



Nordheim; 24.10.2025

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Förmliche Festlegung der Sanierungssatzung „Ortskern IV“

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Agenda

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

Städtebauförderung



„Hauptziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden **nachhaltig** als **Wirtschafts- und Wohnstandorte** zu stärken und entgegenstehende **Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben.**“

Bisherige Schritte

Vorbereitungen und Voruntersuchungen
Gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
18.10.2024

Aufnahme in das Landessanierungsprogramm

- Bewilligter Förderrahmen: **1.500.000,00 €**
 - Bewilligte Finanzhilfe: **900.000,00 €**
- Zuwendungsbescheid
21.05.2024

Besuch des MLW und RP

- Begehung des Sanierungsgebiets mit positiver Rückmeldung
21.01.2025

Bürgerinformation

Sitzungssaal Alter Bauhof
12.11.2025 - 18:30 Uhr

Durchführung der Sanierung

01.01.2025 bis 30.04.2034



Flächen Gewinnen durch Innenentwicklung (FDI)
„Ortskern IV“

Bewilligung *Juni 2023*
Bericht *September 2024*

Antrag zur Aufnahme

Herbst 2024

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Einleitungsbeschluss:
27.06.2025

Sanierungssatzung und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

24.10.2025

- Auswertung der Beteiligung der Betroffenen und der TöB
- Hohe Beteiligung der Betroffenen:
>115 Rückmeldungen

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

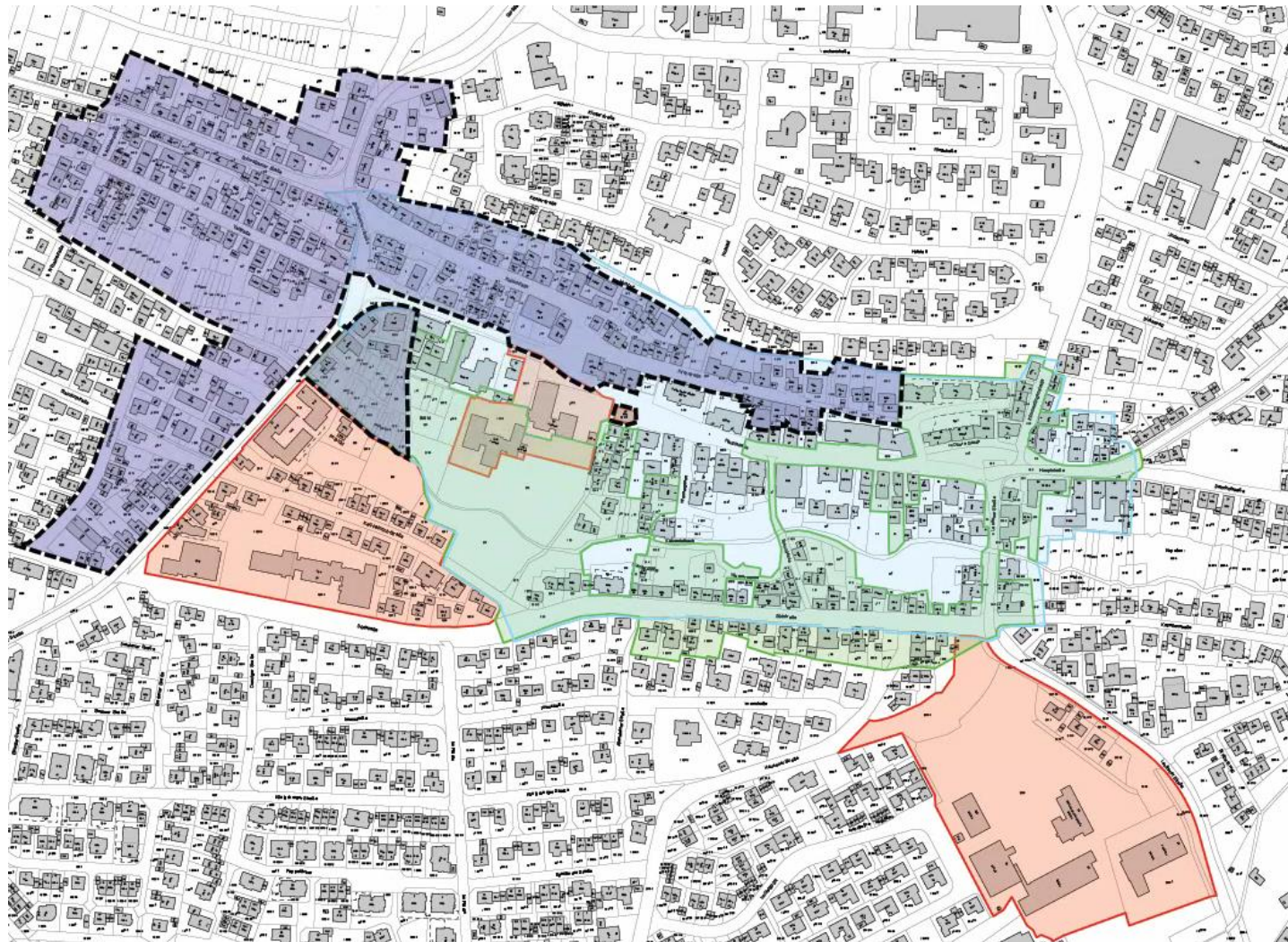
- Wahl des Sanierungsverfahrens
- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Satzungsgebietes

