

Vorbereitende Untersuchungen

Untersuchungsgebiet „Ehinger Tor“

Bürgerinformationsveranstaltung




Donnerstag, 23.01.2025

Regionales Ausbildungszentrum Ulm



- 18:30 Beginn der Veranstaltung**
Dirk Feil, Geschäftsführer Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- 18:45 Landesgartenschau Ulm 2030**
Harald Walter, Stadt Ulm
- Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“**
Sebastian Schweizer, Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- 19:30 Frage- und Diskussionsrunde**
- 20:00 INFOMARKT**

Übersichtsplan Sanierungsgebiete in Ulm

-  Abgeschlossenes Sanierungsgebiet
-  Laufendes Sanierungsgebiet
-  Vorbereitung Sanierungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Was genau sind „vorbereitende Untersuchungen“?

Einleitungsbeschluss

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
18.06.2024

Öffentliche Bekanntmachung

06.07.2024

Vorbereitende Untersuchungen

ca. 1 – 1.5 Jahre

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Gesetzliche Grundlage stellt §141 des Baugesetzbuches dar.

„Die Gemeinde hat **vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets** die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, (...) um **Beurteilungsunterlagen** zu gewinnen über die **Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele** und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.“

„Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein.“

Auszug §141 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

städtebauliche Missstände

- § allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- § Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung;
- § Nichterfüllung der Aufgaben (Lage und Funktion).



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

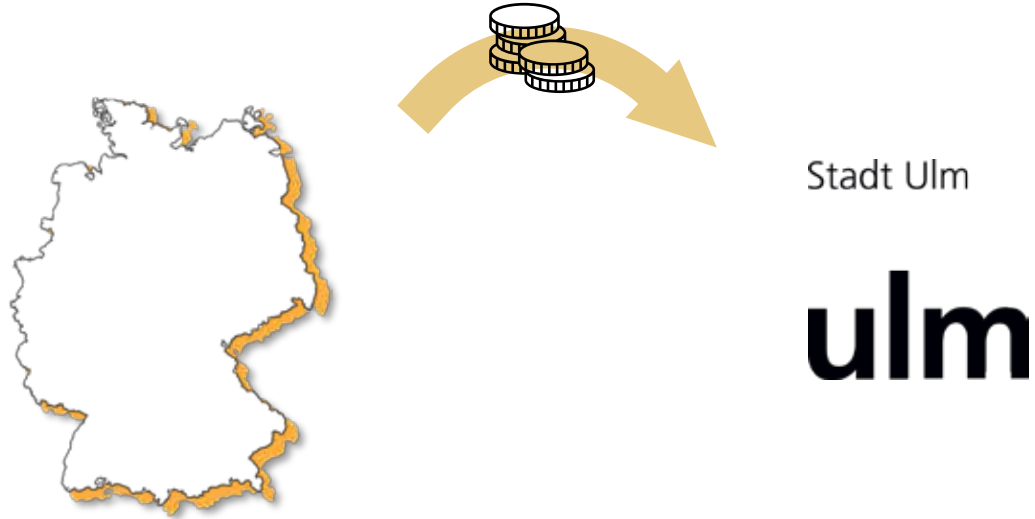
- § Wohl der Allgemeinheit
- § öffentliche und private Belange sind gleichermaßen wichtig



Behebung städtebaulicher Missstände

Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Städtebauförderung



Ziele der Städtebauförderung

Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten (Wohnungsleerstand oder Brachflächen in Innenstädten wie z.B. Industrie-, Konversions- und Bahnflächen u.v.m.)

Gemäß §144 des Baugesetzbuchs bedürfen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die folgenden Themen der Genehmigung der Gemeinde:

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des §148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. (...)
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.



Auszug §144 BauGB

- § Öffentliche Investitionen beheben städtebauliche und funktionale Missstände;
- § Steuerrechtliche Abschreibungen (100% bei vermieteten Immobilien, 90% bei Eigennutzung);
- § Sanierungsmaßnahmen oder Abbruchmaßnahmen werden eventuell finanziell bezuschusst.

Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Umgriff des Untersuchungsgebiets

- § grenzt nördlich an das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ und südlich an die Donau an;
- § liegt südwestlich der Innenstadt;
- § Ist das Verbindungsglied zw. Innenstadt und Weststadt;
- § ist Teil der ehemaligen Bundesfestung.

