



ULM MACHT INNENSTADT.

Herzlich willkommen!

Abschluss-
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 Untersuchung & Fragerunden
20:00	Abschluss und Ausklang
20:30	Ende

Welche Expert*innen sind heute im Gespräch?

Stadt Ulm

- Tim von Winning
- Peter Rimmele

Sanierungstreuhand

- Karla Niebling-Junginger
- Ramona Figel

Weitere

- 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

Sanierungsgebiet „Innenstadt West“





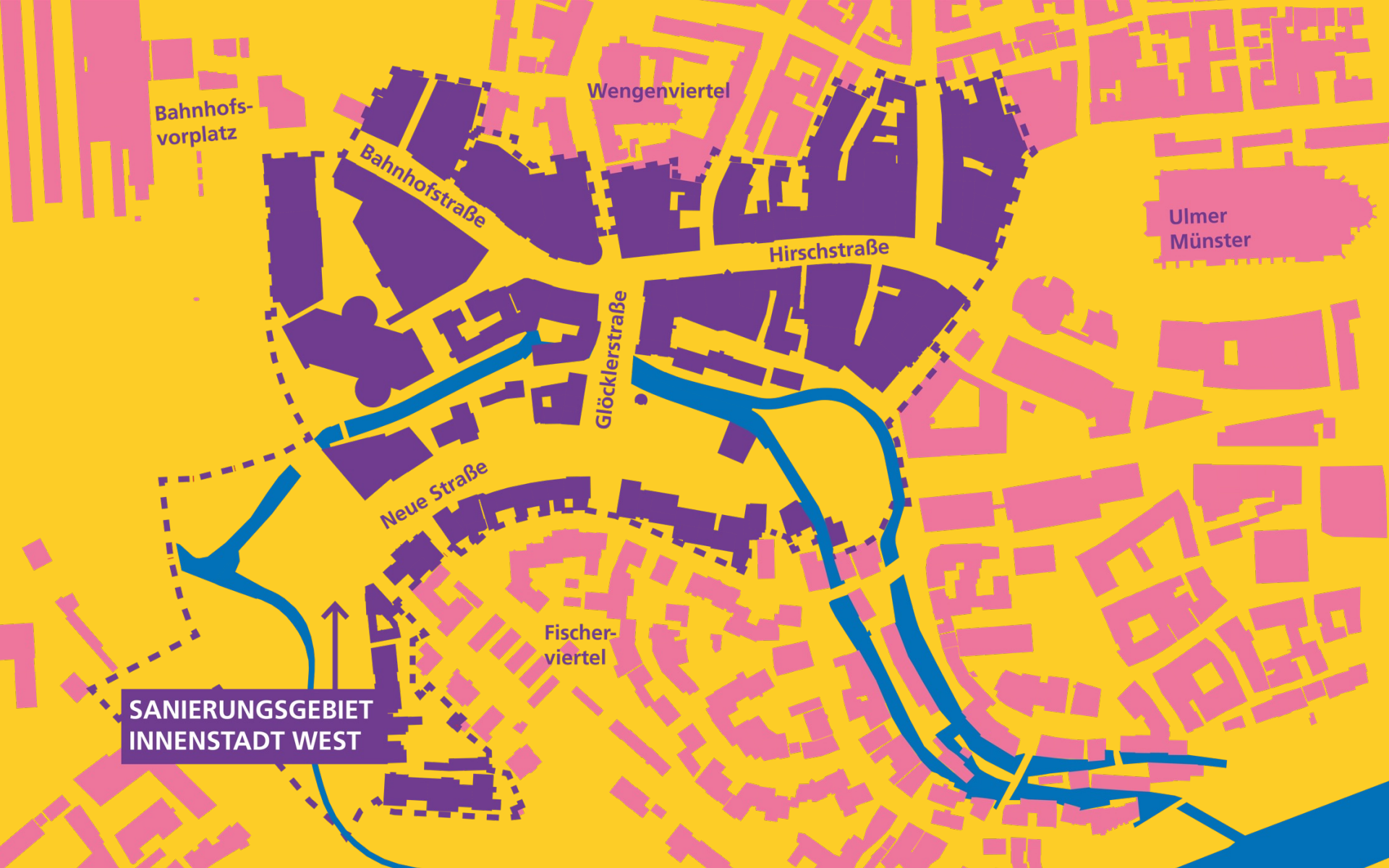
Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung

Sanierungstreuhand Ulm und Stadt Ulm



Modernisierungsbedarf, Eigentümergefragung, Missstände, Sanierungskonzept

Karla Niebling-Junginger, Sanierungstreuhand Ulm GmbH



Bahnhofsvorplatz

Wengenviertel

Ulmer Münster

Bahnhofstraße

Hirschstraße

Glöcklerstraße

Neue Straße

Fischer-viertel

**SANIERUNGSGEBIET
INNENSTADT WEST**

Ergebnisse der Eigentümer*innenbefragung

Fragebogen

Rücklaufquote Eigentümer 42 %

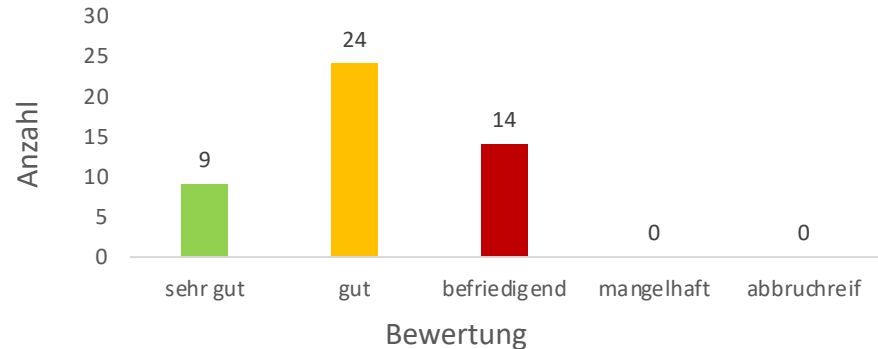
- von ca. 110 Liegenschaften/Häusern wurden 47 Fragebögen von den Eigentümer*innen ausgefüllt
- Zusätzlich haben 35 Mieter/Pächter an der Fragebogenaktion teilgenommen

Mitwirkungsbereitschaft

der Eigentümer bei der Sanierung:

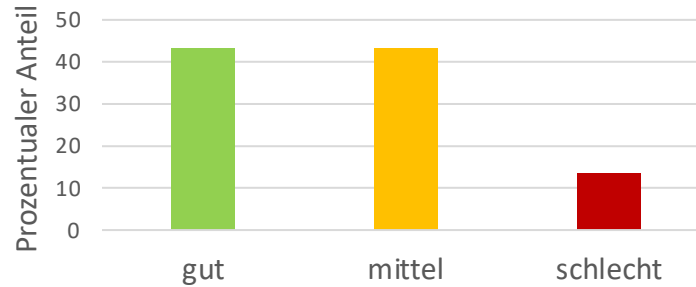
- 42 Eigentümer haben Angaben gemacht
- davon sind 71% bereit bei der Sanierung mitzuwirken

Bewertung Gebäudezustand - Eigentümer

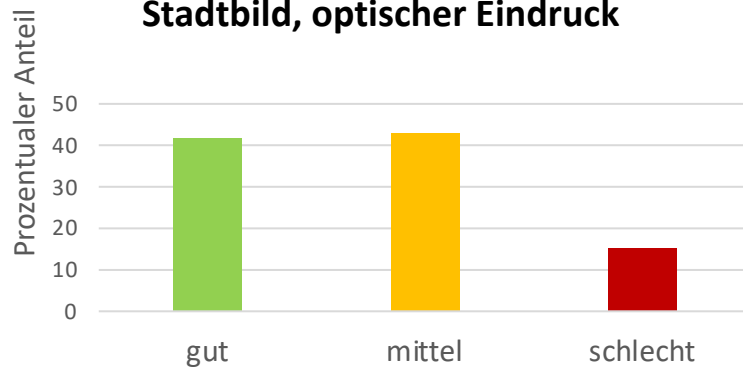


Ergebnisse der Fragen zum direkten Umfeld im Sanierungsgebiet von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen

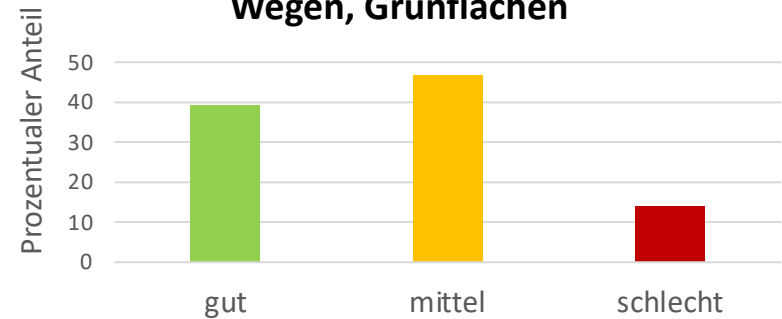
Image, öffentliche Wahrnehmung



Stadtbild, optischer Eindruck

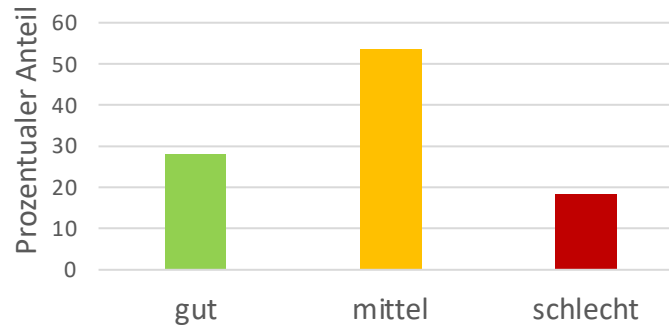


Sicherheitsgefühl auf Straßen, Plätzen, Wegen, Grünflächen

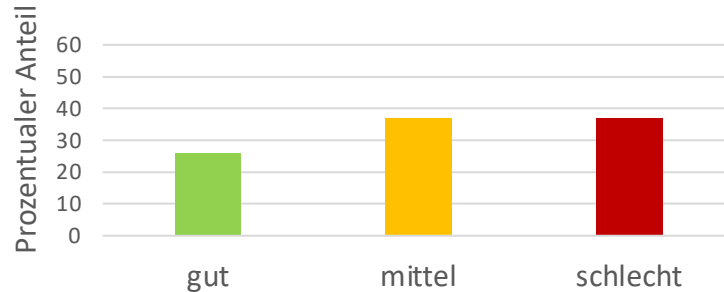


Ergebnisse der Fragen zum direkten Umfeld im Sanierungsgebiet von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen

