

Vorbereitende Untersuchungen

**Gemeinde Nordheim**

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme**

**„Ortskern IV“**





# Vorbereitende Untersuchungen (VU)

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

### „Ortskern IV“ in Nordheim

Auftraggeber:



Gemeinde Nordheim  
Herr Bürgermeister Volker Schiek  
Hauptstraße 26  
74226 Nordheim  
Tel. +49 7133 182-1110

Verfasser:



LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart  
Telefon +49 711 6454-0  
Telefax +49 711 6454-2100  
kommunalentwicklung@lbbw-im.de  
www.kommunalentwicklung.de

Anne Härtlein  
Beate Kühnert  
Marius Sonnenwald

Stuttgart, 01.10.2025



gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg  
aus Mitteln des Landessanierungsprogramms für die Städtebauliche Erneuerungsmaß-  
nahme „Ortskern IV“ der Gemeinde Nordheim



## INHALT

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkung .....</b>                            | <b>9</b>  |
| 1.1      | Einleitung Vorbereitende Untersuchungen.....         | 9         |
| 1.2      | Grundlagen der Sanierung.....                        | 10        |
| 1.3      | Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets.....    | 10        |
| 1.4      | Vertraulichkeit von Angaben .....                    | 11        |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme .....</b>                        | <b>12</b> |
| 2.1      | Das Untersuchungsgebiet.....                         | 12        |
| 2.2      | Eigentumsverhältnisse .....                          | 13        |
| 2.3      | Gebäudetypologie / Gebäudenutzung.....               | 14        |
| 2.4      | Gebäudezustand .....                                 | 15        |
| 2.5      | Ortsbild und Denkmalschutz .....                     | 18        |
| 2.6      | Verkehrssituation und Erschließung.....              | 20        |
| 2.7      | Klimaschutz und Klimaanpassung .....                 | 20        |
| 2.8      | Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet .....       | 22        |
| <b>3</b> | <b>Beteiligung der Betroffenen .....</b>             | <b>26</b> |
| 3.1      | Fragebogenaktion .....                               | 26        |
| 3.2      | Ergebnisse der Fragebogenaktion .....                | 42        |
| 3.3      | Bürgerinformationsveranstaltung 25.06.2024.....      | 57        |
| 3.4      | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....    | 69        |
| <b>4</b> | <b>Zusammenfassung Bestandsaufnahme.....</b>         | <b>72</b> |
| 4.1      | Zusammenfassung der Mängel und Missstände.....       | 72        |
| 4.2      | Neuordnungskonzept .....                             | 73        |
| 4.3      | Sanierungsziele.....                                 | 74        |
| 4.4      | Maßnahmenplan .....                                  | 77        |
| 4.5      | Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....  | 78        |
| <b>5</b> | <b>Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF).....</b> | <b>79</b> |
| <b>6</b> | <b>Förderung .....</b>                               | <b>81</b> |
| 6.1      | Ausgaben.....                                        | 81        |
| 6.2      | Einnahmen .....                                      | 83        |

|          |                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>Sanierungsverfahren .....</b>                                  | <b>85</b> |
| 7.1      | Allgemeines .....                                                 | 85        |
| 7.2      | Das vereinfachte Verfahren .....                                  | 85        |
| 7.3      | Das umfassende Verfahren .....                                    | 86        |
| 7.4      | Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten ..... | 87        |
| 7.5      | Das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Ortskern IV“ .....        | 87        |
| <b>8</b> | <b>Ergebnis .....</b>                                             | <b>90</b> |
| Anhang   |                                                                   |           |

## Abbildungen

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Übersicht Untersuchungsgebiet (siehe Anhang).....               | 12 |
| Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse (siehe Anhang) .....                      | 13 |
| Abbildung 3: Gebäudenutzung (siehe Anhang).....                              | 14 |
| Abbildung 4: Gebäudeklassifizierung Hauptgebäude .....                       | 16 |
| Abbildung 5: Gebäudezustand (siehe Anhang).....                              | 17 |
| Abbildung 6: Urkarte von Württemberg, Ausschnitt Nordheim, um 1830 .....     | 18 |
| Abbildung 7: Denkmäler .....                                                 | 19 |
| Abbildung 8: Potentiale Klimaschutz- und Klimaanpassung (siehe Anhang) ..... | 21 |
| Abbildung 9: Brackenheimer Straße .....                                      | 22 |
| Abbildung 10: Großgartacher Straße .....                                     | 22 |
| Abbildung 11: Hauptstraße .....                                              | 23 |
| Abbildung 12: Kelterstraße .....                                             | 23 |
| Abbildung 13: Kirchstraße .....                                              | 23 |
| Abbildung 14: Schwaigerner Straße .....                                      | 24 |
| Abbildung 15: Talstraße.....                                                 | 24 |
| Abbildung 16: Öffentlicher Grünraum.....                                     | 24 |
| Abbildung 17: Wegeverbindungen / Grünraum .....                              | 25 |
| Abbildung 18: Anschreiben an die Eigentümer (Fragebogenaktion).....          | 27 |
| Abbildung 19: Fragebogen .....                                               | 29 |
| Abbildung 20: Diagramm Altersstruktur.....                                   | 42 |
| Abbildung 21: Diagramm Eigentumsverhältnisse .....                           | 42 |
| Abbildung 22: Diagramm Nutzungsform Gartengrundstücke.....                   | 43 |
| Abbildung 23: Diagramm Gebäudenutzung .....                                  | 43 |
| Abbildung 24: Diagramm Nutzungsarten .....                                   | 44 |
| Abbildung 25: Diagramm Gewerbliche Nutzung.....                              | 45 |
| Abbildung 26: Diagramm Künftige Ausrichtung des Betriebs .....               | 45 |
| Abbildung 27: Diagramm Standort und Betriebsräume .....                      | 46 |
| Abbildung 28: Diagramm Wohneinheiten .....                                   | 46 |
| Abbildung 29: Diagramm Anzahl Stellplätze .....                              | 47 |
| Abbildung 30: Erhebung Gebäudezustand .....                                  | 47 |
| Abbildung 31: Diagramm Gebäudezustand .....                                  | 48 |
| Abbildung 32: Diagramm Erneuerungsbedarf .....                               | 49 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 33: Diagramm Mitwirkungsbereitschaft.....     | 49 |
| Abbildung 34: Diagramm Planungen.....                   | 50 |
| Abbildung 35: Diagramm Beratungswunsch.....             | 50 |
| Abbildung 36: Diagramm Durchführungszeitraum .....      | 51 |
| Abbildung 37: geschätzter Kostenaufwand .....           | 51 |
| Abbildung 38: Diagramm Wohnumfeld .....                 | 52 |
| Abbildung 39: Diagramm Aufenthaltsqualität.....         | 52 |
| Abbildung 40: Fotodokumentation Bürgerbeteiligung ..... | 58 |
| Abbildung 41: Neuordnungskonzept (siehe Anhang).....    | 73 |
| Abbildung 42: Maßnahmenplan (siehe Anhang).....         | 77 |
| Abbildung 43: Abgrenzung Sanierungsgebiet.....          | 78 |

# 1 VORBEMERKUNG

## 1.1 Einleitung Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat in seiner Sitzung am 27.06.2025 beschlossen, im Gebiet „Ortskern IV“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 07.07.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen die Ermittlung der dem Bereich anhaftenden wesentlichen stadträumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände sowie die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets. Die davon abgeleiteten vorläufig geschätzten Kosten werden in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen.

### Aufnahme und Analyse des Bestands

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand, Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Konflikte und Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

### Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Maßnahmenkonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Sinne des Auslotens des wirtschaftlichen Potenzials des Gebiets und seiner Entwicklung wurden die Kosten in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorbereitung und Umsetzung des Maßnahmenkonzepts aufzuzeigen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage und Systematik für weitere Vorbereitungen. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht wird laufend aktualisiert.

### Vorbereitungen und Antragstellung Förderprogramme

Die Gemeinde Nordheim hat bereits frühzeitig die Weichen für die künftige Weiterentwicklung des Ortskerns gestellt. Zur Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale hat die Gemeinde im Jahr 2023 einen Antrag auf Unterstützung aus Mitteln des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (FDI) gestellt, der im November 2023 bewilligt wurde. Damit konnte sie Teile des Ortskerns, die bisher noch nicht Gegenstand Städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen waren, hinsichtlich künftiger Entwicklungsmöglichkeiten analysieren. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die Entwicklung des untersuchten Gebietes nur mit dem Einsatz von Fördermitteln gelingen kann.

In Anknüpfung an die in Nordheim seit 1990 bis 2024 sehr erfolgreich durchgeführten Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Ortskern“, „Ortskern II“ und „Ortskern III“ hat die Gemeinde im Herbst 2024 einen weiteren Antrag zur Aufnahme eines neuen Gebietes „Ortskern IV“ gestellt.

Mit Bewilligungsbescheid vom 21.05.2025 wurde „Ortskern IV“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Das Land Baden-Württemberg stellt der Gemeinde im Bewilligungszeitraum vom 01.01.2025 bis 30.04.2034 als erste Tranche zunächst Fördermittel in Höhe von 900.000 € zur Verfügung.

In diesem Bericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten sind dabei ausdrücklich miteinbezogen, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

## 1.2 Grundlagen der Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften der §§ 136 ff BauGB (Besonderes Städtebaurecht) vorbereitet und durchgeführt.

Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere folgende Problemstellungen zu berücksichtigen:

### Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht.

### Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Im Untersuchungsgebiet liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vor. Diese Schwächen sind teilweise sehr ausgeprägt und werden in der Bestandsaufnahme (ab Kapitel 2) dargestellt und erläutert.

## 1.3 Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

Weist das untersuchte Gebiet städtebauliche Missstände auf, für deren Behebung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, so kann es durch Beschluss des Gemeinderates und öffentliche Bekanntmachung nach §§ 142 und 143 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Das Gebiet ist dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 141 Abs. 1 BauGB).

## 1.4 Vertraulichkeit von Angaben

Im Rahmen der Untersuchung war es notwendig, persönliche Daten, Meinungen usw. der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfassen. Solche Angaben sind nur für die Gemeinde und die Verwaltung bestimmt und nicht zur öffentlichen Diskussion geeignet. Um die vertrauliche Behandlung der personen- und gebäudebezogenen Daten zu gewährleisten, werden die Daten in einer gesonderten Akte geführt.

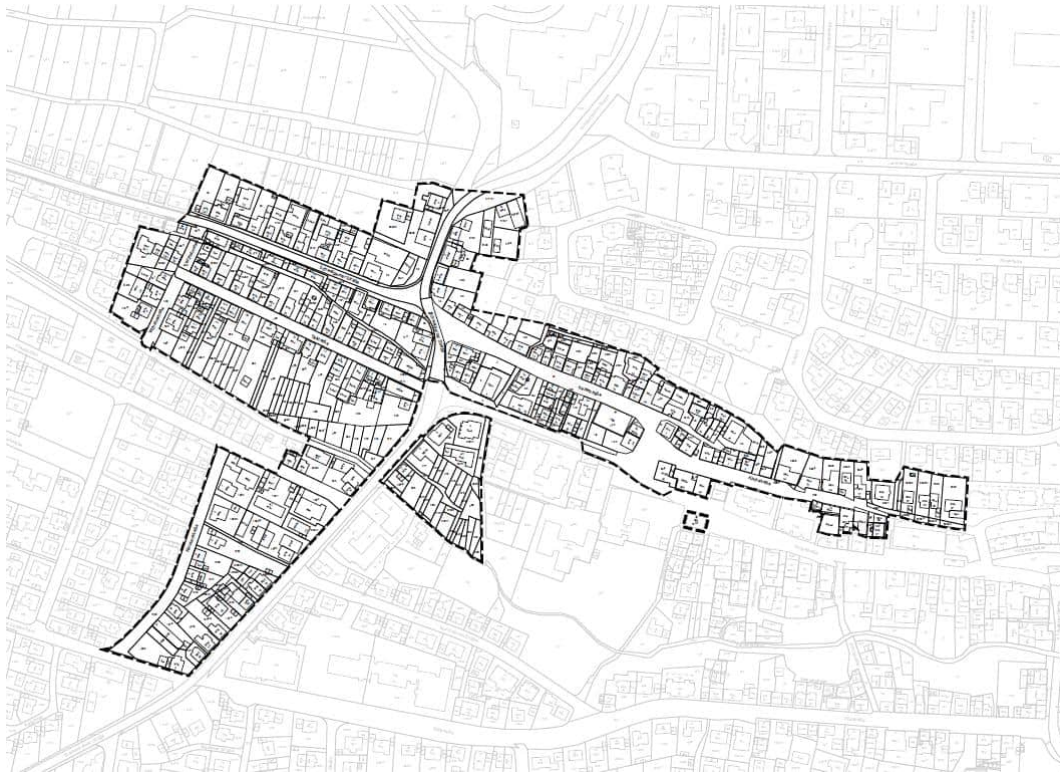
Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat sich gemäß § 138 Abs. 3 BauGB gegenüber der Gemeinde Nordheim vertraglich verpflichtet, die erhobenen Daten nur für Zwecke der Sanierung zu verwenden und nur an die Gemeinde weiterzugeben. Die Gemeinde selbst darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist.

## 2 BESTANDSAUFNAHME

### 2.1 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern IV“ umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha. In diesem Gebiet sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, um die Attraktivität Nordheims als Wohn- und Lebensort, als Arbeitsort und als touristische Destination nachhaltig und qualitativ zu verbessern. Hierbei sollen insbesondere auch die Schwerpunkte „Schwaigerner Straße / Talstraße“, „Ortsmitte / Kelter“ und „Kirchstraße“ betrachtet werden.

Abbildung 1: Übersicht Untersuchungsgebiet (siehe Anhang)



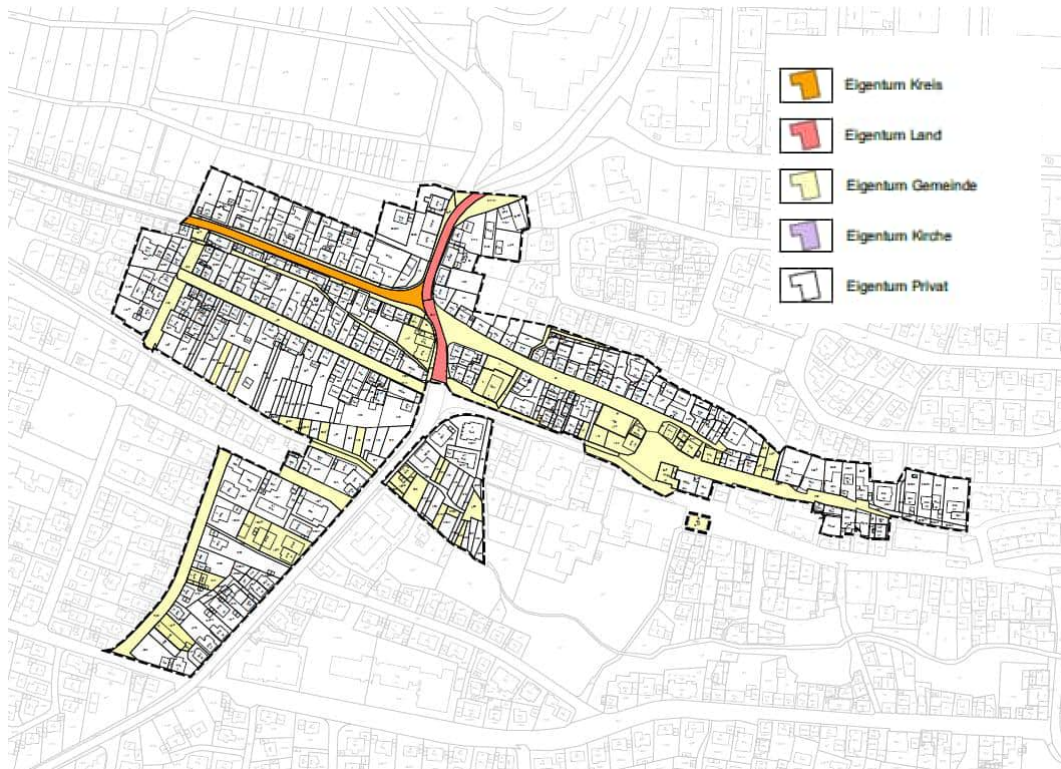
Quelle: KE

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum mit Wohnnutzung. Die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind überwiegend öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Gebäudegrundstücke der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Veranstaltungsräume „Alte Kelter“ und die Ortsbücherei, umfassen aber auch Kleingärten und einige Grundstücke, die Wohnzwecken dienen. Im Gebiet befinden sich auch gewerbliche Nutzungen oder Einzelhandelsflächen.

Im Eigentum des Landkreises befindet sich die Schwaigerner Straße. Die Brackenheimer Straße und die Großgartacher Straße befinden sich im Eigentum des Landes.

Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse (siehe Anhang)



Quelle: KE

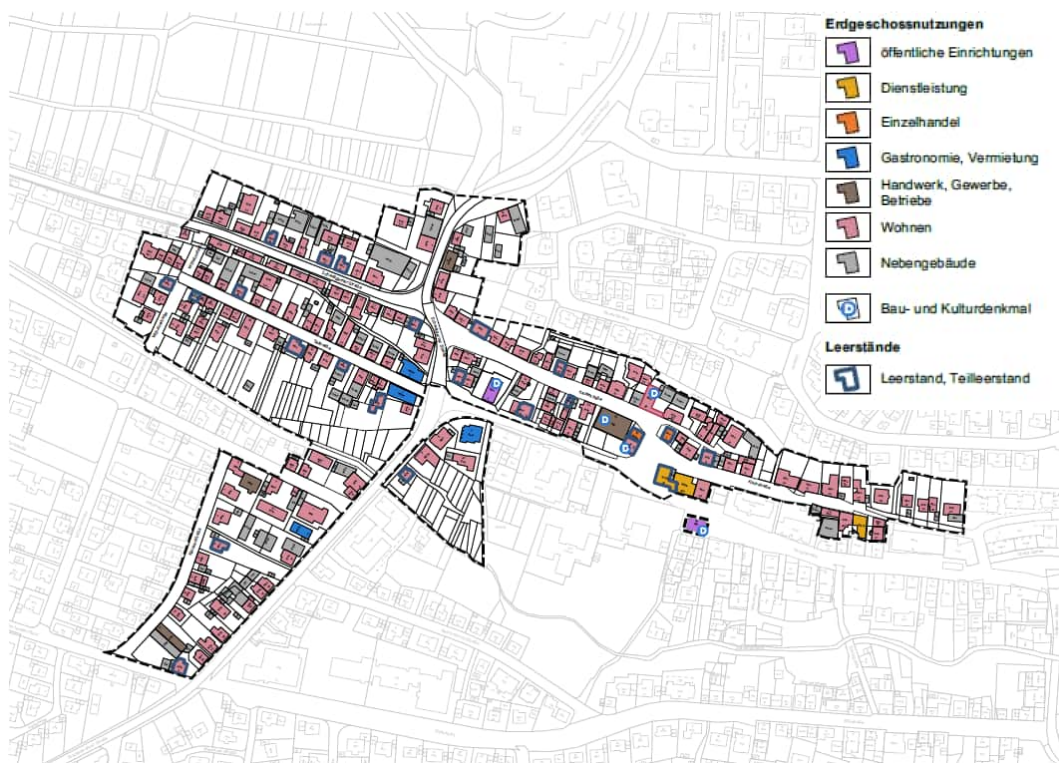
## 2.3 Gebäudetypologie / Gebäudenutzung

Im Rahmen einer Begehung des Untersuchungsgebiets im Frühjahr 2024 wurden die Erdgeschossnutzungen von insgesamt 185 Hauptgebäuden systematisch erfasst und kartiert. Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Viele Wohngebäude werden durch ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude – wie Scheunen oder Anbauten – ergänzt, die heute größtenteils als Garagen genutzt werden.

Entlang der Kelterstraße und der Hauptstraße befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Diese werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, beherbergen jedoch teilweise auch öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Veranstaltungsräume „Alte Kelter“ und die Ortsbücherei). Gastronomiebetriebe konzentrieren sich vor allem im Zentrum des Sanierungsgebiets entlang der Brackenheimer Straße. Dienstleistungen sind nahezu ausschließlich in der Kirchstraße und Hauptstraße vertreten. Gewerbliche Nutzungen treten vereinzelt auf und sind verteilt im gesamten Untersuchungsgebiet.

Leerstände sind ebenfalls im gesamten Gebiet verteilt. Insgesamt wurden 23 Gebäude ohne Nutzung identifiziert, was einem Anteil von rund 12 Prozent aller erfassten Gebäude entspricht.

Abbildung 3: Gebäudenutzung (siehe Anhang)



Quelle: KE

Leerstände im Sanierungsgebiet:

Klausenstraße: 5, 17, Brackenheimer Straße: 7, Talstraße: 9, 26, 35 (Scheune),

Schwaigerner Straße: 5, 8, 10, 16, Hauptstraße: 9, 13, 15, 29, Kelterstraße: 5, 15/1, 27, 28, 30,

Kirchstraße: 1, 5, 15

## 2.4 Gebäudezustand

Die Erfassung und Beurteilung des Gebäudezustands von außen ermöglichen erste wesentliche Aussagen für die Sanierungserfordernisse eines Sanierungsgebiets.

Die anhand der Beurteilung des äußeren Erscheinungsbilds der Gebäude gewonnenen Daten sind planerisch in einem Lageplan „Gebäudezustand“ abgebildet. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. In die Betrachtung einbezogen wurden Haupt- und Nebengebäude. Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen. Die Kategorien wurden wie folgt gebildet:

Kategorie 1 – Keine / leichte Mängel / Neubau

Kategorie 2 – Erkennbare Mängel

Kategorie 3 – Starke Mängel

Kategorie 4 – Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich

### Kategorie 1 – Keine / leichte Mängel / Neubau:

In diese Kategorie fallen Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht. Soweit Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einen Fassadenanstrich. Ausschließliche Instandhaltungen sind in einem Programm der städtebaulichen Erneuerung nicht zuwendungsfähig.

