

BadKohlgrub

MIT WEITBLICK WEITERSEHEN



UNSER DORF REAKTIVIEREN
GESTALTUNGSFIBEL

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung	3
2. Bauteillexikon	4
3. Referenzgebäude	5
4. Urkataster	6
4. Die Fassade	8
5. Die Tür	11
6. Das Fenster	13
7. Der Balkon	17
9. Das Dach	20
10. Die Einfriedung	23
11. Das Pflaster	26
12. Sanierungsgebiet	29

EINFÜHRUNG: WARUM EINE GESTALTUNGSFIBEL?

Um privaten Eigentümern einen Anreiz zu bieten, gestalterische Verbesserungen an ihren Anwesen vorzunehmen und damit zu einer Verbesserung des Ortsbildes beizutragen, sollen mit der vorliegenden Gestaltungsfibel die zu berücksichtigenden Kriterien bei der Gestaltung von Anwesen aufgezeigt und gleichzeitig Vorschläge sowie Anregungen zu Sanierung und zum Erhalt der einmaligen historischen Bausubstanz dargelegt werden. Die Gestaltungsfibel soll alle Bauherren in der Gemeinde Bad Kohlgrub anregen, durch ihre Baumaßnahme zu einer Verbesserung des Ortsbildes beizutragen.

Bad Kohlgrub, wie viele andere Dörfer in der Region, hat in den vergangenen Jahrzehnten einen deutlichen Wandel erfahren. Früher waren die Bewohner oft eng mit der Landwirtschaft verbunden. Heute hat sich die wirtschaftliche Struktur verändert, und immer weniger Menschen leben von der traditionellen Landarbeit.

Dieser Wandel hat sich auch auf die Bausubstanz des Ortes ausgewirkt. Moderne Bauweisen und Materialien haben die traditionelle Architektur zunehmend ersetzt. Während früher regionale Bautraditionen und -materialien prägend waren, sind die Gebäude heute oft einheitlicher gestaltet.

Dieser Prozess der Modernisierung hat dazu geführt, dass viele Dörfer, so auch Bad Kohlgrub, ihre individuelle Prägung verlieren. Die einst vielfältigen Baustile und Materialien werden durch eine immer

homogener werdende Architektur ersetzt. Dadurch gehen wertvolle Zeugnisse der Ortsgeschichte verloren.

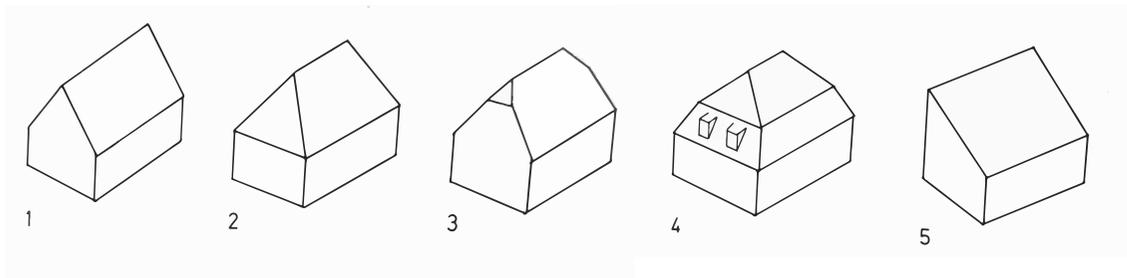
Die historische Bausubstanz trägt wesentlich zur Identität eines Ortes bei. Alte Häuser erzählen Geschichten und spiegeln die Lebensweise vergangener Generationen wider. Sie sind ein Teil unseres kulturellen Erbes und prägen das Ortsbild auf besondere Weise.

Um die charakteristische Vielfalt Bad Kohlgrubs zu erhalten, ist es wichtig, die noch vorhandene historische Bausubstanz zu schützen und zu pflegen. Eigentümer von alten Häusern sollten sich der besonderen Bedeutung ihrer Gebäude bewusst sein und diese bei Renovierungsarbeiten berücksichtigen.

Diese Broschüre soll dazu beitragen, das Bewusst-

sein für die Bedeutung der historischen Bausubstanz zu schärfen und Eigentümer dabei unterstützen, ihre Häuser fachgerecht zu sanieren und zu erhalten. Denn nur so können wir die Schönheit und den Charakter Bad Kohlgrubs auch für zukünftige Generationen bewahren.