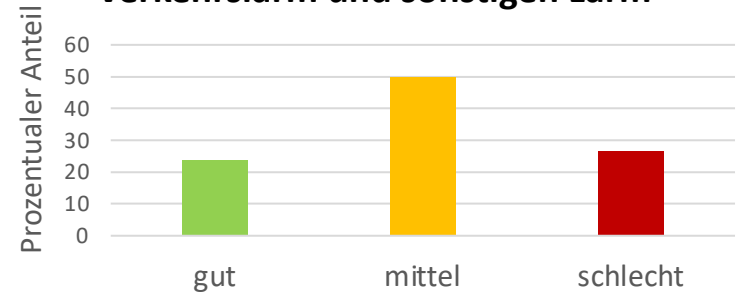
Gestaltung Straßen, Grünflächen, Plätze, Uferbereiche



Fahrradabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum



Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und sonstigen Lärm



Legende

- Abgrenzung
- Untersuchungsgebiet
- Kein Bedarf
- Kein Bedarf
- Geringer Bedarf
- Mittlerer Bedarf
- Hoher Bedarf
- Erheblicher Bedarf
- Denkmal
- Nicht erfasst

Sanierungsgebiet "Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen
Plan

Modernisierungsaufwand

Misstände –
Modernisierungsbedarf



M. 1:2000
06.09.2023

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH



Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Straßenräume und öffentl. Wege mit gestalterischen und / oder funktionalen Defiziten
- Baublöcke mit Neuordnungspotenzial (geringe Dichte, unbebaut, ...)
- Trennwirkung / Barriere
- unattraktive Hauptradroute (Nutzungskonflikte)
- unattraktive / unsichere Gassen und Passagen
- unsichere / nicht attraktive / fehlende Verkehrsführung für Fußgänger
- untergenutzte Grundstücksflächen
- (halb)öffentliche Räume mit sozialen Konflikten und / oder fehlenden Nutzungen
- unattraktive Grünflächen und teilweise fehlenden Nutzungen
- Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- D Denkmal

Sanierungsgebiet "Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen
Plan

Misstände

Städtebauliche Misstände



M. 1:2000
06.09.2023

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

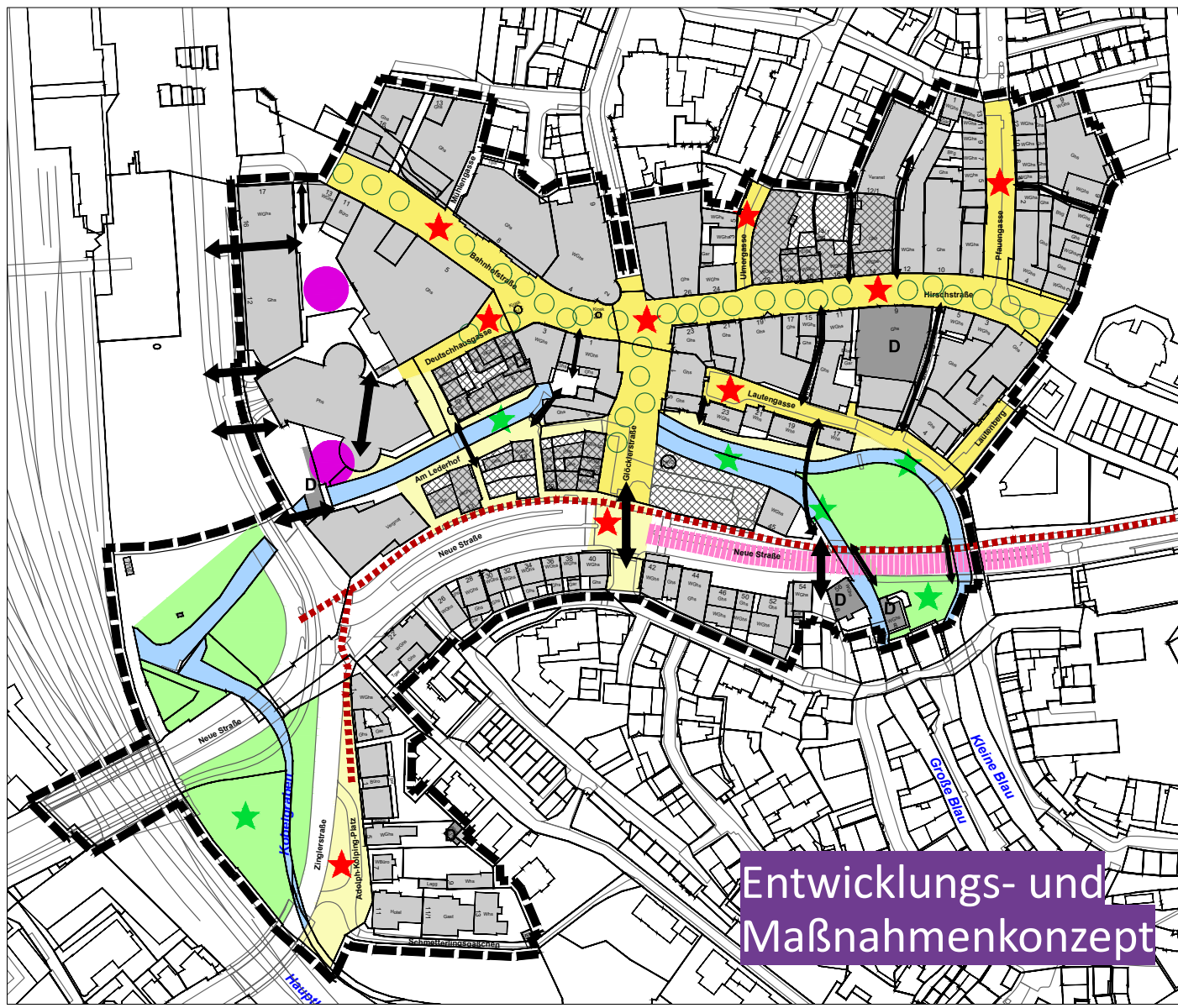


Sanierungsziele

- **Stärkung und Neuausrichtung des urbanen Wohnstandortes**
- **Neuordnung von nicht- bzw. untergenutzten Bereichen**
- **Erhalt und Stärkung der vielfältigen Funktionen**
- **Moderate Nachverdichtung durch Aufstockung**
- **Gebäudemodernisierung**
- **Entwicklung von neuen tragfähigen Nutzungskonzepten und Anpassungsstrategien**

Sanierungsziele

- „Blauufer“ zum attraktiven Aufenthaltsbereich ausbauen
- Aufwertung der Fußgängerzone
- Begrünung der öffentlichen Straßen- und Freiräume
- Schaffung geeigneter Infrastruktur für neue Mobilitätsformen
- Verknüpfung des Gebiets mit den angrenzenden Stadträumen
- Reduzierung der Lärmimmissionen
- Stärkung der Innenstadt als Kultur- und Freizeitort
- Beteiligung der Bürger*innen bei der Umsetzung der Maßnahmen



- ### Legende
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Aufwertung Straßenräume gestalterisch und funktional
 - Aufwertung Grünflächen mit Ergänzung von neuen Nutzungen
 - Aufwertung Gewässerrandzonen
 - Aufwertung Fußwege, Plätze, Verkehrsknotenpunkte
 - Verkehrsberuhigung Neue Straße zur Minderung der Immissionen
 - Neue oder Verbesserung der Fußwegeverbindungen
 - Potenzial Grundstücksneuordnung mit Nachverdichtung
 - Radhaupttroute verbessern / umlegen
 - Aufwertungsmaßnahmen in Grünflächen und Uferbereichen
 - Aufwertungsmaßnahmen in Straßenräumen
 - Soziokulturelle Maßnahmen, Etablierung von neuen Nutzungen
 - D** Denkmal
- ohne Markierung:
- Modernisierung von privaten Gebäuden
 - Schaffung von Infrastruktur für neue Mobilitätsformen

Sanierungsgebiet "Innenstadt West"

Vorbereitende Untersuchungen
Plan

Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept

Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept



M. 1:2000
06.09.2023

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH





Städtebaulicher Rahmenplan

Peter Rimmele, Stadtplanungsamt Ulm

Rahmenplan

Albert Einstein Platz



- Flachdach begrünt
- Flachdach
- geneigte Dachflächen
- Kultur Denkmal
- Gebäude Bestand
- absehbare kein Handlungsbedarf
- "Das blaue Band" - Aufwertung
- Wegebeziehung - Durchlässigkeit schaffen
- Umgreif Sanierungsgebiet
- Baum / Bestand
- Baum / Neupflanzung

