

Gemeinde Nordheim

Bürgerinformationsveranstaltung mit „Info-Markt“

zur Antragstellung des möglichen zukünftigen
Sanierungsgebiets „Nordheim IV“

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger



Bürgerinformationsveranstaltung mit „Info-Markt“

zur Antragstellung des möglichen zukünftigen
Sanierungsgebiets „Nordheim IV“

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Gemeinde Nordheim

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2195
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung:
Jasmin Kizler
Reinhold Kühnert
Marius Sonnenwald

Stuttgart, den 04.07.2024

Inhalt

Ausgangslage	1
Bürgerinformationsveranstaltung mit anschließendem Infomarkt	2
Ablauf	2
Fotodokumentation	3
Ergebnisse der Themeninseln	4
Weitere Schritte	14
Anhang:	
Präsentationsfolien	15

Inklusionsverweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Ausgangslage

Um die Innenentwicklung weiter voranzubringen, hat die Gemeinde Nordheim Ende Mai 2023 für das Gebiet „Ortskern IV“ einen Antrag für das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (FDI) gestellt. Dieser Antrag wurde mit Bewilligungsbescheid vom 13. November 2023 positiv beschieden. Die damit verbundenen Untersuchungen, Bürgerbeteiligung und Konzepte sollen zur Vorbereitung eines Neuantrages in einem Programm der städtebaulichen Erneuerung bis 31. Oktober 2024 umgesetzt werden.

Für das Untersuchungsgebiet „Ortskern IV“ soll ein Konzept zur Weiterentwicklung der Ortsmitte erarbeitet werden. Die Einbeziehung und das Erfahrungswissen der Bürgerinnen und Bürger vor Ort ist der Gemeinde Nordheim überaus wichtig und wesentlicher Bestandteil der Antragstellung. Am 25. Juni 2024, um 18:00 bis ca. 20:30 Uhr wurde hierzu im Sitzungssaal des Rathauses eine Bürgerinformationsveranstaltung mit anschließendem „Info-Markt“ durchgeführt. Insgesamt rund 60 Bürgerinnen und Bürger hatten sich beteiligt und Ihre Anregungen eingebracht.

Mit der Durchführung dieses Prozesses wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) aus Stuttgart beauftragt. Bei der Veranstaltung erhielten die Bürgerinnen und Bürger Informationen zur bisherigen Sanierung in Nordheim, zur Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet „Ortskern IV“ sowie zu den Rahmenbedingungen einer möglichen späteren Sanierung.

Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger hatten die Gelegenheit, sich untereinander, mit der Verwaltung sowie dem Team der KE über die Zukunft der Ortsmitte von Nordheim auszutauschen.

Bürgerinformationsveranstaltung mit anschließendem Infomarkt

Ablauf

Am Dienstag, den 25. Juni 2024, um 18:00 bis ca. 20:30 Uhr wurde die Bürgerinformationsveranstaltung mit anschließendem „Info-Markt“ in Nordheim durchgeführt. Veranstaltungsort war der Sitzungssaal des Rathauses.

Insgesamt nahmen ca. 60 interessierte Bürgerinnen und Bürger aus Nordheim teil.

Folgend ist der Ablauf der Veranstaltung dargestellt:

ca. 18:00 Uhr	Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Volker Schiek
ca. 18:15 Uhr	Inhaltlicher Impuls Präsentation, KE, Reinhold Kühnert / Jasmin Kizler Begrüßung durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) Einführung durch die KE mit Präsentation zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none">▪ Bisherige Sanierungsgebiete▪ Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“ Informationen zu weiteren aktuellen Projekten durch Herrn Bürgermeister Volker Schiek Präsentation, KE, Marius Sonnenwald / Jasmin Kizler <ul style="list-style-type: none">▪ Rahmenbedingungen der Sanierung▪ Einführung Methode Info-Markt (Themeninseln)
ca. 18:45 Uhr	Info-Markt / Arbeit an den Themeninseln Diskussion an den drei Themeninseln zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none">▪ Themeninsel I: Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet Frau Jasmin Kizler, Projektleiterin und Stadtplanerin, KE▪ Themeninsel II: Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Herr Marius Sonnenwald, Projektleiter, KE▪ Themeninsel III: Themen der Sanierung Herr Reinhold Kühnert, Projektleiter, KE
ca. 19:45 Uhr	Plenum Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Themeninseln durch den/die jeweilige/n Moderator/in
ca. 20:00 Uhr	Kurzer Auszug: Wie geht's es weiter? Verabschiedung durch Herrn Bürgermeister Volker Schiek
ca. 20:15 Uhr	Ende der Veranstaltung

Zu Beginn der Veranstaltungen wurde anhand einer Präsentation die bisherige erfolgreiche Sanierung und die bereits durchgeführte Bestandsaufnahme innerhalb des Untersuchungsgebiets

erläutert sowie Informationen zur möglichen Förderung als Eigentümerin und Eigentümer im möglichen zukünftigen Sanierungsgebiet gegeben.

