

GR-Vorlage Nr. 055/2026

zur
Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Enzklösterle
am
22.09.2026



zu TOP 2 öffentlich

Landessanierungsprogramm – Vorbereitende Untersuchung

Gemeinde Enzklösterle

Gemeinderatsvorlage Nr. 055/2026

	Sitzung am	öffentlich	nicht-öffentlich	Umlaufbeschluss	zur Beschlussfassung	zur Vorberatung	zur Kenntnis
Gemeinderat	22.09.2026	☒	☐	☐	☐	☒	☐
Aufgestellt: Enzklösterle, 16.09.2026  Sabine Zenker, Kämmerin							
Sichtvermerk: Enzklösterle, 16.09.2026  Sabine Zenker, Bürgermeisterin					Gemeinderat genehmigt? ☐ Ja ☐ Nein Enzklösterle, Datum		

Landessanierungsprogramm – Vorbereitende Untersuchung (VU)

(029/2020; 025/2025; 042/2025; 058/2025; 063/2025; 014/2026; 038/2026)

Sachverhalt:

Auf die vorhergegangenen Vorlagen wird verwiesen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind kein bloßer Bericht zur Dokumentation des Bestands. Sie bilden vielmehr die fachliche und rechtliche Grundlage für die Entscheidung der Gemeinde, ob ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden soll, welche Ziele mit der Sanierung verfolgt werden sollen und wie die Sanierung grundsätzlich durchgeführt werden kann.

Nach § 140 BauGB umfasst die Vorbereitung einer Sanierung insbesondere:

- die vorbereitenden Untersuchungen,
- die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
- die Bestimmung der Sanierungsziele,
- erforderliche städtebauliche Planungen,
- die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
- die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans sowie
- gegebenenfalls einzelne vorbereitende Ordnungs- und Baumaßnahmen.

§ 141 BauGB schreibt grundsätzlich vor, dass vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorbereitende Untersuchungen durchzuführen sind. Sie sollen insbesondere Erkenntnisse darüber liefern,

- ob eine Sanierung erforderlich ist,
- welche städtebaulichen Missstände bestehen,
- wie die sozialen und strukturellen Verhältnisse sind,
- welche städtebaulichen Zusammenhänge bestehen,
- welche allgemeinen Sanierungsziele verfolgt werden sollen und
- ob die Sanierung grundsätzlich durchführbar erscheint.

Für Enzklösterle ist die vorbereitende Untersuchung insbesondere deshalb von Bedeutung, weil mehrere miteinander zusammenhängende Themen im Ortskern bestehen. Eine isolierte Betrachtung einzelner Maßnahmen würde diesen Zusammenhängen nicht gerecht.

Beispielsweise können die Entwicklung der Ortsmitte, die künftige Nutzung der Festhalle, die Situation des Bauhofs, die Entwicklung der Schulkinderbetreuung, die Gestaltung öffentlicher Räume, Verkehrsfragen, Leerstände und private Gebäudemodernisierungen nicht unabhängig voneinander betrachtet werden. Die VU soll deshalb einen städtebaulichen Gesamtrahmen schaffen.

Das entspricht auch dem Ansatz des Landes Baden-Württemberg, wonach in den vorbereitenden Untersuchungen nicht nur Gebäudesubstanz und Modernisierungsbedarf, sondern unter anderem auch städtebauliche Probleme, Verkehr, Infrastruktur, Eigentumsverhältnisse, Mitwirkungsbereitschaft, gewerbliche Belange und soziale Aspekte untersucht werden.

Die städtebauliche Sanierung richtet sich nicht ausschließlich auf kommunale Projekte.

Ein wesentlicher Bestandteil der Städtebauförderung ist auch die Einbeziehung privater Grundstückseigentümer. Private Eigentümer können – soweit die jeweilige Maßnahme den Sanierungszielen entspricht und die späteren Förderbedingungen erfüllt sind – Förderungen beantragen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der künftigen Sanierungsmaßnahme ist die Entwicklung der Ortsmitte. Die Gemeinde möchte die zentrale Ortslage langfristig funktional, gestalterisch und räumlich aufwerten.

Dabei stehen insbesondere folgende Fragen im Vordergrund:

- Wie soll die Ortsmitte künftig aussehen?
- Welche Nutzungen sollen dort langfristig ihren Platz haben?
- Wie können öffentliche Räume attraktiver gestaltet werden?
- Wie können Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten verbessert werden?
- Wie können Schule, Kinderbetreuung, Festhalle, Rathaus und weitere Einrichtungen städtebaulich sinnvoll miteinander verbunden werden?
- Wie können Fuß- und Verkehrsbeziehungen verbessert werden?
- Wie können Leerstände und untergenutzte Flächen aktiviert werden?
- Wie kann das Ortsbild gestärkt werden?