### Kategorie 2 – Erkennbare Mängel:

Bei Bestandsgebäuden mit erkennbaren Mängeln ist die Grundsubstanz noch in Ordnung und eine funktionale Eignung gegeben. Es sind jedoch in einem oder mehreren Gewerken Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung / -dämmung, Austausch der Fenster, etc.

Bei der Kategorie 2 sind Mängel von außen erkennbar (z. B. Schäden am Gebäudesockel, Haustüre, Dachrinne, Fallrohr, Fenster). Einfacher oder Restmodernisierungsbedarf ist zu erwarten.

### Kategorie 3 – Starke Mängel:

Hier handelt es sich um Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten verursacht. Häufig sind hier sehr umfassende Maßnahmen, wie z. B. Sanierung der gesamten Gebäudehülle erforderlich. Auch Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche funktionale Defizite zeigen, fallen in diese Kategorie. Die Behebung der Mängel ist mit hohem Aufwand verbunden. Oftmals sind auch Wohnungsgrundrisse unzeitgemäß und die Belichtungssituation mangelhaft.

Bei der Kategorie 3 treten starke Gebäudemängel zu Tage (z. B. nicht vorhandene Fassadendämmung, z. T. einfach verglaste Fenster, Durchfeuchtungen der Fassade, Sparrensenkungen, Rissbildung in der Fassade, schadhafte Fenster, Formänderungen an Balkonen oder Terrassen). Hier besteht umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Kategorie 4 – Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich:

Dies betrifft Bestandsgebäude, deren sichtbare Mängel so schwerwiegend sind, dass sie nur unter Einsatz beträchtlicher finanzieller Mittel bzw. Arbeitsleistungen des Bauherrn erhalten werden können. Die Mängelbehebung übersteigt oft die Kosten eines Neubaus, weshalb ein Erhalt unter Umständen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist.

Ein Erhalt der Gebäude dieser Kategorie ist jedoch möglich, wenn städtebauliche Gründe, Denkmalschutz, Ortsbildprägung oder eine historische Bedeutung der Gebäude dies nahelegen. Unter diese Kategorie fallen auch Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrige Räume oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Gebäudebeurteilung bei der Bestandsaufnahme im April 2024 für das Untersuchungsgebiet zusammengefasst:

Abbildung 4: Gebäudeklassifizierung Hauptgebäude

|                                                   | Anzahl Gebäude | Anteil Gebäude |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1: keine / leichte Mängel</b>                  | 40             | 22 %           |
| <b>2: erkennbare Mängel</b>                       | 86             | 47 %           |
| <b>3: starke Mängel</b>                           | 55             | 29 %           |
| <b>4: schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich</b> | 4              | 2 %            |
| <b>Summe</b>                                      | <b>185</b>     | <b>100 %</b>   |

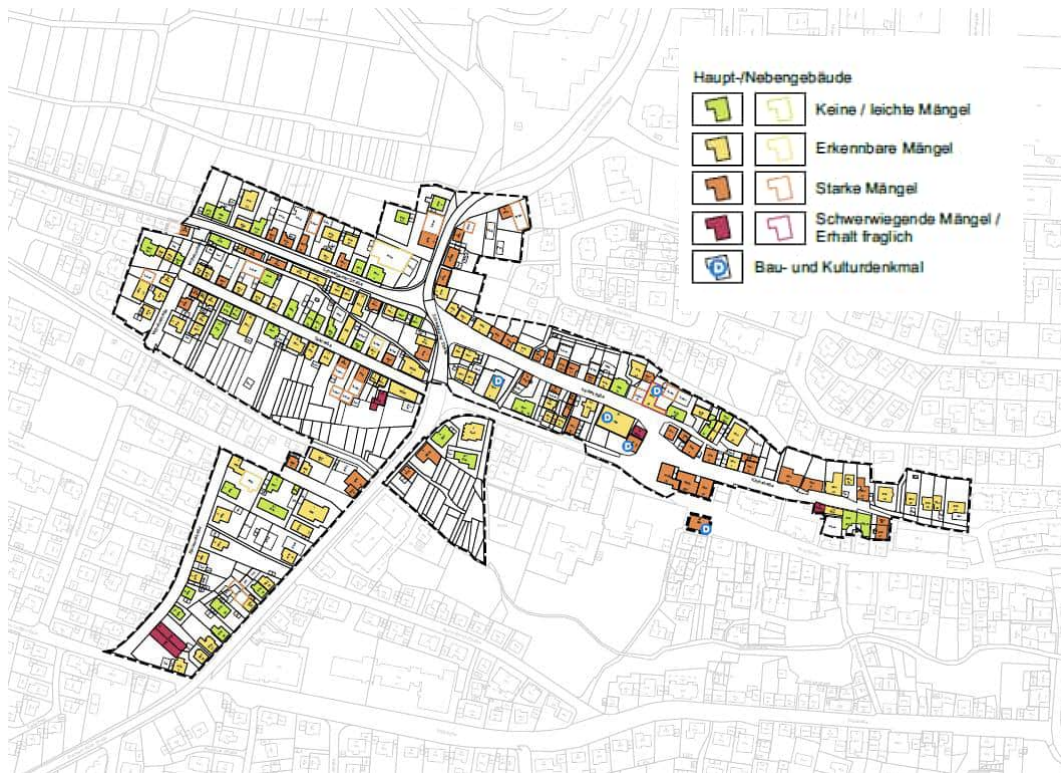
Quelle: KE

Bei der Bestandsaufnahme des äußeren Gebäudezustands im Frühjahr 2024 wurden insgesamt 185 Hauptgebäude erfasst.

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass ein Großteil der 185 kartierten Hauptgebäude (ca. 80 Prozent) erkennbare bis schwerwiegende Mängel aufweist bzw. einen großen Modernisierungsbedarf hat. Lediglich 40 der 185 untersuchten Gebäude (ca. 22 Prozent) weisen keine bis leichte Mängel auf. Knapp 47 Prozent (86 Gebäude) weisen erkennbare Mängel auf. Rund 2 Prozent der untersuchten Gebäude (4 Gebäude) weisen schwerwiegende Mängel auf, wobei bei einigen der Erhalt fraglich ist.

Somit haben ca. 80 Prozent der untersuchten Gebäude im Untersuchungsgebiet einen erhöhten Modernisierungsbedarf.

Abbildung 5: Gebäudezustand (siehe Anhang)

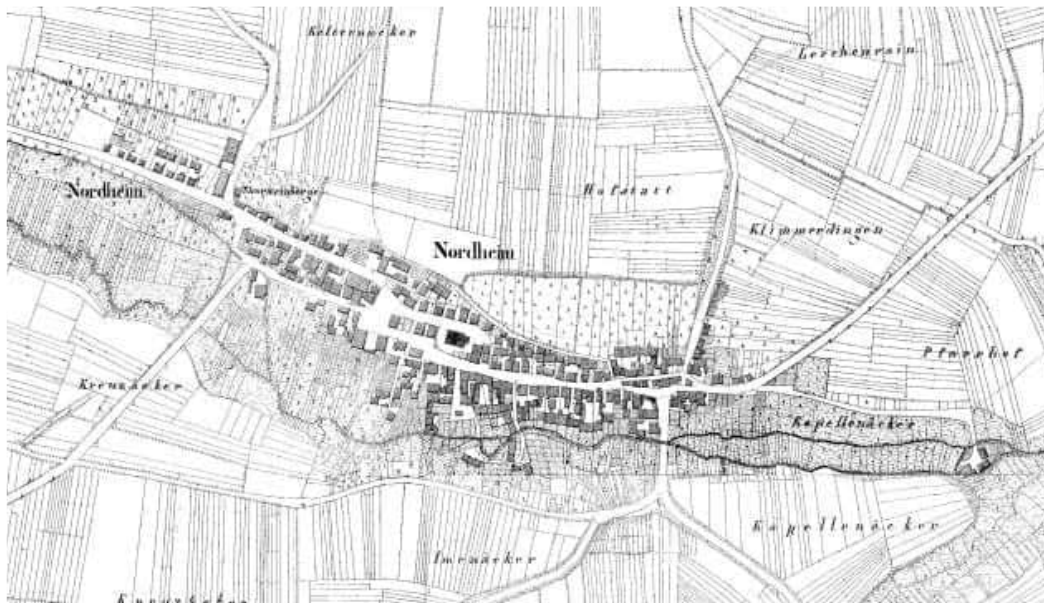


Quelle KE

## 2.5 Ortsbild und Denkmalschutz

Das geplante Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Nordheim umfasst zentrale Teile des historischen Ortskerns und angrenzende Erweiterungsflächen. Nordheim entstand vermutlich in fränkischer Zeit entlang des Katzentalsbachs und war bis ins 20. Jahrhundert landwirtschaftlich geprägt. Ein Brand 1810 führte zum Wiederaufbau und zur Entstehung des heutigen Kirch- und Marktplatzes. Die Besiedlung verlagerte sich teils ins Vordorf/Neuweiler. Ab dem 19. Jahrhundert wuchs der Ort nach Südwesten, besonders nach Eröffnung des Bahnhofs 1848. Neue Wohn- und Gewerbegebiete entstanden vor allem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Abbildung 6: Urkarte von Württemberg, Ausschnitt Nordheim, um 1830



Quelle Landesamt für Denkmalpflege

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

### **Hauptstraße 9 (Flst. Nr. 0-5)**

Kleinkinderschule der Seyboldschen Stiftung, 1867 datiert, Architekt: Werkmeister Maute, Ziegel- und Werksteinbau. Innen: 2 Säle, Küche, Wohnung. Mit Treppenaufgang.

### **Kelterstraße 28 (Flst. Nr. 0-1/12)**

Herrschaftlich Württembergische Kelter, um 1400 bzw. Anfang des 17. Jahrhunderts bezeugt, Massivbau mit Walmdach, 1832 an die Gemeinde verkauft.

### **Kelterstraße 29 (Flst. Nr. 0-47/2)**

"Hohes Haus" / Gastwirtschaft "Traube", Eigentümer: Schultheißen Familie Bender, Gehöft mit rundbogigen überbauten Hofeingängen, Inschrifttafel straßenseitig, 16. / 17. Jahrhundert, Tür der Jahrhundertwende, Dachstuhl nach Brand 1932 erneuert.

#### **Hauptstraße 29 (Flst. Nr. 0-1/10)**

Haus Emert, 1741 für Johann Baltasar Emert (Heiligenpfleger und Gerichtsverwandter) erbaut, verputzter Fachwerkbau in Ecklage auf dem historischen Marktplatz (Ökonomie abgängig).

#### **Hauptstraße 30 (Flst. Nr. 0-121/1)**

Altes Rathaus, datiert 1593 (mit Wappen, Steinmetzzeichen und Initialen) und 1722 (Neuaufbau Fachwerk nach Brand), 1863 renoviert.

Abbildung 7: Denkmäler



Quelle KE

In Nordheim gelten sieben Gebäude als erhaltenswert, obwohl sie weder alt noch architektonisch herausragend sind. Ihre Bedeutung liegt in ihrer prägenden Wirkung auf das Ortsbild und ihrer Rolle in der lokalen Baugeschichte. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sollten sie unter Berücksichtigung von Form, Materialien und Details in die Planung einbezogen werden. Ihre Erhaltung stärkt die Einbettung von Kulturdenkmalen und die ortsgeschichtliche Identität. Denkmalpflegerisch sind sie daher für zukünftige Planungen empfehlenswert. Die Sanierung sollte die historisch gewachsenen Strukturen bewahren.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind mehrere archäologische Denkmalf Flächen bekannt, Baumaßnahmen in Denkmalf Flächen können Substanz zerstören. In solchen Fällen ist eine archäologische Rettungsgrabung gesetzlich vorgeschrieben. Frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalpflege ist erforderlich.

In die Förderrichtlinien der Gemeinde und in die Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen mit Privateigentümern wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Vom Landesamt für Denkmalpflege liegt eine detaillierte Stellungnahme zu Kulturdenkmalen, erhaltenswerten Gebäuden und relevanten Objekten der archäologischen Denkmalpflege vor (s. Anhang).

## 2.6 Verkehrssituation und Erschließung

Die Siedlungs- und Verkehrsflächen machen rund 23 Prozent der Gesamtfläche Nordheims aus. Mit dem Bau der Ortsumfahrung im Jahr 1997 wurde der Durchgangsverkehr aus der Heilbronner Straße verlagert, was zu einer spürbaren Verkehrsberuhigung und Aufwertung der Ortsmitte führte.

Das Untersuchungsgebiet ist stark durch die Landesstraße L 1106 gegliedert. Die Brackenheimer-, Schwaigerner- und Großgartacher Straße fungieren als übergeordnete Durchgangsstraßen und teilen das Gebiet in einen östlichen und einen westlichen Bereich. Die angrenzenden Wohnstraßen – wie Kelter-, Kirch- und Talstraße – sind ruhiger, jedoch teilweise in einem schlechten baulichen Zustand.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung ist insbesondere die Schwaigerner Straße zu bestimmten Tageszeiten sehr stark frequentiert, da sie nicht nur als Verbindung in Richtung Neipperg und Schwaigern, sondern auch als Zufahrt zu Freizeit- und Weinbauflächen dient. Insgesamt besteht in vielen Bereichen des Untersuchungsgebiets ein hohes Potenzial zur Verbesserung der Straßenraumgestaltung, zur Integration von Grünflächen und zur gezielten Platzierung von Bäumen.

## 2.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen soll aufgezeigt werden, welche konkreten Bemühungen im Untersuchungsgebiet einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten können. Im Spannungsfeld einer dreifachen Innenentwicklung sind die Belange der Nachverdichtung und Wohnraumknappheit, einer zeitgemäßen Mobilität, der grün-blauen Infrastruktur sowie der Gebäudesubstanz untereinander abzuwägen und zu priorisieren, sodass für die Gesamtkommune bzw. das Gebiet individuelle und angemessene Ziele formuliert werden können.

Die zahlreichen dahingehend wirksamen Interventionsmöglichkeiten und Einzelmaßnahmen in öffentlicher und privater Hand wurden in drei Handlungsebenen zusammengefasst:

- Stadtplanung & Mobilität,
- Freiraum & Erschließung sowie
- Gebäude & Energie.

Auf Basis der drei Handlungsfelder wurden bereits im Rahmen des ISEK konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung innerhalb des Untersuchungsgebiets vorgeschlagen. Deren Nutzen wird – wenn möglich und sinnvoll – einer Quantifizierung unterzogen.

Abbildung 8: Potentielle Klimaschutz- und Klimaanpassung (siehe Anhang)



Quelle: KE

## 2.8 Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet in Nordheim anhand einer Fotodokumentation dargestellt:

Abbildung 9: Brackenheimer Straße



Abbildung 10: Großgartacher Straße



Abbildung 11: Hauptstraße



Abbildung 12: Kelterstraße



Abbildung 14: Schwaigerner Straße



Abbildung 15: Talstraße



Abbildung 16: Öffentlicher Grünraum



Abbildung 17: Wegeverbindungen / Grünraum



Quelle: KE

### 3 BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

#### 3.1 Fragebogenaktion

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sowie im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im August 2025 insgesamt **rd. 600** Anschreiben an die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sowie Mieter und Pächter verschickt.

Folgende Themen wurden abgefragt:

- Allgemeine Angaben zu Person, Grundstück und Gebäude
- Altersstruktur
- Eigentumsverhältnisse
- Nutzung der Gartengrundstücke Katzentalbach
- Nutzung der Gebäude
- Erneuerungsbedarf
- Angaben zur Mitwirkungsbereitschaft
- Angaben zu geplanten Maßnahmen mit Durchführungszeitraum und geschätztem Aufwand
- Wunsch nach einem Beratungstermin.

Auch wenn Fragebögen nicht in vollem Umfang beantwortet wurden, lassen die Antworten zu den einzelnen Fragen wichtige Rückschlüsse für die geplanten Sanierungsmaßnahmen zu. ***Insgesamt haben 34 Teilnehmer / Eigentümer um einen persönlichen Gesprächstermin gebeten.***

Eigentümer, Mieter und Pächter wurden mit nachfolgendem Schreiben auf die Befragung hingewiesen und über die Möglichkeiten der Teilnahme über QR-Code und den Link zur Homepage der Befragungsplattform informiert. Einige Teilnehmer haben das Angebot der Gemeinde, den Fragebogen mit Unterstützung der Gemeinde auszufüllen, angenommen und die Möglichkeit genutzt, über die geplante Sanierung mit den Mitarbeitern der Verwaltung ins Gespräch zu kommen.

Fragebogen und Auswertung der Ergebnisse sind nachfolgend repräsentativ dargestellt und mittels Diagramme veranschaulicht.

Abbildung 18: Anschreiben an die Eigentümer (Fragebogenaktion)

Gemeinde Nordheim

An

**Gemeinde  
Nordheim**

**Bürgermeister  
Volker Schiek**

2025

--

**Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB)  
im künftigen Sanierungsgebiet „Ortskern IV“**

**Ihr Grundstück/Flst.: < >**  
(Grundstücke und Flst. bitte in den Fragebogen übernehmen)

Liebe Bürgerinnen und Bürger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Nordheim hat im Jahr 2024 für das Gebiet „Ortskern IV“ einen Förderantrag für das Landessanierungsprogramm gestellt. Der Antrag wurde bereits im ersten Anlauf bewilligt. Das Land Baden-Württemberg hat der Gemeinde Nordheim Fördermittel in Höhe von 900.000 € bereitgestellt. Damit kann die Gemeinde private Sanierungsmaßnahmen unterstützen, aber auch wichtige öffentliche Einrichtungen modernisieren.

Die Gemeinde muss durch Vorbereitende Untersuchungen den privaten und öffentlichen Sanierungsbedarf und die Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer, Mieter und Pächter darstellen. Hier sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen.

Wir haben deshalb einen Fragebogen zur geplanten Sanierung bereitgestellt (siehe hierzu QR-Code und Link auf der Folgeseite). Für uns sind Ihre Angaben zu Ihrem Gebäude und den von Ihnen geplanten Baumaßnahmen wichtig für die Bereitstellung von privaten Sanierungszuschüssen. Damit verpflichten Sie sich nicht, bestimmte Baumaßnahmen durchzuführen.

Bitte füllen Sie den Fragebogen auch dann aus, wenn Sie in nächster Zeit keine konkreten Baumaßnahmen planen, denn selbstverständlich sind auch Ihre Aussagen zum Wohnumfeld wichtige Hinweise für die künftige Entwicklung des Sanierungsgebiets.

Der Gemeinderat hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beauftragt, die Untersuchungen und die Befragung durchzuführen. Alle Angaben der Befragung unterliegen den strengen Anforderungen des Datenschutzes nach § 138 Abs. 2 BauGB.

Auf Grundlage dieser Untersuchungen kann der Gemeinderat im Herbst 2025 die Sanierungssatzung für „Ortskern IV“ beschließen.

- 2 -

Ab diesem Zeitpunkt können Zuschüsse für private Maßnahmen vereinbart werden. Mit einer Modernisierungsvereinbarung für Gebäude sind i. d. R. auch erhöhte Steuerabschreibungen nach §§ 7h bzw. 10f EStG möglich. Sofern Sie zeitnah Maßnahmen an Ihrem Gebäude planen, können Sie sich gerne auch **kostenlos** zu möglichen Sanierungsmaßnahmen beraten lassen.

Sie können den Fragebogen digital beantworten,  
indem Sie

- **den nebenstehenden QR-Code scannen**

oder

- **den nachfolgenden Link nutzen**

<https://survey.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV>



**Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens zum 08.09.2025 aus.**

Bei Fragen zum Ausfüllen des Fragebogens unterstützt Sie gerne unsere Mitarbeiterin:

Frau Sina Kellert    E-Mail: [sina.kellert@nordheim.de](mailto:sina.kellert@nordheim.de)    Tel.: 07133 182 – 1412

Ich freue mich auf Ihr Engagement und bedanke mich im Voraus für Ihre Mitwirkung.

Gleichzeitig möchte ich Sie schon jetzt auf die geplante Informationsveranstaltung aufmerksam machen, die im November, nach Auswertung der Fragebögen stattfindet. Ich freue mich, Sie dort begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichen Grüßen



Volker Schiek

#### **Anlagen**

Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern IV“

**Informationsveranstaltung am Mittwoch, 12.11.2025 um 18:30 Uhr  
im Sitzungssaal des Gemeindezentrums Alter Bauhof**

Dazu möchte ich Sie bereits heute sehr herzlich einladen.

Wir werden Sie bei dieser Veranstaltung umfassend über die Auswirkungen der Sanierung und die Fördermöglichkeiten für private Investitionen im Sanierungsgebiet informieren.

Abbildung 19: Fragebogen

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

vielen Dank, dass Sie dem QR-Code gefolgt sind. Die Gemeinde Nordheim möchte den Herausforderungen der Zukunft vorausschauend begegnen. Um Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet "Ortskern IV" beheben zu können und Wohnraum sowie Aufenthaltsqualität zu schaffen, haben wir die Aufnahme ins Landessanierungsprogramm beantragt und sind auf Anhieb aufgenommen worden. Mit den gesetzlich vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden Informationen zum Gebiet für eine förmliche Festlegung (Sanierungssatzung) des Sanierungsgebiets „Ortskern IV“ gesammelt.

Sobald die Untersuchungen abgeschlossen sind, werden aus den Ergebnissen Empfehlungen für die weitere Entwicklung Nordheims abgeleitet und ein Maßnahmenkonzept erstellt. So lassen sich Ziele der Sanierung formulieren und weitere Kosten abschätzen. Neben den geplanten öffentlichen, können auch private Maßnahmen mit einem Zuschuss gefördert werden.

