

Informations-  
veranstaltung  
Sanierungsgebiet  
„Altstadtbogen“

am 16. November 2023



# Inhalt

- 1 Begrüßung
- 2 Erhaltungssatzung „Adelshofer Vorstadt Ost“ & Örtliche Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“
- 3 PV-Anlagen in der denkmalgeschützten Kernaltstadt und auf denkmalgeschützten Gebäuden
- 4 Fördermöglichkeiten für private Eigentümer – fortgeschriebene Fördergrundsätze
- 5 Klimaanpassungsmaßnahmen im privaten Bereich
- 6 private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren
- 7 Verabschiedung





Erhaltungssatzung „Adelshofer Vorstadt  
Ost“ & Örtliche Bauvorschriften  
„Adelshofer Vorstadt Ost“







Erhaltungssatzung „Adelshofer  
Vorstadt Ost“ vom 12.04.2019

# Was ist eine Erhaltungssatzung?

## Rechtsgrundlage § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Ziel der Satzung: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt
  - Hoher Anteil an Denkmalsgeschützten Gebäuden, insbesondere Modellhäuser aus dem 19. Jahrhundert
- Genehmigungspflicht im Geltungsbereich der Satzung für
  - Errichtung,
  - Rückbau,
  - Änderung und
  - Nutzungsänderung baulicher Anlagen
  - Solche Vorhaben, die nach der Landesbauordnung keiner Genehmigung bedürfen
- Stadt Eppingen erteilt erhaltungsrechtliche Genehmigung (anstelle von Baurechtsbehörde)

Satzung Erhaltungssatzung „Adelshofer Vorstadt Ost“ in Eppingen

### Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Bereichs „Adelshofer Vorstadt Ost“ in Eppingen

aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt

#### Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Eppingen am 19.03.2019 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem maßgeblichen Lageplan des Geschäftsbereichs Städtebauliche Entwicklung vom Stand 12.02.2019 im Originalmaßstab 1:2000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Ziel der Erhaltungssatzung

- (1) Die Erhaltungssatzung dient dazu, die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.
- (2) Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sollen erhalten bleiben und die städtebauliche Gestalt durch die Errichtung baulicher Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

#### § 3 Einführung einer Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung.
- (2) Die Genehmigungspflicht besteht auch für solche Vorhaben, die nach den Vorschriften der Landesbauordnung keiner Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung wird durch die Stadt Eppingen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Stadt Eppingen als Baugenehmigungsbehörde erteilt.

#### § 4 Versagungsgründe

- (1) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (2) Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

# Was ist eine Erhaltungssatzung?

Rechtsgrundlage § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

- Versagung Genehmigung bei Rückbau/ Änderung/ Nutzungsänderung, wenn bauliche Anlage Ortsbild/ Stadtgestalt prägt oder von sonstiger städtebaulicher/ geschichtlicher Bedeutung ist
- Versagung Genehmigung Errichtung, wenn bauliche Anlage die städtebauliche Gestalt beeinträchtigen würde
- Erhaltungssatzung beinhaltet keine Festsetzungen/ Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen wie ein Bebauungsplan
- Maßstab ist die städtebauliche Gestalt des Gebietes geprägt durch die ortsbildprägenden Gebäude (Modellhäuser, Fachwerkhäuser etc.)





# Örtliche Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“ (im Verfahren)

# Was sind örtliche Bauvorschriften?

## Landesbauordnung für Baden-Württemberg

### § 74 Örtliche Bauvorschriften

(1) Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

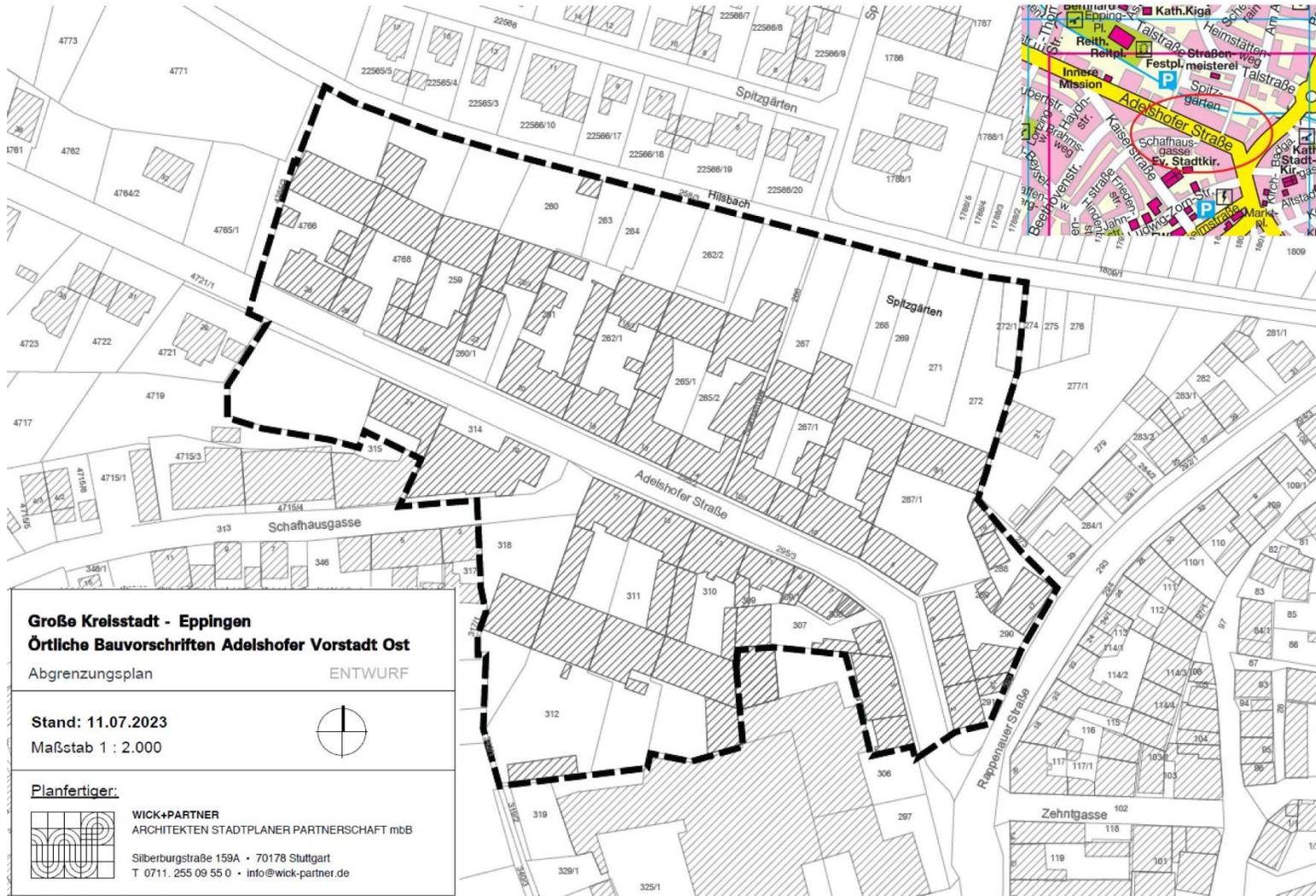
1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung,
2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen,
3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
4. die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen,
5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten,
6. das Erfordernis einer Kenntnissgabe für Vorhaben, die nach § 50 verfahrensfrei sind,
7. andere als die in § 5 Abs. 7 vorgeschriebenen Maße. Die Gemeinden können solche Vorschriften auch erlassen, soweit dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist. Sie können zudem regeln, dass § 5 Abs. 7 keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten.

Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

# Verfahren

Verfahrensschritte	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	19.03.2019
Entwurfs-, Auslegungs-, Beteiligungsbeschlüsse	18.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.08.2023
Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Bereitstellung der Unterlagen im Internet (§ 4a Abs. 4 BauGB)	11.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 4 GemO B-W	Voraussichtlich im Januar 2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	Voraussichtlich im Januar 2024

# Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“

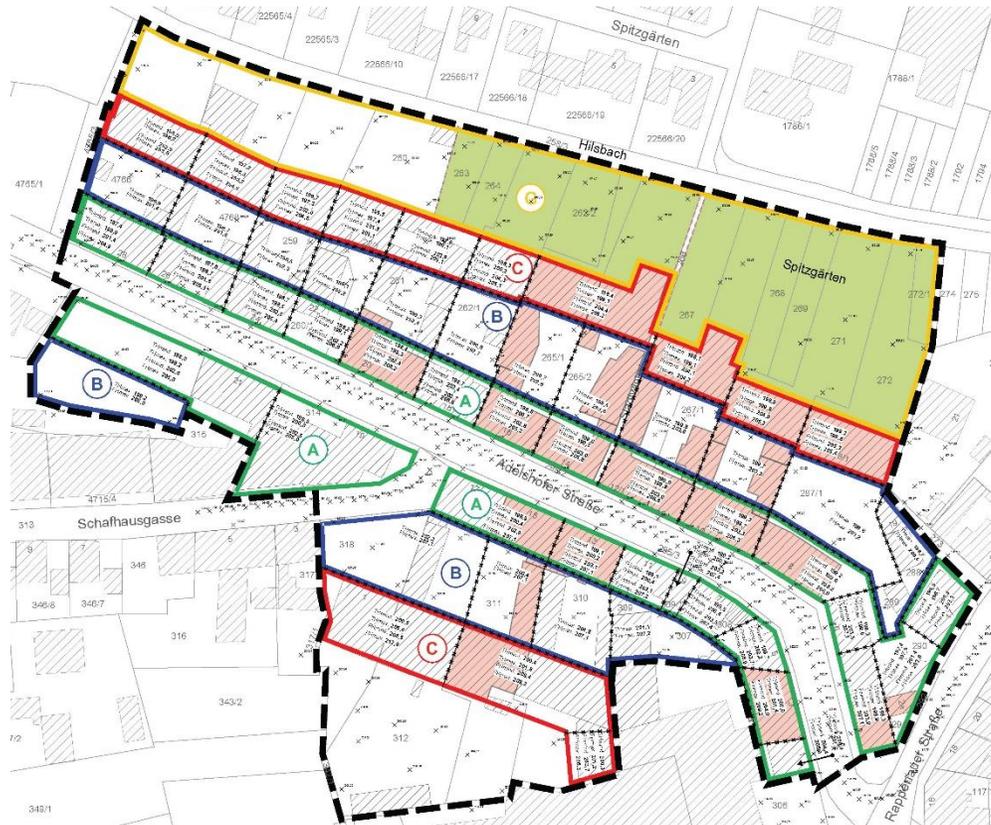


## Rechtliche Einordnung

- Die örtlichen Bauvorschriften schaffen kein Baurecht
- Rechtsgrundlage für Baurecht § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da kein Bebauungsplan vorliegt
  - Innerhalb der im **Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig**, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- Fachrecht etwa Denkmalschutzrecht, Wasserrecht, Artenschutz etc. ist einzuhalten

