



ULM MACHT INNENSTADT.

Herzlich willkommen!

Auftakt-
Veranstaltung
Sanierungsgebiet
"Innenstadt
West"

Agenda

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

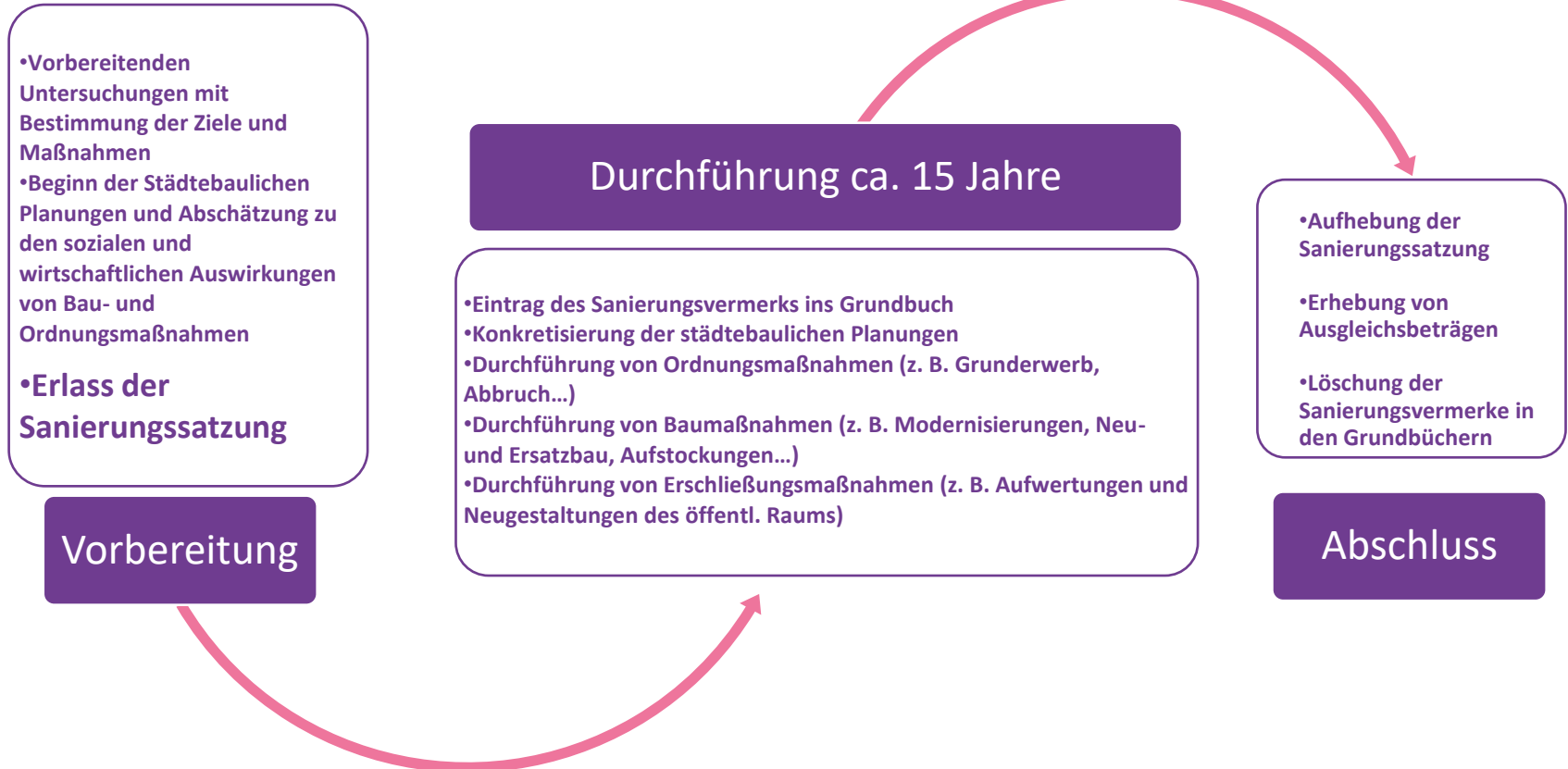
**SANIERUNGSGEBIET
„INNENSTADT WEST“**

