Gemeinde Enzklösterle **Kreis Calw**

GR-Vorlage Nr. 014/2026

zur
Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Enzklösterle
am
24.03.2026

zu TOP 5 öffentlich

Landessanierungsprogramm (LSP) – Vorbereitende Untersuchung - Auftragsvergabe

Gemeinde Enzklösterle

Gemeinderatsvorlage Nr. 014/2026

	Sitzung am	öffentlich	nicht-öffentlich	Umlaufbeschluss	zur Beschlussfassung	zur Vorberatung	zur Kenntnis
Gemeinderat	23.03.2026	☒	☐	☐	☒	☐	☐
Aufgestellt: Enzklösterle, 18.03.2026 ..... Sabine Zenker, Kämmerin							
Sichtvermerk: Enzklösterle, 18.03.2026 ..... Sabine Zenker, Bürgermeisterin					Gemeinderat genehmigt? ☐ Ja ☐ Nein Enzklösterle, ... Datum		

Landessanierungsprogramm (LSP) – Vorbereitende Untersuchung - Auftragsvergabe
(029/2020; 025/2025; 042/2025; 058/2025; 063/2025)

Sachverhalt:
Mit der Aufnahme der Gemeinde Enzklösterle in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg und der Bereitstellung von Fördermitteln in Höhe von 700.000 Euro in der ersten Fördertranche ist ein bedeutender Schritt für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte gelungen.

Diese Förderzusage eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die Ortsmitte gezielt zu stärken, bestehende Strukturen weiterzuentwickeln und nachhaltige Impulse für die zukünftige Entwicklung zu setzen. Gleichzeitig sind mit der Programmaufnahme auch formale und inhaltliche Voraussetzungen verbunden, die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme zwingend erforderlich sind. Hierzu gehört insbesondere die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch, welche die Grundlage für die Festlegung des Sanierungsgebiets und den Erlass einer entsprechenden Sanierungssatzung bilden. Im Rahmen dieser Untersuchungen werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen und möglichen Missstände analysiert, Zielsetzungen definiert sowie die Durchführbarkeit und Abgrenzung des Sanierungsgebiets konkretisiert.

Die Gemeinde Enzklösterle kann hierbei auf eine bereits sehr fundierte Ausgangsbasis aufbauen, da der Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm durch ein externes Fachbüro umfassend und detailliert erarbeitet wurde. In diesem Zusammenhang wurden bereits wesentliche städtebauliche Analysen durchgeführt, erste Zielsetzungen formuliert und mögliche Maßnahmen aufgezeigt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die nun anstehenden vorbereitenden Untersuchungen in einem überschaubaren Rahmen durchgeführt werden können. Gleichwohl ist es erforderlich, diese Arbeiten zeitnah, strukturiert und mit entsprechendem Nachdruck umzusetzen, um die ambitionierte Zeitplanung der Gemeinde einhalten zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bewährte Zusammenarbeit mit den bereits beauftragten Partnern fortzuführen, da dieses über die notwendigen Vorkenntnisse verfügt und eine schnelle und effiziente Weiterbearbeitung gewährleistet werden kann. Insbesondere im Hinblick auf die enge Zeitschiene würde eine erneute Beauftragung eines anderen Büros mit erheblichem Mehraufwand und zeitlichen Verzögerungen verbunden sein.

Ziel der Gemeinde ist es, die vorbereitenden Untersuchungen zeitnah abzuschließen und die Sanierungssatzung bis spätestens Ende Juli 2026 durch den Gemeinderat beschließen zu lassen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist vorgesehen, unmittelbar nach entsprechender Beschlussfassung mit den vorbereitenden Untersuchungen zu beginnen und diese im Laufe des Frühjahrs und Frühsommers durchzuführen. Parallel dazu sollen die erforderlichen Beteiligungsschritte erfolgen sowie die Ergebnisse in die Ausarbeitung der Sanierungssatzung einfließen. Durch diese enge Verzahnung der einzelnen Verfahrensschritte soll sichergestellt werden, dass das Verfahren zügig und effizient umgesetzt werden kann.

Zeitgleich plant die Verwaltung, im Zeitraum April bis Juni 2026 verschiedene geeignete Sanierungsträger anzuschreiben und zur Abgabe eines Angebots für die Betreuung des weiteren Sanierungsverfahrens aufzufordern. Diese parallele Vorgehensweise ermöglicht es, das Verfahren mit der notwendigen Schlagkraft voranzutreiben und frühzeitig auf qualifizierte fachliche Unterstützung zurückzugreifen. Die angefragten Sanierungsträger sollen sich im Anschluss im Gemeinderat persönlich vorstellen und ihre Konzepte für die Begleitung der Sanierungsmaßnahme darlegen. Auf dieser Grundlage wird der Gemeinderat in die Lage versetzt, eine fundierte Entscheidung über die Vergabe der Projektbegleitung für das Sanierungsgebiet zu treffen. Die Beauftragung eines geeigneten Sanierungsträgers ist von zentraler Bedeutung, da die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens eine kontinuierliche fachliche Begleitung und Koordination erfordert.

