



**Fortschreibung der Broschüre durch die Ab-
wägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss**

Informationen zum geplanten Sanierungs- gebiet Wieblingen

Vorwort

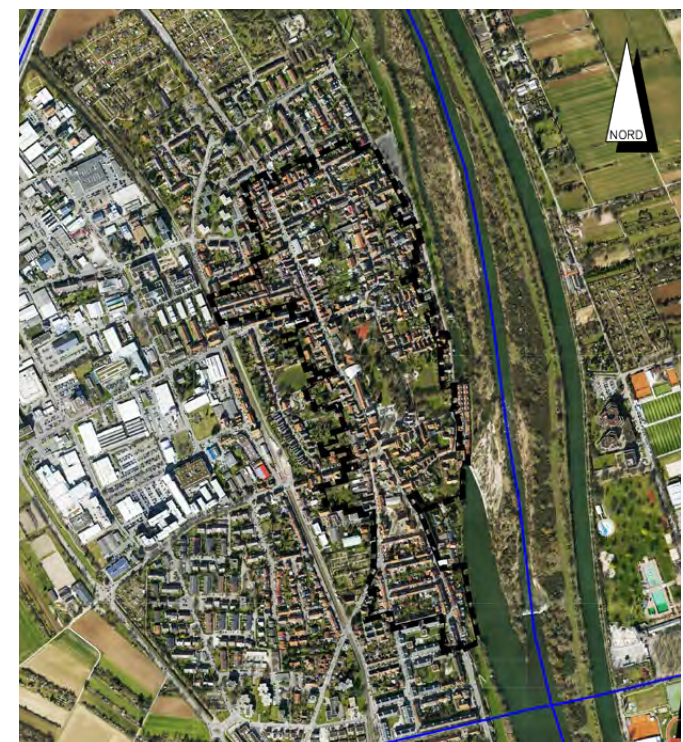
Heidelberg genießt als landschaftlich eingebettete historische Stadt und als bedeutende Universitätsstadt weltweite Bekanntheit. Das Stadt- und Landschaftsbild leistet einen wertvollen Beitrag zur Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und zur anhaltenden Faszination bei den Gästen von außerhalb. Dieses Erbe bringt eine Verantwortung zum Erhalt des historischen Stadtbildes mit sich. Die historisch gewachsenen Strukturen in den Stadtteilen, die baulichen Zeugnisse, Baudenkmäler und örtlichen Besonderheiten sind für die Identifikation der Einwohner sowohl mit ihrem Wohnumfeld als auch mit der gesamten Stadt von großer Bedeutung.

Der Stadtteil Wieblingen zeichnet sich durch seine landschaftlich günstige Lage am frei zugänglichen Neckar aus. Dies und seine Gebäudesubstanz sind von städtebaulicher Bedeutung. Die hervorragende Infrastruktur sowie viele Grünflächen machen Wieblingen zu einem beliebten Stadtteil Heidelbergs und zu einem sehr hochwertigen Wohnstandort. Mit dem Entwurf des Satzungstextes der zukünftigen Sanierungssatzung und ihren Sanierungszielen sollen die charakteristischen städtebaulichen Qualitäten zwischen Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße erhalten werden.

Die Bebauung in diesem Teil Wieblingens weist eine starke städtebauliche Ensemblewirkung auf. Diese stammt vorwiegend aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Die wirtschaftliche Grundlage für die Bevölkerung beruhte vor allem auf Fischfang und bescheidener Landwirtschaft, insbesondere dem Anbau von Tabak. Ausdruck fanden diese Verhältnisse in zahlreichen kleinbäuerlichen Gehöften. Große Gehöfte findet man in Wieblingen nur vereinzelt. Die Gebäude und die angrenzenden ehemaligen bäuerlichen Nutzgärten sind gut erhaltene Zeugnisse dieser Baupoeche. Ebenso sind die Parkanlagen in ihrer ortstypischen Eigenart zu bewahren. Die städtebaulichen Qualitäten wurden im Detail in einer Ortsbildanalyse untersucht. Auf dieser Grundlage wurden die Ziele des Entwurfs der Sanierungssatzung mit den Sanierungszielen formuliert. Eine Sanierungssatzung bedeutet, dass es für den Bau, die Veränderung oder den Abriss von baulichen Anlagen im Geltungsbereich einer solchen Satzung besondere Regelungen gibt. Den Rahmen für die Regelungen geben die Sanierungsziele vor. Sie bieten ein geeignetes Instrumentarium in der Hand der Gemeinde, um den historischen Kern für nachkommende Generationen zu bewahren, zu erneuern und fortzuentwickeln.



Anlage Nr. 1
Lageplan Stadtkarte mit Gebietsgrenzen ohne Maßstab
Quelle Stadtplanungsamt



Anlage Nr. 2
Luftbild mit Gebietsgrenzen des Sanierungsgebietes ohne Maßstab
Quelle Stadt Heidelberg

Fortschreibung der Broschüre durch die Ab-
wägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Entwurf der Sanierungssatzung	Seite	6
2. Einleitung/Hintergrundinformation	Seite	10
2.1 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungskonzept	Seite	10
2.2 Programm und Ziele, Soziale Stadt	Seite	10
2.3 Öffentlichkeitsarbeit und Anhörung der Träger öffentlicher Belange	Seite	11
2.4 Nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen	Seite	11
2.5 Befristung der Sanierungssatzung	Seite	11
3. Städtebauliche Voraussetzungen zur Festlegung eines Sanierungsgebiets	Seite	12
3.1 Erläuterung der städtebaulichen und energetischen Missstände in Wieblingen.....	Seite	12
4. Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sanierungsgebiet/Gebühren.....	Seite	13
4.1 Bebauungspläne im Gebietsbereich.....	Seite	13
4.2 Genehmigungsverfahren, mit dem Schwerpunkt auf der sanierungsrechtlichen Genehmigung.....	Seite	14
4.3 Übernahmeanspruch	Seite	14
4.4 Fallbeispiel im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.....	Seite	15
4.4.1 Fallbeispiel: Neubau	Seite	15
4.4.2 Fallbeispiel: Antrag auf Bebauung einer erhaltenswerten Freifläche/Nachverdichtung	Seite	15
4.4.3 Erläuterungen zum Rückbau baulicher Anlagen	Seite	16
4.4.4 Entkernung.....	Seite	16
4.4.5 Aufstockung um weitere Geschosse.....	Seite	16
4.4.6 Umbau von Scheunen zu Wohnzwecken	Seite	16
4.4.7 Anbringung einer Außendämmung	Seite	17
4.4.8 Umgang mit Pflanzungen und Baumfällungen	Seite	17
4.5 Gebühren/Genehmigung	Seite	17
5. Wahl des Verfahrens	Seite	17
6. Ansprechpartner bei der GGH (Förderung, Beratung)	Seite	18
7. Förderung	Seite	18
8. Steuerliche Vorteile.....	Seite	19
9. Ortsbildanalyse Wieblingen.....	Seite	19
9.1 Vorgeschichte, Vorgehensweise bei der Ortsbildanalyse	Seite	19
9.2 Der historische Ortskern von Wieblingen.....	Seite	19
9.3 Bebauung an den historischen Ortskern angrenzend.....	Seite	22
9.4 Der historische Ortskern heute.....	Seite	22
9.5 Bereich Elisabeth-von-Thadden-Schule und Parkanlage Hostig.....	Seite	22
9.6 Fröbelschule.....	Seite	23
9.7 Thadden-Platz.....	Seite	24
9.8 Mühle.....	Seite	24
9.9 Johanniterstraße	Seite	25
9.10 Ferdinandstraße	Seite	26
9.11 Gebäudetypen, ihre Architekturmerkmale und Höfe.....	Seite	26
9.12 Einfriedungen	Seite	28
9.13 Denkmale	Seite	30
9.14 Gebäudekategorien	Seite	34
9.15 Stadtbildprägende Gebäudeanordnungen, Gestaltungsmerkmale	Seite	36
10. Handbuch: Hinweise zur energetischen Sanierung mit Erhalt der Ortsbildtypik	Seite	37
11. Begründung, Konkretisierung und Änderung der Sanierungsziele.....	Seite	38
11.1 Begründung der Sanierungsziele	Seite	38
11.2 Konkretisierte Sanierungsziele	Seite	38
11.3 Änderung und Ergänzung der Sanierungsziele	Seite	39
12. Gebietsgrenzen	Seite	39
13. Abwägung (erfolgt nach der Betroffenenbeteiligung und der Stellungnahmen der TöB's)	Seite	42
14. Sanierungsziele (Zusammenfassung).....	Seite	42
15. Erläuterung Begriffe	Seite	43
16. Bildverzeichnis	Seite	44
17. Anlagen.....	Seite	45
18. Verzeichnis	Seite	49
Impressum	Seite	50

1. Entwurf der Sanierungssatzung

Fortschreibung der Broschüre durch die Ab-
stimmung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

S a t z u n g – über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Heidelberg-Wieblingen“ vom _____.201__
Aufgrund von § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 (bisher: 8) des Gesetzes vom 21.05.2019 (bisher: 6. März 2018) (GBl. S. 161, 186 (bisher 65, 79)), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg in seiner Sitzung am _____.201__ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes und Verfahren

(1) Das Gebiet zwischen dem Bereich Kappesgärten, Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße, das sich über den Bereich des historischen Ortskerns erstreckt, wird förmlich als Sanierungsgebiet „Heidelberg-Wieblingen“ festgelegt.

(2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus beigefügtem Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist. Ebenfalls Bestandteil dieser Satzung ist die Flurstückliste (Anlage 2).

(3) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Damit finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches keine Anwendung.

§ 2 Sanierungsziele

(1) Allgemeines Ziel ist die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet.

(2) Im Sanierungsgebiet werden insbesondere folgende Ziele verfolgt

1. Der historische Ortskern soll erhalten, erneuert und fortentwickelt, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.
2. Ortstypische Gebäude sollen erhalten und modernisiert werden, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen.
3. Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden.
4. Die Siedlungsstruktur soll den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entsprechen.

§ 3 Vereinfachtes Verfahren und Genehmigungspflicht

(1) Die Anwendung der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch wird gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch ausgeschlossen, weil sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren).

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die in § 144 Absatz 1 und 2 BauGB genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge

(unter anderem die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen) der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur aus den in § 145 Absatz 2 Baugesetzbuch genannten Gründen versagt werden.

(3) Die Genehmigung ist bei der Stadt Heidelberg zu beantragen.

§ 4 Kategorisierung der Gebäude entsprechend ihrer Erhaltenswürdigkeit

(1) Bei der Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder den Rückbau von baulichen Anlagen kann es von Bedeutung sein, wie erhaltenswürdig oder ortsbildprägend die bauliche Anlage ist.

(2) Die Gebäude im Geltungsbereich wurden weitgehend in Kategorien entsprechend ihrer Erhaltenswürdigkeit und Ortsbildprägung eingeordnet (Anlage 2). In Ausnahmefällen kann im Rahmen der Einzelfallprüfung eine hiervon abweichende Einordnung vorgenommen werden:

1. Zur Kategorie 1 gehören erhaltenswerte ortsbildprägende Denkmale von städtebaulicher Bedeutung.
2. Zur Kategorie 2 gehören erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude und Gebäudeanordnungen, die einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart leisten.
3. Zur Kategorie 3 gehören ortsbildtypische Gebäude mit teilweise ortsbilduntypischen Merkmalen.
4. Zur Kategorie 4 gehören Bauten neuerer Zeit oder Gebäude, die durch Umbaumaßnahmen am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung mit ortsbilduntypischen Elementen und Materialien stark verändert wurden, aber zum Teil mit ihrer Kubatur, der Gebäudestellung und der Dachform einen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart leisten.
5. Zur Kategorie 5 gehören Gebäude, die nur einen geringen Beitrag zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart leisten.

§ 5 Ortsbildprägung

(1) Folgende Merkmale tragen insbesondere zur Ortsbildprägung bei.

1. in Grundfläche und Gebäudehöhe kleinteilige Gebäude mit maximal ein bis zwei Geschossen,
2. Gebäude, die sich bezüglich ihrer Stellung und ihres Volumens an den historischen Stadtgrundriss anpassen,
3. geneigte Dächer mit ortsbildtypischen Dachformen und ortsbildtypischer Neigung mit geringem Dachüberstand und Dacheindeckungen aus roten Ziegeln im Farbspektrum zwischen ziegelrot und rotbraun, deren Dachaufbauten ortsbildtypisch sind,
4. Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil mit einer ortsbildtypischen Farb- und Materialwahl,

5. die ortsbildtypische Ausführung der Tore sowie Fenster und Türen (stehende Rechteckformate und geteilte Fensterflügel mit einer tiefen Laibung mit Sandsteinumrandung oder (wenn kein Sandstein vorhanden) farblich abgesetzten Fensterumrahmungen mit einer weitgehend symmetrischen Anordnung),

6. ortsbildtypische Einfriedungen.

(2) Das Ortsbild wird teilweise durch Scheunen geprägt und zwar durch

1. deren Volumen und deren Stellung, die sich an den historischen Stadtgrundriss anpassen, und deren Anordnung um Höfe,
2. deren bauliche Elemente, wie Natursteinmauern und Fachwerk und bestehende Öffnungen (z. B. Scheunentor).

(3) Das Ortsbild wird auch geprägt durch bestimmte Freiflächen und Plätze sowie durch bestimmte stadtbildprägende Ensembles, wie zum Beispiel die Parkanlage Hostig und die Elisabeth-von-Thadden-Schule mit ihren parkartigen Freiflächen.

§ 6 Genehmigung der Errichtung von baulichen Anlagen

(1) Die Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(2) Eine Beeinträchtigung im Sinne des Absatzes 1 liegt vor, wenn auf ortsbildprägenden Freiflächen bauliche Anlagen errichtet werden oder wenn bei Neubauten wesentliche ortsbildprägende Merkmale des § 5 Absatz 1 nicht verwirklicht werden.

(3) Die Errichtung von Sonderbauten kann im Einzelfall auch genehmigt werden, wenn einzelne der in § 5 Absatz 1 aufgeführten ortsbildprägenden Merkmale nicht eingehalten werden.

§ 7 Genehmigung von baulichen Änderungen und/oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

(1) Die Genehmigung für die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(2) Bei den baulichen Anlagen der Kategorie 1 und 2 nach § 4 Absatz 2 ist für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Änderung ein weitgehender Substanzerhalt von Bedeutung. Das Ortsbild und die Stadtgestalt werden bei Umbaumaßnahmen im Übrigen beeinträchtigt, wenn die in § 5 Absatz 1 genannten wesentlichen prägenden Merkmale des Gebiets bei den Umbauten an entsprechenden Gebäudeteilen nicht übernommen werden.

(3) Der Umbau historischer Scheunen wird dann genehmigungsfähig sein, wenn das Ortsbild durch den Umbau nicht beeinträchtigt wird, also die in § 5 Absatz 2 genannten Merkmale und das Erscheinungsbild der Scheune im Wesentlichen erhalten bleiben.

(4) Der Umbau von Sonderbauten kann im Einzelfall auch genehmigt werden, wenn einzelne der in § 5 Absatz 1 aufgeführten stadtbildprägenden Merkmale dabei nicht eingehalten werden.

§ 8 Genehmigung des Rückbaus von baulichen Anlagen

(1) Die Genehmigung für einen Rückbau darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(2) Versagensgründe liegen in der Regel nicht vor für Gebäude der Kategorien 3, 4 und 5 nach § 4 Absatz 2.

(3) Für Gebäude der Kategorie 1 und 2 nach § 4 Absatz 2 wird die Genehmigung für den Abbruch in der Regel versagt. Wenn in atypischen Ausnahmefällen mit dem Abbruch dennoch nicht gegen Sanierungsziele verstoßen wird, kann der Abbruch genehmigt werden.

