

Sanierung „Ortskern IV“;

Beschluss über Vorbereitende Untersuchungen und Beauftragung Begleitung Sanierungsverfahren

Sachverhalt:

Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 2025

Die Gemeinde Nordheim hat in den vergangenen Jahren mit dem Gemeindeentwicklungskonzept „Nordheim 2030“ vom 18.10.2018 und dem darauf aufbauenden gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept „Ortskern IV“ (ISEK) vom 18.10.2024 den Grundstein zur Beantragung eines neuen Sanierungsgebiets gelegt.

Nach der Antragstellung im Oktober 2024 wurde der Gemeinde Nordheim im Mai 2025 die Aufnahme in das aktuelle Landessanierungsprogramm (LSP) 2025 bestätigt.

Im ersten Anlauf wurde für die neue Maßnahme „Ortskern IV“ ein Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.500.000 € bereitgestellt. Mit den Finanzhilfen des Landes Baden-Württemberg in Höhe von 900.000 € kann die Gemeinde mit der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern IV“ beginnen. Die Gemeinde selbst trägt die Komplementärmittel in Höhe von 600.000 €.

Für die Realisierung der Sanierungsmaßnahmen steht der Gemeinde ein Zeitraum von zunächst 8-11 Jahren zur Verfügung.

Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Grundvoraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Fördermittel ist jedoch die Rechtskraft einer neuen Sanierungssatzung für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern IV“.

Dazu ist zunächst die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB erforderlich.

Damit soll die Gemeinde weitere Beurteilungsgrundlagen gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner sowie
- etwaige nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen Bewohner und Gewerbebetriebe, sowohl im wirtschaftlichen als auch im sozialen Bereich.

Eigentümer, Mieter und Pächter der im künftigen Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke werden anhand eines Fragebogens zu ihrem Wohnumfeld, ihren Gebäuden, ihren Sanierungsabsichten und ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt.

Zusammen mit den vorhandenen Unterlagen, den aktuellen Ergebnissen der Gemeindeentwicklungsplanung und den Ergebnissen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange werden die gewonnenen Informationen Grundlage für den späteren Satzungsbeschluss sein und damit auch für die Förderung der Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

Auf Wunsch werden auch Einzelgespräche geführt, um anstehende Modernisierungsmaßnahmen bereits im Vorfeld zu erörtern und einen raschen Beginn nach Beschluss der Sanierungssatzung zu ermöglichen.

Nach § 138 BauGB 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 der Erarbeitung „Vorbereitender Untersuchungen“. Die ermittelten Daten un-

terliegen dem besonderen Datenschutz des BauGB und dürfen nur für Zwecke der Sanierung verwendet werden. Es gelten die besonderen datenschutzrechtlichen Regelungen des § 138 BauGB.

Auftragserteilung und Durchführung der Sanierung

Für die Betreuung der Sanierungsmaßnahme bedarf es der Unterstützung durch einen erfahrenen Sanierungsträger. Das im Angebot vorgestellte Team der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH kann die Vorbereitenden Untersuchungen und das Sanierungsverfahren betreuen und verfügt über ein interdisziplinäres Team mit hoher Kompetenz in verschiedenen Fachdisziplinen. Darunter auch Mitarbeiter mit über 30-jähriger Erfahrung in der Städtebaulichen Erneuerung und rd. 20-jähriger Tätigkeit in Nordheim. Durch den Einsatz einer fachkompetenten Sachbearbeitung können die Verfahrensprozesse optimiert und beschleunigt werden.

Eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern IV“ ist für Herbst 2025 geplant. Das vorgesehene Team wird unmittelbar nach Auftragserteilung mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beginnen, um die Förderung anstehender dringender Maßnahmen zu ermöglichen. Das erwartete Auftragsvolumen liegt in den ersten vier Jahren unter 100.000 € und ermöglicht damit eine Vergabe als Direktauftrag an die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, welche bereits das Wissen aus den vorangegangenen Sanierungsgebieten besitzt und diese vorbildlich betreut hat.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) 2025.
- b) Der Gemeinderat beschließt für das im nachfolgenden Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 23.05.2025 abgegrenzte Gebiet „Ortskern IV“ die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.
- c) Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird öffentlich bekannt gemacht und erlangt dadurch Rechtskraft.
- d) Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Betreuung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH nach Rechtskraft des VU-Beschlusses durch öffentliche Bekanntmachung beauftragt.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern IV“ vom 23.05.2025
2. Angebot (und Vertrag) über die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	10.06.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	10.06.2025