



Sanierungsbroschüre

Landesaniierungsprogramm und Quartierskonzept





Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Gemeinde Tiefenbronn hat im Jahr 2015 das Gemeindeentwicklungskonzept „Zukunft Tiefenbronn 2025“ mit vielen Handlungsmaßnahmen in den unterschiedlichsten Bereichen unseres Gemeindelebens erarbeitet. Wesentliche Ziele hieraus waren u.a. das Klimaschutzkonzept sowie Maßnahmen zur Innenentwicklung in den einzelnen Ortsteilen. Dies wurde konsequent angegangen und umgesetzt.

Im Ortsteil Tiefenbronn haben wir nun mit der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm „Historischer Ortskern“ und dem Quartierskonzept umfassende Fördermöglichkeiten für unsere Bürgerinnen und Bürger geschaffen um ihre Gebäude nachhaltig zu sanieren und somit den Wert zu erhalten. Zum einen erwarten wir eine erhebliche Steigerung der Attraktivität für Bürger und Besucher, zum anderen eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität auf dem weiteren Weg zum Erreichen unserer Klimaschutzziele.

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie über die vielfältigen Fördermöglichkeiten informieren aber auch umfassende und ganzheitliche Informationen zu den wichtigsten Fragestellungen geben.

Wir freuen uns auf eine zahlreiche Beteiligung aus der Bürgerschaft um unsere Gemeinde noch lebenswerter zu machen.

Es grüßt Sie herzlich

Unter Mitwirkung von



Klimaschutz- und
Energieagentur
Enzkreis
Pforzheim



gefördert von



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Tiefenbronn, Gemmingenstr. 1, 75233 Tiefenbronn

Inhaltlich verantwortlich: Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe GmbH, 75015 Bretten

Druck: HIRSCH GmbH...Printmedien, Brückenfeldstraße 54, 75015 Bretten

Stand: November 2023 © Gemeinde Tiefenbronn



1. Übersicht 5

2. Quartiersgebiet 6

3. Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ 7 - 9

4. Beratung 10 - 11

5. Sanierungsstandards 12 - 15

6. Gelungenes Sanierungsprojekt 16 - 17

7. Netzwerk Fachpartner Denkmalpflege und Fachwerk 18 - 19

8. Fördermittel 20 - 25

9. ANHANG:
Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet “Historischer Ortskern” 26 - 39

10. ANHANG: Förderrichtlinien 40 - 49

11. Bildnachweis 50

12. Weiterführende Informationen 51

Sanierungsbedürftige Fassade, hohe Energiekosten, veraltete Heizung...
Kein Haus ist perfekt. Sanierungsmaßnahmen bieten mehr Wohnqualität, ein schöneres Wohnumfeld und eine Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

Derzeit sind die Bedingungen für Gebäudesanierungsmaßnahmen im Ortskern der Gemeinde Tiefenbronn besonders günstig.

Diese Broschüre gibt Ihnen einen Überblick über die laufenden Sanierungstätigkeiten der Gemeinde und die Hilfestellung in Form von Beratungen, Sanierungsbeispielen und Fördermöglichkeiten, auf die Sie zurückgreifen können.

Dank des Quartierskonzepts (siehe S. 6 - 7) wird Ihnen fachliche Unterstützung angeboten. In dieser Broschüre stellen ortsspezifische Sanierungsstandards dar, wie viel Energie und Kosten mit der Sanierung von lokalen Gebäudetypen eingespart werden können. Gelungene Sanierungsbeispiele aus Tiefenbronn regen zum Nachahmen an. Eine Übersicht über Fördermittel zeigt, wie umfangreich die Förderprogramme sind und welche besonderen Vorteile das Sanierungsgebiet bietet.

Dank der Aufnahme eines besonders erhaltenswerten Teils des Ortskerns ins Landessanierungsprogramm (siehe S. 8 - 9) stehen außerdem attraktive Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen in diesem Sanierungsgebiet zur Verfügung.



Bisher wurde im Ortskern der Gemeinde Tiefenbronn ein durch die KfW-gefördertes Quartierskonzept erarbeitet. In diesem Rahmen wurden u.a. Bürgerberatungen, eine Thermografie-Aktion, eine Untersuchung der Energieeffizienz der Straßenbeleuchtung, eine Nahwärme-Untersuchung und eine Energiediagnose durchgeführt.

Weiterhin werden bis Ende 2021 die Tätigkeiten der Gemeinde im Quartiersgebiet durch die KfW-Bank gefördert. Hierzu zählen insbesondere die fachliche Unterstützung für die Sanierung von privaten und öffentlichen Gebäuden, der Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung im Gebiet, sowie die Beratung und Information der Bürger.

Das Baujahr der Wohngebäude im Gebiet ist sehr heterogen. Die ältesten Gebäude stammen aus dem 18. Jahrhundert. Die Mehrzahl der Gebäude wurde jedoch zwischen 1900 und 1968 und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut. Der energetische Sanierungsbedarf wird daher entsprechend hoch eingeschätzt und ist prädestiniert für eine umfassende Betrachtung der Energieeffizienz.

Abb. 1 – Abgrenzung des Quartiersgebiets Tiefenbronn



Hinweis

Mit dem energetischen Quartierskonzept sind keine Fördermittel für Bürger verbunden.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ befinden sich zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude; das historische und schützenswerte Ortsbild soll erhalten bleiben und aufgewertet werden. Es wurde deshalb für eine Aufnahme ins Landessanierungsprogramm ausgewählt.

Gemäß den Ausführungen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau von Baden-Württemberg ist es die dauerhafte Aufgabe der Städtebauförderung, die Städte und Gemeinden für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert, attraktiv und nutzbar zu erhalten.

Sie stärkt in den Städten und Gemeinden des Landes die örtliche, kommunale Identität und Attraktivität. Die Städtebauförderung dient seit fast 50 Jahren dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite sowie einer zeitgemäßen und nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen. Zugleich verbessert sie die wirtschaftliche Leistungskraft in den Kommunen sowie - durch ihren umfassenden integrativen Ansatz - die soziale Stabilität.

Abb. 2 – Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Historischer Ortskern“



Eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme trägt nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ maßgeblich zur Nachverdichtung, zur Revitalisierung von Brachflächen und damit zur Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke bei. In baulich vorgenutzten Gebieten können mit Hilfe der Städtebauförderung zudem in erheblichem Maße auch stadtklimatische und energetische Verbesserungen erreicht werden sowie qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen entstehen.

Die Gemeinde Tiefenbronn wurde mit Bescheid vom 28.05.2018 mit der Neumaßnahme „Historischer Ortskern“ in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Baden-Württemberg (Landessanierungsprogramm) aufgenommen. Der bewilligte Förderrahmen beträgt 1.333.333,00 €, die Finanzhilfe 800.000,00 €. Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2018 bis zum 30.04.2027. Grundlage und Voraussetzung für die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung waren die Erarbeitung eines Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes (GEK) und eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK).

Zur weiteren Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wurden 2018/2019 gemäß § 141 BauGB die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Sanierungsziele formuliert und mit Beschluss im Gemeinderat vom 12.04.2019 mit öffentlicher Bekanntmachung am 17.04.2019 das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ in Tiefenbronn gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt (siehe Abgrenzungsplan). Somit befindet sich die Gemeinde nunmehr in der Durchführungsphase dieser städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme, die nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird.

Die Sanierungsziele sind für das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen durch Beseitigung von Leerständen und Umnutzung von Nebengebäuden.
- Ortsbildgerechte auch energetische Erneuerung von privaten Gebäuden, insbesondere von Kulturdenkmälern.
- Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der historisch gewachsenen typischen Struktur (Gebäude und räumliche Strukturen)
- Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima (Begrünung, Oberfläche)
- Aufwertung des „Alten Friedhofs“
- Ausbau und Vernetzung der Fußwegverbindungen

In dem städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Historischer Ortskern“ sollen in den nächsten Jahren städtebauliche Mängel und Missstände beseitigt werden. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind auf das ganze Gebiet bezogen und umfassen somit auch Maßnahmen von privaten Grundstückseigentümern.

Dementsprechend ist im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme stets auf eine Ausgewogenheit zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen zu achten. Der Erfolg der gesamten Sanierungsmaßnahme hängt wesentlich auch von der Mitwirkungsbereitschaft der Privaten ab.

Da die erklärten und vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungsziele auch die Erhaltung und Erneuerung von privaten Gebäuden beinhalten, werden in den in der Anlage beigefügten gemeindlichen Förderrichtlinien die Rahmenbedingungen für die Förderung von Privaten dargestellt. Ein besonderer Schwerpunkt wird dabei auf den Erhalt von Kulturdenkmälern gelegt. Diese Förderrichtlinien der Gemeinde wurden am 24.05.2019 im Gemeinderat zusammen mit den Gestaltungsrichtlinien beschlossen.

Hinweis

Ausführliche Informationen zu den Gestaltungs- und Förderrichtlinien finden Sie im Anhang.

