

» SÜDWEST PRESSE, Ulm / Neu-Ulm» Lokales» Ulm / Neu-Ulm» Liveticker: Diskussion über Sedelhöfe

SÜDWEST PRESSE

[LOKALES](#)
[NACHRICHTEN](#)
[SPORT](#)
[THEMEN](#)
[VERANSTALTUNGEN](#)
[Ulm / Neu-Ulm](#)
[Heidenheim](#)
[Ehingen](#)
[Göppingen](#)
[Geislingen](#)
[Bad Mer;](#)
[Hechingen](#)
[Reutlingen](#)
[Gaildorf](#)
[Crailsheim](#)
[Münsingen](#)
[Schwäbis](#)

 Schwerpunkte: [HOENEß](#)
[UKRAINE](#)
[SEDELHÖFE](#)
[STUTTGART 21](#)
[ZUSAMMEN LEBEN](#)
ULM

Liveticker: Diskussion über Sedelhöfe

Immer wieder streiten Stadt, Handel und Bürger über das Projekt Sedelhöfe. Es gibt Einwände, aber auch Anregungen für das Wohn- und Einkaufszentrum. Am Donnerstagabend haben verschiedene Bürgerinitiativen mit einer Diskussionsveranstaltung im Bürgerhaus Mitte ihre Sicht der Öffentlichkeit vorgestellt. Hier gibt's den Liveticker zum Nachlesen.

CHRISTINE LIEBHARDT | 06.03.2014


 Empfehlen

 Twittern




Klaus Köppen (links) sieht den Ulmer Gemeinderat bei den Sedelhöfen als "Geheimrat". Zahlreiche Stadträte hörten die Schelte im Publikum. Foto: Volkmar Könneke

AN

AN

Das war's aus dem Bürgerhaus Mitte von der Podiumsdiskussion "Einkaufszentrum Sedelhöfe? Einmischen!". Fast bis 22.30 Uhr haben Teilnehmer und Gäste durchgehalten. Wir wünschen allen einen schönen Abend!

+++

Zum Schluss fragt Dana Hoffmann Volker Jeschek, ob er sich für einen neuerlichen Runden Tisch einsetzen wird, dessen Ergebnisse die Stadt mit dem Investor MAB besprechen wird. Jeschek: "Darauf kann ich nicht spontan antworten." Er müsse sich das noch überlegen, will aber transparent mit den Einwendungen umgehen. Er selbst könne sich einen Runden Tisch vorstellen in der Phase, nachdem der Bebauungsplan ausliegt, könne aber nicht für die Stadt sprechen.

+++

Ein Bürger fragt Einkaufszentrum-Experte Holger Pump-Uhlmann nach seiner Einschätzung: "Ist bei den Sedelhöfen tatsächlich nichts mehr zu machen?" Seine Antwort: Es kommt darauf an, inwieweit der Investor bereit ist, zu verhandeln. Man kann nicht sagen, um welchen Preis welche Veränderung noch möglich wäre, weil wir die Unterlagen nicht kennen.

Pump-Uhlmann zum Gesicht der Stadt Ulm: "Als ich heute vom Bahnhof in die Stadt eingelaufen bin und dann noch diesen McDonald's-Container gesehen habe, wollte

ich am liebsten gleich wieder umdrehen." Seine Einschätzung: Nulllage dürfte Entwickler nicht so sehr stören, weil die Kundenfrequenz hoch genug ist in der exponierten Lage.

+++

Eine Bürgerin will von Volker Jeschek wissen: "Wie wollen Sie unsere Kritik in konkretes Handeln umsetzen?" Jeschek: Wir wollen genau die versprochene Menge Wohnungen und öffentliches Wegerecht auf öffentlichen Flächen. "Wenn wir die Grundstücke nicht verkaufen, ist das eine klare Kriegsansage an den Investor." Dieser Forderung werde die Stadt nicht nachkommen. "Sie haben alle 40 Jahre lang nicht gemerkt, dass Sie über privatrechtliche Flächen in die Stadt reinlaufen."

+++

Jetzt doch noch: **Jochen Schmidberger**, kommunalpolitischer Sprecher der Piraten, ist ans Publikums-Mikro getreten. Er will wissen: Was ist die Differenz zwischen dem, was die Stadt in das Projekt gesteckt hat und dem, was der Investor MAB zahlt? Und wie hoch wären Strafzahlungen? **Jescheck**: "Über Geld darf ich öffentlich nicht sprechen. Im Moment sind wir noch im grünen Bereich."

+++

Die Gäste hören aufmerksam zu, Fragen aus dem Publikum kommen jedoch keine. Die Vortragenden sitzen jetzt an einem Tisch mit Stadtplaner Volker Jeschek und diskutieren untereinander. Jeschek: "Ich verstehe die Kritik am Verfahren, aber es war nunmal so und kann nicht rückgängig gemacht werden."