Damit unser beauftragter Sanierungsträger, die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), die Ergebnisse auswerten kann, sind Ihre Daten zunächst **nicht** anonymisiert. Ihre Einschätzungen fließen allerdings anonym und unabhängig von Ihrer Person in den weiteren Planungsprozess ein.

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit nehmen, die nachfolgenden Fragen zu beantworten.

Viele Grüße, Ihr Bürgermeister  
Volker Schiek

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

1/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage

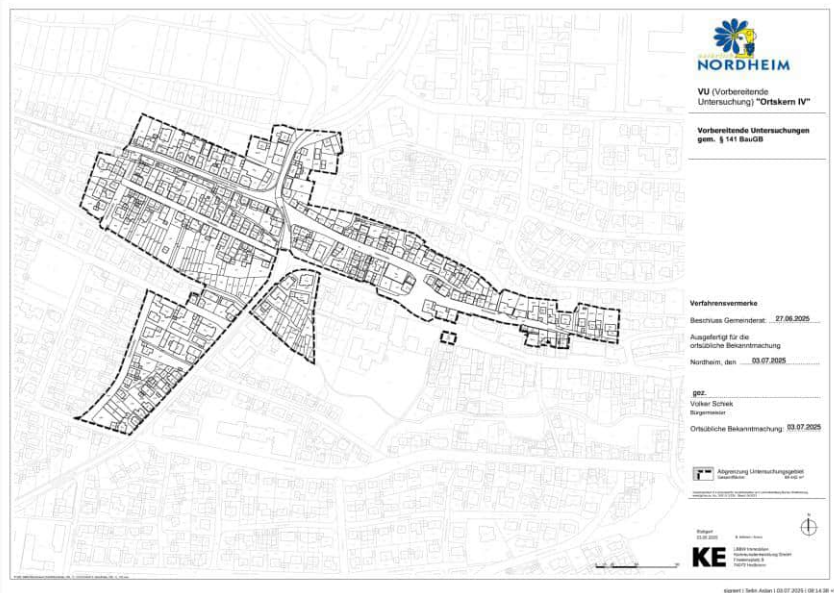


Hier sehen Sie das Untersuchungsgebiet:

Liebe Teilnehmenden,

im folgenden Fragebogen werden **personenbezogene Daten erhoben**. Die Daten werden ausschließlich zum Zweck der Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen in der Sanierung nach § 137 BauGB erhoben, verarbeitet und genutzt. Die Befragung erfolgt **nicht anonym**. Ihre Antworten können Ihrer Person zugeordnet werden. Die Richtlinien des Datenschutzes finden Beachtung. Die Gemeinde erhält die Antworten in zusammengefasster Form und hat keinen Zugriff auf die einzelnen Fragebögen. Die IP-Adressen werden nicht gespeichert. Mehrere Mitglieder eines Haushaltes können am selben Computer den Fragebogen ausfüllen. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Mit einem Klick auf "Weiter" erklären Sie sich damit einverstanden und gelangen zum Fragebogen.



<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

2/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage



## Zu Person & Grundstück

### Frage 1: Allgemeine Angaben

Bei mehreren Gebäuden im Untersuchungsgebiet füllen Sie bitte jeweils einen separaten Fragebogen aus.

Name, Vorname

Flurstücksnummer (siehe Anschreiben)

Straße, Hausnummer des Gebäudes

Baujahr des Gebäudes

### Frage 2: Altersstruktur im Gebiet

Sie sind...

☐ jünger als 20 Jahre

☐ zwischen 20 und 40 Jahre

☐ zwischen 41 und 60 Jahre

☐ älter als 60 Jahre

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

3/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage

### Frage 3: Eigentumsverhältnisse

Sie sind ...

☐ Eigentümer\*in

☐ Eigentümerge-  
meinschaft

☐ Mieter\*in/Pächter\*in

☐ Eigentümer\*in eines Gartengrund-  
stücks am Katzentalbach

### Frage 4: Wie nutzen Sie Ihr Gartengrundstück (Katzentalbach)?

☐ selbstgenutzt

☐ verpachtet

☐ ungenutzt

☐ Verkauf geplant

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

4/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage



## Ihr Gebäude

### Frage 5: Gebäudenutzung

Wie nutzen Sie Ihr Gebäude?

☐ Eigengenutzt

☐ Ich vermiete/verpachte es.

### Frage 6: Nutzungsarten

Bitte sagen Sie uns, wie Sie ihr Eigentum nutzen:

☐ Das Gebäude wird zum Wohnen genutzt.

☐ Im Gebäude gibt es Gewerbe/Handwerksnutzung.

☐ Im Gebäude gibt es Dienstleistung/Büro/Handel.

☐ Im Gebäude gibt es eine Gaststätte.

☐ Im Gebäude gibt es ein Ladengeschäft.

☐ Im Gebäude gibt es Leerstand.

☐ Ich beabsichtige eine Nutzungsänderung.

☐ Im Gebäude soll zusätzlicher Wohnraum entstehen.

☐ Ich nutze mein Eigentum landwirtschaftlich.

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

5/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage

### Frage 7: Gewerbliche Nutzung

Falls das Gebäude gewerblich genutzt wird: Seit wievielen Jahren besteht der Betrieb?

  
Jahre

### Frage 8: Künftige Ausrichtung des Betriebs

☐ Erhalt ☐ Verlagerung ☐ Schließung ☐ Erweiterung ☐ Verpachtung

### Frage 9: Standort und Betriebsräume

Bewerten Sie von **1 = sehr schlecht** bis **5 = sehr gut**

Standort des Betriebs

|                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Eignung der Betriebsräume

|                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Zustand der Betriebsräume

|                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

6/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage

### Frage 10: Wohneinheiten und Stellplätze

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude?

Wie viele Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden?

### Frage 11: Gebäudezustand

Wie schätzen Sie den Zustand Ihres Gebäudes ein?

|                              | Sehr gut              | Gut                   | Neutral               | Schlecht              | Sehr schlecht         |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Der Zustand des Gebäudes ist | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

7/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage



## Modernisierung

Voraussetzung für die Förderung ist der Abschluss einer Vereinbarung mit der Gemeinde vor Beginn der Maßnahme (Bestellung Materialien, Planungen etc.). Der Abschluss einer Vorvereinbarung und die Ausführung in Bauabschnitten sind möglich.

### Frage 12: Erneuerungsbedarf

Wo sehen Sie Erneuerungsbedarf?

- ☐ Dach/Dämmung
- ☐ Fenster/Türen
- ☐ Sanitär/Bad
- ☐ Elektroinstallation
- ☐ Heizung
- ☐ Innensanierung
- ☐ Fassade/Dämmung
- ☐ Grundrissanpassung
- ☐ Wohnraumraumerweiterung z.B.: Gebäudeaufstockung/Dachausbau
- ☐ Außenbereich (Garten/Einfahrt etc.)
- ☐ Nebengebäude

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

8/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage

### Frage 13: Mitwirkungsbereitschaft

Können Sie sich vorstellen Ihr Gebäude ggf. unter Einsatz von Fördermitteln zu sanieren?

- ☐ Ja ☐ Nein ☐ Derzeit nicht geplant

### Frage 14: Planungen

Haben Sie etwas anderes mit dem Gebäude vor?

- ☐ Verkauf  
☐ Anbau  
☐ Abbruch  
☐ Abbruch und Neubau  
☐ Umnutzung

### Frage 15: Durchführungszeitraum

Wann möchten Sie schätzungsweise mit der Maßnahme beginnen?

- ☐ 2025  
☐ 2026  
☐ 2027  
☐ 2028  
☐ 2029  
☐ zu einem späteren Zeitpunkt

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

9/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage

### Frage 16: Kostenaufwand

Wie hoch schätzen Sie die Kosten?

☐ unter 20.000 €

☐ 20.000 € - 50.000 €

☐ 50.000 € - 150.000 €

☐ 150.000 € - 300.000 €

☐ über 300.000 €

### Frage 17: Kostenlose Beratung

Ich wünsche mir einen unverbindlichen Beratungstermin zu Sanierungsmaßnahmen und Fördermöglichkeiten.  
Sie erleichtern uns die Kontaktaufnahme, wenn Sie bei der nächsten Frage Ihre E-Mail-Adresse oder Ihre Telefonnummer hinterlassen.

☐ Ja

☐ Nein

### Frage 18: Möchten Sie Ihre Kontaktdaten für eine spätere Kontaktaufnahme hinterlassen?

Die Daten werden streng vertraulich behandelt.

E-Mail

Telefon

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

10/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage



## Was wünschen Sie sich für die Sanierung in Nordheim?

### Frage 19: Wohnumfeld

Wie bewerten Sie Ihr Wohnumfeld?

1 2 3 4 5

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

### Frage 20: Aufenthaltsqualität

Fühlen Sie sich wohl im Gebiet?

1 2 3 4 5

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

### Frage 21: Gebietsqualität

Lieblingsorte im Gebiet und warum:

Diese Orte im Gebiet könnten schöner sein:

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

11/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage

### Frage 22: Was sollen wir bei der Gebietsentwicklung berücksichtigen?

Das möchte ich mitteilen:

---

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

12/14

06.08.25, 08:59

VU-Nordheim-OK-IV - Druckversion - Vorschau der Umfrage



Danke für Ihre Zeit.

### **Vielen Dank für Ihre Teilnahme.**

Wir bedanken uns herzlich bei Ihnen  
für die aktive Teilnahme an dieser Umfrage.

Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie eine Beratung, können Sie sich gerne an die Ansprechpartnerin unseres Sanierungsträgers (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH) wenden:

Jutta Claß

Tel.: 07131 20350 -12

Mail: [jutta.class@lbbw-im.de](mailto:jutta.class@lbbw-im.de)

*Viele Grüße, Ihr Bürgermeister  
Volker Schiek*

<https://app.lamapoll.de/VU-Nordheim-OK-IV/?preview=1&action=printRaw>

13/14

### 3.2 Ergebnisse der Fragebogenaktion

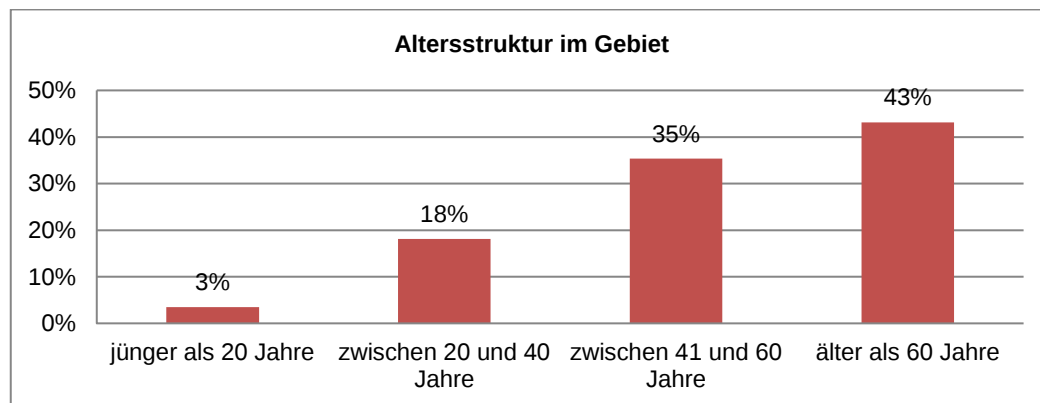
#### Allgemeine Angaben

115 der befragten Betroffenen haben im Fragebogen allgemeine Angaben zur Person, Anschrift und Kontaktdaten sowie allgemeine Angaben zum Grundstück abgegeben.

#### Altersstruktur im Gebiet

62 Prozent der befragten Betroffenen haben Angaben zur Altersstruktur abgegeben.

Abbildung 20: Diagramm Altersstruktur

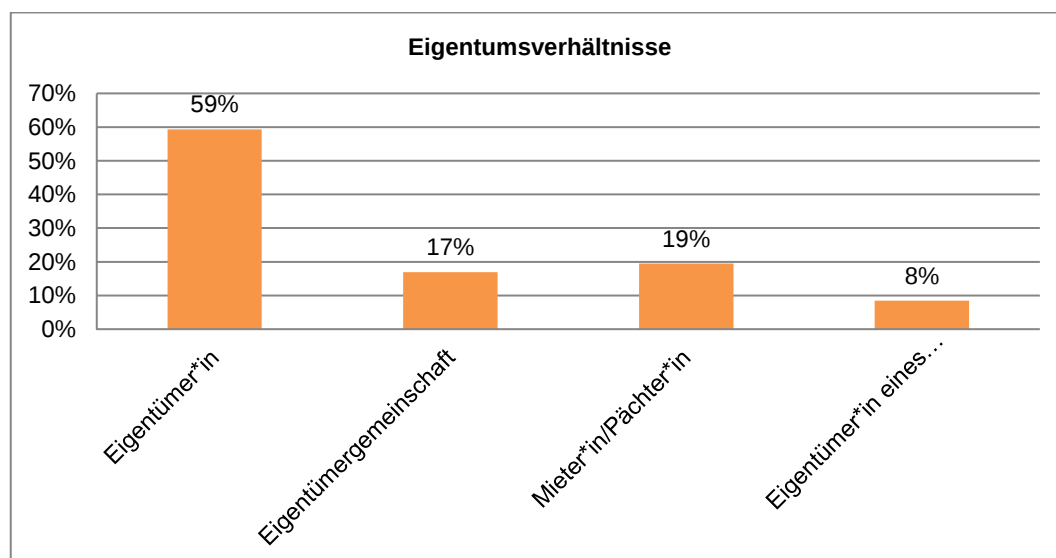


Quelle: KE-Auswertung

#### Eigentumsverhältnisse

Zu Beginn des Fragebogens sollten die Befragten ankreuzen, in welcher „Funktion“ sie an der Umfrage teilnehmen. Die weit überwiegende Mehrheit der Umfrageteilnehmer ist entweder Eigentümer/in oder Teil einer Eigentümergemeinschaft.

Abbildung 21: Diagramm Eigentumsverhältnisse

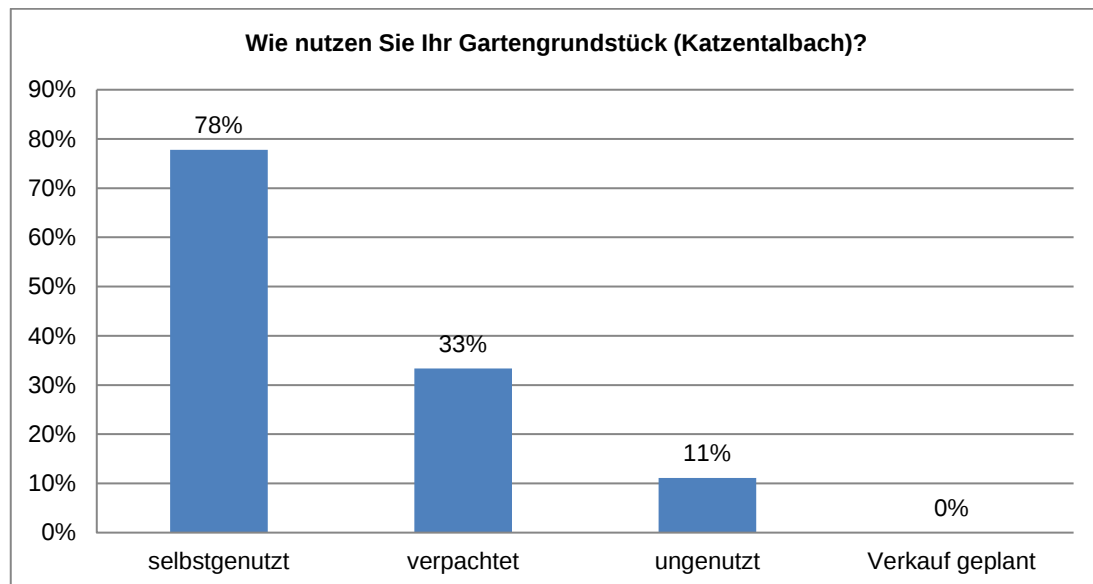


Quelle: KE-Auswertung

### Nutzungsform der Gartengrundstücke (Katzentalbach)

Etwas über drei Viertel der befragten Eigentümer gab an, dass es sich bei Ihrem Gartengrundstück um ein eigengenutztes Gartengrundstück handelt. 33 Prozent der Gartengrundstücke sind verpachtet. Ca. 11 Prozent sind ungenutzt.

Abbildung 22: Diagramm Nutzungsform Gartengrundstücke

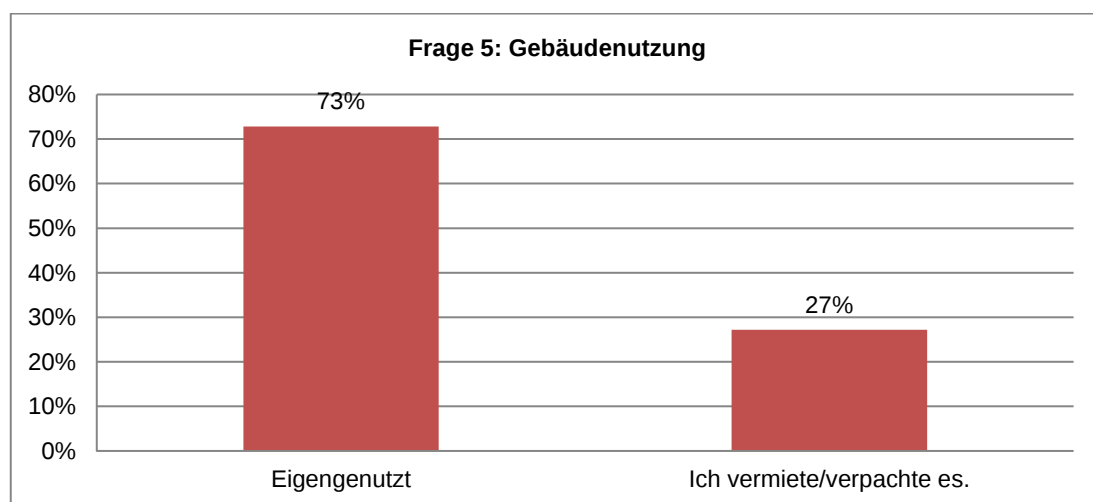


Quelle: KE-Auswertung

### Nutzungsform der Gebäude

Etwa 73 Prozent der befragten Eigentümer gaben an, dass es sich bei Ihrem Gebäude um ein selbstgenutztes Gebäude handelt. 27 Prozent der Gebäude werden als Kapitalanlage genutzt, sind also vermietet bzw. verpachtet.

Abbildung 23: Diagramm Gebäudenutzung

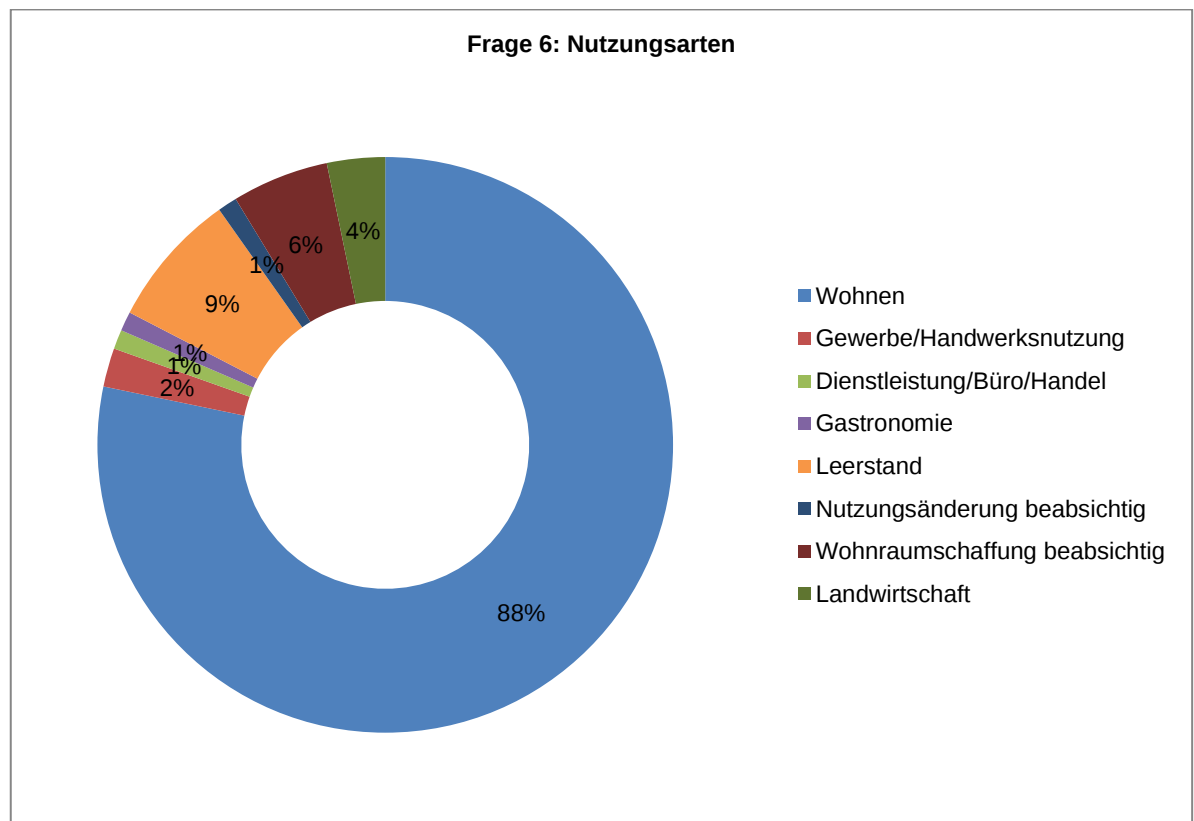


Quelle: KE-Auswertung

## Nutzungsarten

Bei der Frage nach den verschiedenen Nutzungsarten der Gebäude ergibt sich eine klare Dominanz der Wohnnutzung im Gebiet (88 Prozent). 2 Prozent der Befragten gaben an, dass Flächen in ihrem Gebäude gewerblich genutzt werden. Ca. 4 Prozent der Befragten gaben an, dass ihr Gebäude landwirtschaftlich genutzt wird. Immerhin 6 Prozent der Befragten gaben an, neuen Wohnraum schaffen zu wollen. Dies korrespondiert mit den 9 Prozent der Befragten, die angaben, dass ihr Gebäude leer steht. Andere Nutzungsarten, wie Gastronomie oder Dienstleistungen, Handel oder Büronutzung kommen nur vereinzelt vor.