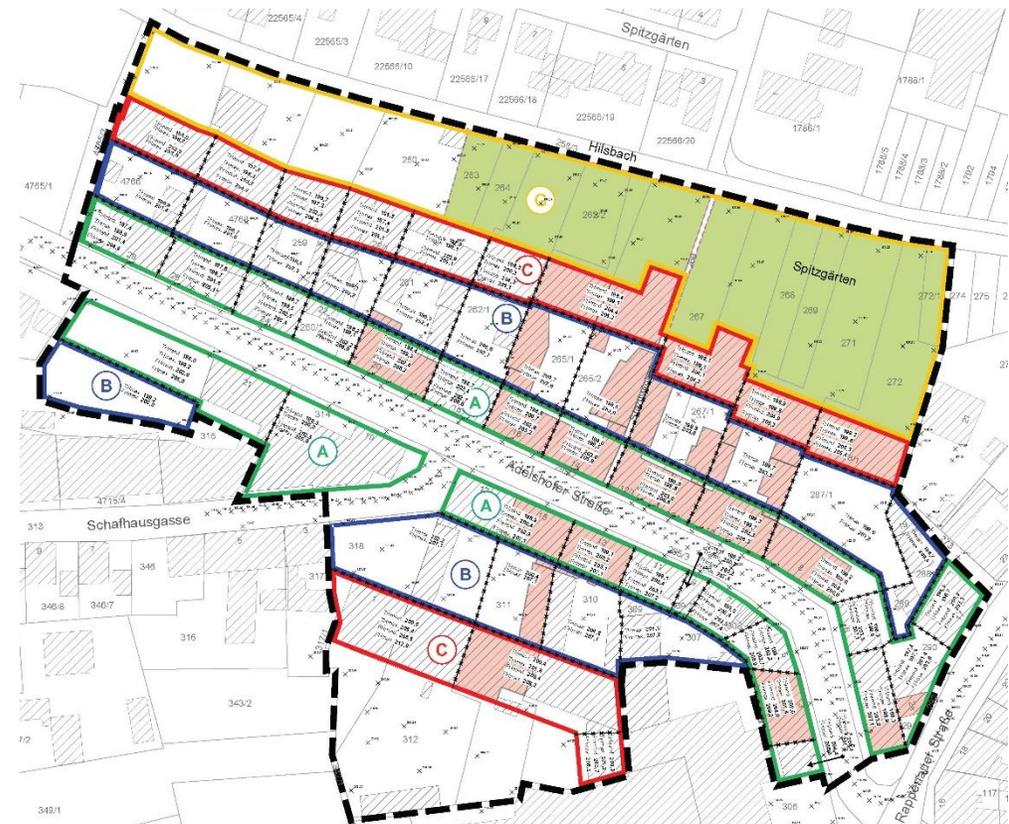
Örtliche Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“

# Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“



# Kerninhalte der örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“

- 4 Zonen
  - Zone A straßenseitig angeordnete Hauptbaukörper
  - Zone B seitlich angeordnete bauliche Anlagen
  - Zone C rückwärtig angeordnete Hauptbaukörper
  - Zone Gartenbereich am Hilsbach (Spitzgärten)
- Unterscheidung bei den gestalterischen Festsetzungen nach Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum
  - → höhere Anforderungen an einsehbare Fassaden und Dächer
  - → reduzierte Steuerung im Hofinnenbereich
- Gebäude (Modellhäuser, Fachwerkhäuser etc.)







## Photovoltaik - Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen in Anlehnung an die Richtlinien im Bereich der Erhaltungssatzung „Kernaltstadt“

- Allgemein zulässig, jedoch gestalterische Vorgaben
- Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Eine aufgeständerte Photovoltaikanlage ist nicht zulässig. **Die Montage kann ins Dach integriert, zum Beispiel auch durch Solarziegel, oder auf der Dachdeckung** mit einem max. Abstand von 10 cm erfolgen. Ein Überschreiten der tatsächlich gebauten Höhe des Dachfirstes ist nicht zulässig.
- Wenn die Solaranlagen nicht die gesamte Dachfläche einnehmen, sind sie zu **rechteckigen Flächen zusammenzufassen**.
- Es ist lediglich die Installation von **anthrazitfarbenen, schwarzen Modulen oder an die Ziegelfarbe angepassten Modulen, rot bis rotbraun, je nach Ziegelfarbe**, zulässig. Es sind **ausschließlich matte Module** zu verwenden, zum Beispiel sind blauschimmernde oder silberfarbenschimmernde Module unzulässig.
- Photovoltaikanlagen sind nur **rahmenlos oder mit einem Rahmen in derselben Farbe wie die Photovoltaikmodule** zulässig. Silberne oder glänzende Materialien für den Rahmen sind unzulässig.

# Photovoltaik - Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen in Anlehnung an die Richtlinien im Bereich der Erhaltungssatzung „Kernaltstadt“





Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit



PV-Anlagen in der  
denkmalgeschützten Kernaltstadt  
und auf denkmalgeschützten  
Gebäuden



*die* **STEG**

Gesamtanlangenschutzverordnung  
„Altstadt Eppingen“ seit 31.12.1983 des  
Landes Baden-Württemberg



Erhaltungssatzung „Kernaltstadt  
Eppingen“ seit 15.07.2016 der Stadt  
Eppingen

Gesamtanlagenschutz-  
verordnung  
„Altstadt Eppingen“  
Abgrenzungsplan



**„ALTSTADT EPPINGEN“**  
Schutzbereich als Gesamtanlage

0 50 100 150m

gefertigt:  
Eppingen, den 13. September 1983,  
ergänzt am 17. Oktober 1983



## Ausgangslage / Rechtsgrundlagen

- **Leitlinien des Landes Baden-Württemberg zur Installation von PV-Anlagen auf Kulturdenkmälern vom 04.07.2022**
- **Gerichtsurteil VG Stuttgart vom 26.10.2022** bzgl. Genehmigung PV-Anlage Scheunengebäude Kirchgasse 23
- **TA-Sitzung am 29.11.2022:**  
Leitsatz: „Grundsätzlich sollen PV-Anlagen genehmigt werden, wenn sie bestimmte gestalterische Voraussetzungen erfüllen“
- **Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW), rechtskräftig seit 07.02.2023** (bei grundlegender Dachsanierung an Bestandsgebäuden besteht PV-Pflicht)



# Gestalterische Vorgaben

Gestalterische Vorgaben  
nach

Denkmalschutz

Erhaltungssatzung

Referenzanlage:  
Linke Scheune



## Gestalterische Vorgaben

- Flächige Verlegung
- Abstand zum First und Ortgang von mind. 50 cm
- Matte Module / anthrazitfarben bis schwarz – sogenannte „full-black-Module“ - ODER der Ziegelfarbe angepasst (rot bis rotbraun)
- Rahmenlos ODER Rahmen in derselben Farbe wie Module
- Montage parallel zur Dachneigung
- Alternativ: Verlegung von Solarziegeln in rot bis rotbraun

## Gestalterische Vorgaben

- **Keine Vorgabe einer In-Dach-Anlage**
- trägt dem Denkmalschutzgedanken Rechnung, da die Anlage als Auf-Dach-Anlage jederzeit reversibel ist (wie ein angebauter Balkon) und die Montage ohne große Eingriffe in die Denkmalsubstanz möglich ist
- leichtere Reparatur bei Schäden
- kein Problem mit der Wärmeentwicklung, da hinterlüftet)

## WICHTIGE HINWEISE

- PV-Anlage bedarf sowohl der **denkmalschutzrechtlichen Genehmigung** als auch der **Genehmigung nach Erhaltungssatzung**. Diese ist bei der Stadt Eppingen / Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Die **Tragfähigkeit des Daches** muss gegeben sein (hier ist evtl. ein **Statiker** hinzuzuziehen) – falls **Eingriffe in das Dachtragwerk** notwendig werden, ist hierfür ebenfalls eine **denkmalschutzrechtliche Genehmigung** und **Genehmigung nach Erhaltungssatzung** erforderlich.
- Durch die Montage der PV-Anlage ergibt sich eine **erhöhte Brandlast für das Gebäude**. Es wird deshalb empfohlen, vor Montage der PV-Anlage einen **Brandschutzsachverständigen und/oder die Feuerwehr** einzuschalten, um mögliche **Löschungs-/Rettungsszenarien** zu entwickeln.
- Vor Montage der PV-Anlage wird empfohlen, sich mit dem **zuständigen Netzbetreiber** in Verbindung zu setzen, ob und inwieweit eine **Einspeisung des nicht selbst benötigten Stroms** möglich ist.

