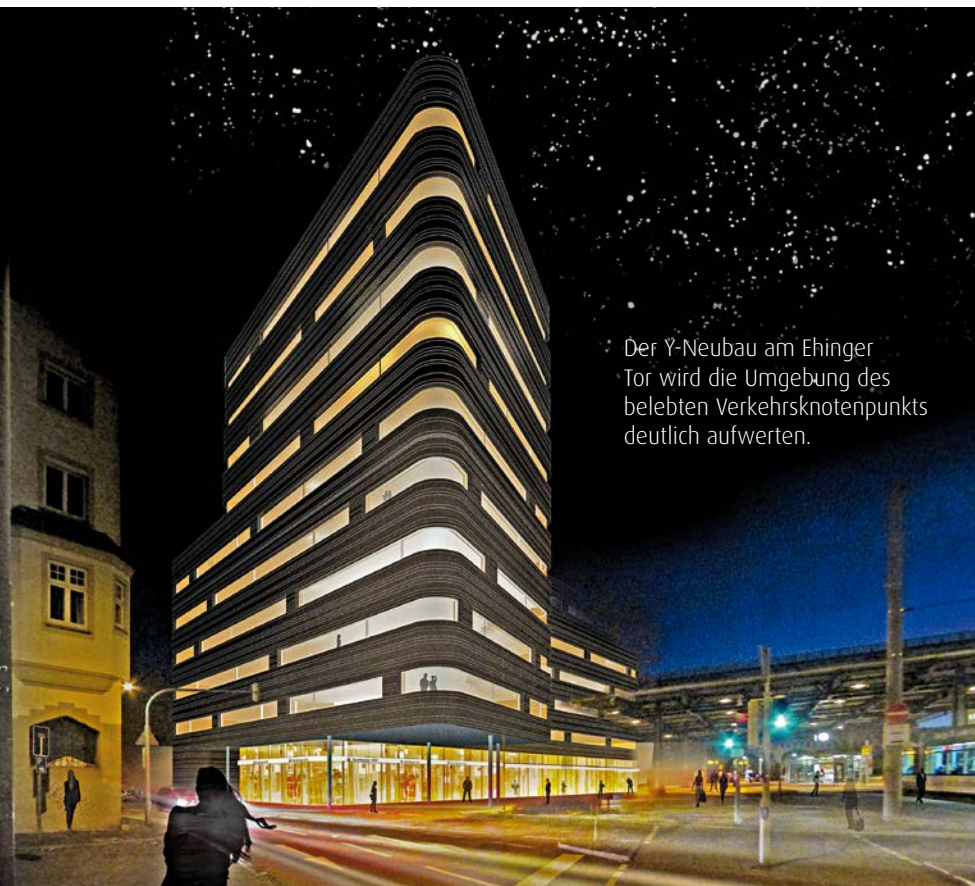
□ Gabriele Bobka

Gut für die Wirtschaft.



Sparkasse Ulm
Hans-und-Sophie-Scholl-Platz 2
89073 Ulm
Tel. 0731 101-0
Fax 0731 101-100

kontakt@sparkasse-ulm.de
www.sparkasse-ulm.de



Der Y-Neubau am Ehinger Tor wird die Umgebung des belebten Verkehrsknotenpunkts deutlich aufwerten.

ARBEITEN

NEU, FLEXIBEL UND ZENTRAL

Die geringe Arbeitslosenquote von Ulm und Neu-Ulm stärkt die Nachfrage nach Büroflächen. Der Markt präsentiert sich stabil, wobei die Trends „Neu statt Alt“ und „Zentral statt Peripherie“ gelten.

Die Wirtschaft in Ulm und Neu-Ulm zählt laut Statistischem Amt der Europäischen Union zu den 20 Top-Wirtschaftsstandorten. Der Ulmer Büromarkt entwickelt sich stabil. In den kommenden beiden Jahren werden zahlreiche Neubauprojekte das Angebot an modernen Flächen ausweiten. „Die Nachfrage richtet sich insbesondere auf moderne Objekte mit flexibler Raumgestaltung, energetisch hochwertigem Standard und zentraler Lage“, berichtet Volker Munk, Geschäftsführer von Munk Bauen & Wohnen. Bei einer Leerstandsquote von rund 6,4 Prozent finde innerhalb dieses Segments ein Verdrängungswettbewerb von Alt nach Neu statt. Besonders begehrt seien

„FÜR UNS WAR ES WICHTIG, BEI DEN SPARKASSEN-NEUBAUTEN EINE FUNKTIONALE BAUWEISE, HOHE WIRTSCHAFTLICHKEIT UND HÖCHSTMÖGLICHE STÄDTEBAULICHE QUALITÄT ZU VEREINEN.“

Flächen zwischen 300 und 600 Quadratmetern. Die Mieten bewegen sich in Ulm durchschnittlich zwischen 12 und 14,50 Euro pro Quadratmeter im Neubaubereich und zwischen 6,50 und 9,50 Euro im Bestand. In Neu-Ulm sei es etwas preiswerter. Im Neubau koste es dort zwischen 8,80 und 12 Euro pro Qua-

dratmeter. „Wir beobachten einen deutlichen Trend zurück in die Stadt“, so Munk. Für Unternehmen stellten die Möglichkeit, in der Mittagspause einzukaufen, die gute Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein nicht zu unterschätzendes Instrument der Mitarbeiterbindung dar.