Fischerviertel

Sanierungsgebiet „Innenstadt West“



Phasen der Sanierung



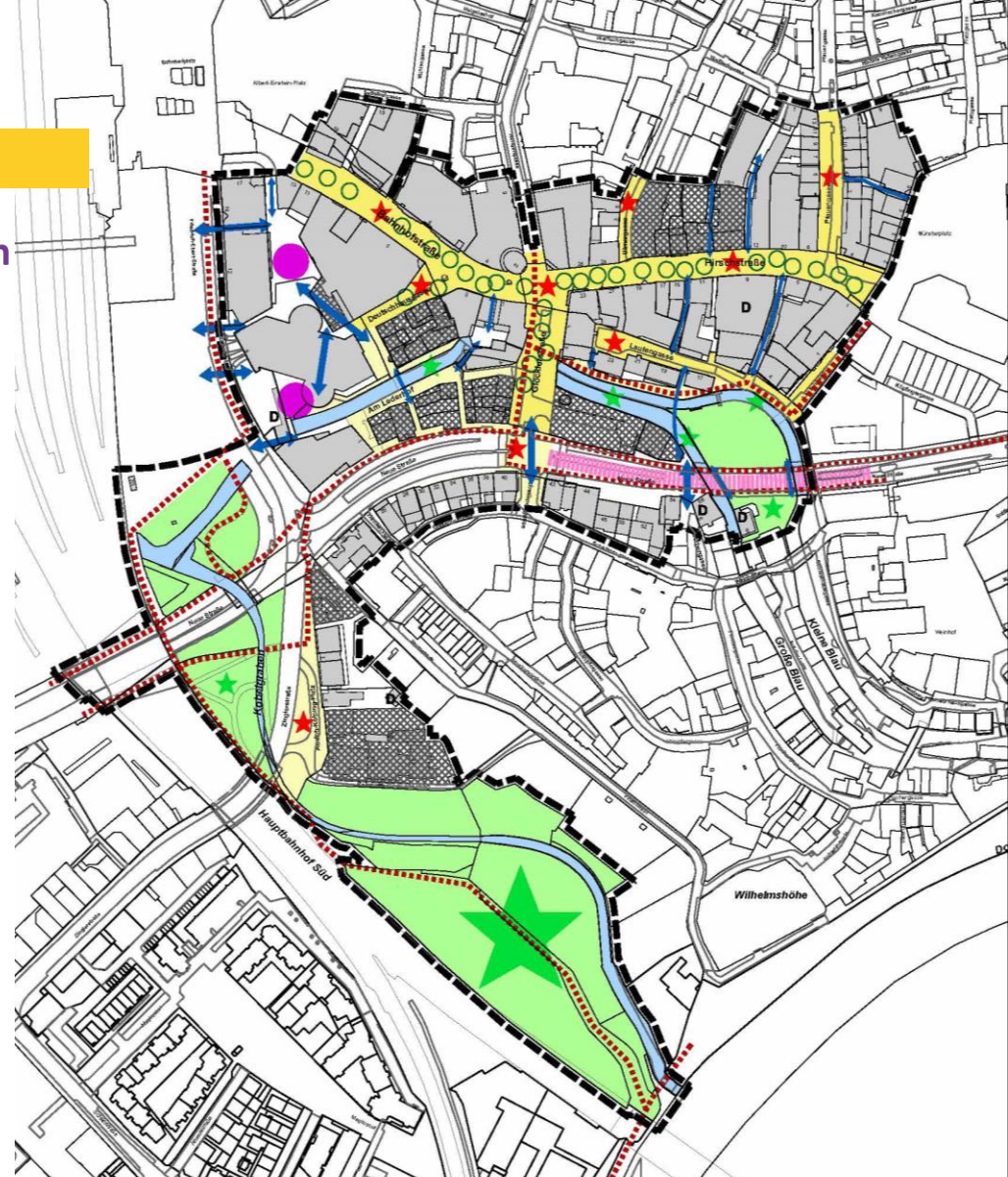
Misstände

- 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





Städtebaulicher Rahmenplan

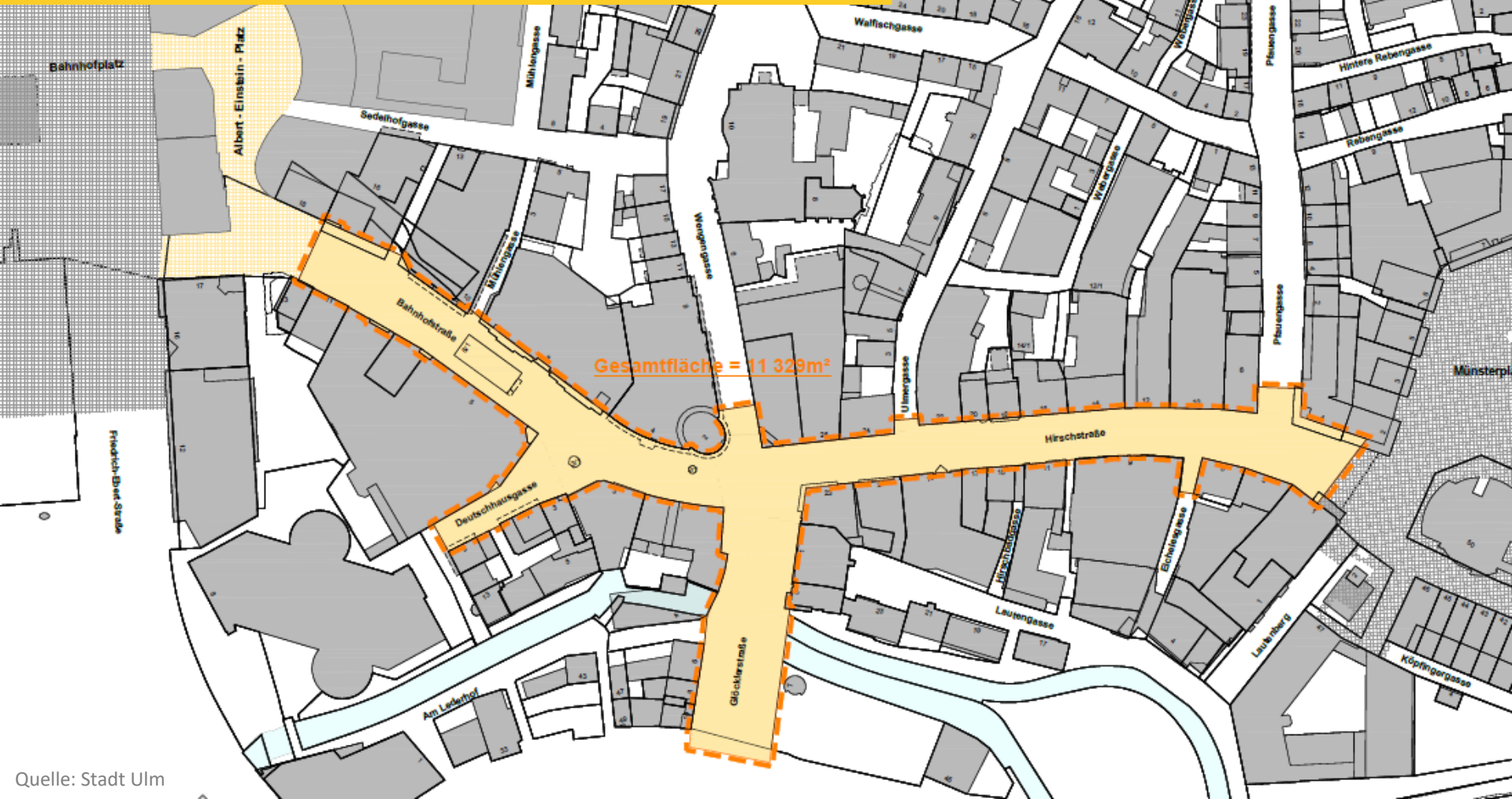
Peter Rimmele, Stadtplanungsamt Ulm



Fußgängerzone

Carola Christ, Stadtplanungsamt Ulm

Umgriff der Neugestaltung



Wettbewerbsergebnis



Erster Preis

Terra.Nova Landschaftsarchitektur
mit Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH

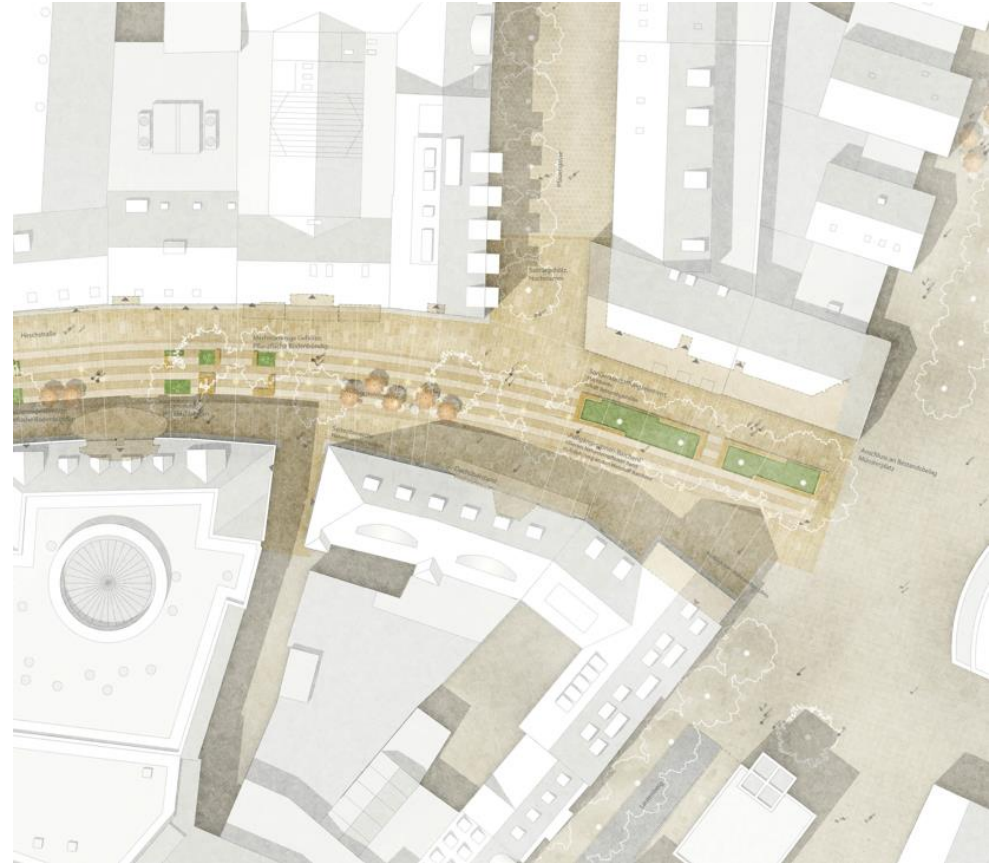
Wettbewerbsergebnis



Vorentwurfsplanung