Die Sanierung soll dabei nicht nur bauliche Einzelmaßnahmen ermöglichen, sondern einen langfristig tragfähigen Entwicklungsprozess unterstützen.

Ein wesentlicher Punkt, der im VU-Bericht nach Auffassung der Gemeinde noch deutlicher herausgearbeitet werden muss, ist die heutige Gemengelage zwischen Festhalle, Bauhof und dem Bereich der künftigen Ortsmitte.

Hier besteht ein städtebaulicher und funktionaler Konflikt unterschiedlicher Nutzungen.

Die Festhalle beziehungsweise das Umfeld des Dorfzentrums stellt einen Bereich mit hoher Bedeutung für

- Veranstaltungen,
- Begegnung,
- Gemeinschaft,
- Tourismus,
- Freizeit und
- öffentliche Nutzung

dar.

Demgegenüber steht die aktuelle Nutzung des Areals durch den Bauhof sowie ein weiterer Bauhofstandort an der Wildbader Straße. Ein Bauhof benötigt für seine betriebliche Funktion unter anderem Flächen für Fahrzeuge, Maschinen, Materiallager, Betriebsabläufe und sonstige kommunale Aufgaben. Die Anforderungen eines solchen Betriebs unterscheiden sich wesentlich von den Anforderungen an einen attraktiven Ortsmittelpunkt.

Die derzeitige Situation führt deshalb zu einer funktionalen Überlagerung unterschiedlicher Nutzungsansprüche.

Dies soll im VU-Bericht deutlich dargestellt werden.

Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine negative Bewertung der bisherigen Nutzung oder des Bauhofs. Der Bauhof erfüllt wichtige kommunale Aufgaben. Vielmehr geht es um die Frage, ob die derzeitige räumliche Zuordnung langfristig noch mit den Entwicklungszielen der Ortsmitte vereinbar ist.

In diesem Zusammenhang ist das Flurstück 63/1 – Bauhof ausdrücklich in der weiteren Betrachtung zu berücksichtigen. Der Bauhof soll im VU-Bericht nicht lediglich als außerhalb liegende Einzelstruktur behandelt werden. Vielmehr ist der Standort als städtebaulicher Baustein der Gesamtneuordnung zu verstehen.

Sollte der Bauhof langfristig verlagert werden, eröffnet dies die Möglichkeit, die freiwerdende Fläche im Zusammenhang mit der Entwicklung der Ortsmitte neu zu ordnen.

Damit kann die Aufnahme des Grundstücks in die Sanierungskulisse sachlich begründet werden.

§ 142 BauGB verlangt, dass ein Sanierungsgebiet so abgegrenzt wird, dass die Sanierung zweckmäßig durchgeführt werden kann. Grundstücke können einbezogen werden, wenn sie für die Sanierungsziele und die Durchführung der Maßnahme relevant sind.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen deshalb auch die langfristig angedachte Verlagerung des Bauhofs und die damit verbundene Errichtung einer neuen Bauhofhalle berücksichtigen.

Ein weiterer wesentlicher Punkt betrifft die Abgrenzung des Sanierungsgebiets.

Der Bereich entlang der Enz zwischen Hetschelhof und Campingplatz soll um die Enz ergänzt werden (so wie auch im Bereich Hotel Hirsch Richtung Kurpark).

Der Bereich Kanalweg sowie der Fußweg Bergweg soll in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden, um die Sanierungsziele konsequent umsetzen zu können.

Als allgemeine Sanierungsziele für das zukünftige Sanierungsgebiet sind folgende Eckpunkte vorgeschlagen:

- Schaffung einer zentralen Gemeinbedarfseinrichtung. Einbindung einer Katastrophenschutzeinrichtung
- Bauliche Innenentwicklung und Wohnraumschaffung. Angebot von alternativen Wohnformen und Seniorenwohnen.
- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen.
- Entwicklung der vorhandenen Freiräume mit stärkerer Durchgrünung und Anpassung an den Klimawandel
- und Klimafolgeerscheinungen. Herstellung von attraktiven Eingangssituationen zum Kurpark.
- Erlebbarkeit und Zugängigkeit zum Gewässer herstellen und Hochwasserschutzmaßnahmen durchführen.
- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz durch Sanierung der Bestandsgebäude.
- Verbesserung des Ortsbilds durch den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz durch eine hinsichtlich der Sanierung der Bestandsgebäude und eine abgestimmte Gestaltung.
- Beitrag zum Klimaschutz durch energetische Sanierungen und Einbringung von Grünstrukturen.
- Stärkung und Verbesserung des bürgerschaftlichen Zusammenlebens durch geeignete bauliche und nichtinvestive Maßnahmen.