EIN SOLITÄR MIT HÖHENBLICK

Am Ehinger Tor, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Ulms, realisiert Munk Bauen & Wohnen bis Ende 2015 ein Ensemble mit einem als Solitär ausgestalteten Eckgebäude. Im Erdgeschoss ziehen Läden ein, während in den Obergeschossen Büros und Praxen vorgesehen sind. Die im ursprünglichen Entwurf des Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner vorgesehenen sieben Geschosse wurden auf Wunsch des Gemeinderats um drei weitere aufgestockt. „Wir waren selbst überrascht, kommen dem Wunsch nach einer Landmark-Bebauung aber gerne nach“, schmunzelt Munk. Bei den Büroflächen sind flexible Aufteilungen zwischen 150 und 900 Quadratmetern möglich.

WACHSTUM MIT OPTIMIERUNGSPOTENZIAL

Die gut 500 Mitarbeiter am Hauptsitz der Sparkasse Ulm können ab Mitte 2015 von einem Standort aus arbeiten. In der Neuen Straße entsteht für rund 80 Millionen Euro ein Ensemble aus zwei neuen Gebäuden. Zunächst sollte der 1955 bis 1957 erbaute

Stammsitz saniert werden, was sich allerdings aufgrund der Ergebnisse der baulichen Untersuchung als nicht wirtschaftlich erwies. „Die Sanierung hätte 80 Prozent des Neubaus gekostet“, so Manfred Oster, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ulm. Die Gestaltung beider Gebäude wurde im Rahmen von Wettbewerben erarbeitet. Den Neubau an der Neuen Straße 66 entwarf das Ulmer Büro Nething Generalplaner, das Objekt an der Neuen Straße West das Büro Lederer, Ragnarsdóttir, Oei. „Für uns war es wichtig, funktionale Bauweise, hohe Wirtschaftlichkeit und größtmögliche städtebauliche Qualität zu vereinen“, so Oster. „Die Zusammenführung der bisher auf zahlreiche Gebäude verteilten Mitarbeiter ermöglicht eine wesentliche Optimierung der internen Betriebsabläufe.“ Die gewählte Architektur spiegelt das Selbstverständnis der Sparkasse wider. „Unsere Eigentümer sind die Bürger der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises, denen wir uns als Dienstleister verpflichtet fühlen. Wir bringen uns ein, aber mit Zurückhaltung. Wir sind mutig, aber nicht übermütig. Andererseits soll sich niemand unserer Kunden schämen müssen, wenn er das Sparkassengebäude betritt“, fasst Oster überzeugt das Leitbild zusammen.

EINE BRÜCKE FÜR DIE INSEL

Aufgewertet wird auch das Areal der Sparkasse Neu-Ulm-Ilertissen auf der Donauinsel. Neben zwei Wohngebäuden mit insgesamt 17 Einheiten und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss soll bis 2015 das bestehende Sparkassengebäude um ein „Brückenhaus“ mit knapp 3.800 Quadratmetern erweitert werden. Außer Geschäften sollen dort auch Büros, ein Veranstaltungssaal, ein neuer Schalterbereich und vier je rund 300 Quadratmeter große exklusive Penthouse-Wohnungen, die ein Stück weit in die Donau hineinragen, entstehen. Zudem ist eine Tiefgarage mit rund 160 Stellplätzen geplant. Vermarktet werden die Wohnungen von dem Düsseldorfer Spezialisten für hochwertige Immobilien Leading Buildings.

□ Gabriele Bobka

Der aus zwei Gebäuden bestehende neue Sparkassenbau an der Neuen Straße führt die 500 Mitarbeiter zusammen.



AVENTUS
IMMOBILIEN



PUNKTGENAU

Kaufmännisches
Immobilien-Management

Technisches
Immobilien-Management

Infrastrukturelles
Immobilien-Management

AVENTUS
Immobilien GmbH

Syrilinstraße 38
89073 Ulm

Fon +49 (0)7 31 . 15 90 08 - 0
www.aventus-immo.de



SHOPPEN

STILLE STARS MIT VIEL POTENZIAL

Ulm/Neu-Ulm gehört mit einem großen Einzugsgebiet und überdurchschnittlichen Umsätzen zum unterschätzten Handelsstandort. Seit Jahren klettern die Mieten und Werte der Einzelhandelsimmobilien.



Neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung punktet der Einzelhandelsstandort Ulm/Neu-Ulm durch seine geografische Lage. Er liegt zentral, aber weit genug von Stuttgart und München entfernt, sodass die Menschen der Region die heimischen Innenstädte bevorzugen. Mit einer Zentralitätskennziffer von 136,9 und einer Umsatzkennziffer von 142,6 zieht die Doppelstadt nicht nur Touristen, sondern auch Investoren und Marken an.