Abschließend konnten sich die rund 60 Bürgerinnen und Bürger auf die unterschiedlichen Themeninseln verteilen und mit den anwesenden Moderatoren, der Verwaltung und anderen Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch kommen und sich austauschen.

Fotodokumentation



Ergebnisse der Themeninseln

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Themeninseln zusammengefasst dargestellt.

Themeninsel I: Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet

Abbildung: Themeninsel I



Quelle: Foto KE

Als Stärken im Untersuchungsgebiet wird die „kleinbäuerliche Baustruktur“ in der Talstraße hervorgehoben. Die Bürgerinnen und Bürger regen an, dass besonders die Grünräume und Gartenzonen im rückwärtigen Bereich der Gebäude der Talstraße und der Schwaigerner Straße als wesentliche Stärke gesehen werden. Auch der Katzentalbach wurde hierbei oftmals angesprochen. Die teilweise gepflasterten Gehwege werden ebenfalls positiv hervorgehoben. Auch die Einbahnstraßenregelung in der Talstraße wird genannt.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger erwähnen die schönen alten Bäume („Grüninsel“) bei der Kelterstraße, die erhalten bleiben sollte. Angeregt wurde jedoch die Neugestaltung der Insel.

Eine weitere wesentliche Stärke ist laut Teilnehmenden die Ortsbücherei als Treffpunkt für Jung und Alt in der zentralen Ortsmitte.

Als Schwäche werden überwiegend verkehrliche Aspekte im Untersuchungsgebiet benannt. Besonders häufig wird die Parksituation in der Talstraße und der Kelterstraße hervorgehoben. Die Kelterstraße wird laut Anwohner immer wieder als gewerbliche Parkplatzfläche für Dienstwagen

bzw. Firmenwägen genutzt. Bezugnehmen auf die Tal- und die Kelterstraße wird ebenfalls der Straßenzustand angesprochen. Laut Bürgerinnen und Bürger besteht hier dringender Handlungsbedarf. Eine weitere Schwäche sehen die Bürgerinnen und Bürger in der Fußgängersicherheit. Hier wird auf den schmalen Gehwegbereich am Kreuzungsbereich der Brackenheimer Straße / Schwaigerner Straße und Großgartacher Straße hingewiesen. Im Einfahrtsbereich der Kelterstraße wird die verwirrende Verkehrsführung Thema in der Veranstaltung. Besucher würden oberhalb der Mittelinsel von der Schwaigerner Straße in die Kelterstraße einfahren und den Verkehr behindern. Ggf. wäre hier die Anbringung von weiteren Verkehrsschildern notwendig. Weiter wird die Straßenbeleuchtung in der Talstraße als Schwäche genannt.

Der Katzentalbach ist im Bereich der Talstraße ungenutzt und könnte nach der Meinung einiger Bürgerinnen und Bürger in Nordheim als Erholungsgebiet dienen. Gleichzeitig wird auf den versiegelten Zustand der Talstraße hingewiesen. Laut Bürgerinnen und Bürger fehlt in diesem Bereich der Grünraum.

Als übergeordnete Themen werden die Wasserqualität sowie die Nahversorgung genannt.

Die folgende Tabelle zeigt die aufgeführten Anregungen in aufgelisteter Form:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der „kleinbäuerlichen Baustruktur“ in Talstraße - Schöne alte Bäume, „grüne“ Insel Kelterstraße - Teilweise gepflasterte Gehwege - Ortsbücherei ist in der Ortsmitte -> Treffpunkt für Jung und Alt - Einbahnstraßenregelung Talstraße – wie geht es den Anwohnern dort? - Nördliche Schwaigerner Straße und südlich Talstraße -> Garten und Grünzone - Schrebergärten im Bereich Katzentalbach - Grüninsel Ausfahrt Kelterstraße in Großgartacher Straße ist sehenswert und sollte auf alle Fälle erhalten evtl. aufgehübscht werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Viel zu wenig Grünfläche in der Talstraße - Katzentalbach (im Bereich der Talstraße) „ungenutzt“ (Erholungsgebiet) - Gebäude Kelterstraße 1 – Regenwasserableitung läuft unterm Gehweg am Haus entlang in die Kanalisation -> kürzerer Weg möglich - Schlechter Straßenzustand Talstraße - Fußgängersicherheit Gehweg Brackenheimer Straße / Schwaigerner Straße / Großgartacher Straße zu schmal - Parksituation Talstraße - Kelterstraße: Zustand Straße?! Wasser, Abwasser - Schwaigerner Straße: Verkehrs- und Parksituation, ggf. Tempo 30, durch Parksituation „Rennstrecke“ - Kelterstraße wird als Gewerbeparkplatz genutzt (Dienstwagen) - Verkehrssituation Wilhelmstr., Talstraße -> Lautstärke durch rechts vor links!