02

Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern IV“

Untersuchungsgebiet

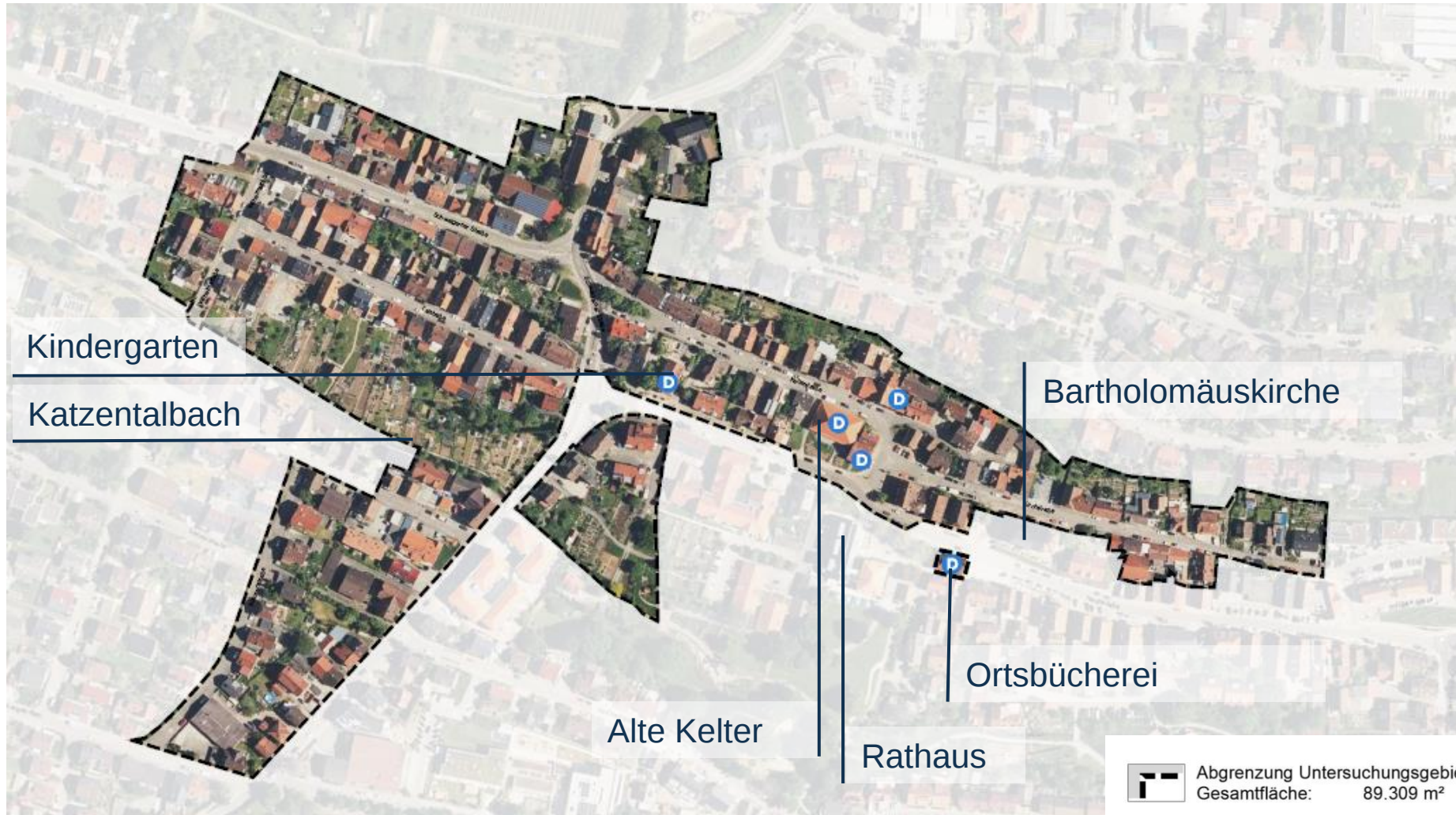
Bisherige Sanierungsgebiete und Untersuchungsgebiet



-  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

Untersuchungsgebiet

Abgrenzung Untersuchungsgebiet mit Luftbild



Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet

ÜBERSICHT Gebäudenutzung (185 kartierte Hauptgebäude entsprechen 100 %)		
	2 St.	1 %
	3 St.	2 %
	2 St.	1 %
	4 St.	2 %
	4 St.	2 %
	170 St.	92 %
	151 St.	

Schwerpunkt: Wohngebäude mit 92%

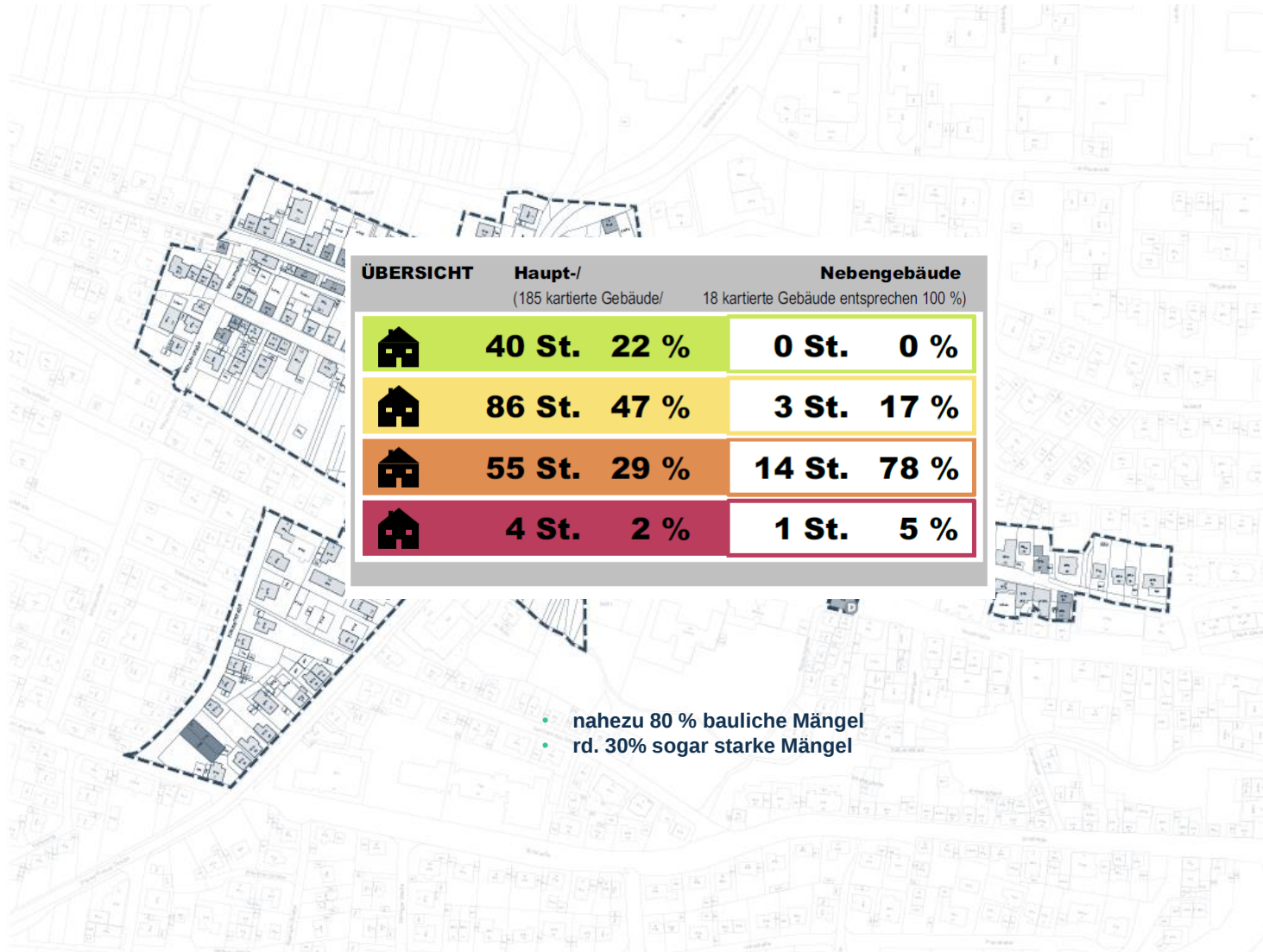
Erdgeschossnutzungen

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

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand
rd.12%

Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet



Haupt-/Nebengebäude

		Keine / leichte Mängel
		Erkennbare Mängel
		Starke Mängel
		Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
	Bau- und Kulturdenkmal	