Der Einzelhandelsstandort ist hinsichtlich des Warensortiments gut aufgestellt, heißt es im Marktbericht des Beratungsunternehmens Lührmann. Kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte wechseln sich ab mit den beliebten Angeboten des filialisierten Einzelhandels. In den Haupteinkaufsstraßen Ulms, Hirschstraße und Bahnhofstraße, sei in den vergangenen zehn Jahren die Spitzenmiete um 25 Prozent auf bis zu 125 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dies spiegelt sich auch in der Wertentwicklung innerstädtischer Geschäftshäuser in bester Lage wider, deren Preise laut Lührmann von 2001 bis 2011 um 38,6 Prozent zulegten.

Mit den Großprojekten Sedelhöfe, Glacis-Galerie, dem erweiterten Mutschler-Center und der Revitalisierung des Blautal-Centers könnte der Markt in Bewegung kommen.

EINKAUFEN ALS ERLEBNIS

Auf dem 37.000 Quadratmeter großen Gelände des ehemaligen Neu-Ulmer Bahnhofs entwickeln Procom Invest und OFB Projektentwicklung für 130 Millionen Euro das Einzelhandelsprojekt Glacis-Galerie. Geplant ist ein 420 Meter langes Einkaufszentrum mit 34.000 Quadratmetern Verkaufsfläche.

Über den beiden Handelsebenen sind 1.100 Parkplätze vorgesehen. Als Generalunternehmer fungiert BAM Deutschland, als Betreiber ECE. Die Eröffnung ist für März 2015 terminiert. Ankermieter wird der Elektronik-Riese Media Markt, der seinen Standort in der

NEUER GLANZ FÜR DEN BESTAND

Das in die Jahre gekommene Ulmer Blautal-Center an der Blaubeurer Straße wird für 16 Millionen Euro umfassend saniert. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Einkaufszentrum verfügt über eine Gesamtmietfläche von 37.500 Quadratmetern. Seit November 2012 wird das Center von der Hypovereinsbank-Tochter Wealthcap Real Estate, der das Center seit 1997 gehört, selbst gemanagt. Das Center ist Teil des Immobilienfonds HFS Immobilien Deutschland 12, der es nach der Fertigstellung für 126,5 Millionen Euro erworben hatte. Neben der Revitalisierung stand der Verwalter vor der

„DIE GLACIS-GALERIE WIRD EIN ÜBERDACHTER MARKTPLATZ, IN DEM DIE KUNDEN ALL DAS, WAS EINE INNENSTADT ZU BIETEN HAT, AUF ENGSTEM RAUM FINDEN. NEBEN DER MODERNEN ARCHITEKTUR BIETET DIE GALERIE EIN VIELFÄLTIGES SERVICEANGEBOT, EINEN ATTRAKTIVEN BRANCHENMIX UND EINKAUF ALS ERLEBNIS.“ Detlef Samland

Otto-Hahn-Straße aufgibt und in die Innenstadt zieht. Im Vorfeld hatte es Streit mit einigen Anwohnern gegeben, die gegen den Bau geklagt hatten, weil die Bau- und Entlüftung zur Bahnhofstraße hin erfolgen soll.

Herausforderung, neben der Pro-Markt-Fläche die rund 10.000 Quadratmeter Fläche des im Herbst 2012 ausgezogenen Real-Markts neu zu vermieten. Nun übernimmt der V-Markt die Fläche von Real und die Mega-Company, die zur



- 1) Das Wengentor in Ulm ragt mit seinen 28,5 Metern deutlich über die Umgebungsbebauung hinaus und erinnert damit an die Bedeutung, die einst dem mittelalterlichen Neutor als Entree zur Altstadt an dieser Stelle zukam.
- 2) Die Glacis-Galerie in Neu-Ulm wird dem Einzelhandel und der Sogkraft der Stadt einen deutlichen Aufwind verleihen. In den kommenden Jahren wird sich der Wettbewerb durch die Revitalisierung des Blautal-Centers, die Umstrukturierung des Mutschler-Centers und vor allem die Realisierung der Ulmer Sedelhöfe deutlich erhöhen. Für die Kunden bedeutet die Vielfalt eine größere Wahlmöglichkeit und für die Städte Ulm und Neu-Ulm eine größere Attraktivität. Für die Centermanager gilt es, entsprechend ausgefeilte Konzepte zu entwickeln.

Fachhandelskette Euronics gehört, den größten Teil der Pro-Markt-Flächen.

MÖBEL IM GROSSFORMAT

Das seit Jahren leer stehende, 1997 eröffnete Mutschler Center in Neu-Ulm wird von der Bopfinger Firma Mahler für rund 30 Millionen Euro zu einem riesigen Möbel-Einrichtungszentrum umgebaut. Die Eröffnung des 74.000

„GRUNDSÄTZLICH BEFÜRWORDEN WIR EINE BREITE DEMOKRATISCHE BASIS, BEDAUERN JEDOCH DIE NOCH IMMER BESTEHENDEN VORURTEILE GEGENÜBER INNENSTADTGALERIEN. BEI DER GLACIS-GALERIE FÜHREN WIR UMFANGREICHE INFRASTRUKTURMASSNAHMEN DURCH, DIE LETZTENDLICH DER GESAMTEN STADT ZUGUTEKOMMEN.“

Detlef Samland, Procom-Projektleiter für die Glacis-Galerie

Quadratmeter großen Centers soll im Sommer dieses Jahres erfolgen. Zu der 70.000 Quadratmeter großen Möbelverkaufsfläche kommen 4.000 Quadratmeter für Nebensortimente. Der Bestandsmieter Kaufland, der im Center auf 7.700 Quadratmetern vertreten ist, hat einen Mietvertrag bis 2017.