Rahmenplan
Innenstadt West
Entwurf

September 2023
Maßstab: M 1:1000

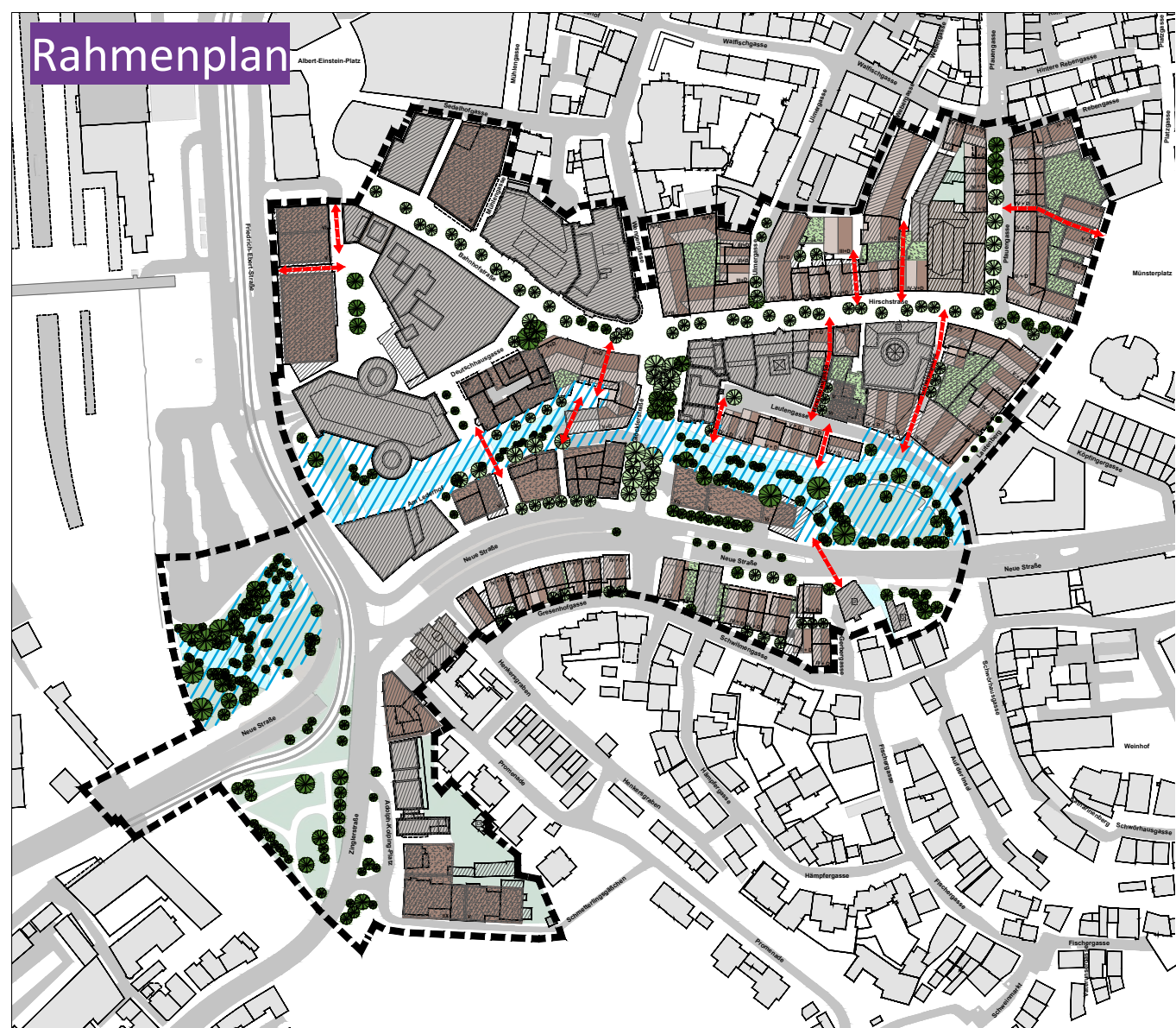


Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Linienk, Baurecht



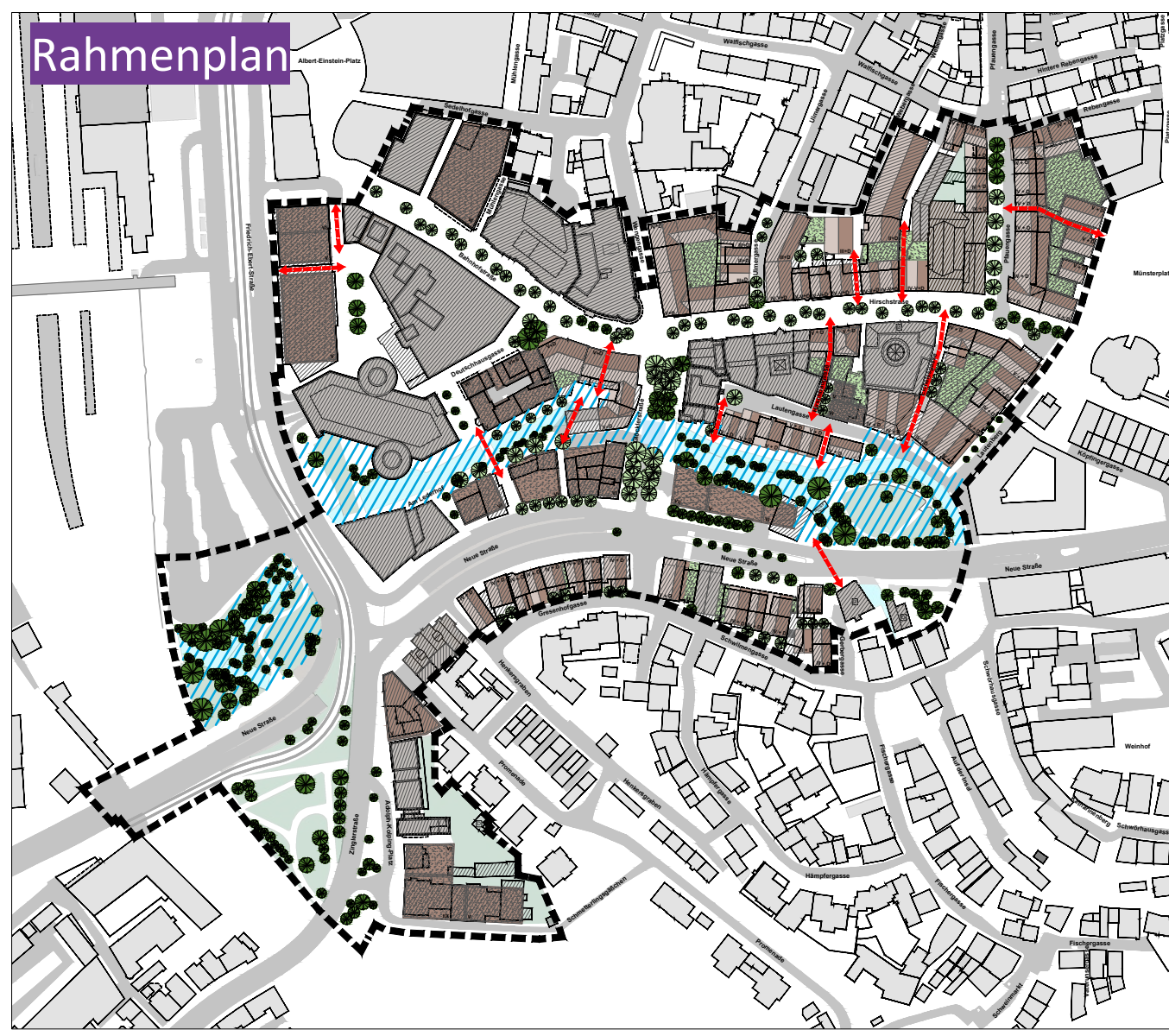
Bebauung:

- Erneuerungsbedarf erkennen
- Entwicklungs-chancen ausloten (Baulücken, Höhenentwicklung)
- Unverwechselbarkeit stärken