Abbildung 24: Diagramm Nutzungsarten

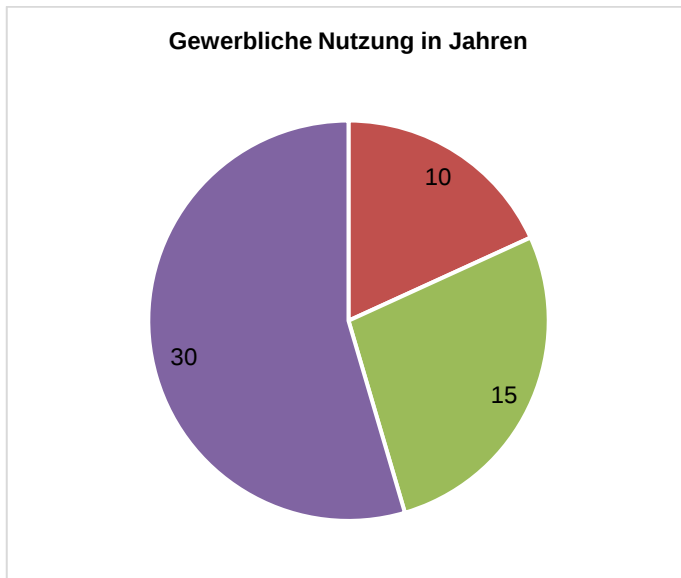


Quelle: KE-Auswertung

### Gewerbliche Nutzung in Jahren

Die Frage nach der Dauer der gewerblichen Nutzung beantworteten die betroffenen Eigentümer sehr differenziert. Zwei Betriebe bestehen seit 30 Jahren. Ein Betrieb seit 15 Jahren und ein Betrieb seit 10 Jahren.

Abbildung 25: Diagramm Gewerbliche Nutzung

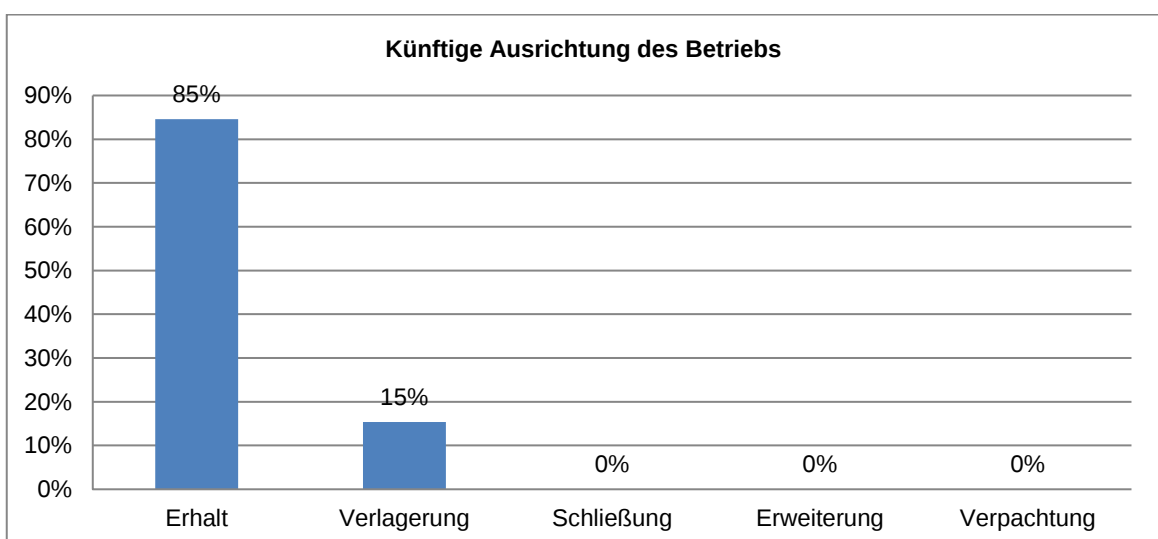


Quelle: KE-Auswertung

### Künftige Ausrichtung des Betriebs

Zur künftigen Ausrichtung des Betriebs ist bei den Betroffenen ein klarer Wunsch nach Erhalt der einzelnen Betriebe zu erkennen. 15 Prozent der Befragten möchten ihren Betrieb gerne verlagern.

Abbildung 26: Diagramm Künftige Ausrichtung des Betriebs

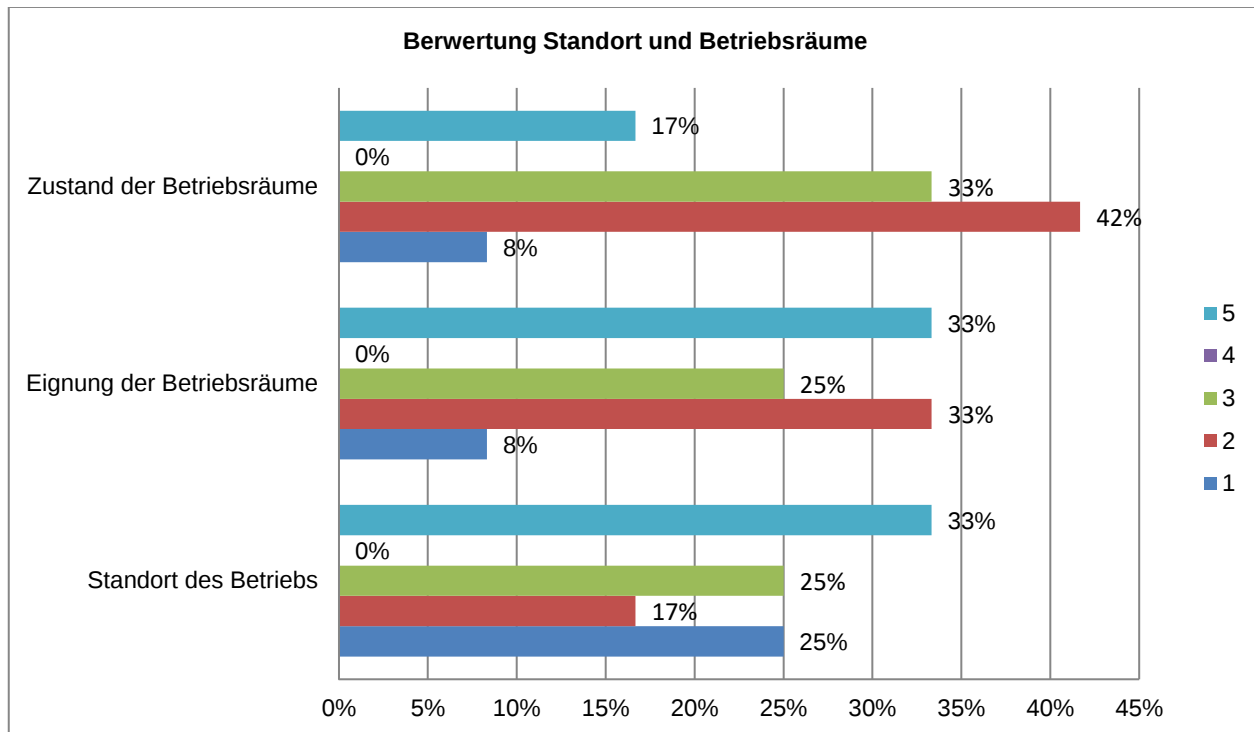


Quelle: KE-Auswertung

### Standort und Betriebsräume

Insgesamt 12 Betroffene haben die Bewertung der Standorte und Betriebsräume durchgeführt.

Abbildung 27: Diagramm Standort und Betriebsräume



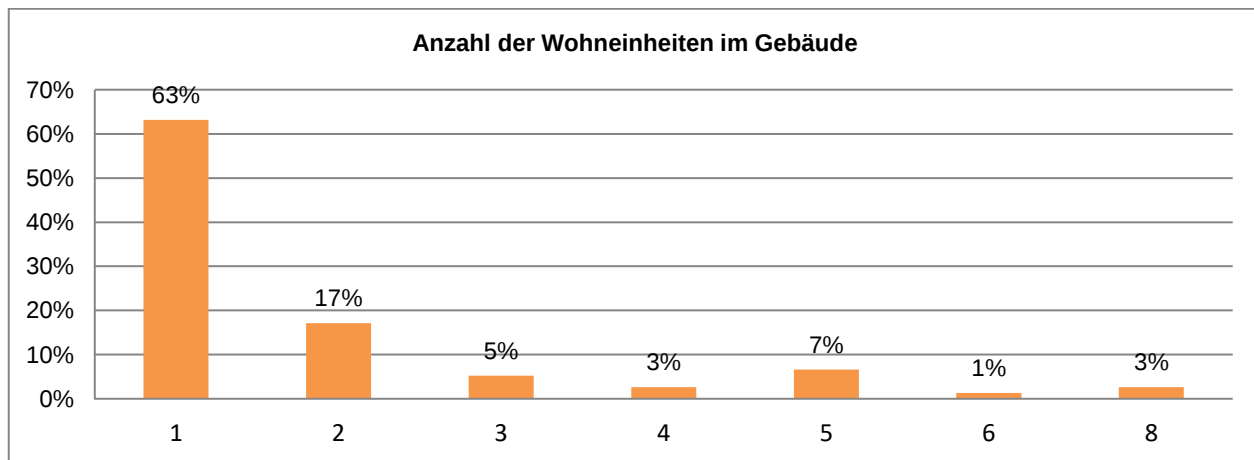
Quelle: KE-Auswertung

### Wohneinheiten und Stellplätze

Klar zu erkennen ist, dass im Gebiet überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden sind (63 Prozent).

17 Prozent sind 2-Familien-Häuser, vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser vorhanden.

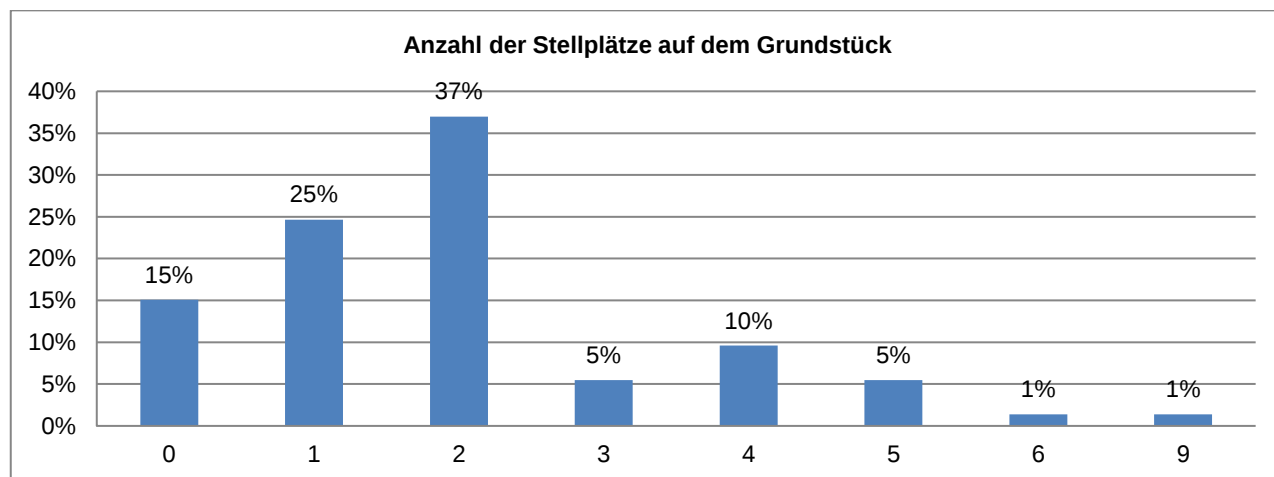
Abbildung 28: Diagramm Wohneinheiten



Quelle: KE-Auswertung

In Bezug auf die Stellplatzsituation zeigt sich, dass korrelierend zu den vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern vor allem 0, 1 oder 2 Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden sind. Eine höhere Anzahl von Stellplätzen ist im Gebiet eher die Ausnahme.

Abbildung 29: Diagramm Anzahl Stellplätze



Quelle: KE-Auswertung

### Gebäudezustand

Etwas mehr als ein Drittel (37 Prozent) gab an, dass sich ihr Gebäude in einem sehr guten bis guten Zustand befindet. Etwa 40 Prozent gaben ihrem Gebäude eine befriedigende bzw. neutrale Gesamtnote. Etwa ein Viertel der Befragten gab an, dass sich das Gebäude in einem schlechten bzw. sehr schlechten Zustand befindet.

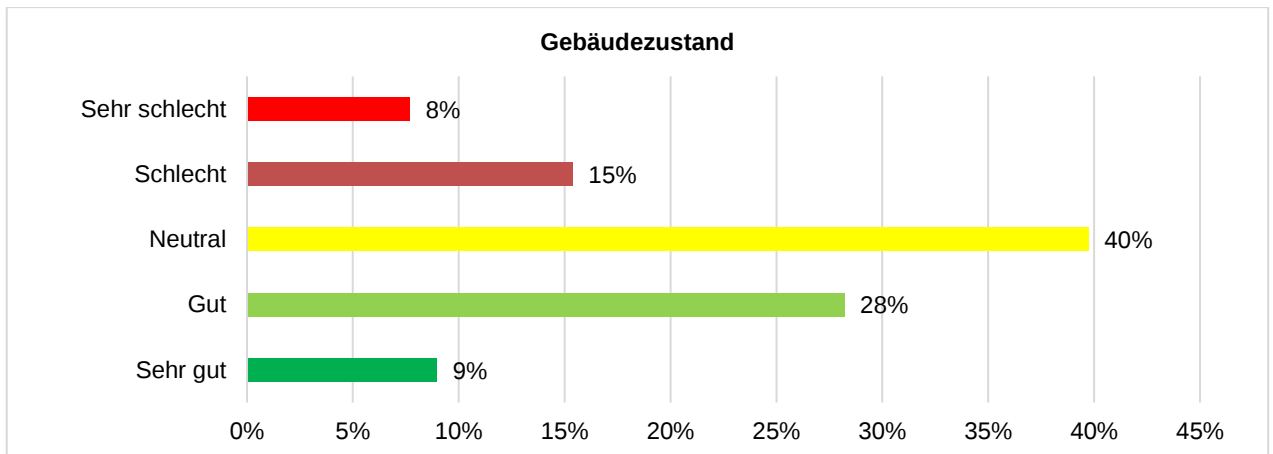
Zu einem ähnlichen Ergebnis kam auch die bereits durchgeführte Bestandsanalyse.

Abbildung 30: Erhebung Gebäudezustand

|                                                   | Anzahl Gebäude | Anteil Gebäude |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1: keine/leichte Mängel</b>                    | 40             | 22 %           |
| <b>2: erkennbare Mängel</b>                       | 86             | 47 %           |
| <b>3: starke Mängel</b>                           | 55             | 29 %           |
| <b>4: schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich</b> | 4              | 2 %            |
| <b>Summe</b>                                      | <b>185</b>     | <b>100 %</b>   |

Quelle: KE

Abbildung 31: Diagramm Gebäudezustand



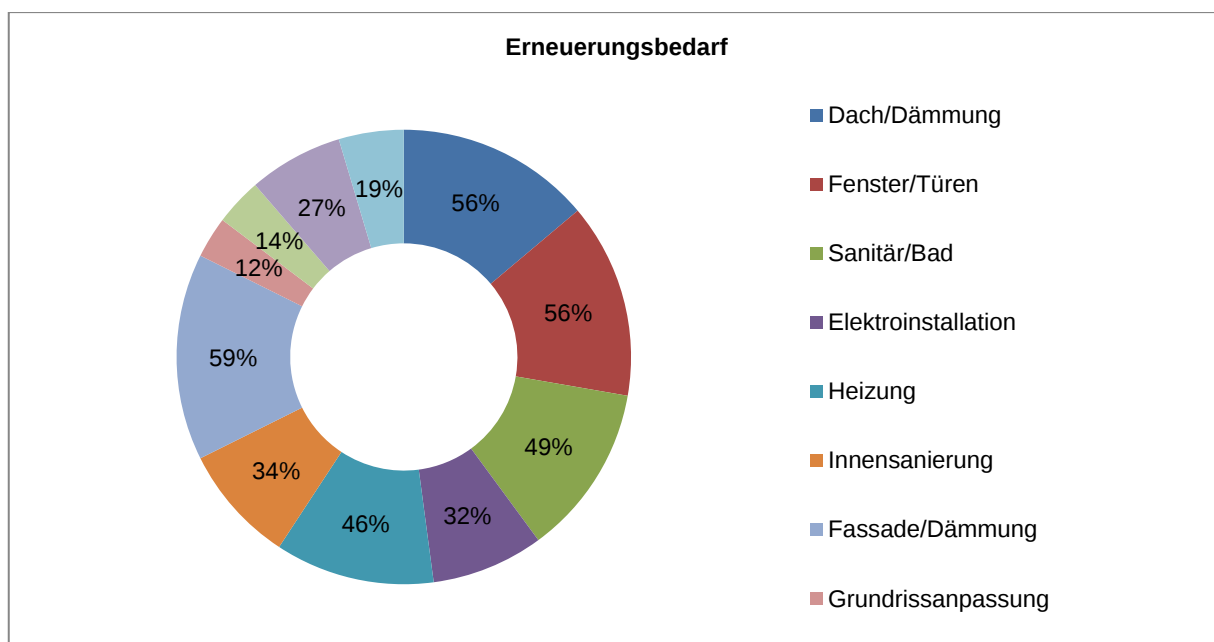
Quelle: KE-Auswertung

Bezugnehmend auf den Gebäudezustand wurden die Eigentümer gebeten, ihre Angaben weiter zu differenzieren. Die Eigentümer haben den Zustand der einzelnen Gewerke beurteilt und somit den notwendigen Erneuerungsbedarf benannt.

Die am häufigsten genannte Mängel beziehen sich auf folgende Gewerke:

- Fassade / Dämmung
- Dach / Dämmung
- Fenster / Türen
- Heizung
- Sanitär / Bad
- Innensanierung
- Elektroninstallation

Abbildung 32: Diagramm Erneuerungsbedarf

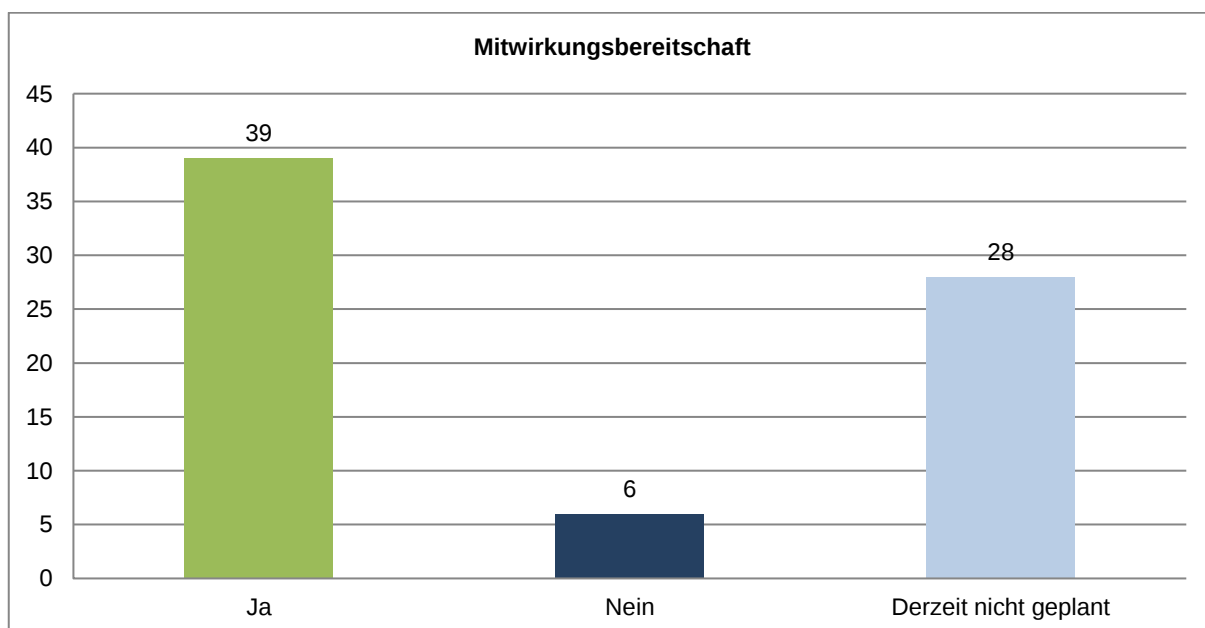


Quelle: KE-Auswertung

### Mitwirkungsbereitschaft

39 Eigentümer im Untersuchungsgebiet planen konkret eine Maßnahme am Gebäude. Innerhalb des Sanierungszeitraums von acht Jahren besteht eine hohe Chance, dass weitere private Maßnahmen folgen werden, da aus der Erfahrung erfolgreiche Sanierungen im Gebiet weitere Anwohner animieren, ihr Gebäude zu modernisieren.