Größe: ca. 26,5 ha



Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Untersuchungsgebiet

Universum Center und Hauffstraße



Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Untersuchungsgebiet

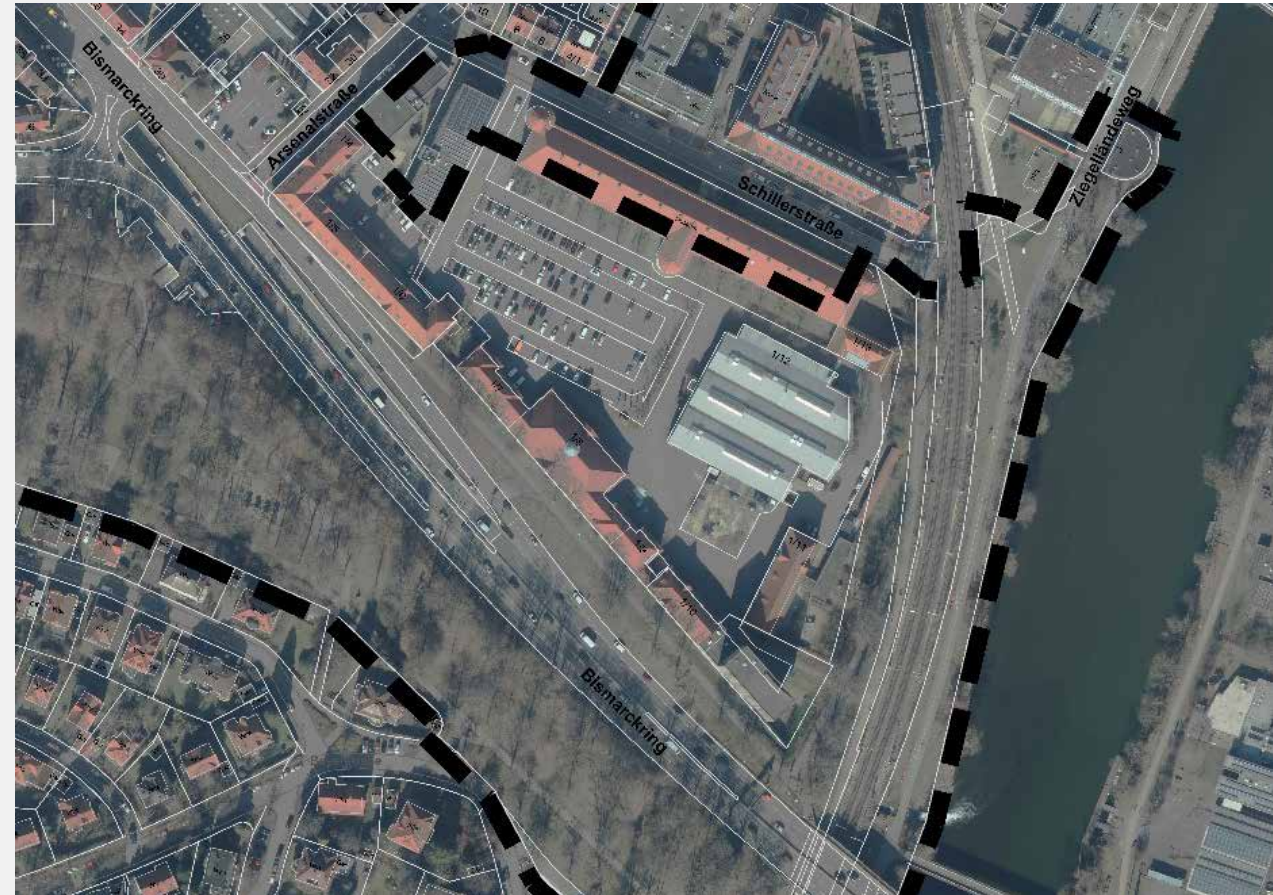
Ehinger Tor – Zinglerstraße - Schillerstraße



Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Untersuchungsgebiet

Obere Donaubastion



Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Untersuchungsgebiet

Ehinger Anlagen



Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Untersuchungsgebiet

Bismarckplatz – südliche Zinglerstraße



bezieht sich unter anderem auf...

Modernisierungsbedarf

Entwicklungspotenziale durch
Aufstockung

Missstände

Eigentumsverhältnisse

Erdgeschossnutzungen

Entwicklungspotenziale auf
Grundstücken

Wegebeziehungen

Leerstand

Denkmalschutz

Verkehrsflächen

Parkierungsflächen

Gebäudealter

Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Weiteres Vorgehen

Bestandsaufnahme
und Bestandsanalyse

Beteiligung der
Behörden

Beteiligung der Bewohner*innen
und der Eigentümer*innen

rahmengebende Planungen

Folgerungen / Maßnahmen

Wahl des Sanierungsverfahrens

Kosten und Finanzierung

Vorbereitende Untersuchungen „Ehinger Tor“

Fragebogenaktion

Bestandsaufnahme
und Bestandsanalyse

Beteiligung der
Behörden

Beteiligung der Bewohner*innen
und der Eigentümer*innen

rahmengebende Planungen

Folgerungen / Maßnahmen

Wahl des Sanierungsverfahrens

Kosten und Finanzierung

Versand und Einwurf von Fragebögen

Fragebogenaktion bis Freitag, 07. März 2025

Ihre Rückmeldungen sind für uns sehr wichtig, um Ihre Meinung, Ihre Erfahrungen und Anregungen in unsere Untersuchungen miteinbeziehen zu können. Wir hoffen daher sehr auf Ihre Mitwirkung.

- § **Fragebogen** für die **Bewohner*innen** mit allgemeinen Fragen zur Wohnsituation, zur Wahrnehmung des Wohnumfeldes, zur Bewertung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Versorgung;
(Fragebogen mit 4 Seiten; Bearbeitungszeit rund 15 Minuten)
- § **Fragebogen** für die **Eigentümer*innen** mit allgemeinen Fragen zum Quartier, dem Grundstück und dem Gebäude;
(Fragebogen mit 6 Seiten; Bearbeitungszeit ca. 20 Minuten)
- § **2. Fragebogen** für die **Eigentümer*innen** mit speziellen Fragen zum energetischen Standard des Gebäudes.
(Fragebogen mit 7 Seiten; Bearbeitungszeit ca. 25 Minuten)

Ihr Ansprechpartner:

Sebastian Schweizer
Gebietsbetreuer „Ehinger Tor“

Telefon: 0731 / 15 386-32

E-Mail: s.schweizer@san-ulm.de

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

An architectural rendering of a park plaza. In the foreground, two women are sitting on a concrete ledge, talking. A young boy in a dark shirt and cap is seen from behind, waving his arms. The plaza is paved with cobblestones and surrounded by lush greenery, including ferns and large trees. In the background, a stone building with arches and a tram are visible. A large, semi-transparent yellow banner with the text "VIELEN DANK!" is overlaid in the center of the image.

VIELEN DANK!