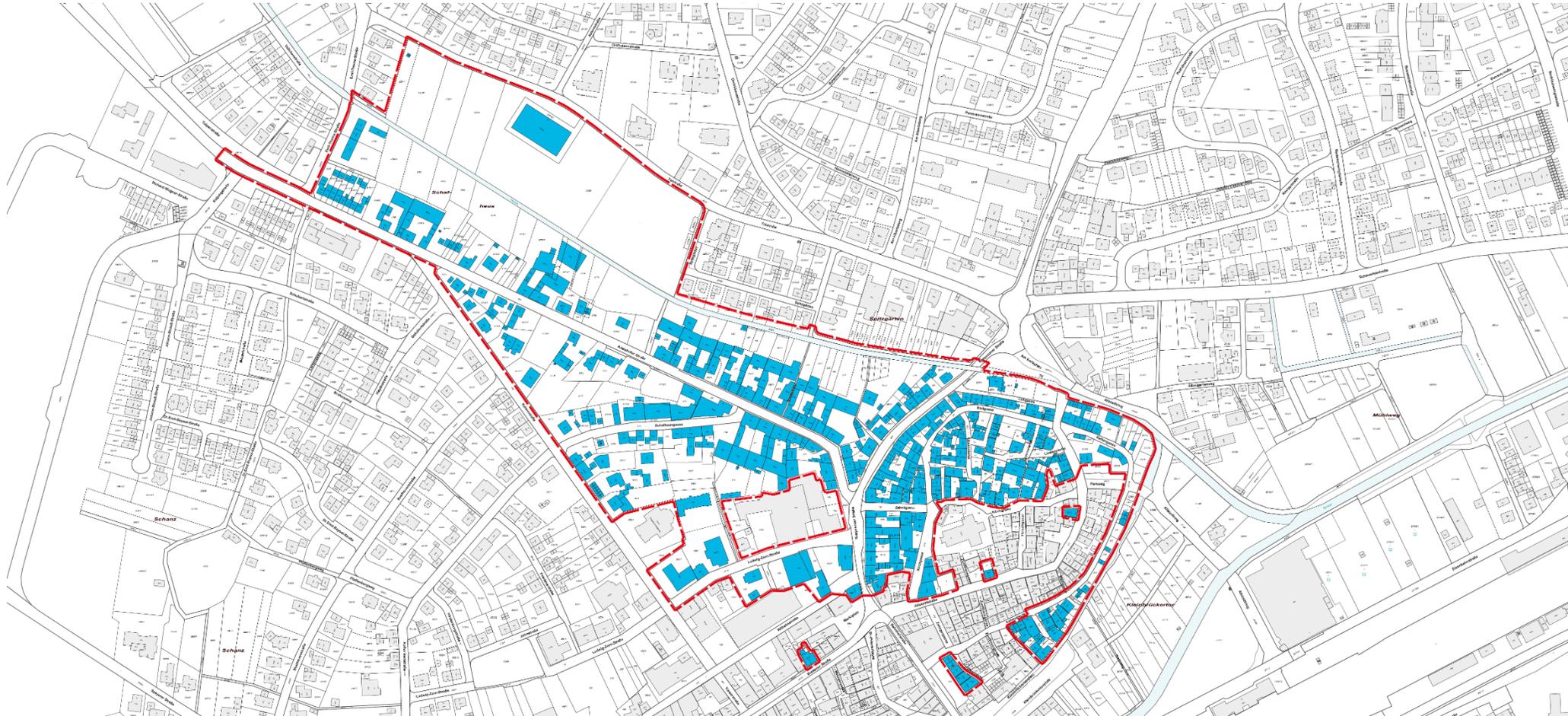


Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit



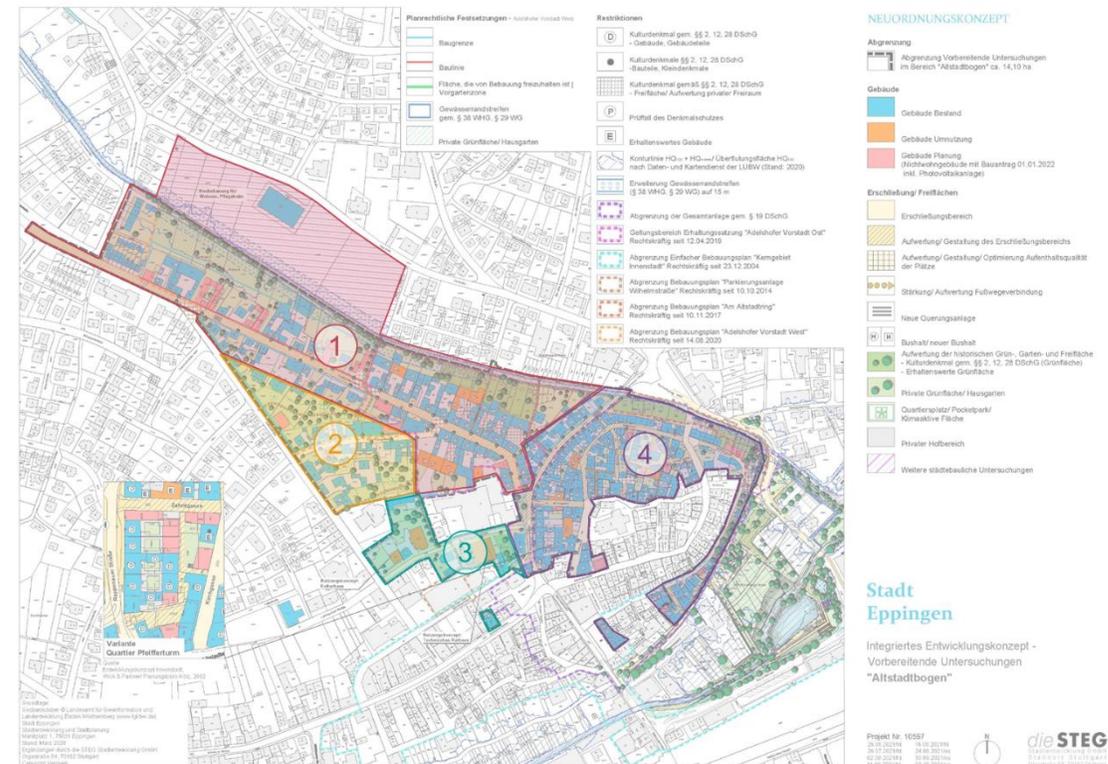
# Bericht über die Fortschritte im Sanierungsgebiet

# Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Altstadtbogen“



# Handlungsschwerpunkte

- 1 Adelshofer Straße
- 2 Schafhausgasse/ Kaiserstraße
- 3 Ludwig-Zorn-Straße/ Brettener Straße
- 4 Historischer Stadtkern/ Rappenauer Straße
- 5 Ausbildung klimaaktiver Flächen im öffentlichen Raum durch grün-blau-grauweiße Infrastruktur



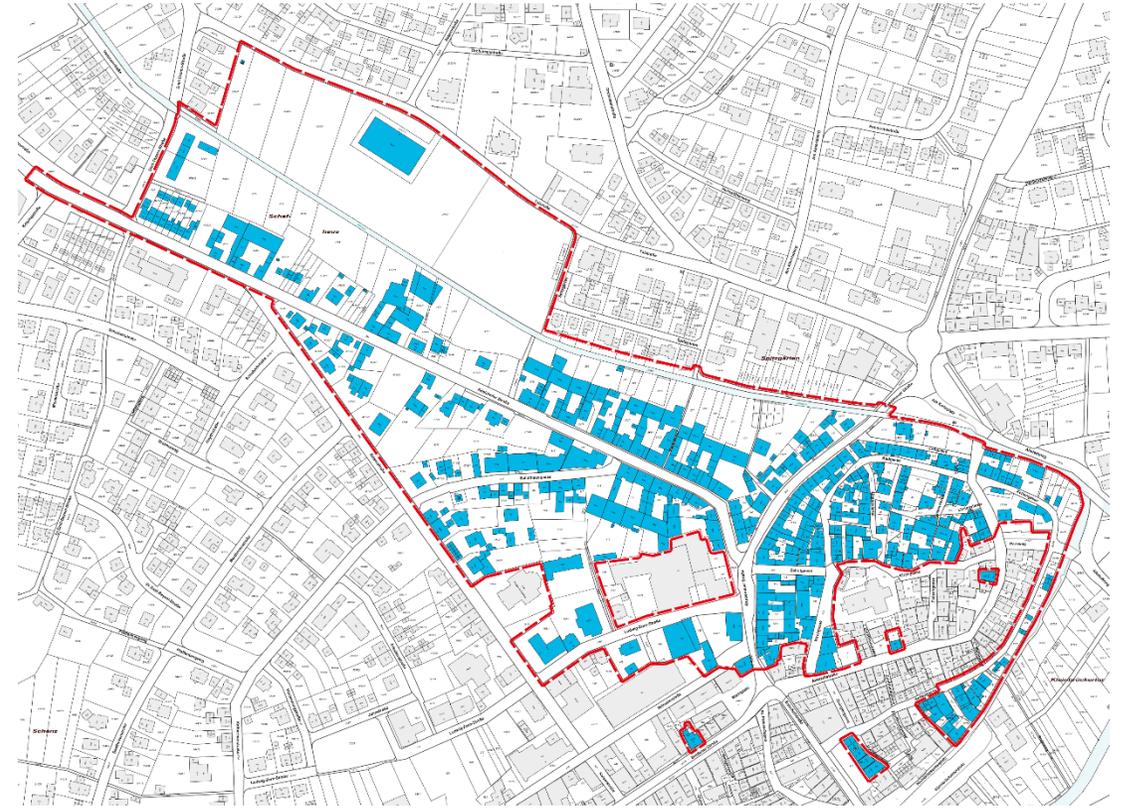


Fördermöglichkeiten für private  
Eigentümer – fortgeschriebene  
Fördergrundsätze

# Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung privater Maßnahmen

## Grundvoraussetzungen

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Das Vorhaben entspricht den Zielen der Sanierung, insbesondere dem Erhalt und/oder der Schaffung von Wohnraum.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Eppingen abgeschlossen werden.
- Die Maßnahmen sind wirtschaftlich vertretbar.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Stadt und dem Sanierungsträger sowie ggf. weiterer zuständiger Institutionen vor Durchführung der Maßnahmen frühzeitig abzustimmen.



# Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung privater Maßnahmen

## Klimaschutz und Klimaanpassung

- Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sind u.a.:
  - Die energetische Erneuerung des Gebäudes
  - Die klimagerechte Gestaltung von Hof- und Freiflächen.
- Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei Bauvorhaben und Neugestaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
- Die im Fördervertrag vereinbarten Maßnahmen sind umzusetzen. Erfolgt keine oder nur teilweise Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen, wird der Zuschuss ganz oder teilweise gekürzt.
- Fördergrundlage in hochwassergefährdeten Bereichen ist die Umsetzung von hochwasserangepassten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.



# Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung privater Maßnahmen

## Genehmigungsfähigkeit

- Die Maßnahmen müssen sowohl sanierungsrechtlich als auch baurechtlich genehmigungsfähig sein.
- Idealerweise sollen vor Abschluss des Fördervertrags die entsprechenden Genehmigungen vorliegen, die dann Bestandteil des Fördervertrags werden.
- Die Belange des Denkmalschutzes sowie der Erhaltungssatzung sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen und umzusetzen.
- Gültige Bauvorschriften sowie Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten, hierzu zählen auch geltende Vorgaben zur Gestaltung.



# Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung privater Maßnahmen

## Finanzierung

- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das Vorhaben vorfinanzieren.
- Sicherstellung der Finanzierung durch den Eigentümer.
- Der Eigentümer geht in Vorleistung, daher die Fördermittel werden nach Ausführung und Rechnungsvorlage ausbezahlt.
- Die Inanspruchnahme weiterer Fördermittel (KfW/ Bafa) ist im Einzelfall anhand der Rechtslage zu prüfen (Subsidiaritätsprinzip).



# Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung privater Maßnahmen

## Fördergegenstand

- Als ein Gebäude gilt auch ein Komplex aus mehreren direkt verbundenen Gebäuden
  - bspw. Hauptgebäude mit direkt angebautem Nebengebäude
  - und der Lage der Nutzungseinheit in beiden Gebäudeteilen
  - bspw. Wohnung liegt im gemeinsamen Obergeschoss des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes.
- Sofern Gebäude baulich nicht verbunden sind, gelten sie grundsätzlich als eigenständig.

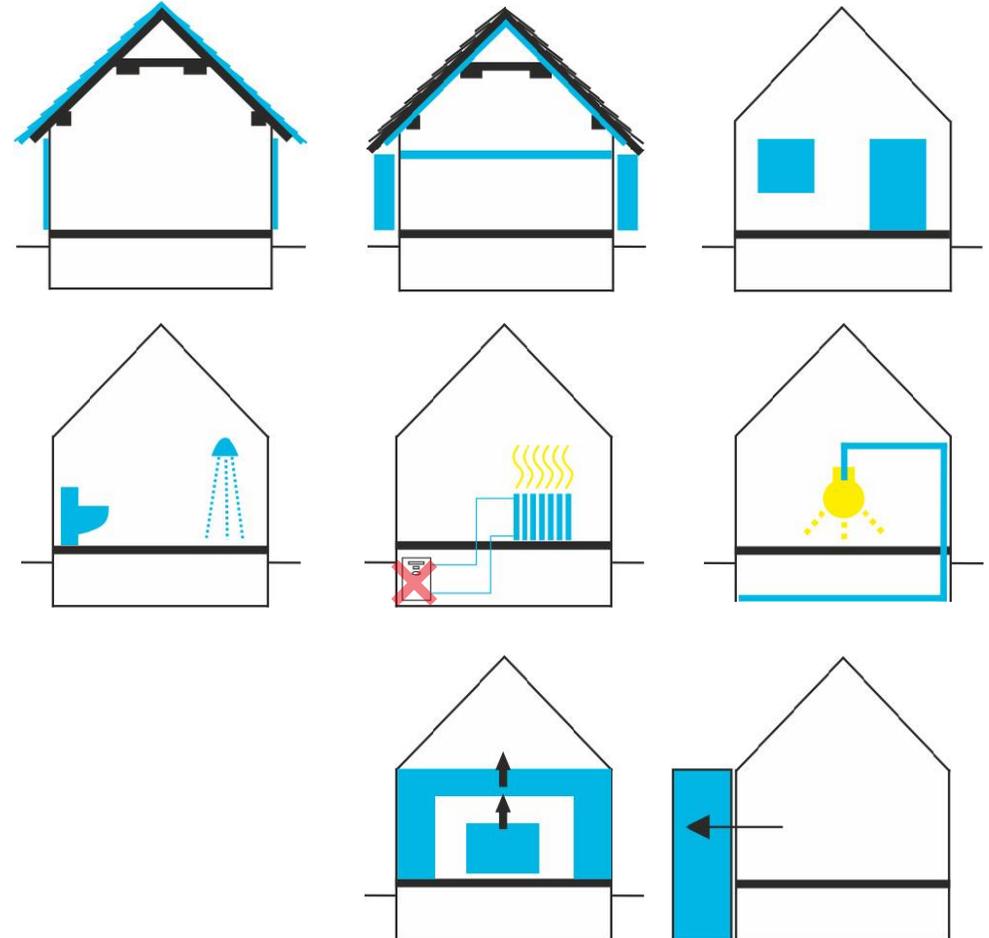




# Fördermöglichkeiten bei privaten Erneuerungsmaßnahmen

# Grundsätzliche Fördermöglichkeiten bei Erneuerungsmaßnahmen

- **Modernisierung und Instandsetzung** von Gebäuden
  - Bautechnische Verbesserungen
  - Energetische Verbesserungen
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
- **Rückbau untergeordneter Gebäudeteile**, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen
- **Untergeordnete Anbauten** zur angemessenen **Wohnraumerweiterung**
- **Umnutzung** von Gebäuden zur **Wohnraumschaffung**
- Photovoltaikanlagen können in der Städtebauförderung nicht gefördert werden.
- Heizanlagen sind aufgrund des geplanten Ausbaus der Nahwärme von einer Förderung ausgenommen. Die Wärmeverteilung im Haus kann gefördert werden.



## Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes
  - 30% der zuwendungsfähigen Baukosten
  - maximal 50.000 Euro pro Gebäude
- Modernisierung und Instandsetzung eines **denkmalgeschützten** Gebäudes
  - 45% der zuwendungsfähigen Baukosten
  - maximal 75.000 Euro pro Gebäude
- Das **Mindestinvestitionsvolumen** für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 20.000,-- Euro (Bagatellgrenze).
- Der maximale Förderbetrag gilt **einmalig pro Gebäude**.
- Es besteht **kein** Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln.



# Voraussetzungen für die Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- Eine Förderung ist dann möglich, wenn auch das **äußere Erscheinungsbild** des Gebäudes positiv beeinflussende Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Insbesondere Erneuerung von Fassade, Fenstern und Türen und/oder Dach.
- Sofern die äußere Erneuerung des Gebäudes bereits entsprechend erfolgt ist und lediglich die innere Erneuerung noch ausstehend, entscheidet die Stadt im Einzelfall anhand nachfolgender Kriterien über eine Förderung:
  - Erforderlichkeit der Maßnahmen für den Erhalt und/oder die Schaffung von Wohnraum
  - positive Wirkung der Maßnahmen auf den energetischen Zustand des Gebäudes
  - Umfang der Maßnahmen
- Bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden ist die Erneuerung mit den zuständigen Behörden im Vorfeld abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen. Die Stadt kann hierfür einen Nachweis verlangen.



# Voraussetzungen für die Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- Die **energetischen Maßnahmen** haben Förderpriorität und können auch im Einzelfall als Einzelmaßnahme gefördert werden.
- Grundsätzlich muss jedoch bei Vorliegen von wesentlichen Mängeln, die das äußere Erscheinungsbild negativ beeinflussen die Beseitigung dieser in einem angemessenen Zeitraum im Anschluss zwingend erfolgen. Hierüber entscheidet die Stadt im Einzelfall anhand nachfolgender Kriterien:
  - Erforderlichkeit der Maßnahmen für den Erhalt und/oder die Schaffung von Wohnraum;
  - Positive Wirkung der Maßnahmen auf den Gesamtzustand des Gebäudes;
  - Umfang der Maßnahmen
- Eine **klimaangepasste Neugestaltung** von Hof- und Freiflächen ist bei der Durchführung von umfassenden Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen. Hierzu zählen bspw.
  - Maßnahmen der Entsiegelung von Hofflächen und/oder
  - Begrünung von Fassaden-/ Mauerflächen.



## Voraussetzungen für die Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- **Vor Beginn** der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (**Vertrag**) zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
- Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt angefallene Kosten können nicht gefördert werden.
- **Vor Beginn** der Erneuerungsmaßnahmen ist verpflichtend eine Energieberatung durch einen zertifizierten **Energieberater** in Anspruch zu nehmen. Der Nachweis über die Inanspruchnahme sowie das Ergebnisprotokoll zu dieser sind der Stadt vorzulegen.



# Voraussetzungen für die Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt müssen vom Eigentümer **Kostenvoranschläge** zu den geplanten Maßnahmen eingeholt werden.
  - Je Gewerk ist die Vorlage eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers nötig.
  - Alternativ kann auch eine Kostenschätzung durch einen vom Eigentümer beauftragten Architekten erfolgen.
  - Zusätzlich kann eine Modernisierungsuntersuchung durch den Sanierungsträger erfolgen.
- Die Kosten der Energieberatung sowie Architekten- und Ingenieurleistungen sind als **Baunebenkosten** grundsätzlich förderfähig sofern die konzeptionell dargelegten Maßnahmen ganz oder teilweise zur Umsetzung kommen.
- Es sind sowohl **Arbeits- als auch Materialkosten** förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden.
- **Eigenleistungen** (bis 15% des Gesamtaufwandes) sowie Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.



# Voraussetzungen für die Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit auch Fördermittel anderer Programme zusätzlich zur Städtebauförderung in Anspruch zu nehmen.
- Zuschüsse Dritter mindern die in der Städtebauförderung berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Kosten.
- Dieses Vorgehen ist jedoch im Einzelfall und nach zum Zeitpunkt der Antragstellung aktueller Rechtslage zu prüfen.



# Steuervorteile für private Eigentümer bei Erneuerungsmaßnahmen

- Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erneuerungsmaßnahmen können zur steuerlichen Geltendmachung von **erhöhten Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz** die bei der Modernisierung des Gebäudes investierten Eigenmittel von der Stadt nach schriftlichem oder elektronischem Antrag durch den Eigentümer bescheinigt werden.