BAUTEILLEXIKON



[1]

DACHFORMEN

(QUELLE: Alte Städte - Alte Dörfer. Gestalten und Erhalten durch örtliche Bauvorschriften)

1 Satteldach

2 Walmdach

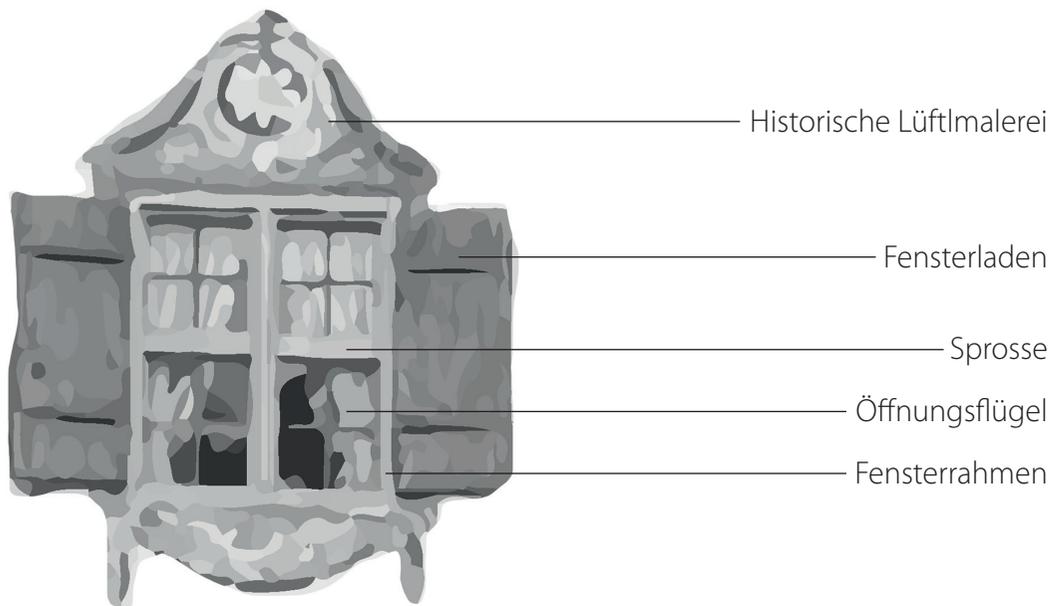
• 3 Krüppelwalmdach

4 Mansarddach

5 Pultdach

[2]

FENSTER



REFERENZGEBÄUDE: LAMPL ANWESEN BAD KOHLGRUB





BAD KOHLGRUB UM 1800: URKATASTER UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Bad Kohlgrub 1280 als Cholgrueb. Der Ortsname Kohlgrub weist auf die Köhlerei – dem Holzbrennen („Grube der Köhler). Grueb kann auch als Talgrund gedeutet werden, in dem Meiler zur Verbrennung von Holzkohle standen. Die Gegend war walddreich und wahrscheinlich wurde der Ort in der zweiten großen Rodungswelle im Hochmittelalter (11. bis 13 Jhd.) gegründet, als viel Holz für die Köhlerei verfügbar war. Entlang des Ortes führte die „Obere Salzstraße“ über Bad Tölz, Murnau und Steingaden. Später wurde die Altstraße weiter zu einer Chaussee-Straße ausgebaut, schließlich zur Bundesstraße. In der Nähe von Verkehrs- und Handelswegen wurde bevorzugt gerodet und gesiedelt.

Der heutige Ort ist durch das Zusammenwachsen der vormalig getrennt liegenden Dörfer Kohlgrub, Gagers, Linden und den ehemaligen Weilern Sonnen und Guggenberg entstanden. Die Gemeinde besteht neben dem Hauptort noch aus einer Vielzahl an kleinen Dörfern, Weilern und Einzelsiedlungen.

Bad Kohlgrub ist bis heute noch als Straßendorf erkennbar, dennoch hat die Straße die Ausrichtung des Dorfes auf den Hang und auf die Kirche stark verändert. Neue Funktionen wie Bahnhof oder das Kurviertel haben nicht nur neue Wegenamen um 1949 in Bad Kohlgrub geschaffen, sondern auch die bauliche Struktur hat sich maßgeblich verändert.

DIE FASSADE



[1]

FASSADEN-DETAILZEICHNUNG

(QUELLE: weiter nutzen, Umgebaute
Bauernhäuser im Allgäu)

DIE FASSADE

WISSEN AUS DER VERGANGENHEIT

FASSADE - VOM LATEINISCHEN FACIES DAS ANGESICHT/GESICHT

Die Fassade war ursprünglich die Schau-
seite eines Gebäudes, die sich dem
öffentlichen Raum zeigte. Im Gegensatz
zu den anderen Seiten eines Gebäudes
war die Fassade am aufwendigsten
gestaltet und hatte oft eine repräsen-
tative Funktion.

Es gibt einige gut erhaltene Gehöfte und Häuser im Ortskern von Bad Kohlgrub. An ihnen lassen sich die historischen Strukturen ablesen. Die Maßstäblichkeit und die Stellung von Gebäuden tragen zudem zu einer harmonischen Einbindung des Gebäudes in das Ortsbild bei. Die Lüftmalerei ist im oberbayerischen Raum heimisch. Lüftmalerei ist der Fachbegriff für die oft kunstvoll gemalten Fenstereinfassungen und Verzierungen der Fassade. Diese virtuose Außendekoration ist vielerorts im Landkreis Garmisch-Partenkirchen erhalten geblieben. In Bad Kohlgrub zieren Malereien beispielsweise das Heimatmuseum und mehrere ehemalige Bauernhäuser (z.B. Lampl, Hauptstraße 24, Lüssweg 1, Steigrainer Str., Hauptstraße 17).