	<ul style="list-style-type: none">- An der Gemeindetreppe Hofstätt – Kirchstraße fahren Kinder öfter mit dem Fahrrad die Treppe herunter auf die Kirchstraße. Vielleicht unten an der Treppe eine kleine Absperrung.- Parksituation Schwaigerner Straße<ul style="list-style-type: none">- kein fließender Verkehr möglichProbleme beim Abbiegen in Wilhelmstraße- Ausfahrt Wilhelmstraße auf Schwaigerner Straße (unübersichtlich)- Parksituation in der Talstraße- Straßenbeleuchtung in der Talstraße (zu wenig)- Einfahrt von der Brackenheimer Straße in die Talstraße- Übergang / Ausfahrt Wilhelmstraße / Schwaigerner Straße- Einfahrt / Übergang Hauptstr. / Talstr.- Parksituation u. a. zu eng – Kelterstraße- Schlechter Straßenzustand – Kelterstraße- Talstr.: Verkehr LKW's, Zustand Straße- Zu viele Firmenwagen nutzen die Talstraße als Parkplatz- Brackenheimer Str. Verkehr zu „schnell“- Pflastersteine- Zwischen Kelterstr. 35 und Kirchstr. 2 Wasseradern, die den Hausbestand / Grundmauern schaden (Sandsteinfundament)- Alte Wasserleitungen -> Wasserqualität- Nahversorgung
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Themeninsel II: Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet

Abbildung: Themeninsel II



8

Quelle: Foto KE

Insbesondere Ziele und Maßnahmen im Hinblick auf die verkehrstechnische Verbesserung des Quartiers werden von der Bürgerschaft genannt. Im Einzelnen wird hier ein Kreisverkehr oder eine Ampelanlage an der Hauptstraße / Brackenheimer Straße vorgeschlagen. In diesem Bereich soll auch die Fußgängersituation im Hinblick auf den Kindergarten verbessert werden. Darüber hinaus wird der Bau eines Parkdecks in der Kirchstraße genannt, um dem Parkierungsdruck in der Kirchstraße und Kelterstraße gerecht zu werden. Ein weiteres Anliegen der Bürgerinnen und Bürger ist die Modernisierung des Straßenbelags in der Brackenheimer Straße. Die Problematik der hohen Verkehrsbelastung in der Brackenheimer Straße und Großgartacher Straße soll über die Weiterverfolgung der Idee einer Ortsumfahrung geprüft werden.

Mehrere Teilnehmerinnen und Teilnehmer sehen die Renaturierung des Katzentalsbachs als wesentliche Maßnahme im Gebiet. Die Aufwertung der Fußwegeverbindungen entlang des Katzentalsbachs und zwischen den Straßenzügen wird ebenfalls als wichtiges Ziel von der Bürgerschaft angemerkt. Des Weiteren wird die Neugestaltung des Marktplatzes als Zielvorstellung genannt. Der Abriss einzelner Gebäude in der Kelterstraße wird hierbei als notwendig erachtet.

Die Schaffung von hochwertigem und barrierefreiem Wohnraum wird als dringende Maßnahme in Nordheim von einigen Bürgerinnen und Bürgern angeregt. Die Nutzung von leerstehenden Gebäuden zur Erreichung dieser Zielvorstellung wird vorgeschlagen.

Die folgende Tabelle zeigt die aufgeführten Anregungen:

Ziele und Maßnahmen	
-	Parksituation Talstraße verbessern -> bei möglichem Häuserabriss öffentliche Parkplätze schaffen
-	Anwohnerparkplätze in Talstraße, damit Firmenwagen nicht immer viele blockieren!
-	Straßenbelag Brackensteiner Straße nicht eben
-	Schacht zu tief (Brackensteiner Straße / Südstraße)
-	Geschwindigkeiten zu hoch
-	Mehr Parkplätze für Anwohner und für temporäre Schwerpunkte wie Kindergarten
-	Kelterstraße von „Milchhäusle“ - Neuordnung!!
-	Ausfahrt aus Kelterstraße (über und unter) Pflanzinsel auf Großgartacher Straße sehr unübersichtlich
-	In Talstraße ein Parkhaus bauen
-	Verkehr aus der Kelter-, Kirch- und Talstraße verbannen
-	Weniger Parkplätze an den Straßen -> siehe Hauptstraße
-	„Hochwertigen“ Wohnraum in den gemeindeeigenen Gebäuden schaffen
-	Parksituation evtl. mit Parkdeck lösen / verbessern (Bereich Kelterstraße / Marktplatz)
-	Umfahrung als Beruhigung Großgartacher Straße / Hauptstraße, Talstraße / Brackensteiner Straße
-	Ampel Großgartacher Straße / Hauptstraße für Fußgänger gefährlich / sehr schmaler Gehweg, sehr schmaler Weg
-	Kreisverkehr / Kreisel: Brackensteiner Straße / Hauptstraße – Begrünung etc.
-	Bei wenigen Häusern in der Kirchstraße kommt der Strom noch über das Dach. Die Stromleitung in die Erde verlegen.
-	Marktplatz / Kirchstraße / Kelterstraße Straßenführung überdenken -> evtl. Abriss Gebäude
-	Ortsumfahrung weiterverfolgen
-	Katzentalbach im Bereich Talstraße mehr „nutzen“ (Renaturierung)
-	Leerstehende Gebäude nutzen / nutzbar machen
-	Kelterstraße: Gebäudeabbruch, Neuordnung, Neubau altersgerechte, barrierefreie Wohnungen
-	Barrierefreier Wohnraum, Seniorenwohnungen z. B. Kelterplatz / Kirchstraße
-	Neugestaltung Marktplatz / Straßenführung (evtl. Häuserabriss?)

