

ULM MACHT INNENSTADT.

Informationsbroschüre für Eigentümer*innen,
Anwohner*innen und Pächter*innen

Die „Innenstadt West“ mit der
Ulmer Fußgängerzone soll neues
Sanierungsgebiet werden.

NEUGIERIG?

SCHAUEN SIE INS HEFT!

WARUM EIN SANIERUNGSGEBIET?

Die Ulmer Innenstadt ist ein zentraler Ort der Stadtgesellschaft sowie ein bedeutender Handels-, Begegnungs- und Kommunikationsort, der das Image der gesamten Stadt prägt. Es besteht Handlungsbedarf, die öffentlichen Räume entsprechend ihrer Funktion und Bedeutung auszubauen und zu sanieren.

Im März 2021 hat deshalb der Gemeinderat der Stadt Ulm den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ beschlossen.

Was bedeutet das für Sie als Eigentümer*innen von Grundstücken und Immobilien, als Mieter*in oder Pächter*in? Diese Broschüre bietet Ihnen einen Überblick über Ziele und Chancen der Sanierung.

◀ Blick aus der Fußgängerzone auf das Ulmer Münster
© Sanierungstreuhand Ulm GmbH



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN – WAS BEDEUTET DAS?

Bevor ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann, sind Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB erforderlich. Hierzu werden Sie als direkt Betroffene beteiligt und informiert.

Sanierungsgebiete werden ausgewiesen, wenn städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Im Rahmen der sogenannten vorbereitenden Untersuchungen ist es Ziel, die grundsätzlich unterschiedlichen Arten von vorhandenen substanziellen, funktionalen, gestalterischen und sozialen Mängeln in einem Gebiet und andere Stadtentwicklungsthemen herauszuarbeiten. Aus diesen Defiziten sollen konkrete Ziele und Maßnahmen für das Quartier entwickelt werden.

Hierfür wollen wir Ihre Ideen und Anregungen kennenlernen.

EINLADUNG

ZUM DIGITALEN
EIGENTÜMER*INNEN DIALOG
am 27. Juli ab 18:00 Uhr



▲ Blick aus der Achse Glöcklerstraße -
Wengengasse in die Fußgängerzone
© Stadt Ulm

WIE KANN ICH MICH INFORMIEREN UND EINBRINGEN?

Der Eigentümer*innen Dialog dient dazu, Fragen zu stellen und mit Fachexpert*innen ins Gespräch zu kommen. Tauschen Sie sich mit den Ansprechpartner*innen der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) und Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet aus. Die SAN ist bereits seit 1977 mit der Betreuung der Ulmer Sanierungsgebiete beauftragt.

Gerne steht die SAN allen Anwohner*innen, Pächter*innen und Eigentümer*innen zum Austausch zur Verfügung. Die Kontaktdaten finden Sie am Ende dieser Informationsbroschüre.

WELCHE ZIELE VERFOLGT DAS SANIERUNGSGEBIET?

Eines der zentralen Themen in der Innenstadt von Ulm ist die in die Jahre gekommene Fußgängerzone und deren Gestaltung. Hierbei fällt auf, dass auch die angrenzenden südlichen Bereiche ebenso kaum Aufenthalts- und städtebauliche Qualitäten aufweisen. Die zentrale Fußgängerzone und die benannten Bereiche sollen deshalb zum Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ werden. In Deutschland gilt ein fest umrissenes Gebiet, in dem eine Gemeinde eine „Städtebauliche Sanie-

rungsmaßnahme“ durchführt als Sanierungsgebiet. Dazu beschließt die Gemeinde eine förmliche Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch. Bevor diese Satzung beschlossen werden kann, ist jedoch die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen erforderlich. Mit der Durchführung hat der Gemeinderat die städtische Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) beauftragt. Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchung wird auch ermittelt, ob das Sanierungsgebiet im einfachen oder im umfassenden Verfahren gesetzt werden muss.



In der Karte ist das Untersuchungsgebiet für das Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ dargestellt.

Für das Sanierungsgebiet werden Ziele formuliert, die im Laufe des Prozesses weiter konkretisiert werden. Diese lauten derzeit:

- Entwicklung von Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für einen klimagerechten Umbau,
- Schaffung von Infrastruktur für neue, zukunftsorientierte Mobilitätsformen,
- Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verknüpfung mit den angrenzenden Stadträumen,
- Nachverdichtung und Multifunktionalität durch das Nebeneinander von Wohnen, Freizeit und Gewerbe,
- Stärkung der Identifikation mit der Ulmer Innenstadt,
- Ausbau und Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen.

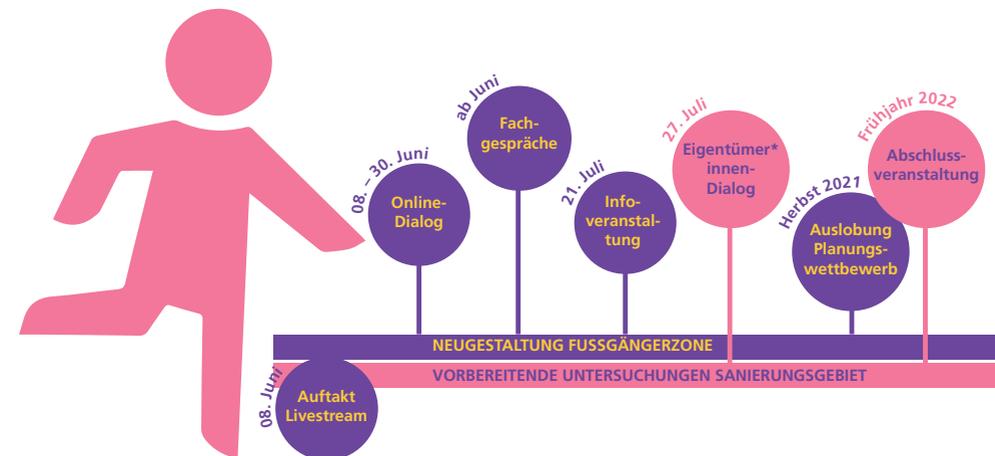


© Sanierungstreuhand Ulm GmbH

WIE GEHT ES WEITER?