Mit einer guten Beratung besser sanieren

Jedes Haus ist ein komplexes System, bei dem alles mit allem zusammenhängt. Die Gestaltung, Funktionalität, Wohnkomfort sowie energetische Aspekte und nicht zuletzt die Finanzierung müssen bestmöglich aufeinander abgestimmt sein. Daher ist eine gute Beratung die Grundlage für jede Sanierungsplanung. Mit folgenden Beratungsleistungen unterstützt Sie die Gemeinde Tiefenbronn und deren Partner:

- Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ im Landessanierungsprogramm (Klaus-Peter Hildebrand, LBBW Kommunalentwicklung und Stefanie Ganter, SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)
Falls ihr Grundstück im Sanierungsgebiet liegt und Sie an ihrem Gebäude Maßnahmen planen, ist Herr Klaus-Peter Hildebrand ihr erster Ansprechpartner. Die Beratungsleistungen sind für Sie kostenlos.
- Energieberatung (Felicia Wurster, keep gGmbH/Enzkreis)
Bei der kostenlosen Energieberatung in den Räumlichkeiten der keep (Im Volksbankhaus in der Zerrennerstr. 28, Pforzheim) erhalten Sie grundlegende Informationen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen Ihres Eigenheims. Zudem bietet die Ausstellung Einblicke in die Gebäudesanierung, die innovative Haus- und Heiztechnik und zur Wärmedämmung.
- Vor-Ort-Beratung bei Ihnen zu Hause (Felicia Wurster, keep gGmbH/Enzkreis)
In Kooperation mit der Verbraucherzentrale bietet die keep Vor-Ort-Beratungen an, bei denen Sie sich spezielle Informationen z.B. zu Ihrer Gebäudehülle, Ihrer Heizungsanlage oder der Eignung Ihres Daches für die Nutzung von Solarenergie einholen können. Einen Beratungsbericht erhalten Sie hier ebenfalls dazu. Der Eigenanteil liegt bei 30 €.
- Beratung zu nachhaltigen Dämmstoffen (Felicia Wurster, keep gGmbH/Enzkreis)
Bei der Bewertung von Dämmmaterialien spielen neben der Dämmwirkung auch der Energieeinsatz zur Herstellung sowie die gesundheitliche Wirkung auf den Menschen eine wesentliche Rolle. Mit der Beratung zu nachhaltigen Dämmstoffen erhalten Sie bei einer Vor-Ort-Beratung wichtige Informationen für Ihr Haus. Der Eigenanteil der Beratung liegt bei 30 €.

Neben den zuvor genannten Beratungsleistungen steht Ihnen die Gemeinde Tiefenbronn und deren Projektpartnern für weitergehende Fragestellungen gerne zur Verfügung.



Herr Stefan Tetting,
Bauamtsleiter
Gemeinde Tiefenbronn
tetting@tiefenbronn.de
07234 950030



Frau Corinna Schroth,
Stv. Bauamtsleiterin
Gemeinde Tiefenbronn
schroth@tiefenbronn.de
07234 950031



Herr Klaus-Peter Hildebrand,
Projektleiter Stadt- und Dorf-
erneuerung
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung
klaus-peter.hildebrand@lbbw-im.de
0721 35454244



Frau Stefanie Ganter,
Stadtplanerin
SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
ganter@planer-ka.de
0721 8310 320



Frau Felicia Wurster,
Teamleiterin
Klimaschutz- und Energieagentur
Enzkreis Pforzheim keep gGmbH
Keep.Wurster@enzkreis.de
07231 308 9105

Zur Erstellung von aussagekräftigen Maßnahmen- und Kostenplänen hat die Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe sogenannte Gebäudestandards beschrieben. Dabei handelt es sich um Gebäudebeispiele, die typisch für die Region sind, also auch für das Quartier. Die ermittelten Daten und Zahlen sind daher auf Gebäude mit ähnlichen Eckdaten übertragbar und dienen als Sanierungsstandards.

Die Bezeichnung KfW-Effizienzhaus steht für einen sehr niedrigen Energiebedarf. Ausgangspunkt sind die **Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV)**.

Info: www.kfw.de

Die **KfW-Effizienzhaus-Standards** sind allerdings noch ambitionierter als die Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Die Vorgaben der EnEV basieren auf einem Referenzgebäude im Neubau. Die Referenzzahl 100 drückt im Rahmen der Förderlogik der KfW für die KfW-Effizienzhäuser aus, dass die Vorgaben der EnEV an den Primärenergiebedarf eines Neubaus erfüllt sind. Ein KfW-Effizienzhaus 70 beispielsweise unterschreitet diese Vorgaben um 30 %.

Bei Bestandsgebäuden gelten etwas andere Vorgaben. Sie dürfen zur Erfüllung des Ordnungsrechts bei umfassender Modernisierung einen um 40 % höheren Jahresprimärenergiebedarf als ein Neubau haben. Mit der Kategorie KfW-Effizienzhaus 100 fördert die KfW daher Bestandsgebäude, die die Anforderungen der EnEV an einen Neubau erfüllen, bei KfW-115 darf der Primärenergiebedarf um 15 % höher sein. Insgesamt gibt es sieben KfW-Effizienzhaus-Standards, wobei die vier weniger anspruchsvollen Effizienzhausklassen (KfW-Effizienzhaus Denkmal und 115 – 85) nur für den Bestand und das anspruchsvollste (KfW-Effizienzhaus 40) nur für den Neubau gelten.

Zwei Gebäudetypen aus dem Quartier wurden ausgewählt und je 2 Varianten erarbeitet (KfW Effizienzhaus 85 und KfW Effizienzhaus 70). Die Kurzdarstellungen der Sanierungsstandards beinhalten grobe Abschätzungen, die im Umsetzungsfall detaillierter ausgearbeitet werden müssen.

Tab. 1 – Sanierungsmaßnahmen verschiedener Standards im Vergleich

Angenommene Maßnahmen	KfW 85		KfW 70	
	konventionell	nachhaltig	konventionell	nachhaltig
Dach dämmen	24 cm Mineralwolle 6 cm Holzweichfaser	24 cm + 6 cm Holzweichfaser	24 cm Mineralwolle 8 cm Holzweichfaser	24 cm + 10 cm Holzweichfaser
Oberste Geschosdecke dämmen	20 – 25 cm Mineralwolle	20 – 25 cm Holzweichfaser	24 – 30 cm Mineralwolle	24 – 30 cm Holzweichfaser
Fassade dämmen	16 cm Mineralwolle	14 cm Hanf 4 cm Holzweichfaser	16 cm Mineralwolle	14 cm Hanf 4 cm Holzweichfaser
Kellerdecke dämmen	12 – 18 cm Mineralwolle	12 – 18 cm Holzweichfaser	12 – 18 cm Mineralwolle	12 – 18 cm Holzweichfaser
Fenster, Türen, Rollläden	Kunststofffenster 2-fach verglast	Holzfenster 2-fach verglast	Kunststofffenster 3-fach verglast	Holzfenster 3-fach verglast
Heizung austauschen	Gasbrennwertheizung und Solarthermie		Pelletheizung	
Solarthermie	Heizung, Warmwasserbereitung		Heizung, Warmwasserbereitung (nicht erforderlich, aber sinnvoll)	
Lüftungsanlage	dezentral mit Wärmerückgewinnung		dezentral mit Wärmerückgewinnung	



Dach dämmen/
erneuern



Außenwände
dämmen



Kellerwände
dämmen



Oberste
Geschosdecke
dämmen



Kellerdecke
dämmen



Fenster und
Türen erneuern



Lüftungsanlage
installieren



Innovatives
Heizsystem



Solarthermie
(Warmwasser)



Photovoltaik
(Strom)

Sanierungsstandards Gebäudetyp 1

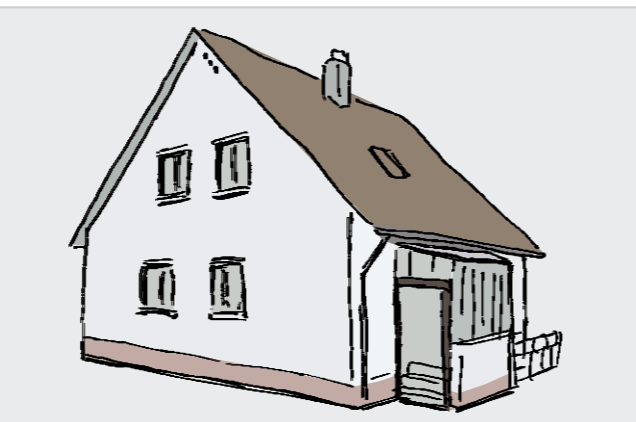


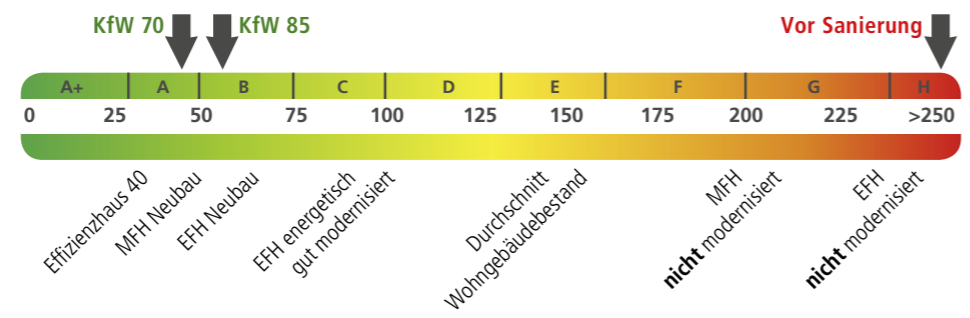
Abb. 4

1-Familienhaus, freistehend
Baualtersklasse ~1966
Wohnfläche 96 m ²
Fenster 2-fach verglast, älter als 25 Jahre
Heizung Gas, älter als 15 Jahre

Gebäudetyp 1	vor Sanierung	KfW 85		KfW 70	
		konventionell	nachhaltig	konventionell	nachhaltig
Heizung	Gasheizung	Gasbrennwertheizung und Solarthermie		Pellettheizung	
Energiebedarf / Jahr	44.188 kWh/a	9.005 kWh/a		6.484 kWh/a	
Energiekosten / Jahr	3.756 €	612 €	612 €	363 €	363 €
Investitionen* ohne Zuschüsse		68.761 €	73.730 €	57.346 €	65.226 €
Zuschüsse (Stand 06/2014)		-12.033 €	-12.903 €	-12.903 €	-14.676 €
Investitionen* gesamt		56.728 €	60.827 €	44.443 €	50.550 €

Tab. 2

Sanierung mit nachhaltigem Baumaterial ist nicht oder nur unwesentlich teurer!