Neben baulichen Maßnahmen sollen auch sogenannte „weiche“ Maßnahmen ermöglicht beziehungsweise vorbereitet werden. Hierzu können beispielsweise gehören:

- Beteiligungsformate,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Standortmarketing,
- Konzepte zur Belebung der Ortsmitte,
- Leerstandsmanagement,
- Aktivierung von Eigentümern,
- Beteiligung der Bürgerschaft,
- Konzeptentwicklung für öffentliche Räume,
- touristische und kulturelle Verknüpfungen.

Diese Ziele sind auch im Hinblick auf spätere Fördermöglichkeiten, insbesondere im Rahmen eines möglichen NIS-Bezugs, von Bedeutung.

Ein weiterer Punkt muss im VU-Bericht ergänzt werden.

Nach § 140 BauGB gehört die Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans ausdrücklich zur Vorbereitung der Sanierung. § 141 BauGB verlangt zudem, dass die vorbereitenden Untersuchungen mögliche nachteilige Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Lebensumständen berücksichtigen. Dies bedeutet nicht, dass bereits jetzt für jeden einzelnen Eigentümer eine konkrete soziale Betroffenheitsprüfung abgeschlossen werden muss.

Der Bericht sollte aber grundsätzlich darstellen:

- welche Gruppen von der Sanierung betroffen sein können,
- welche Auswirkungen auf Eigentümer entstehen können,
- welche Auswirkungen auf Mieter und Bewohner entstehen können,
- ob Betriebsverlagerungen erforderlich werden könnten,
- ob temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu erwarten sind,
- wie mit besonderen sozialen Härtefällen umgegangen werden soll und
- wie die Betroffenen im weiteren Verfahren beteiligt und begleitet werden.

Dies ist insbesondere im Hinblick auf mögliche spätere Maßnahmen im öffentlichen Raum, Gebäudemodernisierungen, Grundstücksneuordnungen oder die Verlagerung von Nutzungen relevant.

Aus diesen Sanierungszielen leiten sich auch der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB und das Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ab. Die Sanierungsziele werden im Rahmen der VU beschlossen und im Maßnahmenplan dargestellt. Im Laufe des Sanierungsverfahrens werden diese bei Bedarf ergänzt und nachgeschärft.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude und Grundstücke, sowie deren Anregungen für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet wurden im Rahmen einer schriftlichen Befragung ermittelt.

Dazu sind die Eigentümer der Flurstücke am 29.05.2026 angeschrieben worden. Neben einem Anschreiben, das Informationen und Erläuterungen zu Inhalt und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen und der angestrebten Sanierung enthielt wurde auch ein Fragebogen und die Veröffentlichung des Durchführungsbeschlusses der VU an jeden Eigentümer verschickt. Die Abgabefrist wurde bis einschließlich den 26.06.2026 festgelegt. Der Fragebogen enthält neben Fragen zur derzeitigen und künftigen Nutzung des Gebäudes bzw. der Flächen, im Wesentlichen auch die Frage nach geplanten Erneuerungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit Aussagen zu den Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes zu machen. Von den 47 angeschriebenen Eigentümern oder Eigentümergemeinschaften haben 30 die Befragung beantwortet. Dabei wurden die Fragebögen teilweise für mehrere Eigentümer ausgefüllt. Das entspricht dann einer Rücklaufquote von 64 Prozent der Befragten. Für 25 der insgesamt 40 Wohn- und Geschäftsgebäude wurden Angaben gemacht. Damit wurde bezogen auf die Grundstücke eine Rücklaufquote von 63 % erreicht. Dabei wurden Mehrfachmeldungen bei Teileigentum nur einfach gezählt. Bei 9 Antwortbogen sind bereits konkrete Angaben zu vorgesehenen Maßnahmen gemacht worden, die Relevanz für die Sanierungsdurchführung besitzen. Bei 3 Eigentümern sind die beschriebenen Maßnahmen Vorhaben der mittleren Intensität zuzuordnen. 6 Eigentümer planen eine umfassende Erneuerung. Daneben ist noch eine Maßnahme beschrieben, die nicht förderfähige Tatbestände beschreiben. Eine Maßnahme ist mit einer (teilweisen) Freimachung verbunden. Es ist davon auszugehen, dass mit Beginn der ersten

Umsetzungen und der weiteren Information der Bürger weitere Maßnahmen im Laufe der Zeit dazukommen.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über Holz (5), Pellet (7), Gas(1), Öl (10) und Elektro (6) gemischt. Unter Zugrundelegung von einem mittleren Zuschuss in Höhe von 30.000 Euro Zuschuss für Erneuerungsmaßnahmen ergibt sich ein Gesamtzuschuss für private Baumaßnahmen in Höhe von 270.000 Euro verteilt auf die gesamte Laufzeit.