Themeninsel III: Themen der Sanierung

Abbildung: Themeninsel III



Quelle: Foto KE

11

Mit der künftigen Neuordnung erhoffen sich die Bürgerinnen und Bürger in Nordheim eine Verbesserung in den Themenbereichen „Verkehrslärm, Verkehrsführung und Verkehrssicherheit, Parkierung sowie Verkehrsberuhigung“. Die Ideen der Bürgerschaft reichten von der Errichtung eines Kreisverkehrs (Schwaigerner Straße / Hauptstr.), einer Fußgängerunterführung an der Brackenheimer Straße, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bis hin zu einem Lärmschutzwall (ebenfalls Brackenheimer Straße).

Konkrete Anregungen zur Schaffung von Wohnraum durch Abbruch und Neubaumaßnahmen betrafen insbesondere Grundstücke in der Schwaigerner Straße. Die Bürgerinnen und Bürger bewegte außerdem die Fragestellung zur Form der künftigen Beheizung und Stromversorgung des bestehenden Gebäudebestandes (Nahwärme, Gasheizung, Luft-Wärmepumpe etc.).

Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (z.B. Kelterplatz), Modernisierungen und Gebäudeabbrüche bis zur Einbeziehung und Renaturierung des Katzentalbachs stehen in der Priorisierung der Bürger mit an vorderster Stelle.

Die folgende Tabelle zeigt die aufgeführten Anregungen:

Anregungen zur Sanierung
<ul style="list-style-type: none">- Einmündung im langen Rain / Brackenheimer Straße schließen! -> entzerrt Kreuzung- Verkehr raus aus den Straßen: Kelterstraße, Talstraße, Kirchstraße- Weiteren Einbahnstraßenregelungen im Sanierungsgebiet Kelterstraße/Kirchstraße- Gebührenpflichtige Parkausweise im Sanierungsgebiet- Förderung von Lärmschutzfenstern Parkmöglichkeiten schaffen (Kelterstraße, Kirchstraße)- Stromversorgung unterirdisch z. B. Talstraße- Kelterstraße sanieren und verschönern und begrünen- Kreisverkehr Schwaigerner Straße – Hauptstraße- Parksituation Schwaigerner Straße- Ausfahrt Wilhelmstraße unübersichtlich!- Unterführung zur Überquerung Brackenheimer Straße (für Kinder) – Schule / Kindergarten- Lärmschutzwall entlang Brackenheim Straße- Großgartacher Straße Gehweg rechte Seite viel zu schmal (Bereich nach der Fußgängerampel)- Mehr Lärmschutz bei Veranstaltungen in der Alten Kelter in Richtung zur Kelterstraße- Grün in der Tal- und Wilhelmstraße (Linde am Eingang der Talstraße wie vor 40 / 50 Jahren)- Wohnraum schaffen- Einbindung Heizkonzept (Nahwärme)- Katzenbachtal im Bereich Talstraße mehr als „Erholungsgebiet“ nutzen -> Bänke- Talstraße Parksituation gestalten, Bäume / Begrünung- Innerörtliche Verdichtung- Gebäude vor der Alten Kelter sanieren und als Wohnraum nutzbar machen (+ Milchhäusle)- Kelterplatz / Kelterstraße als Begegnungsort gestalten- Parkmöglichkeiten auf Leerbestand / nicht sanierungsfähigen Gebäuden oder in der Nähe außerhalb schaffen- Fernwärme in das Sanierungsgebiet- Kreuzung Brackenheimer Straße – Kelterstraße – Schwaigerner Straße besser gestalten, Zugang zu der Brackenheimer Straße verbessern- Optik Häuser, Bepflanzung optische Elemente, Parkbuchten z. B. Talstraße / Nebenstraße- Parksituation Talstraße verbessern

Weitere Schritte

Die Beteiligung der Bürgerschaft in Nordheim hat eine Fülle an Ideen und Vorschlägen für die zukünftige Entwicklung innerhalb des Untersuchungsgebiets aufgezeigt. Durch das hohe Engagement bei der Bürgerinformationsveranstaltung und die Diskussion an den Themeninseln haben sich zahlreiche Bürgerinnen und Bürger mit den Themen auseinandergesetzt.

In sehr vielen Fällen lässt sich eine Übereinstimmung hinsichtlich der Wahrnehmung der Bürgerschaft und der tatsächlichen Situation im Rahmen der Bestandsaufnahme feststellen. Die Bürgerinnen und Bürger haben insgesamt ein sehr feines Gespür dafür, wo die Stärken und auch die Schwächen im Untersuchungsgebiet liegen.