WAS IST BEI NEUBAU BZW. UMBAU ZU BEACHTEN?

- Die historische Fassadengliederung ist zu erhalten.
- Bei ehemaligen Hofstellen sollte die Teilung in Stallteil und Wohnhaus trotz Ausbau noch erkennbar bleiben.
- Bei einem Neubau sollte, wenn möglich, die ursprüngliche Kubatur und Dachneigung wieder gewählt werden.
- Fassaden sollten mit einer Putz- und/oder Holzoberfläche ausgeführt werden.
- Eine Bepflanzung mit Rankgewächsen wäre zu begrüßen; die Rankhilfe muss sich der Fassade unterordnen.

WAS GIBT DIE GESTALTUNGSSATZUNG IN BAD KOHLGRUB VOR?

- Fassaden sind mit einer Putz- und oder Holzoberfläche auszuführen.
- Verputzte Außenwände sind weiß bzw. gebrochen weiß zu streichen.
- Abweichungen von der Grundfarbe weiß sind in dezenten Farbtönen zulässig.
- Fassaden mit einer Holzoberfläche sind in einer farblich unbehandelten Oberfläche zu belassen oder in braun, weiß bzw. grau zu streichen.
- Andere Farbtöne sind mit der Gemeinde abzustimmen und bedürfen nach Art. 63 BayBO der Zustimmung der Gemeinde.
- Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.
- Außenverblendungen und -verkleidungen sind nur in Holz zulässig.

[1] ZURÜCKHALTENDE FASSADENGESTALTUNG, HAUPTSTRASSE 28



(QUELLE: KOHLGRUB, EINE ORTSGESCHICHTE)

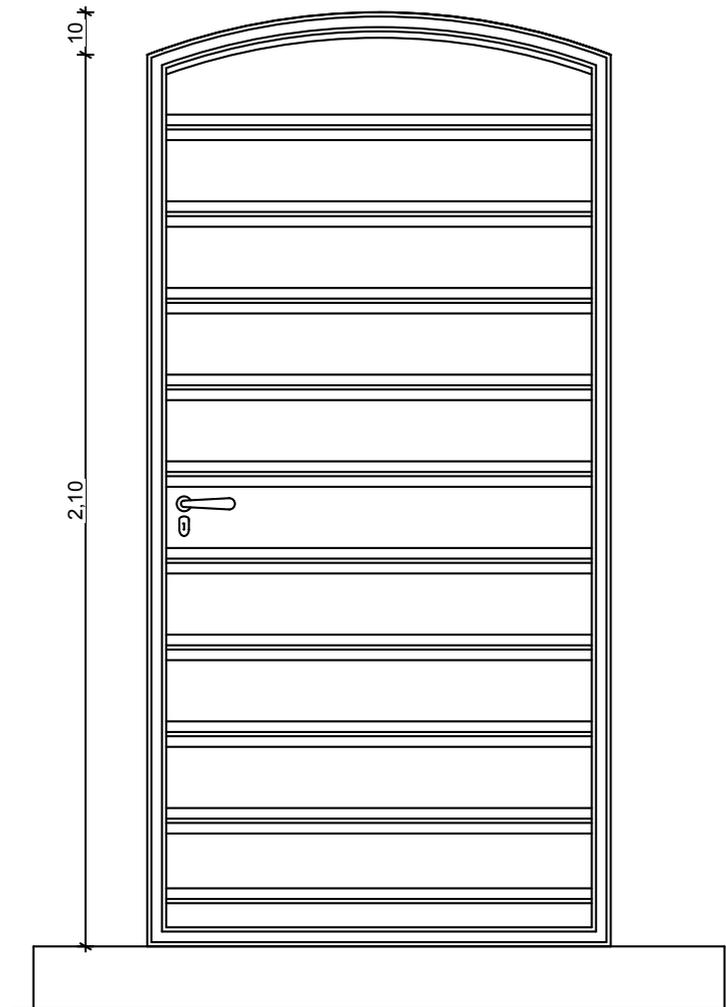
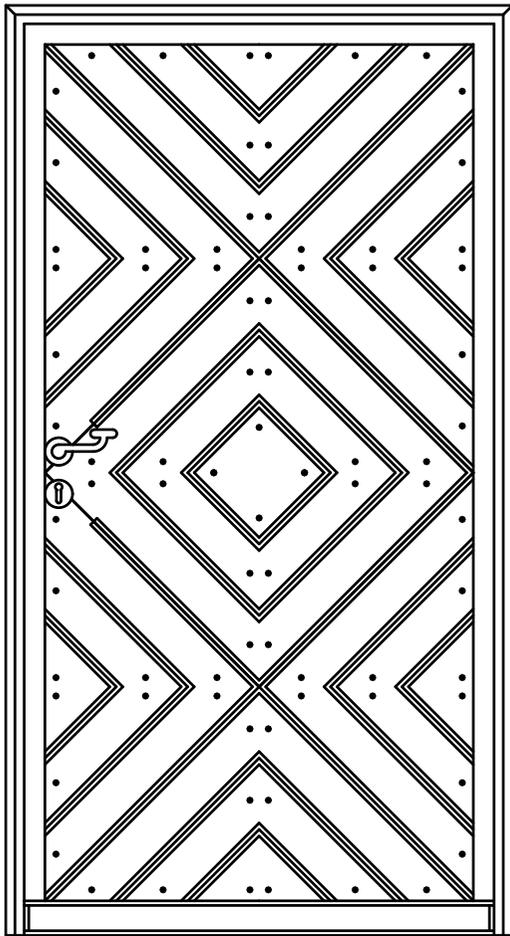
[2] GUTES BEISPIEL FRÜHERER LÜFTLMALEREI IM ORT

