



03.04.2025 • Sitzung des Gemeinderats

LBΞBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Förmliche Festlegung der Sanierungssatzung „Am Fischbergele“
Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen „Am Fischbergele“

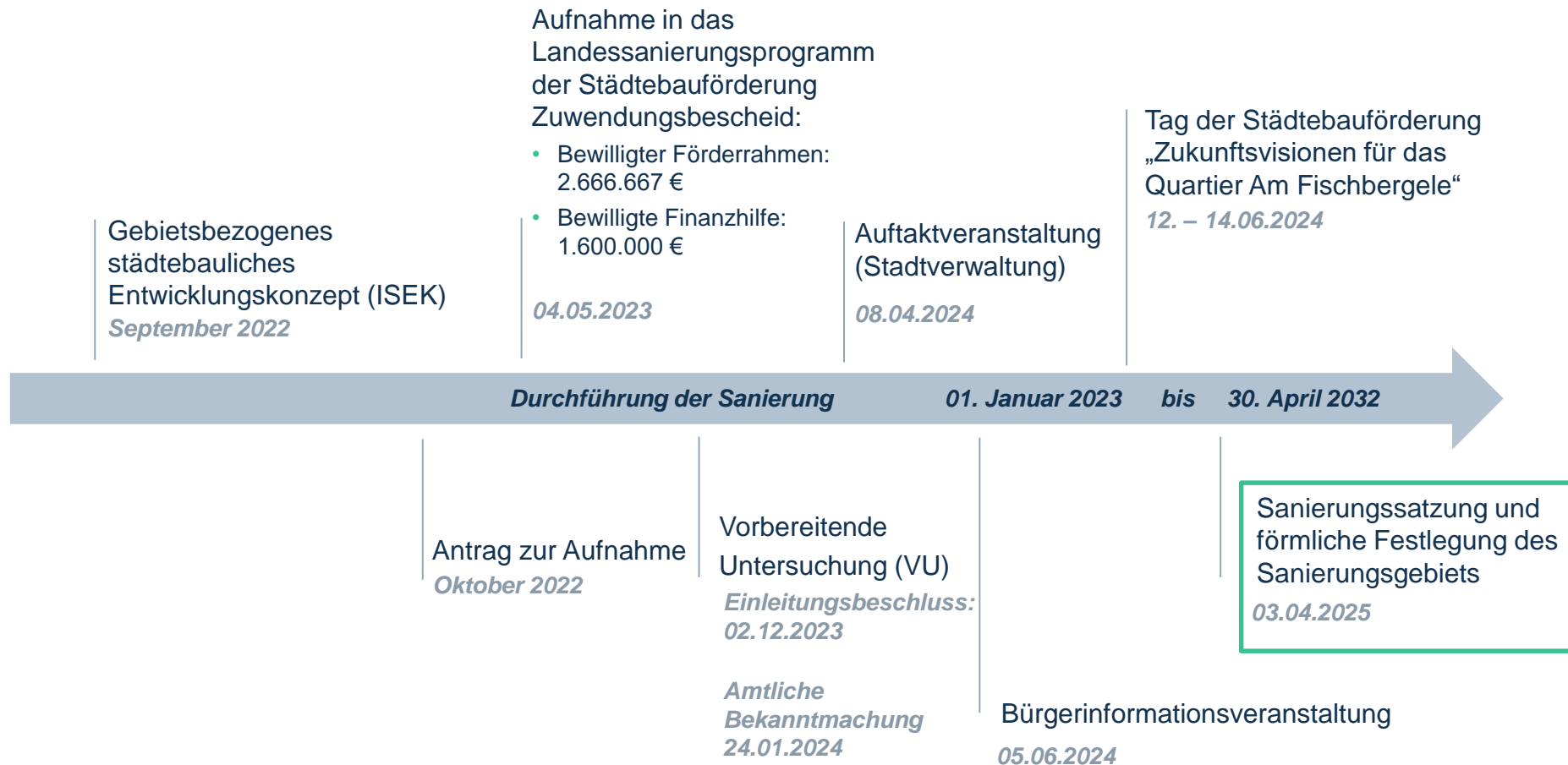
AGENDA

- 01 Ziel der Städtebauförderung
- 02 Vorbereitende Untersuchungen „Am Fischbergele“
- 03 Beteiligungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen
- 04 Neuordnungskonzept
- 05 Sanierungssatzung und Wahl des Sanierungsverfahrens
- 06 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- 07 Vorschlag Förderrichtlinien

01

Ziel der Städtebauförderung

Bisherige Schritte



Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen:

