

Förderrichtlinien für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ der Gemeinde Nordheim

vom 24.10.2025

Präambel

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung. Werden durch Änderungen dieser Vorschrift Regelungen der nachfolgenden Förderrichtlinien der Gemeinde ungültig, gelten die jeweiligen Regelungen der StBauFR bzw. werden, soweit möglich, durch gleichwertige Regelungen ersetzt.

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde Nordheim entsprechen und die sich im förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsgebiet befinden. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

Alle Baumaßnahmen müssen mit der Gemeinde Nordheim und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) abgestimmt werden. Erneuerungsmaßnahmen sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoffen und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Ortsbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

1. FÖRDERUNG

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Nordheim erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

1.1. Private Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind wohnwertverbessernde, wertsteigernde Maßnahmen an bestehenden Gebäuden mit dem Ziel, insgesamt eine umfassende Modernisierung des Gebäudes zu bewirken. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist möglich und kann z. B. folgende Maßnahmen umfassen:

- Energetische Erneuerung von Gebäuden (Einbau oder komplette Erneuerung von z. B. Heizungsanlagen, sanitären Anlagen, Fenstern, Elektroinstallationen oder Wärmeschutz) auf Grundlage der aktuellen rechtlichen Vorgaben
- Verbesserung der Raumaufteilung z. B. Erschließung der Wohnungen oder Beseitigung „gefangener“ Zimmer

- Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen zur Wohnraumschaffung (bis zu maximal einem Vollgeschoss gem. Landesbauordnung) im Zusammenhang mit einer umfassenden Gebäudemodernisierung
- Ausbau bzw. die Umnutzung bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum (z. B. bauliche Erneuerung einer Scheune)
- Rückbau versiegelter Hofflächen im Zusammenhang mit einer umfassenden Gebäude-modernisierung

Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Behebung von Mängeln aufgrund abgelaufener Nutzungsdauer im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen z. B. Erneuerung von Dachdeckung, Dachrinnen, Außenputz, Türen, Fenstern. Reine Instandhaltungsmaßnahmen (Gebäudeunterhaltung) sind nicht zuwendungsfähig.

1.2. Städtebauliche Vorgaben und Ortsbild

Ortsbildtypische Strukturen sollen erhalten und aufgewertet werden. Der Ortskern soll u. a. durch Aufwertung des öffentlichen Raumes und durch die ortsbildgerechte Aufwertung der Gebäudefassaden gestärkt werden, wodurch eine lebendige Ortsmitte entstehen kann.

Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen mit der Gemeinde Nordheim und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) bei Bedarf auch vor Ort abgestimmt.

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen, sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Ortsbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Es gelten die folgenden Gestaltungsvorgaben:

Dächer

- Erneuerungsmaßnahmen müssen sich an der vorherrschenden Dachform, der Dachform der umgebenden Bebauung bzw. am historischen Vorbild orientieren.
- Deckung mit naturroten / braunroten / braunen Tondachziegeln.
- Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind möglichst in die Dachfläche zu integrieren.
- Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster sind im Einzelfall detailliert abzustimmen.

Fassaden

- Verputzte Flächen (Putz: feinkörnig, 0-3 mm) gegebenenfalls in Verbindung mit Holz oder Naturstein. Verkleidungen mit anderen Materialien sind unzulässig.
- Abstimmung der Farbgebung und Fassadendetails am Gebäude.
- Begrünungsmaßnahmen am Gebäude sind wünschenswert.

Fenster / Sicht- und Witterungsschutz

- Ausführung der Rahmen nach Möglichkeit in Holz, Farbgebung und Fensterteilung sind im Detail abzustimmen.
- Klappläden an Fenstern sind zu erhalten oder erneut anzubringen, soweit sie vorhanden waren.
- Rollläden sind nur zulässig, wenn die Halterungskästen nicht über die Fassade hinausragen, bei nachträglichem Einbau den Rahmen oder die Glasflächen nicht verdecken und die Fensterproportionen eingehalten werden.

Türen / Tore

- Haustüren sind nach Möglichkeit in Holz auszuführen und so zu gestalten, dass sie auf Art und Baustil des Gebäudes Bezug nehmen.
- Einfahrts- und Garagentore sind nach Möglichkeit in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden.
- Farbgebung und Gliederung müssen im Detail abgestimmt werden.

Werbeanlagen

- Höhe max. 60 cm
- Die Werbeanlage selbst darf nicht leuchten, ausgenommen ihre Schrift bzw. Zeichen. Zulässig ist ein Anstrahlen durch Lichtquellen außerhalb der Werbeanlage. Die Beleuchtung muss blendfrei sein, wechselndes und bewegtes Licht sowie grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.
- Werbefahnen und Spruchbänder auf Dauer sind unzulässig.
- Bänder, Plakate und ähnliche Werbung, die mehr als 20 % der Fenster bedecken, sind unzulässig.
- Schriftzüge und Werbesymbole auf Rollläden und Klappläden sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nach Möglichkeit in Einzelbuchstaben anzubringen.