Sanierungsstandards Gebäudetyp 2



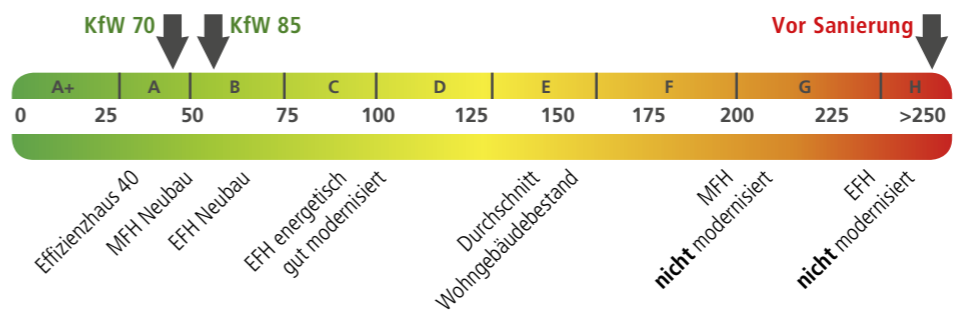
Abb. 5

1-Familienhaus, nicht freistehend
Baualtersklasse ~1953
Wohnfläche 216 m ²
Fenster 2-fach verglast, älter als 25 Jahre
Heizung Öl, älter als 15 Jahre

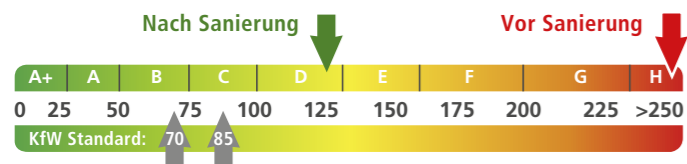
Gebäudetyp 2	vor Sanierung	KfW 85		KfW 70	
		konventionell	nachhaltig	konventionell	nachhaltig
Heizung	Ölheizung	Gasbrennwertheizung und Solarthermie		Pellettheizung	
Energiebedarf / Jahr	98.643 kWh/a	19.212 kWh/a		13.257 kWh/a	
Energiekosten / Jahr	8.385 €	1.306 €	1.306 €	742 €	742 €
Investitionen* ohne Zuschüsse		106.588 €	116.141 €	96.397 €	108.435 €
Zuschüsse (Stand 06/2014)		-17.500 €	-17.500 €	-21.689 €	-22.500 €
Investitionen* gesamt		89.088 €	98.641 €	74.708 €	85.935 €

Tab. 3

Sanierung mit nachhaltigem Baumaterial ist nicht oder nur unwesentlich teurer!



Einsparung Energieverbrauch pro Jahr:
-60 %



- Dach dämmen
- Außenwände dämmen
- Kellerwände dämmen
- Geschossdecke dämmen
- Kellerdecke dämmen
- Fenster/Türen erneuern

Abb. 9, Belchenstraße 10, Baujahr 1952



- Dach dämmen
- Außenwände dämmen
- Kellerwände dämmen
- Geschossdecke dämmen
- Kellerdecke dämmen
- Fenster/Türen erneuern
- Lüftung installieren
- Innovatives Heizsystem
- Solarthermie
- Photovoltaik



Einsparung Energieverbrauch pro Jahr:
-75 %

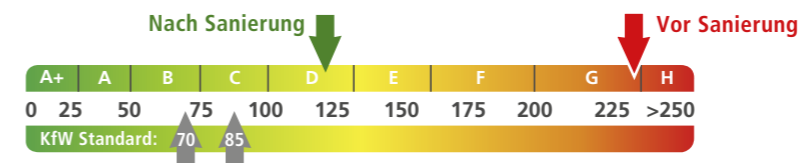


Abb. 10, Feldbergstraße 13, Baujahr 1963

Abb. 11-12,
Brunnenstraße 11, Baujahr 1930

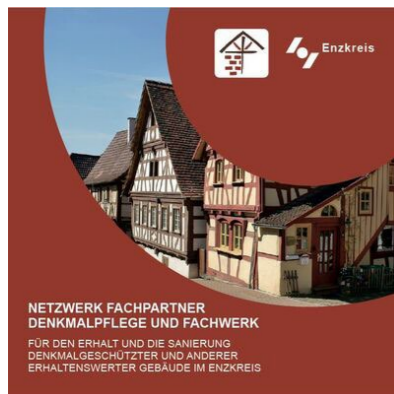


- Dach dämmen
- Außenwände dämmen
- Kellerwände dämmen
- Geschossdecke dämmen
- Kellerdecke dämmen
- Fenster/Türen erneuern
- Lüftung installieren
- Innovatives Heizsystem
- Solarthermie
- Photovoltaik



Einsparung Energieverbrauch pro Jahr:
-50 %





Netzwerk Fachpartner Denkmalpflege und Fachwerk

Denkmäler sind einzigartige, schützenswerte Kulturschätze, deren Erhalt und fach- und sachgerechte Sanierung dem Enzkreis ein großes Anliegen ist. Allein in unserem Landkreis gibt es mehr als 1700 denkmalgeschützte Gebäude. Viele Denkmale sind bedroht, manche dem Verfall preisgegeben. Auch das entsprechende handwerkliche Wissen droht verloren zu gehen.

Ziel des 2017 gegründeten Netzwerks ist es, Expertenwissen, praktische Erfahrungen und Know-how zu rechtlichen Vorgaben zu bündeln und so den Erhalt der historischen Bauten zu unterstützen. Kontakte zu engagierten Bauherren, kompetenten Unternehmen sowie zu den zuständigen Behörden werden über das Netzwerk ebenso vermittelt wie Informationen zu Fördermöglichkeiten und fachkundige Beratung. Dadurch möchten wir motivieren und helfen, diese ortsbildprägenden Bauten zu erhalten und auch energetisch sinnvoll zu renovieren.

Das Netzwerk „Fachpartner Denkmalpflege und Fachwerk“ ist bisher einzigartig in Baden-Württemberg. Es erhielt in der Region bereits viel Aufmerksamkeit und positive Resonanz. Zu den Aktivitäten des Netzwerks gehören u. a. Aktionen zum Tag des offenen Denkmals, zum Beispiel der Besuch offener Häuser und Denkmal-Fahrten durch den Enzkreis, Ausstellungen oder Buchprojekte.

Den Flyer, die Liste der Netzwerkmitglieder sowie Hinweise zu aktuellen Veranstaltungen finden Sie auf www.enzkreis.de/denkmalnetzwerk

Das Netzwerk ist offen für weitere Fachpartner-Unternehmen und -Bauherren. Weitere Informationen erhalten Sie bei:

edith.marques.berger@enzkreis.de oder 07231 308 9734

Mit Ihrer Teilnahme tragen Sie zum Erhalt unseres kulturellen Erbes bei.

Kommen Sie auf uns zu,

- wenn Sie ein denkmalgeschütztes Gebäude erwerben oder sanieren möchten und Erfahrungstipps von Fachpartnern und anderen Denkmalbesitzern suchen
- Sie Kontakte zu Denkmalbesitzern oder Fachpartnern haben, die Interesse an der Teilnahme am Netzwerk haben könnten (unverbindlich und kostenfrei), oder
- wenn Sie Ideen für Aktivitäten des Netzwerks haben.



Abb. 13 - Die Renovierung von denkmalgeschützten Gebäuden trägt sichtbar zum Erhalt und zur Ästhetik des Ortsbildes und der historischen Gebäude bei. (Fotos: vorher: Luise Lüttmann, 1995; nachher: Manfred Schmidt-Lüttmann, 2014)

Der Bund, das Land Baden-Württemberg und auch Ihre Gemeinde unterstützen Sie bei Ihrem Sanierungsvorhaben – durch Fördermittel, Zuschüsse zur Finanzierung oder zinsverbilligte Darlehen.

Für die meisten Programme gilt, dass Sie erst mit der Modernisierung anfangen dürfen, wenn Sie die Förderzusage haben oder eine Vereinbarung abgeschlossen haben. Welches Programm am besten passt, besprechen Sie am besten im Rahmen einer Sanierungsberatung (siehe S. 10-11).

Die KfW-Bank vergibt Kredite und Zuschüsse für die energieeffiziente Sanierung. Je besser der KfW-Effizienzhaus-Standard Ihrer Immobilie nach Sanierung, desto höher der Tilgungszuschuss.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert den Einbau von Heizungsanlagen, die Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen (Heizungssysteme auf Basis nachwachsender Rohstoffe, Solarthermie und Wärmepumpen).

Die Programme der L-Bank „Klimaschutz-Plus“ und „Wohnen mit Zukunft: Erneuerbare Energien“ bieten Fördermöglichkeiten, zum Beispiel für die Erneuerung von Heizungsanlagen. Beim Kauf eines Gebäudes können Familien eine Zusatzfinanzierung für die energieeffiziente Sanierung beantragen.

Auch wenn altersgerechte Umbauten im Rahmen einer Sanierung nicht sofort umgesetzt werden können, lohnt es sich, sie in die Planung einzubeziehen. Umbaukosten können mit zinsgünstigen Krediten des KfW-Programms „Altersgerechtes Umbauen“ gefördert werden.

Die Förderprogramme sind teilweise miteinander kombinierbar. **Grundsätzlich gilt, dass Fachförderungen vor der Städtebauförderung Vorrang haben. Zinsvergünstigte Darlehen sind in der Städtebauförderung förderschädlich, Zuschüsse dagegen nicht.** Hierzu bekommen Sie weitere Informationen vom Sanierungsberater und Ihrem Energieberater.

Die Antragstellung beim Fördergeber, außer bei Förderungen im Rahmen der Städtebauförderung, kann teilweise von einem Energieeffizienz-Experten für Sie vorbereitet und gefördert werden.

Hinweis zu Ihren Sanierungspflichten:

Bei der Sanierungsplanung sollen Sie neben den Fördermöglichkeiten auch die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigen. Das EWärmeG-BW verlangt einen Anteil von 15 Prozent erneuerbarer Energie zum Heizen und zur Warmwasserbereitung des Gebäudes. Die Pflicht entsteht, wenn eine Zentralheizung erneuert wird. Optional gibt es eine Reihe von Ersatzmaßnahmen, u.a. Maßnahmen des baulichen Wärmeschutzes, die angerechnet werden können.