- Analyse städtebaulicher Missstände
- Beteiligung der Sanierungsbetroffenen
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Erarbeitung eines Neuordnungskonzepts und Formulierung der Sanierungsziele
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Schriftlicher Ergebnisbericht



Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB

- Wahl des Sanierungsverfahrens
- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Satzungsgebietes

02

Vorbereitende Untersuchungen „Am Fischbergele“

Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen "Am Fischbergele"

Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Quelle Luftbild: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 79 040 m²

Geodaten © Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
www.lga-bw.de, Nr. 28519-3/358 - Stand: 04.03.24

Stuttgart
19.02.2025

Öden / Sonnenwald / Konzi



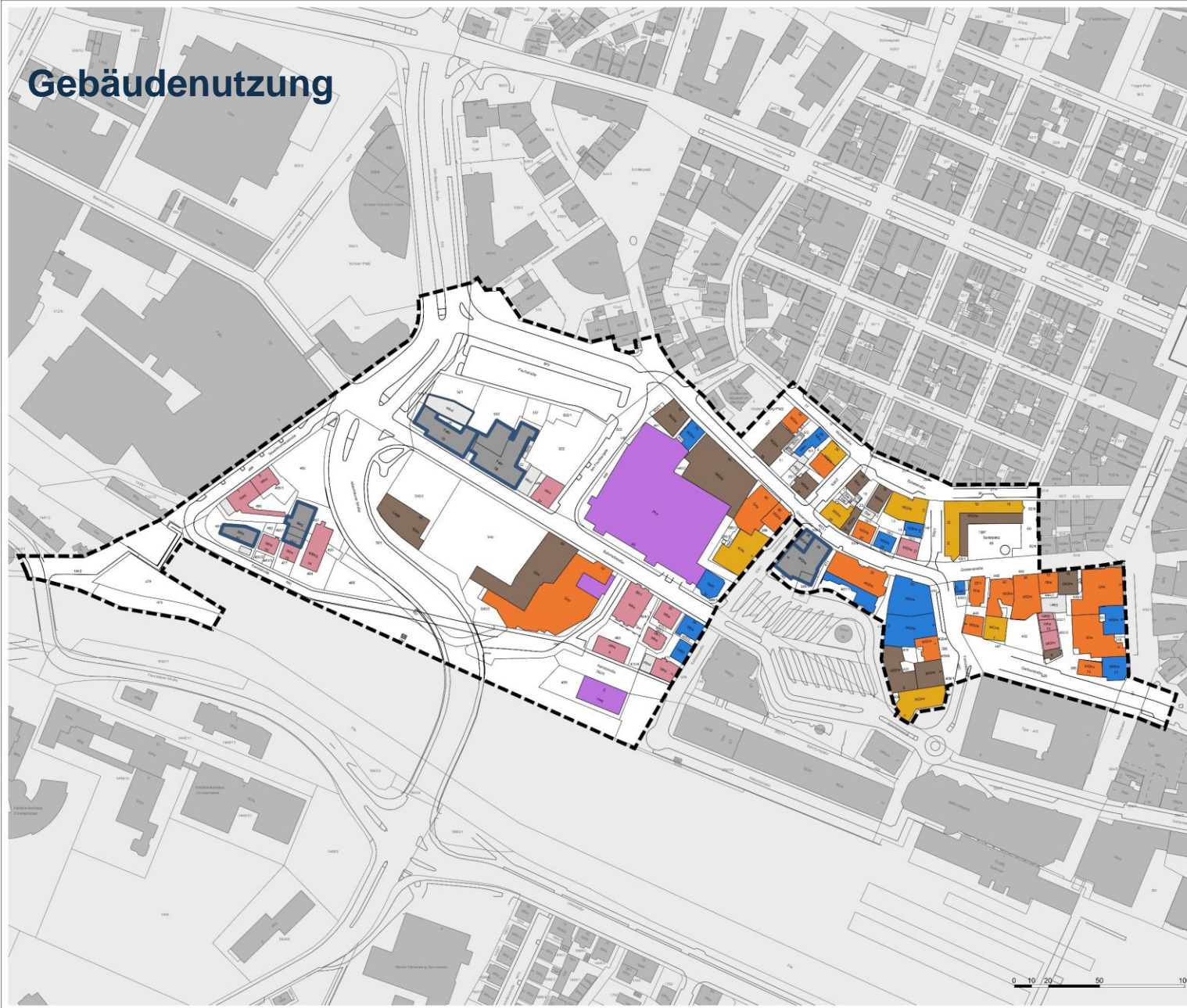
KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Gebäudenutzung