Einfriedigungen - Vorgärten - Pflanzbeete

- Höhe von Einfriedigungen gem. Nachbarschaftsrecht oder max. 150 cm.
- Kunststoffzäune, Gabionen o. ä. sind unzulässig.
- Vorgärten mit überwiegender Stein- und Granulat- oder Rindenmulch-Schüttung sind unzulässig.
- Im vom Straßenraum sichtbaren Bereich sind ortsbildgerechte, natürliche Materialien und heimische Bepflanzungen zu wählen.

1.3. Art und Höhe der Förderung

Die Gemeinde Nordheim fördert die Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses zu den Baukosten. Die Baukosten müssen durch Handwerkerrechnungen, Eigenleistungsbeleg und Zahlungsnachweise entsprechend den Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nachgewiesen werden.

Eine Förderung als „Restmaßnahme“ ist möglich, wenn durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird.

Der Zuschuss wird auf 50.000 € pro Hauptgebäude begrenzt.

Es gelten folgende Fördersätze für Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstücken:

Fördersätze

- | | | |
|----|---|-------------|
| a) | Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude
(lt. Stellungnahme LAD 09 / 2025) oder Gebäude mit ortsbildprägender
Bedeutung oder wichtiger Bedeutung innerhalb eines Ensembles | 35 % |
| b) | Alle übrigen Gebäude | 30 % |

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

1.4. Ergänzende Hinweise zu den förderfähigen Kosten

Angemessenheit der Kosten

Die Modernisierungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Die Gemeinde Nordheim behält sich vor, nur den Standard des sozialen Wohnungsbaus zu fördern.

Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen kann ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50 % erhöht wird.

Eigenleistungen

Werden im Zuge der förderfähigen Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Eigenleistungen erbracht, so können diese auf Nachweis des Eigentümers im Umfang von maximal 15 % der sonstigen anererkennungsfähigen Kosten (durch Rechnungen belegte Planungs-, Handwerker- oder Materialkosten) als zuschussfähig anerkannt werden. Bei der Berechnung des Eigenleistungsanteils wird ein Stundensatz in Höhe des Mindestlohns nach der jeweils aktuell geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde zugrunde gelegt.

Mindestinvestition / Bagatellgrenze

Grundsätzlich erfolgt eine Förderung bei Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einer „Mindestinvestition“ in Höhe von 18.000 €. Restmaßnahmen sind von der Mindestinvestition ausgenommen. Für Maßnahmen unter 5.000 € erfolgt keine Förderung (Bagatellgrenze).

Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden Außenanlagen (z. B. Gärten, Einfriedigungen) sowie Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände.

Nachrangigkeit der Städtebauförderung

Fachfördermittel (z. B. KfW- oder BAFA-Fördermittel) können kombiniert werden. Abhängig von der Art der Förderung (Zuschüsse / Tilgungszuschüsse) werden diese bei den förderfähigen Kosten in Abzug gebracht. Reine Darlehen dienen der Stärkung der Eigenmittel.

Der Eigentümer hat bei der Antragstellung anzugeben, ob und in welcher Höhe er Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen beantragt hat bzw. erhält.

Fachfördermittel und Städtebaufördermittel dürfen in der Summe max. 60 % der förderfähigen Sanierungskosten betragen.

Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Steuerliche Absetzung der Herstellkosten

Auf die grundsätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG wird ausdrücklich hingewiesen. Ob und in welchem Umfang im konkreten Einzelfall diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, ist von den steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig und von diesem eigenverantwortlich abzuklären. Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist daher Sache des Eigentümers. Auf Antrag stellt die Gemeinde Nordheim eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.

1.5. Private Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die vorhandene Gebäudestruktur oder -substanz nicht erhaltensfähig ist.

Wird für eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung bzw. Neuordnung der Abbruch nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude notwendig, ist auch hier eine Förderung möglich.

Gefördert werden insbesondere Maßnahmen, die dem Erhalt bzw. der Herstellung des historischen Ortsgrundrisses dienen bzw. eine Wiedernutzung brachliegender Flächen unter Berücksichtigung des historischen Ortsgrundrisses ermöglichen und dadurch zur Vitalisierung des Ortskerns beitragen. Die Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen muss dem Grundstück angemessen sein.

- Die Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken (Abbruch- und Abräumkosten und daraus entstehende Folgekosten) werden mit 100 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch mit max. **50.000 €** je Maßnahme gefördert. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.
- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben, einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften, sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile werden zu 100 %, jedoch mit maximal **50.000 €** gefördert.

Bei baulichen Bodeneingriffen (z. B. durch Erdaushub - auch im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen) muss berücksichtigt werden, dass im überwiegenden Teil des Sanierungsgebietes archäologische Denkmalflächen ausgewiesen sind. Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.

Es müssen mindestens 3 Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.

Der Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden kann nicht bezuschusst werden.

2. AUSGLEICHSBETRÄGE

Das Städtebauliche Erneuerungsgebiet „Ortskern IV“ wird unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Nordheim muss daher beim Abschluss der Sanierung von den privaten Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB). Dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die Ausgleichsbeträge sollen Bodenwertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch Ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

Die Ausgleichsbeträge werden grundsätzlich von allen Grundstückseigentümern erhoben, bei denen eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eintritt - unabhängig davon, ob bei der Gemeinde ein Zuschuss für Privatmaßnahmen beantragt wird oder nicht.