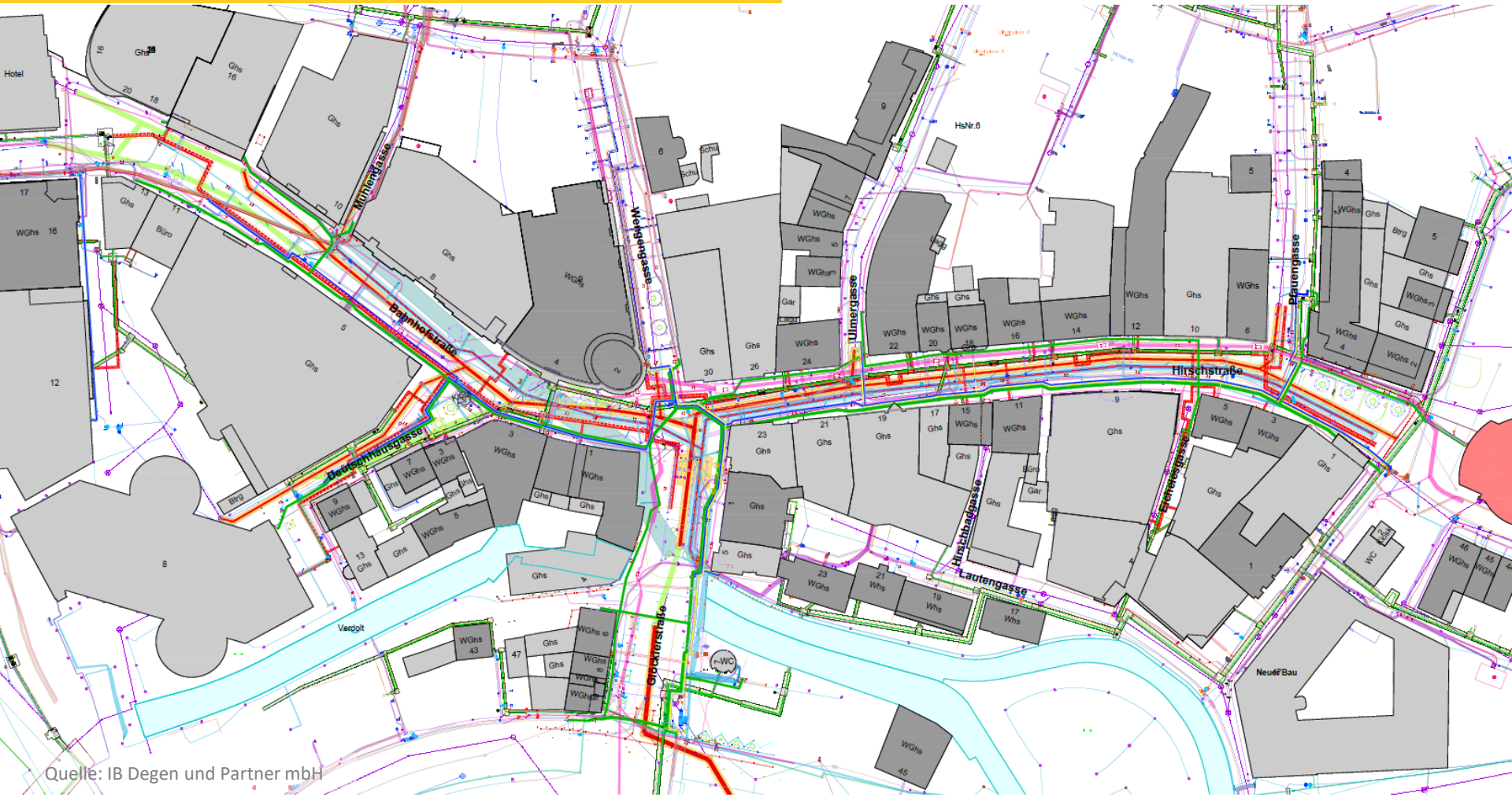
Vorentwurfsplanung



