



# ULM MACHT INNENSTADT.

Herzlich willkommen!

Auftakt-  
Veranstaltung  
Sanierungsgebiet  
"Innenstadt  
West"

# Agenda

Sanierungstreuhand  
Ulm GmbH

ulm

Stadt Ulm

ulm



Wann?	Was?
18:30	Begrüßung und Einführung Sanierungsgebiet "Innenstadt West"
18:50	Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Neugestaltung der Fußgängerzone & Fragerunde
19:25	Erläuterung des Sanierungsverfahrens mit Ausgleichsbeträgen und Förderanreize & Fragerunde
20:00	Abschiedsworte und Ausklang
20:30	Ende

# Welche Expert\*innen sind heute im Gespräch?

## Stadt Ulm

- Tim von Winning
- Carola Christ
- Peter Rimmele

## Sanierungstreuhand

- Dirk Feil
- Karla Niebling-Junginger

## Gutachterausschuss

- Gerrit Bernstein



# Einführung

Tim von Winning, Baubürgermeister Stadt Ulm

# Was ist Stadtsanierung?

# Wie funktioniert Stadtsanierung?

## Anlass „städtebauliche Missstände“

- Funktions- und Substanzschwächen
- Rechtliche Grundlage Besonderes Städtebaurecht

## Akteure und Städtebaufördermittel

- SAN als Sanierungstrehänder seit 45 Jahren
- Öffentliche Baumaßnahmen
- Private Baumaßnahmen – Anreize sind Zuschüsse und steuerliche Vergünstigungen



Für die Umfrage  
nutzen Sie unser Online-Tool  
„Slido“



QR-Code scannen und an Umfrage teilnehmen



# Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Informationen zur Neugestaltung der Fußgängerzone