Den Eigentümern wird angeboten, diesen Ausgleichsbetrag (ggf. im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) vorzeitig abzulösen.

Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt hat, werden auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.

3. LEITFADEN FÜR DIE FÖRDERUNG VON PRIVATMASSNAHMEN

Für die Förderung von Privatmaßnahmen gelten die nachfolgenden näheren Bestimmungen, welche sich aus den Städtebauförderrichtlinien sowie weiteren übergeordneten - nicht in die Entscheidungskompetenz der Gemeinde fallenden - Rechtsvorschriften ergeben.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern umfasst nur die in der Praxis erfahrungsgemäß wichtigsten Aspekte. Eine abschließende einzelfallbezogene Regelung wird in der zwischen Eigentümer und Gemeinde Nordheim abzuschließenden Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung getroffen.

Verfahren

Beratungsgespräch

- Interessierte Eigentümer wenden sich formlos an die Gemeinde oder an den Sanierungsberater der Gemeinde - die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE).
- Im Rahmen einer kostenlosen Sanierungsberatung werden der Umfang der Maßnahmen und deren grundsätzliche Förderfähigkeit ermittelt.
- Berechnung des Zuschusses auf Grundlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung eines Architekten bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten.

Zuschuss- / Entschädigungsvereinbarung

- Kommt eine Einigung über die geplante Modernisierung oder Neubebauung zustande, wird als Ergebnis der Beratungen vom Sanierungsberater (KE) eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.
- Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen.
- Eine Zuschusshöhe und Fördermodalitäten werden auf Grundlage der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) und der Förderrichtlinien der Gemeinde Nordheim festgelegt.
- Eine Förderung ist möglich, solange die Fördermittel des Landes und der Kommune bereitstehen. Stehen keine Fördermittel zur Verfügung, können bei Einigung über die Durchführung der Maßnahme für Modernisierungen Verträge zu Sicherung der Steuerabschreibungsmöglichkeiten (s. o.) abgeschlossen werden.

Behördliche Genehmigungen

- Die zwischen Eigentümer und Gemeinde abzuschließende schriftliche Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung beinhaltet außer der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine weiteren behördlichen Genehmigungen.
- Andere behördliche Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung für Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen), welche für die Maßnahme eventuell erforderlich sein könnten, sind vom Eigentümer rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Baubeginn

- Der Baubeginn ist erst nach Abschluss einer schriftlichen Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer und der Gemeinde Nordheim möglich. **Bei einem Baubeginn vor Abschluss einer Vereinbarung kann für die Maßnahme nachträglich kein Zuschuss mehr gewährt werden!**
- Ein vorzeitiger Baubeginn für einzelne, nicht aufschiebbare Maßnahmen ist auf Grundlage einer „Vorvereinbarung“ auf Antrag des Eigentümers bereits vor Abschluss einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung möglich. Ein Beginn auf Grundlage einer „Vorvereinbarung“ ist für eine etwaige spätere Bewilligung von Fördermitteln unschädlich, begründet aber keinen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses.
- Als Baubeginn zählt bereits die Beauftragung von Bauleistungen an einen Handwerker oder der Kauf von Baumaterial.

Durchführungszeitraum

- Die Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme ist innerhalb des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Bauabschnitten möglich.
- Die Einzelheiten werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage von Rechnungen und Zahlungsnachweisen in Form von Abschlagszahlungen entsprechend dem Fortschritt der Maßnahme.

Bei Modernisierungen / Erneuerungen

- bis zu 80 % je Abschlagszahlung auf Grundlage entsprechender Rechnungen und Zahlungsnachweise
- 20 % nach Schlussabnahme

Bei Ordnungsmaßnahmen

- 40 % nach Abbruch der Gebäude
- 20 % nach Baubeginn für den Neubau
- 20 % nach Fertigstellung des Rohbaus
- 20 % nach Fertigstellung entsprechend der Vereinbarung und Schlussabnahme

Weitere Details zu den Auszahlungsmodalitäten regelt die jeweilige Vereinbarung.

Rückforderung des Zuschusses

Bei Eigentümerwechsel, Nutzungsänderung des Gebäudes oder Kündigung der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann die Gemeinde Nordheim unter bestimmten Voraussetzungen die Rückzahlung des Zuschusses verlangen.

Abschluss der Maßnahme

- Vorlage aller Schlussrechnungen und ggf. fehlender Zahlungsnachweise und Unterlagen zum Nachweis der angefallenen Kosten und ausgeführten Maßnahmen durch den Eigentümer.
- Feststellung der endgültig förderfähigen Kosten durch KE.
- Auszahlung der Schlussrate nach Schlussabnahme vor Ort.