§ 9 Genehmigung von sonstigen Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 Abs. 2 BauGB

(1) Die Genehmigung für sonstige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB im Übrigen darf nur versagt werden, wenn diese die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

§ 10 Zeitliche Befristung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird auf eine Dauer von 12 Jahren befristet.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Absatz 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Heidelberg, _____ 2020

Oberbürgermeister

Anlage 1: Lageplan (Der Plan ist im Abschnitt Gebietsgrenzen vorzufinden)

Anlage 2: Kategorisierung mit Lageplan (Gebietsgrenzen)

Anlage 3: Flurstückliste (noch nicht der geplanten Satzung beigefügt)

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

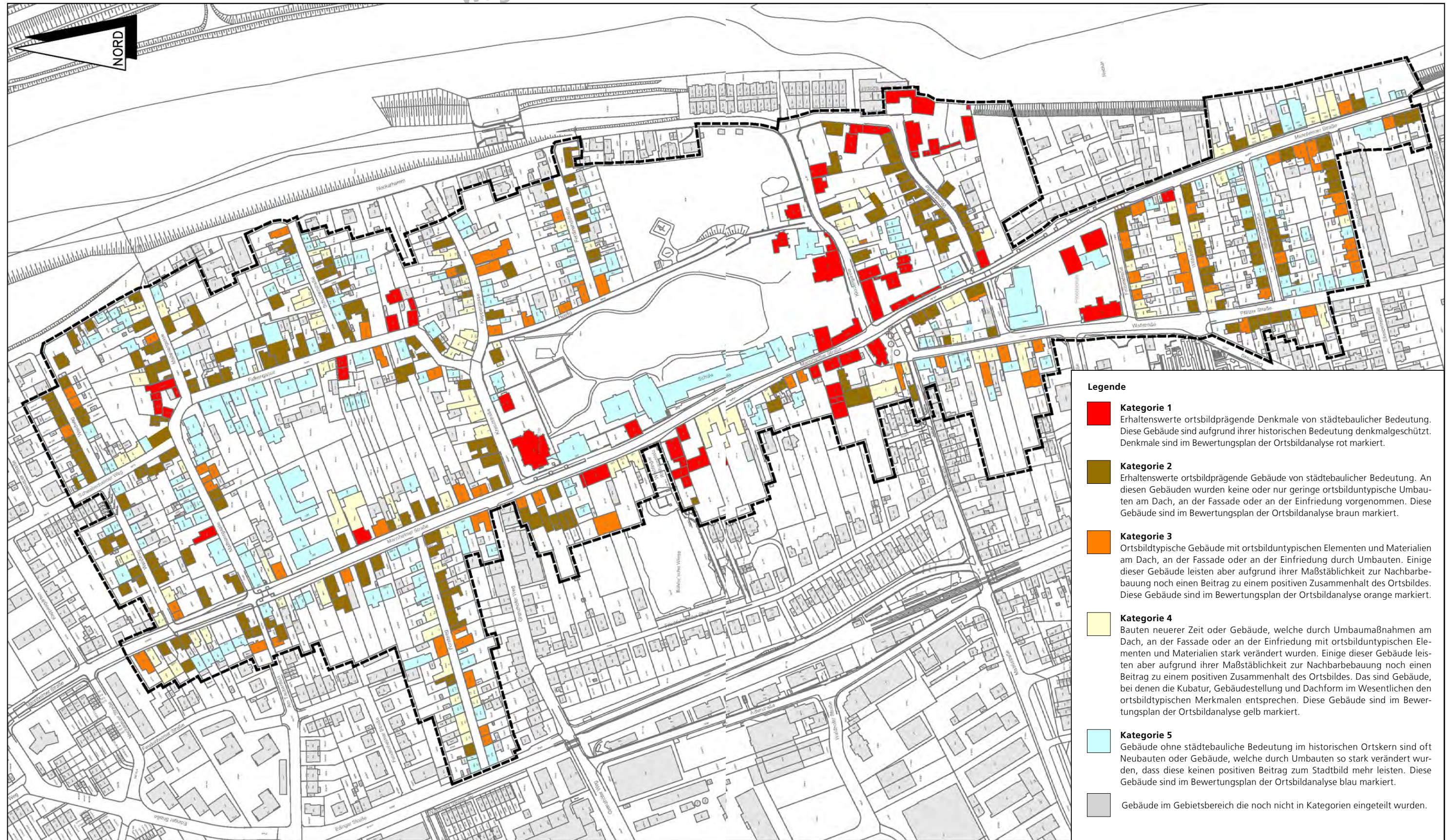


Abbildung Bewertungsplan der Ortsbildanalyse Wieblingen, ohne Maßstab, Stand 2015

Quelle Stadtplanungsamt

2. Einleitung/Hintergrundinformation

Die planungsrechtlichen Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30, § 34, § 35 Baugesetzbuch bieten keine ausreichenden Rechtsgrundlagen für den Schutz der erhaltenswerten Stadtbereiche in Heidelberg. Bisher war daher aufgrund des Auftrags aus dem Gemeinderat (siehe Drucksachennummer 453/1999) und dem Ziel aus dem Stadtteilrahmenplan geplant, die Festlegung des Gebietes in Wieblingen durch eine Erhaltungssatzung (§ 172 Baugesetzbuch – BauGB) zu realisieren.

In der Bürgerversammlung am 27.07.2015 zur Erhaltungssatzung Wieblingen wurden die fehlenden Fördermittel als großer Nachteil angesehen. Die Stadt Heidelberg hat daher einen Antrag für das Programmjahr 2017 zur Förderung der Sanierung des historischen Ortskerns beim Regierungspräsidium eingereicht. Wieblingen wurde in das Bund/Länderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Der Förderrahmen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen beträgt 1.083.333 Euro, mit einem Zuschuss des Bundes und des Landes von insgesamt 650.000 Euro. Nach den Städtebauförderungsrichtlinien Baden-Württemberg ist eine Sanierungssatzung für die Ausschüttung von Fördermitteln erforderlich. Das Fördergebiet ist durch ein Sanierungsgebiet räumlich abzugrenzen. Anstelle der vormals geplanten Erhaltungssatzung ist daher eine Sanierungssatzung geplant. Insbesondere die Möglichkeit, nach dem Baugesetzbuch den Ortsteil fortzuentwickeln und die Gestaltung des Ortsbildes zu verbessern und die energetische Sanierung zu fördern, bietet mehr Möglichkeiten als eine auf den reinen Erhalt ausgerichtete Erhaltungssatzung.

2.1 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungskonzept

Ein Sanierungskonzept ist laut Kommentierung zum Baugesetzbuch erforderlich. Dieses kann sich auch aus mehreren Unterlagen, die der Gemeinderat damit zur Kenntnis erhält, wie zum Beispiel Vorlagen, Rahmenpläne etc., ergeben. Der Anschaulichkeit halber und um eine einfache Handhabung im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, wurden aber in dieser Broschüre die wichtigsten entsprechenden Unterlagen zusammengefasst.

Die Broschüre enthält weitere erforderliche Abschnitte nach dem Baugesetzbuch und erforderliche Inhalte für das Sanierungskonzept, das im Laufe des Verfahrens nach fortgeschrieben werden kann. Vorbereitende Untersuchungen, welche in der Regel vor Satzungsbeschluss erstellt werden müssen, sind in diesem Fall nicht erforderlich, da bereits ausreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (siehe § 141 Nr. 2 BauGB). Mit den Untersuchungen zur Erhaltungssatzung, dem Stadtentwicklungsplan und dem Stadtteilrahmenplan Wieblingen sind ausreichend Beurteilungsgrundlagen vorhanden.

2.2 Programm und Ziele, Soziale Stadt

Das Ziel des Programms Soziale Stadt ist es, sozial benachteiligte Ortsteile aufzuwerten und wohn- und städtebauliche Investitionen unter anderem in die Qualität des Wohnens zu fördern. Dies sorgt für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessert die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe.

Im historischen Ortskern von Wieblingen sind zahlreiche sozialen Angebote für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen vorhanden. Die Altenhilfestruktur ist durch das Seniorenzentrum Wieblingen und das ASB Seniorenpflegeheim mit angegliederter Tagespflege und Sozialberatungsangeboten gut ausgebaut. Für Kinder- und Jugendliche bietet der AWO-Treff-Wieblingen zahlreiche Angebote. Darüber hinaus bestehen Sozialberatung und Heilpädagogischem Zentrum, der Arbeiter-Samariter-Bund, die Ehrenamtliche Hilfe Heidelberg und weitere Angebote im Kern des Stadtteils. Ergänzt werden diese Angebote durch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie dem evangelischen und katholischen Kindergarten, der Fröbel-Grundschule und der Elisabeth-von-Thadden Schule sowie einem vom Stadtteilverein betriebenen Ortsmuseum. Treffpunkte befinden sich im Alten Rathaus über dem Bürgeramt oder auch in der Fröbel-Turnhalle, einer Mehrzweckhalle.

Im Bereich des historischen Ortskerns ist die Versorgung durch größere Frei- und Spielflächen wie Hostik und Bühl'scher Wiese die geöffneten Freiflächen der Grundschulen gut.

Jedoch ist in Heidelberg und auch im Stadtteil Wieblingen die Wohnraumsituation angespannt. Die aktuelle Situation betrifft nicht nur sozial Schwächere, sondern ist längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Insbesondere jungen Familien fällt es aufgrund ihrer Einkommenssituation schwer, geeigneten Wohnraum zu finden oder vorhandenen Wohnraum an die Erfordernisse anzupassen. Das Bund Länderprogramm „Soziale Stadt“ ermöglicht es mit Fördermitteln und mithilfe von steuerlichen Vorteilen auch jungen Familien, leichter ausreichend großen Wohnraum im Bereich des historischen Ortskerns Wieblingens zu finden und diesen an den Bedarf und energetische Erfordernisse anzupassen. Gleichzeitig wird durch zukünftig intensivierte Stadtbildpflege an den Gebäuden ein attraktives Wohnumfeld gewährleistet.

Es wird derzeit geprüft, inwieweit die Lebensbedingungen der Bürger im zukünftigen Sanierungsgebiet Wieblingen durch weitere Maßnahmen, welche z. B. in das Programm „Soziale Stadt“ integriert werden, weiter verbessert werden können.

Dabei ist der Stadtteilverein ein wichtiger Ansprechpartner in Wieblingen. Er hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, die Belange Wieblingens gegenüber den städtischen Ämtern zu vertre-

ten, das örtliche Brauchtum (Sommertags- und Martinszug, Wieblinger Weihnachtsmarkt etc.) zu erhalten sowie den Stadtteil weiterzuentwickeln. Dazu zählt auch der Bereich rund um den Rathausplatz, da dort viele Stadtteilstellen stattfinden.

Ein Ziel des Stadtteilrahmenplans Wieblingen ist es, den Platz mit einer kleinen öffentlichen Nutzung auszustatten. Das Ziel aus dem Stadtteilrahmenplan, für den Ortsmittelpunkt an der Mannheimer Straße eine erlebbare Ortsmitte mit Angeboten (z. B. Café, Bauernmarkt und Aufenthaltsmöglichkeiten am Alten Rathaus zu schaffen, soll aufgenommen werden.

Dafür könnte sich die zurzeit ungenutzte Scheune am Rathausplatz anbieten. Der Stadtteilverein hatte hier bereits Bedarf bei der Stadt angemeldet.

Die Unterstützung von Stadtteilstellen, die insbesondere der Stadtteilverein organisiert, sind auch Ziele im Programm „Soziale Stadt“. Hier würde sich eine Förderung anbieten. Eventuell gibt es weitere Anregungen aus der Bürgerversammlung, die als Ziele aufgenommen werden können.

Die zukünftigen Maßnahmen sollten sich nach den zur Verfügung stehenden Fördermitteln richten.

2.3 Öffentlichkeitsarbeit und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die Bezirksbeiräte Wieblingen wurden in zwei Informationsvorlagen (Drucksachennummer 0230/2017/IV und 0224/2018/IV) über die geplante Festlegung des Sanierungsgebietes Wieblingen informiert. Im Zuge der Erarbeitung des Stadtteilrahmenplans und der vormals geplanten Erhaltungssatzung erfolgte bereits eine Bürgerbeteiligung und eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Diese ausformulierten Ziele wurden im Entwurf der Sanierungssatzung auf Grundlage des Ziels einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB. „Vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und fortzuentwickeln und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen“ und der vorher geplanten Erhaltungssatzung in der zukünftigen Satzung festgelegt. Die Stadtverwaltung Heidelberg hat einen entsprechenden Entwurf erarbeitet, dieser wurde in einer Broschüre zusammengefasst.

Das Sanierungsgebiet und die im zukünftigen Satzungsplan enthaltenen Sanierungsziele werden den Betroffenen gemäß § 137 BauGB in einer Versammlung vorgestellt. Die Bezirksbeiräte werden zu dieser Veranstaltung eingeladen.

Die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB, die bei Änderung der Ziele und Zwecke zu hören sind, wird ebenfalls erneut erfolgen.

Änderungsvorschläge, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragen werden, können in den Verwaltungsentwurf nach Abwägung eingearbeitet werden.

Danach erfolgt die Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Rahmen des Beschlusses der Sanierungssatzung.

2.4 Nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen

Nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind gemäß Baugesetzbuch zu ermitteln. Gegebenenfalls sollen durch einen Sozialplan nach § 180 BauGB die nachteiligen Auswirkungen gemildert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der Sanierung von Gebäuden gegebenenfalls die Bewohner vorübergehend eine Ersatzunterkunft beziehen müssen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht möglich, genaue Aussagen über die Anzahl der notwendigen Umsetzungen zu machen. Der Sozialplan entwickelt sich erst mit der Fortdauer des Sanierungsgebiets.

2.5 Befristung der Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung ist nach § 142 Absatz 3 (BauGB) zu befristen. Die Sanierungssatzung wird an den Bewilligungszeitraum angepasst und auf 12 Jahre befristet. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Vor dem Aufhebungsbeschluss der Sanierungssatzung kann zur Sicherung der Sanierungsziele immer noch eine Satzung nach (BauGB) zum Schutz des Ortskerns beschlossen werden.

3. Städtebauliche Voraussetzungen zur Festlegung eines Sanierungsgebiets

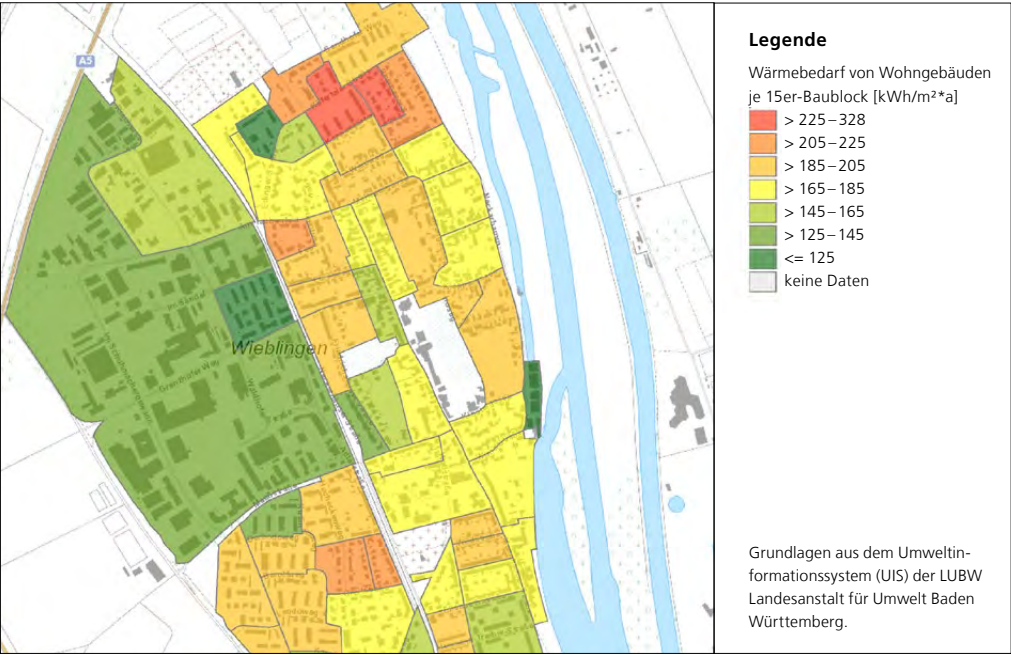
Die Gemeinde kann ein Gebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Gemäß § 136 BauGB sind die Missstände in einem Gebiet vorab zu ermitteln.

3.1 Erläuterung der städtebaulichen und energetischen Missstände in Wieblingen

Die Missstände stellen sich wie folgt dar:

- Im historischen Ortskern wurden viele Gebäude vor dem Jahr 1920 errichtet und entsprechen nicht den energetischen und baulichen Standards der heutigen Zeit. Bei der Bewertung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse spielen auch die energetische Beschaffenheit, die Gesamteffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets und die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung eine Rolle. Energetische Sanierungen sind notwendig, um die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu erreichen. Die als Anlage beigefügte Karte „Wärmebedarf für Wohngebäude“ zeigt den hohen Wärmebedarf der Gebäude im Bereich des historischen Ortskerns von Wieblingen.



- In den letzten Jahrzehnten wurden an einzelnen Gebäuden bauliche ortsbilduntypische Maßnahmen durchgeführt, auch teilweise bedingt durch Dämmmaßnahmen an der Außenhülle entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Diese energetischen Sanierungsmaßnahmen beeinträchtigen teilweise das ortsbildtypische Erscheinungsbild bei einigen Gebäuden, zum Beispiel dort, wo Sandsteingewände durch Dämmplatten verdeckt wurden. Das Ortsbild beeinträchtigende Missstände an Gebäuden rechtfertigen ebenfalls die Festlegung eines Sanierungsgebiets.
- Durch eine teilweise dichte Gebäudesubstanz, bedingt durch oft ortsbilduntypische Anbauten, liegen häufig auch Missstände bezüglich der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten vor.
- Auswirkungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, die von Verkehrsanlagen ausgehen, sind zu beachten und im historischen Ortskern, insbesondere entlang der Mannheimer Straße, relevant. Hier ist es zum Beispiel möglich, durch Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden Abhilfe zu schaffen.

Abbildung Lageplan mit einer Übersicht über den Wärmebedarf von Wohngebäuden, ohne Maßstab
Quelle Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

4. Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sanierungsgebiet/Gebühren

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich unter anderem nach Gesetzesgrundlagen wie den Bebauungsplänen § 30 BauGB, dem § 34 BauGB, dem Denkmalschutzgesetz und der LBO, die für die Erteilung der Baugenehmigung relevant sind.

Die Sanierungsziele spielen für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung eine Rolle. Relevant ist auch die Einordnung der Gebäude in Kategorien. Die Gebäude im historischen Ortskern wurden weitgehend entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse kartiert. Dabei wurde bei der Einordnung nach Kategorien die Wertung schwerpunktmäßig auf die städtebauliche Wirkung der Gebäude auf den öffentlichen Raum gelegt. Die Kategorien geben an, in welchem Maß die Gebäude erhaltenswert sind. Die Kategorien werden ausführlich in der Ortsbildanalyse behandelt.

4.1 Bebauungspläne im Gebietsbereich

Folgende Bebauungspläne sind in Wieblingen rechtskräftig.

- Bebauungsplan Wieblingen Mitte zwischen Klostergasse und Wundtstraße
- Bebauungsplan Wieblingen innerer Ortsteil
- Bebauungsplan Seniorenpflegeeinrichtung Mannheimer Straße
- Bebauungsplan Aufhebung des Forstweges
- Änderungsplan für Straßen und Baufluchten zwischen Forstweg und am Traubenfeld
- Straßen- und Baufluchtenplan Wieblingen Nord - Wohngebiet

Hinweis Baufluchtenpläne erstellt vor dem Jahr 1930 sind nicht aufgeführt.