EINZELHANDEL MIT NACHBARSCHAFT

Am nördlichen Rand der Ulmer Innenstadt realisieren die beiden früheren Ulmer Gemeinderäte Christoph und Markus Botzenhart mit dem Wengentor ein 28,5 Meter hohes Gebäude. Damit ragt

das Gebäude zwar deutlich über die Umgebungsbebauung empor, greift damit aber die historische Bedeutung des mittelalterlichen Neutors als wichtigem Bestandteil der Stadtmauer auf. Jahrelang wurde das Gelände als Parkplatz genutzt. Im Erdgeschoss sind Flächen für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen, darüber ein gemeinschaftlich genutzter Servicebereich. In den Obergeschossen befinden sich unterschiedlich zugeschnittene Einheiten, die als Büro oder Wohnung genutzt werden können. Die Entwürfe stammen vom Büro Stemshorn Architekten. □ Gabriele Bobka

BAUSTOLZ SUCHT GRUNDSTÜCKE!

Erfolg schafft Nachfrage, deshalb suchen wir Bauplätze ab ca. 2000 m² (auch Abrissgrundstücke). Rufen Sie uns an, wir entscheiden schnell und kaufen sofort! Barzahlung bei Kaufvertrag möglich!

BAUSTOLZ GMBH - Region München
Landsberger Straße 302, 80687 München

Tel. 089 / 2 11 29 03-100
muenchen@baustolz.de



„FLÄCHEN ALS HERAUSFORDERUNG“

Die Konversion von Bahn- und Militärfächen bietet für die Stadt Neu-Ulm bedeutende Chancen. Für die Entwicklung zukunftsfähiger Konzepte gilt es, auch Bürger und Investoren ins Boot zu holen.

Zur Person

Stadtbaudirektor Andreas Neureuther ist seit 2008 Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung, Umwelt, Hochbau von Neu-Ulm. Für ihn bietet die Konversion nicht mehr benötigter Bahn- und Militärfächen die Chance, ökologische, soziale und wohnungsbaupolitische Ziele der Stadt in innovative Gewerbe-, Siedlungs- und Wohnmodelle umzusetzen. Dabei setzt er auf die Verknüpfung aller Akteure und frühzeitige und umfassende Information.



Herr Neureuther, auf dem Gelände des ehemaligen Bahn-Stellwerks soll mit den „Grünen Höfen“ ein gemischt genutztes Quartier entstehen. Welche Chancen bieten sich?

Neureuther: Mit der Neuordnung dieses 50.000 Quadratmeter großen ehemaligen Bahnareals entsteht ein lebendiges Stadtquartier mit einem innenstadtypischen Nutzungsmix aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Gewerbe. Die Bevölkerung Neu-Ulms wird bis 2025 voraussichtlich noch um weitere drei bis vier Prozent wachsen. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum kann mit der Umnutzung dieser innerstädtischen Flächen flächensparend nachgekommen werden. Studenten und Familien werden hier ebenso wohnen wie Ältere und Pflegebedürftige.

Durch die Tieferlegung der Bahn im Zuge der Realisierung von Neu-Ulm 21 stehen rund 18 Hektar für die städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung der Innenstadt zur Verfügung. Wie sehen die Ziele und Herausforderungen aus?

Das Tre Piazza zeugt von der gelungenen Konversion der Wiley-Kaserne.



Neureuther: Im Zuge des Neu- und Ausbaus der ICE-Strecke von Stuttgart über Ulm/Neu-Ulm nach München konnten die Bahnanlagen von 16 auf vier Gleise reduziert und teilweise tiefer gelegt werden. Auf den frei gewordenen Flächen entstehen in den kommenden Jahren mitten im Zentrum moderne Wohnquartiere sowie Handels- und Dienstleistungsflächen. Gebaut wird eine Stadt der kurzen Wege mit optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Derzeit werden das Quartier „Wohnen am Glacisark“ und öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einer integrierten Kindertagesstätte realisiert. Das projektierte Einkaufszentrum „Glacis-Galerie“ mit rund 24.800 Quadratmetern Verkaufsfläche wird Impulsgeber für die bestehende Innenstadt sein sowie mit einem breiten Warensortiment den innerstädtischen Handel stärken.

Neben Altlasten erweist sich beim Brachflächenrecycling häufig die umfangreiche Bausubstanz als Risiko. Wie ging Neu-Ulm mit diesen Belastungen bei der Konversion der 1994 übernommenen 140 Hektar Militär- und Kasernenflächen um?