- nahezu 80 % bauliche Mängel
- rd. 30% sogar starke Mängel

Städtebauliche Mängel und Konflikte

- Erhebliche Anzahl von Gebäuden mit erkennbaren und rd. 30% mit starken Mängeln
- mangelhafte **Gebäudegestaltung, Sanierungsbedarf, unzureichende energetische Standards,**
 - ➡ erheblicher baulicher und energetischer Sanierungsbedarf
- **Leerstände und Funktionsverluste** im Gebiet, **ungenutzte Brachflächen,**
- **mindergenutzte Nebengebäude,**
- **ungeordnete und undefinierte Bereiche,** unschöne Hinterhofecken, **ungünstige Grundstückszuschnitte, mangelnde Erschließung,**
 - ➡ Neuordnungs- und Nachnutzungsbedarf
- Defizite im öffentlichen Raum,
- keine ausreichenden Schattenbereiche / mangelnde Begrünung im Untersuchungsgebiet
- hoher Versiegelungsgrad / mangelnde Gestaltung
 - ➡ Gestaltungsbedarf zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung Klimaschutz/-anpassung

03

Beteiligungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

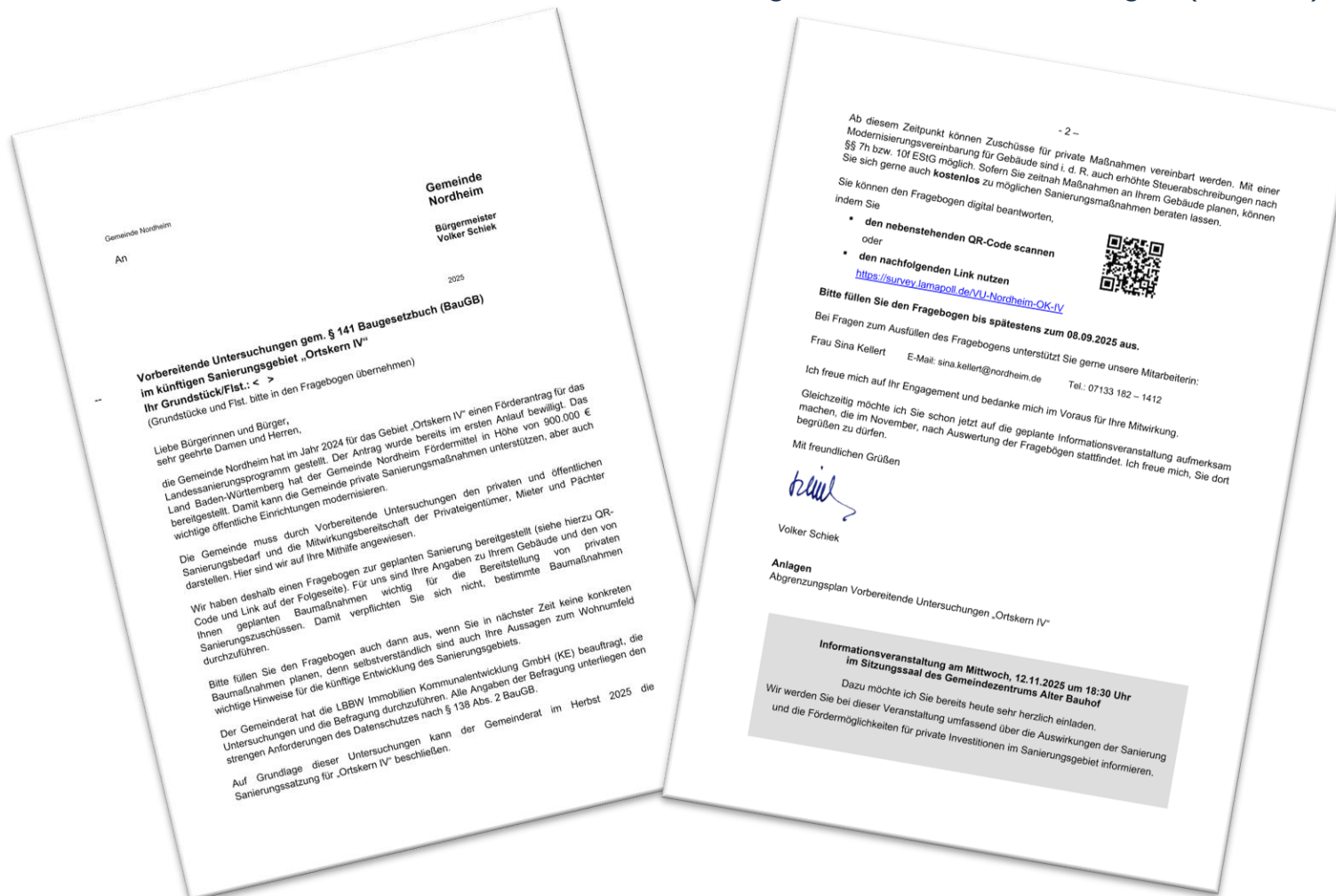
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Beteiligung der TöBs wurde im **August / September 2024** durchgeführt.
- Insgesamt wurden **41 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**.



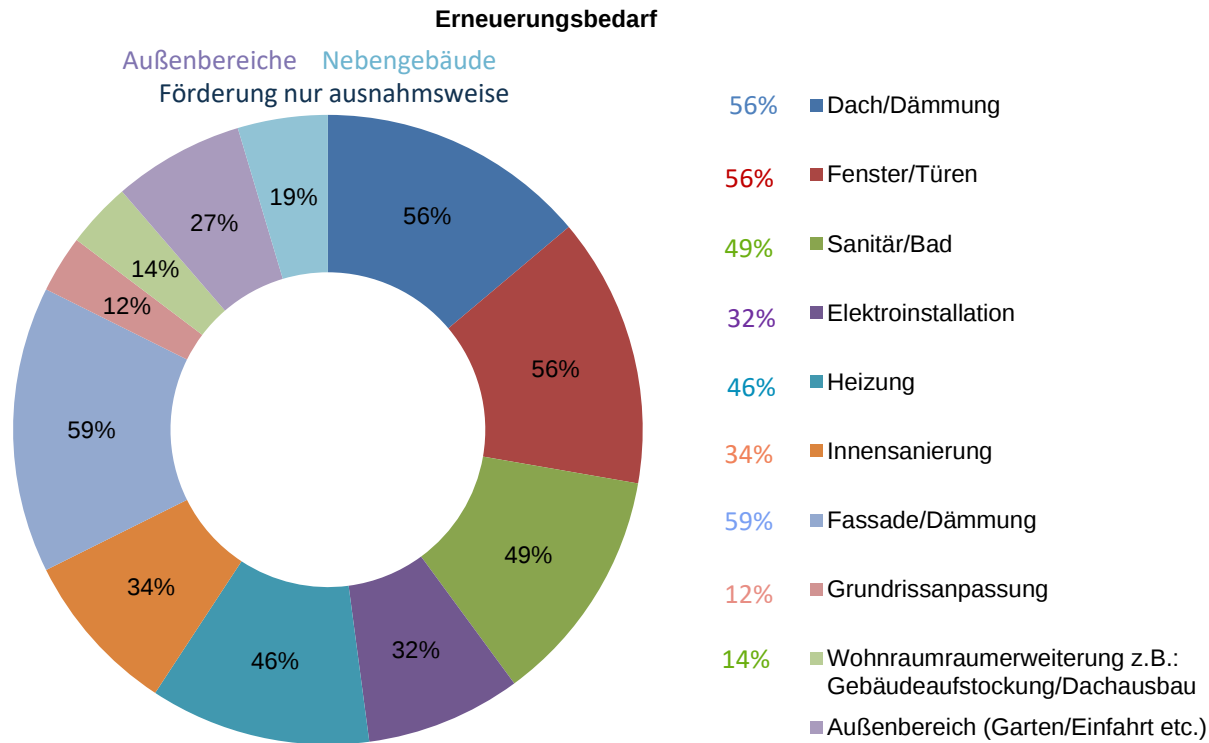
Beteiligung der Betroffenen

- Zur Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft sowie der Wünsche und Anregungen der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer wurde im August 2025 eine Fragebogenaktion durchgeführt.
- Insgesamt wurden rd. 600 Anschreiben verschickt. Dazu gab es 115 Rückmeldungen (rd. 20%).



