

## Zankapfel Sedelhöfe



Abriss für die Sedelhofgalerie. (Foto: Andreas Brücken)

**ULM / sz** Das geplante Einkaufsquartier Sedelhöfe spaltet: Unversöhnlich standen sich am Donnerstagabend im Bürgerhaus Mitte Gegner und Befürworter des 130-Millionen-Euro-Projekts gegenüber. Die Bürgerinitiativen „Rund ums Bauen in Ulm“, „Sedelhof-Initiative“ und die „Regionale Planungsgruppe Mitte-Ost“ hatten unter dem Motto „Einmischen!“ zu einer Informations- und Diskussionsveranstaltung eingeladen.

**Richtig Fahrt nahm die Debatte auf, nachdem sich der Ulmer Chefstadtplaner Volker Jeschek den Fragen stellte.**

Wir haben die Argumente der dreieinhalbstündigen Veranstaltung zusammengefasst.

### Was stört die Initiativen an den Sedelhöfen?

Kern der zahlreichen Argumente, die insbesondere von Regine Bogner und Klaus Köppen vorgetragen wurden, ist mangelnde Legitimation und Transparenz der Entscheidungswege. Ein

Bebauungsplanverfahren müsse erfolgen, bevor Verträge mit einem Investor geschlossen werden. Die Verwaltung habe im Vorfeld hinter geschlossenen Türen konkrete Planungen festgelegt, die nun mit dem Hinweis auf exorbitante Kosten nicht mehr verändert werden dürfen. Die Forderung: Stopp des laufenden Bebauungsplanverfahrens und die Beteiligung der Öffentlichkeit von Anfang an.

### Was sagt die Stadtverwaltung dazu?

Stadtplaner Jeschek verwies in einer hitzigen Diskussion („Unerhört, wie Sie sich aufführen“) auf das gewählte Verfahren, das die Bürgerbeteiligung einschränke. Die europaweite Ausschreibung sei von einer Expertenkanzlei der Stadtverwaltung nun mal empfohlen worden, weil man so am besten solvente Investoren anlocken könnte. „Asche auf mein Haupt“, sagte Jeschek. Er verstehe, dass diese „Black Box“ nicht jedem Bürger gefalle.

### Was kritisieren die Gegner konkret an den bestehenden Planungen?

Neben dem großen Komplex einer einseitigen Passantenführung zu Gunsten der Sedelhöfe (wir berichteten ausführlich), hat sie Stadtverwaltung sich aus Sicht der Projektgegner Stück für Stück über den Tisch ziehen lassen. So seien jetzt nur noch neun statt 20 Wohnungen geplant, es gebe nicht wie versprochen neue städtische Plätze und der Steuerzahler müsse



fünf Millionen Euro aufgrund mit dem Zwangsumzug von McDonalds in den Container zusammenhängenden Kosten zahlen. Die 31,5 Millionen Euro, die Ulm für die Grundstücke rund um die Sedelhofgasse bekomme, seien schon aufgebraucht. Denn kein Bieter wollte demnach (so wie von Ulm eigentlich gedacht) die Kosten für Abriss, McDonalds-Umzug und Kanalarbeiten übernehmen. Als Mindestgebot seien 39 Millionen Euro erwartet worden. Ulm habe sich verzockt.

### **Was antwortete Jeschek?**

Es bleibe bei den versprochenen 20 Wohnungen. Die bestehenden Planungen sah der Stadtplaner insbesondere durch den vorangegangenen Vortrag des Einkaufszentren-Experten Holger Pump-Uhlmann bestätigt. Dieser hatte innerstädtische Einkaufszentren bis zu einer Größe von 15 Prozent der vorhandenen Verkaufsfläche als vertraglich bezeichnet. Und die geplanten Sedelhöfe seien etwa offener und öffentlicher, als die von Einkaufszentren-Experte Pump-Uhlmann hochgelobte Mall Entre-Deux in Maastricht. Konkrete Zahlen dürfe er nicht nennen und wolle er auch nicht kommentieren. Allerdings sei die Stadt im Gegensatz zu den Darstellungen der Bürgerinitiativen „noch im grünen Bereich“ was das Thema Grundstücksverkäufe, Abbruch und McDonalds-Umzug angehe.

### **Wie reagierten Diskussionsteilnehmer auf den Vorwurf, die Stadt Verkäufe öffentliche Flächen und somit ihr Tafelsilber?**

40 Jahre habe niemand gemerkt, dass man im Bereich der Unterführung über privatrechtliche Flächen die Stadt betrete, bemerkte Jeschek. Dies werde bei den Sedelhöfen nicht anders sein. Josef Röhl, Handelsexperte der Industrie- und Handelskammer, stellte zuvor die Forderung auf, dass auch bei einem möglichen Erwerb der Bahnhofstraße 7 (einem Haus, das bisher nicht verkäuflich ist und einen großzügigerem Stadteingang im Weg steht) bauliche Änderungen möglich bleiben müssen. Dies müsse vertraglich wasserdicht mit MAB und einem möglichen Nachfolger festgehalten werden.

### **Die Einmischer**

Die Kritiker der Sedelhöfe betonten im Vorfeld der Diskussionsrunde, dass sie parteipolitisch völlig vielfältig nicht gebunden seien.

Ulms Baubürgermeister Alexander Wetzig sei nach außen ein großer Freund der Bürgerbeteiligung, mit zahlreichen Veröffentlichungen darüber. Doch die Praxis im Ulmer Rathaus sehe anders aus.

Ein weiterer und damit zusätzlicher Streitpunkt steht in den städtischen „Ulmer Leitlinien zur Bürgerbeteiligung aus dem Jahr 2013“: „Viele Bebauungsplanverfahren beruhen allerdings auf Investitionsentscheidungen, die weit im Vorfeld einer Bürgerbeteiligung getroffen werden.“

(Aktualisiert: 08.03.2014 09:17)

[http://www.schwaebische.de/region/biberach-ulm/ulm/stadtnachrichten-ulm\\_artikel,-Zankapfel-Sedelhoefe-\\_arid,5601816.html](http://www.schwaebische.de/region/biberach-ulm/ulm/stadtnachrichten-ulm_artikel,-Zankapfel-Sedelhoefe-_arid,5601816.html)

