



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2018/0903
	Verantwortlich:	Dez. 6
Gestaltungsgrundsätze für private Erneuerungsmaßnahmen in dörflich geprägten Sanierungsgebieten		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	13.11.2019	2		X	
Gemeinderat	19.11.2019	18	X		

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Gestaltungsgrundsätze für private Erneuerungsmaßnahmen in den dörflich geprägten Sanierungsgebieten als Beurteilungsgrundlage im Rahmen von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf Basis dieser Gestaltungsgrundsätze Gestaltungssatzungen gemäß § 74 LBO für die dörflich geprägten Sanierungsgebiete zur Konkretisierung und zur langfristigen Sicherung der Sanierungszielsetzungen im Hinblick auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der jeweiligen Ortsbilder zu erarbeiten:
 - Durlach-Aue (Sanierungssatzung vom 4. Juli 2014)
 - Grünwettersbach (Sanierungssatzung vom 4. Dezember 2015)
 - Alt-Knielingen Ortskern (Sanierungssatzung vom 18. August 2017)
 - Grötzingen (sofern die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets am 22. Oktober 2019 erfolgt)

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		-	Derzeit nicht bezifferbar		
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	X	Nein		Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	X	Ja	durchgeführt am 15.10.2019 OR Wettersbach, 16.10.2019 OR Durlach, 23.10.2019 Grötzingen
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	Nein		Ja	abgestimmt mit

Für private Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden am 18.09.2018 durch den Gemeinderat überarbeitete Förderrichtlinien beschlossen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass Gebäudeeigentümer z.B. für die umfassende Gebäudemodernisierung einen Zuschuss aus dem „Sanierungstopf“ in Höhe von 35 Prozent (Obergrenze in der Regel 60.000 Euro) der förderfähigen Kosten beantragen können. Für die Gewährung von Zuschüssen ist der Abschluss von sogenannten Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen notwendig. Neben bautechnischen und energetischen Aspekten wird beim Abschluss einer Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung auch besonderes Augenmerk auf gestalterische Aspekte gelegt und entsprechende Vorgaben vertraglich festgelegt.

Die vertragliche Festlegung von gestalterischen Maßnahmen im Rahmen von Gebäudeerneuerungen oder auch bei Ersatzneubauten konkretisiert die Sanierungszielsetzung (§ 136 Abs. 4, Nr. 4 Baugesetzbuch) das Ortsbild zu bewahren und der Ortstypik entsprechend weiter zu entwickeln und zu verbessern. Für das Ortsbild sind folgende Aspekte maßgebend:

- historischer Ortsgrundriss (Lage der Baukörper)
- ortsbildprägende Baustruktur (Gebäudekubatur, Dachform, Dachaufbauten)
- ortsbildprägendes, charakteristisches Material und Farbe sowie Baudetails (Fassadengliederung)
- ortstypische Freiflächenstruktur (Hofensiegelung, Gestaltung Vorgärten)

Damit diese gestalterischen Aspekte einheitlich und transparent gehandhabt werden können, wurden für die dörflich geprägten Sanierungsgebiete wie Durlach-Aue, Grünwettersbach, Alt-Knielingen Ortskern, Grötzingen sowie künftiger vergleichbarer Gebiete nachfolgend aufgeführte Gestaltungsgrundsätze als allgemeine Orientierung für die Beurteilung von Gebäudeerneuerungs- und Neubaumaßnahmen im Rahmen von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen erarbeitet.

Diese Gestaltungsgrundsätze können nur im Rahmen von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen angewendet werden. Eine Anwendung dieser Gestaltungsgrundsätze bei der Beurteilung von sanierungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben – insbesondere Baumaßnahmen - gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist rechtlich nicht möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Konkretisierung der Sanierungszielsetzungen und insbesondere auch zur langfristigen Sicherung der Sanierungszielsetzungen im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung der jeweiligen Ortsbilder, örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO), z. B. Gestaltungssatzungen für die dörflich geprägten Sanierungsgebiete zu erlassen. Hierzu sollen auf Basis der Gestaltungsgrundsätze, in einem jeweils gesonderten Verfahren, ortsspezifische Gestaltungssatzungen erarbeitet und den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden.