+++

Zeit für Fragen und Widerreden aus dem Publikum. **Dana Hoffmann** fragt **Volker Jeschek**, weshalb das Projekt Sedelhöfe aus dem Projekt Citybahnhof herausgelöst wurde. Jeschek: "Wir können nicht für zehn Jahre Grundstücke für die Bahn vorhalten, es war klar, dass das schneller absolviert werden muss."

Pump-Uhlmann: "Ich finde das Bieterverfahren schlecht." Er wundert sich, dass die Stadt es dennoch gewählt hat - 2010 sei es rechtlich nicht mehr notwendig gewesen.

+++

Stellvertretend für die Bürgerschaft trägt **Regine Bogner** ihre persönlichen Bedenken vor. "Korrekte Bürgerbeteiligung setzt umfassende Information voraus, und diese fehlt hier komplett." Es müsse geprüft werden, ob die Planung aufgrund verschiedener Entwicklungen noch zeitgemäß sei. Eine Stadt brauche großzügige Plätze und Straßen, davon können aber in der Planung keine Rede sein.

Die Bebauung müsse zurückgenommen werden, "dann wird das Einkaufszentrum halt etwas kleiner". Bogner fragt: "Müssen wir nach den Interessen des Investors planen oder nach den Interessen der Stadt? Und die Stadt sind wir." Großer Applaus. Das Verhältnis von Kosten und Nutzen bezüglich McDonald's und der abgerissenen Tiefgarage stünde in keinem Verhältnis.

Bogner fragt: Könnte Gemeinderat nicht Bürger darüber abstimmen lassen, ob sie ein Schlüsselgrundstück an einen Investor verkaufen wollen? Man könne seine Meinung auch jetzt noch ohne Gesichtsverlust ändern.

+++

Henning Krone vertritt das Ulmer City-Marketing und trägt die Stellungnahme vor, die im November 2013 bei der Stadt eingereicht wurde. Das City-Marketing erhofft sich durch die Neubaustrecke und die Sedelhöfe eine erhöhte Passantenfrequenz in der Innenstadt. Es fordert, dass die öffentlichen Flächen im Eigentum der Stadt Ulm und damit der Bürgerschaft verbleiben. Riesen-Applaus. Weiterhin einen barrierefreien Zugang zur Bahnhofsstraße via Laufband. "Wir wollen kein treppauf, treppab." Die Bebauung solle zugunsten eines breiteren, öffentlichen Zugangs geändert werden. "Wir sind kein Gegner der Sedelhöfe." Die Planungshoheit müsse aber bei der Stadt bleiben.

+++

Für die Ulmer Architektenkammer spricht ihr Vorsitzender **Jens Rannow**. Der geplante Zugang sei nicht adäquat, die Konstruktion des Centers selbst aber beinahe vorbildlich. Rannow zitiert Stadtplaner Volker Jeschek, der vergangene Woche gesagt habe, es müsse während eines solchen Projektes auch erlaubt sein, dazu zu lernen. Darüber habe er lange nachgedacht. Dieser Gedanke sei aber nicht vereinbar mit dem Statement, das Projekt Sedelhöfe sei unveränderlich. Applaus aus dem Publikum.

+++

Bürger und Unternehmen konnten Einwendungen an die Stadt einreichen. Als erstes kommt **Josef Röhl** von der IHK Ulm mit einer Stellungnahme an die Reihe. Generell begrüße die IHK die Sedelhöfe als Ergänzung zur Attraktivitätssteigerung der Ulmer City. Sie erwartet "eine faire Lenkung und Teilung der Passantenströme", die vom Bahnhofplatz kommen. Diese Lenkung soll auch nicht durch den Investor verändert werden dürfen, zum Beispiel durch Möblierung, fordert die IHK. Applaus zur Forderung, die Stadt solle heute schon zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten wie eine breitere Öffnung sicherstellen.

+++

Schlusswort von Holger Pump-Uhlmann: "Umfassende Bürgerbeteiligung ist aus Sicht der Stadt, ihrer Bürger und auch des Investors absolut notwendig." Nach einer kurzen Pause geht's weiter!

+++

Pump-Uhlmann stellt Beispiele aus anderen Städten vor: In Offenburg gab es ein mehrstufiges Verfahren zur Bürgerbeteiligung. Vorschläge aus der Bürgerschaft wurden in einer ersten Stufe anonymisierten Bietern weitergeleitet, die dadurch gezwungen waren, darauf einzugehen. "Man kann, wenn man will, auch in einem Bieterverfahren die Öffentlichkeit über den Zwischenstand der Projekte und das ganze Verfahren informieren." In Offenburg habe es ein großes öffentliches Interesse gegeben, die Stadt konnte dadurch Druck der Einzelhändler und Hausbesitzer nehmen. Auch MAB hat in Offenburg geboten, sich aber später zurückgezogen.