[3] KUNSTVOLLE FASSADENGESTALTUNG, LÜSSWEG 1



[4] MODERNE LÜFTLMALEREI, HAUPTSTRASSE 23

DIE TÜR



[1]
AUFGEDOPPELTE HAUSTÜRE
M=1:20
(QUELLE: ULRICH REITMAYER)

[2]
AUFGEDOPPELTE HAUSTÜRE
M=1:20
(QUELLE: ERDMANNSDORFFER
BAUGESTALTUNG 1940)

DIE TÜR

WISSEN AUS DER VERGANGENHEIT TRENNEN ZWISCHEN INNEN UND AUSSEN

Die bisher älteste Tür der Welt wurde 2017 im baden-württembergischen Sinsheim entdeckt. Rund 8000 Jahre ist das archäologisch geborgene hölzerne Türblatt alt.

Türen werden auch die Visitenkarte eines Hauses genannt, da sie ein wesentliches Detail von Fassaden sind und den Eintritt in ein Haus maßgeblich bestimmen.

WAS IST BEI NEUBAU BZW. UMBAU ZU BEACHTEN?

- Neue Haustüren und (Garagen-)Tore sind nach Maß einzupassen.
- Haustüren sind bevorzugt in Holz oder mit lackierter Oberfläche auszuführen. Glasfüllungen können untergeordnet eingesetzt werden. Kunststoff kommt als Material nicht in Frage.
- Werden andere Materialien verwendet, sollten diese mit schmalen Profilen ausgebildet werden. Bevorzugt sollte in hochwertiger Holzoptik gearbeitet werden.
- Farbgebung und Form müssen mit Fassade und Umgebung harmonisieren (insbesondere an prominenten Orten und bei Denkmälern)

WAS GIBT DIE GESTALTUNGSSATZUNG IN BAD KOHLGRUB VOR?

Türöffnungen dürfen durch Anordnung, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken.



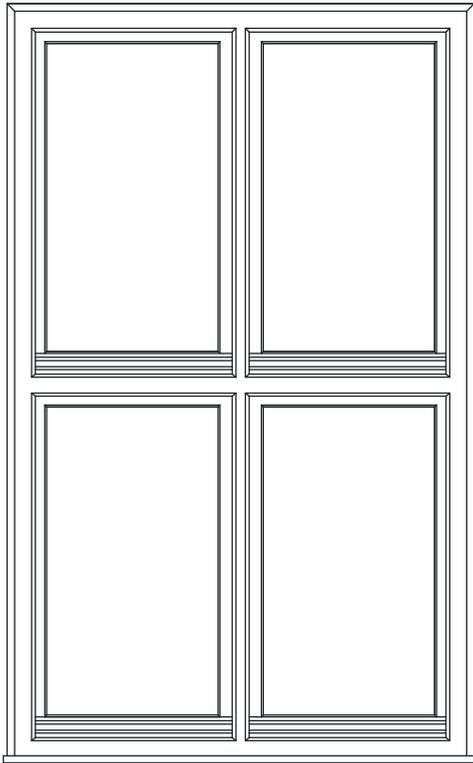
[1] HISTORISCHE TÜR MIT RAUTENMUSTER, LÜSSWEG 1