Tab. 5 – Übersicht möglicher Fördermittel

Programm	Schwerpunkte	Umfang
Energetische Sanierung		
KfW Effizienzhaus (151)/ Einzelmaßnahme (152) Energieeffizient Sanieren: Kredit	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung zum KfW-Effizienzhaus • Heizungs-/ Lüftungspaket • einzelne energetische Maßnahmen • Sanierung eines Baudenkmals • Umwidmung von Nicht-Wohnfläche in Wohnfläche • Kauf von saniertem Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Darlehen mit Tilgungszuschuss ab 0,75 % effektiver Jahreszins und zusätzlich bis zu 27.500 Euro Zuschuss zur Kredittilgung • bis 100.000 Euro für jede Wohnung bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder 50.000 Euro bei Einzelmaßnahmen oder Maßnahmenpaketen
KfW 430 Energieeffizient Bauen und Sanieren: Zuschuss	energetische Sanierung von Wohngebäuden (energetische Maßnahmen, die zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen)	Investitions-zuschuss bis 30.000 Euro Zuschuss je Wohnung
KfW 431 Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss Baubegleitung	Fachplanung und qualifizierte Baubegleitung durch einen Externen (Leistungen zur Detailplanung, Unterstützung bei der Ausschreibung und Angebotsauswertung, Kontrolle der Bauausführung, Abnahme und Bewertung der Maßnahmen)	50 % der Kosten: bis 4.000 Euro Zuschuss pro Vorhaben
BAFA Energieberatung für Wohngebäude	Vor-Ort-Beratung zu Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung (Datenaufnahme vor Ort, Anfertigung des Energieberatungsberichts, anschließende Erläuterung)	60 Prozent der förderfähigen Beratungskosten, maximal 800 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Programm	Schwerpunkte	Umfang
Altersgerecht Sanieren		
KfW 159: Altersgerecht Umbauen	für alle, die barriere-reduzierend und einbruch-sichernd umbauen oder umgebauten Wohnraum kaufen	bis 50.000 Euro Kredit je Wohnung
KfW 455-B: Barriere-reduzierung – Investitions-zuschuss	Modernisierungsmaßnahmen für Wohneigentum, mit Barrierenreduzierung	bis 6.250 Euro Zuschuss je Wohnung für Maßnahmen zur Barriere-reduzierung
Heizungstausch / Heizen mit erneuerbaren Energien		
KfW 167 Energieeffizient Sanieren Ergänzungs-kredit	Heizungsaustausch bzw. Unterstützung einer seit mind. 2 Jahren vorhandenen Heizungsanlage und Umstellung auf erneuerbare Energien, z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> • thermische Solarkollektoranlagen • Biomasseanlagen (z. B. Holzvergaser, Pelletheizungen, Holzhackschnitzelheizungen) • Wärmepumpen • kombinierte Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien und fossiler Energieträger 	<ul style="list-style-type: none"> • Darlehen mit Tilgungszuschuss • bis 50.000 Euro Kredit je Wohnung
BAFA Heizen mit erneuerbaren Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Kessel zur Verbrennung von Biomassepellets und Hackschnitzeln • Solarthermie-Anlagen • Wärmepumpen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss je nach Anlagengröße • Innovations- und Zusatzförderungen möglich
BAFA Heizungs-optimierung	Austausch von Heizungspumpen und Warmwasserzirkulationspumpen durch hocheffiziente Pumpen sowie der hydraulische Abgleich am Heizsystem	250 Euro Zuschuss
BAFA Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE)	Zusatzbonus für die Ersetzung besonders ineffizienter Heizungsanlagen oder die Integration einer heizungsunterstützenden Solarthermieanlage in Kombination mit einer Optimierung des gesamten Heizungssystems (inklusive Heizkörpern und Rohrleitungen) & Nutzung erneuerbarer Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Zuschuss von 20 Prozent des im Rahmen der Installation der neuen Anlage bewilligten Zuschusses • 600 Euro erhalten Sie zudem für die Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen

Programm	Schwerpunkte	Umfang
BAFA - Anreizprogramm Erneuerbare Energien: Kombinationsbonus bei Solarkollektoranlagen (Zuschuss)	Gefördert wird neben der Solarkollektoranlage der: <ul style="list-style-type: none"> • gleichzeitige Austausch eines Heizkessels ohne Brennwerttechnik durch einen Öl- oder Gasbrennwertkessel. Fördervoraussetzung bei einem Kesseltausch ist der Nachweis des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage • gleichzeitige Errichtung einer förderfähigen Biomasse-Anlage oder einer effizienten Wärmepumpe • Anschluss der Solarkollektoranlage an ein Wärmenetz. 	Zuschuss von 20 Prozent des im Rahmen der Installation der neuen Anlage bewilligten Zuschusses
L-Bank – Wohnen mit Zukunft: Erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> • Solarthermische Anlagen zur Warmwassererzeugung und/oder Raumheizung • Biomasseanlagen, z. B. mit Holzpellets, Holzhackschnitzeln oder Biokraftstoffen • Holzvergaser-Zentralheizungen • Effiziente Wärmepumpen • Einzelanlagen zur Wärmeversorgung mit Kraft-Wärme-Kopplung (auch auf Basis fossiler Brennstoffe) • Gas- oder Ölbrennwertkessel als Spitzenlastkessel 	Kredithöhe: 5.000 bis 50.000 €, Zinsen: 12 Monate frei, danach 0,25 % pro Monat auf noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge
Erneuerbare Energien		
KfW 270 Erneuerbare Energien – Standard	Klimafreundlich Strom und Wärme erzeugen, z.B. Photovoltaik-Anlagen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	Kredit ab 1,03 % effektiver Jahreszins

Weitere Informationen zu Fördermitteln für geplante Vorhaben finden Sie in der Fördergeld-Broschüre von co2online oder im Internet unter www.co2online.de.

Ganz wichtig!

Alle Gestaltungsfragen (z.B. Form von Fenstern und Türen, Farbe des Sockels und der Fassade, Dachaufbauten, Anbauten etc.) sind **vor Baubeginn** mit der Gemeinde und der LBBW Kommunalentwicklung abzustimmen. Es gelten die gestalterischen Anforderungen in den Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde.

Finanzierungshilfen des Landessanierungsprogramms

Der Schwerpunkt bei der Förderung von Privatmaßnahmen liegt bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Sanierungsgebiet gibt es für Privatmaßnahmen verschiedene Fördermöglichkeiten. Grundsätzlich muss immer ein Bündel an Maßnahmen durchgeführt werden.

Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen:

- Einbau von Sammelheizanlagen
- Erneuerung von Fenstern durch Doppel- und Isolierverglasung
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
- Einbau und Verbesserung der Elektroinstallation
- Einbau und Verbesserung von Einrichtungen des Wärme- und Schallschutzes
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Sanitäreinrichtungen (Bad, WC, Küche)

Unter Instandsetzungsmaßnahmen fallen u. a.:

- Verbesserung des Putzes einschließlich neuer Farbgebung und Wärmedämmung
- Verbesserung der Dachhaut mit Wärmedämmung
- Verbesserung tragender Teile aufgrund ungenügender Gründung

Nicht gefördert werden jedoch reine Schönheitsreparaturen, Unterhaltungsarbeiten und geringfügige Aufwendungen, die dem Eigentümer zumutbar sind sowie Luxusmodernisierungen. Förderfähig sind nur umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, d.h. es sollen zeitgemäße Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Weitere Fördervoraussetzungen

Wichtig ist, dass Sanierungsfördermittel nur gewährt werden können, wenn vor Baubeginn eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, Leistung etc. geregelt werden. Hierzu werden Kostenvorschläge oder gegebenenfalls eine Gesamtkostenaufstellung nach Gewerken gemäß DIN 276 von einem Architekten benötigt. Die Mindestinvestitionssumme muss mindestens 15.000,00 € betragen.

Hinweis

Mittel zur Förderung von Privatmaßnahmen stehen nur zur Verfügung, wenn diese durch den Haushalt der Gemeinde abgedeckt sind.

Für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten gelten folgende Fördersätze:

- 25 % der förderfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude sowie für gemischt oder gewerblich genutzte Gebäude. (Zusatz von 5 % für Einsatz von ökolog. Baustoffen bei einzelnen Gewerken möglich).
- 35 % der förderfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude sowie für gemischt oder gewerblich genutzte Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale).
- Die Obergrenze beträgt 30.000,-- € für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.
- Die Obergrenze beträgt 45.000,-- € für private gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale).

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1. bis 8. Jahr zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden. Bei selbst genutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1. bis 10. Jahr 9 %, also insgesamt 90 % abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier der vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung. Auch wenn nur die steuerliche Abschreibung in Anspruch genommen werden soll, muss vor Baubeginn eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Abbruch von Gebäuden

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so können dem Eigentümer Entschädigungen gewährt werden. Erstattet werden die Aufwendungen bis zu 50 %, bis maximal 15.000,00 €, wenn die damit verbundenen Voraussetzungen erfüllt und die Auflagen eingehalten werden.

Hinweis

Ausführliche Informationen zu den Fördermittelbedingungen finden Sie im Anhang.

ANHANG: Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern"



Abgrenzung des Sanierungsgebiets,
Quelle: Schöffler.stadtplaner.archi-
tekten

Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Tiefenbronn im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern"

Vorwort

Generell geht es bei der Stadterneuerung um die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände und funktioneller Mängel. Zu den Zielen eines städtebaulichen Sanierungsprogramms gehören insbesondere der Erhalt vorhandener Gebäude und ihre Anpassung an heutige Anforderungen in Bezug auf Wohnungsgröße und -zuschnitt, die technische Ausstattung und den erforderlichen Wärmeschutz. Durch die Umnutzung leerstehender Gebäudesubstanz wie auch durch Neubauten soll die städtebauliche Innenentwicklung gestärkt und neuer Wohnraum in der Ortsmitte geschaffen werden. Im öffentlichen Raum sind Straßenräume und Freiflächen entsprechend ihren Funktionen gestalterisch aufzuwerten.