# Steuervorteile für private Eigentümer bei Erneuerungsmaßnahmen

Grundsätzliche steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für private Maßnahmen

- §7h EStG
  - bei gewerblich genutzten oder vermieteten Räumen
  - 9% über 8 Jahre und 7% über weitere 4 Jahre
- §10f EStG
  - bei selbstgenutztem Wohnraum
  - 9% über 10 Jahre
- §11a EStG
  - Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen
  - gleichmäßige Verteilung auf 2-5 Jahre



# Steuervorteile für private Eigentümer bei Erneuerungsmaßnahmen

## Erforderliche Grundlagen für die Inanspruchnahme

- Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen zwischen Eigentümer und Stadt vor Beginn der Maßnahmen
- Abgeschlossene Durchführung der Maßnahmen
- Bescheinigung der Stadt zur Vorlage beim Finanzamt

## Bescheinigung der Stadt

- wird auf formellen Antrag des Eigentümers durch die Stadt erstellt
- Ausstellung ist erst nach Abschluss der Maßnahmen möglich





Wie kommen Sie zum sanierten  
Objekt?

## Wie kommen Sie zum sanierten Objekt?

1. Sie nehmen Kontakt mit Frau Prieto von der Stadtverwaltung auf.
2. Wir vereinbaren mit Ihnen einen Termin zur Besichtigung des Gebäudes und Abstimmung des Vorhabens.
3. Sie beauftragen einen zertifizierten Energieberater.
4. Bei Bedarf ziehen Sie einen Architekten/ eine Architektin hinzu.
5. Sie holen Angebote bei Fachfirmen zu den abgestimmten Maßnahmen oder die Kostenschätzung Ihres Architekten/ Ihrer Architektin ein und legen diese der Stadt vor.
6. Wir stimmen mit Ihnen die Details zum Projekt hinsichtlich erforderlicher Bauarbeiten, Förderung und Gestaltung final ab.
7. Sie schließen eine Erneuerungsvereinbarung mit der Stadt ab in der alles erforderliche geregelt ist.



## Wie kommen Sie zum sanierten Objekt?

8. Sie können mit der Baumaßnahme beginnen, sofern auch alle Genehmigungen vorliegen.
9. Sie sammeln alle Rechnungen zur Baumaßnahme, führen einen Verwendungsnachweis und reichen alles bei der STEG für die Auszahlung der Förderraten ein.
10. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt die Erstellung der Schlussabrechnung und eine förderrechtliche Schlussabnahme durch die STEG.
11. Sie beantragen nach Auszahlung der letzten Fördermittel die Steuerbescheinigung bei der Stadt.





# Fördermöglichkeiten bei privaten Ordnungsmaßnahmen

# Grundsätzliche Fördermöglichkeiten bei Ordnungsmaßnahmen

- Im Ausnahmefall der **Abbruch** nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude
- **Abbruchfolgemassnahmen** bspw. Sicherung von Nachbargebäuden
- Baureife Herrichtung des Grundstücks bspw. Rodung im Zuge des Abbruchs sofern Bestandsgrün nicht erhalten werden kann
- **Nicht** gefördert werden können:
  - Die Neubebauung.
  - Der Abbruch denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz.
  - Die Beseitigung von Altlasten auf dem Grundstück



## Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung
  - 100% der zuwendungsfähigen Baukosten
  - maximal 50.000 Euro pro Gebäude
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neugestaltung als klimaaktive Freifläche
  - 100% der zuwendungsfähigen Baukosten
  - maximal 20.000 Euro pro Gebäude
- Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000,-- Euro (Bagatellgrenze).
- Der maximale Förderbetrag gilt einmalig pro Gebäude.
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln.



## Voraussetzungen für die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

- Eine **klimaangepasste Neugestaltung** von Hof- und Freiflächen ist bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen verpflichtend vorzunehmen. Hierzu zählen bspw. Maßnahmen der Entsiegelung von Hofflächen und/oder Begrünung von Fassaden-/ Mauerflächen.
- Eine Förderung ist nur möglich, wenn ein den Sanierungszielen und der Erhaltungssatzung entsprechenden **Konzept für die geplante Neubebauung und/oder Neugestaltung** vorgelegt wird und zur Umsetzung kommt.
- **Vor Beginn** der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (**Vertrag**) zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
- Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt angefallene Kosten können nicht gefördert werden.



## Voraussetzungen für die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

- Für die Berücksichtigung von Abbruch- und Abbruchfolgekosten hat zugrunde zu liegen:
  - bei den Abbruchkosten: **mindestens drei Angebote** von Fachfirmen nach Wahl des Eigentümers. Der günstigste Bieter ist als Angebotspreis der Förderung zugrunde zu legen.
  - bei den Abbruchfolgekosten: ein Angebot einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers.
  - **Die VOB/VOL ist zu beachten.**
- Es sind sowohl **Arbeits- als auch Materialkosten** förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.
- **Eigenleistungen** des Eigentümers sind **nicht** förderfähig.





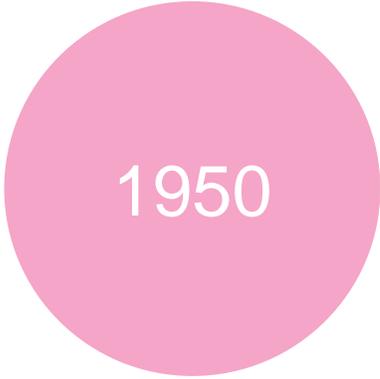
# Klimaanpassungsmaßnahmen im privaten Bereich

# Agenda

- › Warum Maßnahmen zur Klimaanpassung?
- › Was kann die Stadt tun?
- › Und was kann ich tun?
  - › Vertikale Begrünung
  - › Dachbegrünung
  - › Flächenbegrünung
    - › Ein klimaangepasster Garten

# Warum Maßnahmen zur Klimaanpassung?

# Klimawandel und Klimawandelfolgen



1950

das  
Anthropozän  
beginnt



1990

unser Klima  
wandelt sich mit  
hoher  
Geschwindigkeit

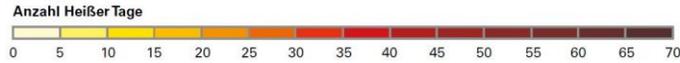
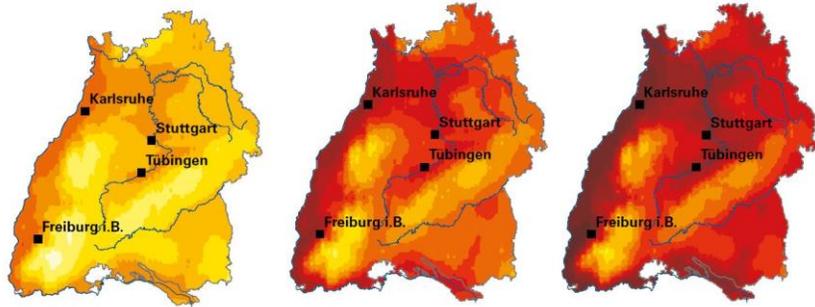


2100

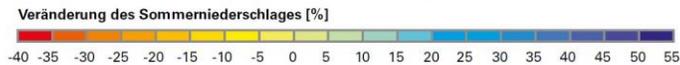
Klimazukunft  
?

# Klimawandel und Klimawandelfolgen

2071 – 2100 Minimum.Median.Maximum



Anzahl Heiße Tage  
 $T_{max} \geq 30^{\circ}C$



Sommerniederschlag  
Juni - August

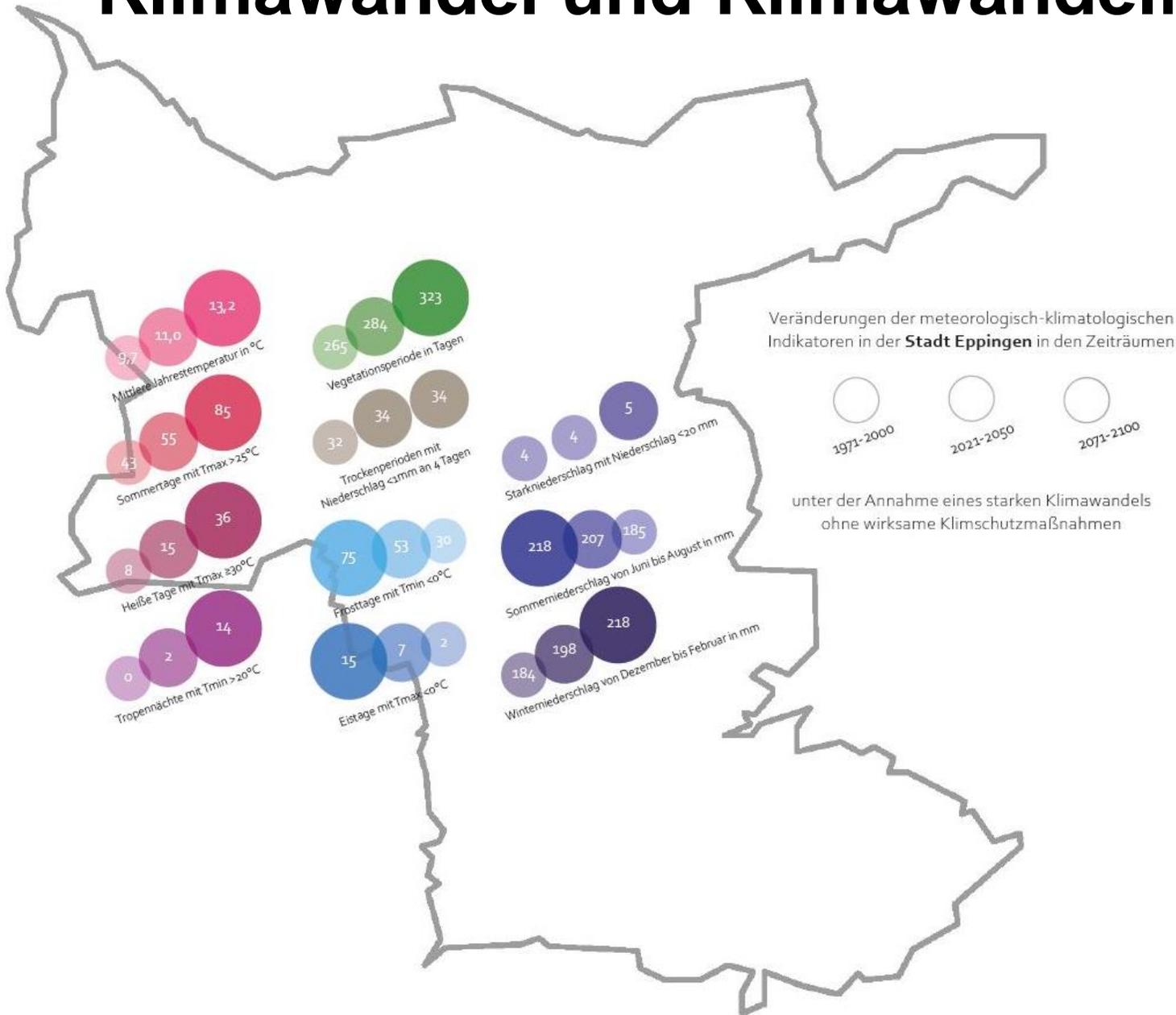


Vegetationsperiode

2100

Klimazukunft  
?