Ziel ist es, die Bürgerinnen und Bürger in Nordheim auch weiterhin miteinzubeziehen. Viele der Teilnehmer würden sich auch gerne weiterhin aktiv beteiligen. Das hohe Engagement und die Bereitschaft der Teilnahme an der Bürgerinformationsveranstaltung zeigen dies deutlich.

Die Verwaltung sowie der Gemeinderat werden sich in den kommenden Monaten intensiv mit den Anregungen aus der Bürgerschaft auseinandersetzen und abwägen, welche Inhalte umgesetzt werden können.

Präsentationsfolien



25.06.2024 • Bürgerinformation

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Bürgerinformationsveranstaltung mit Info-Markt

zur Antragstellung des Sanierungsgebietes „Nordheim IV“

Reinhold Kühnert, Jasmin Kizler, Marius Sonnenwald

15



Agenda

18.00 Uhr	Beginn der Veranstaltung Begrüßung Bürgermeister Herr Volker Schiek
ca. 18:15 Uhr	Inhaltlicher Impuls
ca. 19:00 Uhr	Arbeit an den Themeninseln
ca. 20:30 Uhr	Plenum
ca. 20:55 Uhr	Kurzer Ausblick: Wie geht es weiter?
ca. 21:00 Uhr	Verabschiedung / Ende der Veranstaltung



Agenda

- 01 Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK / FDI)
- 02 Informationen zu weiteren aktuellen Projekten
- 03 Rahmenbedingungen der Sanierung
- 04 Vorgehen an den Themeninseln

16



01

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK / FDI)



Stadtentwicklung / Städtebauförderung

Programmausschreibung

„Unverzichtbar für eine erfolgreiche nachhaltige Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.“

➔ **GEK**

„Von dem gesamtörtlichen Konzept ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abzuleiten, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet darzustellen sind.“

➔ **ISEK (FDI – Förderung)**




25.06.2024 Bürgerinformationsveranstaltung

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH 5



Gemeindeentwicklungskonzept 2030

für die Ortschaften Nordheim und Nordhausen (Stand Oktober 2018)

- Klausurtagungen (Juli 2017)
- Bürgerbeteiligung (November 2017)
- Expertengespräche (Januar 2018)
- Beschluss +Umsetzung (Oktober 2018)





Gemeindefortentwicklungskonzept
NORDHEIM 2030



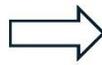
25.06.2024 Bürgerinformationsveranstaltung

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH 6

Untersuchungsgebiet „Ortskern IV“

Warum ein Sanierungsgebiet?

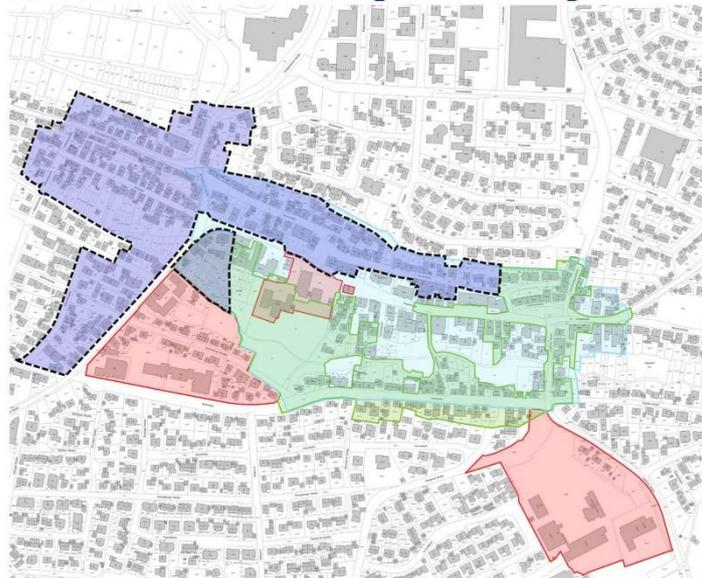
- Erhalt und zeitgemäße Weiterentwicklung der gewachsenen baulichen Struktur
- Stärkung der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen
- Stärkung der örtlichen Identität und Attraktivität
- Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz
- Verbesserung der Gebäudesubstanz
- Verbesserung des Wohnumfeldes



Ziel: Attraktivität und Weiterentwicklung
des Ortskerns

18

Informationen zur bisherigen Sanierung



- Abgrenzung "Ortskern I" von 1990 bis 2001
- Abgrenzung "Ortskern II" von 2001 bis 2012
- Abgrenzung "Ortskern III" von 2008 bis 31.12.2023
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89.309 m²

Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“

Abgrenzung Untersuchungsgebiet



25.06.2024 Bürgerinformationsveranstaltung

LB^{EW} Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

9

19

Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“

Gebäudenutzungen Untersuchungsgebiet



- Erdgeschossnutzungen**
- öffentliche Einrichtungen
 - Dienstleistung
 - Einzelhandel
 - Gastronomie, Vermietung
 - Handwerk, Gewerbe, Betriebe
 - Wohnen
 - Nebengebäude
 - Bau- und Kulturdenkmal
- Leerstände**
- Leerstand, Teilleerstand

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89.309 m²

25.06.2024 Bürgerinformationsveranstaltung

LB^{EW} Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

10

Untersuchungsgebiet - Fotodokumentation



Abbildung: Gebäudebestand Kirchstraße



Abbildung: Gebäudebestand Kelterstraße mit Blick auf die Kelter



Abbildung: Kelterstraße



Abbildung: Gebäudebestand Talstraße



Abbildung: Kindergarten an der Hauptstraße



Abbildung: Schwaigerner Straße



Abbildung: Kreuzung Schwaigerner Straße



Abbildung: Tatsstraße

25.06.2024

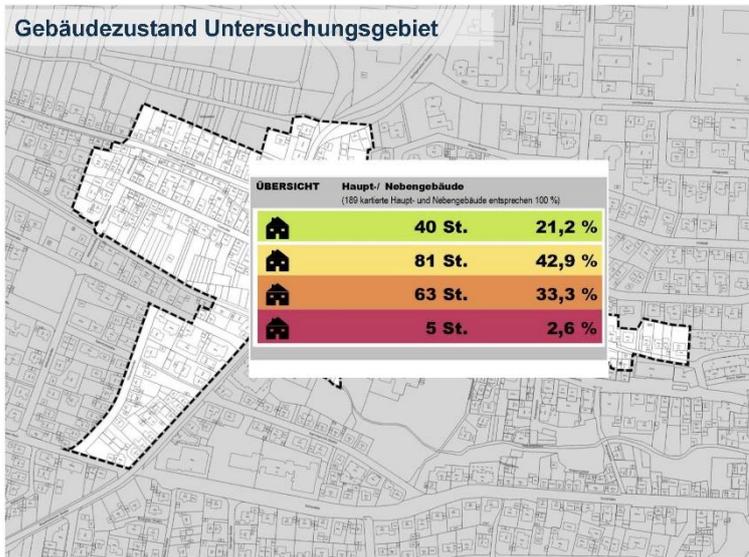
Bürgerinformationsveranstaltung

LB³BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

11

Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“

Gebäudezustand Untersuchungsgebiet



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89.309 m²

LB³BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

25.06.2024

Bürgerinformationsveranstaltung

12



Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“



25.06.2024 Bürgerinformationsveranstaltung

LB \equiv BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

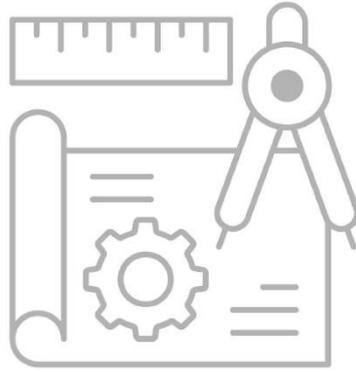
13



02 Informationen zu aktuellen Projekten

LB \equiv BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Informationen zu aktuellen Projekten

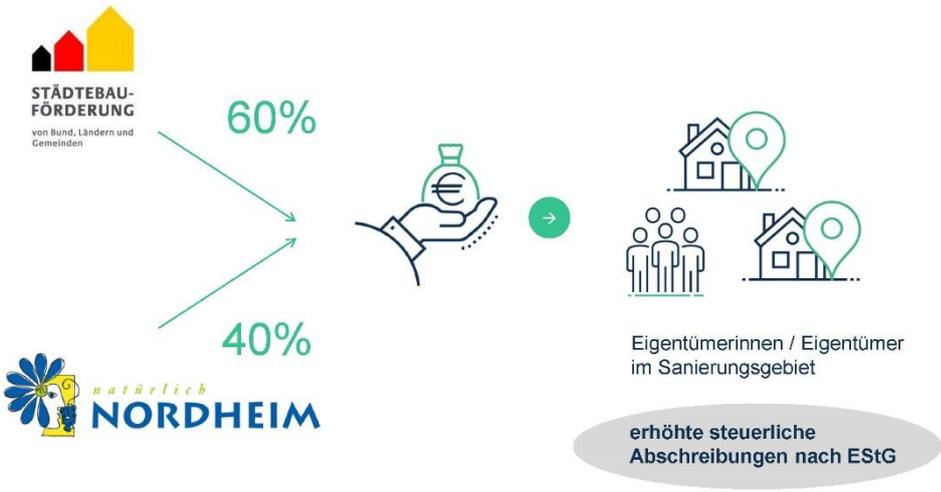


03

Rahmenbedingungen der Sanierung



Rahmenbedingungen der Sanierung



STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

60%

40%

natürlich NORDHEIM

Eigentümerinnen / Eigentümer im Sanierungsgebiet

erhöhte steuerliche Abschreibungen nach EStG

25.06.2024 Bürgerinformationsveranstaltung

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH 17



Sonderabschreibungsmöglichkeit nach EStG

Für Modernisierungsaufwendungen gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem **EStG**.