Vorbereitende Untersuchungen "Am Fischbergele"


Gebäudenutzung




Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Vermietung
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 79 040 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geo-Information und Landesentwicklung Baden-Württemberg
www.lga-bw.de, Nr. 28519-3-036 - Stand: 04.03.24

Stuttgart
05.03.2025

Oden / Sonnenwald / Konzi



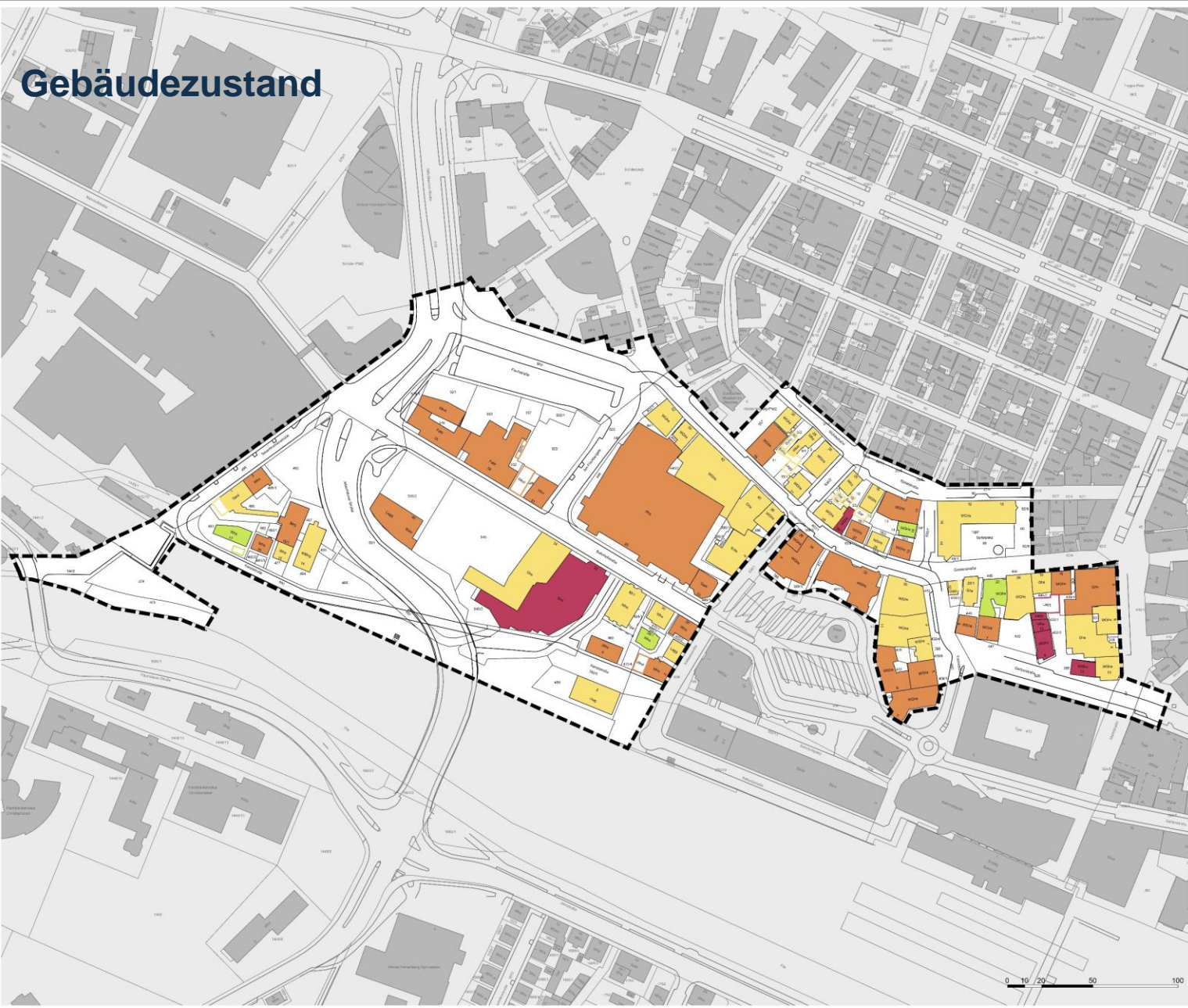
KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

0 10 20 50 100

Gebäudezustand





Vorbereitende Untersuchungen "Am Fischbergele"

Gebäudezustand



Haupt-/Nebengebäude

		Keine / leichte Mängel
		Erkennbare Mängel
		Starke Mängel
		Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich

ÜBERSICHT	Haupt-/ (70 kartierte Gebäude)	Nebengebäude (15 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)
	4 St. 6 %	1 St. 7 %
	33 St. 47 %	10 St. 66 %
	27 St. 38 %	3 St. 20 %
	6 St. 9 %	1 St. 7 %
Insg.	70 St. 100 %	15 St. 100 %

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 79 040 m²
Geobasisdaten © Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
www.lgibw.de, Nr. 28519-3-036 - Stand: 04.03.24

Stuttgart
19.02.2025

Oden / Sonnenwald / Konzi

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Vorbereitende Untersuchungen (VU) - Städtebauliche Missstände

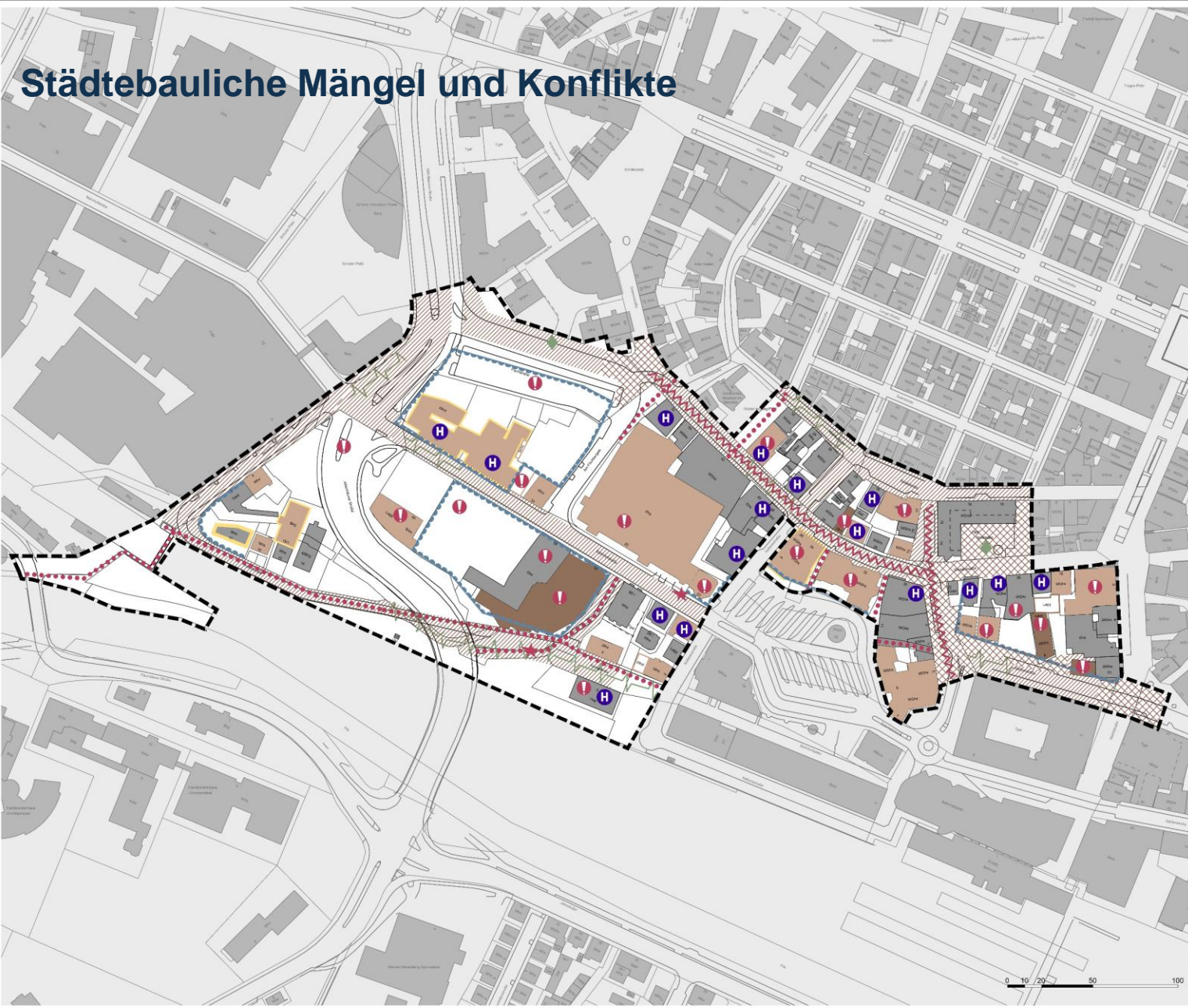
Zusammenfassung der Mängel:

- Gebäudebestand mit baustrukturellen, nutzungsbezogenen und funktionalen Defiziten
- Ca. 94 % der Gebäude weisen Mängel auf.
- Bei ca. 47 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf
- Baulücken/heterogene Rückbereiche/großflächige, untergenutzte Freiflächen und Gewerbebrachen
- Leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude
- Trading-Down-Effekte von Gebäudesubstanz und öffentlichem Raum in den Randbereichen
- sanierungsbedürftige Straßenräume und Wegeinfrastruktur mit baulichen und funktionalen Defiziten (vor allem Bahnhofstraße, Kanalstraße, Knotenpunkt Fischstraße/ Grabenstraße/ Am Fischbergele)
- Verkehrliche Belastung der Stadtmitte (Durchgangsverkehr)
- Belastung des öffentlichen Raums durch ruhenden Verkehr
- fehlende Gestaltung der Stadteingänge und städtebaulich neuralgischen Punkten
- Zerschneidung und Trennwirkung im Untersuchungsgebiet durch Verkehrsinfrastrukturen

Städtebauliche Mängel und Konflikte

Vorbereitende Untersuchungen "Am Fischbergele"

Städtebauliche Mängel und Konflikte



- Leerstand, Teilerstand
- Hauptgebäude mit deutlichen/erheblichen Mängeln
- Nebengebäude mit deutlichen/erheblichen Mängeln
- Negative Auswirkung auf das Ortsbild
- Erhaltenswertes Ensemble (ortsbildprägend)
- Fehlende Raumkanten
- Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
- Mangelhafter Zustand Straßen, Wege, Plätze
- Partielle Straßenschäden
- Konfliktbereich Fahrverkehr/ Fußgänger
- Gestaltungsmängel bei Fußwegeverbindungen
- Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 79 040 m²
Geobasisdaten © Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
www.lgibw.de, Nr. 28519-3-036 - Stand: 04.03.24

Stuttgart
06.03.2025

Oden / Sonnenwald / Konzi

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



03

Beteiligungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Beteiligung der TöBs wurde von 13.06.2024 – 26.07.2024 durchgeführt.
- Insgesamt wurden 105 Träger öffentlicher Belange angeschrieben.
- Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht.
- Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.
- Zukünftige Maßnahmen im Sanierungsgebiet werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Beteiligung der Betroffenen

- Zur Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft sowie der Wünsche und Anregungen der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer wurde im Mai 2024 eine Fragebogenaktion durchgeführt.
- Insgesamt wurden 218 Anschreiben verschickt. Davon konnte 64 ausgewertet werden (rd. 29% Rücklauf).



Bürgerinformationsveranstaltung mit Infomarkt 05.06.2024

Sanierungsgebiet „Am Fischbergele“

Bürgerinformationsveranstaltung mit Info-Markt

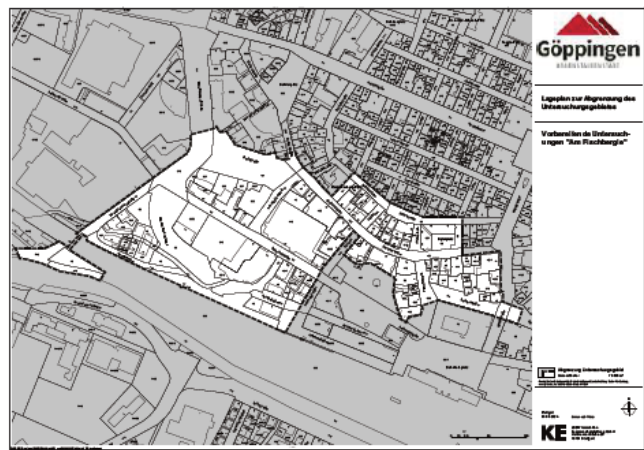
■ Mit dem Sanierungsgebiet „Am Fischbergele“ soll ein zentraler Bereich der Stadt funktional und gestalterisch aufwertet werden. Am 5. Juni, um 18:30 sind deshalb alle unmittelbar Betroffenen in die Stadthalle Göppingen, Blumenstraße 41 eingeladen, um bei der geplanten Bürgerinformation zu dem Sanierungsgebiet „Am Fischbergele“ mitzuwirken. Ebenso gibt es Gelegenheit, sich untereinander und mit der Verwaltung sowie dem Team der Kommunalentwicklung über die Zukunft des Gebiets aktiv auszutauschen.