# Klimawandel und Klimawandelfolgen



Klimazukunft  
?

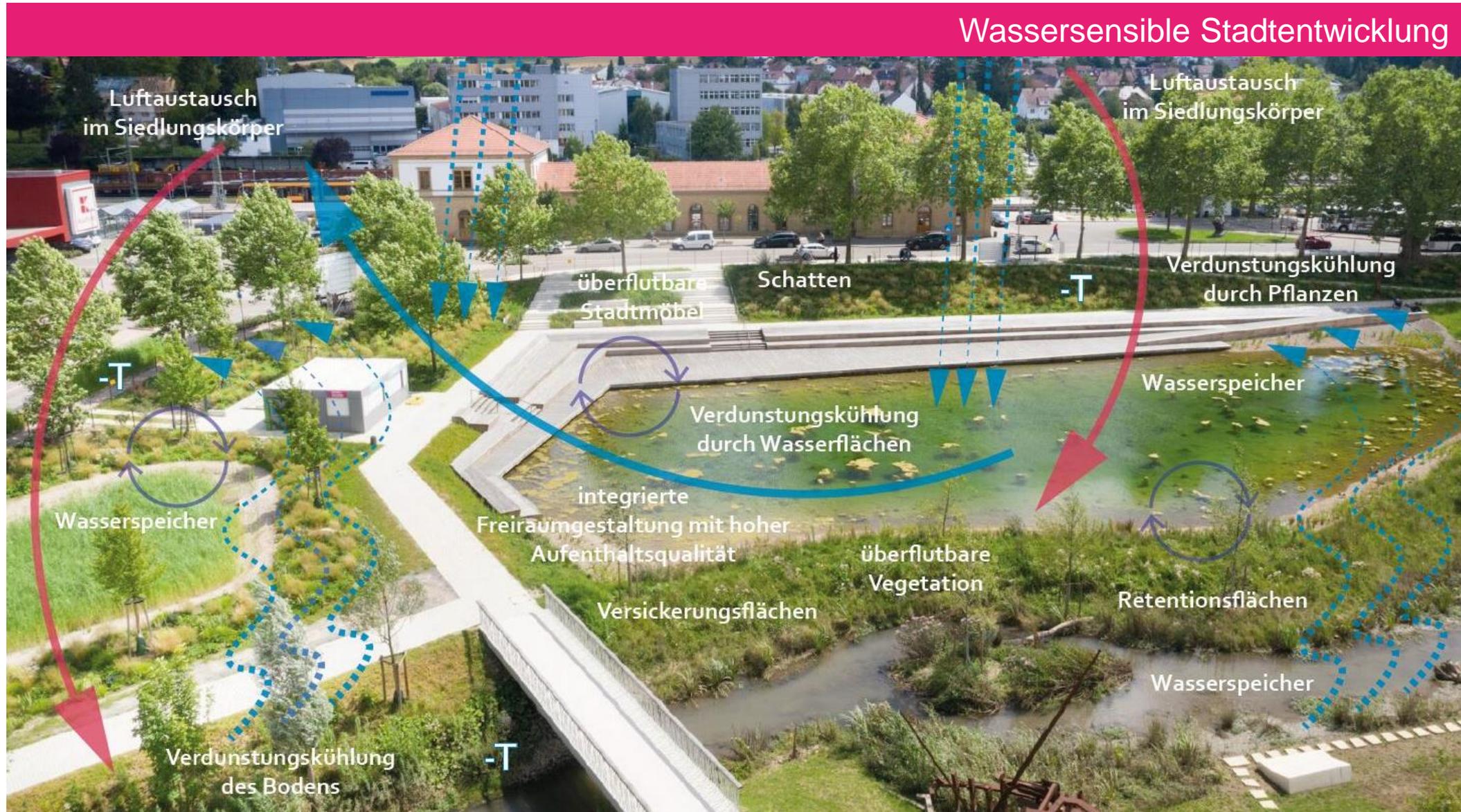
**Was kann die Stadt tun?**

# Klimawandel und Klimawandelfolgen



Gute Idee, diese Schwammstadt!

# Klimawandel und Klimawandelfolgen



**Und was kann ich tun?**

# Vertikale Begrünung

die **STEG**

45°C

36°C

Schön, dass es in  
meiner Wohnung  
nicht so heiß ist!

31°C

33°C

# Vertikale Begrünung

Beschattung

Energieeinsparung

Lärmschutz

Verbesserung Mikroklima

Ortsbild

Gebäudeerhalt

# Vertikale Begrünung

15 – 50  
Euro/m<sup>2</sup>



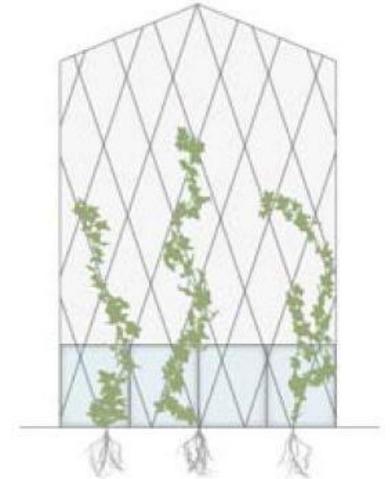
Flächenförmiger Direktbewuchs der Fassade



Selbstklimmer:  
Wurzelkletterer, Haftscheibenranker

- Ohne Kletterhilfe

Leitbarer Bewuchs mit Gerüstkletterpflanzen (entspr. Kletterstrategie)



Ranker, Schlinger,  
Spreizklimmer, spalierbare Gehölze

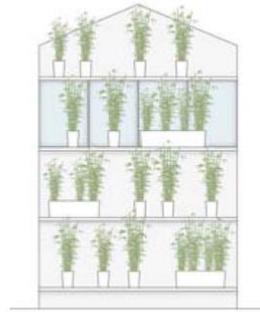
- Kletterhilfe/Spalier erforderlich  
(Stäbe, Seile, Gitter, Netze)

Nur auf intakten  
Untergründen ohne  
Risse, Spalten, Fugen,  
Außendämmung!

# Vertikale Begrünung

400 –  
2.000  
Euro/m<sup>2</sup>

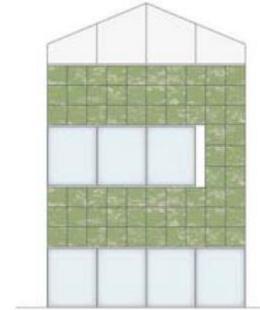
Pflanzgefäße an Tragkonstruktionen



Stauden (u.a. auch Gräser, Farne, bedingt Zwiebelpflanzen), Kleingehölze ; Schlinger, Ranker, Spreizklimmer bedingt

- Substrat in Gefäßen (Einzel- oder Linearbehälter)

Pflanzen in senkrechten Vegetationsflächen/vertikale Gärten  
Modulare Systeme



Stauden (u.a. auch Gräser, und Farne), Kleingehölze, Moose; Wurzelkletterer bedingt

- Substrat in Element-Einheiten aus Körben/Gabbionen, Matten, Kassetten
- Substrat tragende Rinnensysteme
- Direkt begrünte Ziegel/Steinplatten mit Begrünungsfördernder Oberflächenplastizität

Flächige Konstruktionen



Stauden (u.a. auch Gräser, und Farne), Kleingehölze, Moose; Wurzelkletterer bedingt

- Textil-Systeme
- Textil-Substrat-Systeme
- Metallblech-System mit Wuchsöffnungen auf Textil bzw. Substrat-träger (mit/ohne Wandschutzfolie)
- Direktbegrünung auf Nährstoff-tragender Wandschale

Bei vorgehängten, hinterlüfteten, wärmedämmten Vorsatzfassaden, Holz- und Trapezblechwänden!

# Vertikale Begrünung

April - Juni  
und  
September -  
November  
pflanzbar!

## Pflanzen für bodengebundene Begrünung:



## Pflanzen für fassadengebundene Begrünung:



# Vertikale Begrünung



## Pflege der bodengebundenen Begrünung:

- › Rückschnitt
- › Von Bewuchs freihalten
- › Entfernen abgestorbener Pflanzenteile
- › Düngen

## Pflege der fassadengebundenen Begrünung:

- › Rückschnitt
- › Von Bewuchs freihalten
- › Entfernen abgestorbener Pflanzenteile
- › Ersatz ausgefallener Pflanzen
- › Wartung Wasser- und Nährstoffversorgung
- › Frostsicherung der Bewässerungsanlage
- › ggf. Düngen

# Vertikale Begrünung



## Check-up!

- › Wandkonstruktion, Wandbeschaffenheit > Wandlast, Zuglast
- › Standort > Himmelsrichtung
- › Windsoglast
- › Geeignetes Fassadenbegrünungssystem für Begrünungsziel
- › Geeignete Pflanzenarten
- › Geeignete Kletterhilfen
- › Entwässerung > gesicherte Ableitung
- › Wasserversorgung, Wasseranschluss
- › Gesicherter Zugang zur Fassade
- › Absturzsicherung ab 3 m
- › Abstimmung mit weiteren Gewerken > PV

# Dachbegrünung

die STAG

Nicht nur Kühlung,  
auch neuer  
Lebensraum auf  
meinem  
Grundstück!