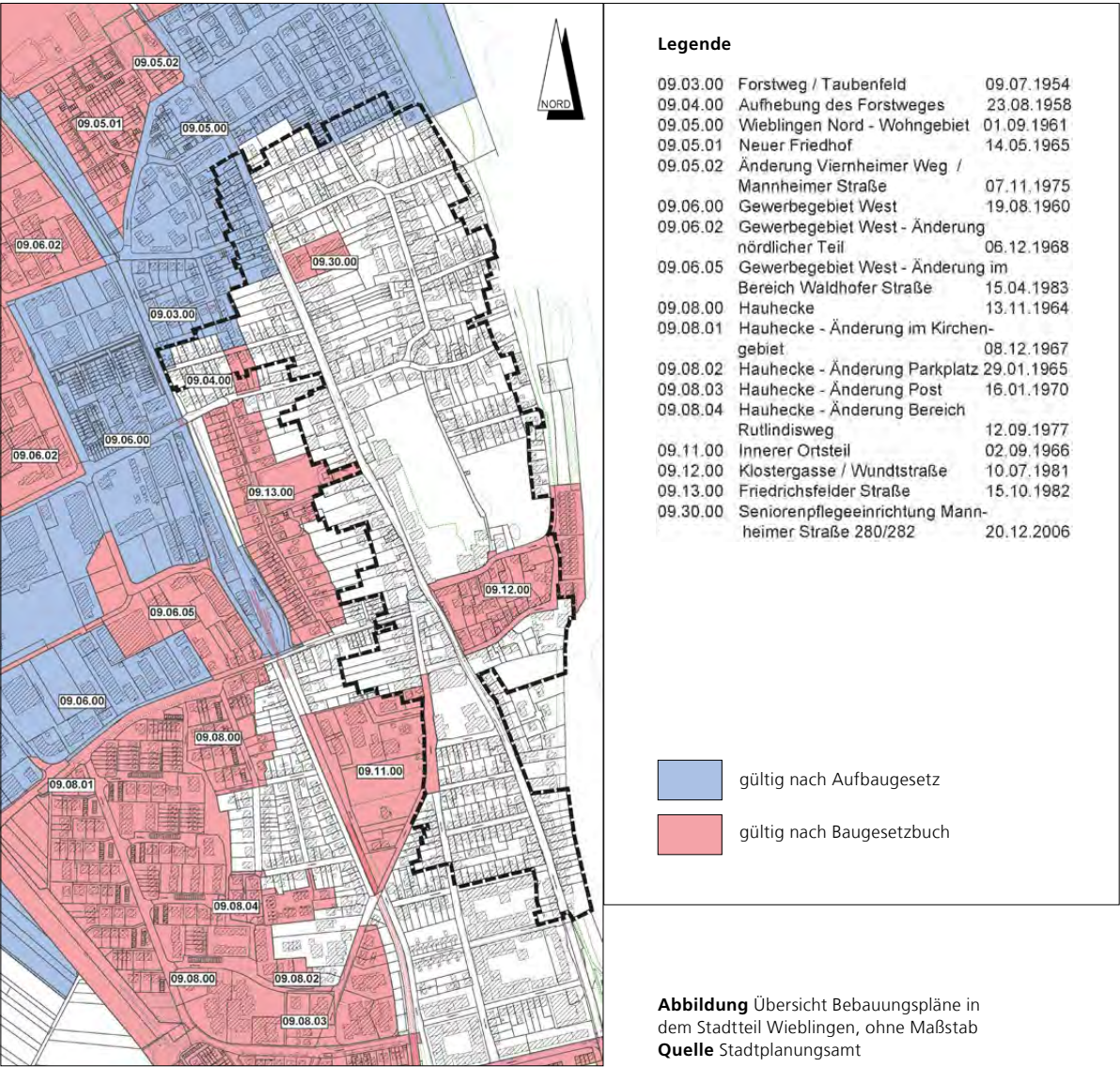


Abbildung Übersicht Bebauungspläne in dem Stadtteil Wieblingen, ohne Maßstab
Quelle Stadtplanungsamt

Von Bedeutung für die zukünftige Sanierungssatzung ist der Bebauungsplan Wieblingen Mitte zwischen Klostersgasse und Wundtstraße. Hier sind viele Gebäude als Denkmäler nachrichtlich übernommen, die einer Entwurfsliste des Landesdenkmalamtes entnommen wurden.

Nach einer erneuten Überprüfung der Denkmaleigenschaft 2013 wurden wenige Gebäude in die Denkmaltopographie des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen.

Im Bebauungsplan wurden Erhaltungsziele einiger ortsbildtypischer Merkmale, wie der Erhalt vorhandener Fenstergewände, die bei einer Modernisierung erhalten beziehungsweise instand gesetzt oder erneuert werden müssen, festgesetzt.

Diese Erhaltungsziele werden durch die Ziele der Sanierungssatzung ergänzt.



Abbildung Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Wieblingen Mitte zwischen Klostersgasse und Wundtstraße, ohne Maßstab
Quelle Stadt Heidelberg

4.2 Genehmigungsverfahren, mit dem Schwerpunkt auf der sanierungsrechtlichen Genehmigung

Nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet u. a. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben der schriftlichen Genehmigung (sanierungsrechtliche Genehmigung) der Gemeinde; hierzu rechnen nach § 14 Abs. 1 BauGB alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung Nutzungsänderung einer baulichen Anlage) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen und erhebliche oder we-

sentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, auch wenn diese nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Dafür ist grundsätzlich ein Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Stadt Heidelberg zu stellen (siehe Anlage Antragsformular). Folgende Unterlagen sind dafür beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz einzureichen:

- Antragsformular gemäß Anlage
- Lageplan mit Markierung des betreffenden Gebäudes bzw. Einzeichnen des Vorhabens
- Ergänzende Grundrisse, Schnitte und Ansichten bei baulichen Änderungen
- Detaillierte Kostenzusammenstellung getrennt nach den einzelnen Gewerken
- Fotos bei Fassadensanierungen
- Verträge/Grundbuchauszug bei Grundstücksveräußerungen und Verpachtungen

Handelt es sich um Baumaßnahmen an einem Gebäude der Kategorie 1 (denkmalgeschützte Gebäude), ist neben einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zusätzlich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Ist für ein geplantes Bauvorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, wird gleichzeitig das sanierungsrechtliche Verfahren durchgeführt und die sanierungsrechtliche Genehmigung mit der Baugenehmigung erteilt. Ein separater Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist nicht einzureichen. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen der Gebäudekategorie 1 wird im Baugenehmigungsverfahren neben der sanierungsrechtlichen Genehmigung auch die denkmalschutzrechtliche Zustimmung gegeben.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang, die Teilung des Grundstückes oder die damit bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

Die Genehmigungsvoraussetzung für eine sanierungsrechtliche Genehmigung sind den §§ 3 bis 9 des Entwurfs des Satzungstextes zu entnehmen. Konkretisierte Sanierungsziele können sich aber auch aus einem zukünftigen Sanierungskonzept ergeben.

4.3 Übernahmeanspruch

Der Eigentümer ist grundsätzlich verpflichtet, die durch die beabsichtigte Sanierung hervorgerufene Beschränkung hinzunehmen. Erst im Fall der Unzumutbarkeit im Sinne des § 145 Absatz 5 BauGB wird ihm ein Entschädigungsanspruch gewährt, der aber auf einen Übernahmeanspruch beschränkt ist. Übernahmegrund nach § 145 Absatz 5 BauGB sind die Auswirkungen, die bei der

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

Versagung der Sanierungsgenehmigung eintreten. Tritt durch die Versagung der Genehmigung für den Eigentümer die dem Übernahmeanspruch zugrunde liegende wirtschaftliche Unzumutbarkeit ein, kann der dem Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 Grundgesetz (GG) entsprechende Ausgleich nur dadurch gefunden werden, dass dem Eigentümer die Last des weiteren Behaltens des Grundstücks abgenommen wird und die Gemeinde dieses übernimmt, und zwar zu dem Zweck, die Sanierung auf dem Grundstück selbst durchzuführen oder durch andere durchführen zu lassen.

4.4 Fallbeispiel im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren

Die folgenden Ausführungen sollen die Rahmenbedingungen für die Erteilung einer Genehmigung nach §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB) sanierungsrechtliche Genehmigung anhand von Fallbeispielen beleuchten. (Die folgenden Ausführungen nehmen nicht die Einzelfallprüfung der für die Erteilung der Genehmigung zuständigen Baurechtsbehörde vorweg, sondern sollen eine grobe Orientierung bieten.) Die Darstellung orientiert sich an Fragestellungen, die in der jüngeren Vergangenheit durch die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung auch zur vormals geplanten Erhaltungssatzung aufgetreten sind.

4.4.1 Fallbeispiel: Neubau

Die Gestaltung eines Neubaus muss sich nach den Sanierungszielen und den unter § 5 aufgeführten Merkmalen richten. Ein ortsbilduntypischer Neu- und Umbau kann massiv das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere wenn ein Straßenzug sich dann entsprechend wandelt.



Foto ortsbilduntypische Neubauten **Quelle** Stadtplanungsamt

4.4.2 Fallbeispiel: Antrag auf Bebauung einer erhaltenswerten Freifläche/ Nachverdichtung

Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, inwieweit künftig eine Bebauung der erhaltenswerten Freiflächen das Ortsbild beeinträchtigt, also dem zukünftigen Sanierungsziel, das Ortsbild zu erhalten, entgegensteht.

Inwieweit eine Nachverdichtung verhindert werden kann, entscheidet sich im Genehmigungsverfahren, unter anderem auch anhand der §§ 30 und 34 Baugesetzbuch (BauGB), des Denkmalschutzgesetzes sowie der zukünftigen Sanierungsziele. Die Sanierungsziele wurden im Entwurf aus dem Baugesetzbuch, den überregionalen Plänen, wie dem Umwelt- und Stadtteilrahmenplan, sowie aus der Ortsbildanalyse der vormals geplanten Erhaltungssatzung abgeleitet.

Im zukünftigen Sanierungsgebiet werden unter anderem insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- a) Der historische Ortskern soll erhalten, erneuert und fortentwickelt, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.
- b) Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden.

Zum Ortsbild gehören einige größere Freiflächen in Wieblingen, die bereits Kulturdenkmale sind, wie die Elisabeth-von-Thadden-Schule mit ihren parkartigen Freiflächen und die Parkanlage Hostig. Neubauten sind hier auch aufgrund der zukünftigen Sanierungsziele nicht möglich.

Auch die ehemaligen Wirtschaftsgärten der einstigen Bauernhöfe sind von städtebaulicher Bedeutung. Ziel des Stadtteilrahmenplans ist daher, diese insbesondere im Bereich zwischen Maaßstraße und Grenzhöfer Weg zu bewahren.

Noch heute wird das Ortsbild in Wieblingen geprägt durch die aus landwirtschaftlicher Nutzung überkommene Bauweise mit Vorderhäusern als Wohnhäuser und Hinterhäusern, ehemals Lagerhäuser oder Schuppen, sowie den weitläufigen Nutzgärten. Die Höfe, um die sich die Gebäude gruppieren, sind ortsbildprägend.

Im Stadtteilrahmenplan Wieblingen wurden daher die Hausgärten (ehemalige Wirtschaftsgärten) bereits als ortsbildtypisch beschrieben. Die Gärten sind somit Teil der städtebaulichen Gestalt. Es handelt sich um teilweise große und zusammenhängende Grünbereiche, die laut Stadtteilrahmenplan wertvolle ungestörte Trittsteinbiotope darstellen. Außerdem haben diese als lokale Kaltluftentstehungsgebiete klimatische Bedeutung für die Umgebung. Zudem ist die Luftzirkulation im historischen Ortskern gestört. Auch der Umweltplan sieht im Bereich des historischen Ortskerns eine Nachverdichtung aufgrund der bereits heute vorhandenen Wärmeinseln als kritisch an.

Eine geplante Nachverdichtung in den Freiflächen kann daher auch neben dem zukünftigen Sanierungsziel, das Ortsbild zu erhalten, den zukünftigen Sanierungszielen des Klimaschutzes widersprechen. Ein konkretisiertes Sanierungsziel, alle ortsbildprägenden Hausgärten zu erhalten, konnte pauschal nicht gefasst werden. Hier wäre eine grundstücksbezogene Einzelbetrachtung notwendig gewesen.

In vielen Fällen wird eine rückwärtige Bebauung schon gegen das Bauplanungsrecht verstoßen (§ 34 Abs. 1 BauGB), sodass hier kein Rückgriff auf das Sanierungsrecht notwendig ist. In Fällen, in denen bestehendes Baurecht im rückwärtigen Bereich entfallen soll, muss eine grundstücksbezogene Abwägung erfolgen. Hier sind das Interesse des Bauherrn auf Ausnutzung des bestehenden Baurechts (als Ausprägung des Grundrechts auf Eigentum) mit dem öffentlichen Interesse, möglichst viele Ortsbildprägende Grünflächen zu erhalten, gegeneinander abzuwägen. Nur wenn das Interesse des Eigentümers an der Erhaltung des Ortsbildes geringer zu bewerten ist als das öffentliche Interesse, könnte überhaupt eine sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden. Es wird nicht immer möglich sein, über das Sanierungsrecht die Bebauung ortsbildtypischer Hausgärten zu verhindern, für die Baurecht besteht.

4.4.3 Erläuterungen zum Rückbau baulicher Anlagen

Der Abriss, Abbruch oder Rückbau bezeichnet das komplette oder teilweise Zerstören und Entsorgen von Bauwerken aller Art. Ein Abbruch ist die Beseitigung des ganzen Baukörpers einschließlich der Fundamente oder einer Einfriedung. Der Abbruch darf den Sanierungszielen nicht widersprechen.

Ortsbild- und stadtbildprägende Gebäude von herausragender städtebaulicher Bedeutung sind vor allem Gebäude der Kategorien 1 (denkmalgeschützte Gebäude) und 2 (ortsbildtypische Gebäude mit herausragender städtebaulicher Bedeutung, siehe auch Beschreibung Kategorien).

Gebäude der Kategorie 1 und 2 besitzen insbesondere erhaltenswerte straßenseitige Fassaden und Dächer. Der Abbruch der Fassaden und Dächer ist deswegen eher nicht genehmigungsfähig. Die Gebäude der Kategorie 3, 4 und 5, deren ortsbildtypische Gestalt teilweise oder vollständig verloren gegangen ist oder bei denen es sich um Neubauten handelt, tragen jedenfalls durch ihre Kubatur häufig noch zu einem typischen Straßenbild bei. Eine Abbruchgenehmigung ist dann denkbar, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch den Abbruch nicht zu erwarten ist. Die Genehmigung eines ortsbildtypischen Ersatzbaus ist in diesen Fällen ebenfalls möglich.

Erstrebenswert wäre in diesem Fall, dass möglichst viele der noch vorhandenen ortsbildtypischen Elemente, wie die Gewände oder Holztore, wiederverwendet oder ersetzt werden. Die Genehmigung für den Abriss nicht ortsbildtypischer Einfriedungen, wie zum Beispiel Maschendrahtzäune und Jägerzäune, wird erteilt werden. Ein vollständiger Rückbau bedeutet den Verlust an steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Förderungen durch das Treuhandvermögen.

4.4.4 Entkernung

Als Entkernung bezeichnet man den „inneren“ Teilabriss eines bestehenden Gebäudes, bei dem in der Regel lediglich die Fassade

erhalten bleibt. Entkernungen werden vor allem durchgeführt, wenn die Fassade eines Gebäudes erhalten bleiben soll, die dahinterliegende Struktur aber baufällig ist oder aus anderen Gründen nicht mehr (rentabel) genutzt werden kann. Hinter der historischen Fassade wird dann nach der Entkernung ein modernes Gebäude errichtet.

Der Unterschied zum Abbruch eines Gebäudes liegt darin, dass bei der Entkernung das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibt. Eine Entkernung widerspricht nicht den Sanierungszielen und wäre ausgenommen bei Gebäuden der Kategorie 1 (denkmalgeschützte Gebäude) zulässig.

4.4.5 Aufstockung um weitere Geschosse

Aufstockung eines Gebäudes bedeutet die Aufstockung um weitere Geschosse. Dies ist auf jeden Fall eine Änderung der baulichen Anlage, die (neben der Baugenehmigungspflicht) auch nach der Sanierungssatzung genehmigungspflichtig ist. Durch eine Aufstockung kann es zu einem Verlust der steuerlichen Vergünstigungen und Fördermöglichkeiten kommen, soweit ein hoher Prozentsatz an Neubausubstanz entsteht.

4.4.6 Umbau von Scheunen zu Wohnzwecken

Die vorhandenen ortsbildprägenden Scheunen sind weitgehend zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Geltungsbereich der zukünftigen Sanierungssatzung sind nicht mehr im ausreichenden Maß Scheunengebäude vorhanden, um diese als ortsbildprägendes Gebäude im Sinne der Kategorie 1 oder 2 einzustufen. Zudem kann es niemandem zugemutet werden, eine Scheune gemäß ihrer früheren Nutzungsbestimmung zu erhalten. Eine Nutzungsänderung wird in vielen Fällen genehmigungsfähig sein.

Die Scheunen sind aber bezüglich ihres äußeren Erscheinungsbildes ihrer Kubatur und Gebäudestellung von städtebaulicher Bedeutung im Rahmen der Ensembles und deshalb erhaltenswert.



Foto Ortsbildtypische Gebäude, (2) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle ap88, Herr Lubs

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

Die Genehmigungsfähigkeit des Umbaus historischer Scheunen (Änderung baulicher Anlagen) wird dann möglich sein, wenn die Stadtbildprägung erhalten bleibt. Es wäre beispielsweise denkbar, Natursteinmauern und Fachwerk sichtbar zu belassen. Die bestehenden Öffnungen, wie das Scheunentor, sollen in die Planung eingebunden werden. Kleinere geplante Öffnungen in der Mauerwerksfassade können nach historischem Vorbild zum Beispiel durch Sandsteingewände oder durch das Holzfachwerk an der Giebelseite gefasst werden. Um die Belichtung zu gewährleisten, können – wenn dies städtebaulich vertretbar ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird – auch bei sehr steilen und hohen Dächern die schmalen Lüftungsschlitze der Tabakscheunen durch ein sehr schmales Gaubenband nachempfunden werden.