Nachdem der historische Ortskern von Tiefenbronn in das Landessanierungsprogramm aufgenommen worden ist, kommt es nun darauf an, dass die Bürgerschaft die gebotenen Chancen ergreift und die Entwicklung der Anwesen durch Beratung und – wo immer das möglich ist – auch durch finanzielle Unterstützung im Rahmen der Sanierungsförderung angeht. Ziel ist eine möglichst umfassende Gebäudesanierung und gleichzeitige baugestalterische Aufwertung der Gebäude. Die Gemeindeverwaltung, der Sanierungsträger und Stadtplaner stehen dabei beratend zur Seite.

Die folgenden Gestaltungsrichtlinien richten das Augenmerk auf ortstypische Elemente, geben Anregungen für einen sorgsamen, gleichwohl innovativen Umgang mit der Bebauung im Ortskern von Tiefenbronn und wollen dazu ermuntern, mit beratender und finanzieller Unterstützung durch das Sanierungsprogramm Modernisierungsmaßnahmen, Um- oder Neubauvorhaben anzugehen.

Es handelt sich nicht um eine verbindliche Satzung sondern um ein Instrument, welches im Zuge der Sanierungsberatung Anwendung findet und bei geförderten Sanierungsmaßnahmen zu beachten ist.

Die Sanierung des Ortskerns ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Gemeinde und Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümern. Sie bietet sowohl die Chance, erhaltenswerte Gebäude aufzuwerten, als auch Neues in das gewachsene Ortsbild einzufügen.

Das Ortsbild des historischen Ortskerns in Tiefenbronn wird überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach geprägt, welche sowohl giebelständig als auch traufständig zur Straße stehen. Während im Kern des Gebiets keine klare Tendenz zu einer giebel- bzw. traufständigen Anordnung der Gebäude zu erkennen ist, überwiegt in den Randbereichen des Untersuchungsgebiet (z. B. Seehausstraße, Johannesstraße und Brunnenstraße) die traufständige Gebäudeanordnung. Es fällt auf, dass die Gebäude oftmals ohne Vorgärten direkt an der Straße stehen. In einigen Bereichen sind in den rückwärtigen Teilen des Grundstücks ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden. Der Charakter des Gebiets wird zudem durch die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und kleinteiligem Gewerbe geprägt. In den vorhandenen Ladenlokalen dominieren inhabergeführte Läden, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe. Öffentliche Einrichtungen wie die Gemmingenhalle oder der Kindergarten befinden sich westlich bzw. südlich des Ortskerns.

Die historischen Gebäude zeigen die ursprünglich typischen Baumaterialien der Region wie Putz, Naturstein und Fachwerk. Die Bebauung im Kern des Untersuchungsgebiets (Franz-Josef-Gall-Straße und St.-Sebastian-Straße) stellt sich eng parzelliert dar. Die überwiegende Anzahl der Gebäude verfügt über steile Satteldächer, teilweise mit kleineren Dachgauben. In diesen Eigenarten unterscheidet sich die Bebauung des historischen Ortskerns von Tiefenbronn von einer Bebauung in den neueren Baugebieten. Der Zustand der Gebäudefassaden ist sehr unterschiedlich: Einige (auch ältere) Gebäude sind in gepflegtem Zustand, wodurch sich erkennen lässt, dass einige Eigentümer bereits viel Aufwand in den Erhalt und die behutsame Erneuerung ihrer Häuser investiert haben. Bei anderen Gebäuden ist hingegen ein deutlicher Renovierungstau zu erkennen. Auffällige Leerstände und baufällige Gebäude wirken sich negativ auf das nähere Umfeld aus, damit einher geht die Gefahr einer Abwärtsspirale („trading-down-Effekt“), wenn hochwertige Nutzungen dieses Umfeld zu meiden beginnen und der Leerstand sich ausweitet.

ANHANG: Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“

Um die städtebaulichen Besonderheiten und die unverwechselbare Identität zu bewahren und fortzuentwickeln sowie negativen Entwicklungen entgegenzuwirken, geben die folgenden Empfehlungen Beispiele und Anregungen. Ziel ist es dabei zu steuern, dass sich Neubauten, Umbauten, Erweiterungen aber auch Maßnahmen an einzelnen Bauteilen wie z.B. an Dächern, Fassaden, Fenster, Türen etc. in die Eigenart der – die Umgebung prägenden – Bebauung einfügen. Die gezeigten Beispiele auf den folgenden Seiten stammen teils aus Tiefenbronn und teils aus anderen Städten und Gemeinden.

2 Denkmalschutz

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ wurde deutlich, dass besonders im Kern des Gebietes eine Vielzahl an Kulturdenkmälern bzw. erhaltenswerten Gebäuden vorhanden ist. Neben schützenswerten Gebäuden sind auch archäologische Denkmalflächen, wie der Bereich des historischen Ortskerns und die Fläche des Schloss Gemmingen mit Maria-Magdalena-Kirche, zu berücksichtigen. Hier ist mit archäologischen Überresten aus früheren siedlungsgeschichtlichen Phasen der Gemeinde zu rechnen.

Durch die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde noch einmal verdeutlicht wie wichtig es ist, die noch vorhandenen, charakteristischen Strukturen Tiefenbronns auch zukünftig zu bewahren. Insbesondere bei der Sanierung von historischen Gebäudebeständen bzw. bei Um- und Neubauten sollte darauf geachtet werden, dass das historische Erscheinungsbild beigehalten bzw. wiederhergestellt wird.

Nachfolgend sind die Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege, die erhaltenswerten Gebäude und die Flächen der archäologischen Denkmalpflege dargestellt. Der Plan ist den Gestaltungsrichtlinien in vergrößerter Darstellung angefügt, ebenso die Auflistung des Landesamts für Denkmalpflege mit allen denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden.



Darstellung der Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege, der erhaltenswerten Gebäude und der Flächen der archäologischen Denkmalpflege, Quelle: Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege | Schöffler.stadtplaner.architekten

3 Richtlinien

3.1 Gebäudeanordnung

Typisch für die Siedlungsstruktur des Ortskerns ist die dichte Bebauung im Bereich der Franz-Josef-Gall-Straße und St.-Sebastian-Straße mit sowohl trauf- als auch giebelständigen Gebäuden. Im Bereich der Seehausstraße, Johannesstraße und Brunnenstraße wird diese Struktur aufgelockert und die giebelständige Gebäudeausrichtung überwiegt. Bei vielen traufständigen Gebäuden – insbesondere im Bereich der Seehausstraße – stehen die ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude parallel zum Wohnhaus als eigenständiges Gebäude in zweiter Reihe und sind von der Straße aus nur teilweise sichtbar. In einigen Fällen entstanden bereits Wohngebäude in zweiter Reihe bzw. wurden ehemalige Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Vereinzelt gibt es auch einsehbare Hofanlagen mit giebelständig zur Straße stehendem Wohngebäude und die ehemalige Scheune oder der Stall dazu im Winkel angeordnet. Vorgärten sind eher untypisch für den Bereich des historischen Ortskerns. Meist stehen die Gebäude direkt an der Gehwegkante, kleinere Vorgärten sind nur bei einzelnen Gebäuden im Bereich der Seehausstraße, der Schwarzwaldstraße und der Brunnenstraße vorhanden.

Eine Neubebauung oder ein An- oder Umbau sind sorgfältig in die vorhandene Bebauung einzupassen. Das bedeutet insbesondere, dass die straßenseitigen Baufluchten bezüglich der Gebäudestellung aufzunehmen und fortzuführen sind. Ein Rückversatz oder eine Bebauung lediglich in der „zweiten Gebäudereihe“ im Rückraum der Anwesen ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Selbstverständlich sind technische Bauvorschriften zu beachten. Neben der Anordnung der Hauptgebäude spielt dabei auch die Erschließung / Parkierung oder Zugänglichkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen eine Rolle.



ANHANG: Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern"



3.2 Dachformen, Dachaufbauten

Auch die "fünfte Fassade", das Dach, ist bestimmend für das Erscheinungsbild. Historische Ziegelfarben/-formate und Dachformen prägen das Erscheinungsbild des Ortskerns. Die Anforderung, auch Dachräume nutzbar zu machen, erfordert Belichtungselemente, die sich in historischen Bauten zunächst nicht finden. Daher gilt es Regelungen zu finden, die eine Entwicklung ermöglichen, aber dennoch vertretbar sind.

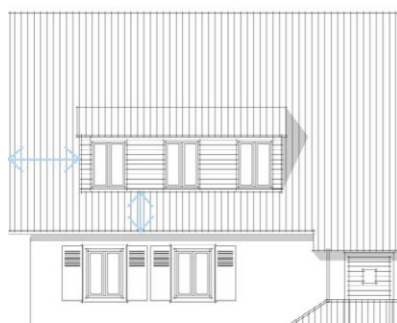
Die vorherrschende Dachform im Bereich des historischen Ortskerns ist ein steiles, symmetrisch zum First ausgerichtetes Satteldach. Veränderungen der Dachneigung und der Symmetrie verändern das Erscheinungsbild des Hauses, weshalb bestehende Dachformen erhalten werden sollten. Im Falle einer Neubebauung an alter Stelle sollte – wenn möglich – die alte Kubatur in Verbindung mit der ortstypischen Dachneigung wieder hergestellt werden. Das Dach soll sich in die „Dachlandschaft“ der Umgebung einfügen.

Ebenso wie bei der Dachneigung sollte sich die Materialität bzw. Farbgebung der Dach- eindeckung am Bestehenden orientieren und sich somit in die umgebende „Dachland- schaft“ einfügen.