# Dachbegrünung

Freizeitfläche

Regenrückhalt

Kosteneinsparung

Gebäudeerhalt

Energieeinsparung

Lärmschutz

Verbesserung Mikroklima



# Dachbegrünung



## Intensiv ...

- › Pflanzenverwendung wie bodengebundener Freiraum
- › Pflegeaufwand ist höher
- › hohe Aufbauhöhe 30 – 100 cm
- › hohes Gewicht
- › Wasser- und Nährstoffversorgung

60 – 150  
Euro/m<sup>2</sup>



## ... oder Extensiv?

- › naturnah
- › pflegeleicht
- › niedriger Pflanzenwuchs
- › geringe Aufbauhöhe 6 – 15 cm
- › geringes Gewicht

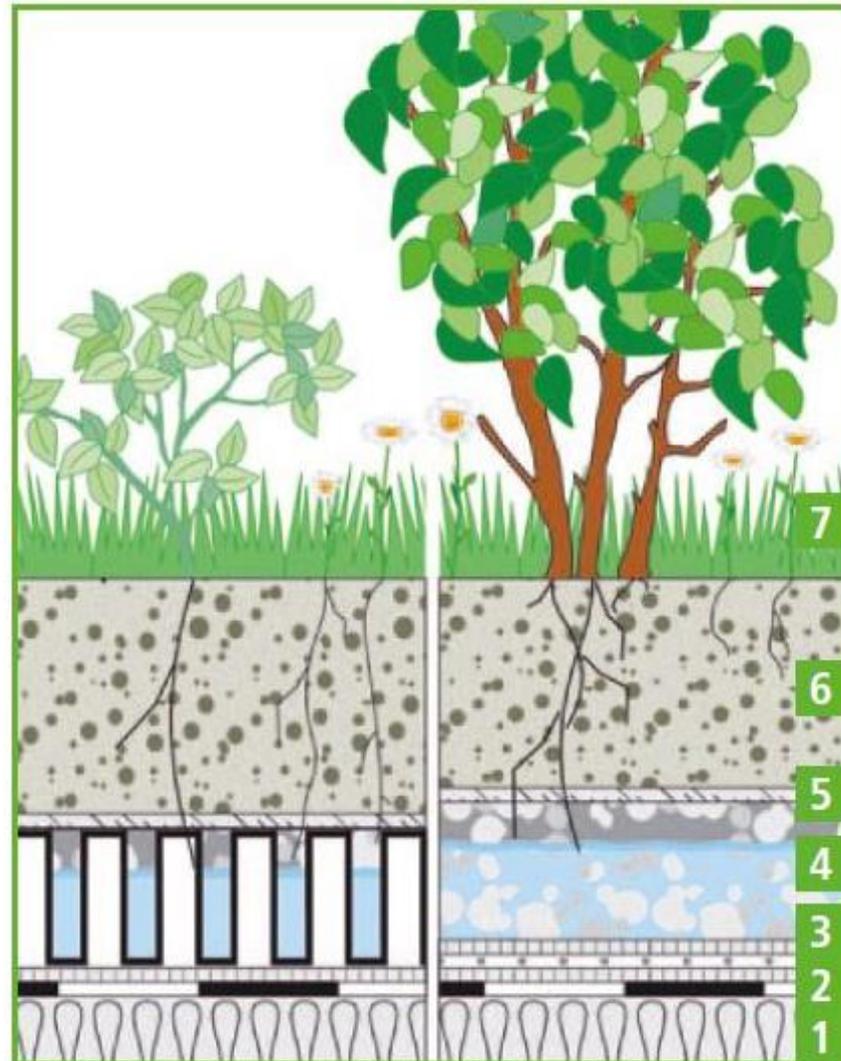
25 - 50  
Euro/m<sup>2</sup>

# Dachbegrünung



genutzte  
Dachflächen

## Intensive Dachbegrünung in mehrschichtiger Bauweise

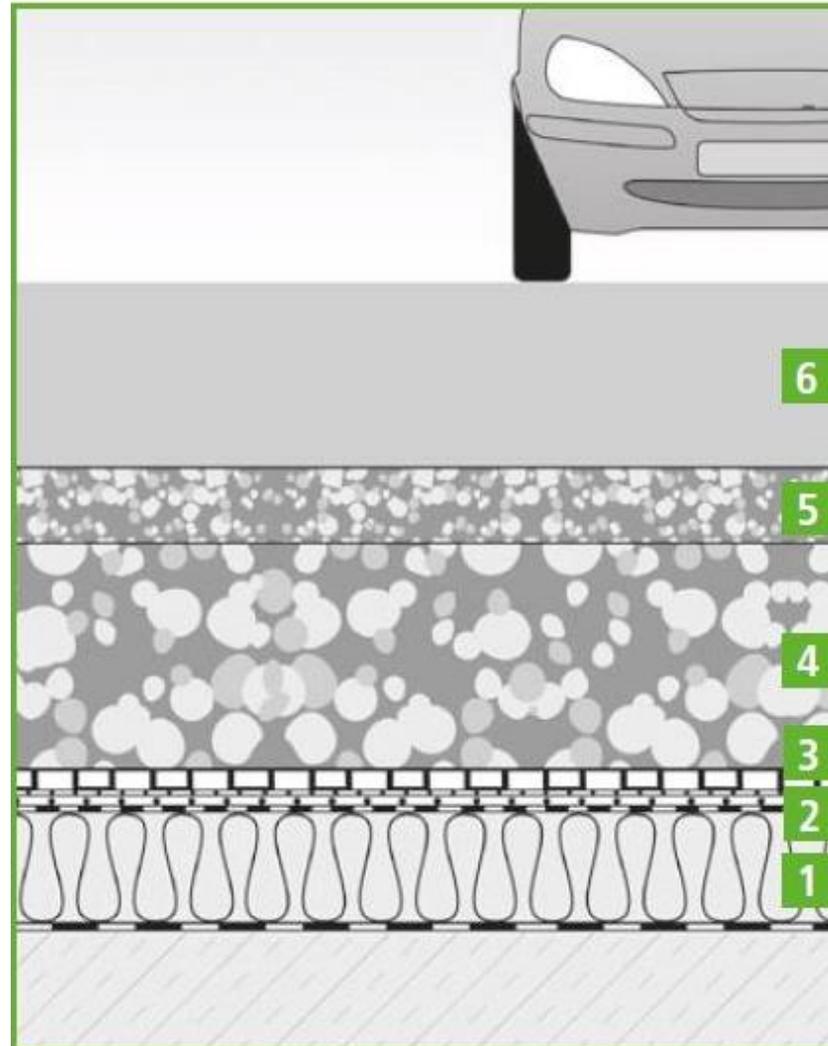


# Dachbegrünung



genutzte  
Dachflächen

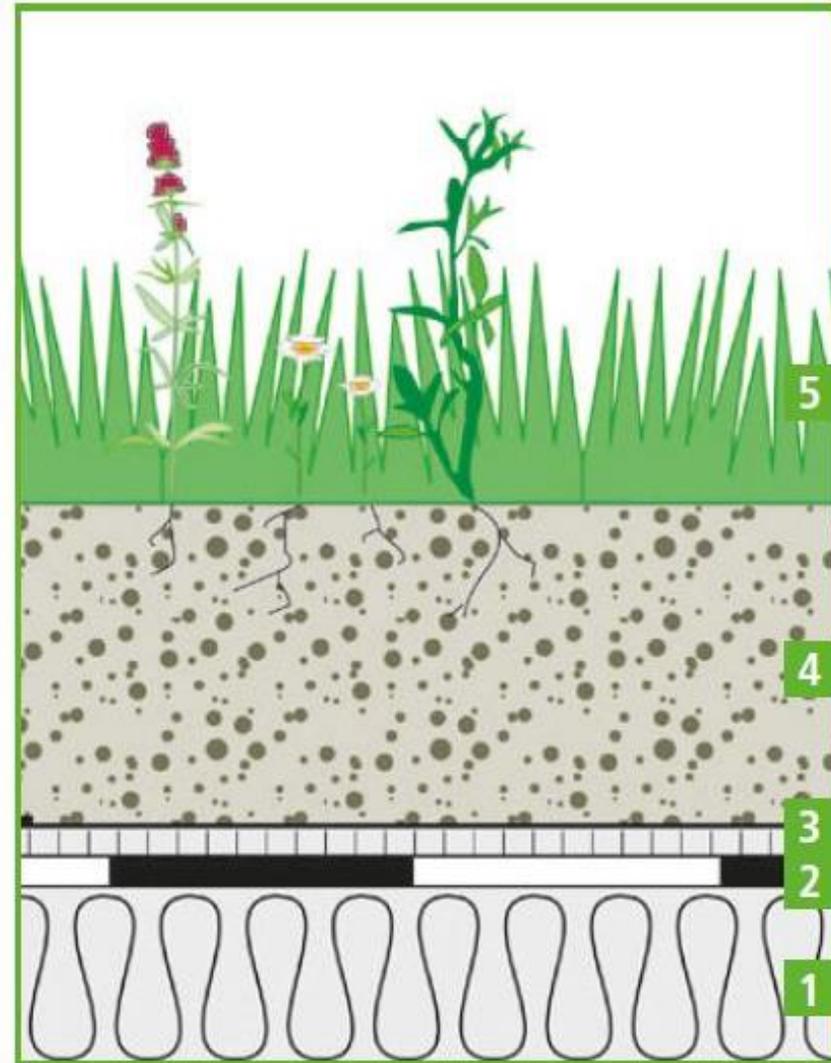
## Dachbegrünung begeh-/befahrbar



# Dachbegrünung



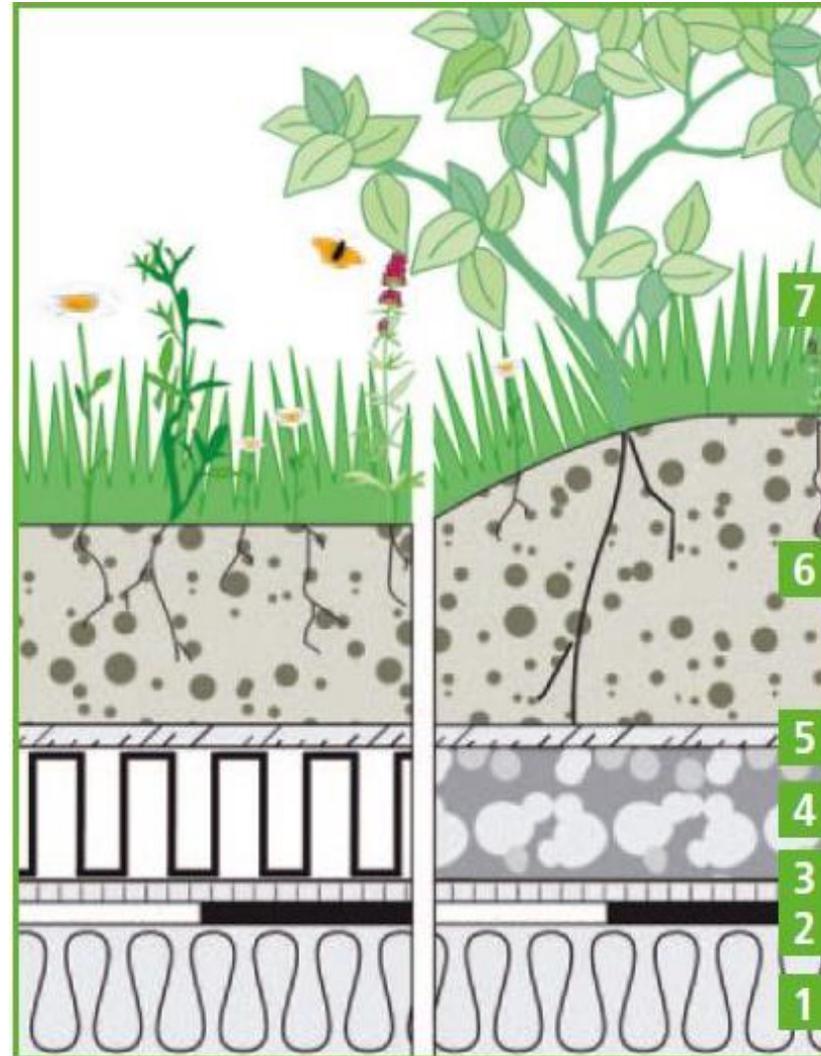
Extensive Dachbegrünung in einschichtiger Bauweise



# Dachbegrünung



Extensive Dachbegrünung in mehrschichtiger Bauweise



# Dachbegrünung



Keine rhizom-  
bildenden  
Pflanzen  
verwenden!



## Intensivbegrünung

- › Stauden
- › Gehölze
- › keine trockenheits- und frostempfindlichen Pflanzenarten

## Extensivbegrünung

- › Steingarten
- › Gewürzgarten



# Dachbegrünung



## Pflege Extensivbegrünung

- › Prüfen von Hinterwurzeln durch Pflanzen bei Randbereichen und Flächen
- › Entwässerung prüfen
- › Fremdbewuchs entfernen
- › Mähen
- › Düngen

## Pflege Intensivbegrünung

- › siehe oben
- › Bewässerungseinrichtungen prüfen
- › Rückschnitt
- › Rasenpflege

# Dachbegrünung



## Check-up!

- › Dachkonstruktion, Wurzelschutz
- › Gründach-Aufbau > Vegetationsziel
- › Schichtaufbau bei begeh- und befahrbaren Verkehrsflächen
- › Absturzsicherung
- › Windsoglast, Verwehsicherheit
- › Wasseranschluss
- › Zugang zum Dach
- › Abstimmung mit weiteren Gewerken > PV, Brauchwassernutzung

# Flächenbegrünung

die **STEG**

Ich fühle mich  
wohl und genieße  
mein Zuhause!

# Flächenbegrünung

die **STEG**

hohe Wohnqualität

Verbesserung Mikroklima

Versorgung

Kühlung durch  
Verdunstung

Lebensraum

Freizeitfläche

# Flächenbegrünung

die **STEG**



# Ein klimaangepasster Garten

STEG

Wirklich  
pflegearm, mein  
neuer Präriegarten!

# Ein klimaangepasster Garten



# Fazit

# Mein Grundstück ist ...?



# Mein Grundstück ist klimaangepasst!



**Vielen Dank**

steg.de



private Sanierungsmaßnahmen –  
als Eigenheimbesitzer eine  
Immobilie sanieren

private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Fragen, die sich Ihnen jetzt wohl stellen

- Wo fange ich an?
- Was soll eigentlich genau gemacht werden?
- Was kostet eine Sanierung?
- Kann ich eine Förderung beantragen?
- Gibt es eine Sinnvolle Reihenfolge bei der Sanierung?
- Gibt es gesetzliche Vorgaben?



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Und schon beginnt die Planung

1. Wunschliste schreiben, was will ich machen
2. Budget festlegen, was will ich / was kann ich ausgeben
3. Beratung suchen, Beratungsstellen / Erstberatung
4. Exakte Planung mit Kostenermittlung
5. mögliche Fördermittel, Zuschussgeber ermitteln lassen
6. Finanzierung sichern