4.4.7 Anbringung einer Außendämmung

Gestalterisch problematisch ist eine Außendämmung, da bei einem ortsbildtypischen Gebäude mit Sandsteingewänden damit das äußere Erscheinungsbild verloren geht. Deswegen wird nicht in allen Fällen die Genehmigungsfähigkeit vorliegen.

4.4.8 Umgang mit Pflanzungen und Baumfällungen

Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg sind Bäume ab 1 m Stammumfang (bei Obstbäumen ab 80 cm), gemessen in einem Meter Höhe, geschützt. Eine Vegetationsbestandsaufnahme und Pflanzliste wurde in der Ortsbildanalyse nicht erhoben. Die Kenntnis über das Vorkommen von Pflanzenarten hat keinen Einfluss auf die Pflege und Gestaltung der Flächen. Gerade auch im Hinblick auf den Klimawandel ist zu erwarten, dass sich auch die Artenzusammensetzung der Vegetation zukünftig ändern wird. Die Erhaltung des Status quo kann auch durch die zukünftige Sanierungssatzung nicht gewährleistet werden.

4.5 Gebühren/Genehmigung

Die folgenden Kosten für eine Genehmigung richten sich nach dem heutigen Stand der Verwaltungsgebührensatzung Heidelberg.

- Eine sanierungsrechtliche Genehmigung: 3 von Tausend der Baukosten, mind. 82,00 Euro.
- Eine sanierungsrechtliche Genehmigung mit einer Baugenehmigung: 1,5 von Tausend + 3 von Tausend der Baukosten, mind. 220,00 Euro.
- Eine sanierungsrechtliche Genehmigung mit der Genehmigung einer Bauvoranfrage: 1,5 von Tausend der Baukosten, mind. 165,00 Euro
- Eine Baugenehmigung: 6 von Tausend der Baukosten, mind. 220,00 Euro
- Eine Bauvoranfrage: 3 von Tausend der Baukosten, mind. 165,00 Euro.
- Sollte noch eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung hinzutreten, kommen noch 2 von Tausend (eigenständiger Bescheid 4 von Tausend) der Baukosten hinzu.

5. Wahl des Verfahrens

Aufgrund der Missstände ist Ziel der Sanierungsmaßnahme, vor allem ortsbildtypische Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden vorzunehmen und ortsbildtypische Gebäude zu erhalten und zu sanieren. Daher werden die Kriterien, die für Bodenwerterhöhungen relevant sind, im Gebiet und auf den Grundstücken nicht verändert. Auch würden Ausgleichsbeträge bei den geringen bzw. nicht zu erwartenden Bodenwerterhöhungen in dem Gebiet mit teilweise geringer Wirtschaftskraft zu höheren Belastungen der Eigentümer und Mieter führen.

In der Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts gemäß BauGB ausgeschlossen. Diese Option besteht, wenn diese Regelungen für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Grundlage dieser Entscheidung der Gemeinde nach § 142 Abs. 4 BauGB sind die Sanierungsziele und damit die angestrebten Maßnahmen und Verbesserungen.

In der Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts ausgeschlossen. Entscheidend für die Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) ist, ob für die Lösung der städtebaulichen Probleme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Abschöpfung sanierungsrechtlicher Bodenwerterhöhungen (§§ 152 bis 156a BauGB) erforderlich ist oder nicht.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens keinen Ermessensspielraum. Die Gemeinde muss die Anwendungen der Regeln zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung/Ausgleichsbetrag nach den §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Sie muss die Vorschriften anwenden, wenn sie für die Durchführung notwendig sind oder wenn ihr Ausschluss die Durchführung erheblich erschwert.

Die Beurteilung, ob die Vorschriften erforderlich sind, hängt von der Art der geplanten Maßnahmen und der dadurch anzunehmenden Auswirkung auf die sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung der Grundstücke ab. Unter der Maßgabe, dass im Fokus der Sanierung die ortsbildtypische Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen stehen, ist aufgrund der dadurch nicht oder nur im geringfügigen Maß ausgelösten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 a BauGB nicht erforderlich. Es ist daher das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

6. Ansprechpartner bei der GGH (Förderung, Beratung)

Gemäß § 157 BauGB kann die Gemeinde sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Es ist daher beabsichtigt, die anstehende Durchführung der Sanierung unter fachlicher Begleitung des Stadtplanungsamtes und einer Gesellschaft als Sanierungstreuhänderin durchführen zu lassen. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz wird dabei mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt

7. Förderung

Ab Beschluss der Sanierungssatzung haben private Eigentümer die Möglichkeit, bei der Gemeinde Fördermittel zur finanziellen Unterstützung bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu beantragen. Auf die Förderung besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Grundlage hierfür sind die Förderrichtlinien der Stadt Heidelberg sowie die Städtebauförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg und das BauGB.

Grundlage für die Förderung sind insbesondere:

- Das Gebäude muss im festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen entsprechen.
- Die gesetzlichen Bestimmungen, wie z. B. die Landesbauordnung Baden-Württemberg oder die Energieeinsparverordnung (EnEV), jeweils in der gültigen Fassung, werden eingehalten.
- Mit der Sanierung werden sämtliche Mängelstände am Gebäude behoben (umfassende Sanierung). Sollte eine Teilmodernisierung bereits vor Kurzem erfolgt sein, können die noch ausstehenden Restmaßnahmen gefördert werden.
- Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit der Stadt notwendig.
- Der Baubeginn darf noch nicht erfolgt sein. Vor Erteilung von Bauaufträgen muss der Eigentümer eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Heidelberg bzw. dem Sanierungsbeauftragten abschließen. Grundlage ist eine sachkundige Kostenschätzung oder eine Kostenaufstellung auf Grundlage von Angeboten
- Die Fördermaßnahme muss im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und im Stadtbild zu einer wesentlichen Aufwertung führen und darf sich nicht ausschließlich auf Maßnahmen im Gebäudeinneren beschränken.

Förderfähige Baumaßnahmen sind zum Beispiel:

- Erneuerung bzw. Sanierung von Dächern und Fassaden, insbesondere die Sanierung oder Wiederherstellung ortsbildtypischer Bauteile
- Energetische Ertüchtigungen
- Anpassung von nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen
- Modernisierung von haustechnischen Anlagen bei Wohngebäuden

und als Treuhänderin nach dem bestehenden Treuhänderrahmenvertrag der Stadt Heidelberg eingesetzt.

Die Ansprechpartner ist die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz, Bergheimer Straße 109, 69115 Heidelberg).

Herr Walter und Herr Wasserrab werden Sie gerne bei Fragen zu Fördermitteln beraten.

- Baunebenkosten wie z. B. Architektenhonorare oder Baugenehmigungsgebühren

Nicht förderfähig sind sogenannte Luxussanierungen und Einbauten bzw. Ausstattung.

Die Förderung für die Wiederherstellung von ortsbildtypischen Details, die der Gestaltung und Verbesserung des Ortsbildes dienen, zum Beispiel durch Rekonstruktion historischer Bauteile (wie Klappläden, Gewände, Aufschieblinge, ortsbildtypische Dachgauben etc., siehe Details Ortsbildanalyse) geschieht unter bestimmten Voraussetzungen mit einem deutlichen Mehrbetrag. Denn mit Fördermitteln sollen auch für Bestandsgebäude mit geringeren städtebaulichen Qualitäten Anreize geschaffen werden - zum Beispiel ortsbildtypische Details wiederherzustellen – da eine Sanierungsmaßnahme auch der Anpassung von Bauten an das vorhandene Ortsbild dienen soll. Es ist vorgesehen, diese Maßnahmen höher zu fördern, als zum Erhalt der sanierungsrechtlichen Genehmigung erforderlich wäre. Dies erhöht die zuwendungsfähigen Kosten und setzt damit einen Anreiz, mehr zu sanieren, als für die Genehmigung erforderlich gewesen wäre (z. B. Einbau von Klappläden in Holz).

Die Gestaltung eines Neubaus muss sich nach den ausformulierten Sanierungszielen § 5 der zukünftigen Satzung richten, eine Förderung bei Neubauten aber ist aus Sanierungsmitteln nicht möglich. Die Stadt Heidelberg unterstützt mit zahlreichen weiteren Förderprogrammen ihre Bürgerinnen und Bürger bei ihrem Wunsch, möglichst erswinglich und gut zu wohnen. Unter der Homepage der Stadt Heidelberg sind unter www.heidelberg.de/foerderprogramm die unterschiedlichen Förderprogramme abrufbar.

Da diese Förderprogramme fortlaufend angepasst und fortgeschrieben werden, sind diese hier nicht extra aufgeführt. Die Städtebauförderung ist dabei stets nachrangig, d. h. sofern keine Fachförderung zur Verfügung steht, zu sehen. Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen. Ausnahmen bilden bundesverbilligte Kredite aus den KfW-Programmen.

8. Steuerliche Vorteile

Steuerliche Vergünstigungen sind bei Bestandsgebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie für Baudenkmäler gemäß §§ 7h, 7i, 10f Einkommensteu-

ergesetz (EStG) nach derzeitiger Rechtslage möglich. Einzelheiten ergeben sich aus den in Auszügen im Anhang beigefügten Gesetzestexten.

9. Ortsbildanalyse Wieblingen

Aus der Ortsbildanalyse haben sich die für den Satzungsentswurf genannten Gebäudekategorien und die dort genannten ortsbildprägenden Merkmale entwickelt, die für das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren relevant sind. Zudem sind die ortsbildtypischen Details insbesondere bei Fördermaßnahmen von Relevanz.

9.1 Vorgeschichte, Vorgehensweise bei der Ortsbildanalyse

Eine erste Bestandsaufnahme der erhaltenswerten Areale in Wieblingen erfolgte bereits bei der Aufstellung der Stadtteilrahmenpläne im Jahr 1994.

Der Stadtteilrahmenplan kennzeichnet in seiner Karte zur Stadtgestalt die erhaltenswerten ortsbildprägenden Ensembles, Grünflächen und den Baumbestand sowie topographische Besonderheiten, Raum- und Blickbeziehungen und Sichtachsen. Stadtbildprägende erhaltenswerte Gebäude und Ensembles sind vor allem im alten Ortskern vorzufinden. Auch die Bauten zu Beginn des 20. Jahrhunderts fügen sich in die städtebauliche Struktur ein.

Das Stadtplanungsamt hat die Ergebnisse aus der übergeordneten Planung des Stadtteilrahmenplans unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre überprüft und konkretisiert. Die Stadtbereiche von Wieblingen, mit ihren teils unterschiedlichen Bauzeiten und daraus resultierend unterschiedlichen Baustilen, wurden hierfür unterteilt und unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Zu einem erhaltenswerten Stadtbereich gehört der historische Ortskern von Wieblingen. Nach einer ersten Inaugenscheinnahme waren hier bereits ausreichend erhaltenswerte Stadträume und Gebäude vorhanden.

Um die genauen Gebietsgrenzen zu bestimmen, erfolgte im Gebietsbereich der zukünftigen Sanierungssatzung eine Recherche über die Entwicklung des Stadtgebietes und eine Fotodokumentation der bedeutenden Areale, Gebäude und Straßenzüge. Des Weiteren erfolgte eine Erhebung der Gebäudemerkmale, eine Bestandsaufnahme der Einfriedungen bezüglich ihrer Materialität und ihrer Außenmaße und eine Unterteilung der Gebäude in „Gebäudekategorien“.

Diese Kategorien zeigen auf, in welchem Maße die Gebäude erhaltenswert sind. Erhaltenswerte Gebäude im historischen

Ortskern wurden im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse unterschiedlich farbig dargestellt. Die Ergebnisse aus der Ortsbildanalyse wurden in die Sanierungsziele übernommen.

Fotodokumentationen der Gebäude, welche nicht in dieser Broschüre aufgeführt wurden, sowie die Erhebung der Gebäudemerkmale entlang der Mannheimer Straße und weitere Bestandsaufnahmen der Einfriedungen können auf Anfrage im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

9.2 Der historische Ortskern von Wieblingen

Frühe Siedlungsstrukturen, mit einigen Höfen und Reihengräbern, lagen wahrscheinlich bereits im Bereich der heutigen Ortsmitte zwischen Neckarhochufer und Mannheimer Straße, Wundtstraße und Kreuzstraße.

Bei der nur langsam voranschreitenden Verdichtung wurden die größeren Frei- und Gartenflächen der Adelsgüter ausgespart. Um die Kirche lag bis 1808 der Friedhof. Im Dreißigjährigen Krieg eroberte Tilly im Jahr 1622 die Pfalz und schlug sein Hauptquartier in Wieblingen auf, wobei der Ort vollständig geplündert wurde. Weitere Zerstörungen, unter anderem die Zerstörung des Rathauses, erlitt Wieblingen im Pfälzischen Erbfolgekrieg 1688/89. Die bäuerliche Bevölkerung dürfte bis in das 18. Jahrhundert vor allem südlich des Klosterweges gewohnt haben, wo am Neckar auch die Mühle lag. Nördlich von dieser standen wohl in der frühen Neuzeit nur einzelne Gebäude. Erst die Bevölkerungszunahme führte zu verstärkten baulichen Aktivitäten mit einer Verdichtung zum Neckar und nach Norden hin, zur Bebauung der Westseite der Mannheimer Straße sowie südlich zur 1744 – 1746 errichteten katholischen Kirche. Direkt gegenüber dem Schloss gelegen, entwickelte sich dieser Bereich zum Zentrum Wieblingens. Im ausgehenden 18. Jahrhundert drang die Bebauung an der damaligen Plöck (Wallstraße) schließlich weiter nach Süden vor. Nach den schweren Zerstörungen durch französische Revolutionstruppen 1794/95 und dem anschließenden Wiederauf- und Ausbau hatte Wieblingen 1800 bereits 113 Häuser und 87 Scheunen. Die wirtschaftliche Grundlage der Bevölkerung beruhte vor allem auf Fischfang und bescheidener Landwirtschaft, insbesondere dem Anbau von Tabak. Ausdruck fanden diese Verhältnisse in zahlreichen kleinbäuerlichen Gehöften. Große Gehöfte findet man in Wieb-

lingen nur vereinzelt. Mitte des 19. Jahrhunderts setzte auch in Wieblingen die Industrialisierung ein. Wilhelm Helmreich begründete 1840 mit der Nagelfabrik den ersten industriellen Betrieb des Ortes. 1920 erfolgte die Eingemeindung nach Heidelberg.

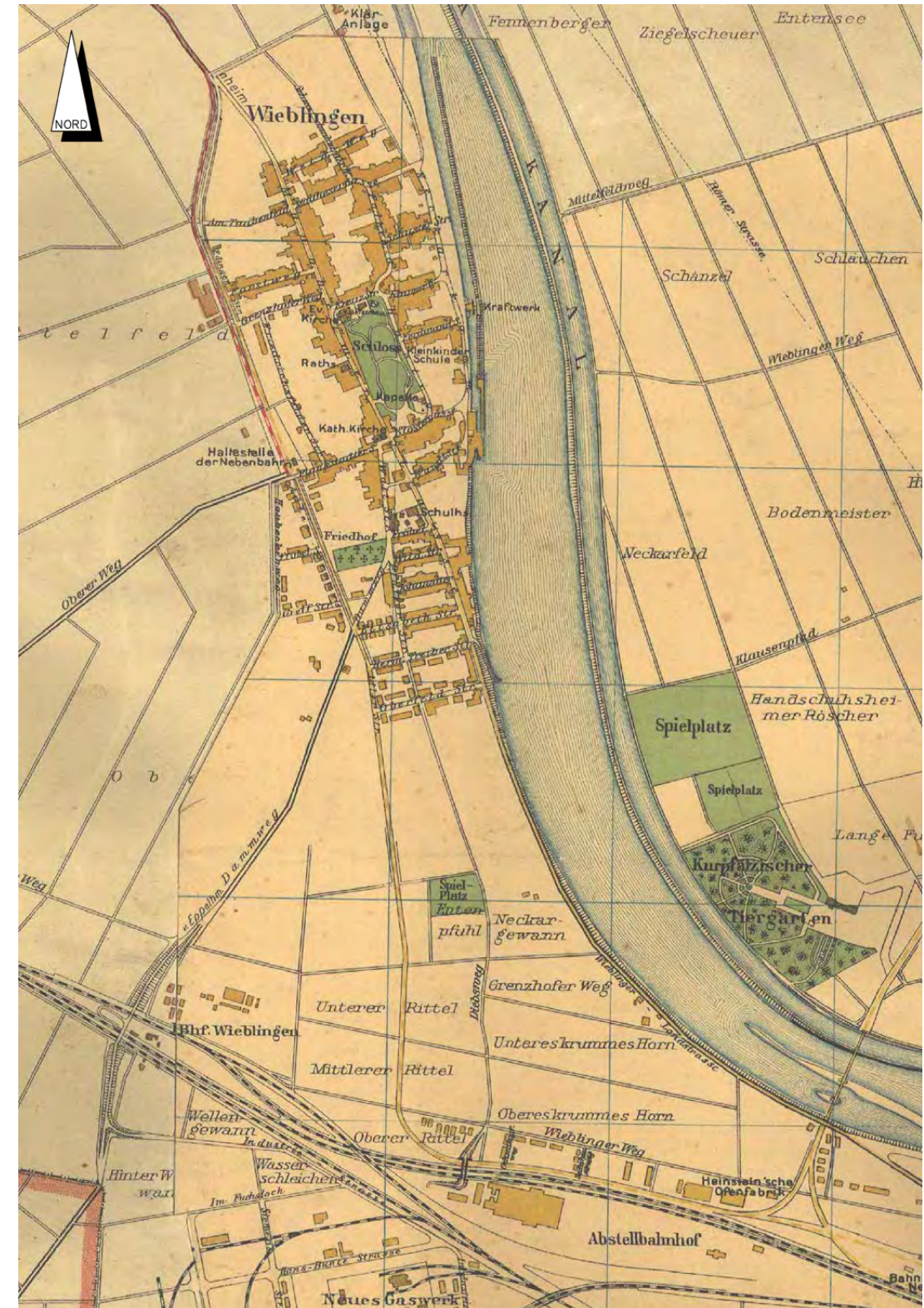
Die Straße am Neckarhamm war bis 1920 kaum besiedelt, vermutlich wegen der Hochwassergefahr. Erst nach 1920 wurde dieser Bereich allmählich mit Wohnhäusern bebaut. Es handelt sich hierbei vorwiegend um freistehende Einfamilienhäuser mit größeren Gebäudeabständen und Freiflächen.