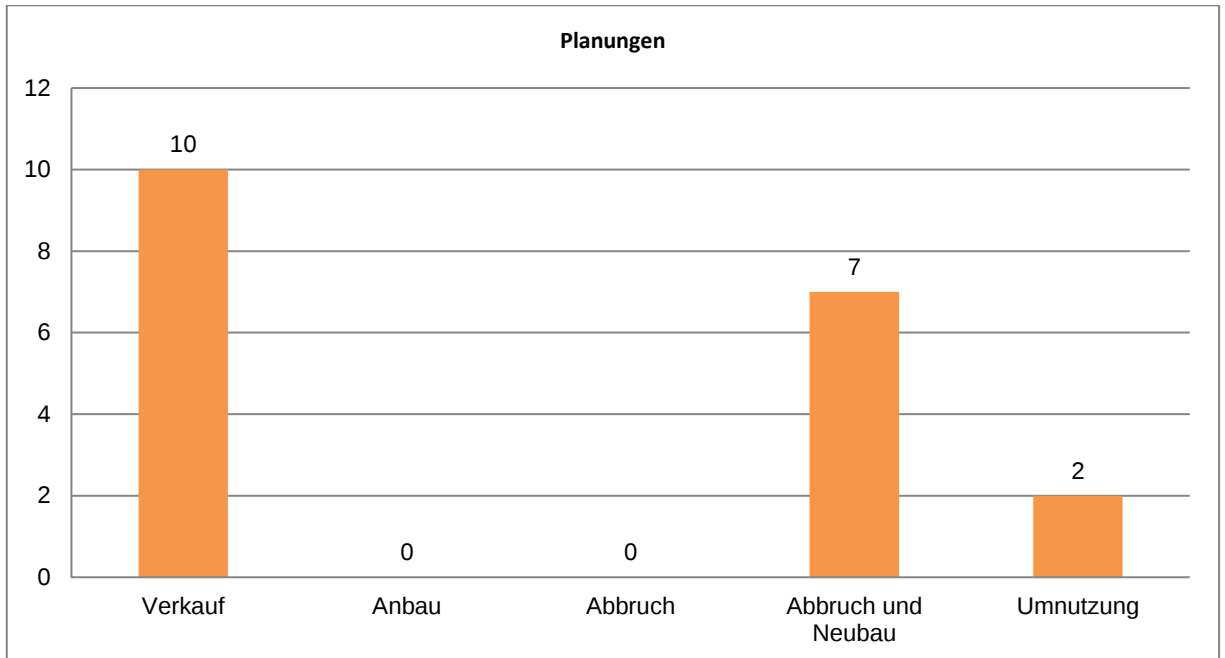
Abbildung 33: Diagramm Mitwirkungsbereitschaft



Quelle: KE-Auswertung

Im Zusammenhang mit der Mitwirkungsbereitschaft wurde nach den zukünftigen Planungen der Eigentümer in Bezug auf das Gebäude gefragt. 10 Betroffene gaben an ihr Gebäude verkaufen zu wollen. 7 planen einen Abbruch und Neubau und 2 Betroffene planen eine Umnutzung.

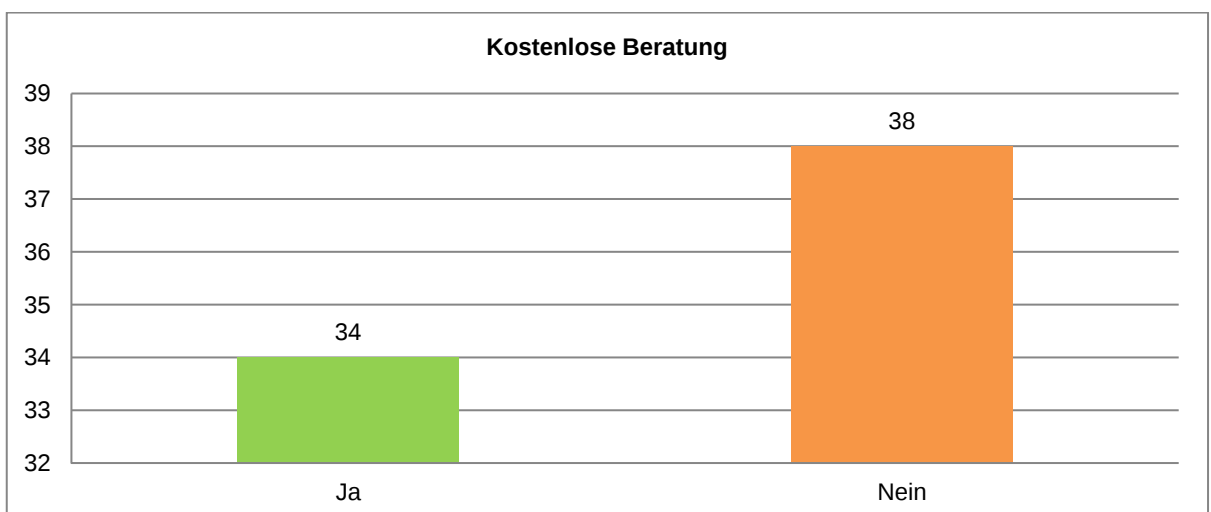
Abbildung 34: Diagramm Planungen



Quelle: KE-Auswertung

Bereits zum heutigen Zeitpunkt wünschen 34 Personen einen Beratungstermin. Auch dies ist zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme eine sehr gute Quote. Man geht davon aus, dass weitere Beratungstermine im Laufe des Durchführungszeitraums stattfinden.

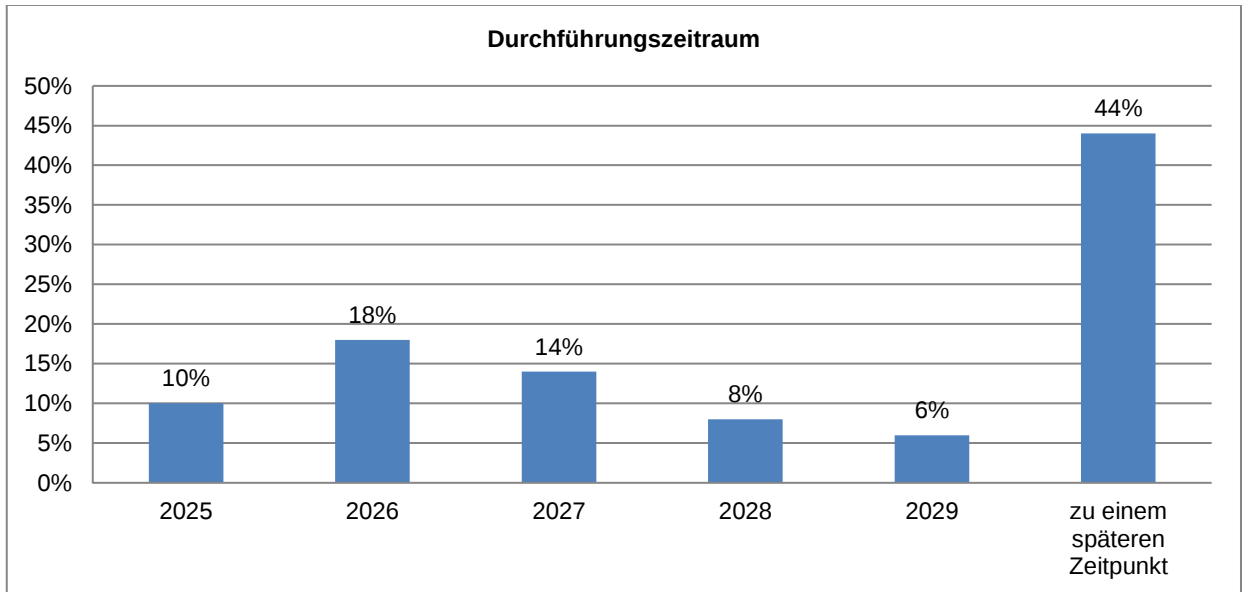
Abbildung 35: Diagramm Beratungswunsch



Quelle: KE-Auswertung

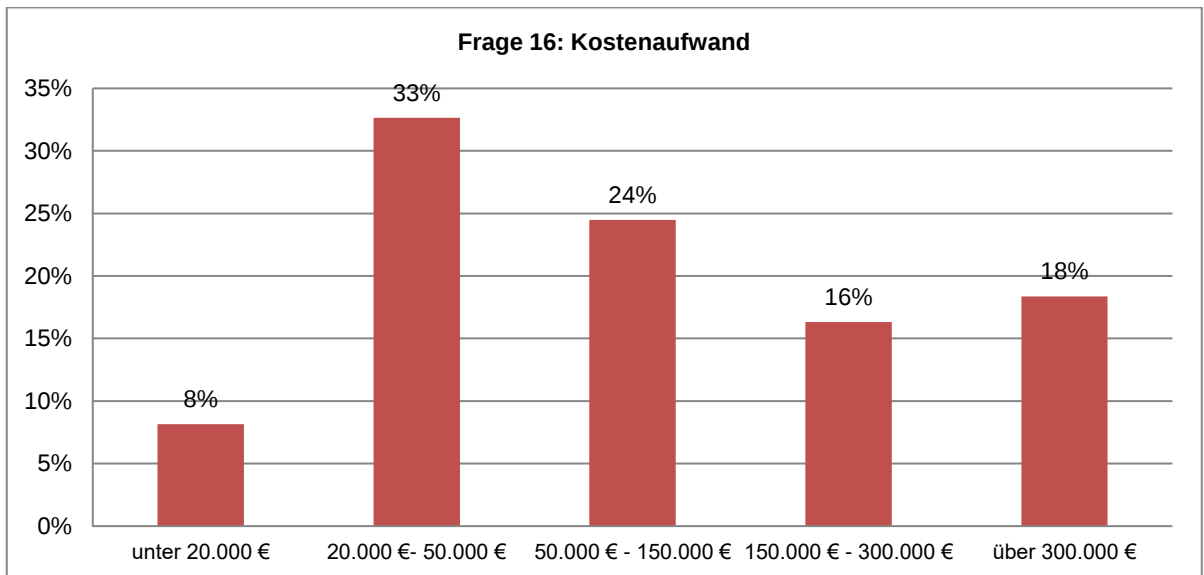
Nachfolgend sind Statistiken zum Durchführungszeitraum und dem geschätzten Kostenaufwand der Maßnahmen dargestellt:

Abbildung 36: Diagramm Durchführungszeitraum



Quelle: KE-Auswertung

Abbildung 37: geschätzter Kostenaufwand

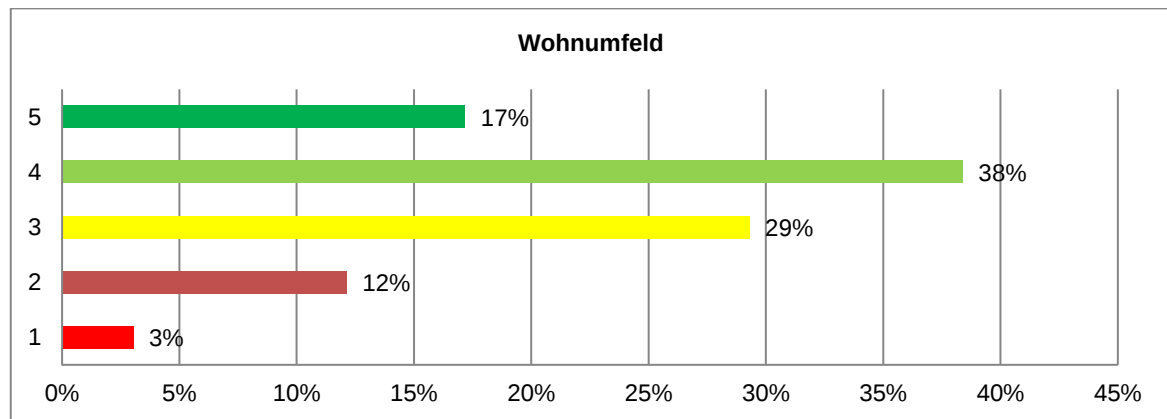


Quelle: KE-Auswertung

### Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität

Das Wohnumfeld wurde überwiegend positiv bewertet. 55 Prozent der Befragten gaben eine Bewertung von 4 oder 5 Punkte an. Dies ist ein guter Wert, den es gilt, weiter zu erhöhen.

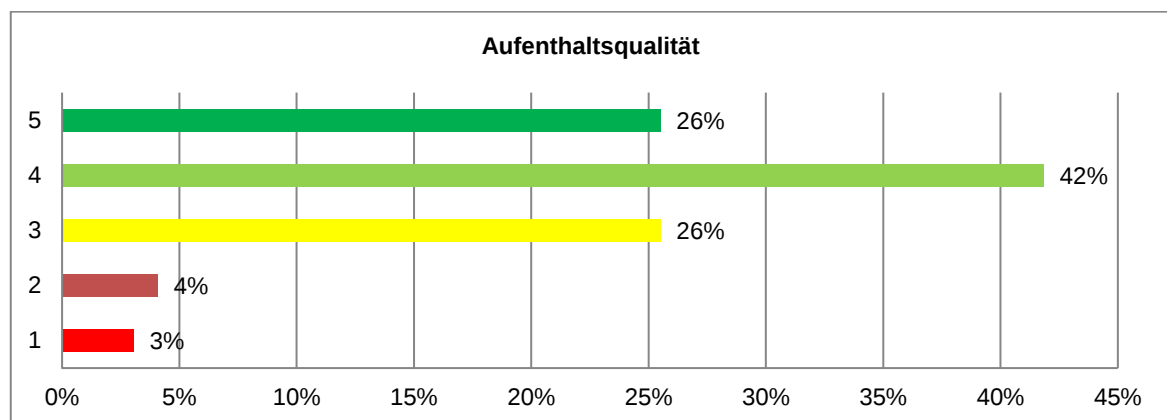
Abbildung 38: Diagramm Wohnumfeld



Quelle: KE-Auswertung

Vergleichbar zum Wohnumfeld gestaltet sich das Ergebnis der Frage zur Aufenthaltsqualität. 68 Prozent der Befragten bewertet die Aufenthaltsqualität mit 4 oder 5 Punkten.

Abbildung 39: Diagramm Aufenthaltsqualität



Quelle: KE-Auswertung

Zum Ende des Fragebogens wurden die Befragten gebeten, einige offen gestellte Fragen zu beantworten. Diese ermöglichen einen guten Einblick in die Perspektive der Nordheimerinnen und Nordheimer auf die Gemeinde und das Sanierungsgebiet. Darüber hinaus können die Antworten als „Vor-Ort-Impulse“ für die weiteren Planungen, z. B. bei der Fortschreibung des Neuordnungskonzepts, verwendet werden.

**Frage: Was sind Ihre Lieblingsorte im Gebiet?**

Nachfolgend sind die Umfrageergebnisse aufgelistet: (47 Zitate der Befragten)

| Wert/Antwort                                                                                                                                               | Anzahl    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Eigener Garten. ruhe zum Erholen. / Rathauskeller zum geselligen Zusammenkommen bei Susanne seifert.                                                       | 1         |
| Eigenes Grundstück                                                                                                                                         | 1         |
| Garten                                                                                                                                                     | 1         |
| Grüne Insel mit alten Bäumen an der Einfahrt zur Kelterstrasse 1, außerdem der weg an Bach Richtung Wilhelmstrasse                                         | 1         |
| Grünzug                                                                                                                                                    | 1         |
| Im Lerchenrain, da ist es verkehrsberuhigt durch die Stichstraßen                                                                                          | 1         |
| In Nordheim Mitte Angebot und Wohnen gut aber zu laut ab 22:00 Uhr                                                                                         | 1         |
| Katzenbach und gärten                                                                                                                                      | 1         |
| Katzentalbach                                                                                                                                              | 2         |
| Keine                                                                                                                                                      | 3         |
| Nordheimer Park. der Park ist sehr schön gepflegt. Rathaus, Bibliothek und Kirche sind sehr schöne Gebäude deren alter und Geschichte ich sehr wertschätze | 1         |
| Park                                                                                                                                                       | 17        |
| Park entspannend                                                                                                                                           | 1         |
| Park Nordheim                                                                                                                                              | 1         |
| Park und daheim                                                                                                                                            | 1         |
| Park, allg. Ortsrandlage Richtung Rad& Rollschuh                                                                                                           | 1         |
| Park, Bücherei                                                                                                                                             | 1         |
| Park, Fluss, Feldwege                                                                                                                                      | 1         |
| Park, gute Naherholung                                                                                                                                     | 1         |
| Park, ruhig, schön angelegt, meist sauber                                                                                                                  | 1         |
| Park, Schrebergärten                                                                                                                                       | 1         |
| Parkanlage                                                                                                                                                 | 1         |
| Parkanlage, da man hier schön spazieren kann                                                                                                               | 1         |
| Rathauspark. gepflegte Anlage mit tollem Spielplatz und Bachlauf für Kinder                                                                                | 1         |
| Spielplatz in der Kreuzstrasse, da war ich als Kind jeden tag                                                                                              | 1         |
| Stadtbücherei und das Freibad, schöne Aufenthaltsorte                                                                                                      | 1         |
| Stadtpark                                                                                                                                                  | 1         |
| Weg am Katzentelbach                                                                                                                                       | 1         |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                                              | <b>47</b> |

**Frage: Diese Orte im Gebiet könnten schöner sein?**

Nachfolgend sind die Umfrageergebnisse aufgelistet: (47 Zitate der Befragten)

| Wert/Antwort                       | Anzahl |
|------------------------------------|--------|
| Altbauten könnten renoviert werden | 1      |

|                                                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Alte Gebäude im Bereich Kelterstr.                                                                                                          | 2         |
| Angrenzende verfallenen Häuser zum park bzw. an der Brackenheimer Straße                                                                    | 2         |
| Brackenheimer Straße Gebäude pfannenschwarz und der Unkraut Platz direkt oberhalb                                                           | 1         |
| Der Bach                                                                                                                                    | 1         |
| Die Gebäude rund um das Rathaus könnten teilweise schöner sein                                                                              | 1         |
| Die Gebäude entlang der Hauptstraße. 80% der Gebäude gehören saniert                                                                        | 1         |
| Die leerstehenden Häuser um uns herum, die alten und heruntergekommenen Häuser in unserer Straße                                            | 1         |
| Die Talstraße                                                                                                                               | 1         |
| Die unbewohnten und im Zerfall begriffenen Wohnhäuser und Scheunen                                                                          | 1         |
| Ganz Nordheim                                                                                                                               | 1         |
| Gebäude in der Hauptstraße könnten von der Fassade so saniert werden wie z. b die Kirche an der Hauptstraße                                 | 1         |
| Kelterplatz, Spielplatz an der Kreuzstraße                                                                                                  | 1         |
| Kelterstrasse, Kirchstrasse, Südstrasse                                                                                                     | 3         |
| Kelterstraße, Talstraße                                                                                                                     | 1         |
| Lauffener Str. / Südstrasse                                                                                                                 | 1         |
| Leerstehende Häuser schräg gegenüber                                                                                                        | 1         |
| Manche Straßengegebenheiten wie z.B. direkt in der Kirchstraße                                                                              | 1         |
| Marktplatz könnte überdacht werden, ob Aufwertung möglich                                                                                   | 1         |
| Marktplatz, Kelterstraße 30                                                                                                                 | 3         |
| Mehr Sitzmöglichkeiten                                                                                                                      | 1         |
| Mein Haus                                                                                                                                   | 2         |
| Ortsdurchfahrt nach Nordhausen                                                                                                              | 1         |
| Passt alles                                                                                                                                 | 1         |
| Restaurant wurde hier gut passen.                                                                                                           | 1         |
| Spielplatz an der Wilhelmstraße nicht mehr besonders ansprechend                                                                            | 1         |
| Spielplatz Kreuzstraße / Wilhelmstraße                                                                                                      | 1         |
| Spielplatz Kreuzstrasse                                                                                                                     | 1         |
| Standorte der Altglas- sowie Papiercontainer. hier sollten Kameras gestellt werden um die illegale Müllentsorgung in den Griff zu bekommen. | 1         |
| Straße, Gehweg (Klausenstrasse)                                                                                                             | 2         |
| Straßen und Gehwege im Allgemeinen                                                                                                          | 1         |
| Talstraße                                                                                                                                   | 4         |
| Um die Alte Kelter --> Zerfall der leerstehenden Gebäude + Kirchstraße                                                                      | 1         |
| Verkehrsberuhigung/ Anliegerverkehr                                                                                                         | 1         |
| Wenn das Willi-Bistro nicht da wäre                                                                                                         | 1         |
| Zentrum, Bahnhof                                                                                                                            | 1         |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                               | <b>47</b> |