Neureuther: Die vorhandene Bausubstanz wurde je nach vorgefundener Situation unterschiedlich in die Planungen einbezogen. Im Gebiet Vorfeld-Housing wurde die städtebaulich qualitätsvolle Wohnsiedlung aus den 1950er Jahren innerhalb des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ modernisiert, Balkone angebaut, die Gebäudehüllen energetisch ertüchtigt und das Wohnumfeld aufgewertet. Die Nelson-Kaserne mit ihren vier dreigeschossigen Gebäuden wurde zu einem modernen Dienstleistungszentrum für Polizei und Finanzamt umgebaut und durch eine Kletterhalle ergänzt. Bei den Wiley Barracks wurde die vorhandene Bausubstanz weitgehend abgerissen, da eine Nachnutzung nicht möglich war. Lediglich stadtteilprägende Gebäude wie das ehemalige Offizierskino, die Friedenskirche oder der Wasserturm konnten hier erhalten werden. Heute

prägen den jungen Stadtteil Wiley eine zukunftsweisende Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit mit viel Grün und einem Standort für die neue Hochschule.

Die Proteste um Stuttgart 21 haben gezeigt, wie wichtig die Zusammenarbeit und Kommunikation aller Beteiligten ist. Wie gestaltet Neu-Ulm den Kooperationsprozess bei Umnutzungen?

Neureuther: Entscheidend für den Erfolg größerer Projekte ist die Verknüpfung aller Akteure. Die Verwaltung entwickelt mit dem jeweiligen Investor in Arbeitsgruppen ein

Projekt von der Idee bis zur Realisierung. Stadtrat und Bürger werden frühzeitig eingebunden. Dies geschieht durch Workshops, Informationsveranstaltungen und während der Bauleitplanung im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte. Künftig sollen je nach Projektgröße verstärkt auch die Möglichkeiten von Internetforen genutzt werden. Ein allgemein gültiges Erfolgsmodell für einen Beteiligungsprozess gibt es nicht. Bezogen auf das jeweilige Projekt gilt es, ein Handlungskonzept festzulegen, das flexibel auf Entwicklungen reagieren und alle Akteure integrieren kann. □

REVITALISIERUNG ALS CHANCE

Die Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen bietet günstige Voraussetzungen für die Schaffung städtebaulich integrierter Standorte. Auch Investoren finden die Flächen attraktiv, insbesondere in wachsenden Kommunen, in denen unbebaute Grundstücke mit guter Infrastruktur knapp sind.

WOHNEN STATT EXERZIEREN

Wiley-Süd, das größte Teilgebiet des ehemaligen Wiley-Kasernen-Areals hat sich inzwischen zu einem lebendigen Stadtteil mit guter Infrastruktur entwickelt. Lange Baubetreuung aus Ulm realisierte dort mit dem Projekt „Tre Piazze“ 30 Wohnungen für junge Familien und Liebhaber moderner Architektur. „Wir entwickeln für jedes Projekt ein individuelles Konzept, das die Besonderheiten des Standorts aufgreift und dennoch flexibel auf die jeweiligen Kundenwünsche eingeht“, erläutert Geschäftsführer Lutz Lange. Leichte, transparente Baukörper mit besonderem Raumlichtkonzept, umgeben von viel Grünfläche, wurden ergänzt durch die Auswahl ökologisch wertvoller Baustoffe, eine

extensive Dachbegrünung und die Nutzung von versickertem Regenwasser. „Die flexible Aufteilung der Wohnungen, die barrierefreien, altersgerechten Wohnungszugänge und die im Wiley vorhandene Infrastruktur erlauben eine problemlose Anpassung an sich verändernde Lebenssituationen“, so Lange.

BEWOHNERWECHSEL AM SAFRANBERG

Auf dem Gelände der Universitätsklinik Ulm auf dem Safranberg soll nach dem Auszug der Chirurgie Platz für ein neues Wohnquartier mit rund 430 Wohnungen geschaffen werden. Vorgesehen sind 300 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Zudem soll das historische Krankenhausgebäude von 1912 umgebaut und für 130 Wohnungen genutzt werden. Ein Drittel der Wohnungen soll vier oder mehr Zimmer bekommen und damit der wachsenden Nachfrage von Familien entgegenkommen. Zur Heidenheimer Straße hin sind Flächen für Einzelhandel vorgesehen. Aktuell sucht die Stadt per Bieterverfahren einen Investor, der das Grundstück kauft und entwickelt. □ **Gabriele Bobka**



Logistikgebäude mit System: wirtschaftlich, schnell und nachhaltig

konzipieren bauen betreuen. www.goldbeck.de

 **GOLDBECK**

GOLDBECK Süd GmbH, Niederlassung Ulm
89081 Ulm, Eiselauer Weg 6
Tel. 0731/93407-0

NEUBAU UND BESTAND

WOHNUNG DRINGEND GESUCHT

Die rund 180.000 Einwohner zählende Doppelstadt „Ulm/Neu-Ulm“ soll bis 2020 um weitere vier Prozent wachsen. Die Wirtschaftskraft zieht Investoren an, führt aber auch zu steigenden Mieten und Kaufpreisen.