Im Wieblinger Kernbereich wurden von 1910 bis in die 1930er Jahre vor allem im Süden um Mannheimer und Pfälzer Straße soziale Wohnbauten sowie zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Aufgrund der Ansiedlung weiterer Industrie wandelte sich Wieblingen vom agrarisch geprägten Dorf zum Arbeiterwohnort. Nach dem Bau der Autobahn A 5 dehnte sich Wieblingen in den 50er und 60er Jahren in westlicher Richtung aus. Gewerbegebiete entstanden ab 1950 mit Wieblingen-West, -Süd und -Nord mit einer Gesamtfläche von circa 70 Hektar.



Karte Historische Stadtkarte von Wieblingen circa um 1870, ohne Maßstab
Quelle Stadt Heidelberg

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

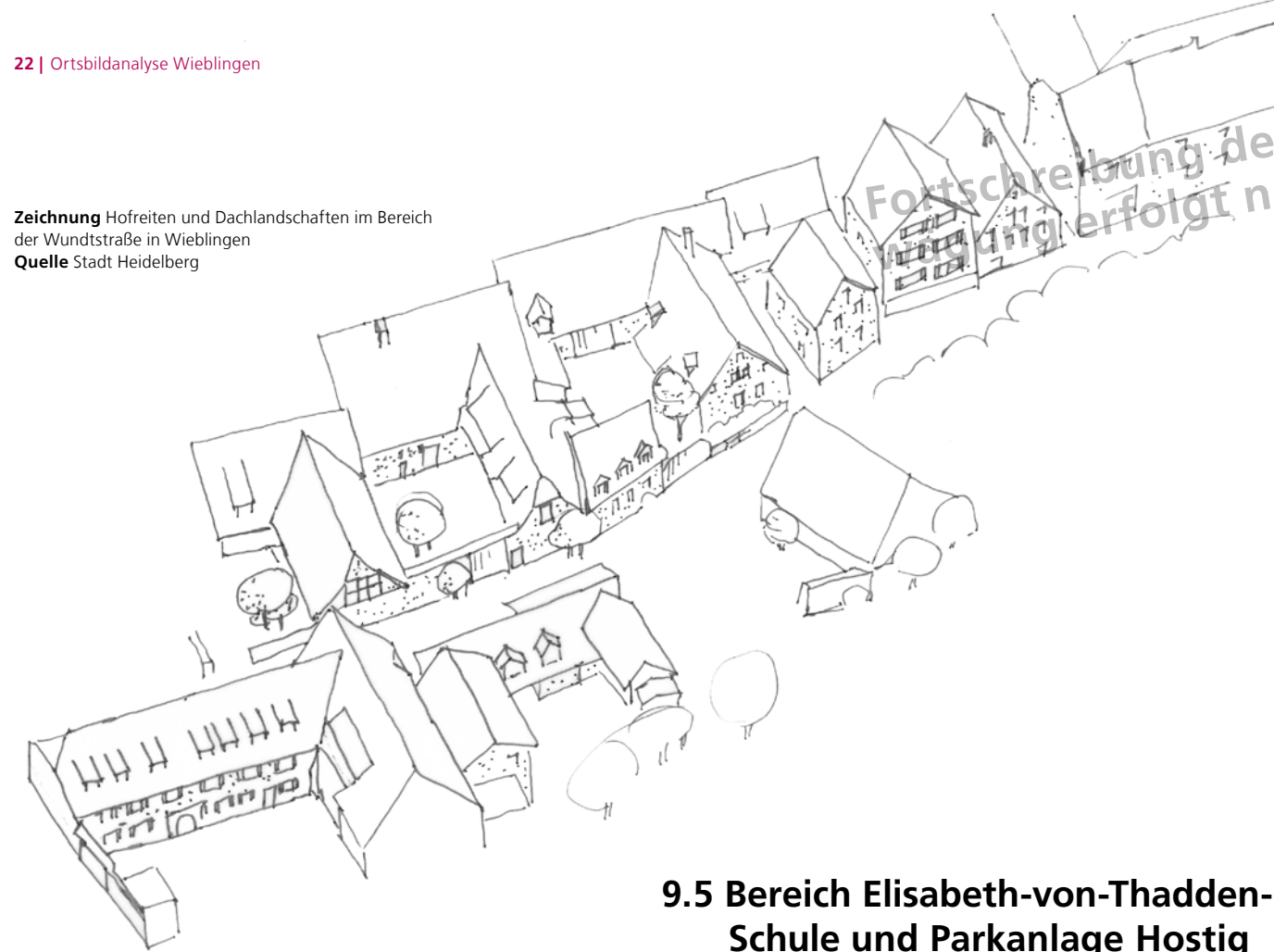


Karte Historische Stadtkarte von Wieblingen circa um 1925, ohne Maßstab
Quelle Stadt Heidelberg

Um der damit einhergehenden Bevölkerungsexplosion Herr zu werden, wurden sowohl im historischen Dorfkern neue Mehrfamilienhäuser errichtet als auch neue Wohngebiete erschlossen. Jenseits der Maltesergasse entstanden zunächst das Wohngebiet Wieblingen-Nord für 2.000 Einwohner sowie zwischen Adlerstraße und Dammweg die großräumige Reihen- und Mehrfa-

milienhaussiedlung Wieblingen-Mitte, zudem das Wohngebiete Wieblingen-Süd. Im Westen des historischen Ortskerns grenzen die Bahntrasse und die Gebäude der Friedrichsfelder Straße an. Diese Gebäude sind hauptsächlich nach 1960 entstanden. Nördlich der Neckarauer Straße und der Kappesgärten grenzt eine neuzeitliche Bebauung an den historischen Ortskern an.

Zeichnung Hofreiten und Dachlandschaften im Bereich der Wundtstraße in Wieblingen
Quelle Stadt Heidelberg



9.3 Bebauung an den historischen Ortskern angrenzend

Im Jahr 2013 wurden im Süden angrenzend an den Altstadtbereich neue Gebäudekomplexe gebaut. Entwickelt wurde der Bereich durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz. Heute sind die Übergänge von Neubebauung zum historischen Kern an der Mannheimer Straße ablesbar.

9.4 Der historische Ortskern heute

Die Parzellenstruktur im historischen Ortskern und der verwinkelte Straßenverlauf sowie die größeren Freiflächen – Frei- und Gartenflächen der Adelsgüter – sind noch im Wesentlichen erhalten. Der Altstadtbereich wird heute noch geprägt durch den historischen Straßenverlauf und durch die aus landwirtschaftlicher Nutzung überkommene Bauweise – Vorderhäuser werden als Wohnhäuser und Hinterhäuser als Lagergebäude und Remisen genutzt. Teilweise sind die Schuppen auch straßenseitig angeordnet. Steile Satteldächer mit Ziegeldeckung, Einfriedungen der Gebäudeabstände aus Bruchsteinmauern mit Hofeinfahrtstoren und straßenseitige Gebäude mit innenliegenden Hofeinfahrten sind ortstypisch. Die Scheunen sind zum größten Teil bereits für Wohnzwecke ausgebaut. Ortstypische historische Strukturen, wie der Wechsel von giebelständigen Häusern mit nebenstehenden oder innenliegenden Toreinfahrten, sind an einigen Stellen gut erhalten. Teilweise liegen die Gebäude an erhaltenswerten Sichtachsen, zum Beispiel zu Kirchen oder Freiflächen, und sind daher von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

9.5 Bereich Elisabeth-von-Thadden-Schule und Parkanlage Hostig

Als Hofgut wurde im Jahr 782 das Gebäude in einer Schenkungsurkunde an das Kloster Lorsch erstmals erwähnt. Um 1727 wurden das Gutshaus und der weitläufige Park neu errichtet. Stallungen und eine Scheune entstanden 1772, das große Hoftor 1778. Das Schloss, heute Teil der Thadden-Schule, wurde auf dem ehemaligen Klosterhof errichtet.

Dieser Bereich bildet mit seinem Park, seinen Einfriedungen (Mauer und Maueröffnungen) und seiner Kapelle (Chor, Turm und Sakristei der alten evangelischen Kirche), dem Hauptgebäude (ehemaliges Gutshaus von 1727 mit Erweiterung von 1909) an der Klostersgasse 2 und weiteren Gebäuden, dem Kavaliershaus an der Ecke Mannheimer Straße/Klostersgasse, dem ehemaligen Gärtnerhaus (Klostersgasse 6) eine Sachgesamtheit.

Die heutige Ausdehnung des im 18. Jahrhundert angelegten Schlossparks geht auf die Gärten der großen Adelsgüter sowie auf die 1688 aufgekauften ehemaligen Hausplätze zurück. Insbesondere der Unterhof ist als Keimzelle des Schlosses zu nennen. Seit 1927 wird das Schloss als Schule genutzt. 1942 wurde der Park als Naturdenkmal unter Schutz gestellt.

Zahlreiche Neubauten und Anbauten wurden am Rande des Parks vor allem im Westen errichtet, zum Beispiel die 1986 errichtete Sporthalle der Architekten Hauss-Walla-Schierkafski. Bei dem Flachdachgebäude an der Mannheimer Straße handelt es sich um eine Erweiterung des Schenkelhauses. Der Anbau, erbaut 2007 durch das Architekturbüro Maier & Partner, liegt direkt an der Mannheimer Straße.

Die angrenzende Parkanlage Hostig ist im Flächennutzungsplan als Parkanlage dargestellt. Die Parkanlage ist von städtebaulicher Bedeutung.

Fortschreibung der Broschüre durch die Ab-
 bildung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss



Foto Bereich Elisabeth-von-Thadden-Schule, (3) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadt Heidelberg



Foto Bereich Elisabeth-von-Thadden-Schule, (4) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadt Heidelberg

9.6 Fröbelschule

Die Fröbelschule besteht aus einem dreiteiligen Schulkomplex mit baumbestandenem Schulhof am Südrand des historischen Ortskerns und wurde in mehreren Bauabschnitten 1844, 1894, 1900 und 1913/19 errichtet. Das älteste Schulgebäude an der Ecke Fröbel- und Mannheimer Straße ging aus dem Engelhornschen Anwesen hervor, das Baurat Wundt 1844 umbaute. Es handelt sich um einen überhöhen zweigeschossigen Putzbau in zurückhaltenden klassizistischen Formen mit weit auskragendem und unterseitig profiliertem Walmdach. 1894 entstand nördlich davon ein zweiter Schulbau nach Plänen von Architekt Schmieder. Der zweigeschossige Putzbau zeichnet sich durch in Sandstein ausgeführte Eckquader, umlaufende Gesimse und Fenstergewände aus. 1900 entstand ein Dritter an der Ecke Wallstraße und Fröbelstraße nach Plänen des Ortsbaurats Eirich und des Architekten Heinrich Damm.

Dieser wurde 1913/19 in der gleichen Formensprache erheblich erweitert. Die Gestaltung mit dem hohen Mansardwalmdach entstammt dem sogenannten Barockklassizismus. Straffe Gliederung aus gelbem Sandstein und genutete Lisenen umfassen die Kanten des Gebäudes und der Risalite.

Die denkmalgeschützten Gebäude an der Mannheimer Straße sind durch einen 1959 errichteten Flachdachanbau verbunden worden. Zeitnah wurde auch die nördliche Turnhalle gebaut. Geplant wurden die Gebäude vom städtischen Hochbauamt.

Der Freibereich der Fröbelschule und die denkmalgeschützten Gebäude sind von städtebaulicher Bedeutung.



Foto Fröbelschule
 (5) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadt Heidelberg

9.7 Thadden-Platz

Im Zentrum des Thadden-Platzes befindet sich die alte denkmalgeschützte katholische Kirche St. Bartholomäus. Der barocke Kirchenbau von 1744 – 46 wurde von Johann Jakob Rischer errichtet.



Foto Thadden-Platz, (6) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt



Foto Bartholomäus-Kirche, (7) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt

1970 wurde das Langhaus um eine Fensterachse gekürzt und die Fassade zurückgesetzt. Die Fassade wird unter anderem durch in Sandstein ausgeführte Eckpilaster und umlaufende Sockel- und Gesimbsbänder gegliedert. Die Kirche markiert den Endpunkt der Blickachse Wallstraße und befindet sich im ehemaligen Ortskern in ortsbildprägender Lage. Städtebaulich bedeutend sind die Kirche mit ihrer Freifläche und der Natursteinbelag der Platzfläche.

9.8 Mühle

Die Wieblinger Mühle besteht aus einem Gehöft mit Wohnhaus, dem Mühlengebäude mit Wasserbau, Waschküche, Stallflügel, Stallscheune, Hoffläche und Hausgarten. Erste urkundliche Erwähnung fand die Mühle im Jahr 790 als Schenkung an das Kloster Lorsch. 1224 ging sie vom Kloster Neuhausen bei Worms an das Kloster Schönau über. Nach der Reformation war sie in kurfürstlichem Besitz und ist seitdem Erblehen, das verschiedentlich verpachtet wurde. Anfang des 17. Jahrhunderts wurde sie während des Orléansschen Erbfolgekriegs zerstört und 1728 umfassend wiederaufgebaut. 1782 erwarb Georg Michael Helmreich die Mühle, die 1784 durch Eisgang stark beschädigt wurde. 1853 übernahm sie Wilhelm Bühler, Neffe Helmreichs. 1990 wurde der Mühlenbetrieb letztendlich eingestellt.

Die ehemals geschlossene Hofanlage mit heutigem Gebäudebestand entstammt weitgehend dem 18. und 19. Jahrhundert. Zur Straße situiert das Wohnhaus, ein lang gestreckter zehnstöckiger Putzbau, der 1865 unter Einbezug älterer Bausubstanz in klassizistischen Formen errichtet wurde. Er ist zweigeschossig mit Kniestock, von einem Satteldach überfangen und durch regelmäßig platzierte Rechteckfenster mit konsolgestützten Verdachungen und Klappläden gegliedert. Hofseitig tritt ein breiter zweigeschossiger Querflügel hervor, wohl Rest eines 1728 erneuerten Gebäudes; Giebel und Dach sind klassizistisch überformt. Das östlich gelegene Mühlengebäude, ein schlichter zweigeschossiger Massivbau mit flach geneigtem Satteldach und Dachaufbauten, ist auch klassizistisch geprägt. Im Inneren befindet sich die Mühleneinrichtung; darunter der ursprünglich mit dem unter dem Haus verlaufenden Mühlenkanal verbundene Antrieb und mehrere Walzstühle. Südlich des Wohnhauses befindet sich das Waschküchenhaus von 1722, ein eingeschossiger Massivbau mit einem Kniestock aus Fachwerk und Walm-dach. Nach Süden angrenzend liegt ein schmaler lang gestreckter Stallflügel und eine große, den Hof quer abschließende Scheune aus Bruchstein, die von der Traufseite her durch ein großes Tor und niedrige Stalltüren gekennzeichnet ist.

Die Bühlersche Mühle ist denkmalgeschützt und dadurch vor Abbruch oder ortsbilduntypischen baulichen Veränderungen geschützt. Die Sanierungsziele der Satzung, die den Erhalt des Mühlenareals beinhaltet, würden den Zielen des Denkmalschutzes nicht widersprechen. Insbesondere im Hinblick auf mögliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Mühle wird das Areal in das Sanierungsgebiet aufgenommen.

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Band II, Seite 603 – 629

Fortschreibung der Broschüre durch die Ab-wandlung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss



Foto Mühle, (8) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadt Heidelberg



Foto Mühle, (8a) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadt Heidelberg

9.9 Johanniterstraße

Die Bebauung wurde weitgehend Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Die Bebauung wird bestimmt durch den Wechsel zwischen eingeschossigen Gebäuden mit Zwerggiebel und Giebelgauben und bereits umgebauten zweigeschossigen Gebäuden neuerer Zeit. Insbesondere bei den eingeschossigen Gebäuden befinden sich an den Fassaden besondere erhaltenswerte Elemente wie zum Beispiel Klinkerfassaden mit Zierele-

menten, teilweise sind die Klinkerfassaden noch unverputzt. Von städtebaulicher Bedeutung ist auch die Sichtachse zu den Gebäuden an der Pfälzer Straße.

Insbesondere im Osten der Straße sind die Gebäude bereits durch ortsbilduntypische Umbauten oder Neubauten verändert worden.



Foto Johanniterstraße Blick auf die Pfälzer Straße, (9) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss



Foto Ferdinandstraße, (10) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt

9.10 Ferdinandstraße

Von städtebaulicher Bedeutung ist die kleinteilige offene Bebauung und der sich wiederholende Gebäudetyp mit seinen giebelständigen Satteldächern. Besonderheiten sind die Sichtachsen mit dem Blick zum Neckar und den Berghängen Richtung Osten. Insbesondere im Kreuzungsbereich der Straße Hostig wurden die Gebäude bereits umgebaut.

9.11 Gebäudetypen, ihre Architekturmerkmale und Höfe

Die erhaltenswerten Gebäude in Wieblingen sind bedeutend für das Ortsbild, aufgrund ihrer Gebäudestellung, Dachform oder Kubatur und ihrer sich wiederholenden Gestaltmerkmale in der Fassade, Dachgestaltung, Einfriedung sowie der Verwendung einer begrenzten Zahl von Baustoffen.