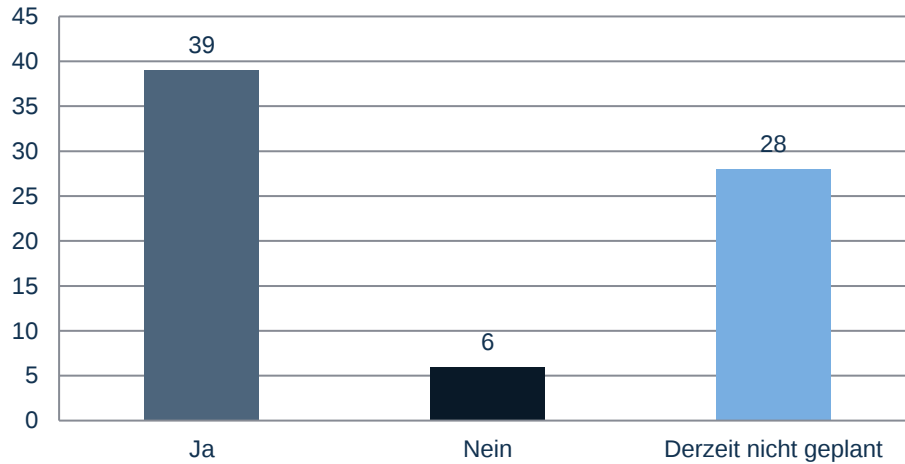
Auszug der Ergebnisse – Fragebogenaktion

Die am häufigsten genannte Mängel beziehen sich auf folgende Gewerke:

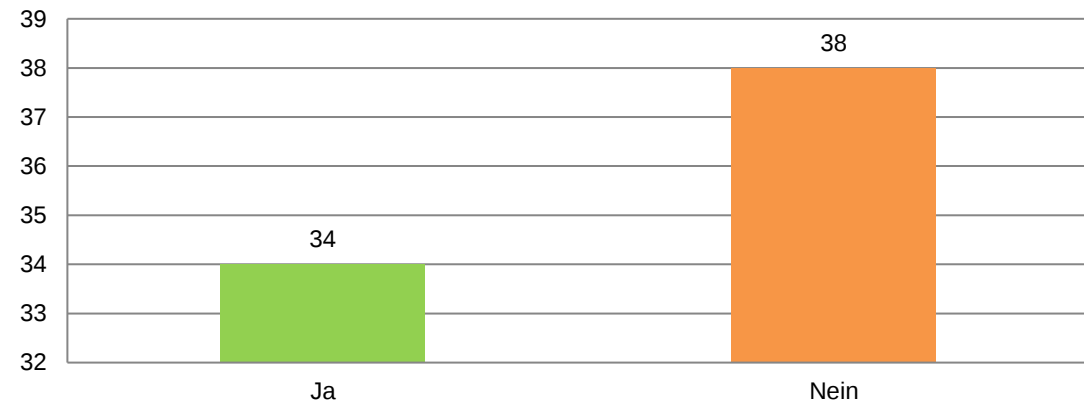


Auszug der Ergebnisse – Fragebogenaktion

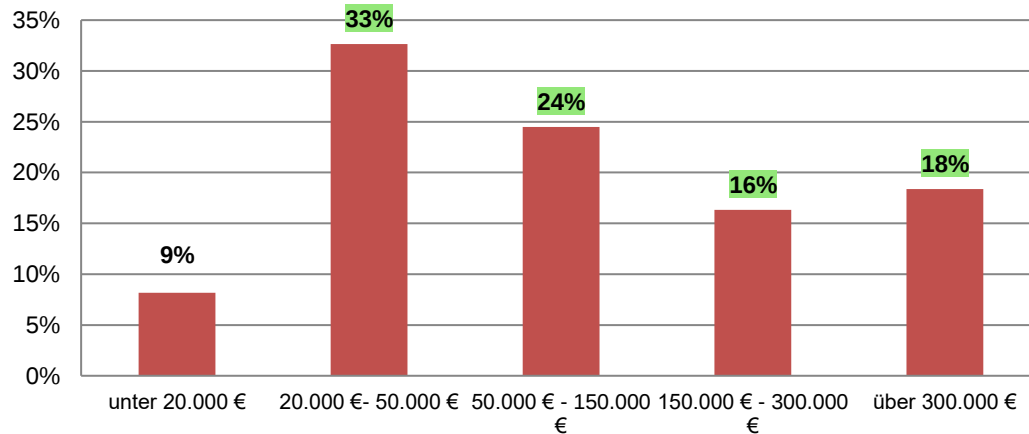
Konkrete Mitwirkungsbereitschaft – 39 Eigentümer



Konkreter Beratungswunsch – 34 Eigentümer

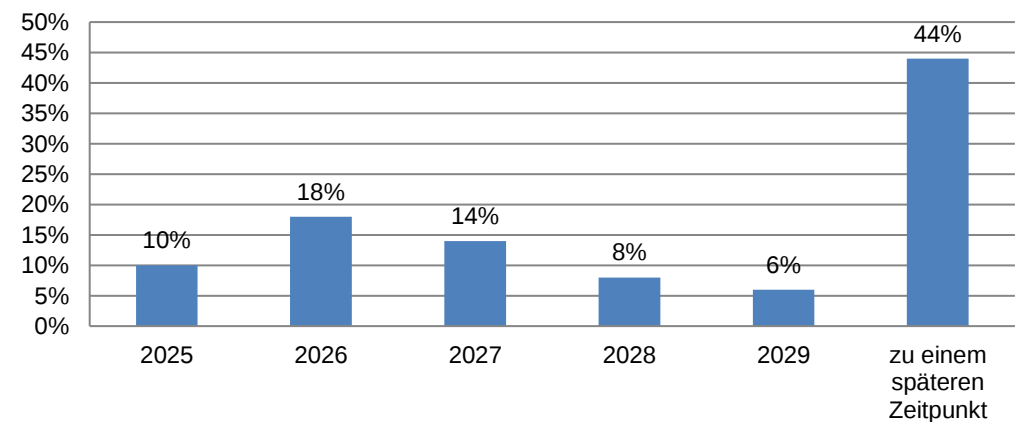


Kostenaufwand



57% der Investitionen bei 20 - 150 T€
34% der Investitionen von rd. 150 – über 300 T€