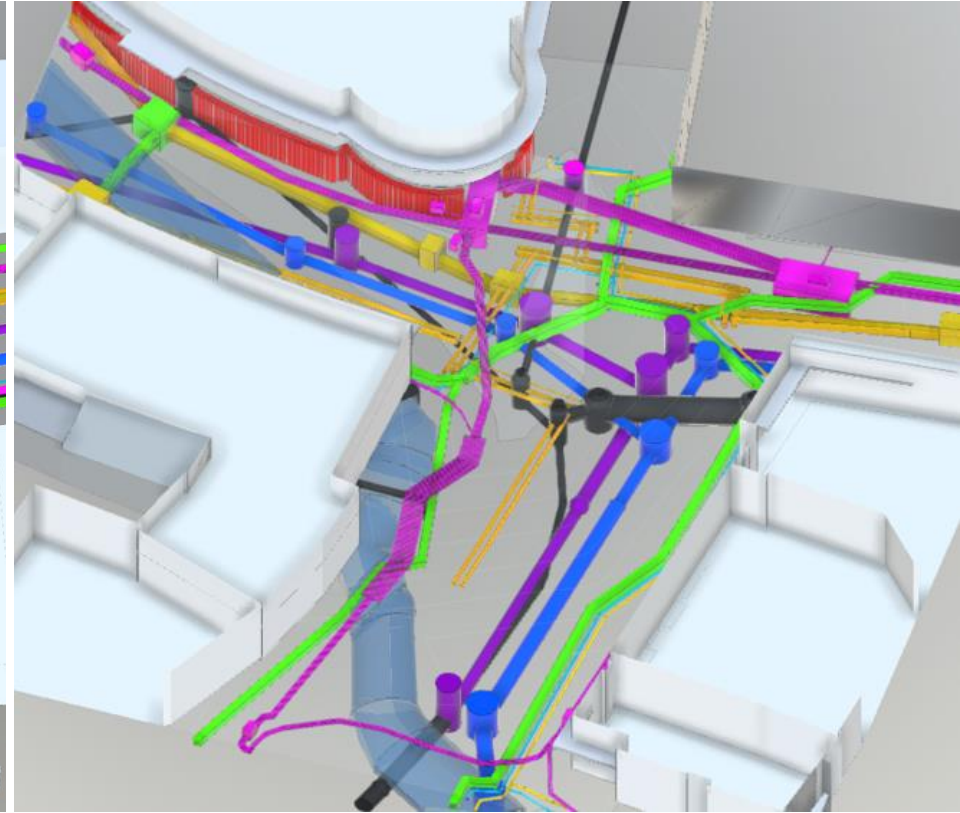
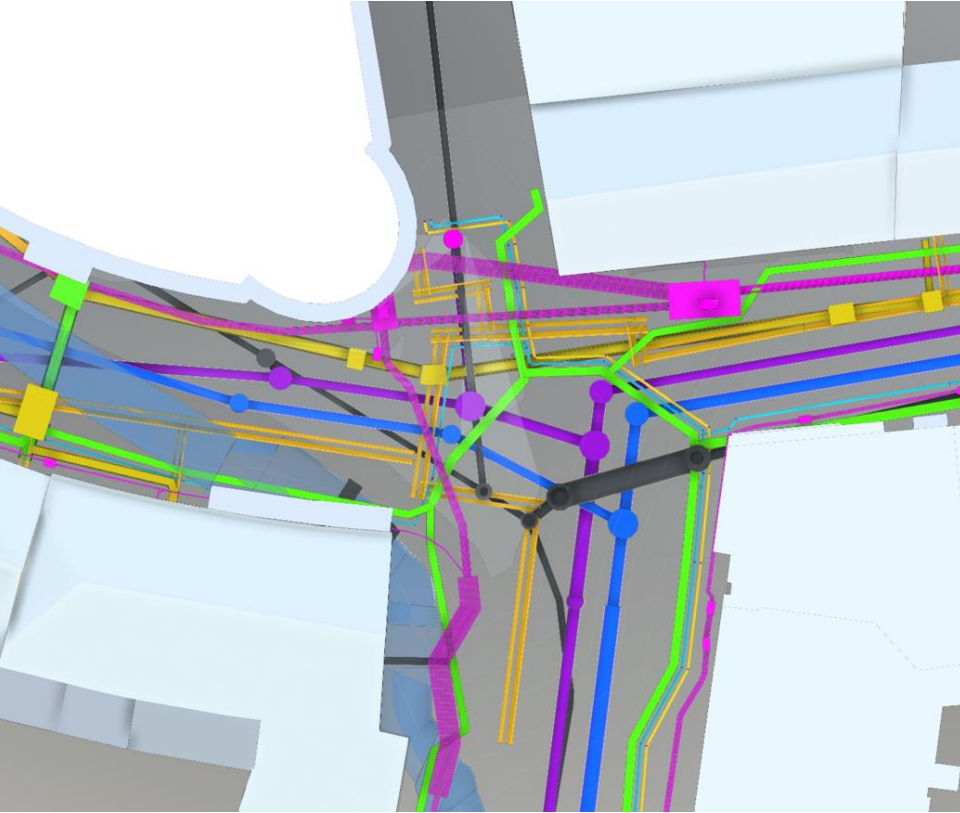
Vorentwurfsplanung