Ausnahmen

- In besonders gelagerten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat für Einzelfälle abweichende Regelungen beschließen.
- Die Bestimmungen der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR), des Baugesetzbuches und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

Nordheim, den 24.10.2025

.....
Volker Schiek
Bürgermeister Gemeinde Nordheim

Anlage:

Stellungnahme des LAD (RP Stuttgart) vom 23.09.2025

zu Denkmalen, erhaltenswerten Gebäuden und archäologischen Denkmalflächen

LBBW Immobilien Kommunalentw. GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Landesamt für Denkmalpflege

Name: Fabian Just
Telefon: 0721 926-4809
E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de
Geschäftszeichen: RPS83-1-255-14/910/3
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 23.09.2025

Gemeinde Nordheim, Landkreis Heilbronn
Hier: Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Ortskern IV“, Anhörung
der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 BauGB

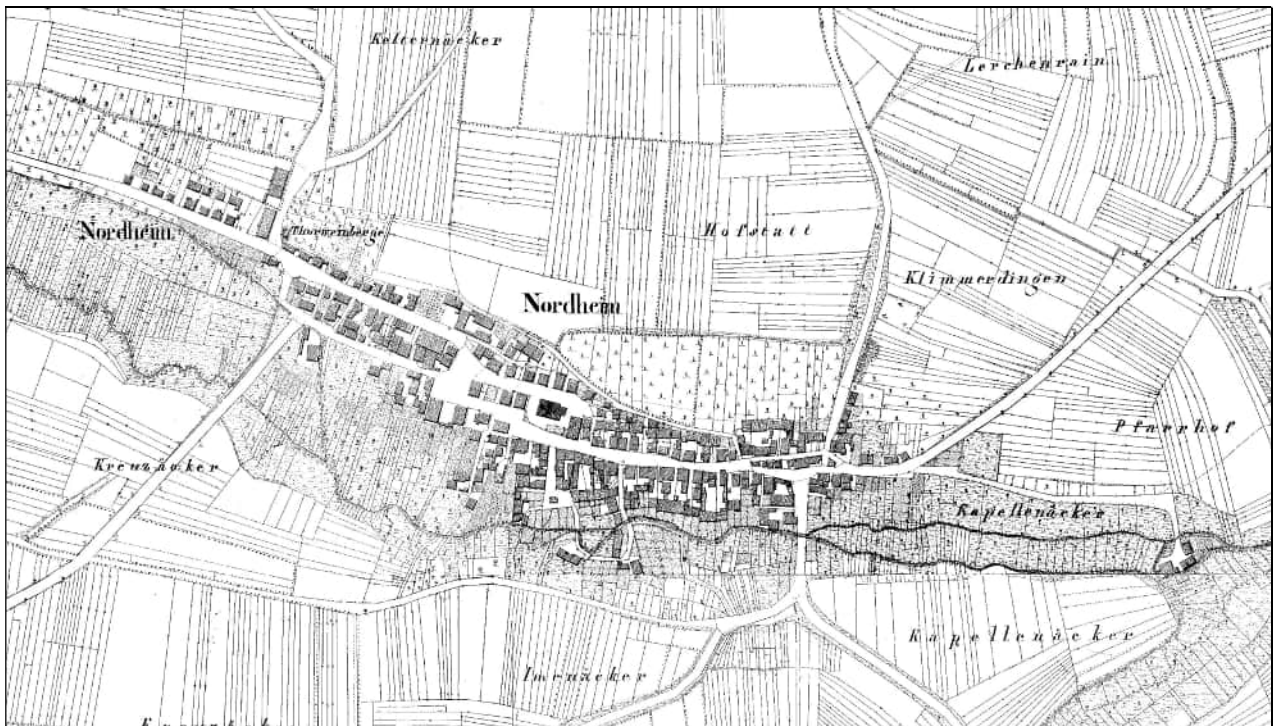
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum betreffs genannten Vorhabengebiet in Nordheim.

Das geplante Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ reicht von der Wilhelmstraße im Westen bis fast an die Obere Gasse im Osten, von den ansteigenden Höhen hinter der Kelterstraße im Norden bis zu den Wohngebieten entlang der Brackenheimer Straße im Süden und umfasst damit wesentliche Teile des historischen Kerns von Nordheim sowie angrenzend frühe Erweiterungsgebiete des Altorts.

Der Ortskern von Nordheim erstreckt sich entlang einer seichten Talmulde um den Katzentalbach, unweit der Einmündung in den östlich vorbeifließenden Neckar. Bei Nordheim handelt es sich wohl um eine fränkische Gründung aus vor- oder frühmittelalterlicher Zeit. Die frühen Siedlungsbereiche entstanden in unregelmäßiger Form parallel zum Wasserlauf des Katzentalbachs. Aufgrund der fruchtbaren Böden war der Ort noch bis ins 20. Jahrhundert hinein stark von der Landwirtschaft geprägt.