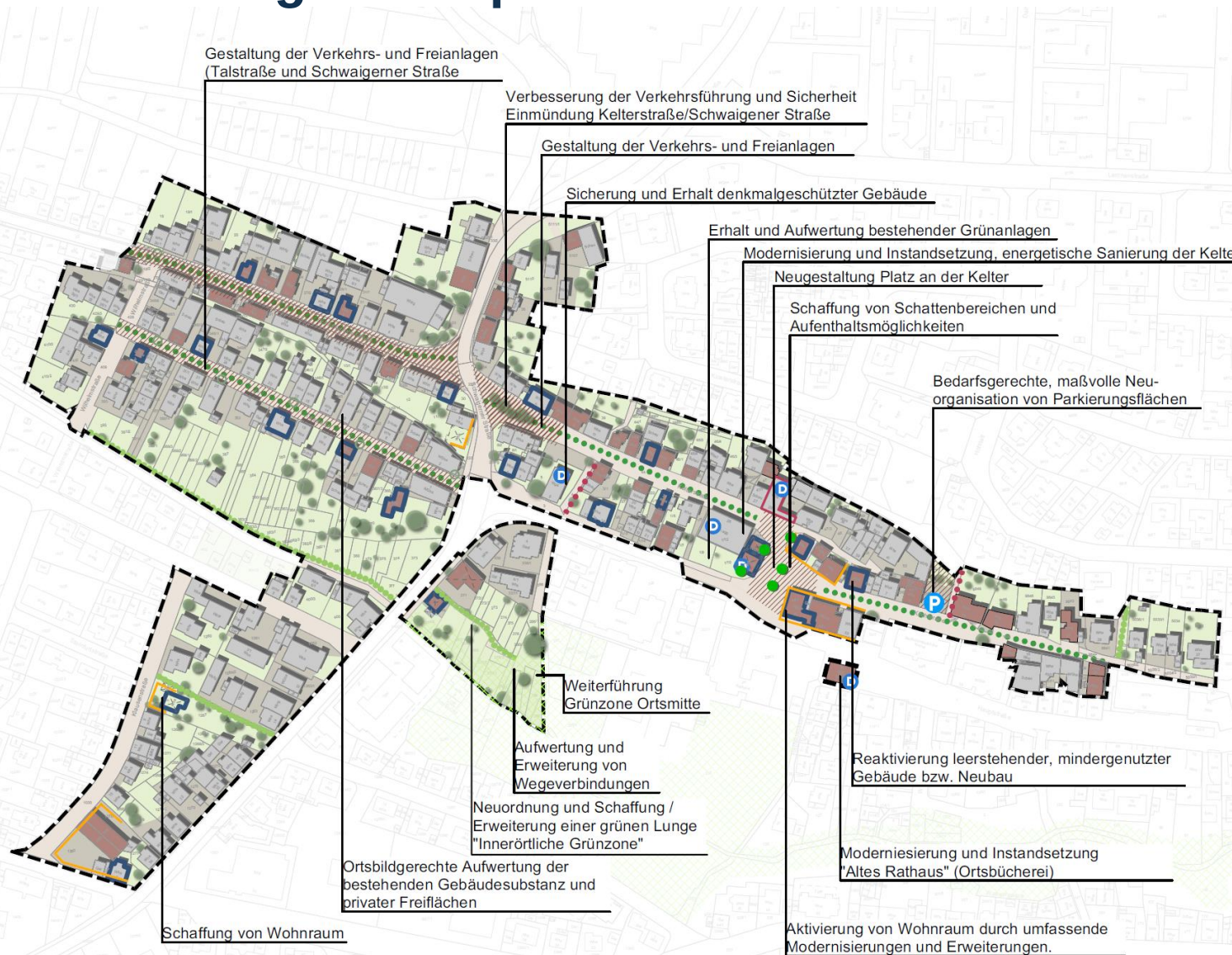
Durchführungszeitraum



56% der Investitionen innerhalb der nächsten 5 Jahre

04 Neuordnungskonzept

Neuordnungskonzept



Baustruktur

-  Gebäudebestand/öffentliche Gebäude
-  Neuordnungsbereich / Nachverdichtung
-  Neubebauung
-  Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude
-  Modernisierung/Umnutzung
-  Gebäudeleerstand
-  denkmalgeschütztes Gebäude
-  ortsbildprägendes Gebäude

Verkehr

-  Verkehrsflächen
-  Gestaltung Wege, Straßen- und
Randbereiche
-  Fußwegeverbindung Durchwegung
-  Gestaltung öffentlicher Parkierungsflächen

Freiflächen

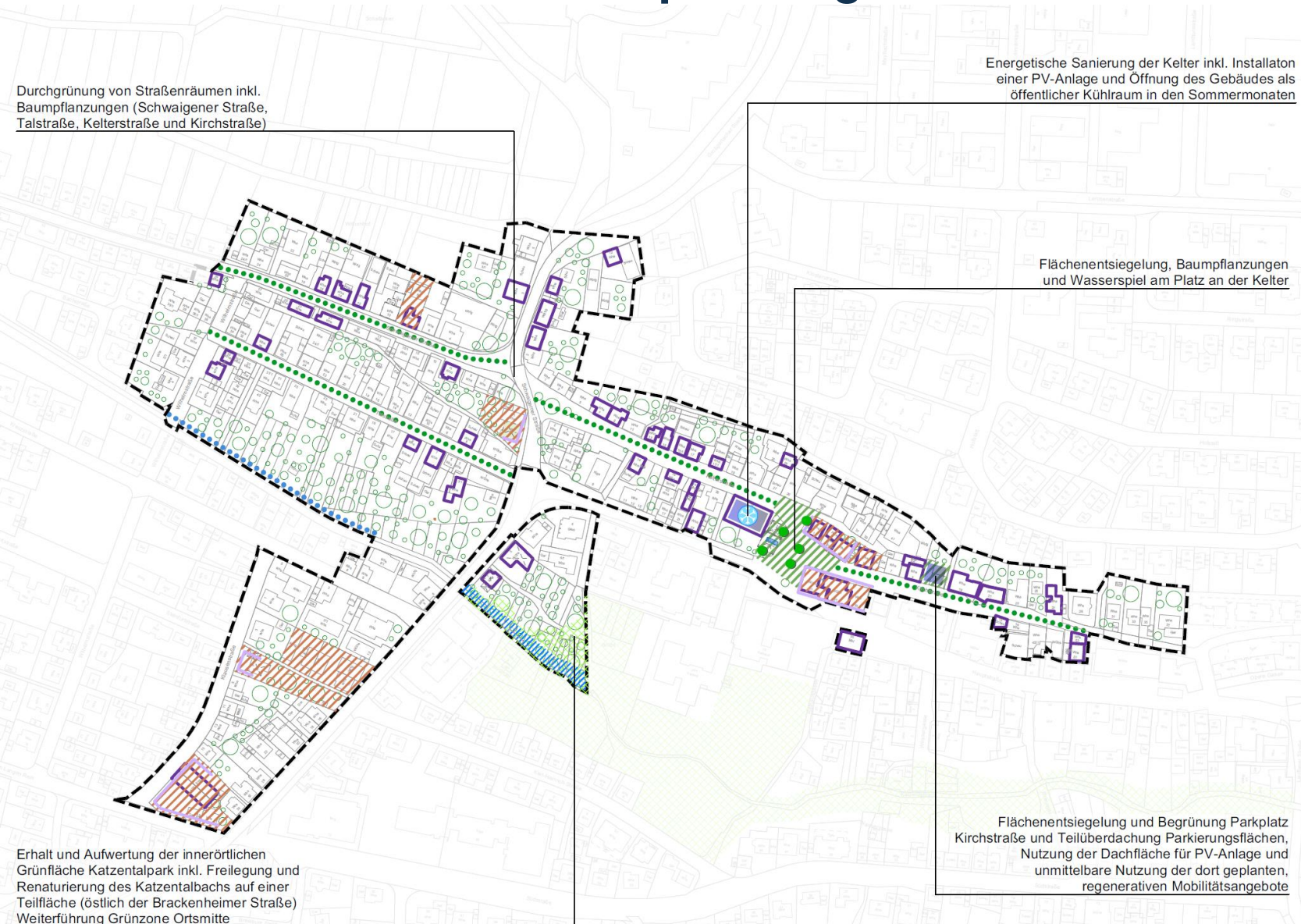
-  Grünbereiche/versiegelte Flächen
-  Erhalt und Aufwertung privater und
öffentlicher Grünflächen
-  Baum Bestand/Planung