**Sanierungstreuhand Ulm GmbH und Stadt Ulm**



# Phasen der Sanierung und Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung

Karla Niebling-Junginger, Sanierungstreuhand Ulm GmbH



Bahnhofsvorplatz

Wengenviertel

Ulmer Münster

Bahnhofstraße

Hirschstraße

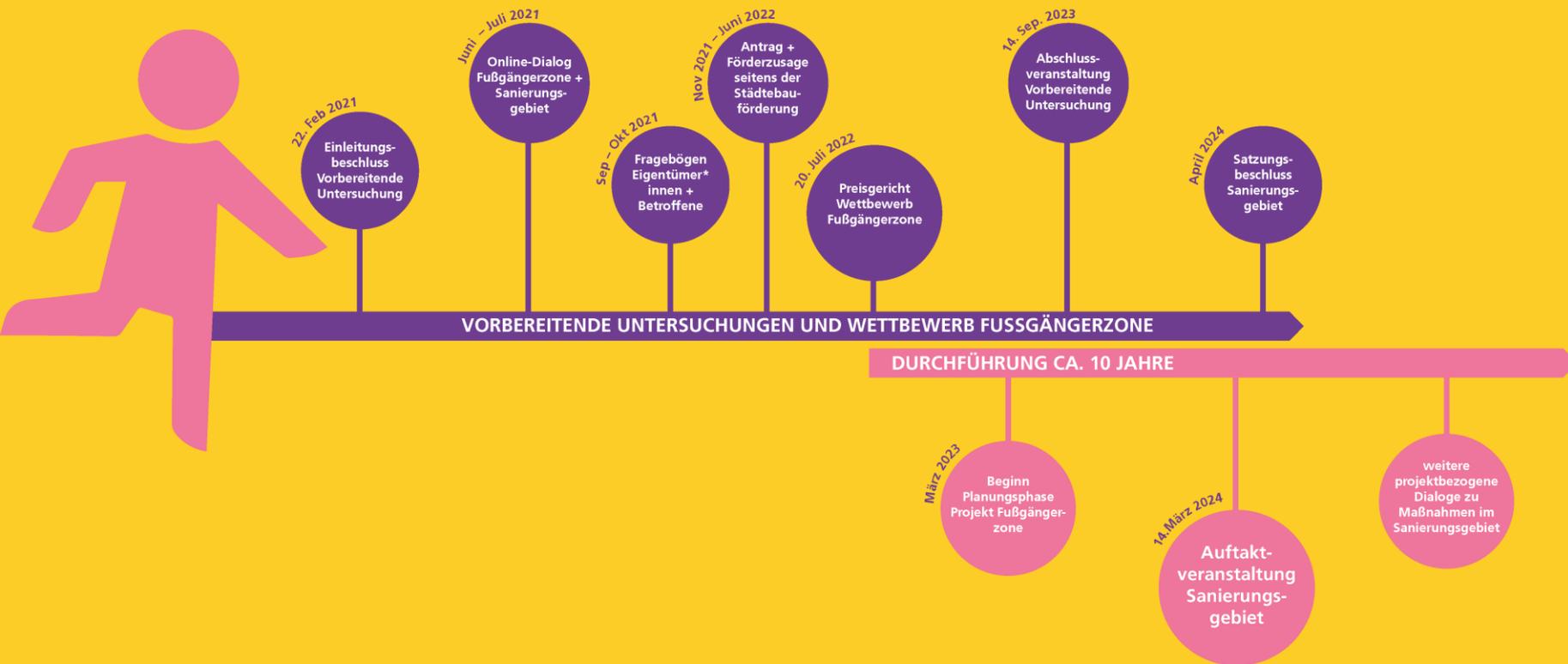
Glöcklerstraße

Neue Straße

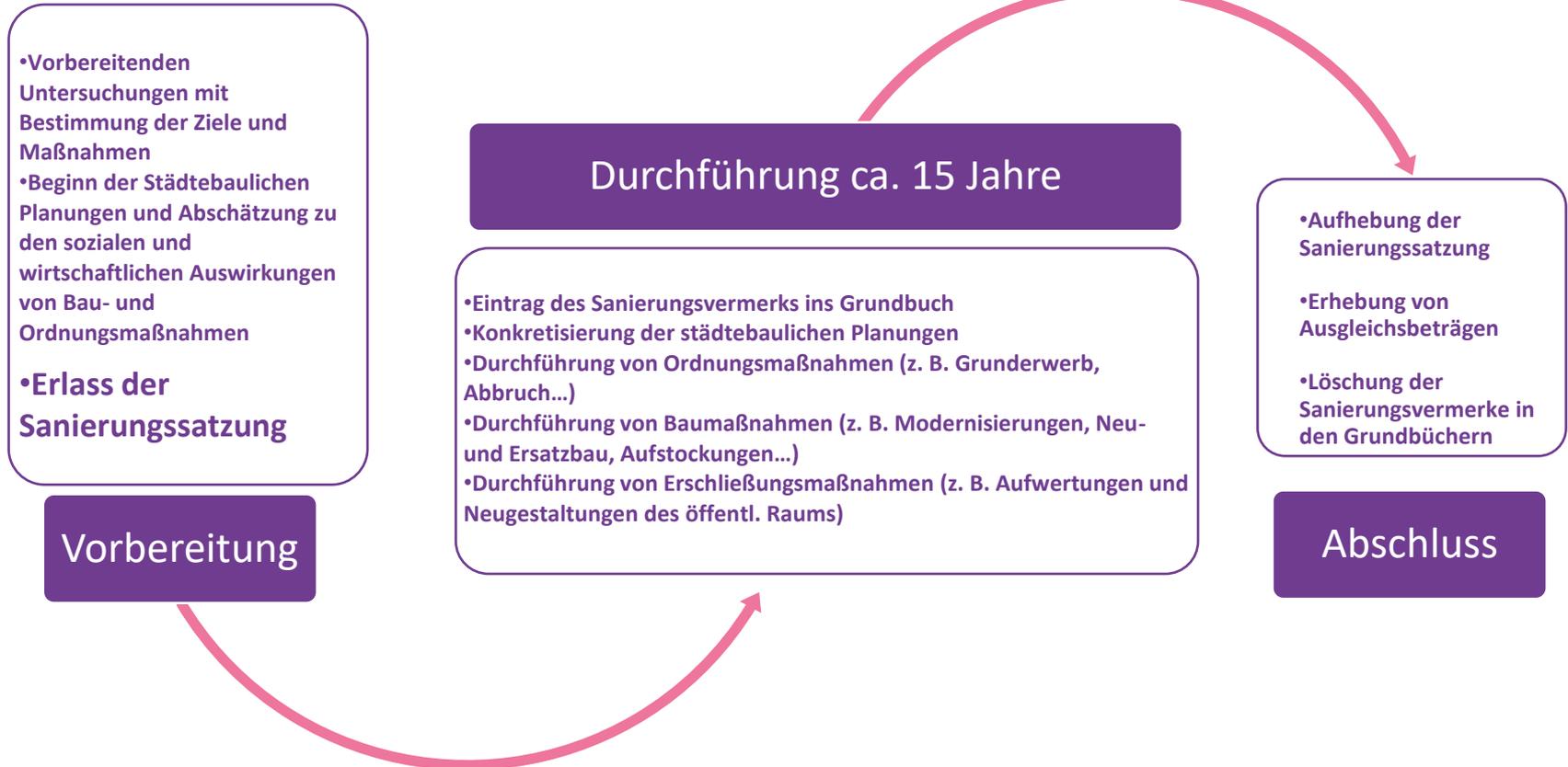
**SANIERUNGSGEBIET  
„INNENSTADT WEST“**

Fischerviertel

# Sanierungsgebiet „Innenstadt West“



# Phasen der Sanierung



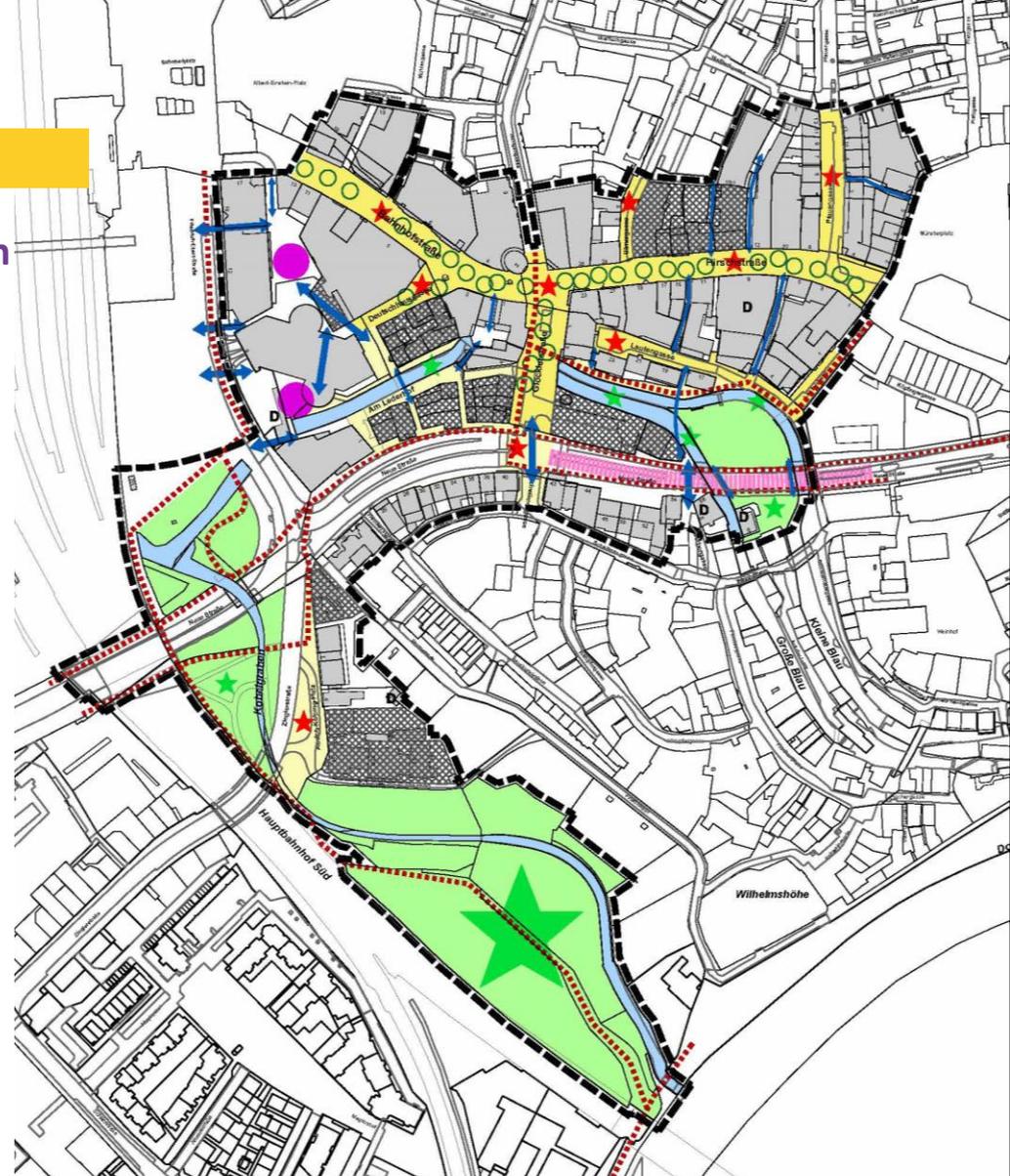
# Misstände

- Beginnender Trading-Down Effekt, gekennzeichnet durch häufigen Pächterwechsel und Zunahme von Leerständen vorwiegend in den Nebenlagen der Geschäftsflächen
- Energetisch unzureichende Bausubstanz der Gebäude der 1940er bis 1990er Jahre mit teilweise geringer Gestaltungsqualität
- wenige Grün- und Freiflächen die den heutigen Anforderungen einer urbanen Innenstadt nicht mehr gerecht werden
- Sicherheitsgefühl in Teilbereichen für die Bewohnerschaft und Besucher\*innen teilweise nicht mehr vorhanden
- Trennwirkung von Hauptverkehrs-Straßen und Lärmimmissionen durch Gemengelage von unterschiedlichen Nutzungen
- Nutzungskonflikte zwischen MIV, Radfahrenden und zu Fuß Gehenden