Eine nachhaltige Zäsur der jüngeren Ortsbaugeschichte in Nordheim war der große Brand von 1810, der fast 50 Gebäude zwischen Bartholomäuskirche und Württembergischer Kelter beschädigte oder komplett zerstörte. Beim folgenden Wiederaufbau an den verheerten Stellen wurden deutlich weniger Gebäude neuerrichtet und diese – auch aus Brandschutzgründen – in weitaus lockerer Stellung positioniert. Dadurch entstanden u. a. der heutige Kirchplatz sowie der sogenannte Marktplatz vor dem Rathaus. Für den Großteil der betroffenen Bewohner entstanden hingegen westlich des Altorts, auf damals noch unbebauten Flächen an der Schwaigerner Straße, neue Gehöfte. Dieser neu entstandene Ortsteil wurde auch Vordorf oder Neuweiler genannt. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts breitete sich Nordheim dann dieser Entwicklungslinie folgend weiter gen Südwesten aus. Die Eröffnung des Nordheimer Bahnhofs 1848 rund einen Kilometer östlich der Ortsmitte, direkt am Neckarufer, gab zudem den wesentlichen Impuls für die darauffolgende Erschließung der Flächen entlang der Bahnhofstraße in östliche Richtung. Die jüngeren Wohn- sowie Gewerbegebiete im Süden, im Osten als auch auf den nördlichen Höhen entstanden dann vornehmlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.



Urkarte von Württemberg, Ausschnitt Nordheim, um 1830.

Das infolge des Ortsbrands von 1811 veränderte Gefüge im historischen Siedlungskern, dass sich anhand breiter Straßenquerschnitte und platzartiger Aufweitungen des Straßenraums fassen lässt, ist bis heute anschaulich ablesbar. Der bauliche Bestand ist substanziell jedoch leider bereits zu größeren Teilen stark überformt und vermittelt nur noch an wenigen Stellen ein eindruckliches Bild des alten Nordheims. Umso wichtiger wäre es, auf die im Weiteren aufgeführten erhaltenswerten Gebäuden ein besonderes Augenmerk bei den vorgesehenen Sanierungsbestrebungen im Ort zu legen und damit prägende Bausteine des historischen Ortsbilds von Nordheim auch für künftige Generationen zu bewahren.



Urkarte von Württemberg, Ausschnitt Nordheim, Überlagerung mit heutigem Gebäudebestand.

Die folgende Auflistung enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§2 und §28 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer darauffolgenden Auflistung aufgeführt. Die Listen sind alphabetisch sortiert. Im anschließenden denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet und grafisch zusammengefasst.

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



Hauptstraße 9 (§ 2 DSchG):

Kleinkinderschule der Seyboldschen Stiftung, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzanin und flach geneigtem Satteldach, Erdgeschoss ins Sandsteinquadern, darüber Backstein mit Ziegelbändern und Werksteingliederungen, giebelseitig einachsiger flacher Mittelrisalit, traufseitige Erschließung, im Inneren zwei Säle, Küche, Wohnung, erbaut im Auftrag von Wilhelm von Seybold nach Entwurf von Werkmeister Maute, 1867 (a, i).

Das Gebäude ist ein anschauliches Beispiel für die im 19. Jahrhundert neue Bauaufgabe des Kindergartens, hierzu-lande oft als Kleinkinderschule bezeichnet. Diese Einrichtungen ermöglichten die Betreuung von Kindern vor dem Schulalter. Solche Kindergärten wurden notwendig, damit die Kleinkinder versorgt waren, während beide Elternteile der Fabrik oder - wie im Falle Nordheims - der Landarbeit nachgehen konnten. Neben den Aufenthaltsräumen befanden sich im Haus auch die Wohnung der Kinderlehrerin sowie ein von der Stifterfamilie Seybold genutzter Keller. Ge-gründet wurde die Kleinkinderschule bereits dank einer Stif-tung des Nordheimer Gutsbesitzer Wilhelm von Seybold 1857. Zehn Jahre später zog sie in den Neubau um, der bis heute als Kindergarten dient. Mit seiner Architektur steht das Gebäude noch in der Tradition des Klassizismus, wobei der Materialkontrast der in Werk- und Backstein aufgeföhr-ten Fassaden bereits dem Historismus der frühen Gründer-zeit verpflichtet ist. Das Gebäude ist so ein für Nordheim wichtiges Zeugnis der Sozial- und Erziehungsgeschichte im 19. Jahrhundert.



Hauptstraße 29 (§ 2 DSchG):

Haus Emert, Wohnhaus einer Hofanlage, zweigeschossiger verputzter Bau, Satteldach mit Aufschiebling, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, Giebel mit Geschossvorkragungen, giebelseitige Erschließung, erbaut für Johann Baltasar Emert, 1741.

Das Gebäude erhebt sich in markanter Ecklage auf dem historischen Marktplatz von Nordheim. Es wurde für den Heiligenpfleger und Gerichtsverwandten Johann Baltasar Emert und damit für einen Angehörigen der Dorfelite errichtet. Das Gebäude veranschaulicht frühneuzeitliche Wohn- und Lebensverhältnisse und ist Zeugnis der Sozial- und Ortsbaugeschichte.



Hauptstraße 30 (§ 28 DSchG):

Altes Rathaus (heute Bücherei), zweigeschossiger Bau, Satteldach mit einseitigem Halbwalmdach und Glockenreiter mit Welscher Haube, massives verputztes Erdgeschoss mit Eckquaderung und zwei großen Rundbogentoren, darüber Fachwerk mit Geschossvorkragungen, Sandsteintafel mit Steinmetzwappen, Initialen und Baudaten, errichtet 1593 (i), Neuaufbau des Fachwerks nach Brand, 1722 (i), renoviert 1863 (a).