Sanierungsziele

Auf Grundlage des Neuordnungskonzeptes lassen sich folgende Ziele und Maßnahmen zusammenfassen:

- **Ortsbildgerechte Aufwertung bestehender Gebäudesubstanz** und privater Freiflächen
- **Neuordnung von Flächen** und **Schaffung von neuem Wohnraum**
- **Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums**
z. B. Kelterplatz, Einmündung Kelterstraße in Schwaigerner Straße
- **Funktionsfähigkeit des Ortskerns und gesellschaftlicher Zusammenhalt**
Schaffung von Schattenbereichen und Aufenthaltsmöglichkeiten mit Berücksichtigung Klimaschutz und -anpassung
- **Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher Gebäude**
z. B. Ortsbücherei, Kindergarten, Kelter
- **Verkehrliche Aspekte / Mobilität**

Klimaschutz und Klimaanpassung



Stadtplanung & Mobilität

-  **Innenentwicklung/Nachverdichtung/ Städtebauliche Neuordnung**
-  Öffentliche Kühlräume

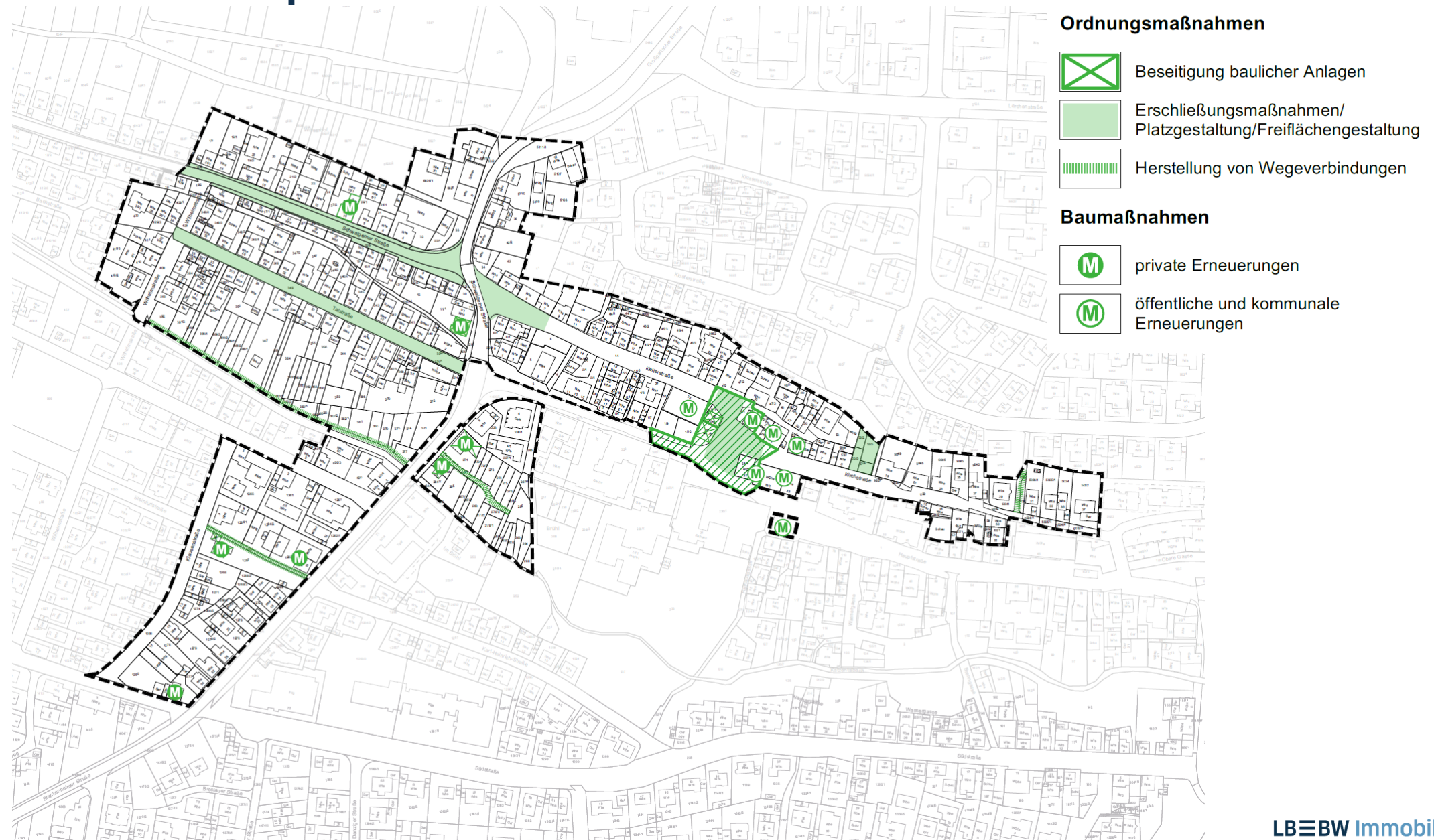
Freiraum & Erschließung

-  **Entsiegelung Frei-, Erschließungs- und Parkierungsflächen**
-  Erhalt & Aufwertung innerörtlicher Parkanlagen
-  Baumpflanzungen
-  Erhalt Grünstrukturen/Baumbestand
-  Punktuell Grün (PocketParks, Mobiles Grün, Begrünung Straßenraum, Haltestellen, etc.)
-  Freilegung/Renaturierung Gewässer, Herstellung Wasserfläche
-  Renaturierung Gewässerrandstreifen, Verbesserung Erlebbarkeit
-  Großflächige Photovoltaikanlage