In Ulm und Neu-Ulm lässt es sich gut leben. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum setzt vor allem den Markt für Miet- und Eigentumswohnungen unter Druck. Verschärft wird die Situation durch zu wenige Neubaumöglichkeiten und die Bewegung zurück in die Stadt. „Gefragt sind vor allem Wohnungen für Familien und altersgerechter Wohnraum“, so die Erfahrung von Volker Munk vom Ul-

mer Büro Munk Bauen und Wohnen. Neue Eigentumswohnungen kosteten in Ulm pro Quadratmeter durchschnittlich 3.500 Euro, immer häufiger würden jedoch auch deutlich höhere Preise von bis zu 7.000 Euro aufgerufen. Die Mieten lägen im Neubausegment zwischen 8,00 und 12,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Einschätzung, die der städtische Gutachterausschuss teilt. Die Preise seien um

rund 20 Prozent gestiegen. Inzwischen wirke sich die hohe Nachfrage ähnlich preisstärkend auch auf den Bestandsmarkt aus.

BEST AGERS GEFRAGT

Generationen verbinden will das Engelberg Carré in der Ulmer Weststadt unmittelbar am Naherholungsgebiet Blauinsel. Munk Bauen und Wohnen errichtet hier für 12,8 Millionen Euro drei Gebäude mit 40 barrierefreien Wohnungen von 55 bis 160 Quadratmetern und einer Gewerbeeinheit mit 150 Quadratmetern. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und bieten so die Möglichkeit, auch im hohen Alter noch in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Das Konzept wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ausgewählt.

VORFAHRT FÜR ENERGIEEFFIZIENZ

Im Stadtteil Böfingen plant die städtische Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) Ulms größtes zertifiziertes Passivwohnhaus. „Bereits seit Jahren bauen wir unsere Neubauten im KfW-Standard ‚Energieeffizienzhaus 55‘, sodass der Schritt zum Passivhaus bei dem Projekt im Lettenwald nur konse-

Wasserlagen üben seit jeher einen besonderen Reiz aus. Direkt am Neu-Ulmer Jahufer entsteht ein Gebäude-Ensemble mit 130 Wohnungen, das die ehemaligen Proviantmagazine der Bundesfestung integriert.





Das historische Fischerviertel in Ulm ist ein Touristenmagnet. Die hohe Attraktivität der Stadt führt zu einer steigenden Nachfrage, der in vielen Bereichen kein ausreichendes Angebot gegenübersteht.

Wohnungen umfassen. Im Erdgeschoss ist eine Wohngruppe älterer Menschen oder von Menschen mit Behinderungen und Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. „Im Rahmen der Wohngruppe im Gebäude soll es älteren Menschen ermöglicht werden, gemeinschaftlich und integriert in eine Hausgemeinschaft selbstbestimmt zu wohnen“, so Pinsler.

DONA UWELLEN IM BLICK

Direkt am Neu-Ulmer Jahnufer entsteht auf dem ehemaligen Firmengelände von Lebkuchen Weiss und der Flussmeisterei ein Gebäude-Ensemble mit fünf- bis siebengeschossigen Gebäuden. Die integrierten Proviantmagazine der ehemaligen Bundesfestung werden kernsaniert. Auf dem rund 7.200 Quadratmeter großen Gesamtareal sind nach den Plänen des Architektenbüros Mühlich, Fink + Partner insgesamt 130 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 10.000 Quadratmetern vorgesehen.

WOHNEN IM KONZERTSAAL

Das Unternehmen Rolf Kunze Immobilien will auf dem Areal des ehemaligen Neu-Ulmer KonzertsaaIs an der Silcherstraße ein neues Quartier mit Wohnungen, Büros und Gastronomie realisieren. Geplant ist ein V-förmiges Gebäude mit gekappter Spitze und 300 Quadratmeter großem Innenhof. Entstehen sollen Eigentumswohnungen mit 70 bis 120 Quadratmetern Wohnfläche sowie 200 Quadratmeter großen Lofts. In das Erdgeschoss soll das Café, das sich bis zum Abriss in dem im Jahr 1900 erbauten Gebäude befand, samt Backstube wieder einziehen.

FAMILIENGERECHT WOHNEN

Die Firma Baustolz beginnt in Kürze den Bau von insgesamt 20 Reiheneigenheimen in Ulm-Senden. Die Häuser des Ludwigsburger Bauträgers sind speziell für junge Familien attraktiv, die sich angesichts der aktuell hohen Immobilienpreise den Schritt ins Eigenheim kaum leisten können. Aufgrund durchdachter Standardisierung und Prozessoptimierung kosten die Eigenheime von Baustolz im Durchschnitt 15 Prozent weniger als vergleichbare Objekte – ohne Abstriche in der Qualität zu machen.

□ Gabriele Bobka

quent ist“, stellt UWS-Geschäftsführer Dr. Frank Pinsler fest. Die UWS werde dieses Projekt zudem dazu nutzen, weitere Erfahrungen mit Passivhaustechnologie, aber auch mit dem Nutzerverhalten und der Mieterkommunikation zu sammeln. Der Neubau soll 29

WIR SCHAFFEN LEBENS(T)RÄUME.

Ihr regionaler Bauträger mit Charme: kompetent, kostensicher, termintreu – und das seit 25 Jahren.