Der stattliche frühneuzeitliche Rathausbau auf dem historischen Marktplatz zeugt mit seinen repräsentativen Bauformen von der Bedeutung und vom Wohlstand des Straßendorfes Nordheim. Das Erdgeschoss nahm wie die städtischen Rathausbauten eine offene Markthalle auf, worauf die beiden großen Rundbogenarkaden an der Vorderseite hinweisen. Der im Kern renaissancezeitliche Bau wurde nach einem Brand 1722 wiederhergestellt und ist wichtiges Zeugnis der kommunalen Selbstverwaltung, die seit dem Spätmittelalter belegt ist, sowie der Ortsgeschichte.



Kelterstraße 28 (§ 2 DSchG):

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

Das stattliche Gebäude bildete die bis 1832 württembergische Kelter. Hier hatten die Nordheimer bis zum Erwerb der Kelter und der Ablösung der damit verbundenen württembergischen Rechte ihren Wein gegen Gebühr zu pressen. Sie ist Zeugnis nicht nur vormoderner Herrschaftsverhältnisse, sondern vor allem auch der Weinbaugeschichte und Weinbautradition der Zabergäugemeinde.



Kelterstraße 29 (§ 2 DSchG):

Sog. Hohes Haus, später Gastwirtschaft Traube, einst im Besitz der Schultheißen-Familie Bender, Gehöft, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus über hohem massivem Kellergeschoss, Satteldach, schwache Geschossvorkragung; Seitenflügel mit rundbogiger Toreinfahrt und seitlichem Mannlosch, darüber Inschrifttafel, Fachwerkobergeschoss mit Satteldach, 16./17. Jahrhundert, Tür der Jahrhundertwende, Dachstuhl nach Brand erneuert, 1932 (a).

Das stattliche Wohngebäude und der Torbau der Hofanlage setzen einen markanten Akzent im Straßenbild und veranschaulichen die frühneuzeitlichen Wohn- und Lebensverhältnisse der dörflichen Elite. Es dokumentiert die landwirtschaftlich geprägte historische Siedlungsstruktur des Ortes und hat ortsbau- sowie als Sitz einer Schultheißenfamilie sozialgeschichtliche Bedeutung.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Nordheim. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Dabei sollte bedacht werden, dass sich die charakteris-

tische Gestalt solcher Bauten nicht allein auf ihre Kubatur reduzieren lässt. Vielmehr tragen gerade die wahrnehmbaren Materialitäten sowie die baulichen Details zum Erscheinungsbild bei und verdienen daher besonderes Augenmerk.

Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Nordheim. Sie sind daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Brackenheimer Straße 14:

Hofanlage, T-förmiger Baukörper mit verschnittenem Satteldach, eingeschossiger Wohnbau auf hohem Sockel, verputzt, verbrettertes Giebeldreieck, quer anschließende Scheune, außermittiges Tennentor aus Holz, wohl 1. Hälfte 20. Jh.

Die Gebäude vermitteln in anschaulicher Weise das bäuerliche Bauen und Wohnen des frühen 20. Jahrhunderts. Ferner sind sie ein frühes Beispiel eines Aussiedlerhofs in Nordheim und daher aus ortshistorischen Gründen erhaltenswert.



Brackenheimer Straße 34:

Wohnhaus, trauständig, zweigeschossiger Putzbau mit Mansarddach, auf Giebelseite mittiger Erker mit Ziegelddeckung, Fensterläden, jüngere Veränderung im Untergeschoss, um 1910.

Das Haus ist ein gutes Beispiel bürgerlicher Architektur des beginnenden 20. Jahrhunderts auf dem Land und daher erhaltenswert.



Hauptstraße 33:

Wohn- und Geschäftshaus, giebelständig, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Halbwalm, jüngere Ladeneinbauten im EG, im Kern wohl um 1800.

Der Bau ist trotz der jüngeren Ladeneinbauten ein anschauliches Beispiel vorindustriellen Bauens in Nordheim und überdies aufgrund seiner städtebaulichen Prägnanz für das Ortsbild erhaltenswert.



Kelterstraße 17:

Wohnhaus, giebelständig, zweigeschossiger Putzbau mit Mansarddach, außermittiger Erker an Giebelwand, seitlicher Treppenaufgang, um 1910.

Der Bau im Duktus traditionalistischer Heimatschutzarchitektur ist ein anschauliches Beispiel bürgerlicher Architektur im ländlichen Kontext und somit aus stadtbaugeschichtlichen Gründen erhaltenswert.



Kelterstraße 17/1:

Einhaus, giebelständig, verputztes Fachwerk, eingeschossiger Wohnteil auf hohem Sockel mit Kniestock, Wirtschaftsteil mit Scheune und ehem. Stall, großes Tennentor aus Holz, wesentlich wohl 1. Hälfte 19. Jh.