**Frage: Was sollen wir bei der Gebietsentwicklung berücksichtigen?**

Nachfolgend sind die Umfrageergebnisse aufgelistet: (48 Zitate der Befragten)

| Wert/Antwort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Anzahl |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Mehr Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1      |
| Platz für Kinder<br>Schönere ausgebaut Altersgerechte Spielplätze<br>Mehr Spielraum am Bachlauf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1      |
| Alte Gebäude zur Innenraumentwicklung nutzen nach Möglichkeit kein Außenbereich neu erschließen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1      |
| Hochwasservermeidung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1      |
| Es sollte neuer Wohnraum für junge Leute entstehen bzw. Seniorengerechte Wohnungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1      |
| Parkplatzsituation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1      |
| Die Einfahrt von der Hauptstraße bzw. der Brackenheimer Straße in die Talstraße ist zu oft mit parkenden Autos verstellt und deshalb bei nachfahrenden Autos zuweilen gefährlich.<br>Ein eingezäunter Hundeplatz wäre schön.<br>Leider ist die Kirchstraße als Anliegerstraße auch sehr hoch frequentiert von Besuchern der Arztpraxis und durch Mitarbeiter der Diakonie. Hier stehen keinerlei Parkplätze zur Verfügung und es wird immer wieder von Einfahrten oder gar auf unseren Grundstücken geparkt. Auch hier wäre es schön, wenn es zukünftig Lösungen geben wird. | 1      |
| Ausbau der Parkmöglichkeiten.<br>Ich habe regelmäßig Probleme einen umliegenden Parkplatz zu finden.<br>Es wird auch immer wieder im Halteverbot gegenüber auf der anderen Straßenseite beim Hausarzt geparkt. Das muss mehr kontrolliert werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1      |
| Die Fassade unseres Gebäudes ist aus Sandstein, vor allem meiner Zeit wurde der Sandstein falsch bestrichen und saniert. Aktuell bröckelt der Sandstein ab. Wenn die Fassade restauriert werden würde, ist das Gesamtbild für den Ortskern schöner anzusehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1      |
| Zu viele Bewohner in Unterkunft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2      |
| Wärmeschutz durch Zuschüsse für Fenster etc. und mehr Grünflächen wie im Park.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1      |
| Siehe Antwort auf Frage 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2      |
| Die Häuser drumherum sind teilweise sehr heruntergekommen, ist optisch nicht so hübsch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1      |
| Mehr Parkplätze in Talstr., evtl. Anwohnerparkregelung in Talstr, Sanierung Talstraße,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1      |
| Lärmbelastung, hohe Verkehrsbelastung, wir brauchen dort Parkmöglichkeiten, da Grundstücke z.T. ohne Parkplätze bzw. ohne die Möglichkeit eigene Parkplätze zu schaffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1      |
| Mehr Stellplätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1      |
| Mehr Parkplätze im Innenbereich ggfls. in Verbindung mit Anwohnerparken Verkehrsberuhigung Talstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1      |
| Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzen. Hier rasen viele durch.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1      |
| Wenn man von Wilhelmstraße Richtung Schwaigerner Straße fährt und links abbiegen will, hat man eine sehr schlechte Sicht auf vorfahrtsberechtigzte Fahrzeuge von rechts. Problem sind hier die geparkten Fahrzeuge am Straßenrand.<br>Ein Spiegel wäre da vielleicht eine Lösung.                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1      |
| Das es für Jung und Alt gleichermaßen schön ist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1      |
| Parkplätze für Anwohner.<br>Straßenlampe immer wieder defekt.<br>Mein Haus in der Kelterstraße 24 außen Sanieren, da ich leider finanziell nicht mehr kann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1      |
| Hitzestauung in der Sackgasse der Kelterstraße entgegenwirken, mehr Grünfläche in der Kelterstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1      |
| Während des Berufsverkehrs ist das Einfädeln von der Kreuzstrasse in die Brackenheimer Straße sehr mühsam. Noch schlimmer ist das von der Schwaigerner Straße.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1      |
| Die vielen Lieferwagen lassen sehr enge Gassen zum durchfahren zu. Rücksichtslose Parkkultur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1      |
| Gehweg, Straße (Klausenstrasse)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1      |
| Schöne Natur beibehalten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bitte keine zu großen Gebäude bauen (max. 3-4 Parteien), damit die bestehenden EFHs nicht so verloren dastehen.                                                                                                                                                                                                                             | 1         |
| Dass die Straße nicht als Parkplatz benutzt wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| Dass Bäume gepflanzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1         |
| Dass Fußgänger unbeschadet gehen können.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Parkplätze und Wohnräume                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1         |
| Parkplätze, Straßenführung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1         |
| Parkplätze für Anwohner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1         |
| Freundlicheres Erscheinungsbild                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Ortskern ist so schön, da sollte die Peripherie auch entsprechend sein                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1         |
| Eventuell die Stromleitungen vom Dach unter die Erde.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1         |
| Das Parkplatzproblem, Grünstreifen oder Grünflächen wo und wenn möglich                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1         |
| Erhalt der Baustruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1         |
| Erneuerung der Wasserrohre, Parksituation in bestimmten Straßen (z.B. Talstraße) um u.a. die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen zu jedem Zeitpunkt gewährleisten zu können                                                                                                                                                                   | 1         |
| Verkehrsberuhigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1         |
| Die Strasse als Spellungengasse umbenennen                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1         |
| Bei Neubauten sollte barrierefreies verdichtetes Wohnen ermöglicht werden.                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1         |
| Parksituation Talstraße und Ausfahrt Wilhelmstraße in Schwaigener Straße                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1         |
| Verkehrsberuhigung Einmündung Wilhelmstraße in Schwaigener Straße                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1         |
| Geschwindigkeit 30kmh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1         |
| Stromleitungen in die Strasse einbringen. Laut ENBW wäre das dringend notwendig, um z. B. Wallboxen bereitzustellen zu können. Hier ist wohl für die Schwaigener Straße das Limit erreicht.                                                                                                                                                 |           |
| Ich könnte mir ebenfalls einen öffentlichen Ladepunkt auf meinem Grundstück zu realisieren mit Fördermittel. Allerdings ist das bei der allgemeinen Stromnetz Struktur leider nicht möglich.                                                                                                                                                | 1         |
| Strom Netz ausbauen und von den Dächern ins Erdreich bringen. Schwaigener Strasse wenn möglich Entlastung? Zu den Hauptverkehrszeiten ist im Übrigen seit der 30 er Zone der Großgartacher Strasse ein Abbiegen in die Grossgartacher fast nicht mehr möglich. Teilweise Stau bis hinter die Kreuzung Schwaigener Strasse / Wilhelmstrasse. | 1         |
| Weiterhin so viel Begrünung und Bepflanzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1         |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>48</b> |

### 3.3 Bürgerinformationsveranstaltung 25.06.2024

#### Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung:

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

Mit Impulsvorträgen und Präsentationen wurden zunächst die bisherigen erfolgreichen Sanierungsmaßnahmen seit 1990 und die bereits durchgeführten Bestandsaufnahmen innerhalb des Untersuchungsgebiets vorgestellt und die Fördermöglichkeiten im künftigen Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ erörtert.

In der anschließenden Diskussion konnten die Bürgerinnen und Bürger an drei Themeninseln mit den anwesenden Moderatoren, der Verwaltung und anderen Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch kommen und sich austauschen.

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt das rege Interesse der rd. 60 Teilnehmer an der künftigen Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern IV“.

Abbildung 40: Fotodokumentation Bürgerbeteiligung



Quelle: Fotos KE

## Ergebnisse der Themeninseln

### Themeninsel I – Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Foto KE

Als Stärke im Untersuchungsgebiet wird die „kleinteilige 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 sollten. 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. Firmenwagen genutzt. Bezugnehmend 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 thematisiert. 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.

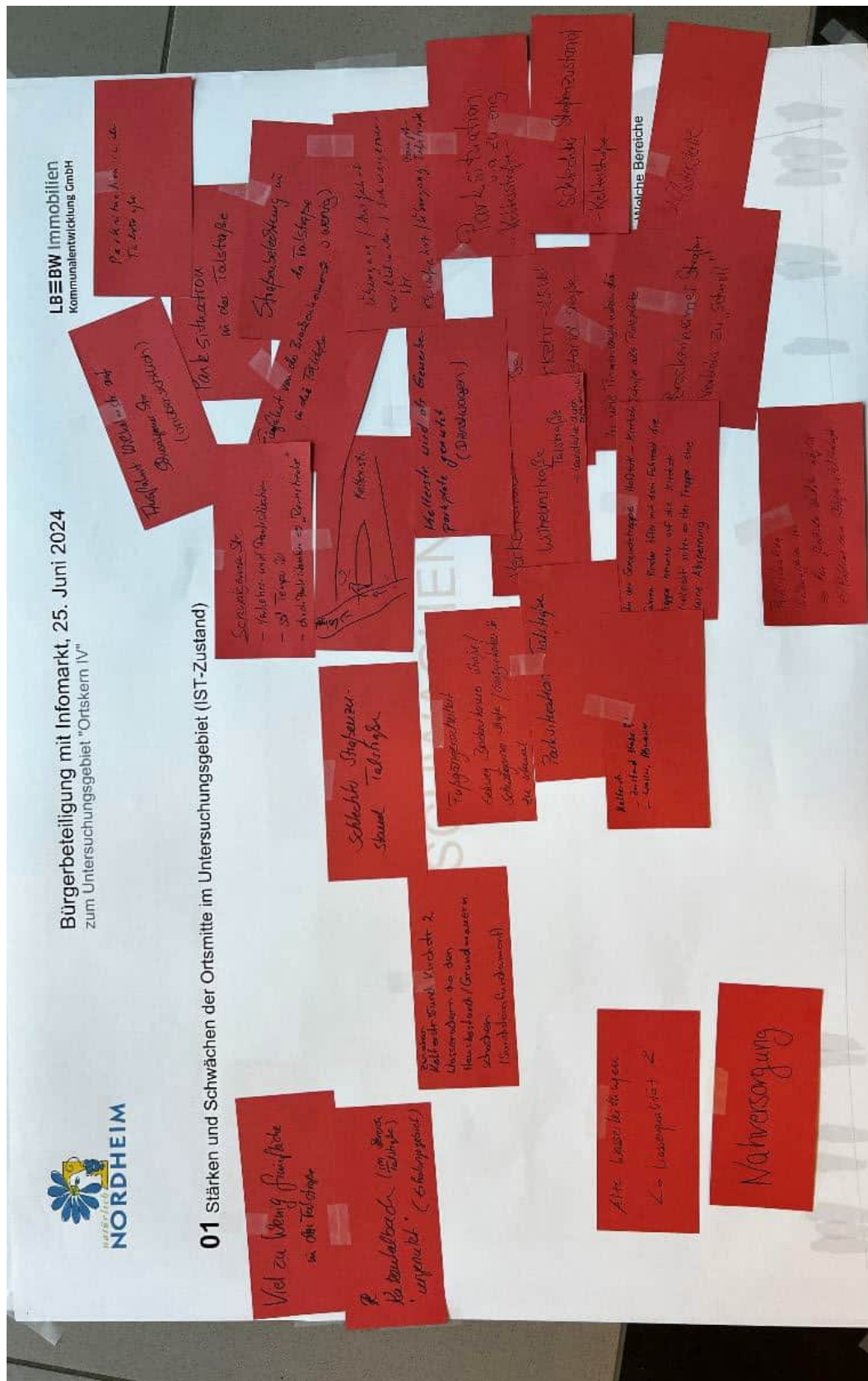
Als übergeordnete Themen, die über den Gebietsbezug hinausgehen, werden die alten Wasserleitungen und deren Auswirkung auf die Wasserqualität sowie die Nahversorgung genannt.

Die folgende Tabelle zeigt die aufgeführten Anregungen in aufgelisteter Form:

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

| Stärken | Schwächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>die Treppe herunter auf die Kirchstraße. Vielleicht unten an der Treppe eine kleine Absperrung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parksituation Schwaigerner Straße</li> <li>- kein fließender Verkehr möglich</li> <li>Probleme beim Abbiegen in Wilhelmstraße</li> <li>- Ausfahrt Wilhelmstraße auf Schwaigerner Straße (unübersichtlich)</li> <li>- Parksituation in der Talstraße</li> <li>- Straßenbeleuchtung in der Talstraße (zu wenig)</li> <li>- Einfahrt von der Brackenheimer Straße in die Talstraße</li> <li>- Übergang / Ausfahrt Wilhelmstraße / Schwaigerner Straße</li> <li>- Einfahrt / Übergang Hauptstr. / Talstr.</li> <li>- Parksituation u. a. zu eng – Kelterstraße</li> <li>- Schlechter Straßenzustand – Kelterstraße</li> <li>- Talstr.: Verkehr LKWs, Zustand Straße</li> </ul><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu viele Firmenwagen nutzen die Talstraße als Parkplatz</li> <li>- Brackenheimer Str. Verkehr zu „schnell“</li> <li>- Pflastersteine</li> <li>- Zwischen Kelterstr. 35 und Kirchstr. 2 Wasseradern, die den Hausbestand / Grundmauern schaden (Sandsteinfundament)</li> <li>- Alte Wasserleitungen -&gt; Wasserqualität</li> <li>- Nahversorgung</li> </ul> |

Themeninsel I - Anregungen



Quelle: Foto KE

## Themeninsel II - Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Foto KE

Von der Bürgerschaft werden insbesondere Ziele und Maßnahmen im Hinblick auf die verkehrstechnische Verbesserung des Quartiers 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 Erneuerung des Straßenbelags in der Brackenheimer Straße. Auch die hohe Verkehrsbelastung in der Brackenheimer Straße und Großgartacher Straße wird von einigen Bürgern problematisch gesehen. Es besteht der Wunsch, die Ortsumfahrung nochmals zu prüfen.

Mehrere Teilnehmerinnen und Teilnehmer sehen die Renaturierung des Katzentalbachs als wesentliche Maßnahme im Gebiet. Die Aufwertung der Fußwegeverbindungen entlang des Katzentalbachs 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parksituation Talstraße verbessern -&gt; bei möglichem Häuserabriss öffentliche Parkplätze schaffen</li> <li>- Anwohnerparkplätze in Talstraße, damit Firmenwagen nicht immer viele blockieren!</li> <li>- Straßenbelag Brackenheimer Straße nicht eben</li> <li>- Schacht zu tief (Brackenheimer Straße / Südstraße)</li> <li>- Geschwindigkeiten zu hoch</li> <li>- Mehr Parkplätze für Anwohner und für temporäre Schwerpunkte wie Kindergarten</li> <li>- Kelterstraße vor „Milchhäusle“ - Neuordnung!!</li> <li>- Ausfahrt aus Kelterstraße (über und unter) Pflanzinsel auf Großgartacher Straße sehr unübersichtlich</li> <li>- In Talstraße ein Parkhaus bauen</li> <li>- Verkehr aus der Kelter-, Kirch- und Talstraße verbannen</li> <li>- Weniger Parkplätze an den Straßen -&gt; siehe Hauptstraße</li> <li>- „Hochwertigen“ Wohnraum in den gemeindeeigenen Gebäuden schaffen</li> <li>- Parksituation evtl. mit Parkdeck lösen / verbessern (Bereich Kelterstraße / Marktplatz)</li> <li>- Umfahrung als Beruhigung Großgartacher Straße / Hauptstraße, Talstraße / Brackenheimer Straße</li> <li>- Ampel Großgartacher Straße / Hauptstraße für Fußgänger gefährlich / sehr schmaler Gehweg, sehr schmaler Weg</li> <li>- Kreisverkehr / Kreisel: Brackenheimer Straße / Hauptstraße – Begrünung etc.</li> <li>- Bei wenigen Häusern in der Kirchstraße kommt der Strom noch über das Dach. Die Stromleitung in die Erde verlegen.</li> <li>- Marktplatz / Kirchstraße / Kelterstraße Straßenführung überdenken -&gt; evtl. Abriss Gebäude</li> <li>- Ortsumfahrung weiterverfolgen</li> <li>- Katzentalbach im Bereich Talstraße mehr „nutzen“ (Renaturierung)</li> <li>- Leerstehende Gebäude nutzen / nutzbar machen</li> <li>- Kelterstraße: Gebäudeabbruch, Neuordnung, Neubau altersgerechte, barrierefreie Wohnungen</li> <li>- Barrierefreier Wohnraum, Seniorenwohnungen z. B. Kelterplatz / Kirchstraße</li> <li>- Neugestaltung Marktplatz / Straßenführung (evtl. Häuserabriss?)</li> </ul> |

## Themeninsel II - Anregungen

[illegible]

Quelle: Foto KE

### Themeninsel III – Themen der Sanierung



Quelle: Foto KE

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).

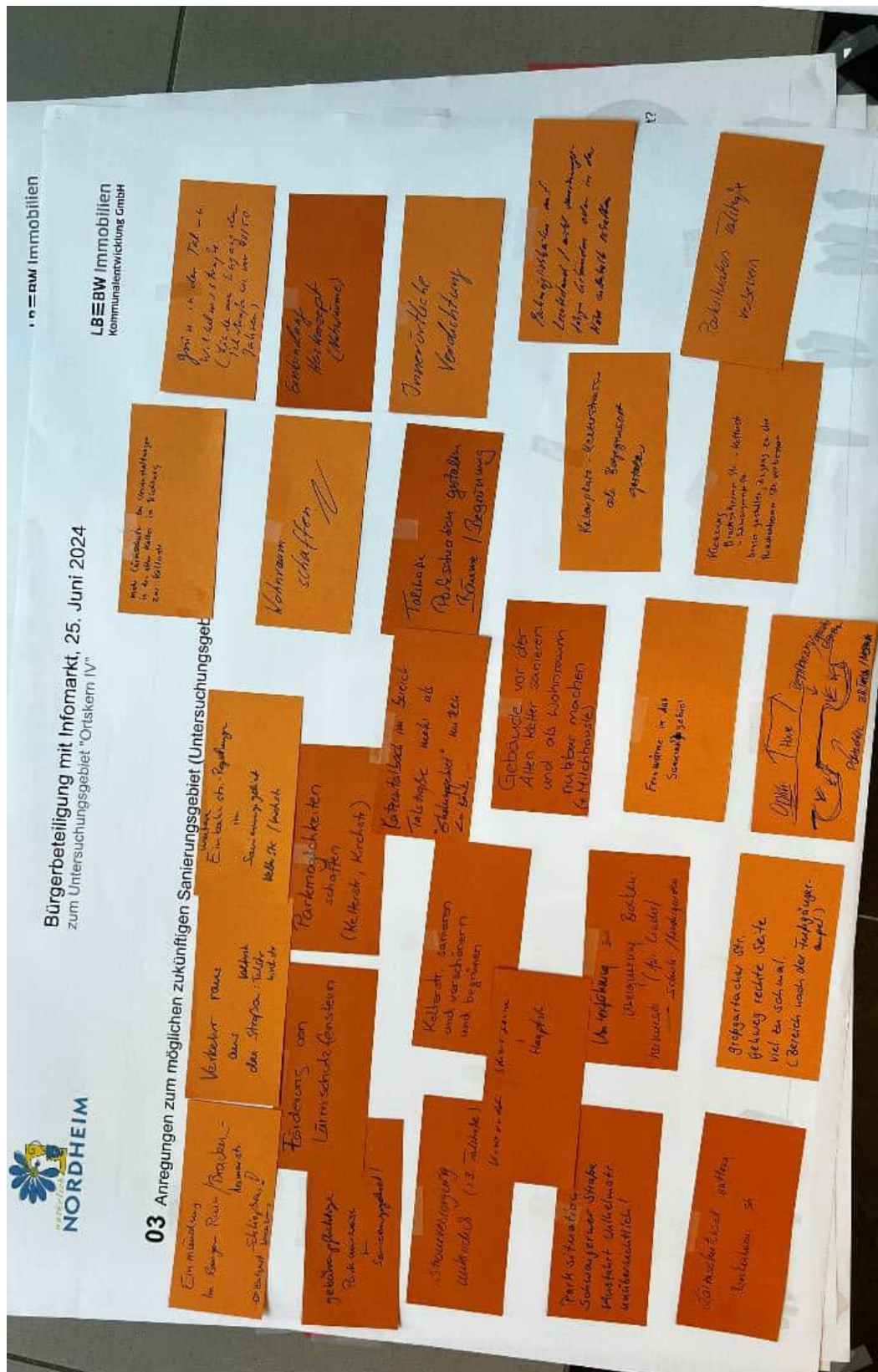
Konkrete Anregungen zur Schaffung von Wohnraum durch Abbruch und Neubaumaßnahmen betreffen insbesondere Grundstücke in der Schwaigerner Straße. Die Bürgerinnen und Bürger bewegte außerdem die Fragestellung zur Form der künftigen Beheizung und Stromversorgung des bestehenden Gebäudebestandes (Nahwärme,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

Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (z. B. Platzbereich bei der Kelter), 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"> <li>- Einmündung im langen Rain / Brackenheimer Straße schließen!<br/>-&gt; entzerzt Kreuzung</li> <li>- Verkehr raus aus den Straßen: Kelterstraße, Talstraße, Kirchstraße</li> <li>- Weitere Einbahnstraßenregelungen im Sanierungsgebiet Kelterstraße/Kirchstraße</li> <li>- Gebührenpflichtige Parkausweise im Sanierungsgebiet</li> <li>- Förderung von Lärmschutzfenstern Parkmöglichkeiten schaffen (Kelterstraße, Kirchstraße)</li> <li>- Stromversorgung unterirdisch z. B. Talstraße</li> <li>- Kelterstraße sanieren und verschönern und begrünen</li> <li>- Kreisverkehr Schwaigerner Straße – Hauptstraße</li> <li>- Parksituation Schwaigerner Straße</li> <li>- Ausfahrt Wilhelmstraße unübersichtlich!</li> <li>- Unterführung zur Überquerung Brackenheimer Straße (für Kinder) – Schule / Kindergarten</li> <li>- Lärmschutzwall entlang Brackenheim Straße</li> <li>- Großgartacher Straße Gehweg rechte Seite viel zu schmal (Bereich nach der Fußgänger-ampel)</li> <li>- Mehr Lärmschutz bei Veranstaltungen in der Alten Kelter in Richtung zur Kelterstraße</li> <li>- Grün in der Tal- und Wilhelmstraße (Linde am Eingang der Talstraße wie vor 40 / 50 Jahren)</li> <li>- Wohnraum schaffen</li> <li>- Einbindung Heizkonzept (Nahwärme)</li> <li>- Katzenbachtal im Bereich Talstraße mehr als „Erholungsgebiet“ nutzen -&gt; Bänke</li> <li>- Talstraße Parksituation gestalten, Bäume / Begrünung</li> <li>- Innerörtliche Verdichtung</li> <li>- Gebäude vor der Alten Kelter sanieren und als Wohnraum nutzbar machen (+ Milchhäusle)</li> <li>- Kelterplatz / Kelterstraße als Begegnungsort gestalten</li> <li>- Parkmöglichkeiten auf Leerbestand / nicht sanierungsfähigen Gebäuden oder in der Nähe außerhalb schaffen</li> <li>- Fernwärme in das Sanierungsgebiet</li> <li>- Kreuzung Brackenheimer Straße – Kelterstraße – Schwaigerner Straße besser gestalten, Zugang zu der Brackenheimer Straße verbessern</li> <li>- Optik Häuser, Bepflanzung optische Elemente, Parkbuchten z. B. Talstraße / Nebenstraße</li> <li>- Parksituation Talstraße verbessern</li> </ul> |

### Themeninsel III - Anregungen



Quelle: Foto KE

### 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 Jahren immer wieder intensiv mit den Anregungen aus der Bürgerschaft auseinandersetzen und abwägen, welche Inhalte umgesetzt werden können.