[2] SCHLICHTE HOLZTÜR, HAUPTSTRASSE 25

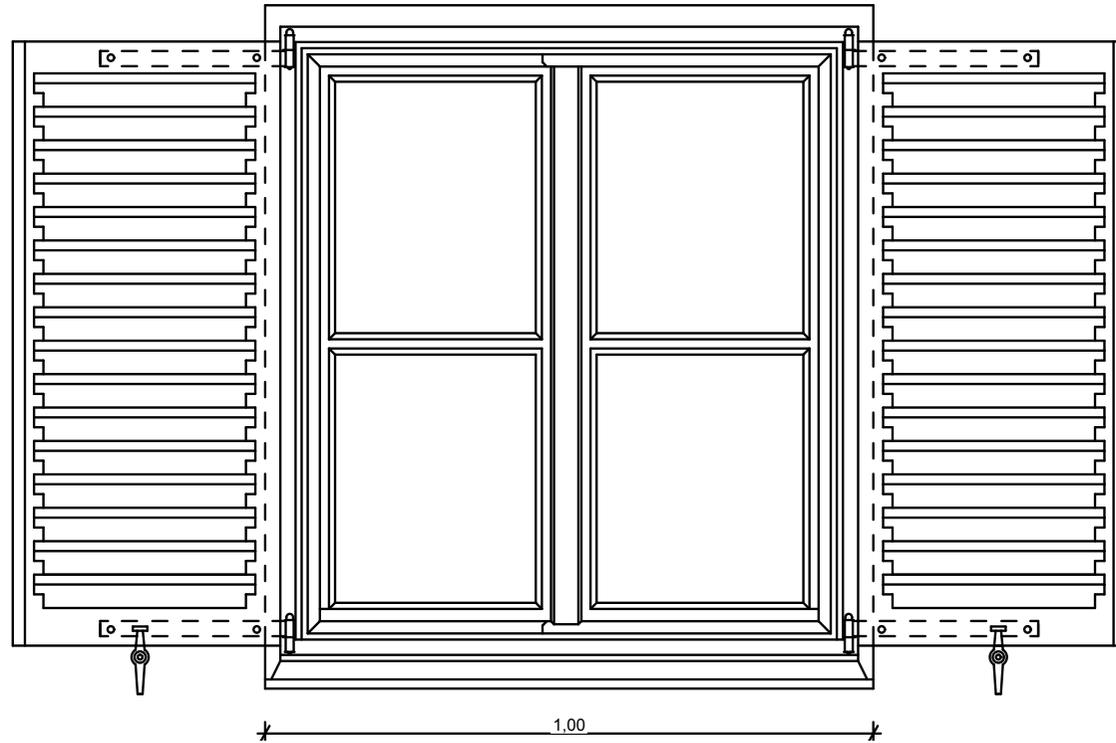


[2] SCHMUCKVOLL VERZIERTE HAUSTÜR, HAUPTSTRASSE 28



[1]

KASTENFENSTER MIT PFOSTEN
UND KÄMPFER, VIERFLÜGELIG, MIT
SENKRECHTEM FUTTER
(QUELLE: ULRICH REITMAYER)



[2]

ZWEIFLÜGELIGES KASTENFENSTER MIT
AUFGEHENDEM MITTELSTÜCK UND
KLAPPLÄDEN
(QUELLE: ERDMANNSDORFFER
BAUGESTALTUNG 1940)

DAS FENSTER

DAS FENSTER

WISSEN AUS DER VERGANGENHEIT

WARUM WAREN FENSTER UND SCHAUFENSTER TRADITIONELL HÖHER ALS BREITER UND WARUM SIND SIE GEGLIEDERT?

Fensteröffnungen waren immer stehende Formate, d.h. die Rechtecköffnungen in der Mauer waren höher als breit. Dadurch musste nur die schmale Sturzbreite überspannt werden. Betonstürze gab es nicht. Fenstergläser wurden früher mundgeblasen, weshalb die Größe der Scheiben begrenzt war und die Fensterflügel eine Unterteilung durch Rahmen brauchten. Die Fenster der Fassade bekamen damit eine feine, elegante Holzsprossengliederung. Schaufenster wurden ursprünglich passgenau und gut proportioniert in die Fassadengliederung einbezogen.

Fenster sind, wie Türen, maßgeblich für das Erscheinungsbild einer Fassade verantwortlich. Deshalb ist ihre Gestaltung für einen gelungen Gesamteindruck besonders wichtig.

WAS IST BEI NEUBAU BZW. UMBAU ZU BEACHTEN?

- Fenster können mit Sprossen angeordnet werden, müssen es jedoch nicht.
- Die klassischen Proportionen beruhen darauf, dass die Fenster höher als breit sind.
- Fenstergestalt und Farbgebung sollten in Farbe und Material mit der Gesamtfassade harmonieren. Kunststofffenster oder solche mit innenliegenden Sprossen sind nicht gewünscht oder förderfähig. Die Verglasung sollte mit klarem Glas erfolgen.
- Fensterumrahmungen, glatt geputzt und in weiß mit einer Breite von bis zu 15 cm vervollständigen ein einheitliches Bild.
- Aufputzrollläden sind zu vermeiden, Fensterläden sind in Holz zu bevorzugen.
- Große Fensterfronten sind Schaufenstern vorbehalten.