Im historischen Ortskern befinden sich vorwiegend folgende Gebäude mit den für das Ortsbild typischen im alten Ortskern vorherrschenden Merkmalen:

- in Grundfläche und Gebäudehöhe kleinteilige Gebäude
- einfache rechteckige Grundrisse ohne Vor- und Rücksprünge (Staffelgeschosse)
- Bauflucht der Hauptgebäude liegt weitgehend an der Straße

- ein bis zwei Geschosse
- steile symmetrische Satteldächer, seltener Walm- und Krüppelwalmdächer, Mansard-walmdächer und Mansarddächer mit Aufschieblingen
- einzeilige kleinere, teilweise historische Schlepp- und Satteldachgauben, teilweise abgewalmt mit Seitenfaschen aus Schiefer oder Putz
- teilweise fassadenbündige Zwerchhäuser
- mit Satteldach und Walmdach
- Material der Dachdeckung überwiegend nicht glänzende kleinformatige rote Ziegel aus Ton oder Beton
- verzierte Dachgesimse aus Holz
- von der Traufe und dem Ortgang, höchstens 15 – 30 cm knapp ausgebildeter Überstand
- teilweise Gesimsbänder an der Fassade,
- Lochfassaden, vorwiegend stehende rechteckige Fensterformate mit tiefer Laibung
- symmetrische Fensteranordnung
- verzierte Türen aus Holz, teilweise mit farblich abgesetzten Gewänden

- Fenster mit farblich abgesetzten Gewänden teilweise aus Sandstein, teilweise haben die Fenster noch Sprossen, Kämpfer und Stulp sowie Holzklappläden
- straßenseitige Eingangstüren mit Zugangstreppe oder Zugangstreppe in den Innenhöfen mit Treppen aus Naturstein
- farblich abgesetzte Sockel aus Sandstein, teilweise verputzt
- Fassadenfarben, historische, helle erdfarbene Farben bis hin zum gebrochenen Weiß, materialbedingte Farbgebung der Naturmaterialien, wie Holz und Sandstein
- Toreinfahrten im Gebäude aus Holz oder als Torfahrt am Gebäude, teilweise mit verzierten Sandsteintorbögen und mit großen Holzflügeltoren
- hohe Einfriedungen mit Holztoren, Sandsteinmauern sowie verputzten Mauern
- teilweise vorzufinden sind rückwärtige und seitlich an der Grundstücksgrenze angeordnete meist eingeschossige Schuppen ohne Dachaufbauten, aus Sandstein beziehungsweise Bruchsteinmauerwerk erbaut, teilweise nur Sockel oder Erdgeschoss aus Bruchstein gemauert, Obergeschoss eine Holzkonstruktion, vereinzelt straßenseitige Schuppen
- teilweise vorzufinden sind meist rückwertige Scheunen, diese haben die gleiche Materialität wie die Schuppen, sind jedoch häufig zweigeschossig. Typisch sind die großen Scheunentore.
- Gebäude um Innenhöfe angeordnet, die Freifläche in der Mitte einer Hofreite ist teilweise gestaltgebend und prägend
- die Gebäude haben von der Straße abgewandte ortsbildtypische Bauerngärten, häufig sind diese hinter den Scheunen angeordnet
- das Gelände weist weitgehend keine größeren Geländever-sprünge auf.



Foto Falkengasse, (11) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt



Foto Mannheimer Straße, (12) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt



Foto Mannheimer Straße, (13) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

9.12 Einfriedungen

Im historischen Ortskern bestehen die Einfriedungen hauptsächlich aus hohen Sandsteinmauern, teilweise sind diese verputzt. Die Türen und Tore sind hauptsächlich aus Holz. Es sind

noch historische, erhaltenswerte Torhäuser vorzufinden. Die Höhen und die Materialität der Einfriedungen im Bereich der Klostersgasse und Wundtstraße sind den Plänen zu entnehmen.



Abbildung Höhe der straßenseitigen Einfriedungen in einem Teilbereich von Wieblingen, ohne Maßstab
Quelle Stadt Heidelberg



Abbildung Materialien der Einfriedungen in einem Teilbereich von Wieblingen, ohne Maßstab
Quelle Stadt Heidelberg

9.13 Denkmale

Einzelne Gebäude im Satzungsbereich sind Einzeldenkmale. Darüber hinaus sind Teilbereiche als denkmalgeschützte Gesamtanlagen (Sachgesamtheiten) ausgewiesen.

Unter der Karte im Plangebiet liegen ganz oder teilweise vier archäologische Denkmale der Vor- und Frühgeschichte und zwei Denkmäler der Archäologie des Mittelalters. Alle in den Boden eingreifenden Maßnahmen im Areal der archäologischen Kulturdenkmale bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die zweite Karte zeigt die geschützten Gebäude, Hofflächen, Park- und Gartenanlagen ohne Überlagerung durch die archäologischen Denkmäler.

Die Kartierung der Kulturdenkmale ist nicht abschließend. Auch Gebäude, Hofflächen oder Gärten, die nicht kartiert sind, können, wenn sie die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, nach Prüfung im Einzelfall Denkmaleigenschaft besitzen. Die Denkmaleigenschaft kann auch nachträglich entfallen.

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss



Foto Mannheimer Straße, (15) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt

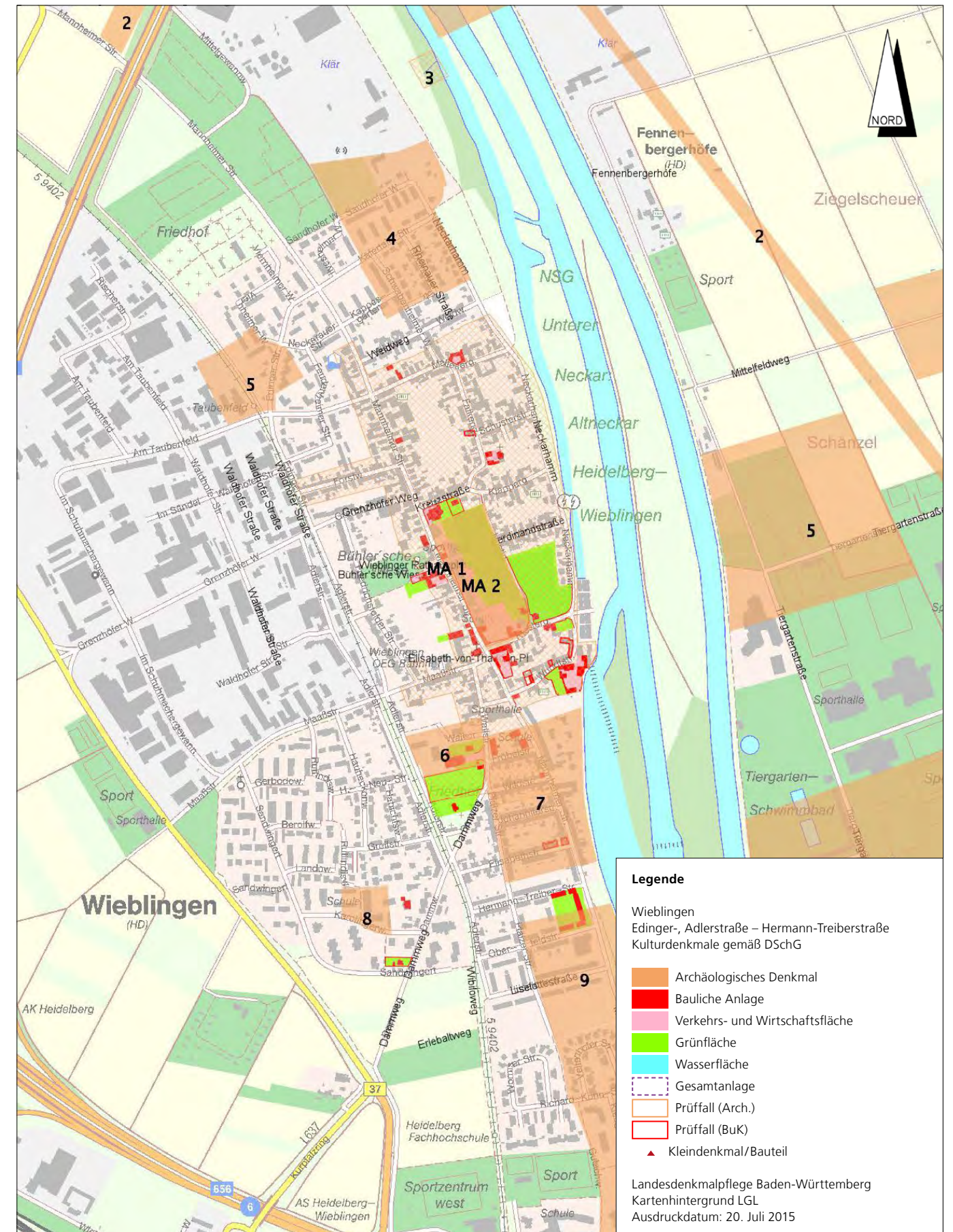


Abbildung Kulturdenkmale in Wieblingen, ohne Maßstab
Quelle Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss



Abbildung Übersichtsplan der Kulturdenkmale in Wieblingen mit geplanten Gebietsgrenzen, ohne Maßstab
Quelle Stadtplanungsamt

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

9.14 Gebäudekategorien

Im historischen Ortskern weisen nicht alle Gebäude noch vollständig die typischen Architekturmerkmale auf. Teilweise sind die Gebäude aber aufgrund ihrer Gebäudestellung, Dachform und Kubatur noch von städtebaulicher Bedeutung. Die Gebäude im historischen Ortskern wurden weitgehend entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse kartiert.

Dabei wurde bei der Einordnung nach Kategorien die Wertung schwerpunktmäßig auf die städtebauliche Wirkung der Gebäude auf den öffentlichen Raum gelegt. Nicht alle Gebäude konnten bei der Ortsbildanalyse erfasst und kategorisiert werden. Sie werden im Rahmen des jeweiligen konkreten Genehmigungsverfahrens eingeordnet. Sie sind auf dem Bewertungsplan zur geplanten Satzung grau markiert.



Kategorie 1
Erhaltenswerte ortsbildprägende Denkmale von städtebaulicher Bedeutung. Diese Gebäude sind aufgrund ihrer historischen Bedeutung denkmalgeschützt. Denkmale sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse rot markiert.

Foto Mannheimer Straße, (16) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt



Kategorie 2
Erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude von städtebaulicher Bedeutung. An diesen Gebäuden wurden keine oder nur geringe ortsbilduntypische Umbauten am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung vorgenommen. Diese Gebäude sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse braun markiert.

Foto Mannheimer Straße, (17) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt



Kategorie 3
Ortsbildtypische Gebäude mit ortsbilduntypischen Elementen und Materialien am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung durch Umbauten. Einige dieser Gebäude leisten aber aufgrund ihrer Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung noch einen Beitrag zu einem positiven Zusammenhalt des Ortsbildes. Diese Gebäude sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse orange markiert.

Foto Wallstraße, (20) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt



Kategorie 4
Bauten neuerer Zeit oder Gebäude, welche durch Umbaumaßnahmen am Dach, an der Fassade oder an der Einfriedung mit ortsbilduntypischen Elementen und Materialien stark verändert wurden. Einige dieser Gebäude, wie das Gebäude rechts im Bild, leisten aber aufgrund ihrer Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung noch einen Beitrag zu einem positiven Zusammenhalt des Ortsbildes. Das sind Gebäude, bei denen die Kubatur, Gebäudestellung und Dachform im Wesentlichen den ortsbildtypischen Merkmalen entsprechen. Diese Gebäude sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse gelb markiert.

Foto Wallstraße, (21) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt



Kategorie 5
Gebäude ohne städtebauliche Bedeutung im historischen Ortskern sind oft Neubauten, wie das Gebäude rechts im Bild, oder Gebäude, welche durch Umbauten so stark verändert wurden, dass diese keinen positiven Beitrag zum Stadtbild mehr leisten. Diese Gebäude sind im Bewertungsplan der Ortsbildanalyse blau markiert.

Foto Mannheimer Straße, (22) im Bildverzeichnis Seite 44
Quelle Stadtplanungsamt

9.15 Stadtbildprägende Gebäudeanordnungen, Gestaltungsmerkmale

Bestimmte architektonische Gestaltmerkmale, insbesondere in der Fassadengliederung und Fassadengestaltung, sowie die Gestaltung der Einfriedungen bestimmen nicht nur den Charakter der Einzelbauten, sondern prägen durch Wiederholung die Stadtgestalt und das Ortsbild. Folgende Gebäudeanordnungen und Gestaltungsmerkmale sind häufig im zukünftigen Sanierungsgebiet vorzufinden.

Gebäudestellung, Raumbildung

Ortsbildtypisch sind die Gebäude meist um Innenhöfe angeordnet. Die Freifläche in der Mitte einer Hofreite ist gestaltgebend und prägend. Die ehemaligen Bauerngärten bilden meist eine grüne Quartiersmitte aus.

Anbauten/Innenhöfe

Anbauten sind im Ortskern bei historischen Gebäuden meist nur in Form kleinerer eingeschossiger Nebengebäude wie Schuppen und Ställe, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind, vorzufinden. Anbauten treten durch die Lage an der straßenabgewandten Seite kaum in Erscheinung. Sie sind dem Hauptbaukörper untergeordnet und auch auf die Erdgeschosszone beschränkt. Innenhöfe sind ortsbildprägend und sollten daher nicht durch bauliche Anlagen großflächig überbaut werden.

Fassaden

Ortsbildtypisch sind Fassaden ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Balkone oder Loggien. Die Fassaden sind als Lochfassaden ausgebildet. Die straßenseitigen Fassaden sind überwiegend mit Wandanteil ausgebildet. Ortsbildtypisch sind Außenwandflächen mit Bruchsteinmauerwerk, Mineralputz, teilweise auch Ziegelmauerwerk. Für gliedernde oder plastische Gebäudeelemente, wie Gesimse und Lisenen, wurde Holz, Putz oder Naturstein (Buntsandstein) verwendet. Die ortsbildtypischen Sockelbereiche sind in der Regel aus Buntsandstein oder verputzt. Die Elemente setzen sich von der Fassadenfarbe durch eine andere Farbgebung ab. Das betrifft insbesondere die Sockel und das Gewände sowie die Klappläden. Die Gewände weisen meist die Materialfarbe des ortsbildtypischen rötlichen Sandsteins auf. Historische, erdfarbene helle Farben bis hin zum gebrochenen Weiß sind als Fassadenfarbe typisch. Teilweise sind an den Fassaden historische Erker vorhanden.

Fenster, Türen und Tore

Die Öffnungen sind mit Sandsteingewänden oder Putzfaschen eingefasst. Ortsbildtypisch sind bei Fenstern über 1,00 m Breite zweiteilige Drehflügelfenster oder zweiteilige Drehflügelfenster mit Oberlicht. Teilweise sind die Fenster noch mit glasteilenden Sprossen aus Holz versehen. Ortsbildtypisch werden Klappläden aus Holz als Sonnenschutz verwendet. Fenster- und Türöffnungen bilden im Seitenverhältnis ein stehendes Rechteck, die Außenlaibungen haben eine Tiefe von mindestens 10 cm. Ortsbildtypisch sind deutlich ausgeprägte Fensterbänke aus Stein. Fenster, Türen, Tore und Läden sind aus Holz hergestellt. Die Türen sind in der Regel mit Ausfachungen, Füllungen oder mit

glasteilenden Sprossen gegliedert. Die straßenseitigen Eingangstüren mit Zugangstreppe oder Zugangstreppen in den Innenhöfen sind ortsbildtypisch. Die Farbgebung der Tore, Türen und Klappläden entspricht der Materialität, teilweise sind die Klappläden auch dunkelgrün angelegt. Teilweise haben die Fenster und Türen ortsbildtypische Stichbögen.

Dächer und Dachgestaltung

Ortsbildtypisch sind Gebäude mit geneigten Dachflächen, steilen symmetrischen Satteldächern, seltener Walm- und Krüppelwalmdächern oder Mansardenwalm- und Mansarddächern. Der Neigungswinkel der Dächer liegt in der Regel zwischen 40 und 50 Grad. Abweichungen bis 30 Prozent kommen außerhalb des Bebauungsplanbereichs Wieblingen-Mitte zwischen Klostersgasse und Wundtstraße vor. Die Kniestockhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden bis zu 1,20 m und bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden bis zu 0,30 m. Üblicherweise sind die Dachflächen mit steinernem Material (Ziegel, Schiefer, Betonpfannen) eingedeckt. Das typische Format der verwendeten Ziegel orientiert sich an der klassischen Ziegelgröße. Die Farbe der Ziegel oder Betonpfannen liegt im Spektrum von ziegelrot bis rotbraun. Ortsbildtypisch ist die Gestaltung des Ortgangs mit Windbrett und Zahnleiste, eingemörtelten Ziegeln oder einem Ortgangbrett. Typischerweise wird das Dach an der Traufe mit einem profilierten Kastengesims versehen.

Teilweise sind auch Balkenköpfe sichtbar. Ortsbildtypisch ist die Ausbildung einer Traufe mit knappen Überstand (je nach Gebäudegröße höchstens 15–30 cm). Ortstypisch sind Gauben in einem stehenden Rechteckformat mit einem deutlichen Abstand von Grat beziehungsweise Dachrand und aufsteigenden Bauteilen. Die Gaubenwangen sind typischerweise mit Ziegel, Schiefer, Holzverbreterung oder Putz verkleidet. Die Dachdeckung der Gauben entspricht dem Hauptdach. Ortsbildtypisch sind Gauben, wenn diese ein Schleppdach, Giebeldach oder Walmdach haben. Ortsbildtypisch ist eine Gaubenreihe. Bei sehr hohen Dächern gibt es teilweise auch zwei Gaubenreihen, wobei die oberen Gauben kleiner sind als die unteren. Bei Mansarddächern ist nur eine Gaubenreihe im „unteren“ Abschnitt des Daches angeordnet.

