



Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) „Nordhausen II“

Agenda

Sachstand

- Vorbereitende Untersuchungen
- Bürgerbeteiligung – Tag der Städtebauförderung
- Fördermittel

Sanierungssatzung

Förderung für private Maßnahmen

Sachstand

<p style="text-align: center;">GEP</p> <p style="text-align: center;">Gemeinde- entwicklungsplan</p> <p style="text-align: center;">✓</p>	<p style="text-align: center;">ISEK</p> <p style="text-align: center;">Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept</p> <p style="text-align: center;">✓</p>	<p style="text-align: center;">VU</p> <p style="text-align: center;">Vorbereitende Untersuchungen</p> <p style="text-align: center;">VU Teil 1 ✓ VU Teil 2 ✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ informelle Planung ▪ strukturelle und räumliche Betrachtung ▪ unabhängig von Stadterneuerung ▪ mit Bürgerbeteiligung <p style="text-align: center;">Gesamtgemeinde</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ integrierte Betrachtung <p style="text-align: center;">Gebietsbezug</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Darlegung städtebaulicher Missstände ▪ Neuordnungskonzept ▪ Beteiligung Behörden ▪ Beteiligung Eigentümer <p style="text-align: center;">Gebietsbezug</p>

Vorbereitende Untersuchungen

Nordheim, 26.07.2017

gez.

Volker Schiek

Bürgermeister

Anlage

Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet „Nordhausen II“



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Sanierungsmaßnahme „Nordhausen II“ in Nordheim Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

Aufgrund § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim in seiner Sitzung am 21.07.2017 beschlossen, im Gebiet „Nordhausen II“ Sanierungsmaßnahmen nach dem BauGB durchzuführen.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung sind gem. § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Anhand bereits vorhandener Untersuchungen im Zuge der vorzeitig abgeschlossenen Sanierung in Nordhausen hat die Gemeinde bereits Erkenntnisse über die Notwendigkeit der Sanierung erhalten. Die Bürger wurden bereits in den Jahren 2000 und 2006 intensiv in die Überlegungen zur Weiterentwicklung Nordheims und Nordhausens eingebunden.

Zur Vorbereitung der neuen Sanierungsmaßnahme wird die Gemeinde darüber hinaus die vorhandenen Informationen über

die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge

- die Durchführbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner
- etwaige nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen Bewohner und Gewerbebetriebe, sowohl im wirtschaftlichen als auch im sozialen Bereich

ergänzen bzw. neu erheben.

Dies möchte die Gemeinde mit Hilfe einer Fragebogenaktion und einer umfassenden Bürgerinformation begleiten.

Fragebogenaktion und Bürgerinformation werden rechtzeitig und zeitnah nochmals angekündigt.

Damit die gewonnenen Erkenntnisse möglichst repräsentativ sind, bittet die Gemeinde um eine rege Beteiligung.

Nach § 138 Baugesetzbuch sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zu Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragte verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt und dienen nur der Erarbeitung vorbereitender Untersuchungen. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wurde mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt und hat sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die erhobenen Daten nur zu Zwecken der Sanierung zu verwenden und nur an die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde weiterzugeben.

Die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wird hiermit gem. § 141 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erlangt mit seiner Veröffentlichung am heutigen Tage Rechtskraft.

historischer Ortsplan aus dem Jahr 1835



Baulicher Zustand

Gemeinde
Nordheim



Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Nordhausen II"

Vorbereitende Untersuchung

Gebäudezustand / Leerstand

- Neubauten und Gebäude in gutem bis sehr gutem Zustand
- Gut erhaltene Gebäude mit leichten Mängeln (Fenster / Fassade)
- Gebäude mit zufriedenstellender Baustubstanz, umfassende Modernisierung (Grundriss, Bad, Heizung, Dach / Fassade)
- Gebäude mit erheblichen Mängeln (Renovierung nur mit großem Aufwand oder Abbruch)
- Leerstand
- Denkmalgeschützte Gebäude

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 64.415 m²

Maßstab 1:1250 (A3)
Hilfswert
15.08.2018

B. Kühnel / Bala



KE L&S&W Immobilien
Kommunikationsentwicklung GmbH
Friedenplatz 9
74072 Heilbronn



Nutzungen

Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Nordhausen II"

Vorbereitende Untersuchung



Maßstab 1:1250 (A3)

