

Stadt Göppingen

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Fischbergele“

in Göppingen

(Sanierungssatzung „Am Fischbergele“)

Nach § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Göppingen am 03.04.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) In der Stadt Göppingen wird das im beigefügten Lageplan dargestellte zusammenhängende Gebiet förmlich festgelegt, das im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt wird:

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist die im Lageplan der KE, Originalmaßstab 1:1.500, mit Datum vom 24.02.2025 eingezeichnete Abgrenzungslinie.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.

- (2) Das in Absatz 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Am Fischbergele“ in Göppingen.
- (3) Der in Absatz 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Er kann von jedermann bei der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans hinzugefügt.

§ 2

Verfahren

- (1) Die Sanierung „Am Fischbergele“ in Göppingen wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

(2) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird in vollem Umfang beibehalten.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Göppingen, den 11.04.2025

Stadtverwaltung Göppingen
gez. Alex Maier
Oberbürgermeister

Anlage

- Hinweise
- Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Fischbergele“ vom 24. Februar 2025
- Förderrichtlinien für private Maßnahmen - Am Fischbergele

HINWEISE:

1. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb **eines Jahres** seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

2. Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 der GemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

3. Vorkaufsrecht, genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

Auf die Vorschriften des § 24 BauGB (Vorkaufsrecht) und § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) sowie auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird hingewiesen. Die einschlägigen und in dieser Bekanntmachung erwähnten Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

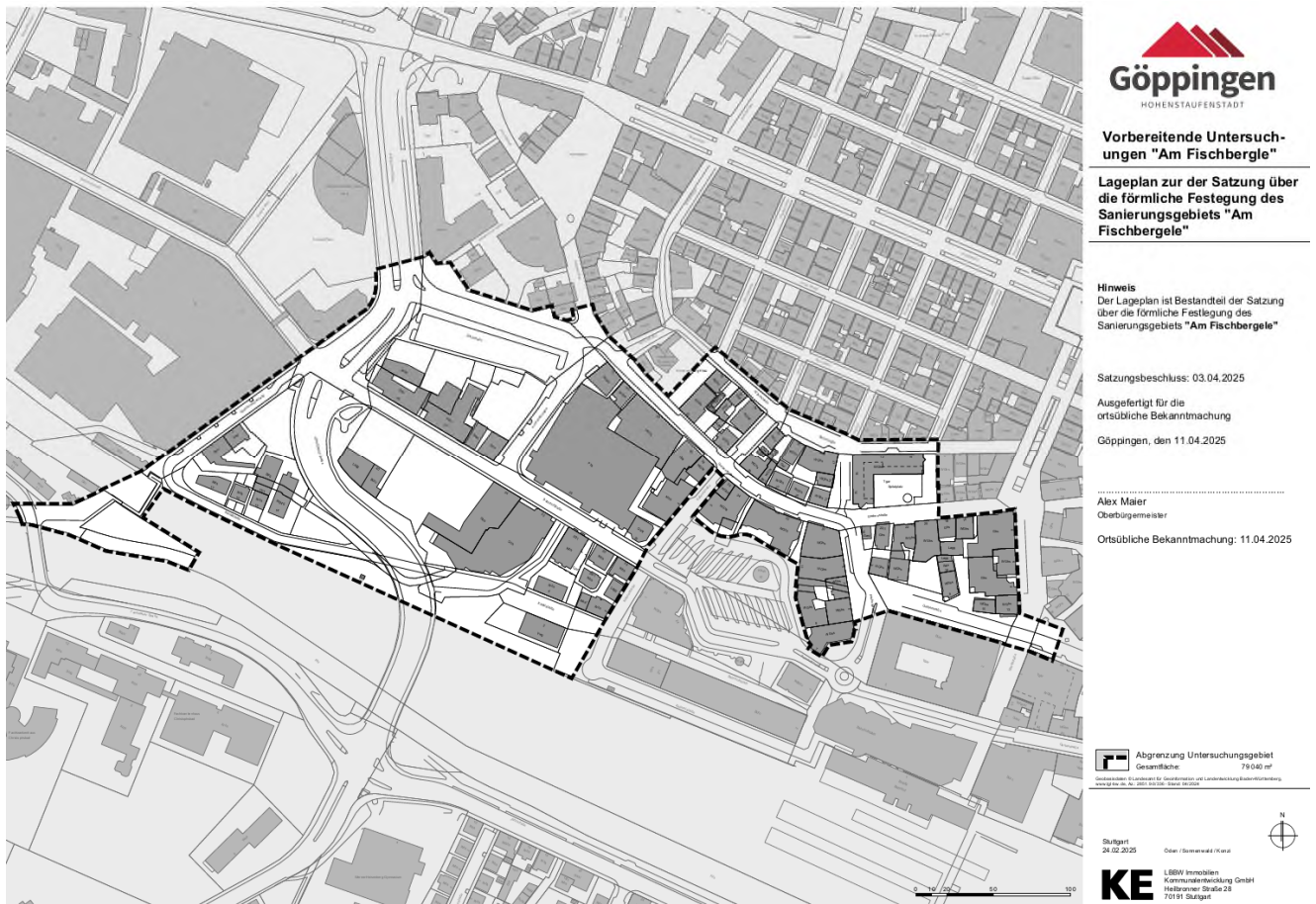
Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Stadt Göppingen – Fachbereich Stadtentwicklung, Nördliche Ringstraße 35, 73033 Göppingen geltend zu machen.