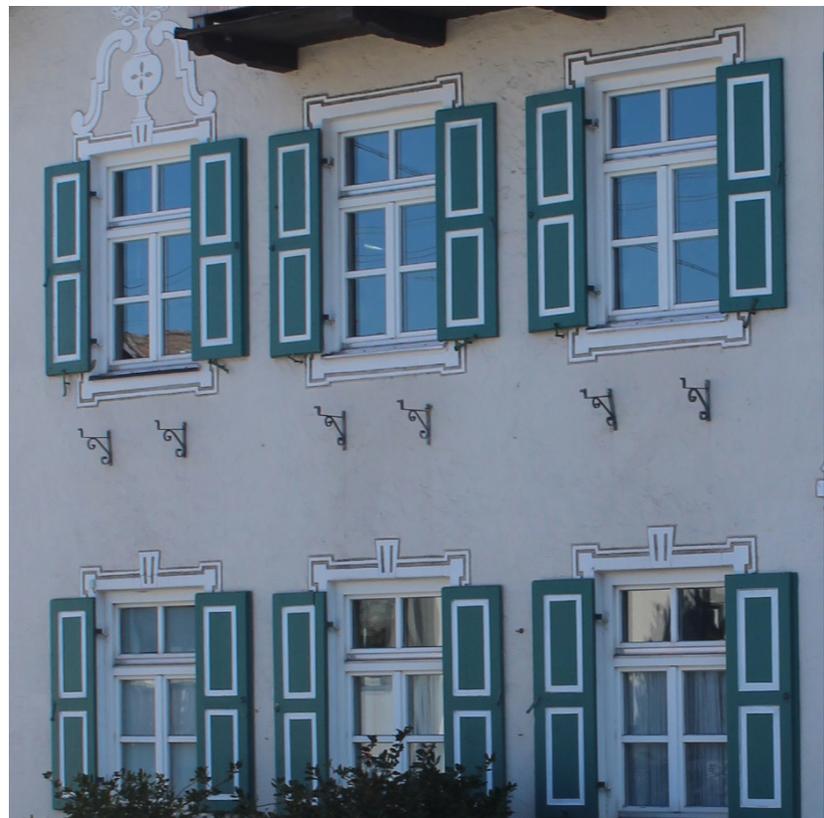
WAS GIBT DIE GESTALTUNGSSATZUNG IN BAD KOHLGRUB VOR?

Fensteröffnungen dürfen durch Anordnung, Anzahl und Größe keine unharmonische Fassadengestaltung bewirken.

[1] CHARAKTERISTISCHE RUNDBOGENFENSTER, HAUPTSTRASSE 17



[2] ZWEIFLÜGELIGE KASTENFENSTER, HAUPTSTRASSE 25



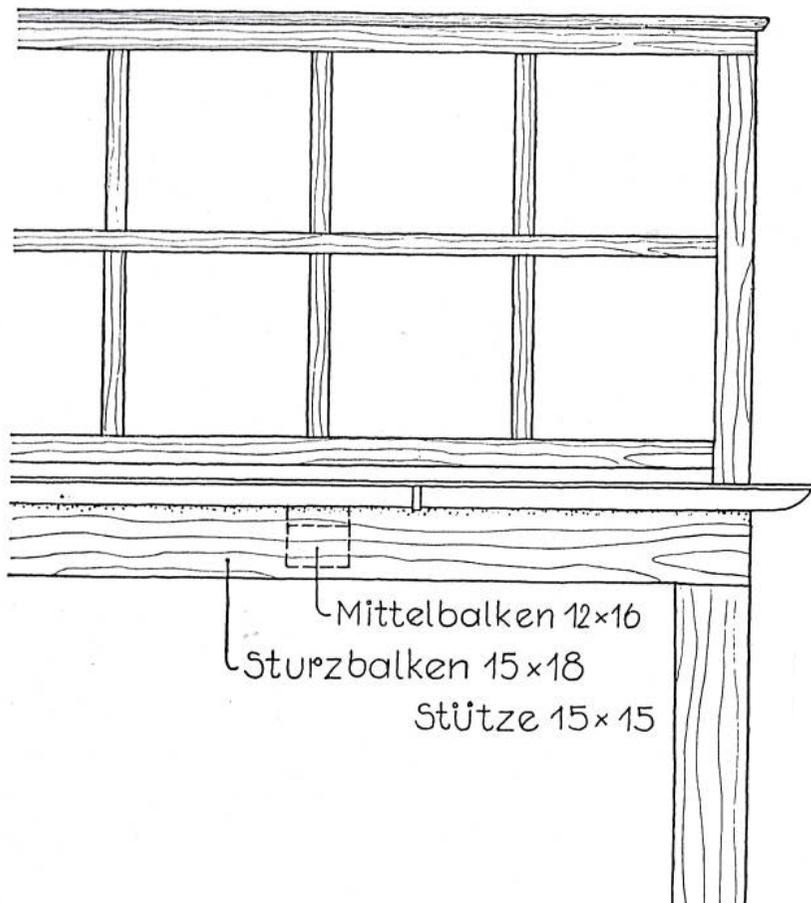
[3] FENSTER MIT LÜFTMALEREI, HAUPTSTRASSE 29



[4] HISTORISCHE FENSTERFORMEN IN BAD KOHLGRUB

(QUELLE: KOHLGRUB. EINE ORTSGESCHICHTE)

DER BALKON



[1]

HISTORISCHE DETAILZEICHNUNG
(QUELLE: ERDMANNSDORFFER
BAUGESTALTUNG 1940)

DER BALKON

WISSEN AUS DER VERGANGENHEIT

WARUM HATTEN BAUERNHÄUSER OFT MEHRERE BALKONE?

