



27.06.2025 Neuantrag Ortskern IV

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Sanierungsgebiet „Ortskern IV“

Vorbereitende Untersuchungen (VU) und Sanierungsdurchführung

Agenda

- 01 Vorstellung der Kommunalentwicklung / Unser Team für Nordheim
- 02 Ausgangssituation
- 03 Ablauf Sanierungsverfahren / Angebot
- 04 Beschlussfassung

01

Vorstellung der Kommunalentwicklung

Beate Kühnert
Projektleitung | Experte

Schwerpunkte
Planung und Städtebauliche Erneuerung
Städtebauförderung
Finanzierung

07131 – 2035015
Beate.kuehnert@lbbw-im.de



Anne Härtlein
Projektleitung | Dipl.Ing.(FH) Architektin und Stadtplanerin

Schwerpunkte
Planung und Städtebauliche Erneuerung
Gestaltung / Baurecht

0711 – 6454 2185
anne.haertlein@lbbw-im.de



Marius Sonnenwald
Projektleitung | M. Eng. Stadtplanung

Schwerpunkte
Planung und Städtebauliche Erneuerung
Partizipation

07131 – 2035013
marius.sonnenwald@lbbw-im.de



Jasmin Kizler
Projektleitung | Experte | M.Eng. Stadtplanerin

Schwerpunkte
Planung und Städtebauliche Erneuerung
GEK / Bürgerbeteiligung

0711 – 6454 2195
Jasmin.kizler@lbbw-im.de



Corinna Barta
Projektsachbearbeitung

Schwerpunkte
Finanzierung
CAD

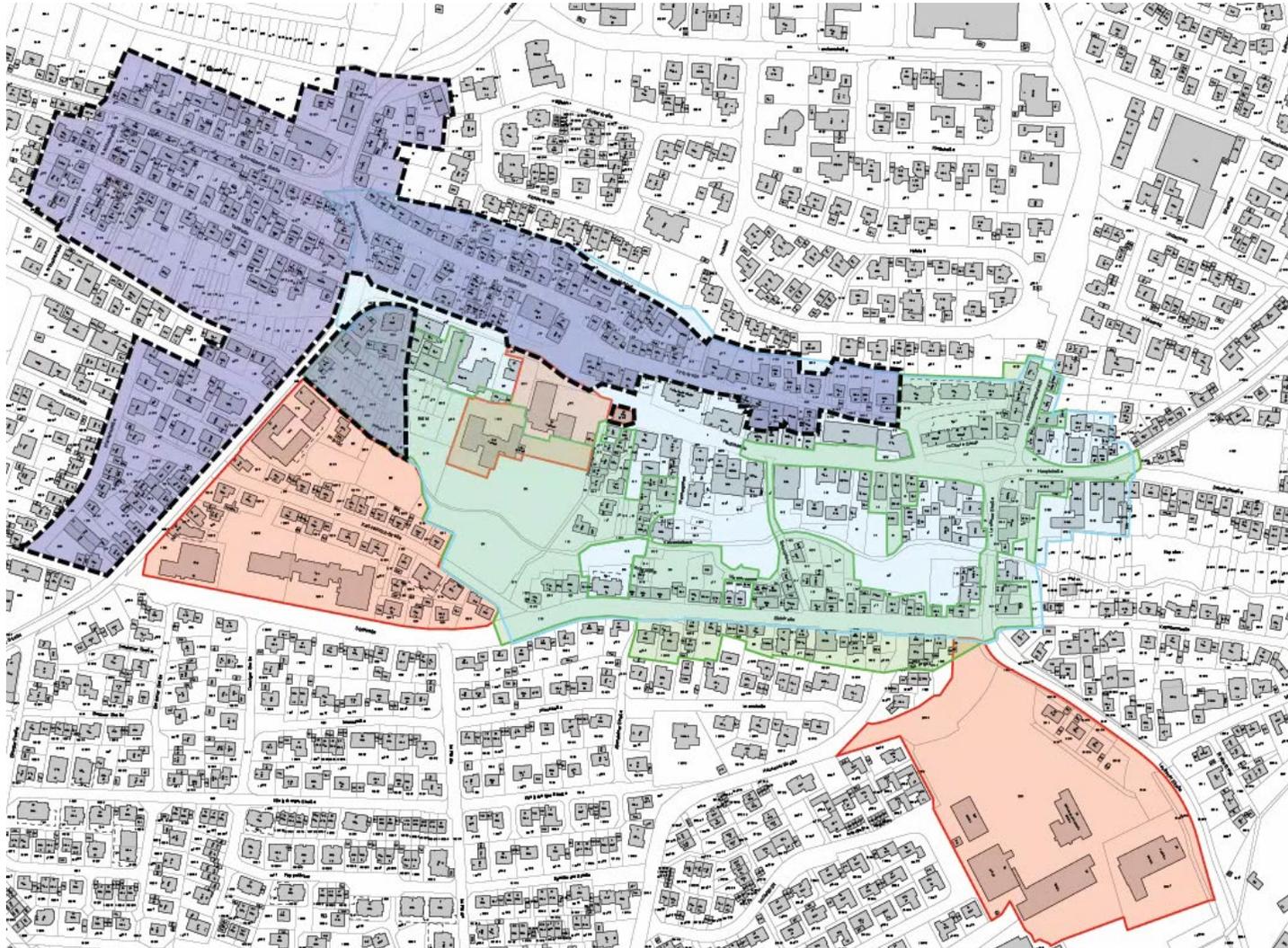
07131 – 2035013
Corinna.barta@lbbw-im.de