Bei den ursprünglich oft als Speicher genutzten Dachräumen sind Dachgauben eher die Ausnahme. In einigen in den letzten Jahrzehnten entstandenen oder umgebauten Häu- sern fallen dagegen breite Schleppgauben auf, die die im Dach gelegenen Wohnräume belichten. Vereinzelt sind auch Zwerchgiebel vorhanden, die die Traufe durchbrechen.

Gauben und Zwerchgiebel sollen sich dem Hauptdach unterordnen, d.h. es sind deutli- che Abstände zum Dachfirst, den Dachrändern sowie untereinander einzuhalten.

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehö- rigen Dachlänge ausmachen. Gauben und Zwerchgiebel dürfen nur in einer Reihe bzw. Dachebene angeordnet sein (keine zwei Gaubenreihen übereinander).



Dacheinschnitte stellen auf den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Dachflä- chen ein ortsfremdes Element dar und sind insofern unerwünscht. Auch Dachflächen- fenster als modernes Bauelement sind fremd im historischen Ortsbild und sollten daher möglichst nur in begrenzter Anzahl, z.B. als kleine Fenster für Nebenräume, bzw. nur auf den Dachflächen zum Einsatz kommen, die für das Ortsbild nicht maßgeblich sind.

Darüber hinaus sollte die historische Dachlandschaft nicht durch über die Dachhaut der Hauptdächer hinausragende Aufzugsüberfahrten unterbrochen werden bzw. sind diese so anzuordnen, dass sie von der Straßenseite aus nicht ersichtlich sind.

Bei Nebengebäuden, die der öffentlichen Sicht vom Straßenraum aus entzogen sind, sind auch flachere Dachneigungen oder Flachdächer möglich.

Anbauten sollen - durch einen Absatz, durch wechselnde Materialien oder durch Farb- gebung - als solche erkennbar gestaltet werden, Aufstockungen dürfen keinesfalls zu ungleichen Dachneigungen auf den beiden Dachseiten führen. Sie sollten in Materialität und Farbton an die vorhandenen Dächer angepasst werden.

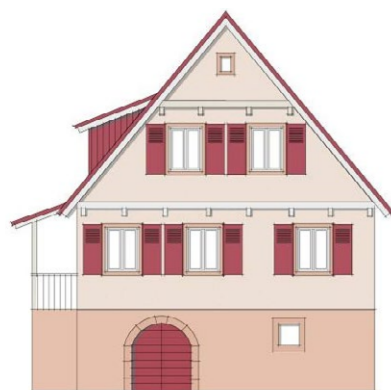
3.3 Fassadengliederung

Die horizontale Gliederung sowie die Anordnung und Größe der Wandöffnungen be- stimmen die Proportionen der ortstypischen Bebauung und sollen deshalb auch bei Ver- änderungen an der Fassade sichtbar aufgenommen werden, z.B. indem das Sockelge- schoss im Farbton gegenüber der sonstigen Fassade abgesetzt wird.

Erd- und Obergeschosse sollten jedoch so aufeinander abgestimmt werden, dass eine ganzheitlich zusammenhängende Gestaltung der straßenseitigen Fassade über die ge- samte Gebäudehöhe entsteht, die nicht durch extreme Farb- oder Materialwechsel un- terbrochen bzw. gestört wird. Auch durch die Anordnung von Werbung oder Vordä- chern soll keine Zäsur entstehen. Bei Verwendung unterschiedlicher Materialien sollte auf ein einheitliche/abgestimmte Farb- und Formensprache geachtet werden. Vorhande- ne Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder und Einfassungen etc. sind nach Mög- lichkeit zu erhalten.



ANHANG: Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern"



PUTZ UND NATURSTEIN



HOLZ UND PUTZ



3.4 Fassadenmaterialien

Einige der alten Häuser im Ortskern bestehen aus einem Natursteinsockel, auf den ein konstruktives Fachwerk – entweder verputzt oder mit einer senkrechten Holzverschalung – aufgebracht ist. Bei Scheunengebäuden sind die Konstruktionsmaterialien wie Naturstein und Holzfachwerk teilweise noch sichtbar.

Eine Verbesserung der Fassadendämmung im Rahmen der Sanierung sollte Anlass sein, ortstypische Materialien wie Putz, Holz und Naturstein zu verwenden und vermeintlich „pflegeleichte“ Verkleidungen aus Kunststoff, Waschbeton oder Faserzement sowie Sockel mit Klinkern und glasierten Fliesen zu vermeiden oder - falls schon vorhanden - zu entfernen. Die Verwendung von ökologischen Baustoffen bzw. Materialien ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Ressourcenschonung und wird deshalb im Sanierungsgebiet mit einem höheren Fördersatz unterstützt

3.5 Fassadenfarben

Die Farbgebung der Fassaden prägt ganz wesentlich das Erscheinungsbild des Ortes. Dabei wird die einzelne Farbe definiert durch ihren Farbton innerhalb des Farbkreises, durch ihre Helligkeit und ihre Buntheit, d.h. den Anteil ihrer „Vergrauung“.

Als Fassadenfarben sollen helle, freundliche Farben gewählt werden. Hierzu werden Pastellfarben empfohlen. Wenn möglich sollten die gewählten Farbtöne bei historischen Gebäuden – soweit nachweisbar – dem ursprünglichen Bestand entsprechen oder sich andernfalls in die Umgebung einfügen. Brandwände und Brandgiebel sollten in Angleichung an die Fassade gestaltet werden.

Prägende Fassadenelemente wie Sockel, Fenster-, Tür- und Torgewände werden in der Regel durch einen anderen abgestimmten Farbton oder einen anderen Helligkeitswert abgesetzt und damit in ihrer Plastizität betont. Hier können etwas mehr Farbigkeit und dunklere Farbtöne verwendet werden, da diese Bauteile nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtfläche haben.

Zusätzliche Akzente werden durch die meist kräftigere Farbgebung an Türen, Toren und Fensterläden gesetzt. Die Fensterrahmen sind in der Regel weiß gestrichen. Für Fachwerke sollten ortsübliche Farben verwendet werden.

Erhebliche Farbabweichungen zu den Nachbargebäuden sollten vermieden werden. Zudem sprengen Fassaden mit sehr intensiven, grellen oder auch dunklen Farben die Harmonie der Farbfolge innerhalb eines Straßenzugs. Auch der Einsatz von rein bunten Farben für einzelne Fassadenelemente verändert das Gesicht des Hauses und beeinflusst das Straßenbild negativ.

Innerhalb einer Fassade sollte ein Farbton vorherrschen. Fassadenteile, die der Gliederung dienen, sollen durch ihre Farbe betont werden. Bei der Farbauswahl ist – wie bereits zuvor erwähnt – die Farbgebung der benachbarten Bebauung zu berücksichtigen. Deshalb ist vor Ort vorab ein Farbmuster aufzubringen und bezüglich der Farbgebung Rücksprache mit der Gemeinde bzw. dem zuständigen Sanierungsberater zu halten. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist eine Abstimmung mit dem Denkmalamt erforderlich.



Ortstypischer Originalanstrich



Zu „grelle“ und dunkle Farben treten zu sehr in den Vordergrund



Farbanstrich mit moderater Buntheit und farblich abgestimmt auf die Natursteinverkleidung des EG

ANHANG: Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern"

3.6 Türen und Tore

Ein ortsbildprägendes Relikt der ehemals überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sind die großen, hölzernen, Scheunentore. Manchmal ist eine kleinere Tür in das Tor integriert. Die Toröffnung sollte in ihren Proportionen erhalten bleiben und nicht durch handelsübliche Garagentore ersetzt werden. Je nach Nutzung der dahinter liegenden Räume kann sie mit einem feststehenden Oberlicht versehen oder in mehrere Elemente unterteilt werden.



3.7 Fenster

Die ursprünglich im Bereich des historischen Ortskerns vorherrschende Fensterform hat ein hochrechteckiges Format und ist meist in Fensterflügel geteilt, die teilweise mit Sprossen versehen sind. Ortsbildtypisch und wesentlich für die Fassadenproportionen sind die zum Teil noch vorhandenen, beidseitig angebrachten hölzernen Klappläden. Ausnahmen bilden Fenster in Dachgauben, die aufgrund ihrer geringen Höhe auch breit gelagerte Formate haben.

Im Zuge von Modernisierungs- und Wärmeschutzmaßnahmen werden alte Fenster oft durch breite, einflügelige Fenster ersetzt, Fenstergewände verschwinden hinter Dämmmaterialien und anstelle der Fensterläden werden Rolladenkästen in die Fensteröffnung eingesetzt. Durch diese scheinbar unbedeutenden Maßnahmen wird das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes negativ verändert.

Deshalb sind im Sinne eines vielfältigen, interessanten Ortsbildes die ursprünglichen Proportionen und Teilungen der Fenster zu erhalten, Fenstergewände farblich abzusetzen und Fensterläden zu renovieren oder wieder neu anzubringen. Aufgesetzte, farblich abgesetzte Rolladenkästen sind nicht zulässig.



3.8 Markisen und Vordächer

Markisen und Vordächer sind untergeordnete Bauteile. Als integrierter Bestandteil einer Gebäudefassade können sie einen wichtigen Beitrag für den positiven Gesamteindruck einer Fassade leisten. Unproportionierte Konstruktionen und die Verwendung gestalterisch unpassender Materialien und Farben können hingegen den Gesamteindruck einer Fassade, insbesondere das Zusammenspiel von Erd- und Obergeschoss, maßgeblich beeinträchtigen.