In früherer Zeit waren Balkone besonders und wurden vor allem an repräsentativen Bauten angebracht. Bis in die Anfänge des 20. Jahrhundert waren sie mehr gestalten- des Element, als dass sie zur Freizeitnutzung dienten. An Wohnbauten nannte man sie auf der straßenzugewandten Seite Schmuckbal- kone, auf der Rückseite Wirtschaftsbalkone, auf denen Hausarbeiten vorgenommen und Wäsche getrocknet wurde. Die Mindesttiefe orientierte sich nach der Größe eines Stuhls und entsprach einem Meter.

Balkone sind architektonische Elemente, welche die Struktur eines Gebäudes stark beeinflussen. Historische Altanen, Balkone, Arkadengänge und Loggien gilt es daher zu bewahren, während neue Balkone nicht zum öffentlichen Raum ausgebildet werden dürfen.

WAS IST BEI NEUBAU BZW. UMBAU ZU BEACHTEN?

- Die Größe (Auskragung und Länge) sowie die Konstruktion muss sich der Fassade unterordnen.
- Die Materialien sollten mit den bereits verwendeten im Einklang sein. Typisch für die Umgebung sind Balkone mit einem Holzgeländer. „Kalte Materialien“ wie Metall, Beton oder Glas sollten vermieden werden.
- Auf zusätzlichen Sichtschutz ist zu verzichten.

WAS GIBT DIE GESTALTUNGSSATZUNG IN BAD KOHLGRUB VOR?

- Balkonbrüstungen sind in nicht überladener Form, möglichst mit Holzbrettern auszuführen
- Balkonbodenplatten aus Beton sind stirnseitig mit Holz zu verblenden.