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

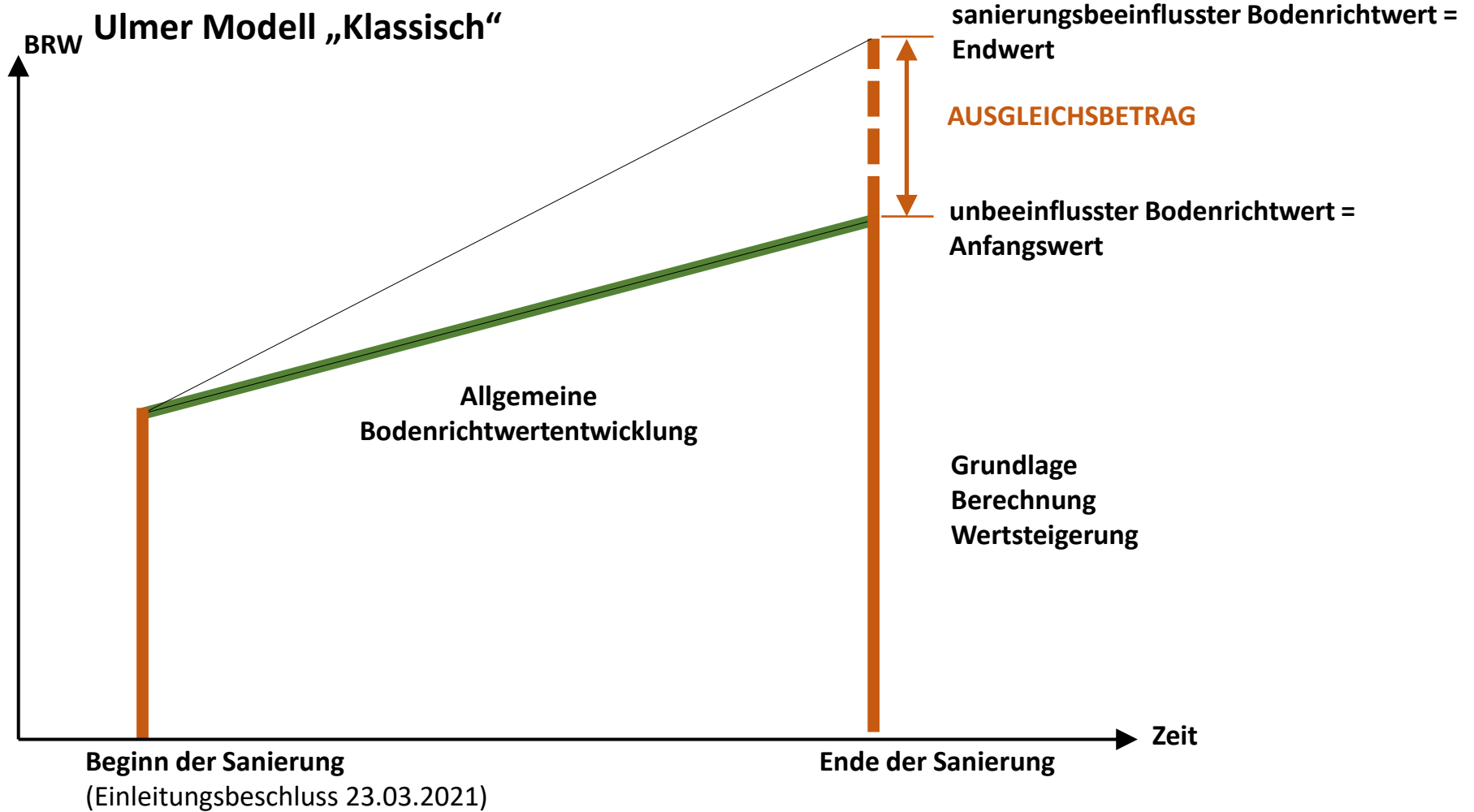
Beispiele für **sanierungsbedingte** Bodenwertsteigerungen:

- 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



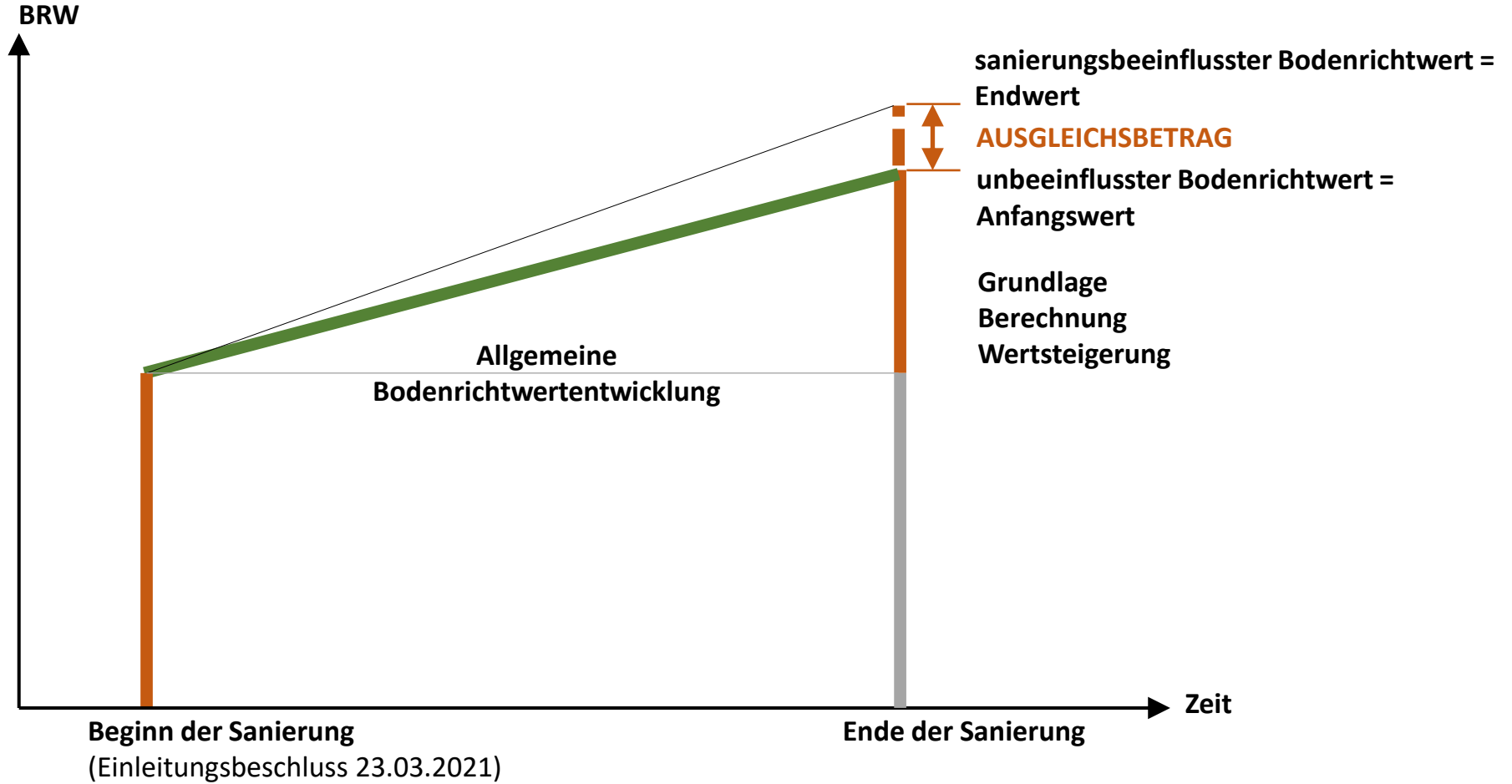
Ermittlung - Ausgleichsbetrag

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 m² 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 m² Grundstücksfläche wird erst zum Ende der Sanierung durch den GAA ermittelt. Grundlage ist, welche Sanierungserfolge tatsächlich erreicht wurden.

Berechnungsbeispiel:

Grundstück X mit 100 m²

Der Bodenrichtwert im Jahr 2021 beträgt 2.000 €/m² und wird durch den Gutachterausschuss – ohne sanierungsbedingte Einflüsse – fortgeschrieben auf **2.500 €/m²** 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 ²	- 2.000 €/m ²	= 500 €/m ²

Berechnung der – sanierungsbeeinflussten - Bodenwertsteigerung:

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

Berechnung des Ausgleichsbetrag

(Bodenwertsteigerung	- [Bodenwertsteigerung])	* Grundstücksfläche	= Ausgleichsbetrag
(545,45 €/m ²	- 500 €/m ²)	* 100 m ²	= 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 m² Grundstücksfläche wird erst zum Ende der Sanierung durch den GAA ermittelt. Grundlage ist, welche Sanierungserfolge tatsächlich erreicht wurden.

Berechnungsbeispiel:

Grundstück Y mit 500 m²

Der Bodenrichtwert im Jahr 2021 beträgt 4.000 €/m² und wird durch den Gutachterausschuss – ohne sanierungsbedingte Einflüsse – fortgeschrieben auf **4.800 €/m²** 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 ²	- 4.000 €/m ²	= 800 €/m ²

Berechnung der – sanierungsbeeinflussten - Bodenwertsteigerung:

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

Berechnung des Ausgleichsbetrag

(Bodenwertsteigerung	- [Bodenwertsteigerung])	* Grundstücksfläche	= Ausgleichsbetrag
(848,19 €/m ²	- 800 €/m ²)	* 500 m ²	= 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 m² 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 200m² 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!