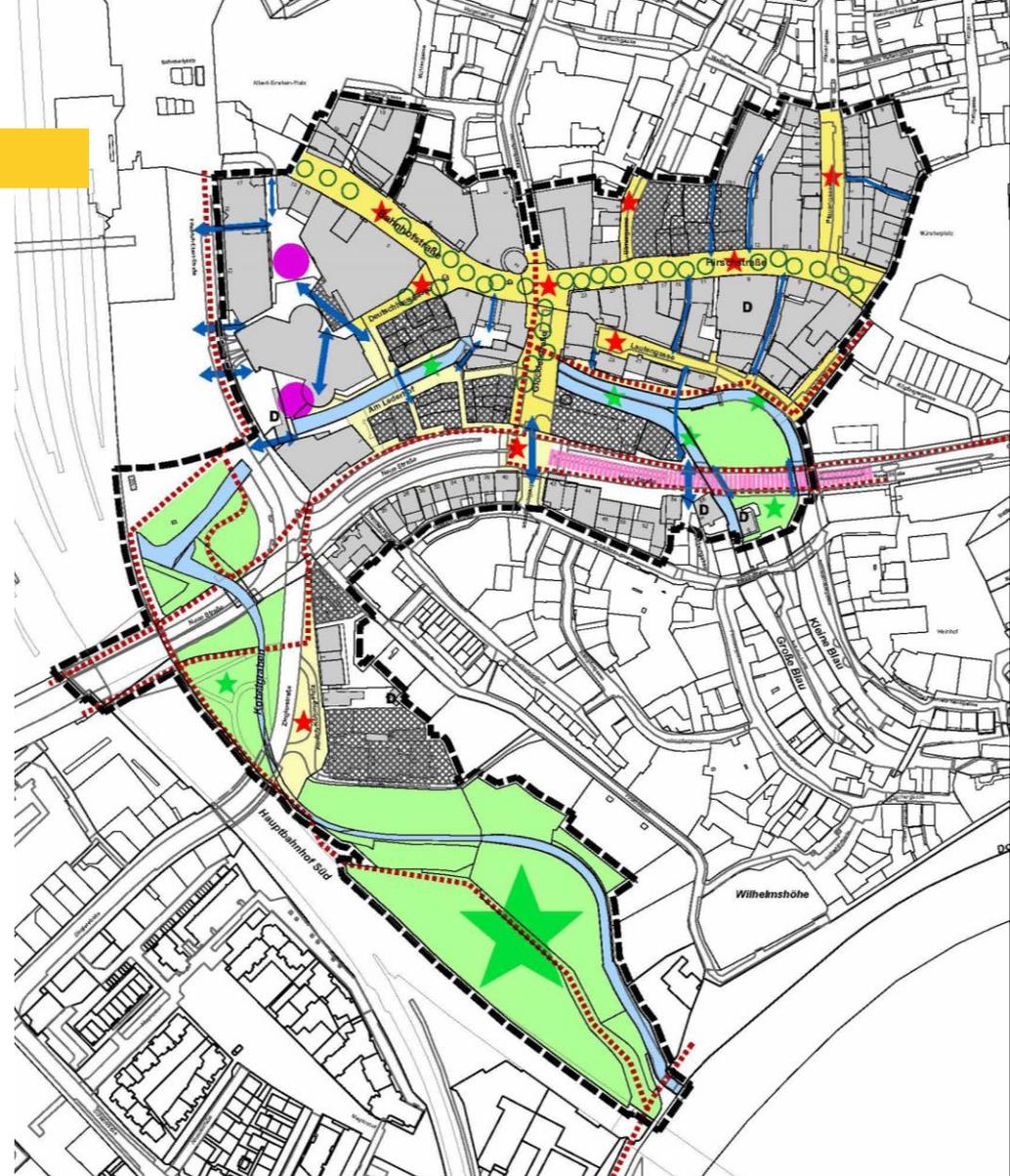
# Sanierungsziele

- Stärkung und Neuausrichtung zum urbanen Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstandort mit neuen tragfähigen Nutzungskonzepten
- Neuordnung von nicht- bzw. untergenutzten Grundstücken
- Moderate Nachverdichtung durch Aufstockung mit typischen Ulmer Gebäudetypologien
- Erhalt und Stärkung der vielfältigen Funktionen der Innenstadt
- Gebäudemodernisierung
- Aufwertung der öffentlichen Straßen-, Frei- und Grünflächen
- Reduzierung der Lärmimmissionen
- Beteiligung der Bürgerschaft



# Maßnahmen

- Beteiligung der Bürgerschaft zu den Maßnahmen im Gebiet und Beratung der Eigentümerinnen und Pächtern
- Aufwertung und Neugestaltung von Frei- und Verkehrsflächen
- Aufwertung und Neuschaffung von Fußwegeverbindungen
- Aufwertung von Grünflächen im Bereich des „Kobelgrabens“ und der Uferbereiche „Blau“
- Soziokulturelle Maßnahmen im Bereich des Lederhofes/Parkhaus Deutschhaus
- Private Abbruchmaßnahmen in Teilbereichen zur Neuordnung der Grundstücke
- Modernisierung des Gebäudebestands