Baubetreuung

LANGE

25 JAHRE

Baubetreuung Lange GmbH
Königstraße 30
89077 Ulm

Tel. 0731 / 93 79 1-0
Fax: 0731 / 93 79 1-11
info@lange-ulm.de
www.lange-ulm.de

Wir sagen
„Herzlichen
Dank“ an alle
zufriedenen
Kunden.



LOGISTIKIMMOBILIEN

DREHSCHIEBE FÜR DEN GÜTER-AUSTAUSCH

Die Handelsverflechtungen nehmen zu, damit entstehen neue Märkte. Zahlreiche Einzelhändler unterhalten große Distributionszentren.

Der Wirtschaftsraum Ulm/Neu-Ulm hat sich durch seine zentrale Lage mit den Autobahnen A7 und A8, den vielfältigen Bahn-Magistralen sowie die Nähe zu den Flughäfen Stuttgart, München, Augsburg und Friedrichshafen zu einem gefragten Logistikstandort entwickelt. Der sechsspurige Ausbau der Autobahn A 8 und der Neubau der ICE-Strecke Stuttgart-Ulm-Augsburg-München werden den Logistikstandort weiter stärken. Zahlreiche Einzelhändler wie Rewe, Schlecker, Müller oder Peek & Cloppenburg haben hier große Distributionszentren. In den Städten Ulm und Neu-Ulm gibt es 30,48 Hektar sofort verfügbare Gewerbeflächen. Ohne die Kooperation mit der Region könnte die hohe Nachfrage insbesondere nach großen, zusammenhängenden Logistikflächen kaum befriedigt werden. Die Mietpreise für Produktionsflächen lagen 2012 laut Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm zwischen 3,30 und 5,30 Euro pro Quadratmeter in Ulm und 3,10 bis 4,80 in Neu-



Der Energieversorger Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm legte auch beim eigenen Verwaltungssitz großen Wert auf den energetischen Standard.

Ulm. Für Lagerflächen mit Rampe wurden 3,00 bis 4,50 Euro in Ulm und 2,80 bis 4,50 Euro in Neu-Ulm gezahlt.

FLÄCHEN FÜR DIE EXPANSION

Die steigende Nachfrage nach Logistikdienstleistungen führt bei den Anbietern zu wachsendem Flächenbedarf. So wird der Logistikdienstleister Honold aus Ansbach seinen Hauptsitz in Neu-Ulm um rund 10.000 Quadratmeter Lagerfläche zu vergrößern. Bauausführendes Unternehmen ist die auf Industrie- und Gewerbebau spezialisierte Goldbeck Süd. Dabei kommen Bauteile zum Einsatz, die im Ulmer Werk vorgefertigt werden. „Systematisiertes Bauen bedeutet jedoch keine Herstellung von der Stange, sondern bietet neben einer hohen Qualität eine individuelle Objektgestaltung und hohe Nutzungsflexibilität“, erläutert Carsten Willmann, Leiter der Niederlassung Ulm. Die Festschrei-

bung des Preises entlastete die Kunden vom Kostenrisiko.

ENERGIE FÜR DIE REGION

Die 200 Mitarbeiter der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU) managen die Energieversorgung der Region künftig von einem auf dem Firmengelände errichteten Neubau aus. Die Entwürfe des Verwaltungsgebäudes mit 10.500 Quadratmeter Bürofläche, einer Kantine und einer Kindertagesstätte stammen vom Ulmer Büro Nething Generalplaner. Etwa zwei Fünftel der Fläche sind untervermietet. Erstellt wurde der Neubau im Rahmen eines Erbbaurechts. Die Finanzierung der Baukosten in Höhe von 32 Millionen und der Betrieb fallen in die Verantwortung der IVU, die sich in einer europaweiten Ausschreibung als Investor durchgesetzt hatte. Die SWU bleibt Grundstückseigentümer und mietet den Büroraum auf die Dauer von zunächst zwanzig Jahren. Für verschiedene Gewerke, die nicht Gegenstand der Ausschreibung gewesen waren, trägt das Unternehmen 10,8 Millionen Euro selbst. So kam es während der Bauarbeiten zu unvorhergesehenen Ausgaben für die Beseitigung von Altlasten auf dem Gelände aus der Zeit, als sich noch die städtische Gasfabrik Ulm in unmittelbarer Nähe des Grundstücks befand. Für den Bau wird die Zertifizierung durch die Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Gold angestrebt.

□ Gabriele Bobka

Bei der Erweiterung des Honold-Hauptsitzes in Neu-Ulm erstellt die auf Industrie- und Gewerbebauten spezialisierte Goldbeck Süd für den Logistikdienstleister weitere 10.000 Quadratmeter.



„Unsere Führungsriege ist exzellent. Sie bewältigt große Aufgaben. Um zu wissen, wie die Branche tickt und auch, um auf dem Laufenden zu sein, setzen unsere Geschäftsführer auf das Fachmagazin Immobilienwirtschaft sowie den dazugehörigen Newsletter. Denn wer leiten will, muss (auch) lesen. So ist das bei der Dr. Sasse AG.“



Das Fachmagazin für die gesamte Immobilienbranche:

Management | Entwicklung | Vermarktung | Finanzen | Recht

Jetzt im Miniabo 3 Monate testen und Prämie sichern:

☎ 0800/72 34 253 (kostenlos)

🌐 www.immobilienwirtschaft.de/miniabo



HAUFE.