Das gut überlieferte Gebäude verweist auf die bäuerliche Bauweise des vorindustriellen Bauens und veranschaulicht damit die einstigen Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Nordheim



Kelterstraße 29:

Ökonomiebauten, Fachwerk auf Untergeschoss aus Rotziegeln, Satteldach mit breitem Traufüberstand, großes Tennentor aus Holz, 2. H. 19. Jh.

Die gut erhaltenen Nebengebäude zum Kulturdenkmal *Kelterstraße 29* vermitteln anschaulich ihre einst wirtschaftliche Nutzung, geben gemeinsam mit dem denkmalgeschützten Vorderhauses ein schlüssiges Gesamtbild einer Hof- bzw. Gewerbestätte ab und sind daher erhaltenswert.

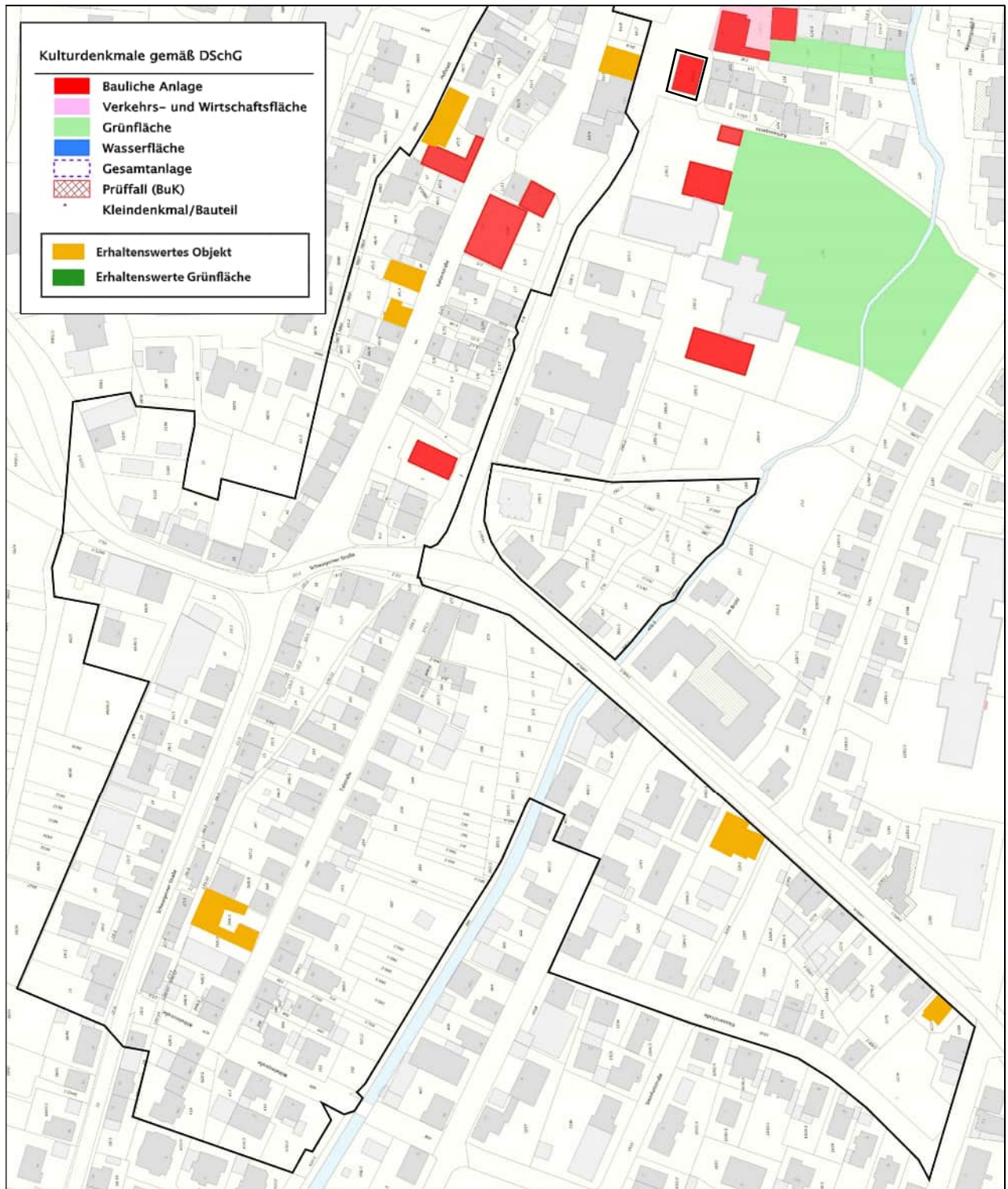


Talstraße 26:

Hofanlage, giebelständiger Wohnbau, eingeschossiger Rotziegelbau auf hohem Sockel, Giebelseite verputzt mit Ziegelrahmung, Fensterfaschen aus Ziegeln, schmuckvolle Abtreppung im Giebeldreieck, Fensterläden, rückwärtiger Scheune mit Stallteil und Satteldach, Fachwerk auf Ziegelunterbau, Tennentor aus Holz, 2. Hälfte 19. Jh.