02 Ausgangssituation

Sachstand Sanierung

Bisherige Sanierungsgebiete und Untersuchungsgebiet



-  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

Was bisher geschah

- FDI / ISEK / Bürgerbeteiligung: 2024
- Antragstellung: Oktober 2024
- Programmaufnahme: Mai 2025
- Beschluss Einleitung VU : Juni 2025
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange ab Juli 2025
- Eigentümerbefragung ab Juli 2025

Eckdaten Sanierungsgebiet „Ortskern IV“

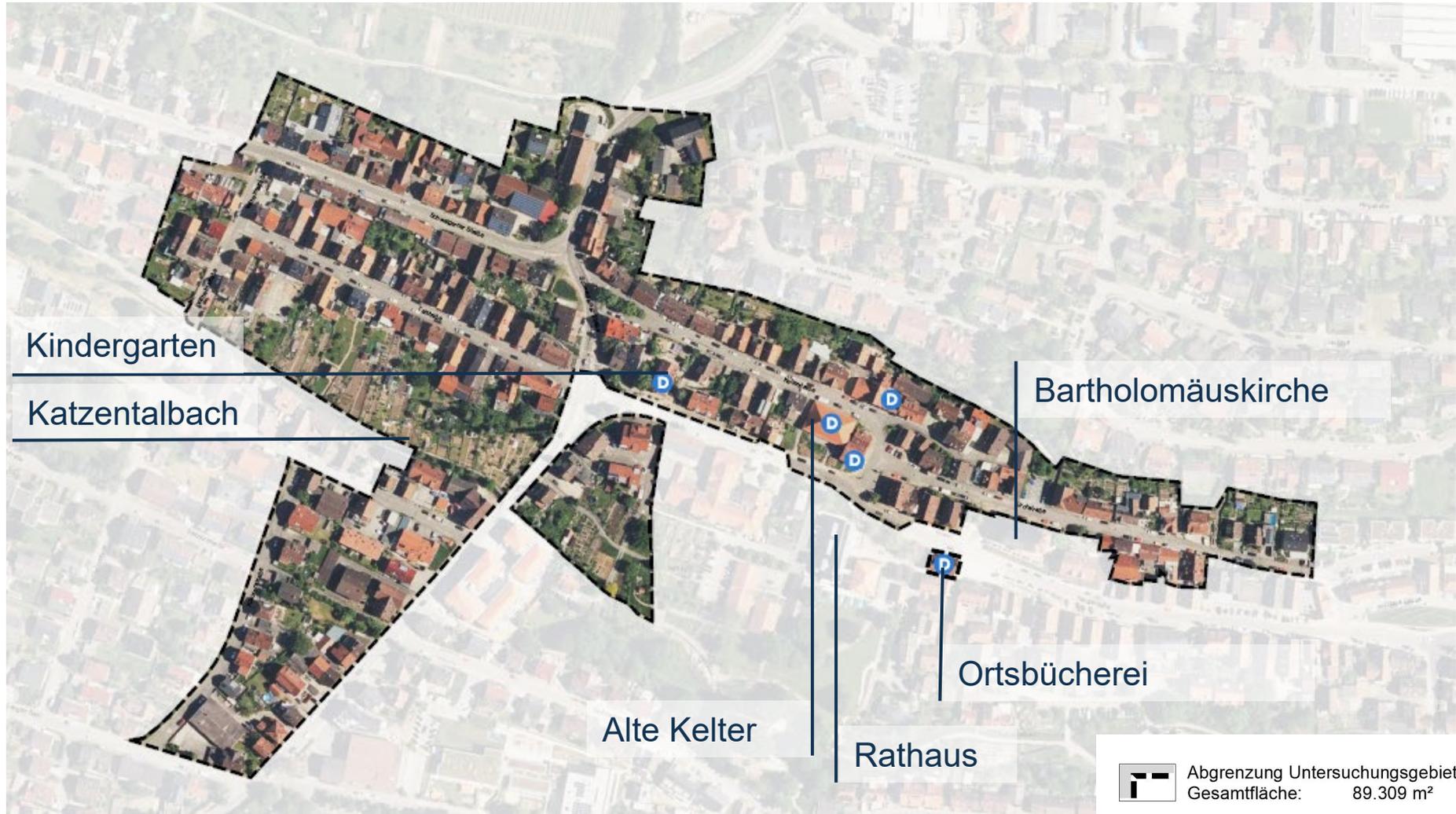
Landessanierungsprogramm (LSP)