Öffnungszeiten des Fachbereichs Stadtentwicklung:

Montags von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr, dienstags, mittwochs und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie donnerstags von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr.

Dieser Bekanntmachungswortlaut ist kostenlos während den Sprechzeiten an der Telefonzentrale des Rathauses, Hauptstraße 1, 73033 Göppingen, einsehbar und kann gegen Kostenerstattung als Ausdruck zur Verfügung gestellt werden. Bei Angabe der Bezugsadresse und gegen Kostenerstattung können Ausdrücke auch zugesandt werden.

Bürgermeisteramt



Förderrichtlinien
der Stadt Göppingen
für die Förderung von privaten
Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen
im Sanierungsgebiet „Am Fischbergele“
vom 06.03.2025

A. ALLGEMEINES

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Am Fischbergele“ in Göppingen erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen. Grundlage dafür ist die „Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR).

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

B. FÖRDERARTEN

1. Baumaßnahmen

1.1 Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung

1.1.1 Definitionen

Modernisierung und **Erneuerung** ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

Erneuerungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Die energetische Erneuerung von Gebäuden und stadtklimatische Maßnahmen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Förderkriterien besonders wünschenswert. Insbesondere sollen bauliche Maßnahmen vorrangig

gefördert werden, welche die energetischen Anforderungen der jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen (derzeit Gebäudeenergiegesetz GEG) übertreffen und / oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung, einer Erneuerung oder Instandsetzung.

1.1.2 Zuwendungsvoraussetzungen

a) Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt Göppingen vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht beauftragt und begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

b) Städtebauliche Vorgaben und Stadtbild:

Grundsätzlich müssen alle Baumaßnahmen mit der Stadt Göppingen abgestimmt werden. Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen, sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Stadtbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

1.1.3 Förderschwerpunkte

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf folgenden Maßnahmen:

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder eine besondere geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung besitzen.

Gefördert werden vorrangig Maßnahmen der Modernisierung und Erneuerung, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Es ist darauf zu achten, dass bei der energetischen Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und den stadtklimatischen Maßnahmen die Eigenart der historischen Gebäude berücksichtigt und bewahrt wird. Die energetischen Anforderungen der jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen müssen berücksichtigt werden.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit

Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Instandsetzungen erforderlich sind.

Eine Förderung als „Restmaßnahme“ ist möglich, wenn durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird.

1.1.4 Art und Höhe der Förderung

Schwerpunktmäßig werden nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert. Die umfassende Modernisierung trägt zur Erhöhung der Wohnqualität des Gebäudes bei, beseitigt ungünstige Wohnungszuschnitte, verbessert die energetische Bilanz des Gebäudes und trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet bei.

Die Stadt fördert die Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses zu den Baukosten. Die Baukosten müssen durch Handwerkerrechnungen, Eigenleistungsbeleg und Zahlungsnachweise entsprechend den Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nachgewiesen werden.

Der Zuschuss wird auf maximal 50.000 € pro Gebäude begrenzt. Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten beträgt der Zuschuss je Wohneinheit max. 25.000 €, jedoch insgesamt pro Gebäude max. 100.000 €.

1.1.4.1 Es gelten folgende Fördersätze für Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstück:

Regelfördersatz:

alle Gebäude	30 %
---------------------	-------------

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz um bis zu 15 % erhöht werden. Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

1.1.5 Mindestinvestition

Grundsätzlich erfolgt eine Förderung bei Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einer „Mindestinvestition“ in Höhe von 20.000 €. Restmaßnahmen sind von der Mindestinvestition ausgenommen.