Heilbronn
15.08.2018

B. Kühnert / Bata



Gebäudebestand



Gebäudebestand



Gebäudebestand



Schaffung einer Ortsmitte - Platzgestaltung

Gebäudebestand



Waldenserstraße 14



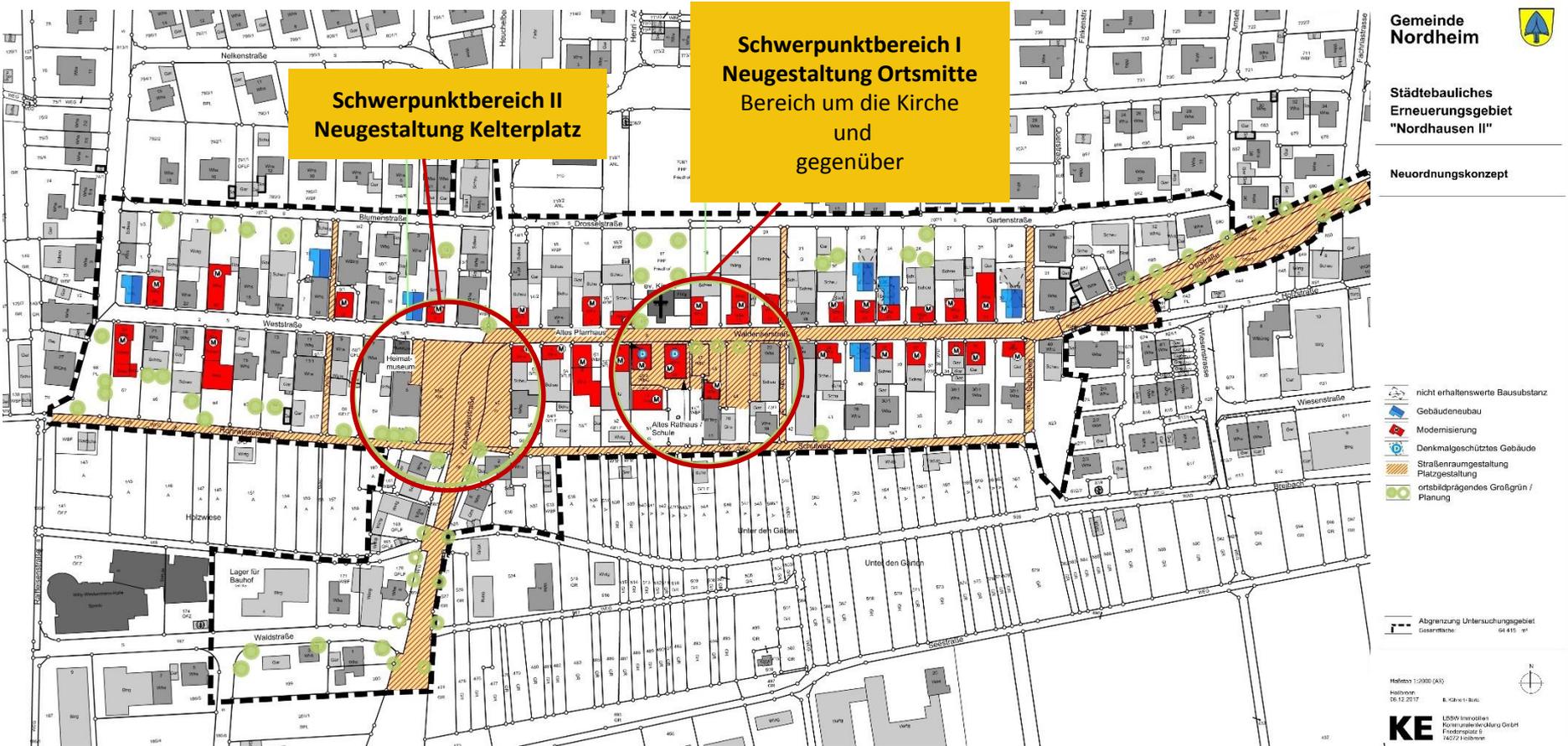
Waldenserstraße 12



Waldenserstraße 10

Denkmalgeschützte Gebäude der Gemeinde

Neuordnungskonzept - Sanierungsziele



Bürgerbeteiligung am 07.05.2019 mit sehr großer Resonanz



Zentrales Thema:

Erhalt des historischen Waldenserortes

Fördermittel

Aufnahme in das Programm

Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) 2019

Gesamtförderrahmen 1.500.000 €

Finanzhilfen von Bund und Land 900.000 €

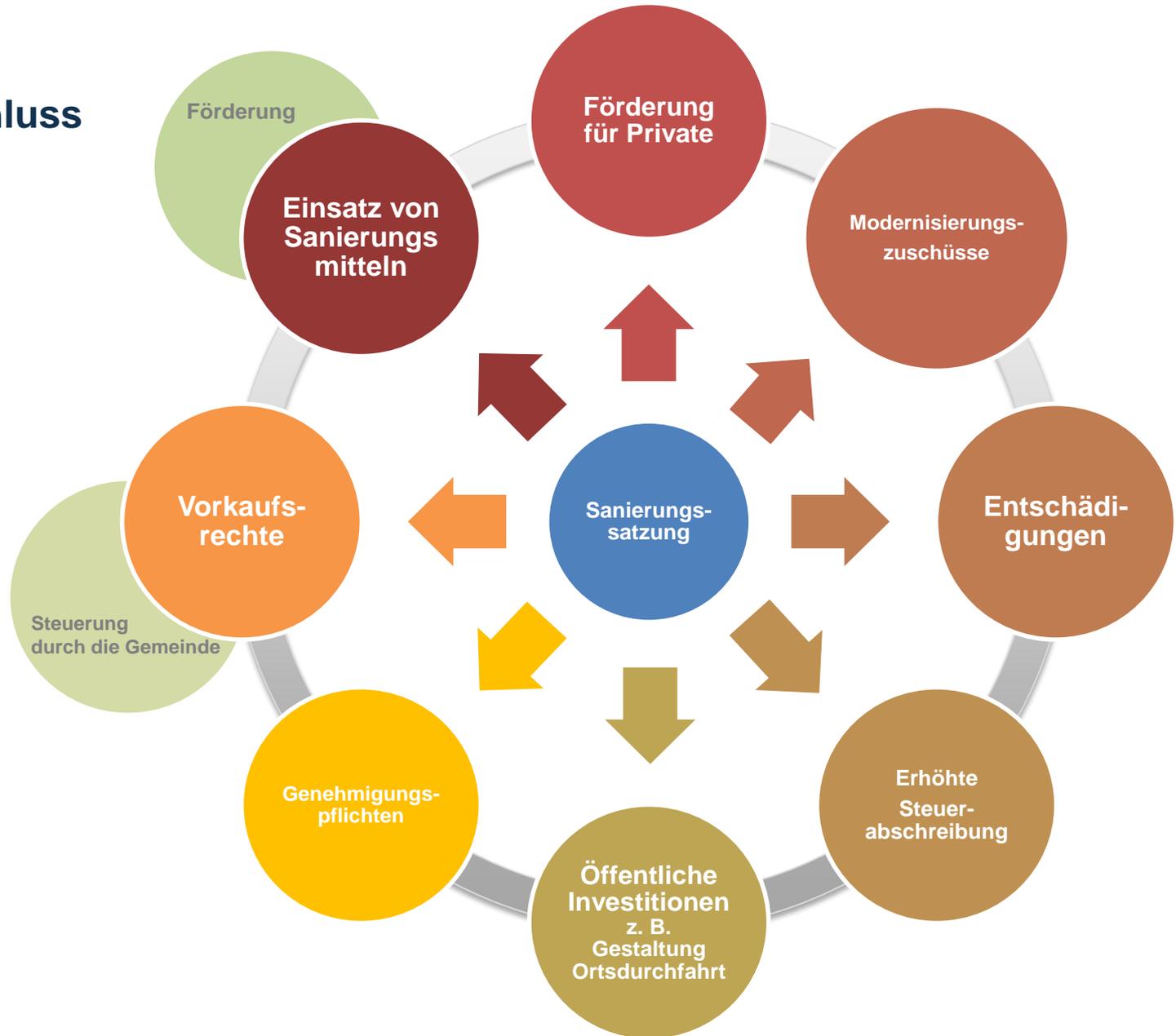
Komplementärmittel der Gemeinde 600.000 €

Bewilligungszeitraum

Bescheid vom 02.04.2019 01.01.2019 – 30.04.2028

Sanierungssatzung

Satzungsbeschluss



Förderung für private Maßnahmen

Allgemeine Regelungen

- * Begriffsbestimmungen
- * Regelungen für die Ausführung der Maßnahmen

Schwerpunkte

- * Denkmalsgeschützte und erhaltenswerte Gebäude
- * Erhalt des historischen Waldenserortes

Gebäudemodernisierungen

- * Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude 35 %
- * Alle übrigen Gebäude 30 %