Gebäude & Energie

-  **Gebäudemodernisierung/-optimierung** (Haustechnik + Gebäudehülle, Begrünungsmaßnahmen Dach/Fassade, Materialwahl)
-  Klima-/CO₂-neutrale Neubauten

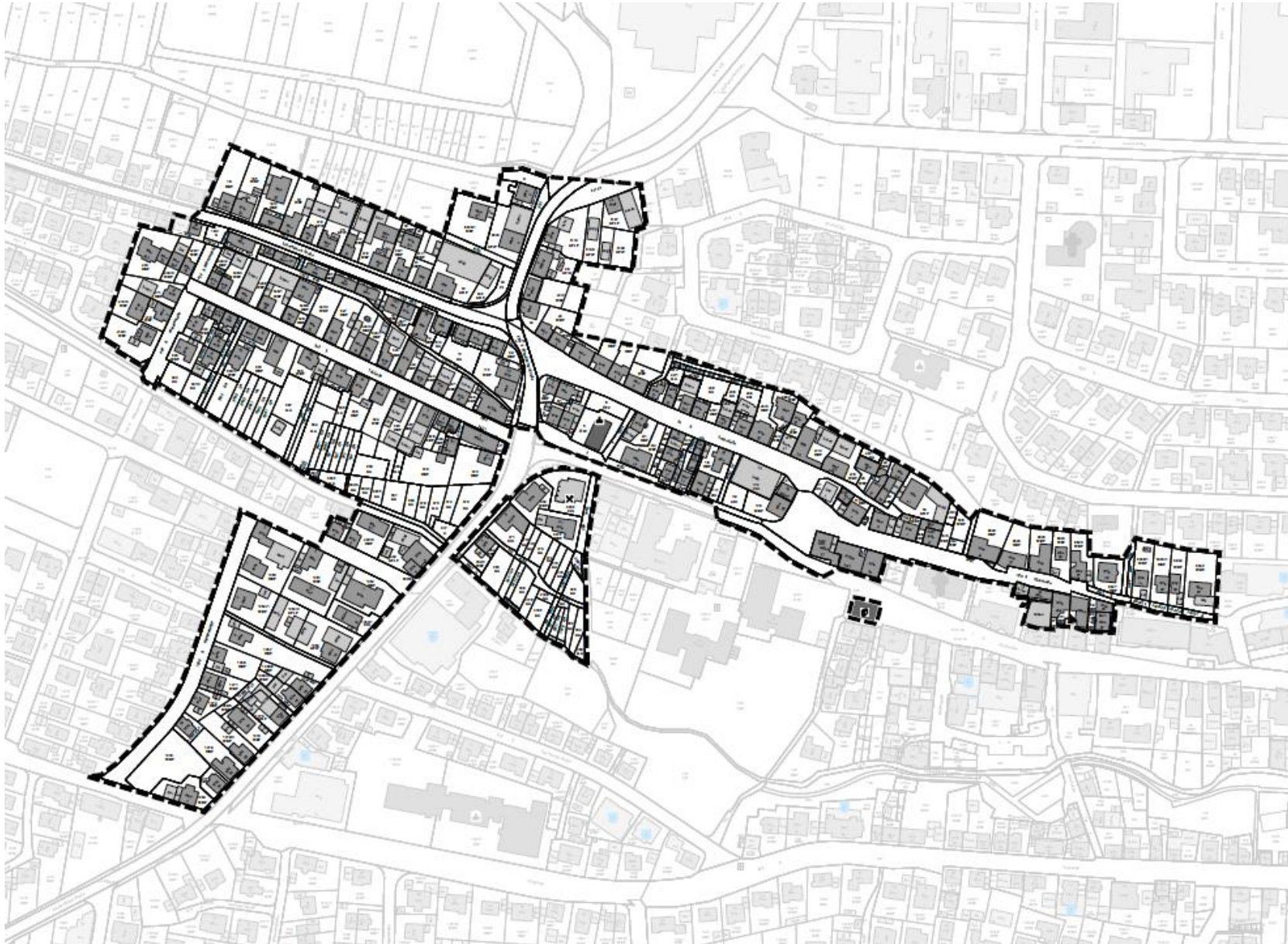
Maßnahmenplan



06

Sanierungssatzung und Wahl des Sanierungsverfahrens

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Sanierungsverfahren

§ 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 verpflichtend anzuwenden

Sanierungsverfahren

§ 152 – 156a BauGB

Ausgleichsbetrag:

- ▶ Ausgleichsbetrag = Endwert – Anfangswert (bezogen auf den Bodenwert)
- ▶ Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB können nicht erhoben werden

Kaufpreisprüfung:

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



Sanierungsverfahren

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 (auch in Teilen) tiefgreifend verändert wird



Ergebnis: Es muss das umfassende Verfahren gewählt werden!

Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet

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

Frist für die Durchführung der Sanierung

Gemäß §142 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist

„die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll“.

Empfehlung:

➡ Die Sanierung soll bis zum **31.12.2040** durchgeführt werden.

Information: Der Bewilligungszeitraum endet am **30.04.2034**



06

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
I. Vorbereitende Untersuchungen		35.000
II. Weitere Vorbereitung		225.000
◦ Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	5.000	
◦ Weiterentwicklungen Sanierungskonzept	15.000	
◦ Städtebauliche Planungen (Wettbewerbe, Planungen, Rahmenplanung, Bauleitplanung)	150.000	
◦ Gutachten, Untersuchungen	35.000	
◦ Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligungen	20.000	
III. Grunderwerb		570.000
◦ Flächen zur Ergänzung (Kelterplatz/Hauptstraße) ca. 500 m ² x 570 €/m ²	285.000	
◦ Zwischenerwerbe zur Neuordnung ca. 500 m ² x 475 €/m ²	237.500	
◦ Neuordnungsbereiche (Gestaltung von Parkierungs- und Freiflächen) ca. 100 m ² x 475 €/m ²	47.500	

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
IV. Ordnungsmaßnahmen		2.310.000
° Bodenordnung (Neuordnung / Vermessung)	30.000	
° Freilegung von Grundstücken 5 - 10 Haupt- und Nebengebäude, ca.	525.000	
° Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		
Kelterstraße / Kirchstraße mit Platzbereich ca. 1.160 m ² Parkierung Kirchstraße ca. 380 m ² Schwaigener Straße ca. 2.260 m ² Bereich Kelterstraße ca. 800 m ² Talstraße ca. 1.780 m ² insgesamt ca. 6.380 m ² x 250 €/m ² = ca.	1.595.000	
° Klimatische Maßnahmen / Baumquartiere	150.000	
° sanierungsbed. Aufhebung von Miet- und Pachtverh.	10.000	

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
V. Baumaßnahmen		3.060.000
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum		
◦ Modernisierung/Aufstockung/Ausbau Hauptgebäude ca. 20 Gebäude erkennbare Mängel/Restmaßnahmen ca. 80.000 € x 30 % Zuschuss	480.000	
◦ Modernisierung/Aufstockung/Ausbau Hauptgebäude ca. 15 Gebäude starke Mängel + 5 Umnutzungen ca. 150.000 € x 30 % Zuschuss	900.000	
◦ Modernisierung/Reaktivierung/tw. herausragender Gebäude 1 Gebäude schwerwiegende Mängel ca. 300.000 € x 50 % Zuschuss	150.000	
Modernisierung und Instandsetzung Gemeinbedarfsreinrichtungen		
◦ Hauptstraße 9 - Kindergarten ca. 500.000 € x 85 % Zuschuss	425.000	
◦ Hauptstraße 30 - Altes Rathaus ca. 500.000 € x 85 % Zuschuss	425.000	
◦ Kelterstraße 28 - Alte Kelter ca. 800.000 € x 85 % Zuschuss	680.000	