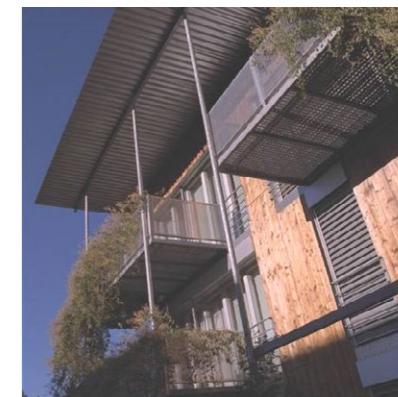
Daher sind bei Umbauten oder dem Anbringen eines Witterungsschutzes im Eingangsbereich die ortstypischen Vorbilder aufzugreifen, z.B. durch Überdachungen als Verlängerung des Hauptdaches oder untergeordnete kleine Glasvordächer. Dabei ist darüber hinaus darauf zu achten, dass Gliederungselemente der Fassade nicht überdeckt oder beeinträchtigt werden.

Die Farbgebung von Markisen ist auch auf die Farbgestaltung der Gebäudefassade abzustimmen.

3.9 Anbauten

Straßenseitige Anbauten wie Erker und Balkone sind in der historischen Bebauung des Ortskerns nur vereinzelt zu finden. Die wohnungsbezogenen Freisitze befinden sich überwiegend auf der ruhigen Seite des Gebäudes in Garten oder Hof. Balkone, die im Zuge von Wohnungsneuordnungen und -teilungen als direkt von der Wohnung zugängliche Freisitze sinnvoll erscheinen, sind deshalb möglichst an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzubringen.

Nachträglich angefügte Balkone sollen als sichtbar vor die Fassade gestellte Konstruktion geplant werden. Geländer von Balkonen und Dachterrassen treten weniger plump in Erscheinung, wenn aus filigranen Holz- oder Stahlkonstruktionen ausgebildet sind



ANHANG: Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern"

3.10 Einfriedungen

Das äußere Erscheinungsbild historischer Einfriedungen ist zu erhalten. Zäune und Tore sollten in Holz, Guss- bzw. Schmiedeeisen oder als Sockelmauer mit Pfosten und Zwischenfeldern aus hölzernen oder metallenen Stabgeländern ausgeführt werden. Bei Mauern ist darauf zu achten, dass sie aus regionalen, ortsüblichen Materialien errichtet werden. Zur Aufwertung und Begrünung des Straßenraums werden als Einfriedungen auch geschnittene Hecken empfohlen.



3.11 Aussenanlagen

Die vereinzelt vorhandenen schmalen Beete zwischen Gehweg und Hausfassade können eine interessante Bereicherung des Straßenraums darstellen und sind zu erhalten. Auf eine Bepflanzung mit Koniferen sollte im Ortskern verzichtet werden.

Neben Gärten bieten auch Hofflächen, die mit kleinteiligen wasserdurchlässigen Pflastern, Grünflächen und mittelgroßen Laubbäumen gestaltet sind, dorfgerechte, qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche im Freien. Die Entsiegelung von Oberflächen ist ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Die Gestaltung von Außenanlagen mit Steinschüttungen ist daher aus gestalterischen sowie klimatischen Gründen nicht zulässig.



Maßnahmen zur Fassadenbegrünung können einen weiteren Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der gestalterischen Aufwertung bspw. von Hofbereichen leisten. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die gewählten Maßnahmen zur Fassadenbegrünung nicht im Widerspruch zu historisch bedeutsamen und deshalb freizuhaltenden Fassaden bzw. -anteilen stehen.

3.12 Neubauten

Neubauten im historischen Ortskern müssen nicht die historischen Gebäude nachahmen. Sie passen sich jedoch auch mit einer „modernen“ Architektur in das Ortsbild ein, wenn die wesentlichen Elemente wie ortstypische Gebäudegröße, Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung, Fensterformate und Fassadenmaterialien aufgenommen werden.



3.13 Technische Bauteile

Technisches Gerät wie Klimageräte, Satellitenschüsseln fallen auf den historischen Fassaden sofort als Fremdkörper ins Auge, da diese technischen Bauteile meist nur schwer in eine Gebäudegestaltung integriert werden können. Es sollte daher darauf geachtet werden, dass diese Bauteile nicht auf der Straßenseite sondern dezent im Dachraum, an der von der Straßenseite abgewandten Fassade oder auf nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Gebäudeteilen angebracht werden. Bei einer Neubebauung können technische Bauteile nicht sichtbar vorgesehen werden.



Kollektoren in gleicher Größe und Ausrichtung

Im Zuge der energetischen Modernisierung kommen zunehmend auch Solarkollektoren, Solarzellen oder Photovoltaikanlagen zum Einsatz. Damit sie sich in die Dachlandschaft einfügen, sollte darauf geachtet werden, dass sie parallel zur darunterliegenden Dachlinie angeordnet werden. Des Weiteren sollten sie nicht mit anderer Dachneigung oder Ausrichtung aufgeständert sein.

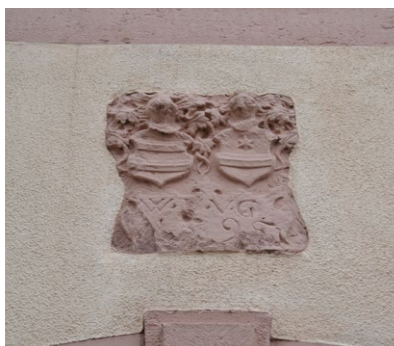
Damit sich ein geordnetes Bild ergibt, sollten auf einer Dachseite nur gleiche Formate montiert werden. Bei Neubauten oder umfangreichen Dacherneuerungen sollten wenn möglich In-Dach-Photovoltaikanlagen verwendet werden.



Kollektoren in unterschiedlicher Ausrichtung und Größe auf einer Dachfläche

Bei Aufstellflächen von Abfallbehältern auf privaten Flächen, die unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht zu sehr das historisch geprägte Ortsbild stören bzw. zu sehr in Erscheinung treten. Daher sollten die Standorte der Behälter beispielsweise mit Stein oder Holz verkleidet oder eingegrünt werden.

ANHANG: Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern"



3.14 Erhalt historisch bedeutsamer Bauteile

Besondere historische Bauteile sind Zeugnisse der Geschichte und Teil der gewachsenen Identität des Ortskerns. Ihr Erhalt ist wichtig für das gesamte Erscheinungsbild von Tiefenbronn.

Historisch bedeutsame Bauteile wie Wappen, Schlusssteine, Gewände, Konsolen, Zierfiguren, Kreuzstockfenster, Bodenbeläge, Einfriedungen u.a. sollten, auch wenn sie nicht dem Denkmalschutz unterliegen, an ihrem ursprünglichen Ort sowie in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhalten bleiben.



3.15 Werbeanlagen

Das Erscheinungsbild einer Gemeinde wird nicht nur von der Architektur einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen, sondern auch von Werbeanlagen bestimmt. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gebäude und Gebäudeumfeld ausgebildet und angeordnet sind. Dies betrifft insbesondere Werbeanlagen sowie Hinweisschilder in der Nähe von historischen Gebäuden.

Das Ortsbild von Tiefenbronn wird im Bereich der Franz-Josef-Gall-Straße durch überwiegend zweigeschossige, sowohl traufständige als auch giebelständige Bebauung mit Satteldächern geprägt. Die Franz-Josef-Gall-Straße ist einerseits Haupteinfahrungsstraße durch den Ort, andererseits ist in diesem Bereich eine Vielzahl an kleinteiligen Geschäftsstrukturen vorhanden.

Anlagen der Außenwerbung sollen sich der Gestaltung des Bauwerks unterordnen. Sie sind ausschließlich an den Geschäfts-, Dienstleistungs- bzw. Werkstatträumen anzubringen.

Flächenwerbung sollte eine Größe von 2 qm nicht überschreiten. Werbung mit auffällig wechselndem und bewegtem Licht ist nicht zulässig. Empfohlen werden Ausleger mit handwerklicher Gestaltung, plastische Einzelbuchstaben, aufgemalte Schriftzüge und Beschriftung auf dem Schaufenster in angemessener Größe.



4 Schlussbemerkung

Diese Richtlinien umfassen nur die wesentlichen Punkte und sind nicht abschließend, geben jedoch die Richtung vor und spiegeln die Sanierungsziele wider. Im Gespräch mit den jeweiligen Eigentümern sind sachgerechte Lösungen zu vereinbaren.

Zu beachten: Eine Sanierung bei denkmalgeschützten Gebäuden erfordert immer eine Genehmigung des Denkmalamtes.

Bitte wenden Sie sich an die Gemeindeverwaltung und vereinbaren rechtzeitig vor Beginn ihrer geplanten Sanierungsmaßnahme einen Termin.

Ansprechpartner in der Gemeindeverwaltung ist Herr Tetting (Bauamtsleiter).

Telefon: 07234/9500-30

E-Mail: tetting@tiefenbronn.de

Gestaltungsrichtlinien im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern"

Auftraggeberin: Gemeinde Tiefenbronn

Ausführung: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Karlsruhe

Karlsruhe, April 2019

Gemeinde Tiefenbronn
Städtebauliche Erneuerung „Historischer Ortskern“

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH 1

Richtlinien zur Förderung von
privaten Modernisierungs- und Instandsetzungs-
sowie
privaten Abbruchmaßnahmen
im Erneuerungsgebiet „Historischer Ortskern“
Stand: 24.05.2019

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme „Historischer Ortskern“ in Tiefenbronn werden auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, insbesondere auch von denkmalgeschützten Gebäuden, eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Gemeinde auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2019) geregelt.

2. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

2.1 Begriffsdefinition „Modernisierung“

Unter Modernisierung versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Hierzu gehören beispielsweise

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- die Verbesserung oder der Neueinbau
 - von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - einer Heizungsanlage
 - von Sanitäreinrichtungen
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- die Verbesserung des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den untergeordneten Anbau an ein Wohngebäude, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig ist, umfassen.

2.2 Begriffsdefinition „Instandsetzung“

Instandsetzungsmaßnahmen, welche durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, können ebenfalls gefördert werden.