Die so im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse liefern eine Fülle vielversprechender und richtungsweisender Informationen für die Sanierungsdurchführung – insbesondere für die Verfahrens und Finanzierungsplänen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass den Eigentümern einige Themen sehr wichtig sind. Diejenigen die Relevanz für das Sanierungsgebiet haben und mehrfach genannt wurden werden im Folgenden dargestellt. Nach Angaben der Eigentümer ist der Erhalt der bestehenden Infrastrukturangebote von besonderer Bedeutung. Dazu zählen unter anderem der Kindergarten und die Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie der Kurpark. Insbesondere ein Hausarzt und eine Apotheke werden als fehlend wahrgenommen. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach weiteren Einkaufsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang wurden auch Tagespflegeplätze genannt. Die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird unterschiedlich bewertet: Während ein Teil der Eigentümer sie als ausreichend erachtet, fehlen anderen Räume und Angebote für Jugendliche und Senioren sowie ein Vereinshaus. Als strukturelle Mängel wurden vor allem der Zustand der Gebäude und Straßen sowie die Leerstände genannt

Gemäß § 139 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 BauGB ist den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet von der Sanierung tangiert wird, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. In Ihrer Stellungnahme haben diese der Gemeinde Enzklosterle Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Untersuchungsgebietes bedeutsam sein können. Demgemäß wurden die Träger öffentlicher Belange, die gehört werden sollen, von der Gemeinde Enzklosterle gemeldet und mit digitalem Schreiben vom 11.6.2026 über die vorgesehene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt und gebeten, ihre Anregungen und/oder Bedenken innerhalb einer angemessenen Frist (bis zum 13.07.2026) mitzuteilen. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen werden – soweit für die Sanierungsdurchführung von Belang – in den VU Bericht aufgenommen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist nach § 149 BauGB ein wesentlicher Bestandteil der Sanierungsvorbereitung.

Die Gemeinde hat danach die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen und ihre Vorstellungen über die Finanzierung darzulegen. Die Übersicht ist mit den Vorstellungen anderer betroffener öffentlicher Aufgabenträger abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen. Die Kostenansätze des bisherigen VU-Berichts sind daher nochmals zu überprüfen und zu ergänzen.

Insbesondere sollen folgende Maßnahmen aufgenommen beziehungsweise konkretisiert werden:

- Brücke Hirschtal / Straße ca. 540.000 €
- Bauhofhalle einschließlich Umzug ca. 130.000 €
- Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen noch zu konkretisieren
- Öffentliche Raumgestaltung / Ortsmitte ergänzen
- Weitere Ordnungs- und Baumaßnahmen ergänzen

Die genannten Beträge sind als vorläufige Planungsansätze zu verstehen. Sie stellen keine abschließende Baukostenberechnung und keine unmittelbare Vergabe- oder Investitionsentscheidung dar. Vielmehr geht es im Rahmen der VU darum, die voraussichtliche Größenordnung der Gesamtmaßnahme darzustellen und eine Grundlage für die weitere Finanzierungsplanung zu schaffen.

Die Fördergrundsätze sind eine wichtige politische und finanzielle Entscheidung des Gemeinderats und werden im Rahmen der Sanierungssatzung und nach Vorliegen des Abschlussberichtes zur VU in einer der nächsten Gemeinderatsitzungen beraten und beschlossen.

Dem Gemeinderat wird das klassische Sanierungsverfahren empfohlen.

Die VU ist nicht selbst die Sanierungssatzung.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen folgt als nächster wesentlicher Schritt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Sanierungssatzung nach § 142 BauGB.

In dieser Satzung werden insbesondere

- das Sanierungsgebiet,
- die genaue Gebietsabgrenzung,
- die Verfahrensart und
- die rechtlichen Rahmenbedingungen

festgelegt.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

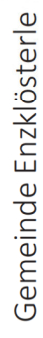
Die Gemeinde Enzklösterle wird den Entwurf der Sanierungssatzung gemeinsam mit dem vorgesehenen Sanierungsträger Wüstenrot vorbereiten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat berät die Ausführungen zur Vorbereitende Untersuchung.

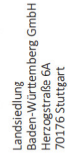
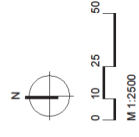
Anlage:

Planentwurf VU



Abgrenzungsplan

 **Vorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet**
"Ortsmitte Enzkloster" (96.631 m² / 9,6 ha)



*ALKIS "Datenquelle: LGL, www.lgl.bw.de, dl-de/by-2-0"
August 2026 Moninger / Overhoff