§ 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB (=100%).

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung)

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9% der bescheinigten Sanierungskosten (=90%).

Empfehlung: Es wird empfohlen, einen Steuerberater hinzuzuziehen.

25.06.2024 Bürgerinformationsveranstaltung

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH 18

Kombination mit anderen Fördermitteln möglich

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Zuschüsse aus dem Städtebauförderprogramm z.B. mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) kombiniert werden. Es erfolgt im Einzelfall eine Prüfung durch die KE, um eine Doppelförderung auszuschließen.

Eigenleistung

Werden Arbeiten teilweise in Eigenleistung erbracht können die Eigenleistungsstunden – lt. Mindestlohnvereinbarung – in die Förderung miteinbezogen werden

24

Rahmenbedingungen der Sanierung

Öffentliche Maßnahmen

- Modernisierungen
- Modernisierung Denkmal
- Neubau
- Abbruch
- Straßen- und Platzgestaltungen

Bestand:



Fassadenstudie KE:



Nach Fertigstellung:





Vorteile und Chancen für Grundstückseigentümer

- Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungsmaßnahmen
- Möglichkeit Fördermittel für Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen

Voraussetzungen für eine Förderung

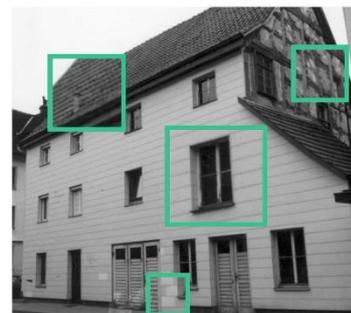
- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet** liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem **Sanierungsziel** entsprechen und ortsbildgerecht durchgeführt werden.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die **vor** Beginn zwischen der/dem Eigentümerin/Eigentümer und der Stadt in einer **Modernisierungsvereinbarung** oder in einem **städtebaulichen Vertrag** vereinbart wurden.



Voraussetzungen für eine Förderung

Förderfähige Maßnahmen

- **Haustechnische Verbesserungen**
z.B. Sanitär- und Elektroinstallation, Heizungserneuerung, uvm.
- **Wohntechnische Verbesserungen**
z.B. Verbesserung der Wohngrundrisse, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Belichtung und Belüftung
- **Bautechnische Verbesserungen**
z.B. Fassaden- / Dachdämmung, Fenster, uvm.
- **Nicht gefördert werden:**
Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten



Voraussetzungen für eine Förderung

Private Erneuerungsmaßnahmen – Von der Idee zur Förderung

1. Unverbindlicher **Sanierungsberatungstermin**
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern / Architekt
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahme
4. **Einreichen** der Angebote / Kostenschätzung
5. Erstellung **Modernisierungsvereinbarung (ModVB)**
6. Nach Abschluss ModVB - **Beginn** mit den Arbeiten
7. Auszahlung des **Zuschusses** (Abschlagszahlungen): Rechnungen & Zahlungsnachweis
8. **Abnahme**
9. **Schlusszahlung** und **Steuerbescheinigung** erfolgt nach Beendigung der Maßnahme

26

Rahmenbedingungen der Sanierung

Private Maßnahmen

- Umfassende Gebäudemodernisierung
- Gebäudeabbruch
- Neubau: keine Förderung

Beratungen und Gestaltungsvorschläge (Beispiel)

Bestand:



Gestaltungsvorschlag KE auf Basis Planung Architekt:



Während Sanierung:



Rahmenbedingungen der Sanierung

Beratungen und Gestaltungsvorschläge (Beispiele)

Situation vor
Umgestaltung:



Gestaltungsvorschlag
Fotomontage KE:

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

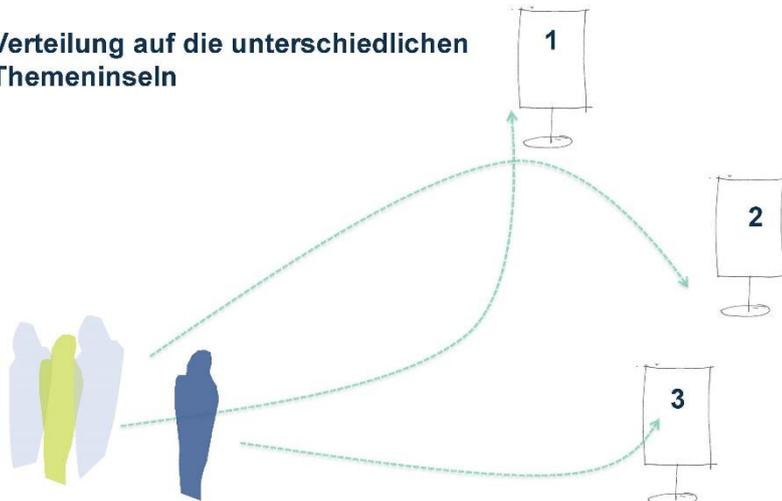
25

04 Vorgehen an den Themeninseln

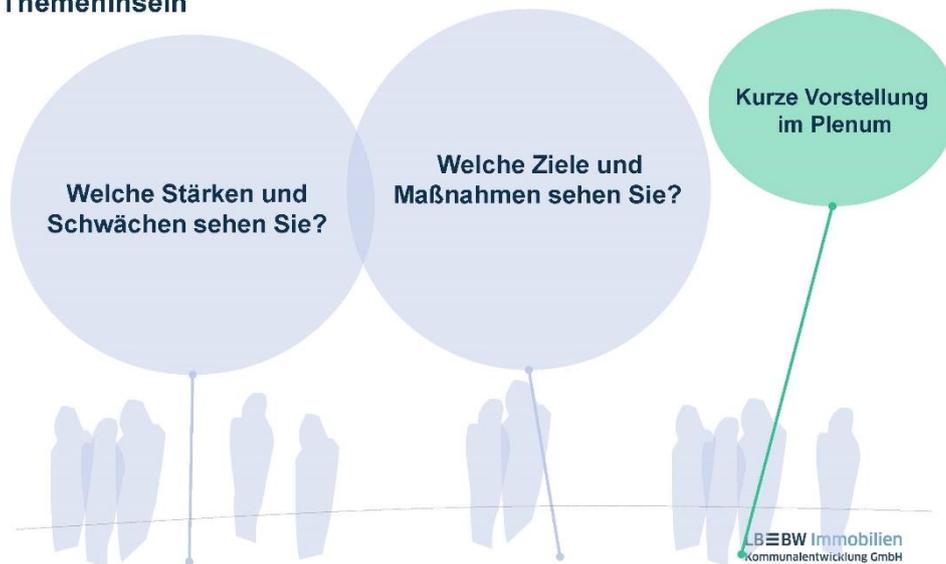
LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Themeninseln

Verteilung auf die unterschiedlichen Themeninseln

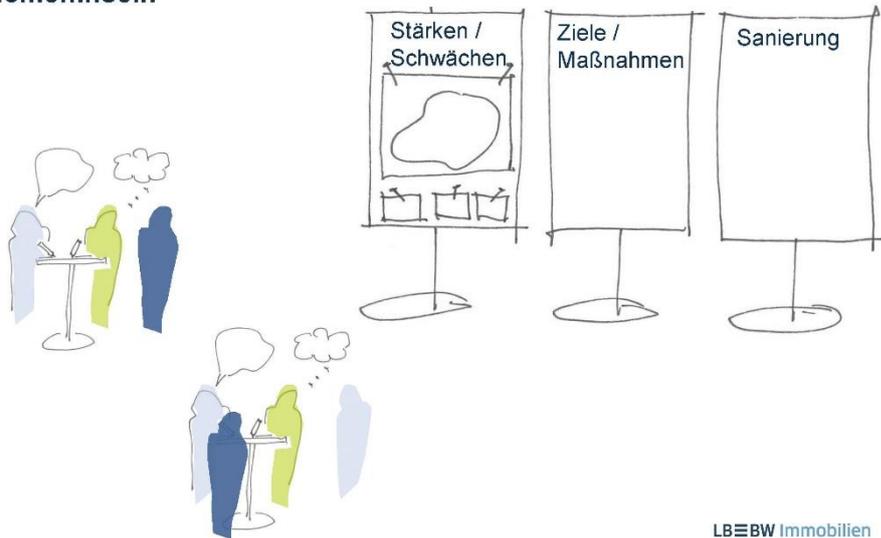


Themeninseln





Themeninseln



LB \equiv BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



Themeninseln

Themeninsel 1

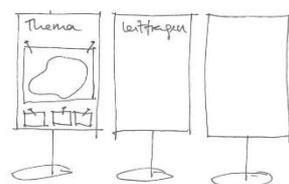
Stärken und Schwächen der Ortsmitte

Moderation: Jasmin Kizler, Projektleiterin / Stadtplanerin, KE

Themeninsel 2

Ziele und Maßnahmen der Ortsmitte

Moderation: Marius Sonnenwald, Projektleiter, KE



Themeninsel 3

Themen der Sanierung

Moderation: Reinhold Kühnert, Projektleiter, KE

LB \equiv BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Heutige Fragestellungen

- Welche Bereiche sind schön gestaltet? Welche Bereiche sind verbesserungswürdig?
- Existieren in der Ortsmitte Flächen die neugeordnet werden sollen?
- Welche Bereiche in der Ortsmitte müssen aufgewertet werden? Gibt es hierfür bereits Ideen?
- Was trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei?
- Gibt es ausreichend Treffmöglichkeiten zur Kommunikation?
- ...

30



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
www.kommunalentwicklung.de

Reinhold Kühnert, Projektleiter
Jasmin Kizler, Projektleiterin / Stadtplanerin
Marius Sonnenwald / Projektleiter