# Städtebaulicher Rahmenplan

Peter Rimmele, Stadtplanungsamt Ulm

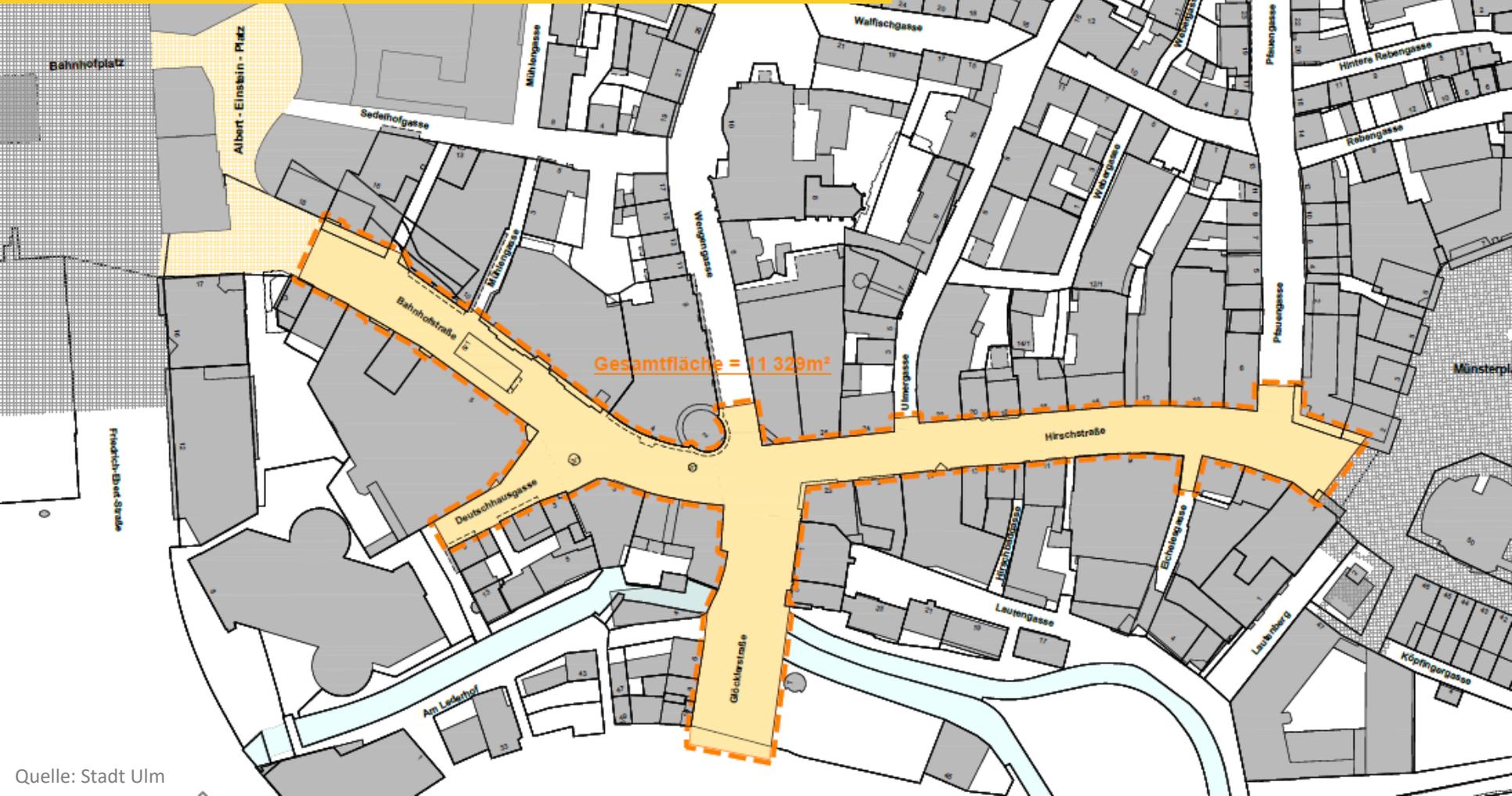




# Fußgängerzone

Carola Christ, Stadtplanungsamt Ulm

# Umgriff der Neugestaltung



# Wettbewerbsergebnis



Erster Preis

Terra.Nova Landschaftsarchitektur  
mit Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH

# Wettbewerbsergebnis



# Vorentwurfsplanung



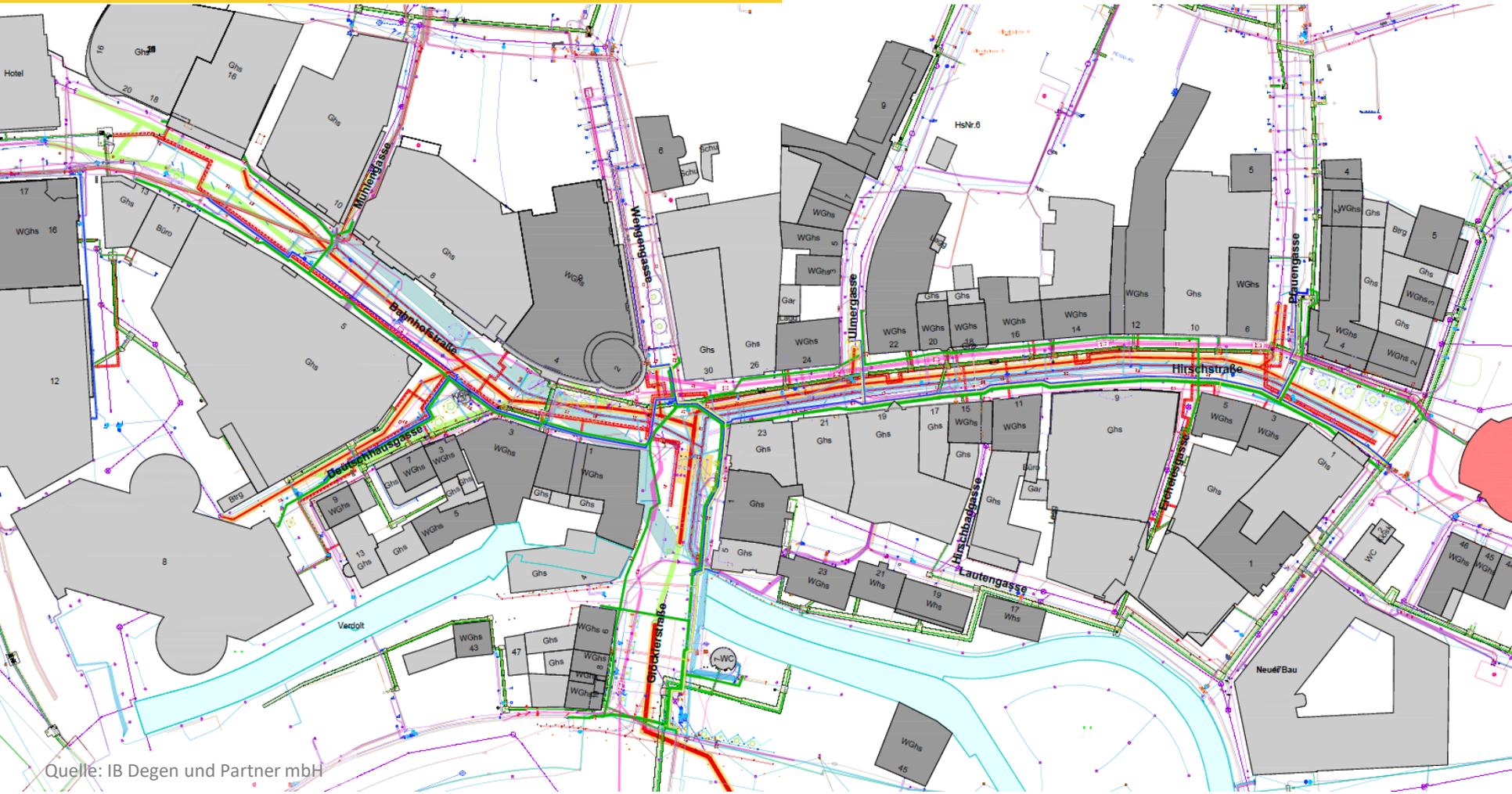
# Vorentwurfsplanung



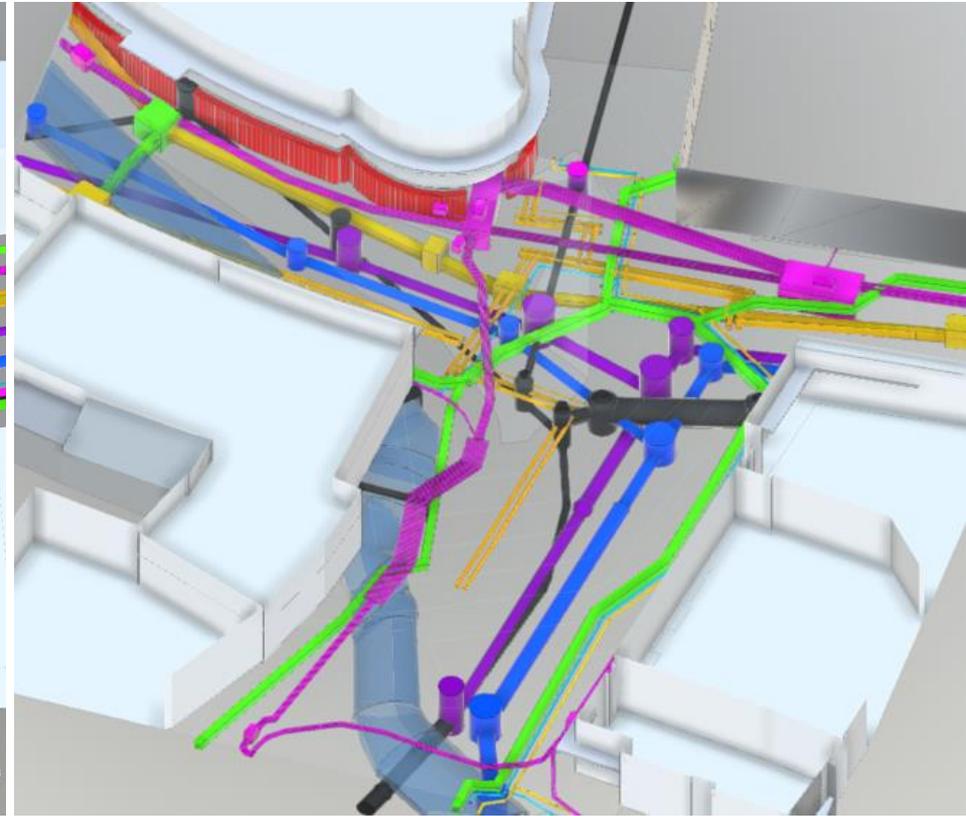
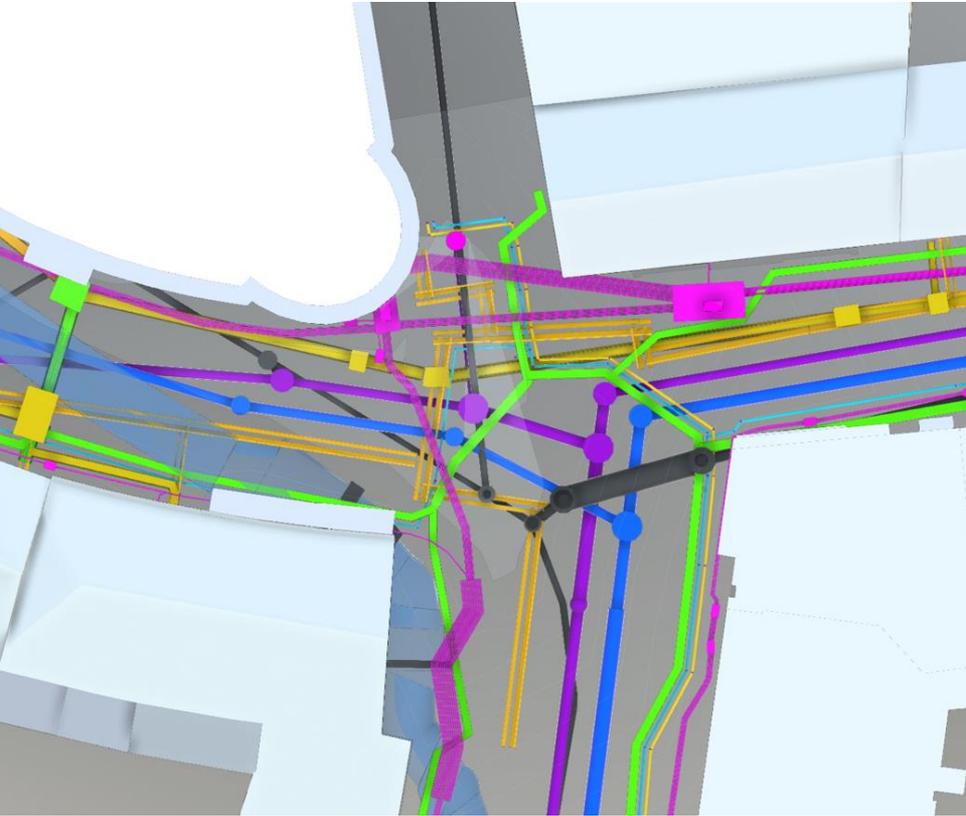
# Vorentwurfsplanung



# Leitungskoordination



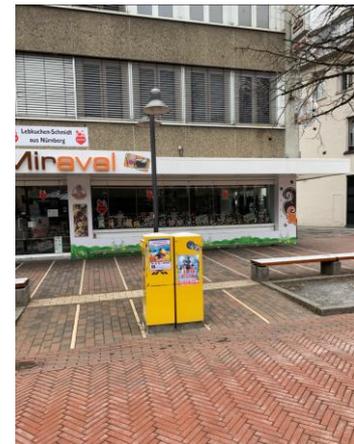
# Leitungskoordination



# Vordachsituation



# Vordachsituation



# Beweissicherung



# Zeitschiene

Entwurfsplanung/ Leitungskoordination	11/2023 - 09/2024
Baubeschluss	10 /2024
Ausführungsplanung	11/2024 – 04/2025
Ausschreibung und Vergabe	05/2025 – 11/2025
Baubeginn	Ende 2025/ Anfang 2026



Welche Rückfragen haben Sie  
zu den Ergebnissen der  
Vorbereitenden Untersuchung,  
zum Rahmenplan und zur  
Neugestaltung der Fußgängerzone?