## 3.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die beabsichtigte Sanierung berührt werden können, wurden gem. §§ 4 und 139 BauGB im Juli 2025 um Stellungnahme und gegebenenfalls um Mitteilung eigener Planungen und Absichten gebeten.

Insgesamt wurden 41 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. 26 Träger haben eine Stellungnahme abgegeben (ca. 63 Prozent).

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht erhoben. Anregungen und Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern rechtzeitig abgestimmt.

Die Anregungen und Hinweise sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die betreffenden Stellungnahmen sind im Anhang beigelegt.

| Lfd. Nr. | Behörde / TÖB                                                                                                                                     | Ergebnis Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 8, Ref. 83 Waldpolitik u. Körperschaftsdirektion, Fr. Sarah Veith vom 14.08.2025                               | Keine Bedenken.<br>Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen Waldflächen betreffen können (z.B. externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2        | Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Fr. Viktoria Hildebrand vom 03.09.2025, , GZ: RPS21-2434-241/17/3 | Keine Bedenken.<br><b>Folgender Hinweis ist für das Gebiet von Bedeutung:</b><br>Da das Plangebiet mindestens teilweise in einem HQ10-Gebiet liegt und auch von Starkregenereignissen betroffen ist, weisen wir insbesondere auf den BRPH hin<br>Um weitere Beteiligung wird gebeten.<br><b>Details siehe hierzu im Anhang lfd. Nr. 2</b>                                                                                                                                                                                   |
| 3        | Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Fr. Mirsada Gehring-Krso vom 14.08.2025                       | <b>Umfassende Stellungnahme zu den Themen:</b><br>*Geologie<br>*Geochemie<br>*Angewandte Geologie<br>*Ingenieurgeologie<br><br><b>Details und zahlreiche Hinweise siehe hierzu im Anhang lfd. Nr. 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4        | Stadt Schwaigern<br>Bauamtsleiter Herr Hamberger vom 31.07.2025                                                                                   | Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5        | Stadt Brackenheim<br>Bauverwaltung, Kim Siegele vom 13.08.2025                                                                                    | Keine Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6        | Stadt Heilbronn                                                                                                                                   | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7        | Stadt Leingarten                                                                                                                                  | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8        | Stadt Lauffen am Neckar<br>Stadtbauamt, Herr Spieth vom 31.07.2025                                                                                | Keine Anregungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 9        | Landratsamt Heilbronn,<br>Bauen und Umwelt<br>Herr Emir Suna vom 05.09.2025                                                                       | <b>Umfassende Stellungnahme zu den Themen</b><br>*Natur- und Artenschutz, z.B. Sicherung des nördlich unbebauten Grünbereichs am Katzentalbach durch B-Plan.<br>*Abbruch und Neubebauung von Grundstücken: Habitatpotenzialanalyse/ artenschutzrechtliche Prüfung<br>*Die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen nicht beeinträchtigt werden. .<br>*Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet.<br><i>Beachten:</i> Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.<br><b>Details siehe hierzu im Anhang lfd. Nr. 9</b> |
| 10       | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>PTI 21, Betrieb/Bauleitplanung<br>Herr Nico Häfele vom 28.08.2025                                                | Keine Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11       | Handwerkskammer Heilbronn-Franken,<br>Abt. Recht, Frau Müller vom 31.07.2025                                                                      | Keine Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12       | Heilbronner Versorgungs GmbH<br>Planung, Fr. Eva Schulz vom 31.07.2025                                                                            | Keine Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 13       | IHK Heilbronn-Franken,<br>Rechtsabteilung Yvonne Korb vom 20.08.2025                                                                              | Keine Anregungen und Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14       | Netze BW GmbH, Schelmenstr. 15, Stuttgart<br>Sparte Strom, Telekommunikation vom 31.07.2025                                                       | Keine Bedenken.<br>Leitungsauskünfte erhalten über Account: netze-bw.de/leitungsauskunft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 15       | Polizeipräsidium Heilbronn,<br>Führung- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr<br>Herr Hirsch vom 29.08.25                                          | Keine Einwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 16       | Regionalverband Heilbronn-Franken,<br>Fr. Elena Schmitt vom 05.09.2025                                                                            | Keine Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 17       | Netze-Gesellschaft Südwest mbH<br>Herr Michael Schulz, Netzwirtschaft vom 31.07.2025                                                              | Keine Betroffenheit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 18       | Gasversorgung Süddeutschland GmbH                                                                                                                 | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 19       | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr,<br>Herr Ingo Czock, Reg.Amtsinspektor, vom 31.07.2025               | Keine Einwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 20       | Vodafone West GmbH<br>Vorgangsnr. OET-32078 vom 02.09.2025                                                                                        | Keine Einwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 21       | MVV Energie AG                                                                                                                                    | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Gemeinde Nordheim - Vorbereitende Untersuchungen (VU)  
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern IV“ in Nordheim

| Lfd. Nr. | Behörde / TÖB                                                                                                                                | Ergebnis Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22       | terraneis bw GmbH<br>Herr Jürgen Schäfer, Techn. Auskunft Rohrleitungen vom 31.07.2025                                                       | Keine Einwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 23       | Zweckverband BODENSEE-WASSERVERSORGUNG, Bereich Planung, Bau u. Dokumentation, Abt. Zentrale Netzinformation, Herr Eisenhardt vom 31.07.2025 | Keine Bedenken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 24       | Pledoc GmbH, Herr Georg Sadowski, Netzauskunft vom 31.07.2025                                                                                | Keine Bedenken, Beteiligung über das Bundesweite Informationssystem für Leitungsrecherchen (BIL-Portal)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 25       | SEFE Energy GmbH                                                                                                                             | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 24       | Gasversorgung Unterland GmbH                                                                                                                 | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 25       | Deutsche GigaNetz GmbH                                                                                                                       | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 26       | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben                                                                                                         | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 27       | EnBW Energie BW AG                                                                                                                           | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 28       | Heilbronner - Hohenloher - Haller Nahverkehr GmbH                                                                                            | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 29       | Vermögen und Bau BW, Amt Heilbronn<br>Fr. Julia Wacker, Liegenschaftsverwaltung vom 15.08.2025                                               | Keine Einwendungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 30       | Amprion GmbH                                                                                                                                 | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 31       | AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Leitung Planungsabt., Fr. Katharina Dieterle am 04.08.2025                                             | Keine Einwände oder sonstige Anregungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 32       | Deutsche Bahn AG                                                                                                                             | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 33       | Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Herr Fabian Just vom 23.09.2025                                                                          | <b>Umfassende Stellungnahme zu den Themen:</b><br>*Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege<br>*Erhaltenswerte Gebäude<br>*Denkmalpflegerischer Wertepan und Aussagen zu archäologischer Denkmalpflege<br>*Ausgewiesene Denkmalfächen (hinsichtlich baulicher Bodeneingriffe durch Neubaumaßnahmen, Erdaushub etc.)<br>Frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege<br><b>Details siehe hierzu im Anhang lfd. Nr. 33</b> |
| 34       | Finanzamt Heilbronn                                                                                                                          | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 37       | Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH<br>Planauskunft, Fr. Ursula Krammes vom 01.08.2025                                                     | Keine Einwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 38       | Gasline GmbH über Pledoc GmbH<br>Herr Georg Sadowski, Netzauskunft vom 31.07.2025                                                            | Keine Einwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 39       | Westnetz GmbH                                                                                                                                | Keine Rückmeldung.<br>Für Leitungsauskünfte Account anlegen:<br>bauauskunft.westnetz.de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 40       | Gascade Gastransport GmbH                                                                                                                    | Keine Rückmeldung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 41       | Transnet BW, Bauleitplanung<br>Frau Annika Diehl vom 05.08.2025                                                                              | Keine Bedenken und Anmerkungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## **4 ZUSAMMENFASSUNG BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Zusammenfassung der Mängel und Missstände**

Die Bestandsaufnahme ergab zusammengefasst folgende Mängel und Missstände, die sich auch anhand der vorangegangenen Fotodokumentation nachvollziehen lassen:

- ca. 80 Prozent der Gebäude weisen bauliche Mängel auf; 29 Prozent mindestens starke Mängel,
- ca. 2 Prozent der untersuchten Gebäude weisen schwerwiegende Mängel auf, der Erhalt ist als fraglich einzustufen,
- erheblicher baulicher und energetischer Sanierungsbedarf,
- zahlreiche Leerstände und Funktionsverluste im Gebiet,
- viele mindergenutzte Nebengebäude und ehemalige Landwirtschaftsgebäude,
- untergenutzte Brachflächen,
- verschachtelte Bebauung, ungeordnete und undefinierte Bereiche, unschöne Hinterhofecken, ungünstige Grundstückszuschnitte, mangelnde Erschließung,
- mangelhafte Gebäudegestaltung, Sanierungsbedarf, unzureichende energetische Standards,
- Defizite im öffentlichen Raum,
- nur wenige gestaltete öffentliche Platz- bzw. Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität; ein belebter und beliebter Treffpunkt in der Ortsmitte fehlt,
- keine ausreichenden Schattenbereiche / mangelnde Begrünung im Untersuchungsgebiet (mit Ausnahme der Gartenflächen am Katzentalbach),
- hoher Versiegelungsgrad in öffentlichen und privaten Bereichen

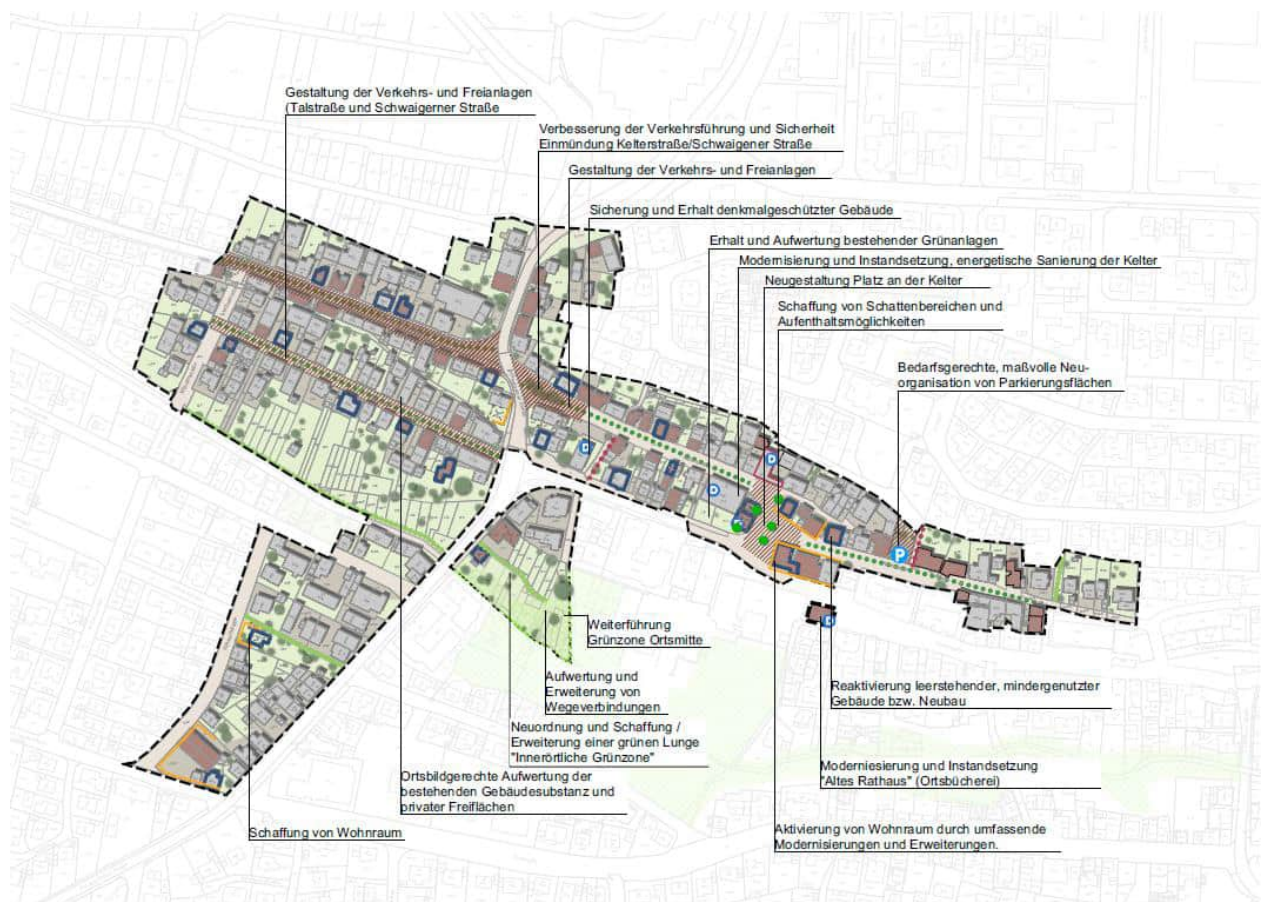
## 4.2 Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets.

Der städtebaulich gut erhaltene Charakter des Ortskerns bildet ein hohes Potenzial für die Gestaltung der öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet und für die Reaktivierung der Ortsmitte von Nordheim. Die Neugestaltung der öffentlichen Bereiche trägt zur Steigerung der Qualität des Ortsbilds bei.

Der folgende Plan zeigt das Konzept für das Untersuchungsgebiet in Nordheim.

Abbildung 41: Neuordnungskonzept (siehe Anhang)



Quelle: KE

### 4.3 Sanierungsziele

Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Nordheim ist es, den Ortskern weiterzuentwickeln. Die bisherige erfolgte städtebauliche Erneuerung des Ortskerns soll durch ein weiteres zukünftiges Erneuerungsgebiet weitergeführt werden. Der Ortskern soll dabei strukturell, funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

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

#### **Ortsbildgerechte Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz und privater Freiflächen**

- Ortsbildgerechte Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz, energetische Maßnahmen, Berücksichtigung ortsbildgerechter Gestaltung der Gebäude (Gebäudetypus, Gebäudeproportionen, Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzepte)
- Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude zur Attraktivierung des Ortsbildes
- Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz, insbesondere von Nebengebäuden, Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen zur Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum
- Sicherung und Erhalt denkmalgeschützter Gebäude
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen
- Stärkung und Sicherung von privaten Freiflächen, wie z. B. Streuobstwiesen und Nasswiesen

#### **Neuordnung von Flächen und Schaffung von neuem Wohnraum**

- Breiteres Wohnraumangebot für die älter werdende Bevölkerung (Barrierefreiheit, kurze Wege, seniorengerechter Umbau)
- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden / Nebengebäuden mit anschließender ortsbildprägender Neubebauung
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten (besonders im Hinblick auf die demographische Entwicklung)
- Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens
- Reaktivierung leerstehender mindergenutzter Gebäude
- Intensivierung der Nutzung bestehender Gebäude, z. B. durch Ausbau von Dachgeschossen zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum
- Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen, Anpassung von Grundrissen (Barrierefreiheit)
- Neuordnung untergenutzter Flächen mit Fokus auf ortsbildgerechte Nachverdichtung, alternative Wohnformen, bezahlbare Mietwohnungen (Neuordnungsbereiche)
- Schließen von innerörtlichen Baulücken

### **Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums**

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erhalt und Aufwertung der Grünstrukturen sowie Schaffung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Ergänzung der bisher geschaffenen Ortsmitte (Bereich Rathaus)
- Optische Aufwertung / Gestaltung des Platzes an der Kelter (Verkehrsberuhigung, Begrünung, Möblierung, Wasser- und Spielelemente)
- Optische Aufwertung / Gestaltung der Straßen im Untersuchungsgebiet (Verkehrs-, Freianlagen und Gestaltungskonzepte)
- Ortsbildgerechte Gestaltung von Werbeanlagen
- Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen (Gehwege und Radwege)
- Erhalt und Aufwertung bestehender Grünanlagen
- Verbesserung Zugänglichkeit des Katzentalsbachs (Aufwertung und Erlebbarmachung innerhalb des Ortes)
- Erweiterung des Katzentalsparks / ökologische und gestalterische Aufwertung / Renaturierung des Katzentalsbachs und Vernetzung von Biotopen

### **Funktionsfähigkeit des Ortskerns und gesellschaftlicher Zusammenhalt**

- Gestaltung einer lebendigen Ortsmitte (Begegnungsräume) sowie Sicherung und Stärkung der Grundversorgung
- Aufwertung und Frequenzsteigerung im Bereich des Kelterplatzes hinsichtlich Aufenthaltsqualität
- Ort für Aktivitäten – barrierefreier, generationenübergreifender Treffpunkt
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Hauptstraße
- Sicherung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit, Belebung und langfristige Aufwertung des Ortskerns

### **Energie, Umwelt, Klimaschutz und Ökologische Maßnahmen**

- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien und Erneuerung der veralteten Heizungsanlagen
- Herstellung von Grün- und Wasserflächen beim Platz an der Kelter zur Retention und als Beitrag zum Mikroklima
- Entsiegelung überdimensionierter (versiegelter) Verkehrsflächen (Ortsmitte)
- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands: Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren des Gebäudes
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energiesparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Aufwertung privater Grünflächen
- Schaffung von Schattenbereichen und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Ortsbildverträgliche und klimafreundliche Einfriedungen

- Begrünungsmaßnahmen und Möblierungen zur Klimaanpassung im öffentlichen Raum-Private Gebäude und Flächen
- Bei privaten Maßnahmen soll über die Ausgestaltung der künftigen Förderrichtlinien der Gemeinde im Zuge der Städtebaulichen Erneuerung Einfluss genommen werden auf Gestaltung und Attraktivität von Gebäude und Wohnungen, aber auch auf Freiflächengestaltungen und Klimaschutzaspekte.

#### **Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher Gebäude**

- Stärkung der kommunalen Infrastruktur durch Modernisierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude (z. B. Kelter, Kindergarten, Ortsbücherei)

#### **Verkehrliche Aspekte / Mobilität**

- Förderung der nachhaltigen und klimafreundlichen Mobilität
- Wegeverbindungen stärken und gestalten
- Verbesserung der Verkehrsführung und der -sicherheit Einmündung Kelterstraße / Schwaigerner Straße (Verkehrs- und Beleuchtungskonzept)
- Herstellung erhöhter Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit für Fußgänger (Schulwege und Querungsmöglichkeiten)
- Bedarfsgerechte, maßvolle Neuorganisation von Parkierungsflächen (z. B. Kirchstraße)
- Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen
- Stärkung öffentlicher Nahverkehr
- Reduzierung des Individualverkehrs
- Integration von Klimaschutzaspekten

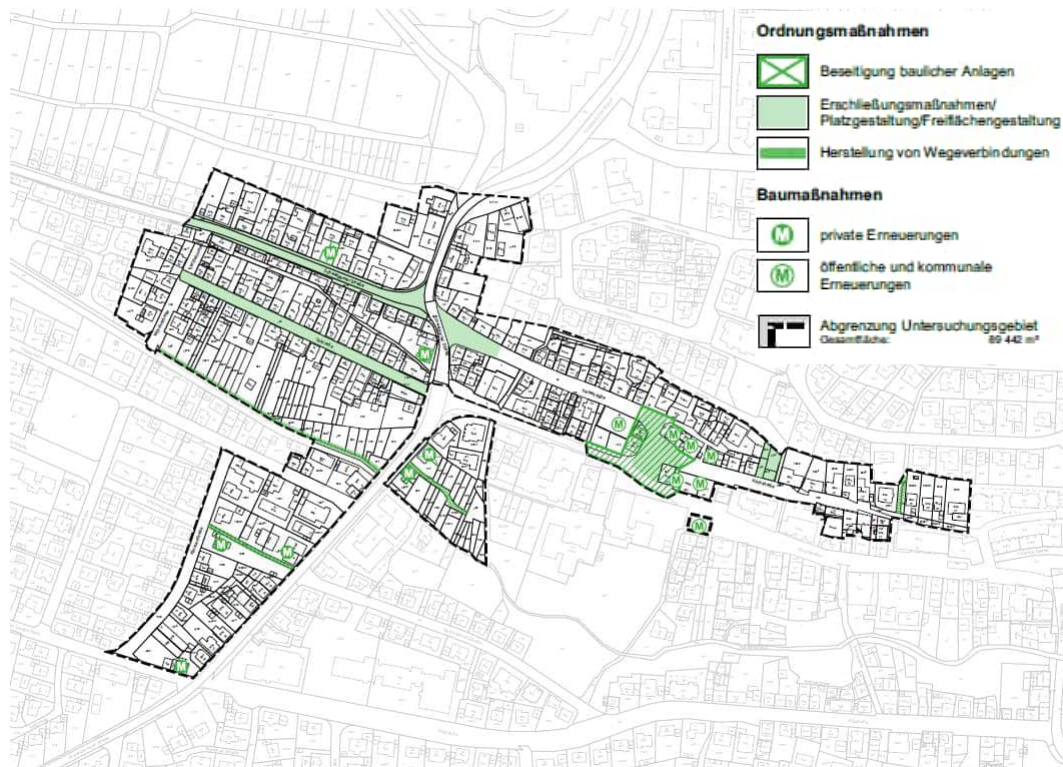
#### 4.4 Maßnahmenplan

Das aus der Bestandsanalyse und den Neuordnungszielen entwickelte Maßnahmenkonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Weiterhin dient es als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfs.

- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäudesubstanz, einschließlich energetischer Maßnahmen, sowie Neuordnung durch Abbruch und Neubau zur Herstellung zeitgemäßer und zukunftsfähiger Gewerbeformen und nachhaltiger Versorgungsinfrastruktur
- Neubau / Nachverdichtung
- Verbesserung der Erschließung, einschließlich Fuß- und Radwegeverbindungen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit und nachhaltiger Mobilität
- Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen
- grünräumliche Vernetzung unter Einbindung bestehender Grünstrukturen

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert.

Abbildung 42: Maßnahmenplan (siehe Anhang)

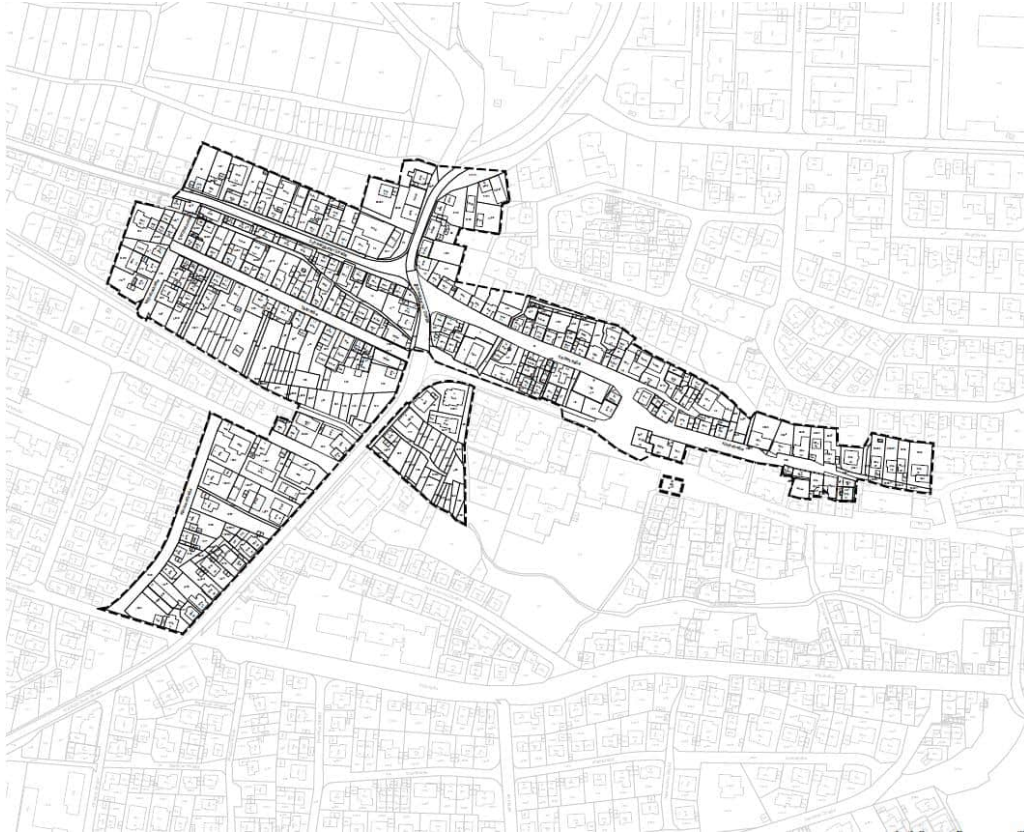


Quelle: KE

#### 4.5 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das untersuchte Gebiet weist Mängel und Missstände nach § 136 BauGB auf und soll mit nachfolgender Abgrenzung förmlich festgelegt werden. Die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter wurden im Zuge der Vorbereitungen der Sanierungsmaßnahme durch eine Bürgerbeteiligungsveranstaltung und durch eine Fragebogenaktion beteiligt.

Abbildung 43: Abgrenzung Sanierungsgebiet



Quelle: KE

## 5 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (KUF)

Auf Grundlage der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde der Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauliches Erneuerungsprogramm gestellt.

Kostenerhöhungen, die nicht über den bereitgestellten Förderrahmen dargestellt werden können, werden rechtzeitig mit dem Fördermittelgeber abgestimmt. Kosten und Maßnahmen werden im Zuge der jährlichen Sachstandsberichte fortgeschrieben und, falls erforderlich, zusätzliche Mittel im Zuge von Aufstockungsanträgen beantragt.

| Kostengruppe                                                                                                                                                                                                                             | Zwischensumme<br>in € | Förderfähige<br>Gesamtkosten<br>in € |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>                                                                                                                                                                                                   |                       | <b>35.000</b>                        |
| <b>II. Weitere Vorbereitung</b>                                                                                                                                                                                                          |                       | <b>225.000</b>                       |
| ° Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes                                                                                                                                                                                            | 5.000                 |                                      |
| ° Weiterentwicklungen Sanierungskonzept                                                                                                                                                                                                  | 15.000                |                                      |
| ° Städtebauliche Planungen<br>(Wettbewerbe, Planungen, Rahmenplanung, Bauleitplanung)                                                                                                                                                    | 150.000               |                                      |
| ° Gutachten, Untersuchungen                                                                                                                                                                                                              | 35.000                |                                      |
| ° Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligungen                                                                                                                                                                                             | 20.000                |                                      |
| <b>III. Grunderwerb</b>                                                                                                                                                                                                                  |                       | <b>570.000</b>                       |
| ° Flächen zur Ergänzung (Kelterplatz/Hauptstraße)<br>ca. 500 m² x 570 €/m²                                                                                                                                                               | 285.000               |                                      |
| ° Zwischenerwerbe zur Neuordnung<br>ca. 500 m² x 475 €/m²                                                                                                                                                                                | 237.500               |                                      |
| ° Neuordnungsbereiche<br>(Gestaltung von Parkierungs- und Freiflächen)<br>ca. 100 m² x 475 €/m²                                                                                                                                          | 47.500                |                                      |
| <b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                             |                       | <b>2.310.000</b>                     |
| ° Bodenordnung (Neuordnung / Vermessung)                                                                                                                                                                                                 | 30.000                |                                      |
| ° Freilegung von Grundstücken<br>5 - 10 Haupt- und Nebengebäude, ca.                                                                                                                                                                     | 525.000               |                                      |
| ° Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen                                                                                                                                                                                      |                       |                                      |
| Kelterstraße / Kirchstraße mit Platzbereich ca. 1.160 m²<br>Parkierung Kirchstraße ca. 380 m²<br>Schwaigener Straße ca. 2.260 m²<br>Bereich Kelterstraße ca. 800 m²<br>Talstraße ca. 1.780 m²<br>insgesamt ca. 6.380 m² x 250 €/m² = ca. | 1.595.000             |                                      |
| ° Klimatische Maßnahmen / Baumquartiere                                                                                                                                                                                                  | 150.000               |                                      |
| ° sanierungsbed. Aufhebung von Miet- und Pachtverh.                                                                                                                                                                                      | 10.000                |                                      |

|                                                                                                                                    |         |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|
| <b>V. Baumaßnahmen</b>                                                                                                             |         | <b>3.060.000</b> |
| <b>Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum</b>                                                         |         |                  |
| ° Modernisierung/Aufstockung/Ausbau Hauptgebäude<br>ca. 20 Gebäude erkennbare Mängel/Restmaßnahmen<br>ca. 80.000 € x 30 % Zuschuss | 480.000 |                  |
| ° Modernisierung/Aufstockung/Ausbau Hauptgebäude<br>ca. 15 Gebäude starke Mängel + 5 Umnutzungen<br>ca. 150.000 € x 30 % Zuschuss  | 900.000 |                  |
| ° Modernisierung/Reaktivierung/tw. herausragender Gebäude<br>1 Gebäude schwerwiegende Mängel<br>ca. 300.000 € x 50 % Zuschuss      | 150.000 |                  |
| <b>Modernisierung und Instandsetzung Gemeinbedarfsreinrichtungen</b>                                                               |         |                  |
| ° Hauptstraße 9 - Kindergarten<br>ca. 500.000 € x 85 % Zuschuss                                                                    | 425.000 |                  |
| ° Hauptstraße 30 - Altes Rathaus<br>ca. 500.000 € x 85 % Zuschuss                                                                  | 425.000 |                  |
| ° Kelterstraße 28 - Alte Kelter<br>ca. 800.000 € x 85 % Zuschuss                                                                   | 680.000 |                  |
| <b>VI. Sonstiges</b>                                                                                                               |         | <b>10.000</b>    |
| <b>VII. Vergütungen</b>                                                                                                            |         | <b>390.000</b>   |
| <b>Summe förderfähiger Kosten</b>                                                                                                  |         | <b>6.600.000</b> |
| <b>Sanierungsbedingte Einnahmen</b>                                                                                                |         | <b>525.000</b>   |
| ° Veräußerung Grundstücke ca. 1.000 m² x 525 €/m²                                                                                  | 525.000 |                  |
| <b>Unrentierliche Kosten / Förderrahmen</b>                                                                                        |         | <b>6.075.000</b> |
| <b>Finanzhilfen 60 % (Bund/Land)</b>                                                                                               |         | <b>3.645.000</b> |
| <b>Komplementärmittel Kommune (40 %)</b>                                                                                           |         | <b>2.430.000</b> |

## 6 FÖRDERUNG

Über ein Programm der städtebaulichen Erneuerung sind die Kosten für folgende Maßnahmen zuwendungsfähig:

### 6.1 Ausgaben

#### **Vorbereitung der Erneuerung**

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung, einschließlich Erstellung des Entwicklungskonzepts, sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm entstanden sind.

#### **Grunderwerb**

Der Grunderwerb im Sanierungsgebiet kann im Einzelnen erfolgen:

- als freihändiger Erwerb
- durch Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB)
- durch Übernahmeanspruch (§ 145 Abs. 5 BauGB).

Wesentlich dabei ist, dass die Gemeinde Grundstücke, die sie im Rahmen der Sanierung unter Einsatz von Sanierungsmitteln erwirbt und entsprechend dem Sanierungskonzept nicht für öffentliche Zwecke benötigt, wieder reprivatisiert bzw. einen Wertansatz bei den Einnahmen von 100 Prozent für diese Grundstücke im Rahmen der Abrechnung berücksichtigt.

Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB die Kosten für den Erwerb sowie die Nebenkosten.

Kosten für Grunderwerbe sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Programmaufnahme entstanden sind.

#### **Ordnungsmaßnahmen**

##### Bodenordnung

Die nach den Sanierungszielen erforderliche Neuordnung von Grundstücken ist zuwendungsfähig.

##### Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Die Zahl der Umzüge wird bestimmt durch die Zahl der in den für Abbruch vorgesehenen Gebäuden gelegenen Haushalte und Betriebe. Die Gemeinde soll die Betroffenen bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen unterstützen. Der Aufwand für die Beschaffung von Ersatzwohnungen, wie z. B. die Beauftragung eines Maklerbüros, gehört ebenso zu den Ordnungsmaßnahmen wie die Kosten des Umzugs. Der Neubau von Ersatzwohnungen zählt zu den Baumaßnahmen.

Das BauGB gibt der Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse vorzeitig aufzuheben, wenn dies im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes notwendig ist. Für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile ist den Betroffenen eine Entschädi-

gung in Geld zu leisten. Um die finanziellen Nachteile zu ermitteln, die sich aus der vorzeitigen Aufhebung eines Miet- und Pachtverhältnisses ergeben, muss die Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich gezahlten Miete im Sanierungsgebiet geschätzt werden.

Bei Wohnungen im Sanierungsgebiet wird angenommen, dass eventuelle Kündigungsfristen eingehalten werden, sodass hierfür keine Entschädigungsaufwendungen anfallen.

Betriebsverlagerungen können bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

#### Freilegung von Grundstücken

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist nach § 147 BauGB eine Ordnungsmaßnahme. Die Gemeinde kann den Eigentümer zur Duldung des Abbruchs, aber nicht zur Durchführung zwingen. Sie kann ein Abbruchgebot aussprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Es muss ein Bebauungsplan vorhanden sein und die Modernisierung muss wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz ausscheiden. Für die Bewohner muss Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen; für Geschäftsräume muss erörtert werden, ob die Aufrechterhaltung des Betriebes an anderer Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist.

Zuwendungsfähig sind die Abbruch- und Abräumkosten einschließlich Nebenkosten sowie die durch die Beseitigung baulicher Anlagen von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.

#### Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 BauGB ebenfalls zu den Ordnungsmaßnahmen. Unter die Erschließungsanlagen fallen dabei öffentliche Straßen, Wege und Plätze und dazu gehörende Grünanlagen sowie Parkieranlagen.

Die Kosten für die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie ebenerdigen Stellplätzen sind bis zu einem Betrag von 250,00 Euro je Quadratmeter zuwendungsfähig.

Die Kosten für eine Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind bis zu einem Betrag von 15.000,00 Euro pro Stellplatz zuwendungsfähig.

### **Baumaßnahmen**

#### Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum

Die Gemeinde kann für die Erneuerung von privaten Gebäuden einen Zuschuss gewähren. Voraussetzung dafür ist ein Vertrag, in dem die Maßnahmen und die Verpflichtungen des Eigentümers (Gestaltungsdetails) festgelegt werden. Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

#### Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der baulichen Maßnahme sind zu 60 Prozent zuwendungsfähig.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, sind zusätzlich 25 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

#### Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z. B. Kindergärten, Altenbegegnungsstätten, Kommunale Verwaltungsgebäude etc., ist mit 60 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

#### Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Beim Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sanierungsgebiet sind 30 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

#### Wohnungsbau

In besonderen Fällen kann eine Zuwendung zu den Baukosten bis zu 20.000 € pro Wohnung gewährt werden.

#### **Vergütungen**

Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte, wie zum Beispiel Planungsbüros, sind zuwendungsfähig.

## 6.2 Einnahmen

Den zuwendungsfähigen Kosten sind die maßnahmenbedingten Erlöse entgegenzustellen. Sie werden zur Finanzierung der Kosten eingesetzt.

#### **Grundstückserlöse**

Veräußerungserlöse für Grundstücke, die im Rahmen der Sanierung erworben und gefördert wurden, sind zur Finanzierung der Sanierung wieder einzusetzen und im Auszahlungsverfahren als Einnahme anzugeben.

#### **Wertansätze**

Für privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke der Gemeinde ist im Rahmen der Abrechnung ein Wertansatz zu bilden, sofern sie mit Sanierungsmitteln erworben wurden oder wenn für den Abbruch von aufstehenden Gebäuden Freilegungskosten gefördert wurden. Der Wertansatz ist als Einnahme zu berücksichtigen.

### **Ausgleichsbeträge**

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, müssen zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen Ausgleichsbeträge erhoben werden. Vereinnahmte Beträge (durch Ablösung oder Bescheid) sind im Auszahlungsverfahren als Einnahmen zu berücksichtigen oder am Ende der Sanierung anzurechnen.

Alle sanierungsbedingten Einnahmen darf die Gemeinde für die Finanzierung weiterer Sanierungskosten einsetzen.

## 7 SANIERUNGSVERFAHREN

### 7.1 Allgemeines

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Verfahren, vereinfachtes und umfassendes Verfahren.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets muss sich die Gemeinde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

### 7.2 Das vereinfachte Verfahren

Die Gemeinde muss gem. § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in die Bodenordnung (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

**Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:**

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis, über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Verkehrswert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach allgemeinem Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.

- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung; nach § 142 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde jedoch die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren unter Ausschluss
  - von § 144 Abs. 1 BauGB  
Genehmigung von Vorhaben nach § 14 Abs. 1, Vereinbarungen über schuldrechtliche Verträge den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes,
  - von § 144 Abs. 2 BauGB  
Genehmigung rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes, Bestellung eines grundstücksbelastenden Rechts, schuldrechtlicher Vertrag zur Verpflichtung eines der o. g. Rechtsgeschäfte, Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, Teilung eines Grundstückes,
  - oder von § 144 BauGB insgesamt durchführen.  
Die Bildung hiervon abweichender Verfahrensarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Gemeinde kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB für anwendbar erklären.

### 7.3 Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren, muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- der Gemeinde durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können.

#### **Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:**

- Sind auf Grund von Sanierungsmaßnahmen Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 153 Abs. 1 BauGB).
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstückes den Anfangswert ohne Aussicht auf Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrags versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert (Wert ohne Aussicht auf Sanierung) kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) und zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB). Dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

#### 7.4 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

#### 7.5 Das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Ortskern IV“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf

- die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vermeidung von Erschwerissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit. Das „vereinfachte“ Verfahren darf nur dann gewählt werden, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

**Die Beurteilung zur Wahl des Sanierungsverfahrens erfolgt auf Grundlage der angestrebten Ziele und der daraus abgeleiteten Maßnahmen für das Sanierungsgebiet.**

**Für das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ werden folgende allgemeine Sanierungsziele angestrebt:**

- Ortsbildgerechte Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz und privater Freiflächen
- Neuordnung von Flächen und Schaffung von neuem Wohnraum
- Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums
- Funktionsfähigkeit des Ortskerns und gesellschaftlicher Zusammenhalt
- Klimaschutz und Ökologische Maßnahmen
- Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher Gebäude
- Verkehrliche Aspekte / Mobilität

**Zur Umsetzung und Steuerung dieser Sanierungsziele sind bodenordnende Maßnahmen – Grunderwerbe und Neuordnung von Grundstücken – vorgesehen, zum Beispiel für:**

- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden / Nebengebäuden mit anschließender ortsbildprägender Neubebauung
- Neuordnung untergenutzter Flächen mit Fokus auf ortsbildgerechte Nachverdichtung, alternative Wohnformen, bezahlbare Mietwohnungen
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Katzentalbachs (Aufwertung und Erlebbarmachung innerhalb des Ortes)

Für Quartiere mit hohem Entwicklungspotenzial durch Neuordnung und Neubebauung werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und damit auch die Gefahr spekulativer Bodenwerterhöhungen erwartet.

In Quartieren mit geringerem Entwicklungspotenzial werden die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ebenfalls geringer ausfallen.

In der Praxis wird mit den betroffenen Eigentümern ein Vertrag zur Ablösung der Ausgleichsbeträge abgeschlossen und, wenn möglich im Zusammenhang mit einer Zuschussvereinbarung für Modernisierungen oder Gebäudeabbrüche verrechnet. In aller Regel ist die potenzielle Bodenwertsteigerung geringer als die damit verbundene Entschädigung für den Abbruch oder die Neuordnung.

Zusätzlich werden im Zusammenhang mit den Ausgleichsbeträgen weitere Anrechnungsmöglichkeiten zur Entlastung der Eigentümer geprüft (z. B. durchgeführte Modernisierungen auf eigene Rechnung, nicht beschädigte Gebäuderestwerte, etc.).

#### **Ergebnis:**

**Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Ortskern IV“ das „umfassende Verfahren“ mit Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.**

Aus der Analyse der Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet ergeben sich die o.g. wesentlichen Ziele und die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung des Sanierungsgebietes „Ortskern IV“.

Vorgesehen ist in vielen Bereichen eine grundlegende bestandserhaltende Sanierung mit Schwerpunkt auf der Erhaltung der historisch bedingten Ortsstruktur. In einigen Quartieren des vorgesehenen Sanierungsgebietes mit größerem Entwicklungspotenzial sind jedoch mittel- bis langfristig Gebäudeabbrüche und Neuordnungen vorgesehen, die voraussichtlich nur mit Unterstützung aus Sanierungsmitteln realisierbar sind.

Die Gemeinde wird zur Erreichung der Sanierungsziele teilweise selbst Grunderwerbe durchführen. Eine Bodenwerterhöhung aufgrund der Aussicht auf die Sanierung und somit der Gefahr von Grundstücksspekulationen ist in Nordheim nicht ausgeschlossen. Zudem können bei Abbruchmaßnahmen und damit einhergehenden Neuordnungsmaßnahmen spekulative Bodenwerterhöhungen nicht ausgeschlossen werden. Durch die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens können entstehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft bzw. wirksam Preise kontrolliert werden. Inwieweit darüber hinaus sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in nennenswerter Höhe bei den Grundstücken, die nicht in so hohem Maße von der Neuordnung des Untersuchungsbereiches tangiert sind, insbesondere Grundstücke mit zu erhaltender Bausubstanz, eintreten, ist zum derzeitigen Zeitpunkt schwer abschätzbar. Das Auftreten sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen kann jedoch auch in diesen Fällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese werden jedoch in der Regel geringer ausfallen.

Da das Sanierungsgebiet nur in einem einheitlichen Verfahren durchgeführt werden kann, ist nur die Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens möglich und wird auch vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg als Regelverfahren für die Förderung aus Mitteln der Städtebaulichen Erneuerung gefordert.

## 8 ERGEBNIS

Die KE hat im Auftrag der Gemeinde Nordheim für das Untersuchungsgebiet „Ortskern IV“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 136 ff BauGB durchgeführt. Beim Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in einer Intensität vorliegen, die eine einheitliche Vorbereitung und zügige gebietsbezogene Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse zur Folge hat. Für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet konnte eine gute Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung betroffenen Eigentümer und Nutzer festgestellt werden. Auch die Träger öffentlicher Belange haben keine erheblichen Bedenken vorgebracht.

Die Festlegung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren bietet aus Sicht der KE das geeignete Instrumentarium zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen.

Aus diesem Grund empfiehlt die KE der Gemeinde Nordheim die Fassung folgender Beschlüsse:

- Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
- Die von der KE im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmen bilden die Grundlage für den nachfolgenden Satzungsbeschluss und die anschließende Sanierungsdurchführung.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), sowie der vorläufig bewilligte Förderrahmen von 1,5 Mio. € wird zur Kenntnis genommen.
- Das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt und öffentlich bekanntgemacht.
- Kommunale Förderrichtlinien der Gemeinde Nordheim für das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ werden beschlossen.
- Die Sanierung soll bis zum 31.12.2040 durchgeführt werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).
- Die Verwaltung wird beauftragt den Sanierungsvermerk entsprechend § 143 Absatz 2 BauGB ins Grundbuch eintragen zu lassen.

### Anhang

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Pläne