Zu berücksichtigen ist, dass einige der formulierten Gestaltungsgrundsätze für eine Gestaltungssatzung zu unbestimmt sind. Diese können zwar im Zuge von Förderungsmaßnahmen vereinbart werden, müssen als Festsetzungen in Gestaltungssatzungen aber näher konkretisiert werden. Somit können über eine Gestaltungssatzung Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz weder verhindert noch von der Verwaltung gefordert werden. Eine langfristige Sicherung wesentlicher gestalterischer Zielsetzungen ist mit einer Gestaltungssatzung möglich.

Personalaufwand

Der durch den Erlass der geplanten Gestaltungssatzungen in den betroffenen Ämtern erforderliche Personalaufwand ist zu untersuchen und wird nach Prüfung in den zuständigen Gremien eingebracht. Der Personalaufwand bezieht sich auf die Überwachung der Einhaltung der Satzungsvorgaben sowohl im Rahmen von Stellungnahmen zu Baugesuchen und insbesondere auch in der Kontrolle vor Ort sowie der Bearbeitung von Widerspruchsverfahren, aber auch auf die Geltendmachung eines Übernahmeanspruchs bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit.

Gestaltungsgrundsätze für private Erneuerungsmaßnahmen in dörflich geprägten Sanierungsgebieten

Baustruktur/-körper

- Bei der Gebäudeerneuerung sind die historisch-typologischen Elemente zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Um- und Anbauten, die der ursprünglichen Gestalt nicht entsprechen oder deren Wahrnehmbarkeit mindern, sind zurückzubauen.
- Neue Gebäude (Ersatzneubauten) sollen an Stelle abgängiger Gebäude errichtet werden und die Kubatur hinsichtlich Grundfläche, Traufe, Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung wieder aufnehmen. Andere als die in § 5 Landesbauordnung vorgesehenen Gebäudeabstände sind insoweit zulässig, als eine ausreichende Belichtung und der bauliche Brandschutz gewährleistet sind. Abweichungen zur Umsetzung zeitgemäßer Geschosshöhen und Wohnungsgrößen sind im Einzelfall zulässig.

Dachlandschaft

- Zulässig sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50°. In Einzelfällen sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, sofern sich diese aus dem historischen Kontext ableiten lassen. An Traufe und Ortgang muss ein Dachüberstand sichergestellt werden.
- Zulässig sind nicht glasierte, nicht glänzende Dachsteine in rot-/rotbraunen Farbtönen.
- Bei untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden oder Garagen sind flachere Dachneigungen zulässig. Ebenso sind hierfür Flachdächer zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.
- Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtbreite die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Gauben sind zu gliedern. Gaubenbänder sind unzulässig. Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,50 Metern einzuhalten. Gauben im zweiten Dachgeschoss sind unzulässig. Zwerchgiebel dürfen maximal 5,00 Meter breit sein. Von Ortgang und vom First ist ein Abstand von mindestens 1,50 Metern einzuhalten. Dacheinschnitte sind nur auf der von der Straße abgewandten Seite und auf einer maximalen Breite von 3,00 Metern zulässig.
- Liegende Dachflächenfenster sind in Anzahl und Größe auf maximal 10% der jeweiligen Dachfläche zu beschränken.