# Erläuterungen zum Sanierungsverfahren mit Ausgleichsbeträgen, rechtlichen Besonderheiten und Förderanreizen

**Stadt Ulm und Gutachterausschuss**



# Verfahrenswahl

**Tim von Winning, Baubürgermeister Stadt Ulm**

# Rechtliche Besonderheiten im Überblick

- Sanierungsvermerk im Grundbuch
- Sanierungsrechtliche Genehmigung, §§ 144, 145 BauGB
- Vorkaufsrecht, § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Besondere Steuerabschreibung nach §§ 7h, 10f, 11a EStG
- Fördermöglichkeiten für Ordnungs- und Baumaßnahmen
- Ausgleichsbetragserhebung

# Verfahrenswahl - Vorgehen

- **Zwei Verfahrensalternativen:**
  - umfassendes Verfahren (Regelverfahren)
  - vereinfachtes Verfahren
- **Kein Ermessensspielraum der Gemeinde**
- **Gutachterausschuss (GAA) mit SAN**, prüfen ob sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch die geplanten Maßnahmen entstehen
- **Bewertung erfolgt nach Kriterien** (Punktebewertung nach dem sog. Ulmer Modell) durch den Gutachterausschuss (GAA)

# Verfahrenswahl - Sachstand

- Das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ wird im **umfassenden Verfahren** durchgeführt
- Zum Abschluss der Sanierung werden sog. **Ausgleichsbeträge erhoben**
- Die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist **eine gesetzliche Vorgabe** – Grundstückseigentümer sind an der Finanzierung der Sanierung zu beteiligen





# Ausgleichsbeträge

Gerrit Bernstein, Gutachterausschuss der Stadt Ulm

# Ermittlung - Ausgleichsbetrag

## Baugesetzbuch § 154: Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen **Ausgleichsbetrag** in Geld zu entrichten, der **der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts** seines Grundstücks entspricht. [...]
- (2) Die durch die Sanierung bedingte **Erhöhung des Bodenwerts** des Grundstücks besteht aus dem **Unterschied** zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

# Ermittlung - Ausgleichsbetrag

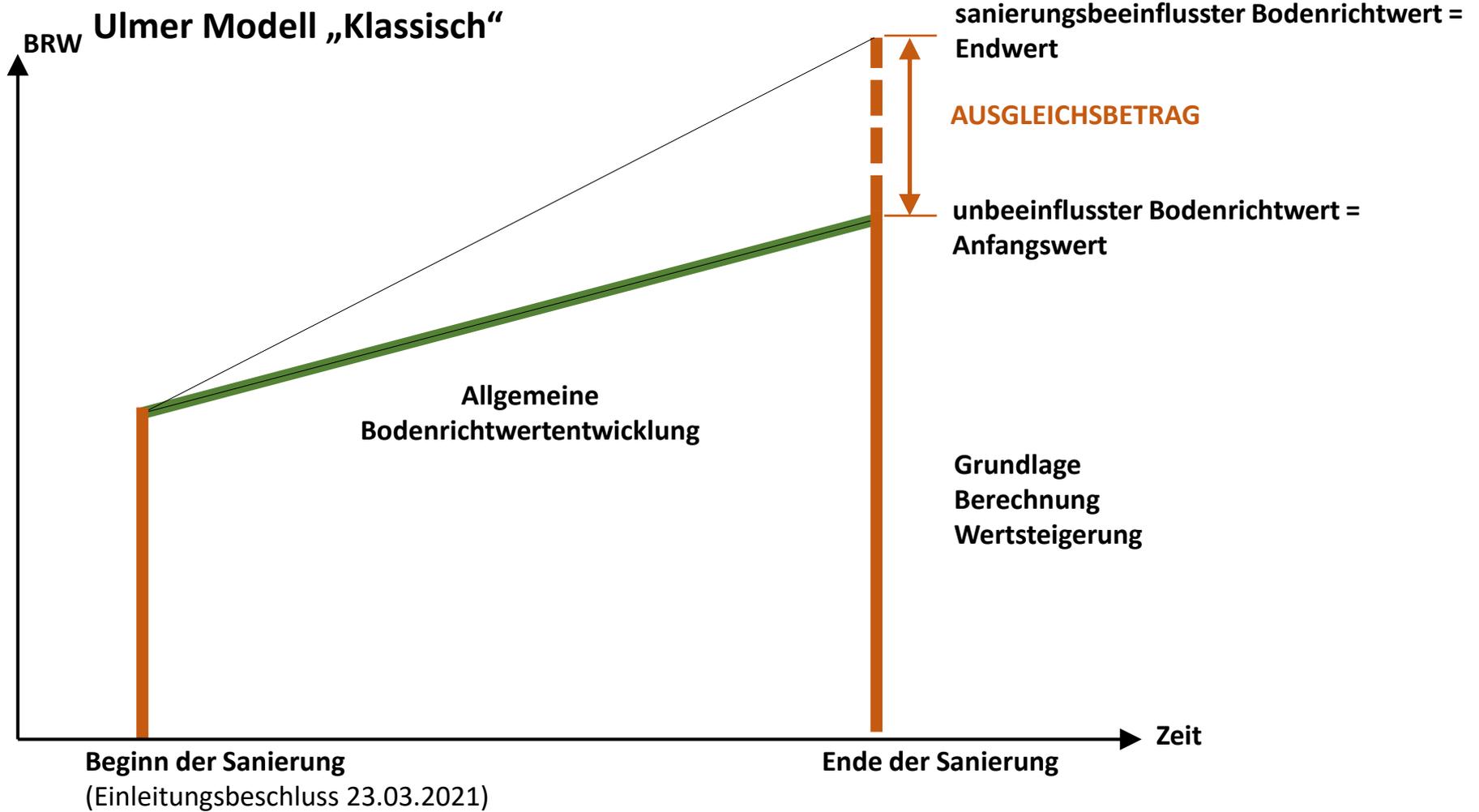
## Beispiele für **sanierungsbedingte** Bodenwertsteigerungen:

- Veränderungen der Verkehrsanbindung
- Veränderungen an der öffentlichen Infrastruktur und Nahversorgung
- Veränderungen an Maß und Art der baulichen Nutzung
- Veränderungen durch vorhandene Beeinträchtigungen, z. B. Lärm, Luftqualität

## Beispiel für **nicht** sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen:

- allgemeine Preissteigerung /-absenkung (Inflation/Deflation) durch die Nachfrage am Grundstücksmarkt.
- Diese wird durch Kaufvertragsauswertung bei Eigentumswechsel ermittelt.