■ Bewilligungszeitraum	2025 bis 2034*
■ Förderrahmen (100%)	1.500.000 Euro
■ Finanzhilfe (60%)	900.000 Euro
■ Komplementärmittel Gemeinde (40%)	600.000 Euro
■ Größe des Sanierungsgebietes	ca. 8,9 ha

* Verlängerung um bis zu 3 Jahre möglich

Neuantrag „Ortskern IV“

Abgrenzung Untersuchungsgebiet mit Luftbild



Rückkopplung mit der Bürgerschaft

Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung mit Infomarkt am 25.Juni 2024



Themeninsel 1 – Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet

Themeninsel 2 – Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet

Themeninsel 3 – Themen der Sanierung

03

Ablauf Sanierungsverfahren / Angebot

Phase 1 Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB (VU)

- Ergänzende Bestandsaufnahme
- Auswahl /Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Überarbeitung Neuordnungsgebiet
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- **Befragung der Eigentümer (Fragebogenaktion)**
- Überarbeitung Kosten- und Finanzierungsübersicht
- **Verfahrenswahl**
- **Ergebnisbericht VU**

nach Aufwand

Ergebnis:

GR-Beschluss:

Förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes als
Satzung

Phase 2 Sanierungsdurchführung (8 bis 11 Jahre)

Beratungsleistungen

nach Aufwand

**Private und kommunale Projekte,
die im Rahmen der Sanierung zur Förderung angemeldet werden**

Die KE erbringt dabei folgende Leistungen:

- Beratung der Gemeinde und der interessierten Bauherren im Vorfeld der Antragstellung
- Erarbeitung von Freiflächen-, Bebauungs- und Gestaltungsvorschlägen
- Begleitung der Antragstellung und Aufbereiten der Antragsformulare
- Beratung bei kommunalen Bauvorhaben (z.B. Bibliothek)
- Abstimmungen mit dem Fördergeber
- Vorbereitung Modernisierungsvereinbarungen privater Maßnahmen
- Abrechnung privater Maßnahmen und Vorbereitung Steuerbescheinigungen

Beispiele für Gestaltungsvorschläge

Gestaltungsvorschlag Waldenserstraße 4



Foto vor der Sanierung



Gestaltungsvorschlag KE



Foto nach der Sanierung

Gestaltungsvorschlag Wohngebäude



Foto vor der Sanierung



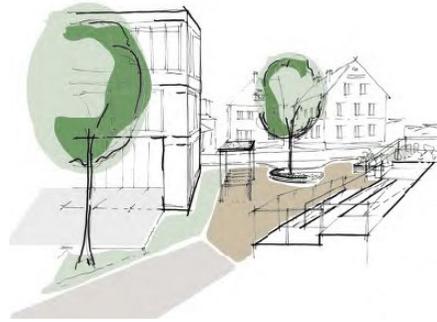
Gestaltungsvorschlag KE



Foto nach der Sanierung

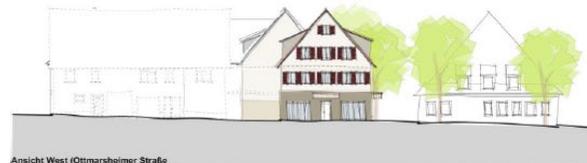
Beispiele für Freiflächengestaltungen

Städtebauliche Lupe (Platz am Bahnhof)



Gestaltungsvorschlag KE

Städtebauliche Lupe (Neubau eines Pflegeheims in der Ortsmitte)



Ansicht West (Ottmarsheimer Straße)