+++

Für die Öffentlichkeitsbeteiligung empfiehlt Pump-Uhlmann: Auf Augenhöhe verhandeln, ein konsistentes Zielsystem haben, in die Innenstadtplanung einbetten, umfassende Verträglichkeitsgutachten, Qualität im Verfahren. Einseitigkeit zugunsten der Center müsse unbedingt verhindert werden.

+++

Empfehlungen für Einkaufszentren aus den Analysen, die Pump-Uhlmann und Kollegen durchgeführt haben: Die kritische Marke für Städte mit bis zu 200.000 Einwohnern sei eine absolute Größe von maximal 15.000 Quadratmetern oder

maximal 15 Prozent der innerstädtischen Verkaufsfläche. Das wären im Fall von Ulm 18.000 Quadratmeter, er empfiehlt aber, in Innenstadtlagen etwas niedriger zu bleiben, damit die Kunden im Center nicht ein Vollsortiment vorfinden und es nicht mehr verlassen müssen.

+++

Vier zentrale Konfliktpunkte haben Pump-Uhlmann und seine Kollegen herausgefunden: Projektentwicklung statt Stadtentwicklung, die Größe, die Lage sowie die Bauform. Center könnten die Zentralität einer Stadt steigern, führen aber auch immer zu Umschichtungen in der Innenstadt. Die meisten Kunden seien nicht bereit, mehr als einen Kilometer zu laufen.

+++

Pump-Uhlmann erläutert, was aus Studien als Faustformel hervorgegangen ist: Durch ein Einkaufszentrum würden ungefähr genau so viele Arbeitsplätze geschaffen, wie dadurch verloren gehen, wenn Fachbetriebe deshalb schließen müssen. "Meistens ist das ein Nullsummenspiel."

+++

Die eigentliche Streitfrage der Sedelhöfe sei, ob sie ein klassisches, geschlossenes Einkaufszentrum oder ein offenes seien, sagt Pump-Uhlmann. Probleme gebe es je nachdem, wie die Zentren in den Städten angelegt seien. Er stellt verschiedene bauliche Grundtypen vor - klassisch langgestreckt und geschlossen, nach dem Sternsystem angelegt oder offen. Für letzteres gebe es aber kaum Beispiele in Deutschland. In Ulm werde in der Innenstadt seit Jahren mehr umgesetzt, als eigentlich an Kaufkraft vorhanden ist: Einzelhandelszentralität heißt das.

+++

Pump-Uhlmann sagt: Eigentlich sind es immer wieder die gleichen Argumente für und wider Einkaufszentren, die überall in Innenstädten ausgetauscht werden. Dabei sei die Zeit für Shopping-Center fast schon wieder vorbei, weil der Handel im Internet boomt. Große Einkaufszentren seien nicht unproblematisch - wie geht man damit um, wenn sie in Zukunft einmal leer stehen sollten, so wie es in den USA schon der Fall ist?

+++

Holger Pump-Uhlmann, Stadtplaner, Architekt und Experte für Centerentwicklung aus Braunschweig, betritt die Bühne. Er war heute in Ulm unterwegs, um sich die Stadt genau anzusehen. Er will Beispiele für Öffentlichkeitsbeteiligung bei anderen innerstädtischen Einkaufszentren zeigen. Das Thema bewege viele Menschen, weil es sie auf verschiedene Art und Weise betrifft.

+++

Ursprünglich sollten 20 Wohnungen errichtet werden, sagt Köppen, jetzt seien es nur noch neun. Er fragt, ob MAB vertragsbrüchig geworden ist. Außerdem befürchtet er, dass die Sedelhöfe aufgrund der Insolvenz von MAB zum Spekulationsobjekt werden.

+++

Kritik von Köppen: Alle wesentlichen Beratungen und Beschlüsse seien in nicht-öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats erfolgt. Einwendungen in das Bebauungsplanverfahren gehörten aber in die Öffentlichkeit. Applaus aus dem Saal.

+++

Köppen hat eine Folie aufgelegt, auf dem Ausgaben und Einnahmen aus dem Projekt Sedelhöfe gegeneinander aufgerechnet sind. Als Quelle gibt er Informationen aus der SÜDWEST PRESSE an. Zu den Ausgaben zählen neben dem Kauf der Grundstücke auch Umsatzaufälle für McDonald's, die nicht beziffert werden können.

+++

Köppen: Es sind auch Entwicklungen verschlafen worden. Inzwischen habe Internethandel stark zugenommen, auch im Umland von Ulm und Neu-Ulm gebe es nun viele neuen Einkaufsmöglichkeiten.