# Ermittlung - Ausgleichsbetrag



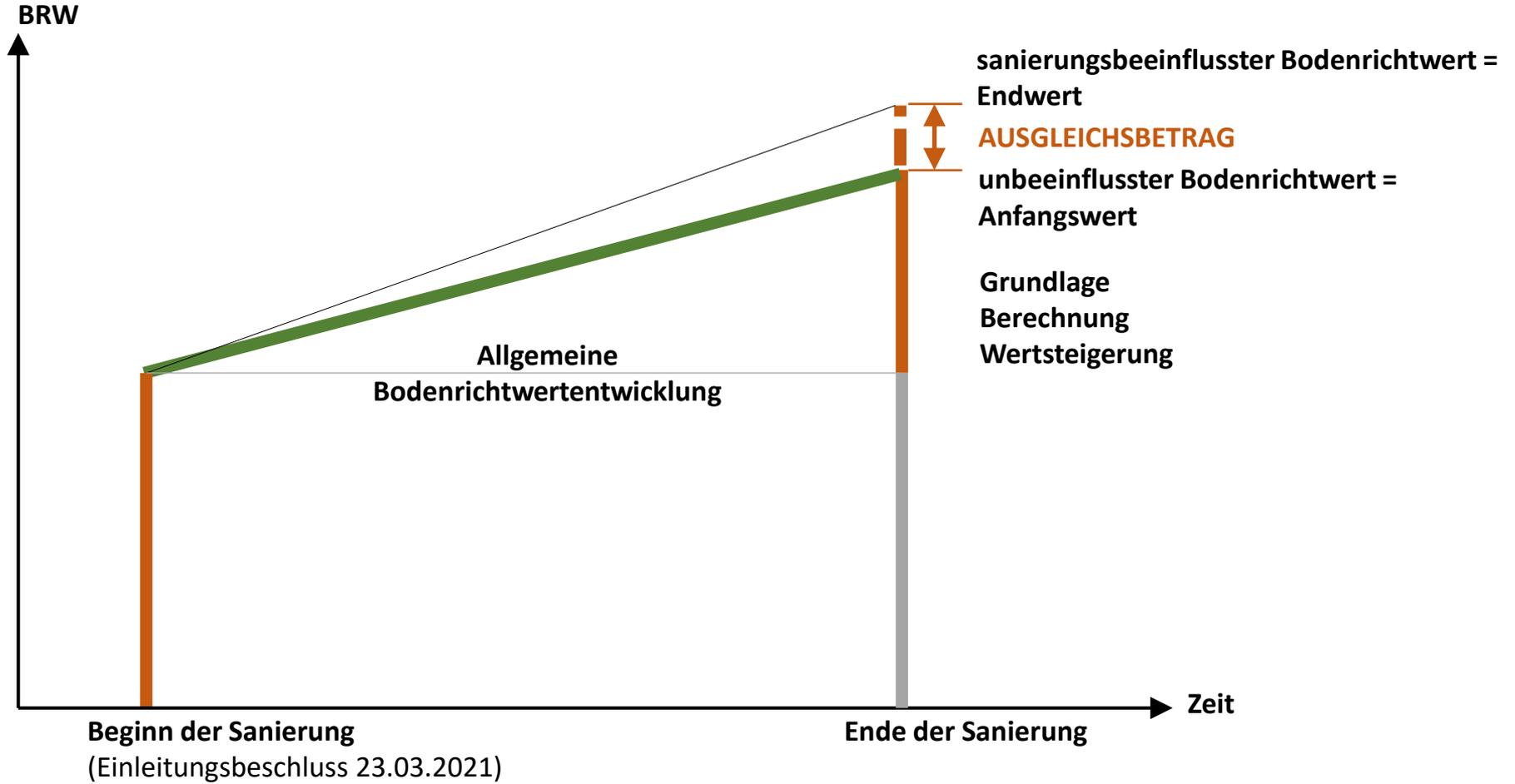
# Ermittlung - Ausgleichsbetrag

Die klassischen Methoden zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge sind auf Sanierungsgebiete mit niedrigen Bodenwerten ausgelegt. Sie sind in innerstädtischen Gebieten nicht zielführend, da sie zu Unstetigkeiten bei den Bodenrichtwerten führen.

Daher wurden die Ulmer Methode weiterentwickelt:  
Die Maßnahmen der Sanierung erhöhen nicht direkt den Bodenwert.  
Vielmehr verstärken sie die Bodenwertsteigerung.

# Ermittlung - Ausgleichsbetrag

Ulmer Modell „Differenzmethode“



# Ermittlung - Ausgleichsbeträge

## Berechnung der – sanierungsunbeeinflussten - Bodenwertsteigerung:

fortgeschriebener Anfangswert - Bodenrichtwert 2021 = [Bodenwertsteigerung]

## Berechnung der – sanierungsbeeinflussten - Bodenwertsteigerung:

[Bodenwertsteigerung] / Anfangspunktzahl \* Endpunktzahl = Bodenwertsteigerung

## Berechnung des Ausgleichsbetrag

(Bodenwertsteigerung - [Bodenwertsteigerung]) \* Grundstücksfläche = Ausgleichsbetrag

# Ermittlung - Ausgleichsbeträge

Ermittlung der Wertsteigerung auf Basis eines Punktemodells

Hauptkriterium		max. Punkte	Bewertung IST	Bewertung Prognose
Verkehrsanbindung		25	19	21
Ausstattung		25	19	20
Grundstücksqualität/Bebauung/ Nutzung		25	23	24
O D E R	Standortattraktivität (Wohnlagen/Mischgebiete)	25	16	19
	Standortattraktivität (Geschäftslagen)	25		
Summe		100	77	84

# Ermittlung - Ausgleichsbeträge

## Wichtig:

Die Höhe des Ausgleichsbetrag pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kann erst zum Ende der Sanierung durch den GAA ermittelt werden, denn

- Erst am Ende kann festgestellt werden, welche Sanierungserfolge tatsächlich erreicht wurden.
- Erst am Ende kann die tatsächliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwertsteigerung ermittelt werden, da diese an die allgemeine Bodenrichtwertentwicklung gekoppelt ist.

**Die folgenden Beispiele sind daher eine Prognose!**

# Ermittlung - Ausgleichsbeträge

Die Höhe des Ausgleichsbetrag pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird erst zum Ende der Sanierung durch den GAA ermittelt. Grundlage ist, welche Sanierungserfolge tatsächlich erreicht wurden.

## Berechnungsbeispiel:

### Grundstück X mit 100 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert im Jahr 2021 beträgt 2.000 €/m<sup>2</sup> und wird durch den Gutachterausschuss – ohne sanierungsbedingte Einflüsse – fortgeschrieben auf **2.500 €/m<sup>2</sup>** zum Ende der Sanierung.

Anfangspunktzahl vor der Sanierung z. B. 77 Punkte

Endpunktzahl am Ende der Sanierung z. B. 84 Punkte

### Berechnung der – sanierungsunbeeinflussten - Bodenwertsteigerung:

fortgeschriebener Anfangswert	- Bodenrichtwert 2021	= [Bodenwertsteigerung]
2.500 €/m <sup>2</sup>	- 2.000 €/m <sup>2</sup>	= 500 €/m <sup>2</sup>

### Berechnung der – sanierungsbeeinflussten - Bodenwertsteigerung:

[Bodenwertsteigerung]	/ Anfangspunktzahl	* Endpunktzahl	= Bodenwertsteigerung
500 €/m <sup>2</sup>	/ 77	* 84	= 545,45 €/m <sup>2</sup>

### Berechnung des Ausgleichsbetrag

(Bodenwertsteigerung	- [Bodenwertsteigerung])	* Grundstücksfläche	= Ausgleichsbetrag
(545,45 €/m <sup>2</sup>	- 500 €/m <sup>2</sup> )	* 100 m <sup>2</sup>	= 4.545 €

# Ermittlung - Ausgleichsbeträge

Ermittlung der Wertsteigerung auf Basis eines Punktemodells

Hauptkriterium		max. Punkte	Bewertung IST	Bewertung Prognose
Verkehrsanbindung		25	21	22
Ausstattung		25	20	21
Grundstücksqualität/Bebauung/ Nutzung		25	22	23
O D E R	Standortattraktivität (Wohnlagen/Mischgebiete)	25		
	Standortattraktivität (Geschäftslagen)	25	20	22
Summe		100	83	88

# Ermittlung - Ausgleichsbeträge

Die Höhe des Ausgleichsbetrag pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird erst zum Ende der Sanierung durch den GAA ermittelt. Grundlage ist, welche Sanierungserfolge tatsächlich erreicht wurden.