Der Gemeinderat der Stadt Göppingen hat in seiner Sitzung am 21. Dezember 2023 beschlossen, im Gebiet „Am Fischbergele“ (siehe Plan) Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH beauftragt. Nach § 138 Abs. 1 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Eigentümer, die nicht selbst im Gebäude wohnen, werden gebeten, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte auf die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hinzuweisen. Die Kommunalentwicklung hat sich gemäß § 138 Abs. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die erhobenen Daten nur zu Zwecken der Sanierung zu verwenden und nur an die Stadt weiterzugeben.

Alle Betroffenen werden gebeten, sich im Rahmen ih-

rer Möglichkeiten aktiv am Zielfindungsprozess und an der späteren Umsetzung von Konzepten zu beteiligen und die Mitarbeiter der Kommunalentwicklung zu unterstützen und ihnen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

Fragen zur Sanierung beantwortet gerne Projektleiter Marius Sonnenwald, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart. Telefon 0711 6454-2120, marius.sonnenwald@lbbw-im.de, www.kommunalentwicklung.de.



- Ca. 30 Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Veranstaltung teil
- Bereitstellung von Informationen zum Sanierungsgebiet und den Fördermöglichkeiten
- Gemeinsame Arbeit an 3 Thementischen
 - Sanierung
 - Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets
 - Ergebnis städtebaulicher Realisierungswettbewerb "Quartier Am Fischbergele"
- Die Ergebnisse wurden dokumentiert und werden in den weiteren Sanierungsprozess miteinfließen.