Fassaden

- Historische Fassadengliederungen sind grundsätzlich zu erhalten. Fassaden sind als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil zu gestalten.
- Die Außenwände sollen überwiegend verputzt (feinkörniger, mineralischer Putz) hergestellt werden.
- Sofern Sichtmauerwerk und Natursteinfassaden vorhanden sind, sind diese zu erhalten bzw. zu sanieren. Sollten diese aus energetischen Gründen nicht zu erhalten sein, sind sie durch eine Putzfassade (auf der Wärmedämmung) zu ersetzen. Bei Komplettsanierungen soll eine Innendämmung vor der Außendämmung Vorrang haben.
- Bestehende Sichtfachwerkfassaden sind sichtbar zu erhalten.
- Holzverkleidungen müssen sich in das Ortsbild einfügen. Verkleidungen mit Kunststoff- oder Faserzementplatten oder sonstigen Materialien sind nur in Ausnahmefällen und an untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.
- Natursteinsockel sind zu erhalten. Ansonsten sind Gebäudesockel zu verputzen oder mit unpoliertem, ortstypischem Naturstein zu verkleiden.

Fenster, Türen, Tore

- Historische stehende Fensterformate sind zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die Grundgliederung abgängiger Fenster ist zu übernehmen.
- Bestehende Natursteingewände um Fenster und Türen bzw. Tore sind zu erhalten bzw. zu sanieren. Sollte dies aus energetischen Gründen nicht möglich sein, sind diese durch Putzfaschen zu ersetzen.
- Vorhandene Klappläden sind zu erhalten bzw. zu erneuern. Schiebeläden sind zulässig.

- Rollladenkästen sollen nach Möglichkeit von außen nicht sichtbar sein.
- Haustüren und Garagentore sollen zeitlose, einfache und klare Formen haben.
- Rollgittertore sind unzulässig.

Farbgestaltung

- Grelle, glänzende oder sehr dunkle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- Farbtöne von **Fassaden** dürfen in Bezugnahme auf das RAL-Design-System in folgenden Farbbereichen liegen:

Farbtonbereich 050:	Helligkeit 90, Buntheit 05 Helligkeit 85, Buntheit < 10 Helligkeit 80, Buntheit 10
Farbtonbereich 060:	Helligkeit 93-80, Buntheit < 20, Helligkeit 70, Buntheit < 10 Helligkeit 70, Buntheit 40 Helligkeit 70, Buntheit 50
Farbtonbereich 070:	Helligkeit 93-80, Buntheit < 40
Farbtonbereich 075:	Helligkeit 93-80, Buntheit < 50
Farbtonbereich 090:	Helligkeit 93-85, Buntheit < 10
Farbtonbereich 100:	Helligkeit 93-80, Buntheit < 10
Farbtonbereich 130:	Helligkeit 93-85, Buntheit < 10
Farbtonbereich 150:	Helligkeit 93-80, Buntheit < 40
Farbtonbereich 210:	Helligkeit 85, Buntheit 05 Helligkeit 80, Buntheit 10
Farbtonbereich 220:	Helligkeit 85, Buntheit 05 Helligkeit 80, Buntheit 05
Farbtonbereich 230:	Helligkeit 85, Buntheit 05 Helligkeit 80, Buntheit 10
Farbtonbereich 240:	Helligkeit 85, Buntheit 05 Helligkeit 80, Buntheit 10
Farbtonbereich 250:	Helligkeit 85, Buntheit 05
Farbtonbereich 260:	Helligkeit 90-80, Buntheit 05
Farbtonbereich 280:	Helligkeit 93-80, Buntheit 05
- Für Sockel sind Farben aus dem RAL-Classic-Bereich von 7000 bis 8000 und deren Aufhellungen zulässig. Die Sockelfarbe ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.
- Putzfaschen sind zusätzlich farbig abzusetzen. Dabei kann der Helligkeitswert der Fassadenfarbe verändert werden oder ein weißer bzw. auch ein neutraler grauer Farbton mit einer Helligkeit von > 70 verwendet werden.
- Fassadenelemente wie Klapp-/Schiebeläden, Türen und Tore sind nur in Farben mit einer Buntheit von < 60 zulässig.
- Die Farbgestaltung ist mit dem Stadtplanungsamt anhand von örtlich anzubringenden Farbmustern abzustimmen.