Rahmenplan

Albert Einstein-Platz

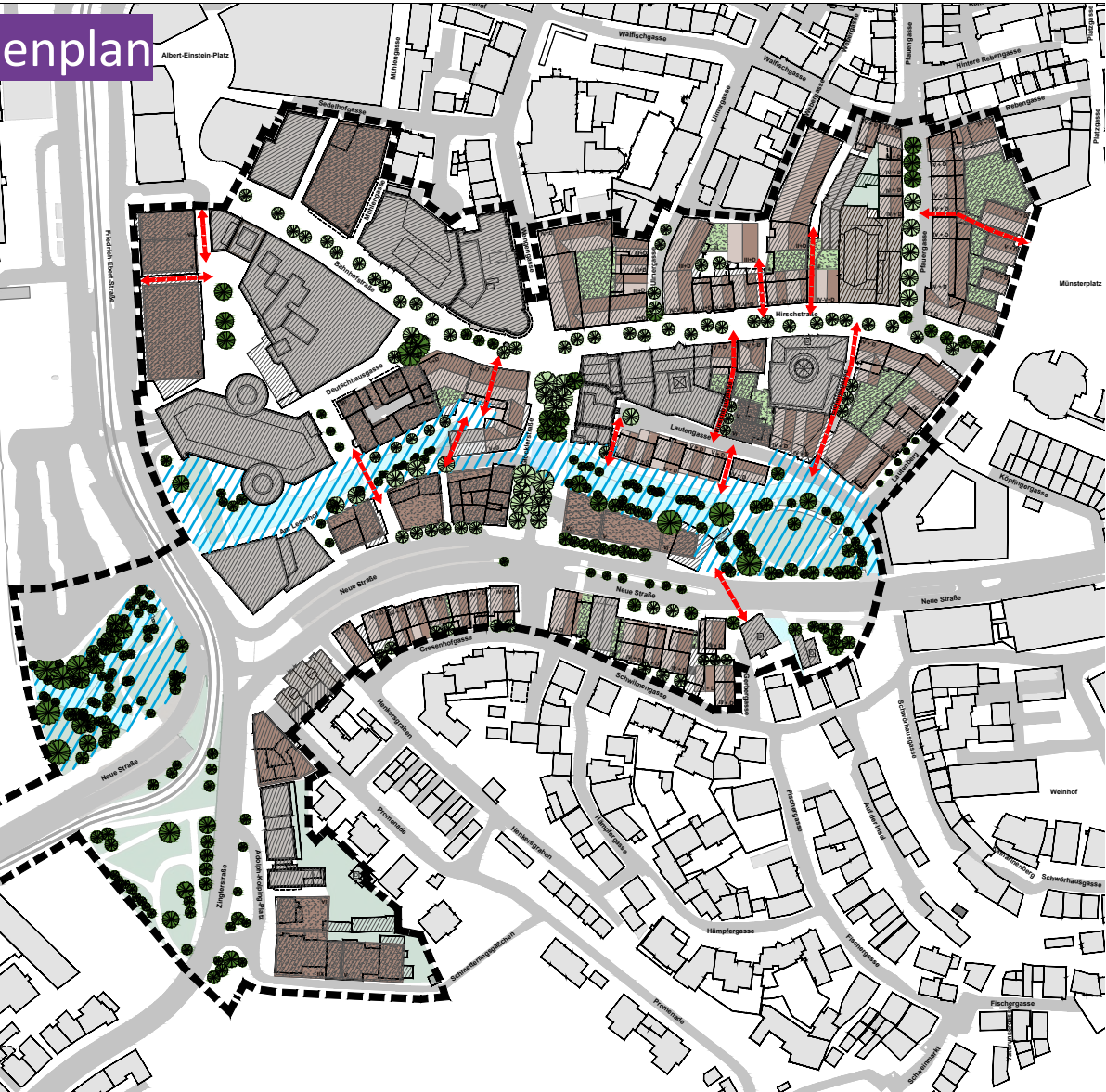


Öffentlicher Raum:

- Wegebeziehungen ergänzen
- Handelslagen vernetzen
- Klimaanpassung vorantreiben
- Grünstrukturen stärken
- veränderte Nutzungsansprüche bedienen

Rahmenplan

Albert Einstein-Platz

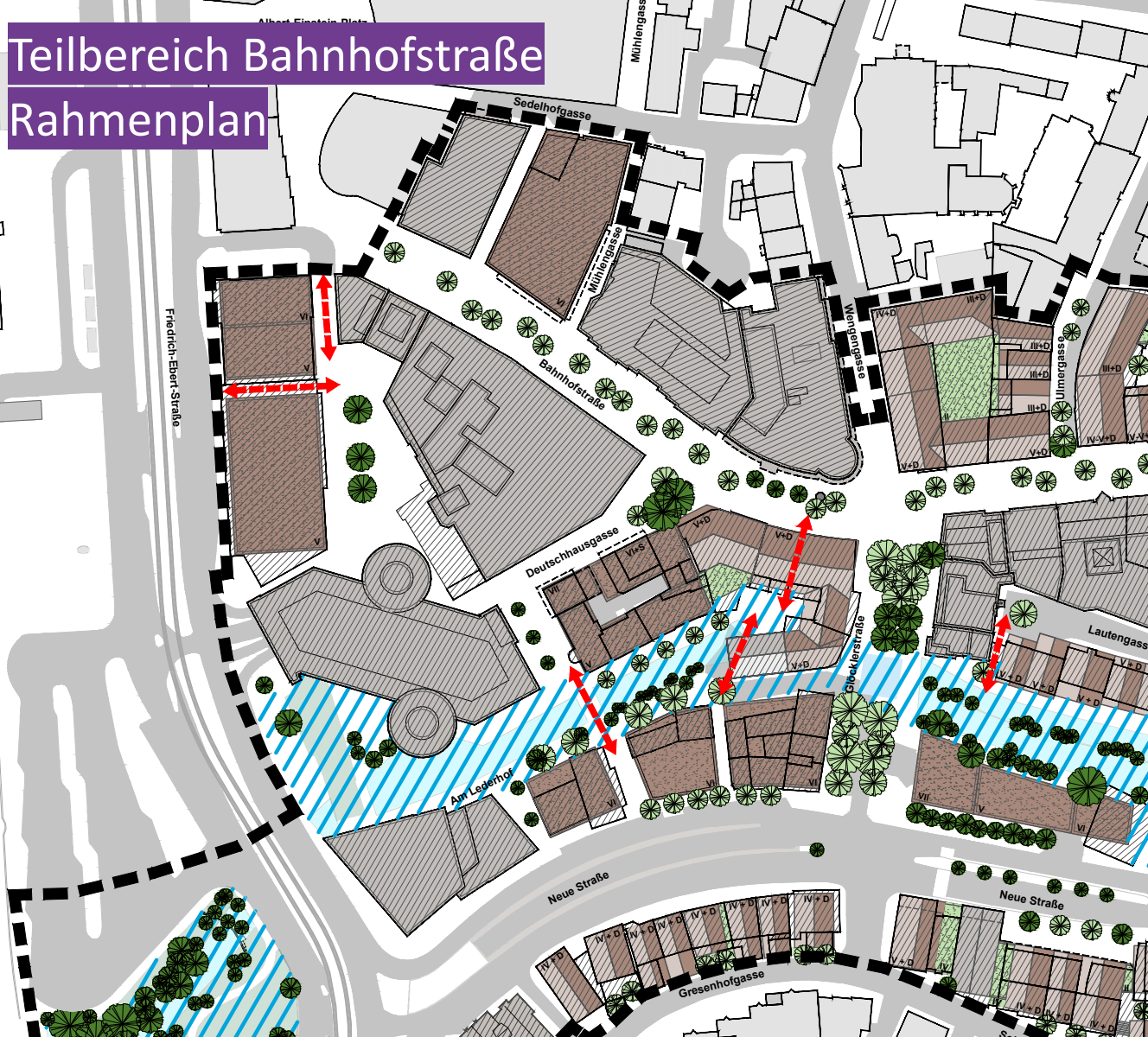


Nutzung:

- Monostrukturen abbauen
- Verträglichkeit von Wohnen und Freizeit/Handel stärken
- Urbanes Wohnen neu denken

Teilbereich Bahnhofstraße

Rahmenplan

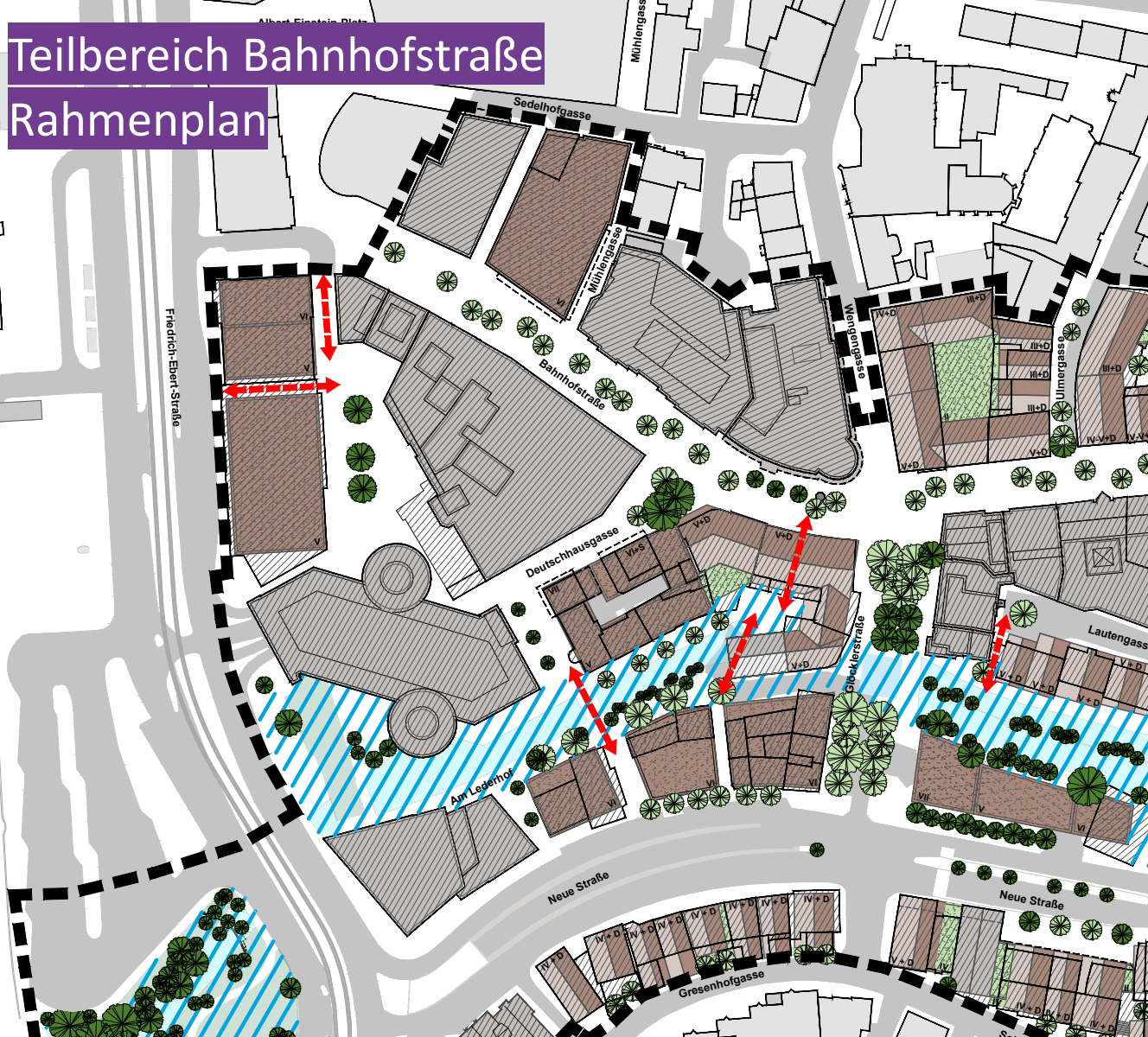


Bebauung:

- Baulücken schließen
- Höhenpotenziale ausnutzen
- Maßstäbe zw. großflächigen Handelshäusern und kleinteiligen Strukturen harmonisieren

Teilbereich Bahnhofstraße

Rahmenplan

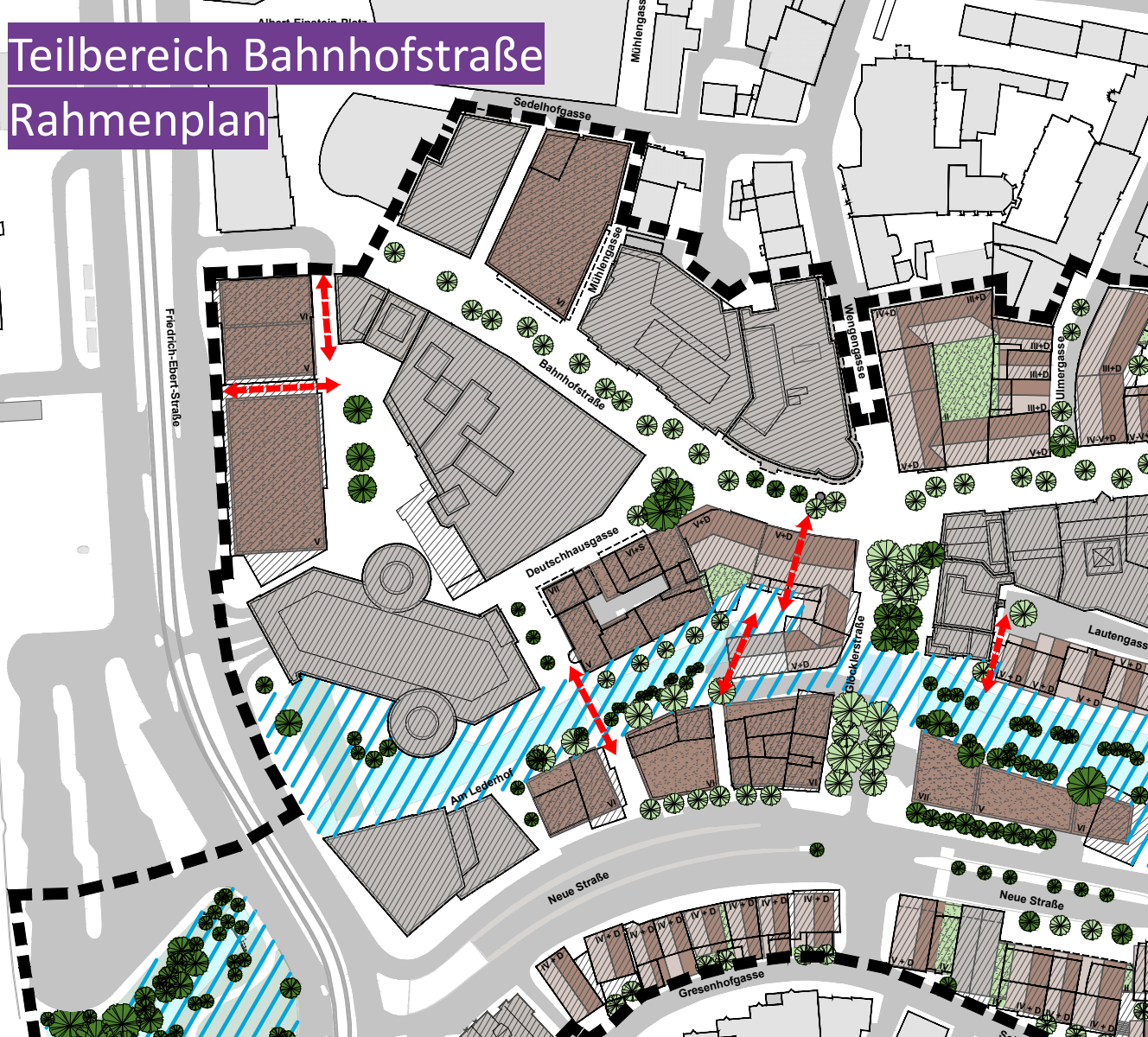


Öffentlicher Raum:

- Bahnhofstraße neu gestalten
- Blauufer aufwerten
- Wegeverbindungen ergänzen
- "Problemzonen" vorbeugen

Teilbereich Bahnhofstraße

Rahmenplan

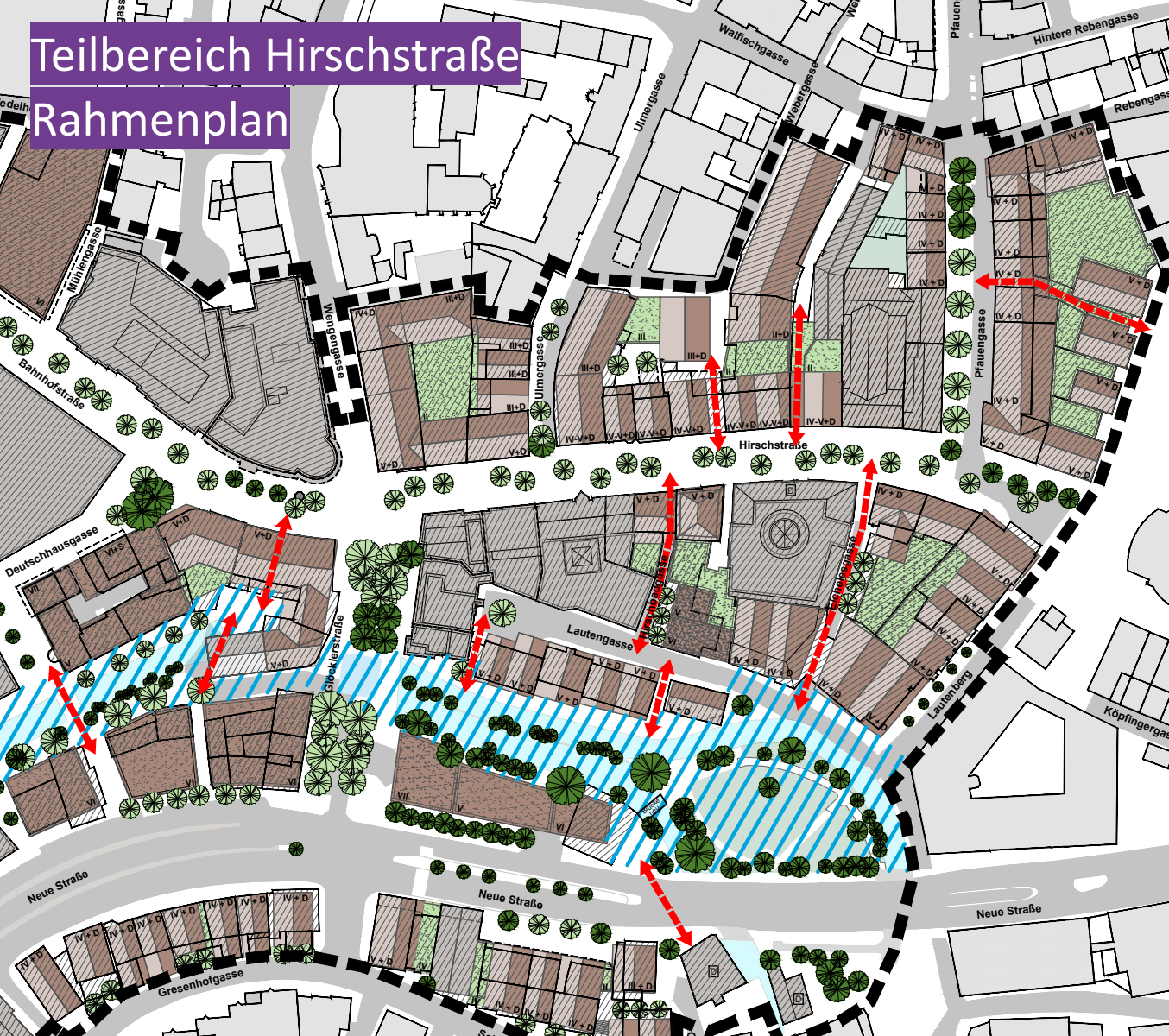


Nutzung:

- Handelslagen vernetzen
- Nutzungen auch in Haupthandels-lagen mischen
- Wohn- und Freizeitnutzung verträglich gestalten