Tag der Städtebauförderung 12.-14.06.2024

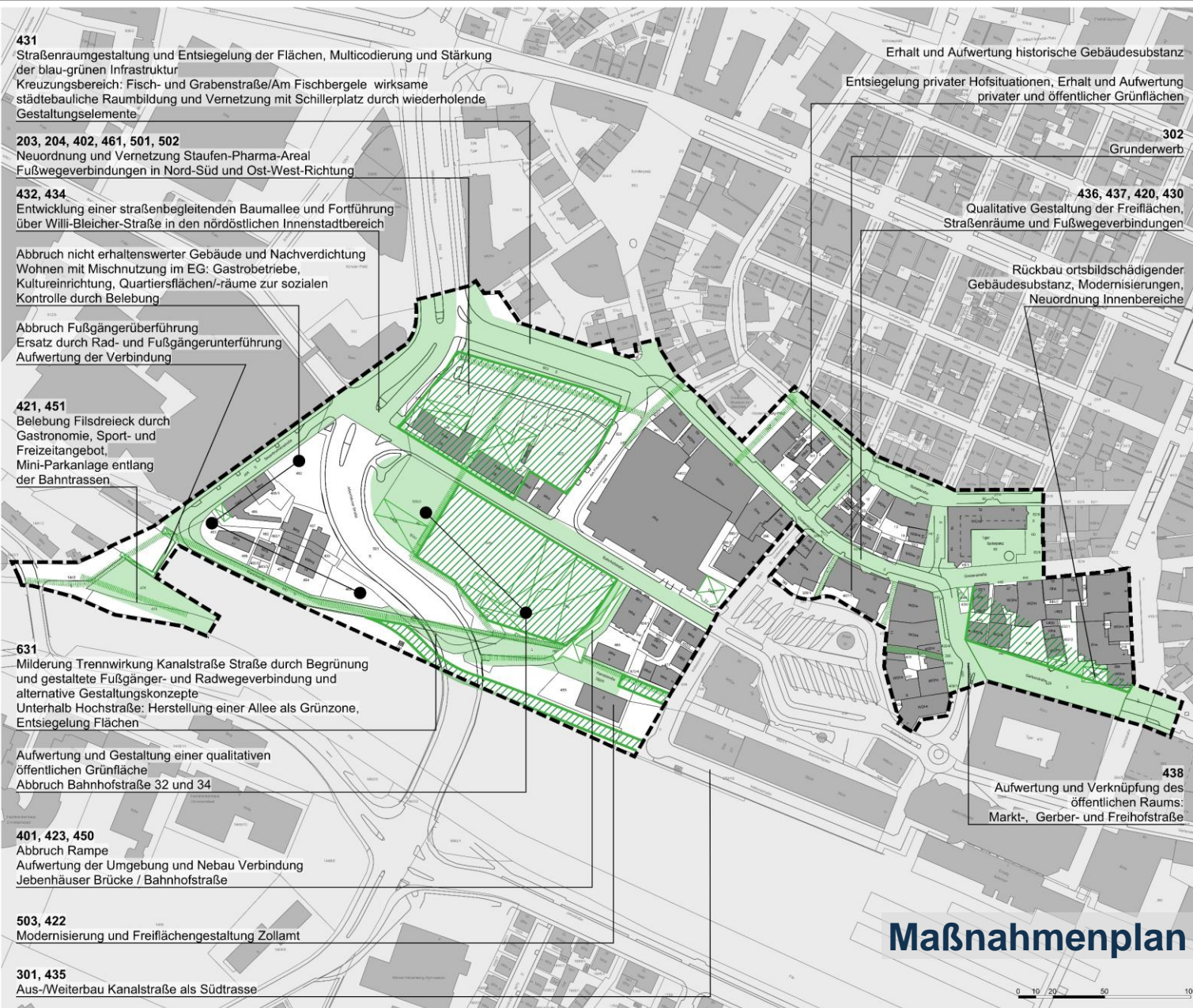


- Wettbewerbsausstellung „Zukunftsvisionen für das Quartier Am Fischbergele“ in der Grabenstraße 34
- 17 Entwürfe konnten mehrere Tage von interessierten Besuchern begutachtet werden



04

Neuordnungskonzept






Erhalt und Aufwertung historische Gebäudesubstanz
Entsiegelung privater Hofsituationen, Erhalt und Aufwertung privater und öffentlicher Grünflächen

302
Grunderwerb

436, 437, 420, 430
Qualitative Gestaltung der Freiflächen, Straßenräume und Fußwegeverbindungen

Rückbau ortsbildschädigender Gebäudesubstanz, Modernisierungen, Neuordnung Innenbereiche

438
Aufwertung und Verknüpfung des öffentlichen Raums: Markt-, Gerber- und Freihofstraße

- Ordnungsmaßnahmen**
-  Beseitigung baulicher Anlagen
 -  Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung/Freiflächengestaltung
 -  Herstellung von Wegeverbindungen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 79 040 m²

Geobildeten © Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
www.lg-ber.de, Nr. 28519-3/358 - Stand: 04.03.24

Stuttgart
06.03.2025

Oden / Sonnenwald / Konzi



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Maßnahmenplan



Maßnahmenkategorien

- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäudesubstanz, einschließlich energetischer Maßnahmen
- Neuordnung durch Abbruch und Neubau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnformen und nachhaltiger Versorgungsinfrastruktur
- Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen/Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Ergänzungen Fuß- und Radwegeverbindungen
- Gestaltung begrünter Quartiersinnenbereiche
- Neubau/Nachverdichtung Schwerpunktnutzungen in einzelnen Quartiersbereichen, wie Gastronomie und Kultur, Bildung, Betreuung und Generationenwohnen und Naherholung und Freizeit.

Vorbereitende Untersuchungen "Am Fischbergele"

Neuordnungskonzept

Baustruktur

-  Gebäudebestand/öffentliche Gebäude
-  Neuordnungsbereich
-  Neubebauung
-  Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz
-  Modernisierung/Umnutzung
-  denkmalgeschütztes/erhaltenswertes Gebäude/Mauerreste

Verkehr

-  Verkehrsflächen
-  Straßengestaltung
-  Platzgestaltung
-  Fußwegeverbindung Durchwegung
-  Fußwegeverbindung unterirdisch

Freiflächen

-  Erhalt und Aufwertung Grünflächen
-  Baum Bestand/Planung

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 79 040 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
www.lga-bw.de, Nr. 28519-3-036 - Stand: 04.03.24

Stuttgart
06.03.2025

Oden / Sonnenwald / Konzi

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Neuordnungskonzept

0 10 20 50 100

06

Sanierungssatzung und Wahl des Sanierungsverfahrens

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

- Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung beinhaltet keine Änderung der Abgrenzung des Sanierungsgebiets.
- Es wird vorgeschlagen die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets beizubehalten.

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Vorbereitende Untersuchungen "Am Fischbergele"

Lageplan zur der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Am Fischbergele"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Am Fischbergele"

Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Göppingen, den

.....
Alex Maier
Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 79 040 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landerwicklung Baden-Württemberg
www.lga-wv.de, Az. 2851 B-3326 - Stand: 04/2024

Stuttgart
24.02.2025

Oden / Sonnenwald / Korzi

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



0 10 20 50 100

Verfahrenswahl /-festlegung

§ 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren

- Keine Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB
- Kommune hat die Wahl der Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

vs.