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen bis Frühjahr 2022 durchgeführt und der Öffentlichkeit im Rahmen einer Abschlussveranstaltung vorgestellt werden.

Im Sommer 2022 wird die sogenannte Sanierungssatzung durch einen Beschluss im Gemeinderat der Stadt Ulm förmlich festgelegt. Ziele und Maßnahmen, die in den Vorbereitenden Untersuchungen formuliert wurden, sind in der Regel innerhalb von ca. 10 Jahren umzusetzen.



WAS BEDEUTET DAS SANIERUNGSGEBIET FÜR MICH UND MEIN EIGENTUM?

Nach Satzungsbeschluss erhält das jeweilige Grundstück zunächst einen sogenannten „Sanierungsvermerk“. Dieser Eintrag weist darauf hin, dass bestimmte Regeln und Verfahren zu beachten sind. Je nachdem in welchem Verfahren das Sanierungsgebiet dann am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen festgesetzt werden muss, variieren diese Regeln.

Für beide Verfahren gilt jedoch, dass Sie als Eigentümer*in verpflichtet sind, der Stadt oder der Sanierungstreuhand Ulm GmbH Auskunft über Sachlagen zu geben, deren Kenntnis zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Zu diesem Zweck wird Ihnen in nächster Zeit ein Fragebogen zur Verfügung gestellt. Die erfassten Daten werden selbstverständlich nur zu Zwecken der Sanierung genutzt und anschließend gelöscht.

Außerdem ist für eine Reihe von Vorhaben wie z. B. der Veräußerung oder Belastung eines Grundstücks das Einholen von sanierungsrechtlichen Genehmigungen bei der Stadt Ulm nötig. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen im Hinblick auf die zu wählende Verfahrensart (vereinfachtes oder umfassendes Verfahren) ist ausschlaggebend dafür, ob für Sie Kosten in Form von sogenannten Ausgleichsbeträgen entstehen. Fragen hierzu beantworten wir Ihnen gerne im Rahmen des Eigentümer*innen Dialogs und auch die Ansprechpartner*innen der SAN stehen Ihnen jederzeit für Rückfragen zur Verfügung.

Hans und Sophie Scholl Platz
in der „Neuen Mitte Ulm“
nach der Sanierung
© Stadt Ulm



WELCHE MÖGLICHKEITEN BIETET MIR DAS SANIERUNGSGEBIET?

Die Modernisierung privater Gebäude trägt wesentlich zum Gelingen der gesamten Sanierungsmaßnahme bei. Aus diesem Grund besteht die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung, z. B. für die energetische Sanierung der Fassade, des Dachs und der Heizung.

Wichtig ist hierbei, dass Sie mit Ihrer Modernisierung erst nach dem Satzungsbeschluss und nach dem Abschluss einer sogenannte Modernisierungsvereinbarung mit der Sanierungstreuhand Ulm GmbH starten.

Es ist geplant, für das Sanierungsgebiet beim Land Baden-Württemberg Städtebaufördermittel zu beantragen. Je nachdem, wie viel Geld das Land tatsächlich zur Verfügung stellt, können auch Sie und Ihre Sanierungsmaßnahmen davon profitieren.



▶ Vorher / Nachher Modernisierung mit Aufstockung von Wohn- und Geschäftshäusern im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“
© Sanierungstreuhand Ulm GmbH



KONTAKT

WO ERHALTE ICH BERATUNG? WEN KANN ICH KONTAKTIEREN?

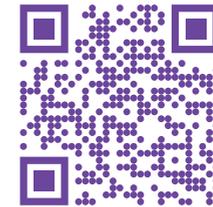
Sanierungsgebiet
Karla Niebling-Junginger
k.niebling@san-ulm.de
0731 – 15 386-0

Alle Informationen zum Beteiligungsverfahren im Sanierungsgebiet „Innenstadt West“ erhalten Sie auch unter:

www.ulm-macht-innenstadt.de
www.san-ulm.de

IMPRESSUM

Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Neue Straße 102
89073 Ulm
info@san-ulm.de
0731 – 15386 0



VERANTWORTLICHER IM SINNE DES PRESSERECHTS

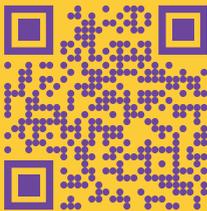
Geschäftsführer der Sanierungstreuhand Ulm GmbH: Dirk Feil

REDAKTION

Karla Niebling-Junginger – Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Marie-Christin Schulze, Jennifer Schulz – Zebralog GmbH

GESTALTUNG

Inka Marie Kuik – Zebralog GmbH



MACH MIT!

www.ulm-macht-innenstadt.de

www.san-ulm.de