Teilbereich Hirschstraße

Rahmenplan

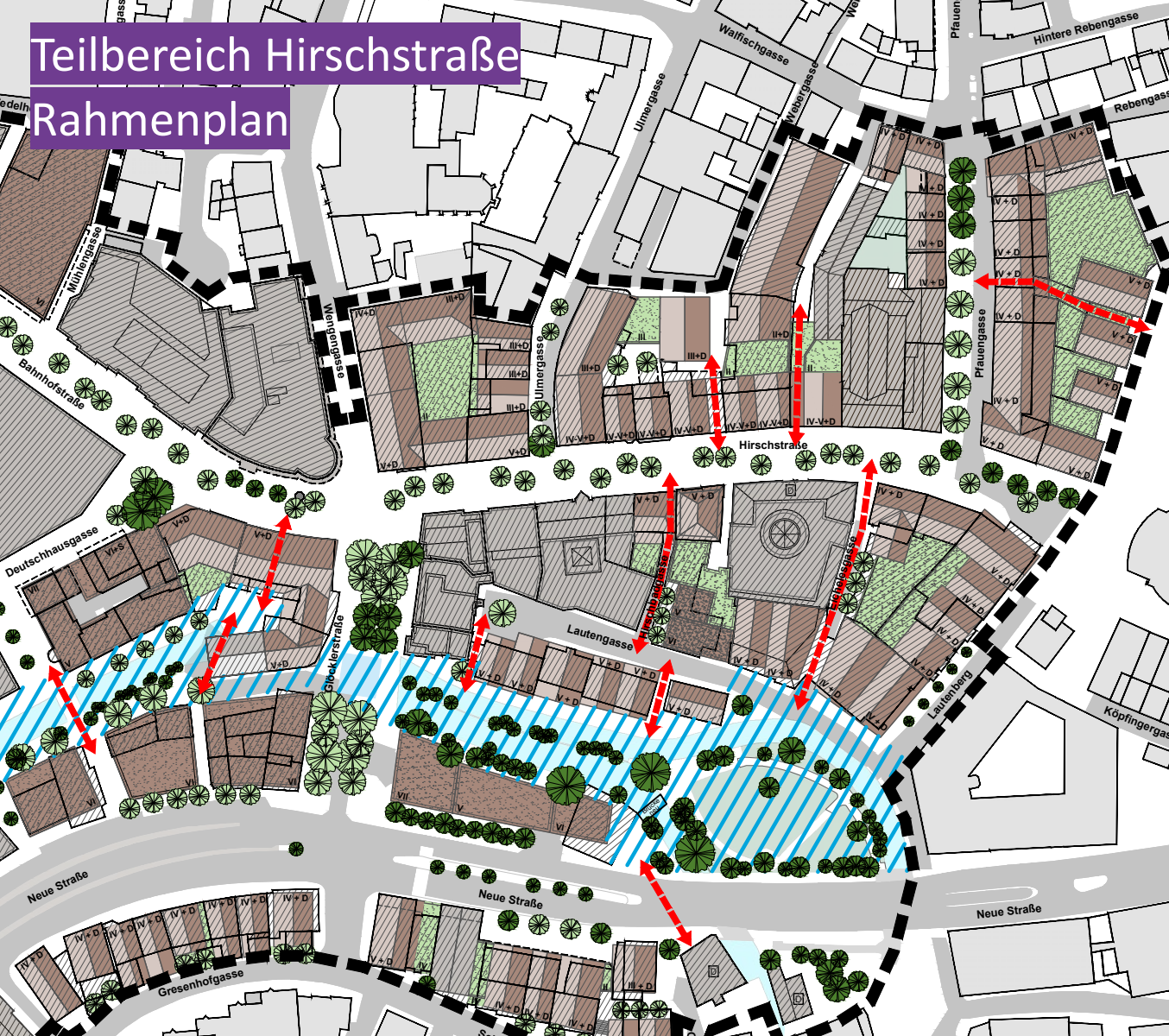


Bebauung:

- Flächen- und Höhenpotenziale ausnutzen
- Parzellenbezug stärken
- Dachlandschaft herausbilden
- Private Rückzugsräume schaffen

Teilbereich Hirschstraße

Rahmenplan

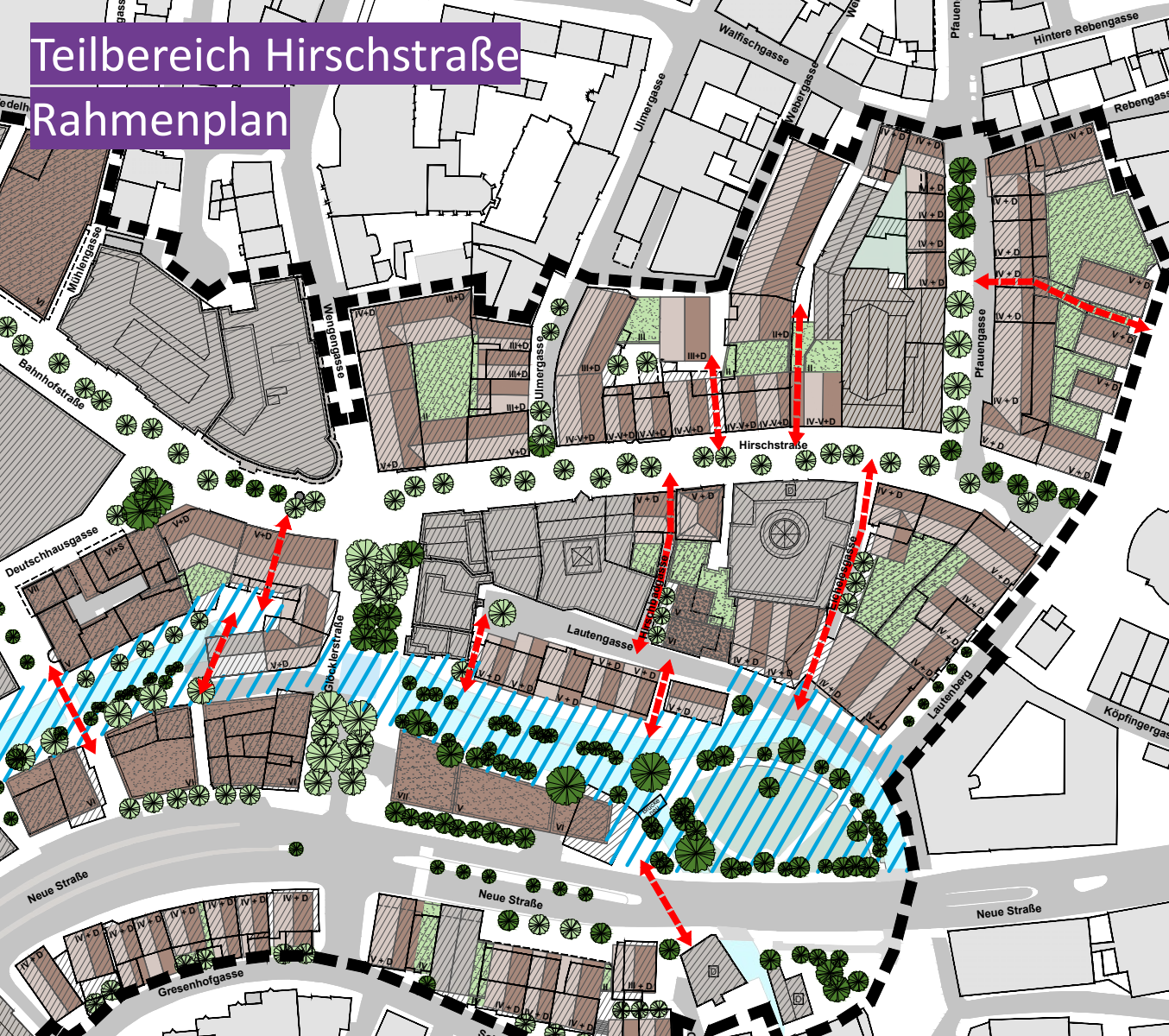


Öffentlicher Raum:

- Hirschstraße neu gestalten
- Blauufer aufwerten
- Klimaanpassung vorantreiben
- Wegeverbindungen ergänzen/ stärken