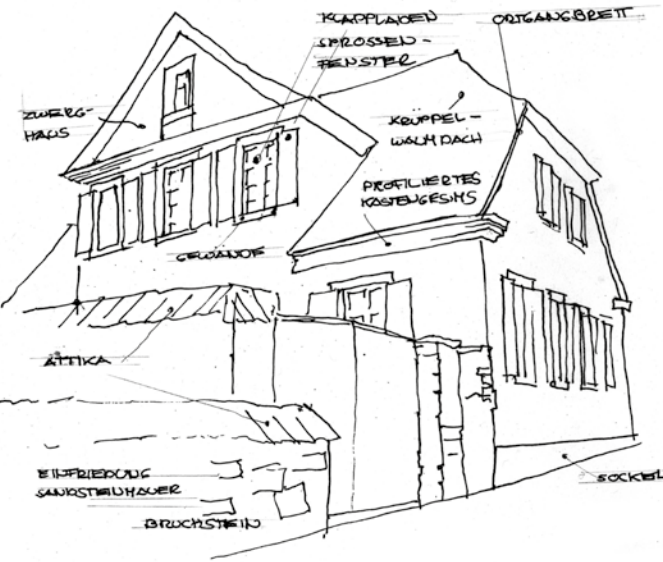


Abbildung Skizze Stadtplanungsamt – Bezeichnung einiger ortsbildtypischer Details

Einfriedungen

Ortsbildtypisch sind Einfriedungen aus Bruchstein- und verputzten Mauern, vereinzelt sind auch Holzzäune aus senkrecht stehenden Lattenzäunen vorzufinden. Die Einfriedungen aus Mauerstein oder Bruchstein haben meist eine Attika aus ortsbildtypischen Materialien, wie zum Beispiel Sandstein oder Ziegel. Ortsbildtypisch sind Einfriedungen entlang der Straße zwischen zwei benachbarten Gebäuden mit einer Höhe von über 2,0 m. Seltener sind zum Beispiel Gartentüren aus Schmiedeeisen vorhanden. Ortsbildtypisch sind Torfahrten mit Holztüren sowie Ho-

feinfahrten und Gartenzugänge aus Holz. Die Torfahrten haben an ihren Torbögen teilweise Zierelemente. Die Material- und Farbgestaltung der Einfriedungen entspricht den Gebäuden.

Gelände/Höfe

Der Geländeverlauf in Wieblingen orientiert sich zumeist an dem vorgefundenen fast ebenen Urgelände. Ortsbildtypisch sind von der Straße aus teilweise einsehbare, befestigte Freiflächen im Bereich um und an den Höfen aus kleinteiligen Belägen, oftmals aus Naturstein.

10. Handbuch: Hinweise zur energetischen Sanierung mit Erhalt der Ortsbildtypik

Ein praxisorientierter Gestaltungsleitfaden für eine energetisch hochwertige Sanierung im Sinne des Klimaschutzes bei gleichzeitiger Beibehaltung der ortsbildtypischen Belange wird noch erarbeitet. Das Klimaschutzziel der Stadt Heidelberg mit einer Reduzierung der CO₂-Emissionen um 95 % bis zum Jahr 2050 soll gemäß dem Gemeinderatsbeschluss zum „Masterplan 100 % Klimaschutz“ angepasst und in den Untersuchungen besonders berücksichtigt werden.

Der Gestaltungsleitfaden ist erforderlich, denn durch die Fassadendämmungen werden ortsbildtypische Details, wie Sandsteingewände und Dachgesimse, verdeckt. Bei einer energetischen Sanierung des Gebäudes müssen im zukünftigen Satzungsbe- reich Wieblingen Ortsbilderhaltung und Energieeinsparung in Einklang gebracht werden. Empfehlungen zur Anpassung/Er- gänzung in den Textpassagen zum Förderprogramm zur ratio- nellen Energieverwendung sollen folgen. Dazu soll im Antrags- formular ein Punkt zur Bestätigung einer besonders erhal- tenswerten Bausubstanz aufgenommen werden. (Das Förderpro- gramm der Stadt Heidelberg fördert die Außenwanddämmung ohne Differenzierung für ortsbildtypische Gebäude. Dadurch kann der Verlust der ortsbildtypischen Details bei erhaltenswer- ten Gebäuden erfolgen).

Ziel ist es, die ortsbildtypischen Details bei einer Sanierung, ins- besondere bei einer energetischen Sanierung mit Außendäm- mung bzw. Aufsparrendämmung, zu erhalten bzw. so auszubil- den, dass keine Beeinträchtigungen entstehen. Diese Beein- trächtigungen sind insbesondere im Bereich von Ortgang und

Traufe sowie den Anschlüssen an Sockel, Fenster- und Türöff- nungen zu erwarten.

Damit soll aufgezeigt werden, wie mit Detailausbildungen (z. B. Dämmputz, Zierleisten, Aufschieblingen, profilierten Gesims- bändern, Putzfaschen (wenn keine Sandsteingewände vorhan- den sind) ein ortsbildtypisches Erscheinungsbild erreicht bzw. erhalten werden kann.

Zudem soll auf weitere Energieeinsparpotenziale hingewiesen werden, da eine Außendämmung nicht immer notwendig ist. Durch die Dämmung der Kellerdecke, der obersten Geschoss- decke und des Daches beziehungsweise durch Erneuerung des Heizungssystems sind hohe Energieeinsparungen möglich. Der ortsbildtypische Umgang mit Solaranlagen an Dächern und Fas- saden und technischen Aufbauten soll eingearbeitet werden. Der Vorteil der Wiederherstellung von ortsbildtypischen Details, z. B. Anbringung von Klappläden (Vorteil Hitzeschutz durch Luftkammern), der Wiederherstellung der Sockel (Wetterschutz) soll zudem aufgezeigt werden.

Aus den Ergebnissen der energetischen Untersuchungen sollen konkretisierte Sanierungsziele aus dem Hauptziel Nr. 3 der Sat- zung entwickelt werden. Beispiel eines entsprechenden ausfor- mulierten Sanierungsziels: Bei einer energetischen Sanierung sol- len Sandsteingewände erhalten und sichtbar belassen werden.

Die konkreten Ziele bieten dann eine Hilfestellung für die Ver- waltung bei einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

11. Begründung, Konkretisierung und Änderung der Sanierungsziele

Die Sanierungsziele sind in Abhängigkeit von den Fördermitteln und der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu sehen und zu konkretisieren.

Die Sanierungsziele haben sich aus dem BauGB und folgenden Untersuchungen ergeben:

- übergeordnete Planungen, wie Stadtentwicklungsplan sowie Umwelt- und Stadtteilrahmenplan
- Ortsbildanalyse,
- praxisorientierter Leitfaden für eine energetisch hochwertige Sanierung im Sinne des Klimaschutzes bei gleichzeitiger Beibehaltung der ortsbildtypischen Belange (noch nicht vorhanden)

Im Sanierungsgebiet werden insbesondere folgende Ziele verfolgt

1. Der historische Ortskern soll erhalten, erneuert und fortentwickelt, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.
2. Ortstypische Gebäude sollen erhalten und modernisiert werden, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen.
3. Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden.
4. Die Siedlungsstruktur soll den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entsprechen.

11.1 Begründung der Sanierungsziele

Im Stadtteilrahmenplan wird das Ziel beschrieben, dass der alte Ortskern von Wieblingen aufgrund der zu geringen Anzahl an Kulturdenkmälern nicht allein mithilfe des Denkmalschutzes erhalten werden kann. Daher sollte dies mit planungsrechtlichen Mitteln wie Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung geschehen. Durch eine Sanierungssatzung und die entsprechenden Sanierungsziele lässt sich dieses Ziel ebenfalls umsetzen.

Das Ziel Erhalt und Verbesserung des Ortsbilds wurde aus dem Stadtteilrahmenplan und den Untersuchungen in Wieblingen übernommen (Ortsbildanalyse).

Ein städtebauliches Ziel des Stadtteilrahmenplans ist der Erhalt der dörflichen Struktur des alten Ortskerns in Wieblingen, im Bereich Wundtstraße, Mannheimer Straße, Maltesergasse und Neckarhamm. Die hier noch vorherrschenden historischen Strukturen aus alten Bauerngehöften mit Haus bzw. Wohn-Stallhaus, Toreinfahrten, Scheune und dazugehörigen Wirtschaftsgärten sollten in dieser Form erhalten bleiben. Bereiche, in denen das

bauliche und gestalterische Gefüge bereits beeinträchtigt ist, sollen aufgewertet und weitgehend in ihrer Ursprünglichkeit wiederhergestellt werden. Eine Ortsbildanalyse für den historischen Ortskern von Wieblingen ist zudem erfolgt, um die prägenden Merkmale zu ermitteln.

Der Ort soll zudem den Klimaschutzzielen entsprechen. Die Wärmekarte zeigt, dass die Gebäude im Bereich des historischen Ortskerns einen hohen Wärmeverlust aufweisen.

Dies soll nach Satzungsbeschluss der Sanierungssatzung durch Förderung von energetischen Sanierungen gewährleistet werden.

11.2 Konkretisierte Sanierungsziele

Die allgemeinen Ziele sind in § 136 Abs. 4 BauGB formuliert. Der Klimaschutz ist unter § 136 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erwähnt, die Ziele der Sozialen Stadt lassen sich unter § 136 Abs. 4 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB stützen.

Ausformuliert wurden die Voraussetzungen für die Erreichung des Sanierungsziels § 136 Abs.1 Nr. 4 BauGB (§§ 4 bis 8). § 9 weist dann auf die Genehmigungspflicht und die Genehmigungsvoraussetzungen aller sonstigen Vorhaben hin.

Mit den konkretisierten Sanierungszielen soll erreicht werden, dass für die sanierungsrechtliche Genehmigung, die ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen notwendig ist, die Voraussetzungen für die Erteilung klar und transparent geregelt sind. Im zukünftigen Entwurf des Satzungstextes wurden die allgemeinen Sanierungsziele gemäß Baugesetzbuch deshalb durch konkretisierende Regelungen zur Gestaltung und Erhaltung von Bauvorhaben ergänzt.

Das Ziel des Programms Soziale Stadt lässt sich aus dem Hauptziel Nr. 3 herleiten. Ziel ist, die wohn- und städtebaulichen Investitionen, insbesondere in das Wohnumfeld und in die Qualität des Wohnens, zu fördern. Dies sorgt für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessert die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe.

Es ist möglich, nach der Bürgerversammlung und einer Abwägung weitere konkretisierte Sanierungsziele in den Satzungstext aufzunehmen in Bezug auf den Klimaschutz und die sozialen Erfordernisse oder die bestehenden anzupassen. Zum Beispiel könnte das Ziel aus dem Stadtteilrahmenplan, für den Ortsmittelpunkt an der Mannheimer Straße eine erlebbare Ortsmitte mit Angeboten (z. B. Café, Bauernmarkt) und Aufenthaltsmöglichkeiten im Vordergrund am Alten Rathaus zu schaffen, aufgenommen werden.

Ein Spielplatz wurde bereits hergestellt. Eventuell wäre es mög-

lich, für den Stadtteilverein weitere Räumlichkeiten in der Scheune, die an das Alte Rathaus angegliedert ist, zu schaffen. Oder eine andere öffentlichkeitswirksame Nutzung zu fördern, um den Platz zu beleben.

Aus den Ergebnissen der energetischen Untersuchungen sollen konkretisierte Sanierungsziele aus dem Hauptziel Nr. 3 entwickelt werden. Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden.

11.3 Änderung und Ergänzung der Sanierungsziele

Änderungsvorschläge, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragen werden, können in den Verwaltungsentwurf nach Abwägung eingearbeitet werden. Die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB, die bei Änderung der Ziele und Zwecke zu hören sind, wird ebenfalls erneut erfolgen. Auch dadurch können sich weitere konkrete Sanierungsziele ergeben. Da die Ziele mit dem Finanzrahmen vereinbar sein sollen, können nicht alle möglichen Ziele beachtet werden. Auch das Ziel aus dem Stadtteilrahmenplan und Stadt an den Fluss eine fußläufige Verbindung am Neckar auch im Bereich der Mühle zu schaffen, würde die finanziellen Möglichkeiten überschreiten.

12. Gebietsgrenzen

Die Gebietsabgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets Wieblingen wurde nach der Ortsbildanalyse und der Abwägung nach Offenlagebeschluss zur Erhaltungssatzung Wieblingen bestimmt. Eine ausreichende Anzahl von Häusern im Gebietsbereich musste erhaltenswert bzw. von städtebaulicher Bedeutung sein. Um die genauen Gebietsgrenzen zu bestimmen, erfolgte im Erhaltungsgebiet eine Recherche über die Entwicklung des Stadtgebietes und eine Fotodokumentation der bedeutenden Areale, Gebäude und Straßenzüge. Des Weiteren erfolgte eine Erhebung der Gebäudemerkmale, eine Bestandsaufnahme der Einfriedungen bezüglich ihrer Materialität und ihrer Außenmaße und eine Unterteilung der Gebäude in „Gebäudekategorien“.

Diese wurden in dem Kategorienplan weitgehend eingetragen. Daraus ergaben sich die Gebietsgrenzen der geplanten Sanierungssatzung Wieblingen. Die Gebäude in der Maaßstraße aus dem Gebietsbereich zum Aufstellungsbeschluss der vormals geplanten Erhaltungssatzung wurden wieder herausgenommen, da sich die Gebäude durch Umbauten verändert und teilweise ihre ortsbildtypischen Architekturmerkmale verloren hatten. Die Ensemblewirkung der Gebäudegruppe ist zwar noch vorhanden, der Straßenzug liegt aber am Rand des historischen Ortskerns und hat eine untergeordnete städtebauliche Bedeutung.

Das Gebiet weist mit ca. 29 ha einen großen Gebietsbereich aus. Die Gebietsfestlegung ist möglich, da die Sanierungsmaßnahmen vorwiegend Gebäude und kaum den öffentlichen Raum betreffen werden.

13. Abwägung (erfolgt nach der Betroffenenbeteiligung und der Stellungnahmen der TöB's)

Eine Anhörung der TöB's ist bereits im Zuge der vormals geplanten Erhaltungssatzung erfolgt und wird aufgrund der ergänzten Sanierungsziele nochmals erfolgen.

14. Sanierungsziele (Zusammenfassung)

Im Sanierungsgebiet werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

1. Allgemeines Ziel ist die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet.
 - 1.1. Der historische Ortskern soll erhalten, erneuert und fortentwickelt, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.

Aus der Ortsbildanalyse haben sich die für den Satzungsentwurf genannten Gebäudekategorien und die dort genannten ortsbildprägenden Merkmale hergeleitet, die für das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren relevant sind. Diese sind dem Satzungstext zu entnehmen.
 - 1.2. Ortstypische Gebäude sollen erhalten und modernisiert werden, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen.
 - 1.3. Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden.
 - 1.4. Die Siedlungsstruktur soll den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entsprechen.
2. Sanierungsziele aus dem „Handbuch“, weitere werden noch ergänzt.
 - 2.1. Bei einer energetischen Sanierung des Gebäudes müssen Ortsbilderhaltung und Energieeinsparung in Einklang gebracht werden. Durch die Dämmung der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke beziehungsweise durch Erneuerung des Heizungssystems lässt sich schon sehr viel Energie einsparen.
3. Weitere konkretisierte Sanierungsziele aus dem Programm Soziale Stadt und dem Stadtteilrahmenplan:

Ziel des Programms Soziale Stadt ist es, die wohn- und städtebaulichen Investitionen, insbesondere in die Qualität des Wohnens, zu fördern. Dies sorgt für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessert die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe.

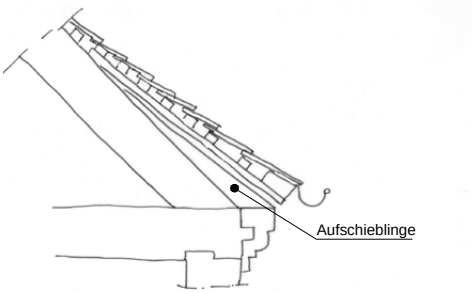
Beispiel: Schaffung weiterer Räumlichkeiten für den Stadtteilverein, die in der Scheune angegliedert an das Bürgeramt sind. Oder Förderung einer anderen öffentlichkeitswirksamen Nutzung, um den Platz zu beleben.

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

15. Erläuterung Begriffe

In der Ortsbildanalyse wurden Details benannt. Einige Begriffe werden infolge erläutert.

- 1.** Der Aufschiebling ist ein keilförmiges kurzes Holz, das auf den unteren Abschluss eines Sparrens im Traufbereich genagelt wird, um den Dachüberstand herzustellen.