Ansicht Süd

Gestaltungsvorschlag KE

Beispiele für Freiflächengestaltungen



Umgestaltung einer Ortsdurchfahrt



Foto Bestand



Gestaltungsvorschlag KE

Sanierung ist Detailarbeit

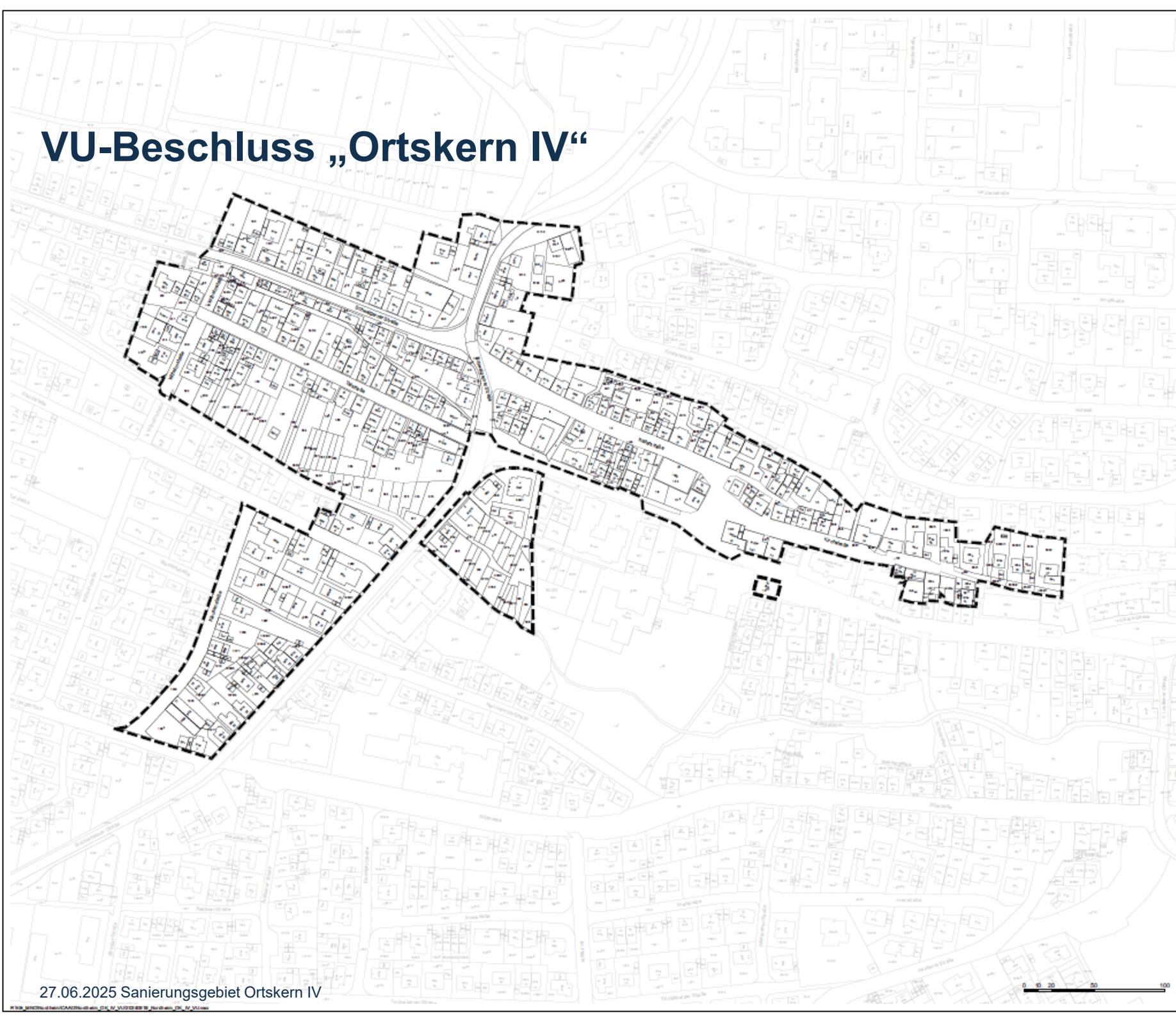
Gliederung, Materialität, Farbgebung, Charakter,...



04

Beschlussfassung

VU-Beschluss „Ortskern IV“



Verfahrensvermerke

Beschluss Gemeinderat:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Nordheim, den

Volker Schiek
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 89.442 m²

© Stadt Nordheim, 2025. Alle Rechte vorbehalten. Druck und Vertrieb durch Nordheim Immobilienentwicklung GmbH, Nordheim, 74072 Heilbronn.

Stuttgart
23.05.2025

B. Kitzner/Konrad

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn



Herzlichen Dank.

Gerne begleiten wir Sie bei Ihrem Projekt.

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