7. Städtebaufördermittel, Fördermittel, Förderkredite beantragen lassen
8. Sanierung beginnen



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Beratungsstellen/ Erstberatung

- EnergieSTARTberatung Landkreis Heilbronn
- Regionale Energieagenturen
  - z.B. Energieagentur Landkreis Heilbronn
  - Beratungen direkt an und in Wohngebäuden vor Ort
  - zu einer geringen Aufwandspauschale
  - durch die zertifizierten und unabhängigen Energieberater



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Planung mit Kostenermittlung

- Architekten
  - gelistet auf der Architektenliste Baden-Württemberg
- Energie-Effizienz-Experte
  - gelistet bei der Deutschen Energie-Agentur (dena)
- Ingenieure/ Planungsbüro/ Baukoordinatoren usw.
  - z. B. gelistet auf der Bundesliste e.V.
- in Sanierungsgebieten auch Abstimmung mit Stadt notwendig



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Fördermittel / Zuschussgeber

- Städtebauförderung
  - Fördermittel
  - erhöhte steuerliche Abschreibung mittels Steuerbescheinigung
- KfW Bankengruppe
  - Bundesförderung für effiziente Gebäude
  - Förderkredite z. B. bei Sanierung zum Effizienzhaus
- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
  - Bundesförderung für effiziente Gebäude
  - Fördermittel z. B. für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Finanzierung sichern

- BAFA-Förderung Einzelmaßnahme und Städtebaufördermittel beantragen
  - Beispiel:
    - Hausbank Kreditbetrag z. B. = 300.000 Euro
    - BAFA-Einzelmaßnahme Dach  
15% von 60.000 Euro - 9.000 Euro
    - Städtebauförderung  
30% maximal 50.000 Euro - 50.000 Euro
- = 241.000 Euro



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

# Praxisbeispiel: Historisches Bestandsgebäude

## Ausgangslage

- Baujahr um 1910
- nicht denkmalgeschützt
- im EG Nutzflächen, im OG offene Wohnflächen
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Sanierungsstand 1975



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

# Praxisbeispiel: Historisches Bestandsgebäude

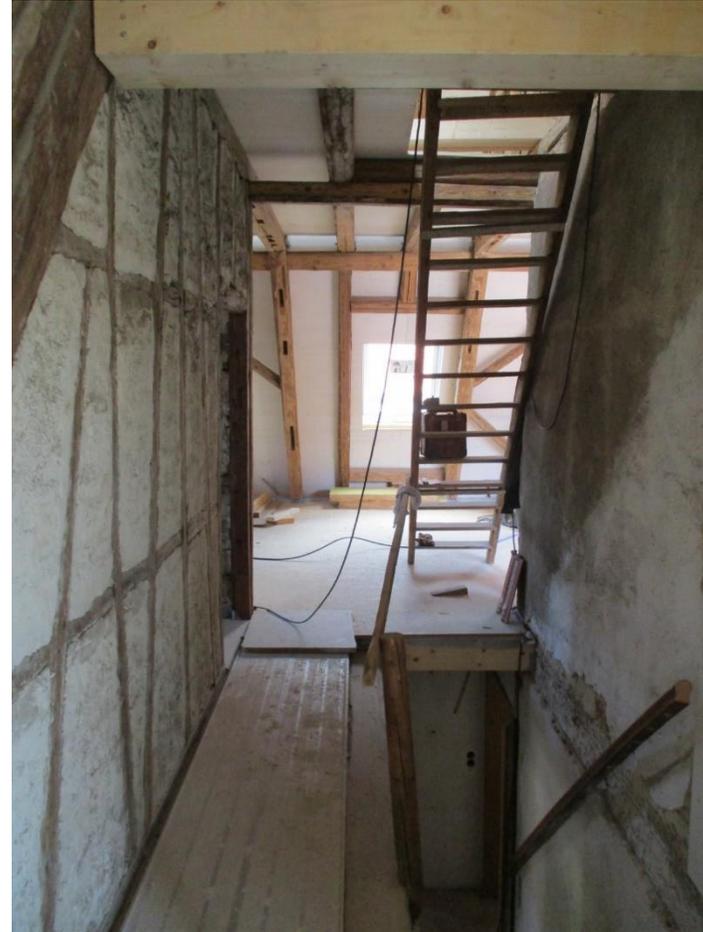
## Zielsetzungen der Erneuerung des Bestands

- Grundlegende energetische Sanierung mit nachwachsenden Rohstoffen
  - Dämmung Dach und Fassade mit Zellulose sowie Holzweichfaser
- Ausbau zu zwei abgeschlossenen Wohneinheiten
- Neubau Treppenhaus südlich
- Zusammenführung Alt und Neu



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Praxisbeispiel: Historisches Bestandsgebäude



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Praxisbeispiel: Historisches Bestandsgebäude



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Praxisbeispiel: Historisches Bestandsgebäude



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Praxisbeispiel: Historisches Bestandsgebäude



private Sanierungsmaßnahmen – als Eigenheimbesitzer eine Immobilie sanieren

## Praxisbeispiel: Historisches Bestandsgebäude

### Angaben zum Gebäude nach Sanierung

- zum Effizienzhaus 70 saniert
- Sanierungskosten 325.000 Euro
- Energiekosten vor Sanierung ca. 5.200 Euro
- Energiekosten nach Sanierung ca. 2.000 Euro
- CO<sub>2</sub>-Emission eingespart pro Jahr [tCO<sub>2</sub>/a] ca. 9,5 t/a





Viel Erfolg mit Ihrem  
eigenem Projekt!