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
VI. Sonstiges		10.000
VII. Vergütungen		390.000
Summe förderfähiger Kosten		6.600.000
Sanierungsbedingte Einnahmen		525.000
° Veräußerung Grundstücke ca. 1.000 m² x 525 €/m²	525.000	
Unrentierliche Kosten / Förderrahmen		6.075.000
Finanzhilfen 60 % (Bund/Land)		3.645.000
Komplementärmittel Kommune (40 %)		2.430.000

GFR (100%) – 1. Tranche

1,5 Mio. €

FH (60%)

0,9 Mio. €

Gde (40%)

0,6 Mio. €

jährliche Berichte an MLW und RP:

➡ bei Bedarf Aufstockungsanträge

07

Vorschlag Förderrichtlinien

Was wird gefördert?

- Der Zuschuss für Private Eigentümer wird auf 50.000 € pro Hauptgebäude/Grundstück begrenzt.

Förderfähige Maßnahmen sind:



Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

→ umfassende Modernisierung (oder Restmaßnahme)



Private Ordnungsmaßnahmen

→ Abbruch eines Gebäudes auf dem Grundstück (inkl. Folgekosten)

Voraussetzungen



Modernisierungsmaßnahmen



Private Ordnungsmaßnahmen

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 **Modernisierungsvereinbarung** oder einer Vereinbarung über die Durchführung von **Ordnungsmaßnahmen** vereinbart wurden.

Höhe der Förderung (Vorschlag Förderrichtlinien)



Modernisierungsmaßnahmen

- | | |
|--|-----|
| a) Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude | 35% |
| b) Alle übrigen Gebäude | 30% |

Förderfähige Kosten min. 18.000 €

Für Maßnahmen unter 5.000 € erfolgt keine Förderung (Bagatellgrenze)

Förderhöchstbetrag in Höhe von bis zu 50.000 € pro Gebäude

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



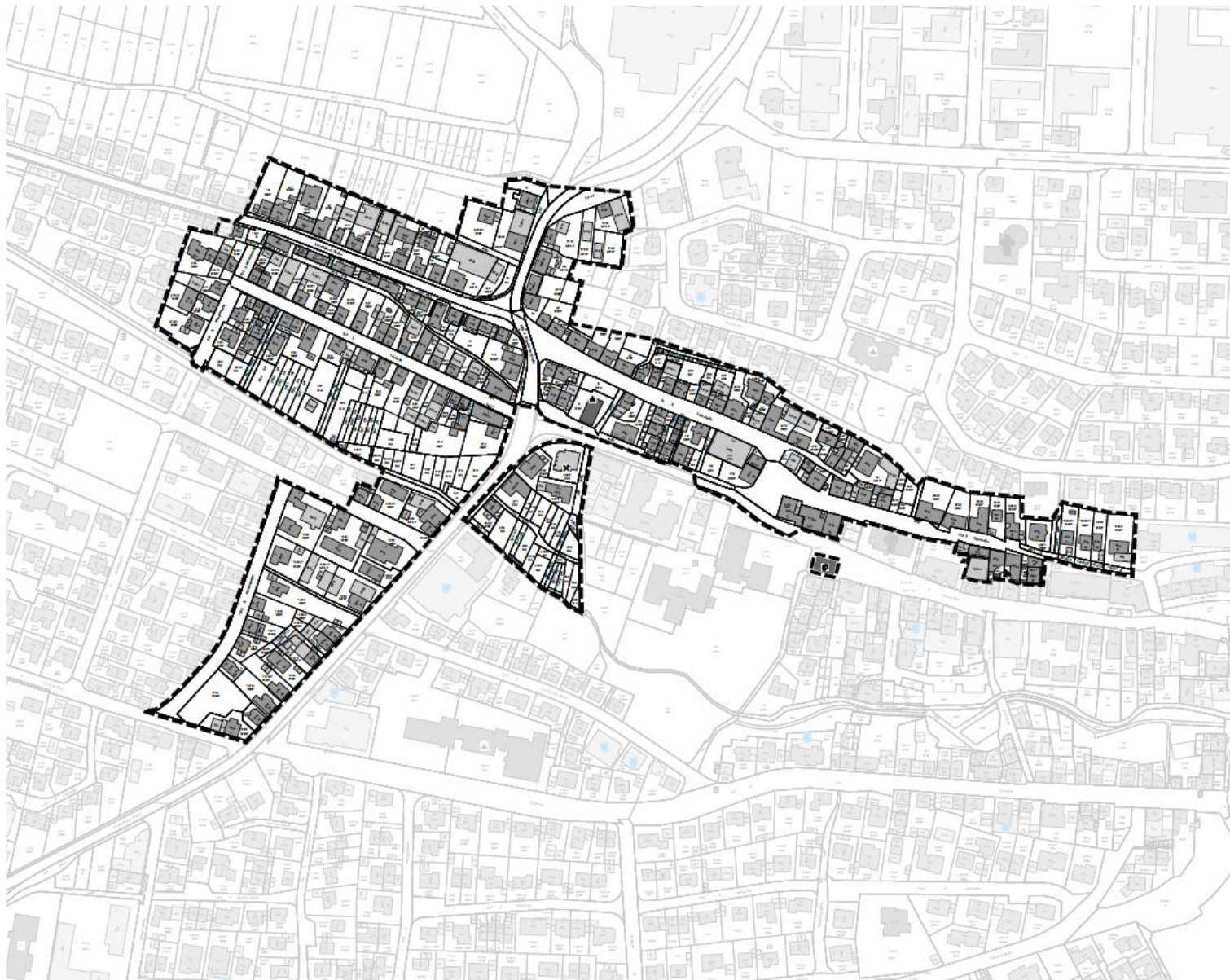
Private Ordnungsmaßnahmen

Abbruchkosten können mit 100 % bezuschusst werden

Höchstens jedoch bis zur Förderhöchstbetrag in Höhe von bis zu 50.000 €

Es müssen jedoch mindestens 3 Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt. Der Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden kann nicht bezuschusst werden.

Lageplan zur Satzung



Städtebauliche Erneuerung
"Ortskern IV"

Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets
"Ortskern IV"

Verfahrensvermerke

Beschluss Gemeinderat:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Nordheim, den

Volker Schiek
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 89.442 m²

Die Grenzen sind Luftbildentwurf und sind nicht verbindlich. Sie sind nur zur Orientierung.

M 1:2500

Helldorn
25.09.2025

S. Kießner / Berta

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



LBΞBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

Beate Kühnert, Projektleiter

Marius Sonnenwald, Projektleiter

Anne Härtlein, Architektin und Stadtplanerin