Verlauf eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens (durchzuführen von der Kommune):

1. Voruntersuchungen (Problemfindungsphase)

2. Vorbereitende Untersuchungen

- Erhebung von Fakten und Zusammenhängen
- Gebäudesubstanz, Modernisierungsbedarf, städtebauliche Probleme, Situation und Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner, Probleme der Betriebe, Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden, Probleme des ruhenden und fließenden Verkehrs, Immissionsbelastung, mangelhafte Infrastruktur u.a.
- Bewertung und Planung
- Beteiligung der Betroffenen am Planungsprozess, Betreuung der Betroffenen (Sozialplanung), Einschaltung öffentlicher Aufgabenträger, städtebauliche Rahmenplanung (später Bebauungsplanung soweit geboten), Finanzplanung, Zeitplanung, vorbereitendes Management zugunsten der Realisierung von privaten und gewerblichen Bauinvestitionen, erste Grunderwerbe

3. Durchführungsphase

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung
- Damit steht das genaue Gebiet fest, die Verfahrensart (umfassend oder vereinfacht), der Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich aller grundstücksbezogener Vorgänge u.a. Ordnungsmaßnahmen
- Grunderwerb zum sanierungsunbeeinflussten Preis
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen: Bewohnerumsetzung, Betriebsverlagerung, Abriss von Gebäuden, Erschließungsmaßnahmen aller Art (Straßen, Stellplätze u.a.), Grünanlagen, Plätze u.a.
- Fortführung der Planung: städtebauliche Planungen (Rahmenplan, Bebauungsplan), Nutzungsplanung, Verkehrsplanung, Grünplan, Gestaltungsplan, Sozialplan, Finanzplanung
- Management zur Förderung von privaten und gewerblichen Bauinvestitionen
- Baumaßnahmen
- Management zur Förderung von privaten und gewerblichen Bauinvestitionen (Neubau und Modernisierung)
- Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Bau sonstiger Gebäude für den kommunalen Bedarf
- Finanzplanung

4. Abschlussphase

- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Aufhebung der Sanierungssatzung
- Zur Vorbereitung und Durchführung eines Sanierungsverfahrens können von Städten und Gemeinden Sanierungsträger und Sanierungsbeauftragte eingesetzt werden.

Mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme verfolgt die Gemeinde Enzklösterle das Ziel, die Ortsmitte nachhaltig zu stärken und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere die Förderung der Innenentwicklung, die Modernisierung und Aufwertung bestehender Gebäude, die Aktivierung von Leerständen sowie die Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bürgerinnen und Bürger. Darüber hinaus sollen durch die Maßnahme Impulse für Begegnung, Zusammenhalt und eine positive Entwicklung der Gemeinde gesetzt werden.

Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm ist das Ergebnis eines engagierten gemeinsamen Einsatzes vieler Beteiligter. Ein besonderer Dank gilt dem Gemeinderat für die konstruktive Begleitung und Unterstützung, der Bürgerschaft für ihren großen Rückhalt, den beteiligten Fachbüros und Unternehmen für die fundierte Ausarbeitung des

Antrags, dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie dem Landratsamt Calw für die fachliche Unterstützung im Verfahren und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg für die Bereitstellung der Fördermittel. Diese breite Unterstützung bildet die Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung der anstehenden Maßnahmen.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Verwaltung mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zu ermächtigen, das bereits mit der Antragstellung betraute Fachbüro mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen sowie parallel geeignete Sanierungsträger zur Angebotsabgabe aufzufordern und deren Vorstellung im Gemeinderat vorzubereiten, mit dem Ziel, die Sanierungssatzung bis spätestens Ende Juli zu beschließen und die weiteren Schritte zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme zügig einzuleiten. Das Angebot zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird in der Sitzung erläutert.

Beschlussvorschlag:

2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Partnerbüros von Dipl.-Ing. Thomas Sippel Freier Stadtplaner BDA, SRL, Freier Landschaftsarchitekt in Bürogemeinschaft mit Dipl.-Ing. Timo Buff Freier Stadtplaner BDA, SRL Ostendstraße 106. 70188 Stuttgart sowie die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB.

4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Abfrage geeigneter Sanierungsträger zur Angebotsabgabe aufzufordern und deren Vorstellung im Gemeinderat vorzubereiten, mit dem Ziel, die Sanierungssatzung bis spätestens Ende Juli zu beschließen und die weiteren Schritte zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme zügig einzuleiten.