In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

2.3 Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung oder bei Abbruchmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung eines Handwerkers oder Unternehmers. Planungen und Voruntersuchungen zählen nicht als Baubeginn.
- Die Gemeinde fördert solche Baumaßnahmen vorrangig, die die Werte der aktuellen Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.
- Bei energetischen Maßnahmen sind die Gesetze und Verordnungen zur Energieeffizienz und Gebäudeisolierung in ihrer aktuellen Version einzuhalten und nach Beendigung der Baumaßnahme nachzuweisen.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d. h., die wesentlichen Missstände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur dann möglich, wenn das Gebäude in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).

- Die Erneuerung bzw. Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden zu Wohnzwecken, kann gefördert werden.
- Die Mindestinvestitionssumme bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss mindestens 15.000,00 € betragen. Ausgenommen ist der Anschluss an das geplante Nahwärmenetz, wenn er im Rahmen einer „Restmodernisierung“ erfolgt. Nicht gefördert werden kann der Anschluss eines Neubaus und Altbauten ohne weitere Modernisierung.
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei der Berechnung des Eigenleistungsanteils wird ein Stundensatz gemäß der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung zugrunde gelegt.

2.4 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten weitere Anforderungen - insbesondere in gestalterischer Hinsicht - eingehalten werden. Zum Teil handelt es sich auch um Konkretisierungen der Förderrichtlinien.

Alle gestalterischen und städtebaulichen Belange einer Baumaßnahme müssen vor Baubeginn im Einzelnen mit der Gemeinde und der KE abgestimmt werden.

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen. Als Grundlage für die gestalterischen Anforderungen finden die Gestaltungstrichtlinien vom 24.05.2019 für das Sanierungsgebiet Anwendung.

2.5 Welche Maßnahmen sind beispielsweise förderfähig?

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Verbesserung des Wärme-/Schallschutzes
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (z. B. der Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)

- Einbau von Isolierglasfenstern
- Dachinstandsetzung mit Wärmedämmung
- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit

Förderfähigen Maßnahmen sind hier nicht abschließend dargestellt. Die Förderung bezieht sich immer auf die Durchführung von einem Bündel an Maßnahmen.

2.6 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Berechnung der förderfähigen Kosten auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen der betreffenden Handwerker bzw. der Kostenberechnung des Architekten
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Aufgrund der Rahmenbedingungen in Tiefenbronn empfiehlt die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH folgende Fördersätze:

A) 25 % der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht notwendig ist.

Werden bei der Erneuerung eines Gebäudes für einzelne Gewerke ökologische Baustoffe eingesetzt, kann für diese Gewerke eine zusätzliche Förderung von 5 % erfolgen (Fördersatz 30 %). Die Verwendung von ökologischen Baustoffen ist mit Handwerkerrechnungen und Zahlungsbelegen nachzuweisen.

B) 35 % der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale).

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude sowie bei Umnutzungen zu Wohnzwecken gilt der Fördersatz entsprechend.

2.7 Obergrenze der Förderung

Es empfiehlt sich für den Kostenerstattungsbetrag für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Obergrenze der Förderung festzulegen, um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können und nicht einzelne Maßnahmen sehr hohe Zuschüsse erhalten, während für andere keine Mittel mehr vorhanden sind.

- Die Obergrenze beträgt 30.000,-- € für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.
- Die Obergrenze beträgt 45.000,-- € für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

2.8 Inanspruchnahmen weiterer Förderungen

Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von weiteren Fördermöglichkeiten, insbesondere von zinsgünstigen Darlehen der KfW Bank, wird hingewiesen. Die Inanspruchnahme von diesen Darlehen ist förderungschädlich. Wo hingegen Zuschüsse für Maßnahmen aus KfW-Mitteln oder sonstigen Fachförderungen wie z.B für Solaranlagen hier bei der Förderung in Abzug gebracht werden müssen.

2.9 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Gemeinde mit ihm unter Mitwirkung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH eine Modernisierungsvereinbarung ab. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Schlussrechnung und errechnet den tatsächlichen Zuschuss.

Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Die Belange der Mieter sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.10 Welche Verpflichtungen gehen die Eigentümer ein, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden?

In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a.:

- die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen
- die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden)
- geförderte Wohnungen, die länger als 6 Monate leer stehen, sind auf Verlangen der Gemeinde einem Wohnungssuchenden zu überlassen
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen

2.11 Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages?

- a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten.
- b) Es müssen geprüfte Rechnungen mit Zahlungsnachweisen beigelegt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- c) Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.

Nicht gefördert werden:

- Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das vor Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Kosten der Ausstattung, die über den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen
- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind
- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Gebäude, die als Neubau gelten.
- Werkzeuge und Enrichtungsgegenstände

2.12 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1. bis 8. Jahr zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden. Bei selbstgenutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1. bis 10. Jahr 9 %, also insgesamt 90 % abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier **der vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung**.

3 Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen

3.1 Begriffsdefinition

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u.a.

- die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption bzw. des Sanierungsbebauungsplanes. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig muss geklärt sein, dass Fehlinvestitionen nicht zu erwarten sind. Die Nachfolgenutzung und eine etwaige Neubebauung muss mit der Gemeinde im Vorfeld einvernehmlich festgelegt werden.

3.2 Förderung bei privaten Abbruchmaßnahmen

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten).
- Altlasten können nicht gefördert werden.

Die Gemeinde Tiefenbronn überlässt die Durchführung der Abbrucharbeiten dem Eigentümer, sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer gewährleistet ist.

3.3 Fördermodalitäten

Die Fördermodalitäten werden, wie bei den Modernisierungsarbeiten, im Rahmen einer Fördervereinbarung abschließend geregelt.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

Die Festlegung der Förderobergrenze obliegt der Gemeinde im Benehmen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Die Förderung im Rahmen der Ortskernsanierung sieht eine Kostenübernahme der Abbruchkosten auf der Grundlage von §§ 146, Abs. 3 und 147 BauGB bis zu 50 % vor. Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes und eine Förderung von bodenordnerischen Maßnahmen erfolgt nicht. Eine eventuelle Förderung von Abbruchfolgekosten erfolgt unter entsprechender Eigenbeteiligung der Betroffenen.

Als **Obergrenze der Kostenerstattung werden € 15.000,00--** festgelegt.

Die Maßnahmen dürfen erst nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung sowie nach Erhalt entsprechender behördlicher Genehmigungen begonnen werden.

Die jeweils angefallenen Kosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Arbeiten der Gemeinde per Rechnung vorzulegen. Ergibt die Endabrechnung tatsächlich niedrigere Kosten, werden nur die angefallenen Kosten gefördert. Kostenüberschreitungen, beispielsweise hervorgerufen durch unvorhersehbare Abbruchfolgekosten, werden nur gefördert, sofern die Gemeinde bzw. die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in die Kostenüberschreitung, nach vorheriger Besichtigung der baulichen Unzulänglichkeiten, schriftlich eingewilligt hat.

Der Eigentümer finanziert die gesamten Abbruchkosten vor und erhält eine pauschalisierte Rückerstattung.

4. Schlussbemerkungen

Die Maximalförderung pro Grundstück oder für angrenzende Grundstücke, die einheitlich genutzt werden, beträgt 30.000,00 € bzw. 45.000,00 € bei Bau- und Kulturdenkmälern.

Die vorliegenden gemeindlichen Förderrichtlinien sollen zunächst über die Dauer von rd. 2 Jahren, spätestens bis 31.12.2021 erprobt werden. Sollten durch veränderte Förderbedingungen diese Richtlinien betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft - vorzunehmen.

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderates.

Im Auftrag der Gemeinde Tiefenbronn

Aufgestellt: Hildebrand

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Karlsruhe, im April 2019

Hinweis zur Gender Formulierung: Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form steht.

Titel	Gemeinde Tiefenbronn
Seite 3	Gemeinde Tiefenbronn
Seite 4, 5, 52.	Büro Schöffler.stadtplaner.architekten
Abb. 1	Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe
Abb. 2	Schöffler.stadtplaner.architekten, Landessanierungsprogramm
Abb. Seite 11	Gemeinde Tiefenbronn, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe, Schöffler. stadtplaner.architekten, Klimaschutz- und Energieagentur Enzkreis Pforzheim keep gGmbH
Tab. 1 - 3.	Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe
Abb. 4 - 5	Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe
Abb. 9 - 12	Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe
Tab. 5	Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe
Abb. 13	Netzwerk Fachpartner Denkmalpflege und Fachwerk
Anhang Seite 26 - 39.	Bilder und Zeichnungen Büro Schöffler.stadtplaner.architekten

CO2-Online - Informationsportal zu Fördermittel, Sanierungen und Klimaschutz
www.co2online.de

Dämmstoff-Check - Informationstool zu nachhaltigen Dämmstoffen
www.natuerlich-daemmen.info/service/news/news/ratgeber/daemmstoffcheck/

Sanierungsrechner - Informationstool zur energetischen Gebäudesanierung
www.application.effizienzhaus-online.de/sanierungsrechner/#?state=0

Solarpotenzial auf Dachflächen
www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflachen/solarpotenzial-auf-dachflachen

Wärmekompass - Informationstool zur Wirtschaftlichkeit verschiedener Heizungsanlagen
www.waermewende.de/waermekompass.html

Zukunft Altbau - Informationsportal zu Sanierungen
www.zukunftaltbau.de

Gemeinde Tiefenbronn
www.tiefenbronn.de
Klimaschutz- und Energieagentur Enzkreis Pforzheim keep gGmbH
www.keep-energieagentur.de

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
www.lbbw-immobilien.de/de/kommunalentwicklung

Stadtplaner Schöffler
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Umwelt- und Energieagentur Kreis Karlsruhe
www.zeozweifrei.de



TIEFENBRONN

BÜRGERMEISTERAMT

ENZKREIS



Gemeinde Tiefenbronn

Gemmingenstr. 1

75233 Tiefenbronn

gemeindeverwaltung@tiefenbronn.de

www.tiefenbronn.de