LEBEN AUF DER INSEL

22 exklusive Eigentumswohnungen von üppigen 130 m² bis zu sagenhaften 350 m²

MENSCHEN. LEBEN. DONAU.

Büro- und Gewerbeeinheiten mit insgesamt über 2.000 m²

INSELHAUS

BRÜCKENHAUS

DONAUHAUS

SHOWROOM
Insel 18/1
89231
Neu-Ulm

INSEL 18/1

LEADING BUILDINGS

Beyond Real Estate

SHOWROOM INSEL 18/1 - TELEFON: 0731.98 09 44 30 ODER 0800.863 2000

UND IM INTERNET: WWW.DIE-INSEL-AUF-DER-DONAU.DE

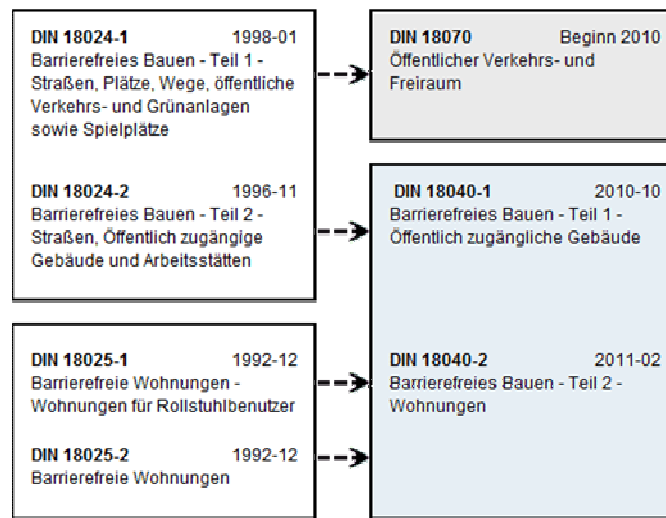
DIN 18040 - Normungsarbeit Barrierefreies Bauen

20.10.2010 - 17:11 - Mathias Hopf

Überblick

DIN 18040-1: 2010-10 veröffentlicht

DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude ist beim Beuth-Verlag für 87,40 EUR zu downloaden oder als Druck zu bestellen. Sie ersetzt die DIN 18024-2:1996-11.



[Weiterlesen](#)

DIN 18040-1:2010-07

12.07.2010 - 12:00 - Sonja

Äußerung der Behindertenbeauftragten der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Maria Michalk MdB anlässlich der Einigung zum Entwurf der DIN 18040.

[Weiterlesen](#)

DIN 18040 Inhalt

02.02.2009 - 12:00 - Sonja

Aus dem Vorwort

Die Teile I und II der Norm DIN 18040 ersetzen u.a. die E DIN 18030: 2006-01, die noch den Bereich Verkehrs- und Außenanlagen enthielt. Dieses Thema soll in einem neuen Projekt, d.h. auch unter einer neuen Norm-Nummer, bearbeitet werden. Dabei sollen u. a. die bereits vorhanden Texte aus E DIN 18030: 2006-01 zu Verkehrs- und Außenanlagen übernommen und weiter bearbeitet werden. Bis zum Vorliegen einer neuen Norm gilt für diesen Bereich die DIN 18024-1:1998-01, "Barrierefreies Bauen - Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; Planungsgrundlagen" weiter.

[Weiterlesen](#)

Künftig muss barrierefrei gebaut werden - DIN18040

24.04.2008 - 11:00 - Deutscher Behindertenrat - DBR
Pressemitteilung vom 24. April 2008

Künftig muss barrierefrei gebaut werden

Erfolg für den DBR: DIN-Norm wird verbindliche Standards enthalten

[Weiterlesen](#)

Stand der Normungsarbeit

20.04.2008 - 11:00 - Dr. Volker Sieger

Barrierefreies Bauen - Stand der Normungsarbeit

Vortrag auf der Weiterbildungsveranstaltung "ZIELPUNKT barrierefrei planen und bauen" auf der bautec2008 in Berlin am 20. Februar 2008 von Dr. Volker Sieger

[Weiterlesen](#)

Barrierefreiheit - eine lösbare Aufgabe

10.05.2007 - 11:00 - Barbara Schlesinger

Vortrag zum BFW Immobilienkongress 2007, Arbeitsgruppe Seniorenimmobilien am 10. Mai 2007 von Barbara Chr. Schlesinger

[Weiterlesen](#)

Das Zwischenspiel: DIN 18030 E

22.04.2008 - 11:00 - Mathias Hopf

Bereits **Anfang 1996** wurde der Ausschuss "Barrierefreies Bauen" des NABau im DIN beauftragt, die Normen des barrierefreien Bauens DIN 18024 und DIN 18025 unter der Nummer DIN 18030 zu einer Norm zusammenzufassen. Erst **Ende 2002** erschien ein erster Norm-Entwurf DIN 18030 E "Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen".

[Weiterlesen](#)