1.2 Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen zur Wohnraumschaffung

Werden im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung eines Gebäudes bisher nicht genutzte oder untergenutzte Dachgeschossflächen zu Wohnraum umgewandelt, sind die entstehenden Kosten wie die sonstigen Kosten zur baulichen Erneuerung des Gebäudes förderfähig. Möglich ist sowohl die Erweiterung als auch

die Schaffung von eigenständigen Wohneinheiten. Dachaufstockungen gelten bis zu maximal einem Vollgeschoss gem. Landesbauordnung als „untergeordnete Aufstockungen“ i.S.d. StBauFR Ziff. 10.1.

2. Ordnungsmaßnahmen

2.1 Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören: **Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken**, also Abbruch- und Abräumkosten sowie daraus entstehende Folgekosten.

2.3 Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt bei Übereinstimmung mit den Neuordnungszielen eine **Bezuschussung von bis zu 100 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch max. 50.000 €**.

Dazu müssen mindestens drei Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.

Die künftige Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude (Neubebauung, Freiflächen) sowie die Anzahl der Wohnungen sind im Einvernehmen mit der Stadt abzustimmen.

Bodenwertsteigerungen, die sich aus einer verbesserten Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben, werden auf die Entschädigung angerechnet.

C. FÖRDERGRUNDLAGEN

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Am Fischbergele“ in Göppingen ist die Verwaltungsvorschrift über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung. Werden durch Änderungen dieser Vorschrift Regelungen der Förderrichtlinien der Stadt ungültig, gilt die jeweilige Regelung der StBauFR bzw. wird, soweit möglich, durch gleichwertige Regelungen ersetzt.

D. ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der jeweils gültigen Hauptsatzung. Über Ausnahmen dieser Förderrichtlinien entscheidet das zuständige Gremium.

E. VERFAHREN

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes vorgenommen.

1. Eigentümer aller Gebäude im Sanierungsgebiet können sich nach Abstimmung mit der Stadt von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) kostenlos beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen. Die Stadt Göppingen behält sich vor, die Einschaltung eines qualifizierten und unabhängigen Energieberaters als Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen zu verlangen.
2. Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung eines Architekten und ggf. der Sanierungsplanung eines qualifizierten Energieberaters bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten aufgeteilt auf das jeweilige Gewerk (jeweils vom Eigentümer nach erfolgter Sanierungsberatung vorzulegen).
3. Kommt eine Einigung über die geplante Modernisierung oder Neubebauung zustande, wird als Ergebnis der Beratungen vom Sanierungsberater (KE) eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.
4. Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt Göppingen abgeschlossen.
5. Mit der Beauftragung und den Arbeiten darf erst nach Abschluss einer Vereinbarung begonnen werden.
6. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme:

Bei Modernisierungen / Erneuerungen

bis zu 90 % je Abschlagszahlung auf Grundlage entsprechender Rechnungen und Zahlungsnachweise

10 % nach Schlussabnahme

Bei Ordnungsmaßnahmen

50 % nach Abbruch der Gebäude

50 % nach Fertigstellung entsprechend der Vereinbarung und Schlussabnahme

Weitere Details zu den Auszahlungsmodalitäten regelt die jeweilige Vereinbarung.

7. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt eine lückenlose Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die KE stellt die tatsächlichen

förderfähigen Kosten fest. Die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. der Entschädigung richtet sich nach der jeweiligen Vereinbarung.

8. Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.
9. Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt, solange die Fördermittel des Bundes und des Landes sowie der Stadt Göppingen bereitstehen nach dieser Richtlinie und dem Gleichheitsgrundsatz. Sind die Fördermittel vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verbraucht, können Privatmaßnahmen nicht mehr bezuschusst werden.
10. Die Durchführung einer umfassenden Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahme kann innerhalb des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Bauabschnitten erfolgen. Die Einzelheiten werden in der Vereinbarung geregelt.
11. Die zwischen Eigentümer und der Stadt abzuschließende Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung beinhaltet außer der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine weiteren behördlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung), welche für die Maßnahme eventuell erforderlich sein könnten. Diese sind vom Eigentümer rechtzeitig einzuholen.

F. Hinweise

Steuerliche Absetzung der Herstellkosten

Auf die grundsätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg wird ausdrücklich hingewiesen. Ob und in welchem Umfang im konkreten Einzelfall diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, ist von den steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig und von diesem eigenverantwortlich abzuklären. Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist daher Sache des Eigentümers. Auf Antrag stellt die Stadt eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.