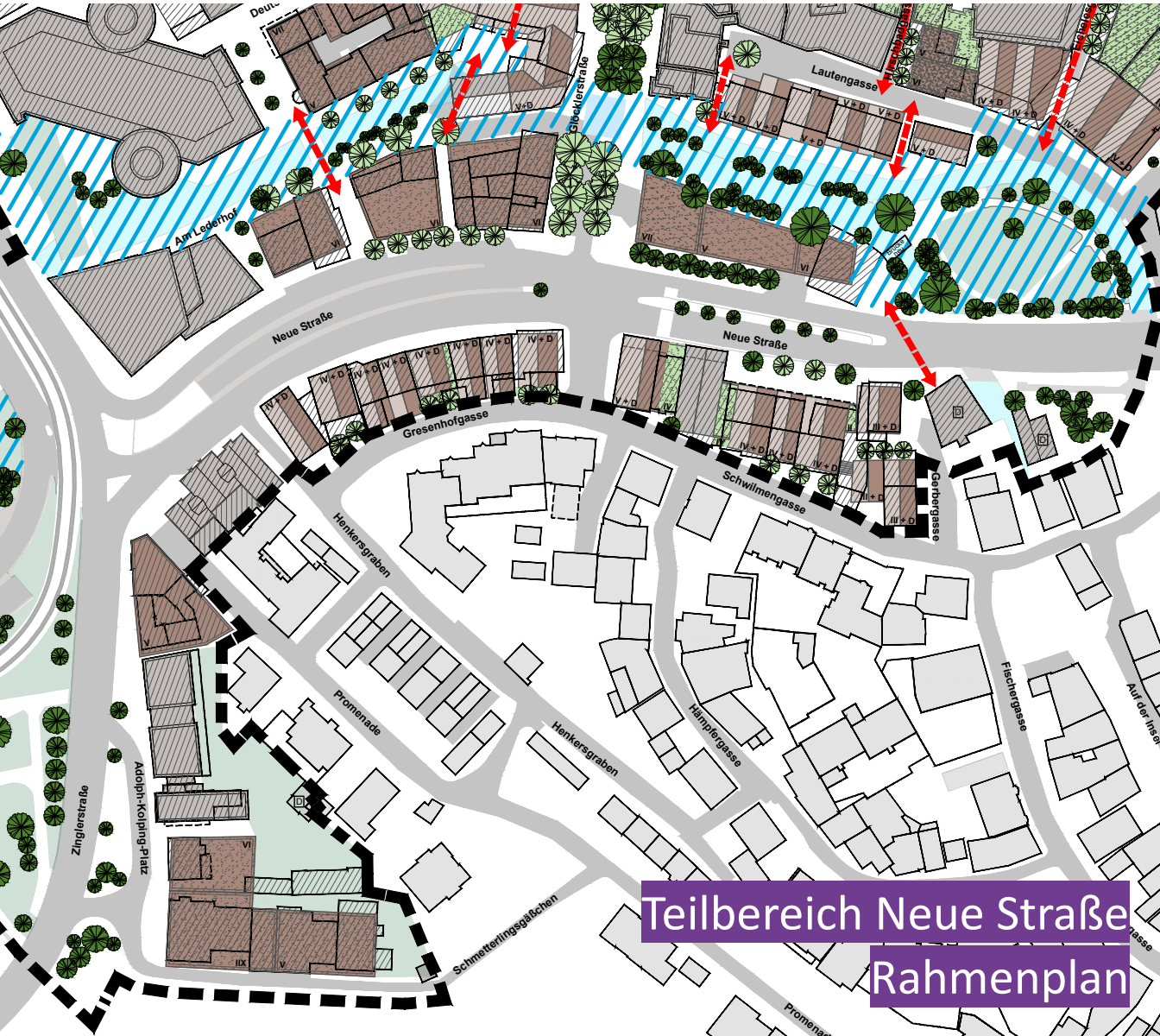
Teilbereich Hirschstraße

Rahmenplan



Nutzung:

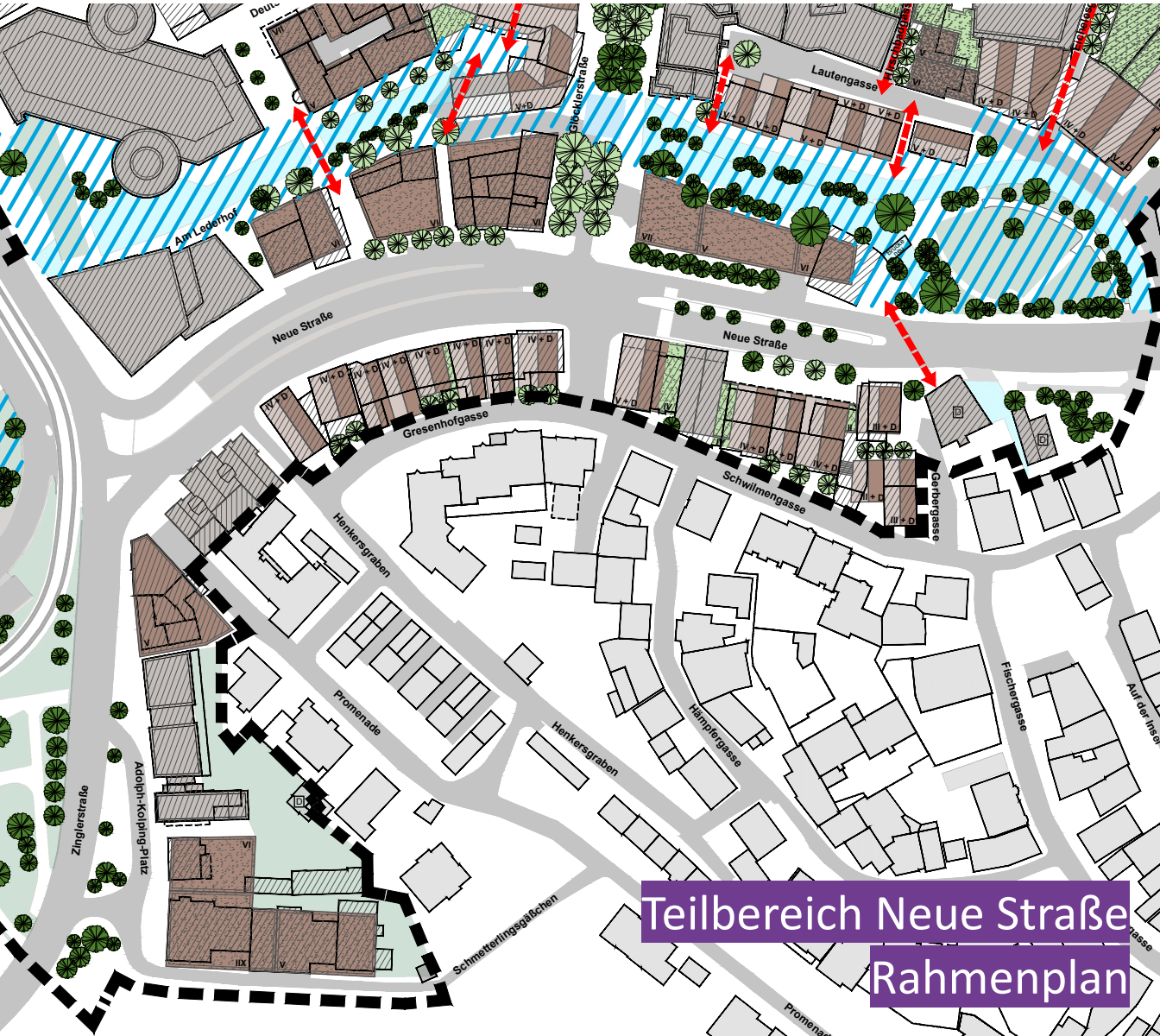
- Nutzungen auch in Haupthandelslagen mischen
- Perspektiven bei nachlassendem Flächenbedarf entwickeln



Bebauung:

- Stadtauftakt am A.-Kolping-Platz akzentuieren
- Fischerviertel strukturell anbinden
- Dachlandschaft herausbilden
- Raumkanten differenzieren
- Private Rückzugsräume schaffen

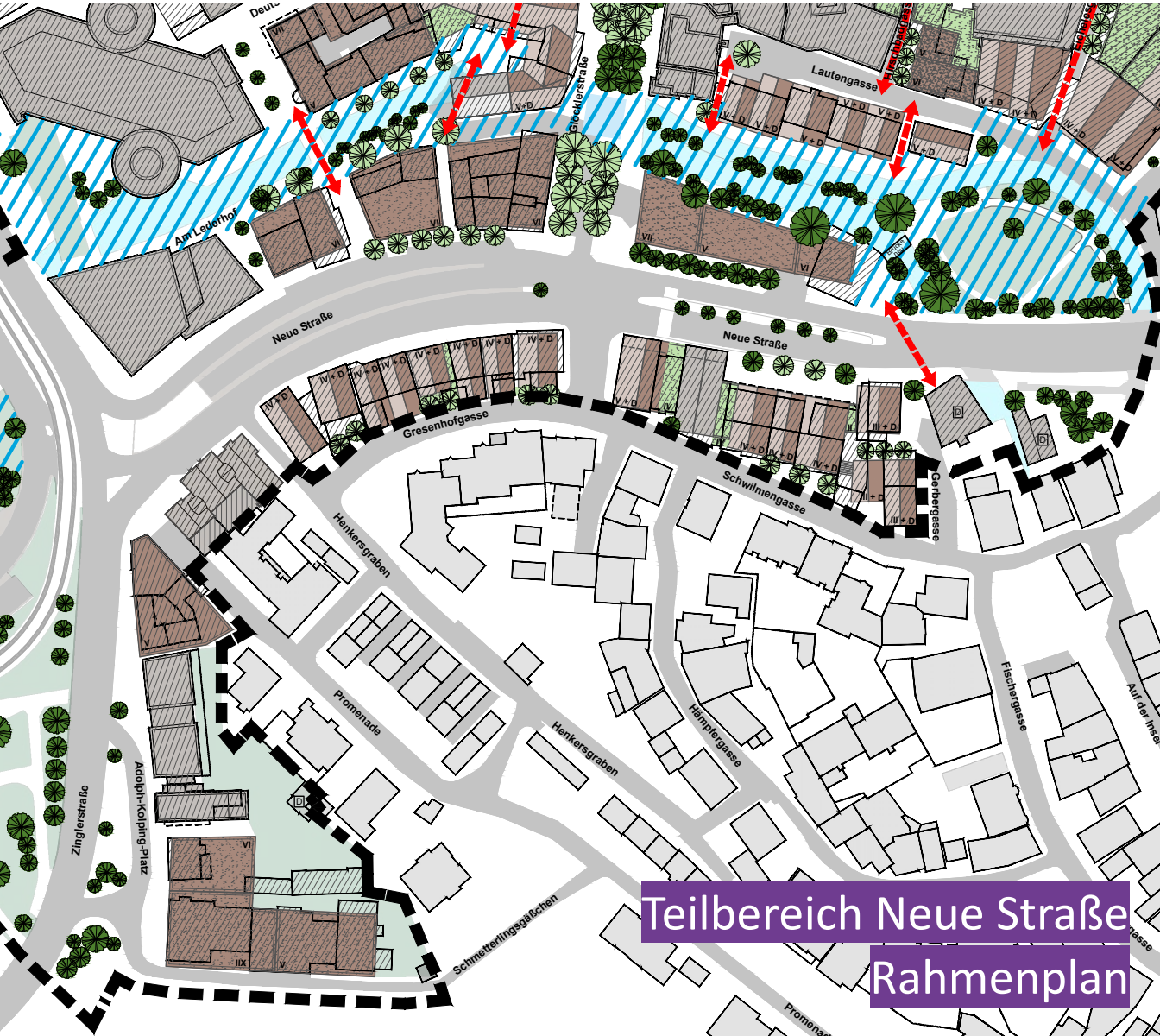
Teilbereich Neue Straße
Rahmenplan



Öffentlicher Raum:

- A.-Kolping-Platz aufwerten
- Begrünung forcieren

Teilbereich Neue Straße
Rahmenplan



Nutzung:

- Verkehr, Handel, Freizeitnutzung und Wohnen verträglich gestalten
- Szenarien für schwächere Handelslagen entwickeln

Teilbereich Neue Straße
Rahmenplan



Welche Rückfragen haben Sie
zu den Ergebnissen der
Vorbereitenden Untersuchung?



Rechtliche Besonderheiten im Sanierungsgebiet

Ramona Figel, Sanierungstreuhand Ulm GmbH

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**

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Was unterliegt der sanierungsrechtlichen Genehmigung?

- **Befristete Miet-und Pachtverträge > 1 Jahr**
- **Grundstücksteilung**
- **Baulastenvorgänge**
- **Grunderwerb**
- **Verkauf und Bestellung eines Erbbaurechts**
- **Grundstücksbelastungen (z.B. Grunschuldbestellung)**

Allgemeines Vorkaufsrecht, §§ 24 ff. BauGB

Im Sanierungsgebiet besteht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein allg. Vorkaufsrecht für die Stadt

Voraussetzung zur Ausübung des Vorkaufsrechts:

- Lage im Sanierungsgebiet
- Zum Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt
- Sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 liegt vor

Erhöhte Steuerabschreibung, §§ 7h, 10f EStG

Besondere Steuerabschreibung gem. §§ 7h oder 10f EStG
für Herstellungskosten für Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen

Erhöhte Steuerabschreibung

§ 7h EStG

bei vermieteter Immobilie oder Betriebsvermögen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent abgesetzt werden

Kurz gesagt:

Bis zu 100% der Kosten können über 12 Jahre abgesetzt werden

Erhöhte Steuerabschreibung

§ 10f EStG

Bei einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie kann im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abgezogen werden

Kurz gesagt:

Bis zu 90% der Kosten können über 10 Jahre abgesetzt werden

Förderung

Förderungsmöglichkeiten für
private Eigentümer
und Gewerbe



Förderung – privat und gewerblich

Gefördert werden kann beispielsweise:

- **Abbruch von Gebäuden**
- **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**
(privat und gewerblich)





Verfahrenswahl

Tim von Winning, Baubürgermeister Stadt Ulm

Verfahrenswahl - Vorgehen

- **Zwei Verfahrensalternativen:**
 - vereinfachtes Verfahren
 - umfassendes 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)

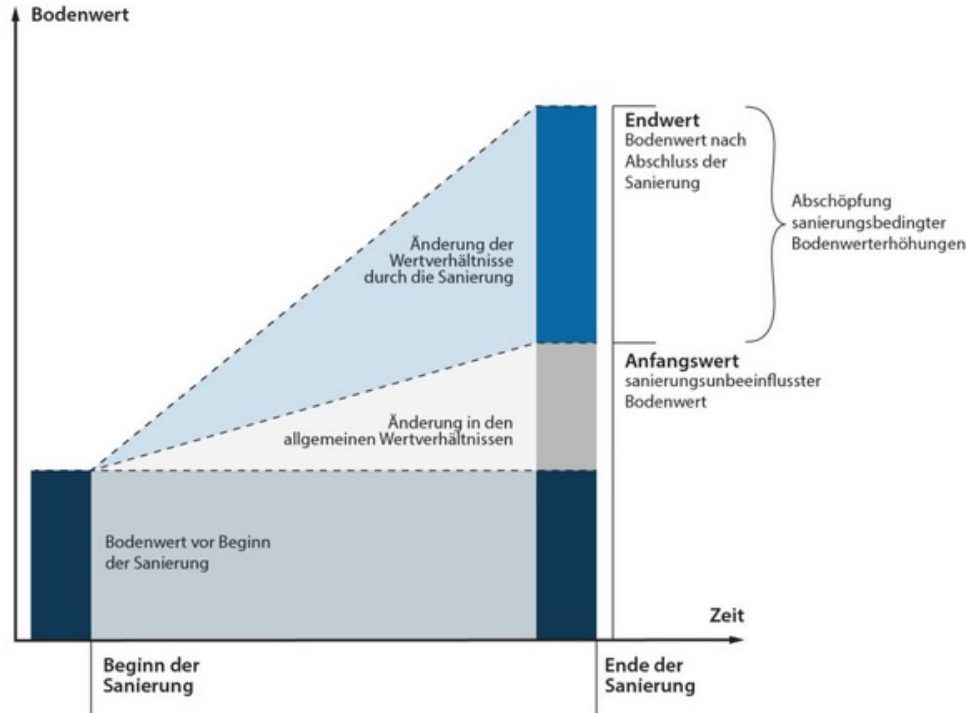


Verfahrenswahl - Sachstand

- Nach aktuellem Sachstand **wird das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ in einem 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



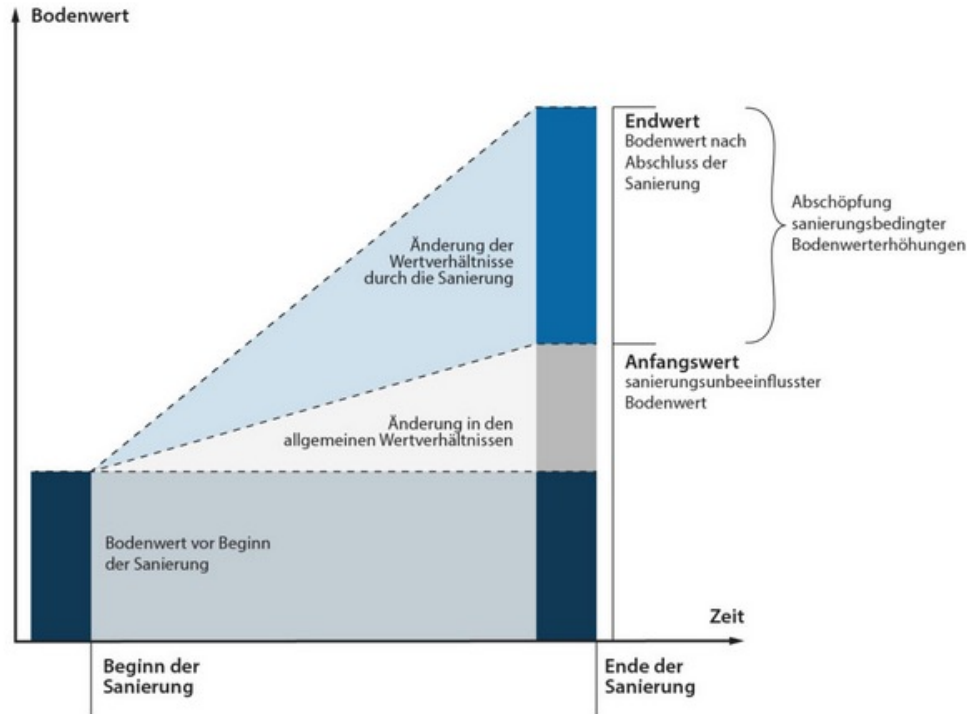
Ermittlung - Ausgleichsbetrag



Beispiel für nicht sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen:

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

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

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 hat 100 m²

Einen **Anfangswert** im Jahr 2021 von 2.000 €/m² und nach 10 Jahren **2.500 €/m²** ohne sanierungsbedingte Einflüsse.

Anfangspunktzahl vor der Sanierung z. B. 80 Punkte

Endpunktzahl am Ende der Sanierung z. B. 83 Punkte

Berechnung:

Anfangswert / Anfangspunktzahl x Endpunktzahl = **Endwert** mit Sanierung

2.500 €/m² / 80 x 83 = 2.593,75 €/m²

Anfangswert – Endwert = Ausgleichsbetrag

2.500 – 2.593,75 = **93,75 €/m²**

93,75 €/m² x 100 m² Grundstücksfläche = **9.375 €**

Bis zur Veranstaltung im Januar 2024 – Auftaktveranstaltung zur Durchführungsphase wird von SAN und GAA eine **Prognose** der Höhe der Ausgleichsbeträge pro m² Grundstücksfläche erstellt.



Welche Rückfragen haben Sie
zu den rechtlichen Besonderheiten
und zur Verfahrenswahl?



Abschluss und Ausblick

ULM MACHT INNENSTADT.

Vielen Dank für
Ihre Teilnahme!