## Berechnungsbeispiel:

### Grundstück Y mit 500 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert im Jahr 2021 beträgt 4.000 €/m<sup>2</sup> und wird durch den Gutachterausschuss – ohne sanierungsbedingte Einflüsse – fortgeschrieben auf **4.800 €/m<sup>2</sup>** zum Ende der Sanierung.

Anfangspunktzahl vor der Sanierung z. B. 83 Punkte

Endpunktzahl am Ende der Sanierung z. B. 88 Punkte

### Berechnung der – sanierungsunbeeinflussten - Bodenwertsteigerung:

fortgeschriebener Anfangswert	- Bodenrichtwert 2021	= [Bodenwertsteigerung]
4.800 €/m <sup>2</sup>	- 4.000 €/m <sup>2</sup>	= 800 €/m <sup>2</sup>

### Berechnung der – sanierungsbeeinflussten - Bodenwertsteigerung:

[Bodenwertsteigerung]	/ Anfangspunktzahl	* Endpunktzahl	= Bodenwertsteigerung
800 €/m <sup>2</sup>	/ 83	* 88	= 848,19 €/m <sup>2</sup>

### Berechnung des Ausgleichsbetrag

(Bodenwertsteigerung	- [Bodenwertsteigerung])	* Grundstücksfläche	= Ausgleichsbetrag
(848,19 €/m <sup>2</sup>	- 800 €/m <sup>2</sup> )	* 500 m <sup>2</sup>	= 24.096,39 €



# Förderanreize

**Tim von Winning, Baubürgermeister Stadt Ulm**

# Förderung – privat und gewerblich

Zusammen mit dem Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet soll eine **Förderrichtlinie** für Private Eigentümer\*innen und Gewerbetreibende durch den Gemeinderat der Stadt Ulm für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ beschlossen werden

Gefördert werden auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

- **Baumaßnahmen** (Modernisierungs – und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz, der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Klimaschutzes)
- **Ordnungsmaßnahmen** (Abbruchmaßnahmen von Gebäuden, Nebengebäuden oder Teilen von Gebäuden z. B. Vordächer und Fassadenbegrünungen/vertikale Grünanlagen)



# Förderhöhe – Modernisierung Wohnraum

Der Zuschuss erfolgt bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Modernisierungsmaßnahme.

Zuschussobergrenzen von **Wohnraum**:

- pro Wohneinheit maximal 20.000 €, ab der sechsten und jeder weiteren Wohneinheit jedoch maximal 10.000 €,
- bei kleinen Wohneinheiten bis zu 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche) maximal 5.000 €,
- insgesamt pro Gebäude jedoch maximal 300.000 €.



# Förderhöhe – Modernisierung gewerblich

Der Zuschuss erfolgt bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Modernisierungsmaßnahme.

Zuschussobergrenzen von **Gewerbeeinheiten**:

- Gewerbe-/Nutzungseinheiten mit bis zu 200m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche (NRF nach DIN277) maximal 100.000 €,

Förderung ist nur für inhabergeführte Gewerbebetriebe, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe möglich.



# Förderhöhe

## Fassadensanierung + Begrünung von Dächern

Der Zuschuss erfolgt bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Modernisierungsmaßnahme.

Zuschussobergrenzen von **Fassadenmodernisierungen und/oder Begrünung von Dächern:**

- Alle sichtbaren Fassadenflächen müssen saniert werden
- pro Gebäude beträgt die maximale Förderhöhe für Fassadensanierung 150.000 €,
- pro Gebäude beträgt die maximale Förderhöhe für Dachbegrünung 150.000 €
- Maximale Förderhöhe 300.000 € pro Gebäude



# Förderhöhe – Ordnungsmaßnahme

Zuschuss für Abbruchmaßnahmen von Gebäuden beträgt bis zu 100% des förderfähigen Aufwandes, jedoch maximal 300.000 €

Zuschuss für vertikale Grünanlagen/Fassadenbegrünungen beträgt bis zu 100% des förderfähigen Aufwandes, Jedoch maximal 50.000 €

Ansprechpartner für Förderungen und steuerliche Anreize ist die Sanierungstreuhand Ulm GmbH



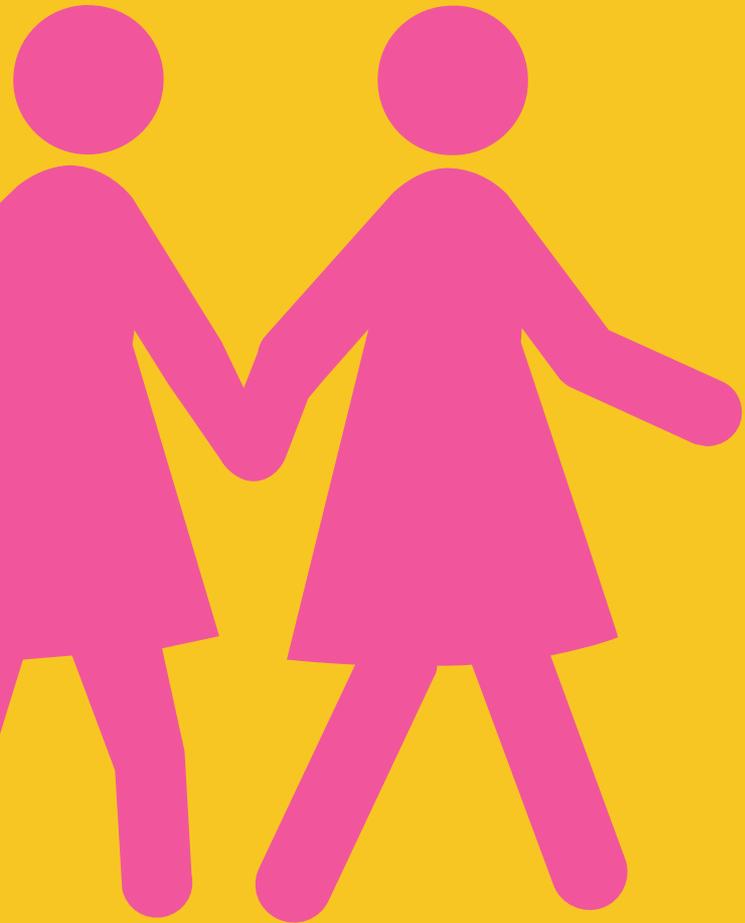


Welche Rückfragen haben Sie  
zur Verfahrenswahl,  
den Ausgleichsbeträgen und  
den Förderanreizen?





# Abschluss und Ausblick



# ULM MACHT INNENSTADT.

Vielen Dank für  
Ihre Teilnahme!