Das umfassende Verfahren

- Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB
- Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB sind anzuwenden

Verfahrenswahl /-festlegung

§ 152 – 156a BauGB

Ausgleichsbetrag:

- ▶ Ausgleichsbetrag = Endwert – Anfangswert (bezogen auf den Bodenwert)
- ▶ Erschließungsbeiträge können nicht erhoben werden




Kaufpreisprüfung:

- ▶ Kaufverträge müssen in Bezug auf die Kaufpreishöhe geprüft werden.
- ▶ Kaufpreis = Verkehrswert / Anfangswert
- ▶ Überhöhte Kaufpreise in KV dürfen nicht genehmigt werden!
- ▶ Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen und zum Endwert verkaufen

Verfahrenswahl

Das umfassende Verfahren

Muss gewählt werden wenn:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind 
- Grundstücksspekulationen möglich sind
(Kontrolle der Grundstückspreise erleichtert die Durchführung der Sanierung) 
- Die Struktur des Sanierungsgebietes tiefgreifend verändert wird 

Ergebnis: Es muss das umfassende Verfahren gewählt werden!

Verfahrenswahl

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

§ 144 Abs. 1 BauGB:

Schriftliche Genehmigung der Gemeinde für:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen baulichen Anlagen
(Modernisierung)
- Miet- / Pachtverträge über Nutzung von baulichen Anlagen auf bestimmte Zeit

§ 144 Abs. 2 BauGB:

Schriftliche Genehmigung der Gemeinde für:

- Grundstücksveräußerungen, Grundschulden, Baulasten, Grundstücksteilungsgeschäften

§ 144 gesamt

Verfahrenswahl

Sanierungsverfahren

Fazit:

Die Sanierung wird im **umfassenden Verfahren** unter Anwendung des „Besonderen Städtebaurechts“ §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

Die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wird im weiteren Verfahren gutachterlich durch ein Anfangs- / Endwert-Gutachten festgestellt.

Befristung der Sanierung

- Gemäß §142 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist „die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll“.
- Der Bewilligungszeitraum endet am **30.04.2032**
- Der Durchführungszeitraum der Sanierung endet am **31.12.2032**

06

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Vorbereitende Untersuchungen (VU) - KuF

Kostengruppe	Kosten in € Gesamt	Kosten in € 2024	Kosten in € 2025	Kosten in € bis Ende BWZ
Vorbereitende Untersuchungen	20.000	20.000	0	0
Weitere Vorbereitungen	525.000	160.000	60.000	305.000
Grunderwerb	2.598.000	0	550.000	2.048.000
Ordnungsmaßnahmen	9.977.000	0	200.000	9.777.000
Baumaßnahmen	10.255.000	0	0	10.255.000
Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0
Vergütungen	240.000	30.000	30.000	180.000
Ausgaben gesamt	23.615.000	210.000	840.000	22.565.000
Einnahmen				
Ausgleichsbeträge und Wertansätze	685.000	0	0	685.000
SALDO	22.930.000	210.000	840.000	21.880.000

07

Vorschlag Förderrichtlinien

Was wird gefördert?

- Förderfähige Maßnahmen sind:



Modernisierungsmaßnahmen

→ umfassende Modernisierung



Abbruchmaßnahmen

→ Abbruch eines Gebäudes oder Nebengebäudes (Scheune, Schuppen etc.) auf dem Grundstück

Voraussetzungen



Modernisierungsmaßnahmen



Abbruchmaßnahmen

Voraussetzung

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet** liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem **Sanierungsziel** entsprechen und **ortsbildgerecht** durchgeführt werden.
- Bei Abbruchmaßnahmen muss die **Folgenutzung/ - bebauung** städtebaulich abgestimmt werden.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die **vor Beginn** zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer so genannten **Modernisierungsvereinbarung** oder einer Vereinbarung über die **Ordnungsmaßnahme** vereinbart wurden.

Höhe der Förderung (Vorschlag Förderrichtlinien)



Modernisierungsmaßnahmen

können mit bis zu **30 % Zuschuss** gefördert werden. Ebenso Neuschaffung von Wohnraum durch Ausbau/Umnutzung in bestehenden Gebäuden (Dachgeschosse/Scheunen)

Förderfähige Kosten min. 20.000 €

Förderhöchstbetrag in Höhe von bis zu 50.000 € pro Gebäude

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

10 % nach Schlussabnahme



Abbruchmaßnahmen

Abbruchkosten können mit **100 %** entschädigt werden

Mindestens drei Angebote für die Freilegung des Grundstücks müssen vorgelegt werden.

50 % nach Abbruch der Gebäude

50 % nach Fertigstellung entsprechend der Vereinbarung und Schlussabnahme



Für Fragen und Antworten stehen Ihnen zur Verfügung:

**LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH**

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Telefon +49 711 6454-0

Telefax +49 711 6454-2100

kommunalentwicklung@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Marius Sonnenwald / Projektleiter Sanierung

Eylem Öden / Projektleiterin Planung