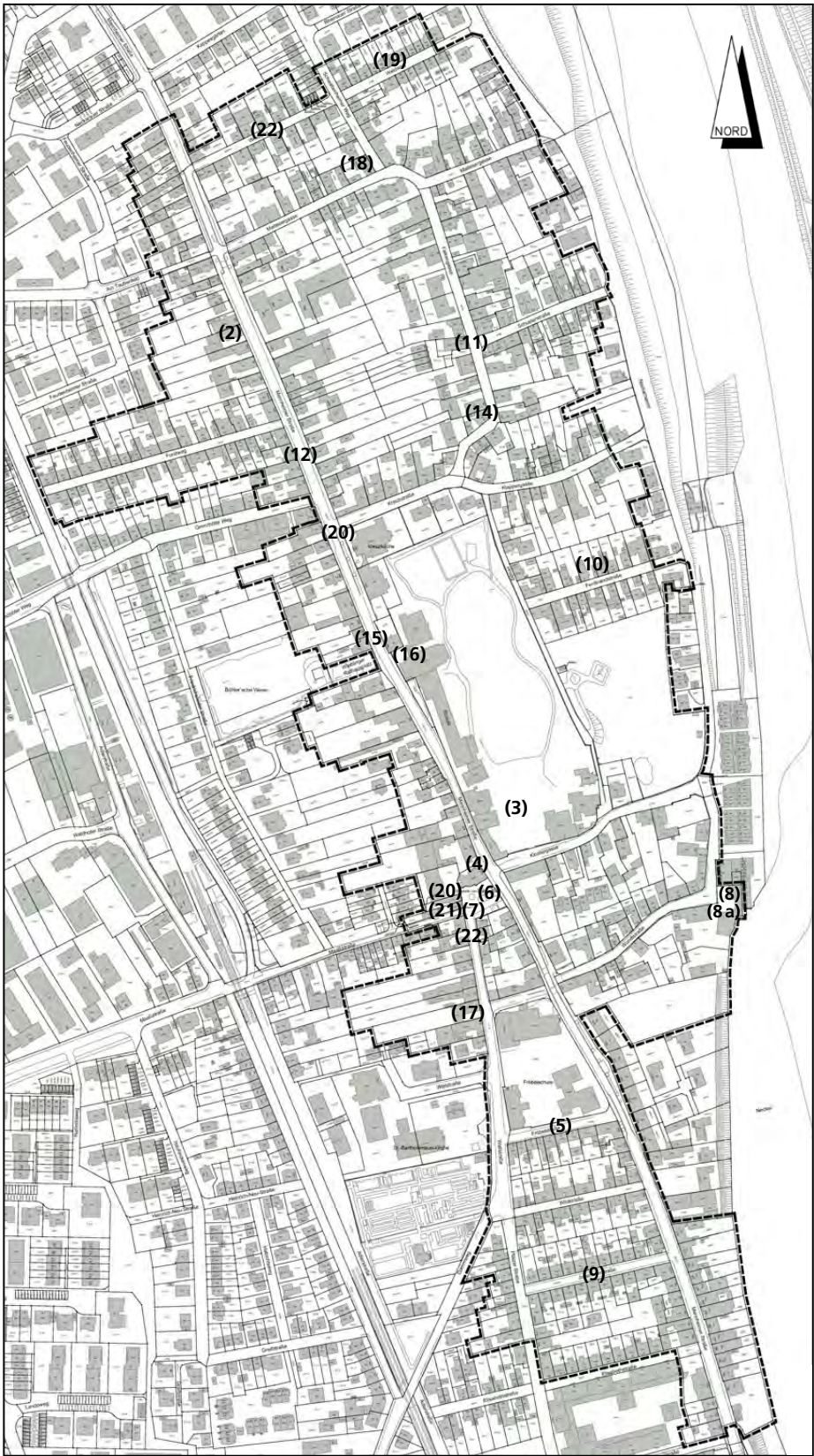
Zeichnung Dachdetails, Quelle Stadtplanungsamt

- 2.** Eckquader sind glatte und grob behauene Werksteine an Gebäudeecken mit wechselweiser Überlagerung der Schmal- und Breitseiten. Sie dienen als Mittel der Kantenbefestigung von Bruchsteinmauerwerk und werden als architektonisches Gestaltungsmittel verwendet.
- 3.** Die Lisene, auch Mauerblende, ist im Bauwesen eine schmale und leicht hervortretende vertikale Verstärkung der Wand. Lisenen werden in der Architektur zur optischen Gliederung einer Fassade oder sonstigen Wandfläche verwendet, allerdings im Unterschied zum Pilaster ohne Basis und Kapitell. Sie dienen als Scheinarchitektur nicht nur zur Verzierung von glatten Wänden, sondern auch als Ecklisenen zur Betonung der Gebäudekanten.
- 4.** Der Ortgang verbindet das Ende der Dachtraufe mit dem des Dachfirsts. Er schneidet sich mit keinen anderen Dachschrägen und wird als Stirn des Hauses bezeichnet. Häufig ist er mit einem besonderen Schmuck versehen.

- 5.** Der Pilaster ist ein in den Mauerverbund eingearbeiteter Teilpfeiler, der auch als Wandpfeiler bezeichnet wird. Er kann tragende statische Funktion haben, muss diese aber nicht besitzen. Ähnlich wie die Halb- oder Blendsäule kann der Pilaster ein Element der Scheinarchitektur in Putz oder Stuck sein. Sein architektonischer Zweck ist die vertikale Gliederung von Außen- oder Innenwandflächen. Im Gegensatz zur Lisene hat er Basis und Kapitell.
- 6.** Der Risalit ist ein zumeist auf ganzer Höhe aus der Fluchtlinie eines Baukörpers hervorspringender Gebäudeteil. Als Mittel zur Fassadengliederung ist er ein typisches Gestaltungsmittel der Architektur des Barocks und der Renaissance, tritt jedoch auch in anderen Epochen auf. Steht der Risalit mittig in der Fassade, wird er als Mittlerisalit bezeichnet, ist er außermittig zu einer Seite verrückt, ist er ein Seitenrisalit. Münden zwei rechtwinklig zueinander verlaufende Flügel in einen Risalit, spricht man von einem Eckrisalit.
- 7.** Das Traufgesims liegt im Bereich des Schnittpunkts der Außenwand und der Traufseite des Daches. Historische Materialien sind meist profilierte Hölzer. Das Kastengesims besteht aus nicht profilierten Brettern.
- 8.** Als Kniestock bezeichnet man die an der Traufseite eines Hauses über die Rohdecke des Dachgeschosses hinaus gemauerte Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt.
- 9.** Mit der Laibung bzw. Laibung eines Fensters oder einer Tür bezeichnet man die Flächen einer Öffnung im Mauerwerk (Fensteröffnung, Türöffnung), die zum Fenster oder zur Tür hin liegen.
- 10.** Das Zwerchhaus ist ein Aufbau eines geneigten Daches. Es hat einen Giebel und ein eigenes Dach. Ein Zwerchhaus ist fassadenbündig.

16. Bildverzeichnis

Standorte der fotografierten Gebäude und Straßenzüge, ohne Maßstab



(1) außerhalb des Gebietsbereichs von Wieblingen

Abbildung Lageplan des geplanten Sanierungsgebietes mit Bildverzeichnis
Quelle Stadtplanungsamt

Fortschreibung der Broschüre durch die Abwägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

17. Anlagen

Steuerliche Vergünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie für Baudenkmäler – §§ 7h, 7i, 10f Einkommensteuergesetz (EStG)

Hier Auszug der wichtigsten Gesetzestexte nach derzeitigem Stand.

Baumaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie für Baudenkmäler werden über erhöhte Absetzungen für Abnutzung (AfA) bei Mietwohngebäuden oder den Abzug von Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden steuerlich gefördert; durch Minderung bei der Einkommensteuer kann sich hierdurch eine Steuerersparnis ergeben.

Anhang – Gesetzestexte (auszugsweise)

§ 7h EStG Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes

1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden

§ 7i EStG Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. § 7h Abs. 1 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach

Fortschreibung der Broschüre durch die Ab- wägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) § 7h Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 10f EStG Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 vom Hundert wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat. Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h oder § 7i abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach Satz 1 in Anspruch nehmen. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

(2) Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 vom Hundert wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 11a Abs. 1 in Verbindung mit § 7h Abs. 2 oder des § 11b Satz 1 oder 2 in Verbindung mit § 7i Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 vorliegen. Dies gilt nur, soweit der Steuerpflichtige das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und diese Aufwendungen nicht nach § 10e Abs. 6 oder § 10i abgezogen hat. Soweit der Steuerpflichtige das Gebäude während des Verteilungszeitraums zur Einkunftserzielung nutzt, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr des Übergangs zur Einkunftserzielung wie Sonderausgaben abzuziehen. Absatz 1 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen. Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, können die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 bei insgesamt zwei Gebäuden abziehen. Gebäuden im Sinne der Absätze 1 und 2 stehen Gebäude gleich, für die Abzugsbeträge nach § 52 Abs. 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe x oder Buchstabe y des Einkommensteuergesetzes 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657) in Anspruch genommen worden sind; Entsprechendes gilt für Abzugsbeträge nach § 52 Abs. 21 Satz 7.

(4) Sind mehrere Steuerpflichtige Eigentümer eines Gebäudes, so ist Absatz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Anteil des Steuerpflichtigen an einem solchen Gebäude dem Gebäude gleichsteht. Erwirbt ein Miteigentümer, der für seinen Anteil bereits Abzugsbeträge nach Absatz 1 oder Absatz 2 abgezogen hat, einen Anteil an demselben Gebäude hinzu, kann er für danach von ihm durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 oder 2 auch die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 in Anspruch nehmen, die auf den hinzuerworbenen Anteil entfallen. § 10e Abs. 5 Satz 2 und 3 sowie Abs. 7 ist sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.

§ 10g EStG Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden

(1) Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen an eigenen schutzwürdigen Kulturgütern im Inland, soweit sie öffentliche oder private Zuwendungen oder etwaige aus diesen Kulturgütern erzielte Einnahmen übersteigen, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 vom Hundert wie Sonderausgaben abziehen. Kulturgüter im Sinne des Satzes 1 sind

1. Gebäude oder Gebäudeteile, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal sind,
2. Gebäude oder Gebäudeteile, die für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllen, aber Teil einer nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage sind,
3. gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile und nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften unter Schutz gestellt sind,
4. Mobiliar, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken oder Archive, die sich seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie des Steuerpflichtigen befinden oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder das Verzeichnis national wertvoller Archive eingetragen sind und deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt, wenn sie in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der wissenschaftlichen Forschung oder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, es sei denn, dem Zugang stehen zwingende Gründe des Denkmal- oder Archivschutzes entgegen. Die Maßnahmen müssen nach Maßgabe der geltenden Bestimmungen der Denkmal- und Archivpflege erforderlich und in Abstimmung mit der in Absatz 3 genannten Stelle durchgeführt worden sein; bei Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen an Kulturgütern im Sinne des Satzes 2 Nr. 1 und 2 ist § 7i Abs. 1 Satz 1 bis 4 sinngemäß anzuwenden.

(2) Die Abzugsbeträge nach Absatz 1 Satz 1 kann der Steuerpflichtige nur in Anspruch nehmen, soweit er die schutzwürdigen Kulturgüter im jeweiligen Kalenderjahr weder zur Erzielung von Einkünften im Sinne des § 2 noch Gebäude oder Gebäudeteile zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht nach § 10e Abs. 6, § 10h Satz 3 oder § 10i abgezogen hat. Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige von Aufwendungen Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen, Sonderabschreibungen oder Beträge nach § 10e Abs. 1 bis 5, den §§ 10f, 10h, 15b des Berlinförderungsgesetzes oder § 7 des Fördergebietsgesetzes abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach Absatz 1 Satz 1 in Anspruch nehmen; Entsprechendes gilt, wenn der Steuerpflichtige für Aufwendungen die Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz in Anspruch genommen hat. Soweit die Kulturgüter während des Zeitraums nach Absatz 1 Satz 1 zur Einkunftserzielung genutzt werden, ist der noch nicht berücksichtigte Teil der Aufwendungen, die auf Erhaltungsarbeiten entfallen, im Jahr des Übergangs zur Einkunftserzielung wie Sonderausgaben abzuziehen.

(3) Der Steuerpflichtige kann den Abzug vornehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Kulturgut und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Hat eine der für Denkmal- oder Archivpflege zuständigen Behörde ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden. § 10e Abs. 7 gilt sinngemäß.

§ 11a EStG Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs an einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

(2) Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzusetzen. Das Gleiche gilt, wenn ein nicht zu einem Betriebsvermögen gehörendes Gebäude in ein Betriebs-

vermögen eingebracht oder wenn ein Gebäude aus dem Betriebsvermögen entnommen oder wenn ein Gebäude nicht mehr zur Einkunftserzielung genutzt wird.

(3) Steht das Gebäude im Eigentum mehrerer Personen, ist der in Absatz 1 bezeichnete Erhaltungsaufwand von allen Eigentümern auf den gleichen Zeitraum zu verteilen.

(4) § 7h Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 82b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) Behandlung größeren Erhaltungsaufwands bei Wohngebäuden

(1) Der Steuerpflichtige kann größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden, die im Zeitpunkt der Leistung des Erhaltungsaufwands nicht zu einem Betriebsvermögen gehören und überwiegend Wohnzwecken dienen, abweichend von § 11 Abs. 2 des Gesetzes auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. Ein Gebäude dient überwiegend Wohnzwecken, wenn die Grundfläche der Wohnzwecken dienenden Räume des Gebäudes mehr als die Hälfte der gesamten Nutzfläche beträgt. Zum Gebäude gehörende Garagen sind ohne Rücksicht auf ihre tatsächliche Nutzung als Wohnzwecken dienend zu behandeln, soweit in ihnen nicht mehr als ein Personenkraftwagen für jede in dem Gebäude befindliche Wohnung untergestellt werden kann. Räume für die Unterstellung weiterer Kraftwagen sind stets als nicht Wohnzwecken dienend zu behandeln.

(2) Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung als Werbungskosten abzusetzen. Das Gleiche gilt, wenn ein Gebäude in ein Betriebsvermögen eingebracht oder nicht mehr zur Einkunftserzielung genutzt wird.

(3) Steht das Gebäude im Eigentum mehrerer Personen, so ist der in Absatz 1 bezeichnete Erhaltungsaufwand von allen Eigentümern auf den gleichen Zeitraum zu verteilen.

Antrag für eine sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 144/145 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsteller (Name, Vorname, Anschrift)

Lage des Grundstückes im Sanierungsgebiet (Straße, Flur, Flurstück)

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde folgende Vorhaben beziehungsweise Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB Abs.1 und 2: Sollte ein Bauantrag eingereicht werden muss kein separater Antrag für eine sanierungsrechtliche Genehmigung gestellt werden.

Bezeichnung des geplanten Vorhabens bzw. des Rechtsvorganges (Zutreffendes bitte ankreuzen)

- ☐ Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- ☐ Vollständige oder teilweise Beseitigung baulicher Anlagen
- ☐ Wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und von baulichen Anlagen
(insbesondere Ein/Umbau von Fenstern oder Rollläden, Veränderungen an Fassaden und Dacheindeckungen, Entsiegelung)
- ☐ Die Teilung eines Grundstücks
- ☐ Miet- bzw. Pachtvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr oder auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr
- ☐ Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten und Wohnungseigentum, Grundstückskaufverträge,
- ☐ Bestellung belastender Grundstücksrechte, z. B. Grunddienstbarkeiten, persönliche Dienstbarkeiten, Recht auf ein Vorkaufsrecht, Hypotheken und Grundschulden. Die Begründung und Änderung und Aufhebung einer Baulast
- ☐ Schuldrechtliche Verpflichtungen zu dinglichen Rechtsgeschäften oder Bestellung belastender Grundstücksrechte

Nähere Erläuterungen des vorstehend gekennzeichneten Vorhabens bzw. Rechtsvorganges
(weiterer Schriftsatz kann zu Erläuterung beigefügt werden):

(Ort, Datum)

(Unterschrift Antragsteller)

Anlagen

zusätzlich einzureichenden Unterlagen:

- Lageplan mit Markierung des betreffenden Gebäudes, bzw. Einzeichnen des Vorhabens
- Ergänzende Grundrisse, Schnitte Ansichten bei baulichen Änderungen
- Detaillierte Kostenzusammenstellung getrennt nach den einzelnen Gewerken
- Fotos bei Fassadensanierungen
- Verträge/Grundbuchauszug bei Grundstücksveräußerungen und Verpachtungen

Fortschreibung der Broschüre durch die Ab-
wegung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

18. Verzeichnis

Planverzeichnis

- Luftbild von Wieblingen
- Lageplan Stadtkarte mit Gebietsgrenzen
- Luftbild mit Gebietsgrenzen des Sanierungsgebietes
- Bewertungsplan der Ortsbildanalyse Wieblingen
- Lageplan mit einer Übersicht über den Wärmebedarf von Wohngebäuden
- Übersicht Bebauungspläne in dem Stadtteil Wieblingen
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Wieblingen Mitte zwischen Klostergasse/Wundtstraße
- Historische Stadtkarten von Wieblingen um 1870 und 1925
- Zeichnung von Hofreiten und Dachlandschaften im Bereich der Wundtstraße in Wieblingen
- Höhe der straßenseitigen Einfriedungen in einem Teilbereich von Wieblingen
- Materialien der Einfriedungen in einem Teilbereich von Wieblingen
- Abbildung der Kulturdenkmale in Wieblingen
- Übersichtsplan der Kulturdenkmale in Wieblingen mit geplanten Gebietsgrenzen.
- Skizze Stadtplanungsamt -Bezeichnung einiger ortsbildtypischer Details
- Geplanter Satzungsplan Wieblingen
- Skizze Zeichnung Dachdetail
- Lageplan des geplanten Sanierungsgebietes mit Bildverzeichnis

Quellenverzeichnis

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege,
Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland,
Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Band II, Seite 603 – 629

Anlagen

- Merkblatt Steuervergünstigungen
- Formblatt für eine sanierungsrechtliche Genehmigung

Fortschreibung der Broschüre durch die Ab-
wägung erfolgt nach Gemeinderatsbeschluss

Impressum

Stadt Heidelberg

Stadtplanungsamt
Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Bearbeitung und Koordination

Stadtplanungsamt, Frau Friedrich
Abteilung Städtebau und Campus, Cornelia Baier

Texte und Textauszüge

Textauszüge aus der Ortsbildanalyse. Quelle: Landesamt für Denkmalpflege,
Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland,
Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Band II, Seite 603 – 629

Satzungstext: Herr Hornung, Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Frau Lamm, Rechtsamt

Texte zur Förderung und dem Verfahren: Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz,
Herr Walter/Herr Wasserrab

Layout

Referat des Oberbürgermeisters

Fotos

Titelfoto „Luftbild von Wieblingen“ – Fotostudio Purkart
Seite 16 – ap88, Herr Lubs
Alle anderen Fotos und Pläne – Stadt Heidelberg bzw. Stadtplanungsamt

Auflage

1. Auflage, Oktober 2019

Stadt Heidelberg

Kornmarkt 5
69117 Heidelberg

Telefon 06221 58-23000
Telefax 06221 58-23900
stadtplanung@heidelberg.de
www.heidelberg.de