Erhöhungsmöglichkeit um 15 %

Gebäudeabbrüche

- * Ausnahmsweise und unter
- * Anrechnung von Werterhöhungen

Förderung

- * Obergrenze 50.000 €
- * Mindestinvestition 18.000 €

Gebäudeabbrüche

Abbruch- und Abräumkosten



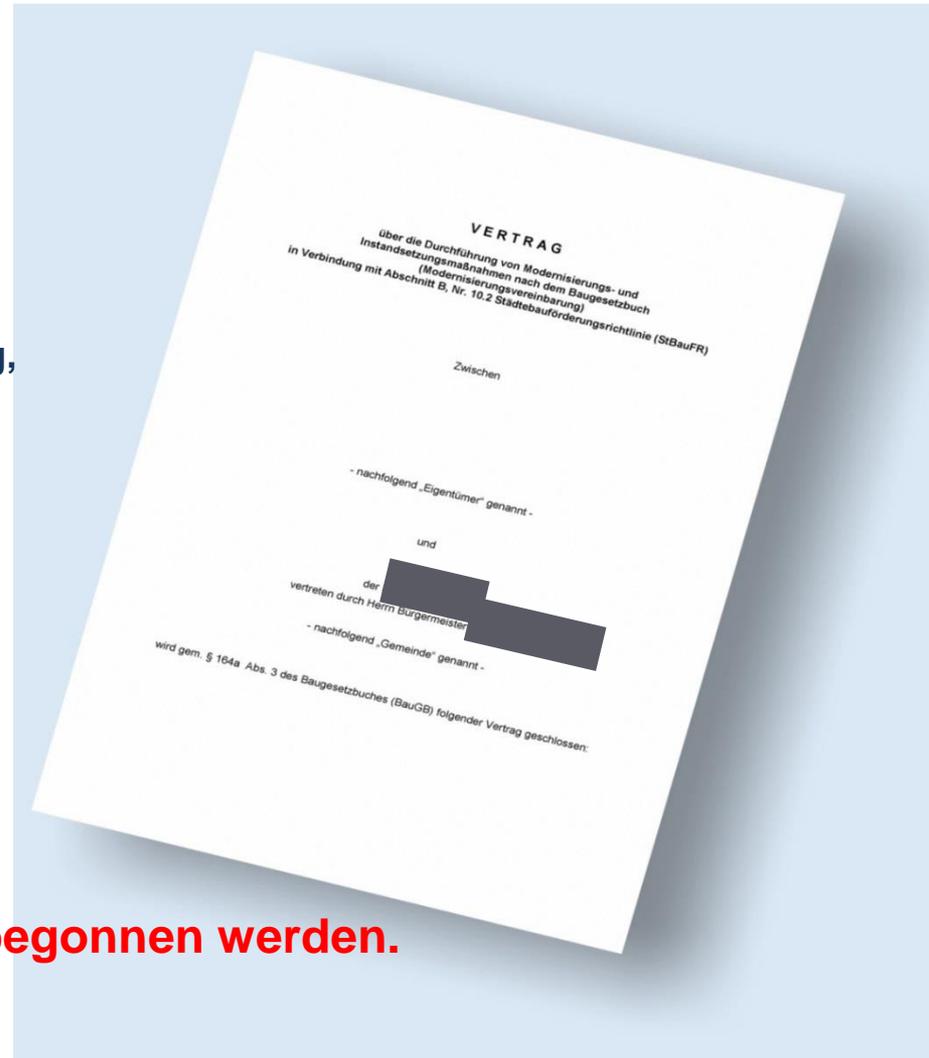
- Entschädigung der Abbruchkosten mit Anrechnung von Werterhöhungen
- Übereinstimmung mit dem Neuordnungskonzept / den Sanierungszielen
- Abstimmung der Neubaumaßnahme

Voraussetzung für Zuschüsse und Steuerabschreibung

- Sanierungsberatung
- Abschluss einer Vereinbarung
 - Abstimmung der Gestaltungsdetails
(Klapppläden, Fenster, Fassade, Farbgebung,
Dachdeckung, Einfriedigungen...)
 - Festlegung Kosten und Zuschuss
 - Zahlung in Raten

**Nach Abschluss
einer Vereinbarung...**

...kann mit den Arbeiten begonnen werden.



Es gibt nichts Gutes.

Außer man tut es

Erich Kästner

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Regionalbüro Heilbronn

Friedensplatz 9

74072 Heilbronn

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**