Die Bauten sind ein gut überliefertes Beispiel eines neu erbauten Gehöfts des ausgehenden 19. Jahrhunderts in Nordheim und verweisen damit eindrücklich auf das starke Wachstum des Orts in dieser Zeit. Die Hofanlage ist aus ortshistorischen Gründen erhaltenswert.

Der **denkmalpflegerische Werteplan** fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen.



Relevanter Ausschnitt des denkmalpflegerischen Wertepans zum Gebiet „Ortskern IV“ in Nordheim, gesteuerte Ansicht.

Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Nordheim erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale und Prüffälle nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege

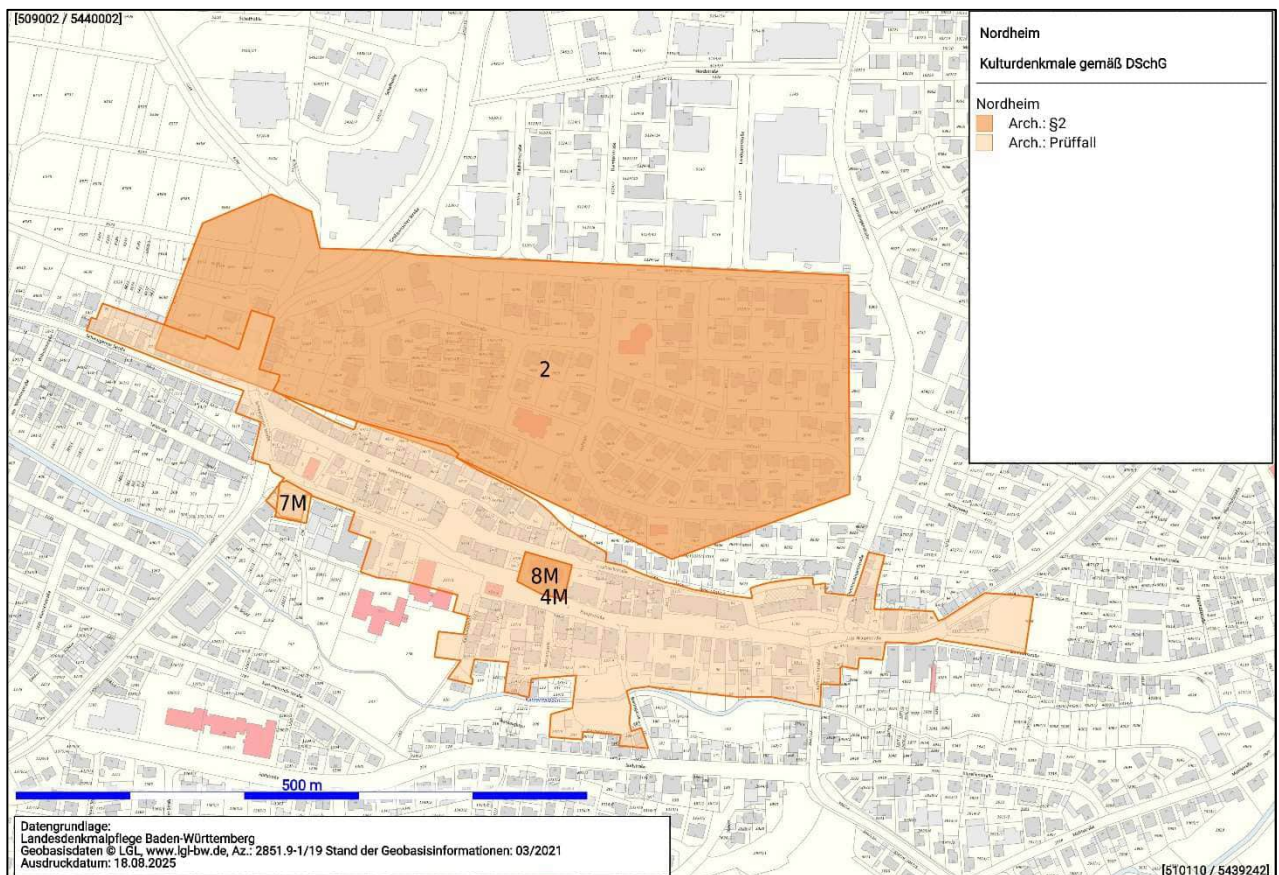
Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt:

- Siedlungen des Altneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der Römerzeit sowie latènezeitlicher Bestattungsplatz (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 96995426); KD § 2 DSchG
- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Nordheim (Listen-Nr. 4M, ADAB-Id. 109949451); Prüffall
- Abgegangene Obere Mühle (Listen-Nr. 7M, ADAB-Id. 110920073); Prüffall
- (Abgegangene) Pfarrkirche St. Bartholomäus (Listen-Nr. 8M, ADAB-Id. 110920095); KD § 2 DSchG

Wir verweisen auf die beigegefügte Kartierung.

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.



Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Just

(Städtebauliche Denkmalpflege)

Zeynep Sagol

(Archäologische Denkmalpflege)

Nachrichtlich:

RPS, Referat 22 (martin.schelberg@rps.bwl.de, gerd.hofmann@rps.bwl.de)

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, erhalten Sie im Internet unter:

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>

oder postalisch auf Anfrage.