Schaufenster und Markisen/Vordächer

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss mit einer maximalen Breite von 3 Metern zulässig. Sie sind zu gliedern, so dass stehende Rechteckformate entstehen und sie sind auf die Fenstergestaltung der Obergeschosse abzustimmen. Neue Rollläden vor Schaufenstern sind nicht zulässig.
- Markisen und Vordächer sind nur in der Erdgeschosszone über den einzelnen Schaufenstern und Ladeneingangstüren mit einer maximalen Auskragung von 1,50 Metern zulässig. Ihre Unterkante darf 3,50 Meter nicht unterschreiten.
- Vordächer dürfen nur in möglichst unauffälliger Form (z. B. Glaselemente) ausgeführt werden.

Balkone, Wintergärten

- Balkone sind mit zeitlosen, einfachen und klaren Architektur- und Brüstungselementen auszuführen, die auch einen Sichtschutz ermöglichen. Neu zu errichtende Balkone sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.
- Wintergärten und verglaste Vorbauten sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

Technische Bauteile

- Satellitenempfangsantennen sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig. Sie sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen. Bei mehreren Wohnungen in einem Gebäude müssen Gemeinschaftsantennen vorgesehen werden. Empfangsanlagen auf Fassaden sind unzulässig.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind in allen Zonen auf den nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachflächen mit gleicher Dachneigung wie das darunterliegende Dach und einem Abstand zu Dachfirst und Dachtraufe von jeweils mindestens 0,30 Metern zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur einheitliche Formate in der gleichen Ausrichtung angeordnet werden.

Hof- und Freiflächen

- Hof- und Freiflächen sind zu entsiegeln, mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen zu versehen und wo möglich gärtnerisch anzulegen. Schotterbeläge und Steingärten sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf den der Straße zugewandten Fassaden im Erdgeschoss oder bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Werbeanlagen dürfen die Fassadengestaltung nicht überlagern und müssen sich unterordnen.
- Leuchtbänder, Blinklichtanlagen, Leuchtschriften und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.
- Werbung auf Schaufensterflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und in unauffälliger Form auszugestalten. Blickdichte Folien über 10 % der Fensterfläche sind unzulässig.

Allgemeiner Grundsatz

Material und Farbgebung aller Bauteile ist mit dem Stadtplanungsamt (Sanierungsstelle) im Vorfeld abzustimmen.

Unzulässig sind glänzende Materialien, Signalfarben, Tages- oder Nachtleuchtfarben.

Ausnahmen/Abweichungen

Ausnahmen/Abweichungen sind zulässig soweit die Zielsetzungen der Gestaltungsgrundsätze nicht beeinträchtigt werden.

Sofern kein Einvernehmen zwischen Antragsteller und Stadtplanungsamt bzw. der Sanierungsstelle gibt, sollen diese Fälle dem Gestaltungsbeirat zur Empfehlung vorgelegt werden.

Geltende Rechtsvorschriften

Die Festsetzungen bestehender örtlicher Bauvorschriften sind zu berücksichtigen.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund geltender denkmalrechtlicher Vorschriften bleiben unberührt. Zur Abstimmung von Maßnahmen an Kulturdenkmalen ist ausschließlich die Denkmalschutzbehörde zuständig.

Die Bestimmungen des Brandschutzes bleiben unberührt.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss

1. Der Gemeinderat beschließt die Gestaltungsgrundsätze für private Erneuerungsmaßnahmen in den dörflich geprägten Sanierungsgebieten als Beurteilungsgrundlage im Rahmen von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf Basis dieser Gestaltungsgrundsätze Gestaltungssatzungen gemäß § 74 LBO für die dörflich geprägten Sanierungsgebiete zur Konkretisierung und zur langfristigen Sicherung der Sanierungszielsetzungen im Hinblick auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der jeweiligen Ortsbilder zu erarbeiten:
 - Durlach-Aue (Sanierungssatzung vom 4. Juli 2014)
 - Grünwettersbach (Sanierungssatzung vom 4. Dezember 2015)
 - Alt-Knielingen Ortskern (Sanierungssatzung vom 18. August 2017)
 - Grötzingen (sofern die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets am 22. Oktober 2019 erfolgt)