+++

Es geht um das Bieterverfahren. **Köppen** sagt, es sei sehr schwierig gewesen, an offizielle Unterlagen zu kommen - und viel zu wenige Dokumente hätten im Servicepoint der Stadt ausgelegt. Köppen: Stadt hat für Grundstück Mindestgebot von 39 Millionen erwartet und dass Bieter alle Vorbereitungs- und Abraumarbeiten

übernimmt und sich mit Sport Sohn und McDonald's einigt. Es seien aber nur 29 bis 31,5 Millionen geboten gewesen, wenn Stadt alle arbeiten übernimmt.

+++

Die Beachtung der städtebaulichen Ziele und Vorgaben seien lediglich mit fünf Prozent in die Vergabe eingeflossen, sagt Köppen.

+++

Die Rückfronten der Sedelhöfe sollen nachhaltig gestaltet werden. Übersetzt heißt das: Sie sollen nicht häßlich sein. **Köppen** befürchtet, dass sie das aber werden könnten - aufgrund von Tiefgaragen-Einfahrten und Zufahrten für die Anlieferung. Er gibt allerdings zu, dass das nur eine Befürchtung ist; was letztlich passiere, könne er nicht wissen.

+++

Jetzt geht es um die städtebaulichen Ziele und Vorgaben für die Sedelhöfe. Die Initiativen haben dafür offizielle Dokumente gesammelt. Zu den Zielen gehören ein einladendes Tor zur Innenstadt, eine verbesserte Wegebeziehung zwischen Bahnhof und Innenstadt und die gleichberechtigte Verteilung der Passantenströme zwischen Sedelhöfen und Innenstadt.

Anhand von Modellen zeigt **Klaus Köppen**, dass das seiner Meinung nach nicht der Fall sein wird. Als er den "dorfähnlichen Charakter" anspricht, mit dem die Wohnungen in den Sedelhöfen beworben werden, gibt es Lacher aus dem Publikum.

+++

Köppen: Es ist noch lange nicht zu spät, etwas am Projekt zu ändern - deshalb gibt es die Veranstaltung heute Abend.

+++

Für BIBU will **Klaus Köppen** den Stand der Dinge im Projekt Sedelhöfe vorstellen. Er steht oben auf einer kleinen Theaterbühne an einem Pult und freut sich, dass so viele Bürger und Stadträte gekommen sind: "Das ist eine Veranstaltung von Bürgern für Bürgern."

Er sagt: "Wir wollen uns kritisch mit dem Thema Sedelhöfe aus unserer Sicht auseinandersetzen." Die Initiativen sind überzeugt: "Einmischen ist Bürgerpflicht!" Wenn man zu bequem dazu sei, führe das zu Fehlprozessen. Köppen wünscht sich auch eine kritischere Betrachtung des Themas in der Presse.

+++

Um die 100 Gäste haben inzwischen Platz genommen. Moderiert wird die Veranstaltung von Dana Hoffmann, Redakteurin bei der SÜDWEST PRESSE. Die Lichter gehen aus - jetzt geht's mit ein paar Minuten Verspätung los.

+++

Langsam füllt sich der Saal. Volker Jeschek, Leiter der Abteilung Stadtplanung, ist auch gerade eingetroffen.

+++

Um 18.45 Uhr ist der Saal im Bürgerhaus noch relativ leer, kaum ein Dutzend Zuhörer sind bisher gekommen. Mal sehen, ob sich das bis 19 Uhr noch ändert - dann geht's los.

+++

Herzlich willkommen zum Liveticker aus dem Bürgerhaus Mitte in der Schaffnerstraße in Ulm. Die Bürgerinitiativen rund ums Bauen in Ulm, die Sedelhof-Initiative sowie die RPG Mitte-Ost haben zur Informations- und Diskussionsveranstaltung "Einkaufszentrum Sedelhöfe? Einmischen!" eingeladen. Um 19 Uhr geht's los: Das Bauprojekt Sedelhöfe wird vorgestellt, dann werden Beispiele ähnlicher Center gezeigt. Im Anschluss werden die Einwendungen und Anregungen von IHK, Citymarketing, Architektenkammer und Bürgern vorgestellt.

Das könnte Sie auch interessieren



Vermisster 21-Jähriger wird tot aufgefunden

Der 21-Jährige aus Ulm, der in den vergangenen Tagen mit einer Vermisstenmeldung gesucht wurde, ist tot. » mehr

Ärzte sind schockiert! 7kg in 14 Tagen abnehmen!

Berliner Mutter verliert 7 kg in 14 Tagen mit dieser NEUEN Wunder-Diättablette. Nur 39€! » mehr