[1] KLASSISCHER HOLZ-DOPPELBALKON, ERLESTRASSE 38



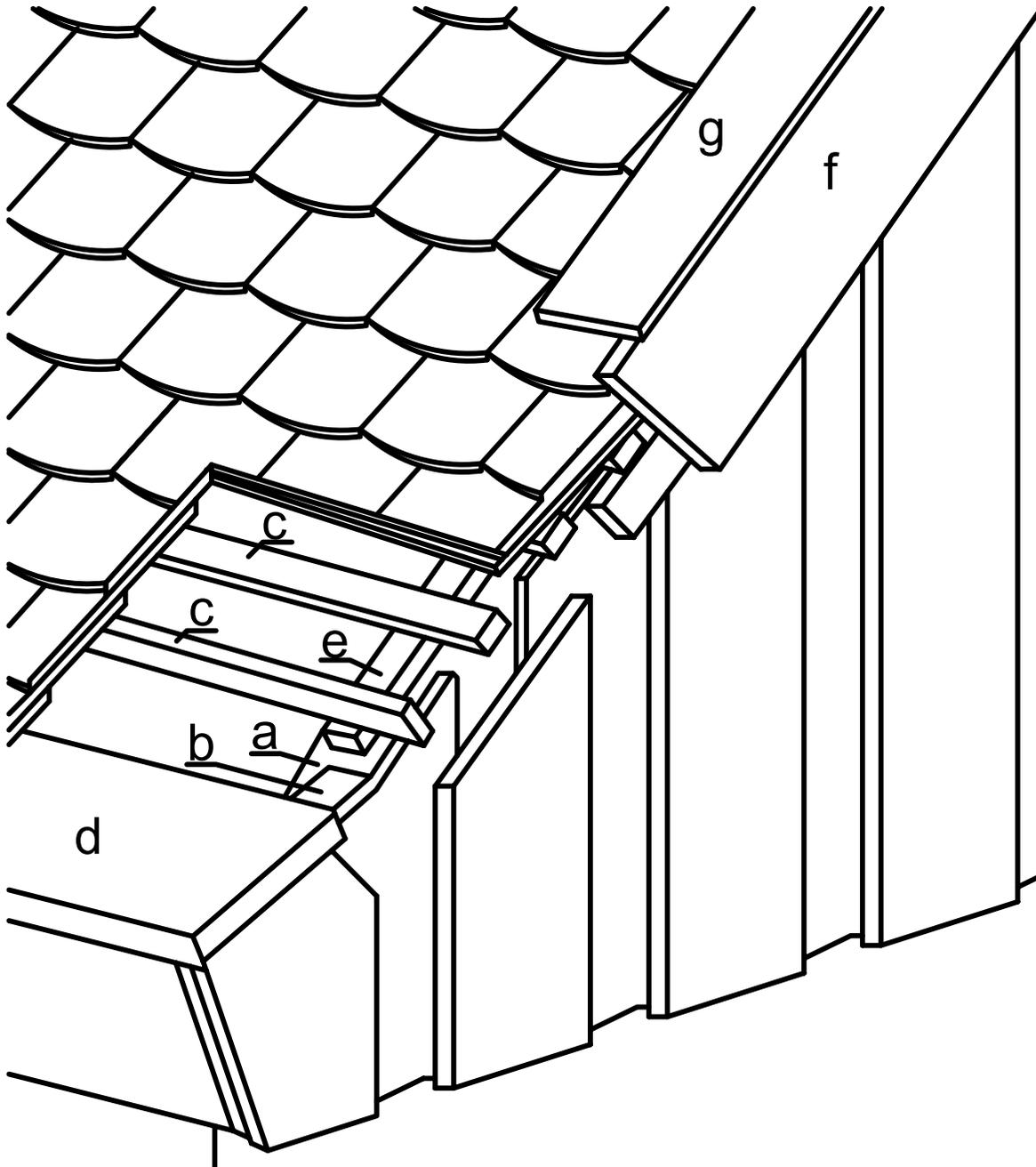
[3] HOLZBALKON, HAUPTSTRASSE 39



[2] DEKORATIVER HOLZBALKON, HAUPTSTRASSE 24



[4] HISTORISCHE BALKONFORMEN IN BAD KOHLGRUB
(QUELLE: KOHLGRUB. EINE ORTSGESCHICHTE)



[1]
SCHRÄGSICHT VERSCHALTER GIEBEL

- [A] SPARREN
- [B] AUFSCHIEBLING
- [C] DACHLATTEN
- [D] SCHARBRETT
- [E] AUF ORTSPAREN AUFGELEGTE LATTE
- [F] WINDBRETT
- [G] DECKBRETT

(QUELLE: ERDMANNSDORFFER BAUGESTALTUNG
1940)

DAS DACH

DAS DACH

WISSEN AUS DER VERGANGENHEIT VON STEIL ZU FLACH, VON HOLZ ZU TON

Über die Zeit entwickelten sich verschiedenste Dachformen. Unter den denkmalgeschützten Bauten in Bad Kohlgrub befinden sich Walm-, Mansarddächer und besonders häufig Satteldächer. Im Mittelalter waren die Dächer steil, Flachdächer eine Seltenheit. In der frühen Neuzeit wurden Flachdächer erstmals häufiger gebaut.

Im Mittelalter waren Holzschindeln das am meisten genutzte Dachdeckungs-material. Allerdings waren sie oft Ursache für ein erhöhtes Brandrisiko. In vielen bayerischen Städten blieben Schindeldächer bis ins 19. Jahrhundert üblich und wurden aber nach und nach von Tonziegeln abgelöst. Typisch für den süddeutschen Raum waren Biberschwanzziegel in Doppeldeckung, bei der die Ziegel in versetzter Reihe angeordnet wurden.

WAS IST BEI NEUBAU BZW. UMBAU ZU BEACHTEN?

- Die typische Dachform in Bad Kohlgrub bleibt das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18 und 30 Grad. Auf ortsuntypische Formen wie beispielsweise das Walmdach (ugs. Toskanadach) sollte verzichtet werden.
- Für die Dacheindeckung sollten rötliche oder in Erdtönen gehaltene Biberschwanzziegel meist in Doppeldeckung oder Hohl(falz)ziegel aus Ton verwendet werden.
- Dachüberstände können großzügig ausfallen.
- Gauben sind als untergeordnete Bauteile möglich und sollten sich an der Fenstergliederung orientieren. Zu große Dachaufbauten bilden unruhige Dachflächen. Wenn noch keine Gauben vorhanden sind, sollten diese im Zweifelsfall zu Gunsten einer ruhigen Dachgestalt vermieden werden. Es sind Dachflächenfenster zu bevorzugen.

WAS GIBT DIE GESTALTUNGSSATZUNG IN BAD KOHLGRUB VOR?

- Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18 und 30 Grad zulässig.
- Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die besondere Dachform und/oder die besondere Dachneigung sich besser in die Eigenart der baulichen Umgebung einfügt.
- Für Garagen sind Flachdächer zulässig, vorzugsweise als Gründach.
- Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen am Giebel mindestens 1,00 m und an der Traufseite mindestens 0,7 m betragen.
- Dachgauben bei einer Dachneigung von unter 30 Grad und negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.
- Für Dachaufbauten o. Dachvorbauten wie Quergiebel und Zwerchiegel gelten besondere Regelungen (OGS, §5)
- Dachflächen sind grundsätzlich mit Dachziegeln, Flachdachpfannen oder Betondachplatten in den Farben rot, rotbraun bis dunkel getönt, dunkel engobiert, dunkelbraun oder anthrazit einzudecken.
- Naturfarbene Holzschindeln als Dacheindeckung sind ebenfalls zulässig.
- Eine Blecheindeckung bei Nebengebäuden ist nur bei flachgeneigten Dächern von weniger als 10 Grad Dachneigung zulässig.
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen müssen deren Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht wesentlich überragen. Es sind nur rechteckige und zusammenhängende Formen der Module zulässig.

[2] ZIEGELDACH MIT SCHNEEFANG, HAUPTSTRASSE 4b



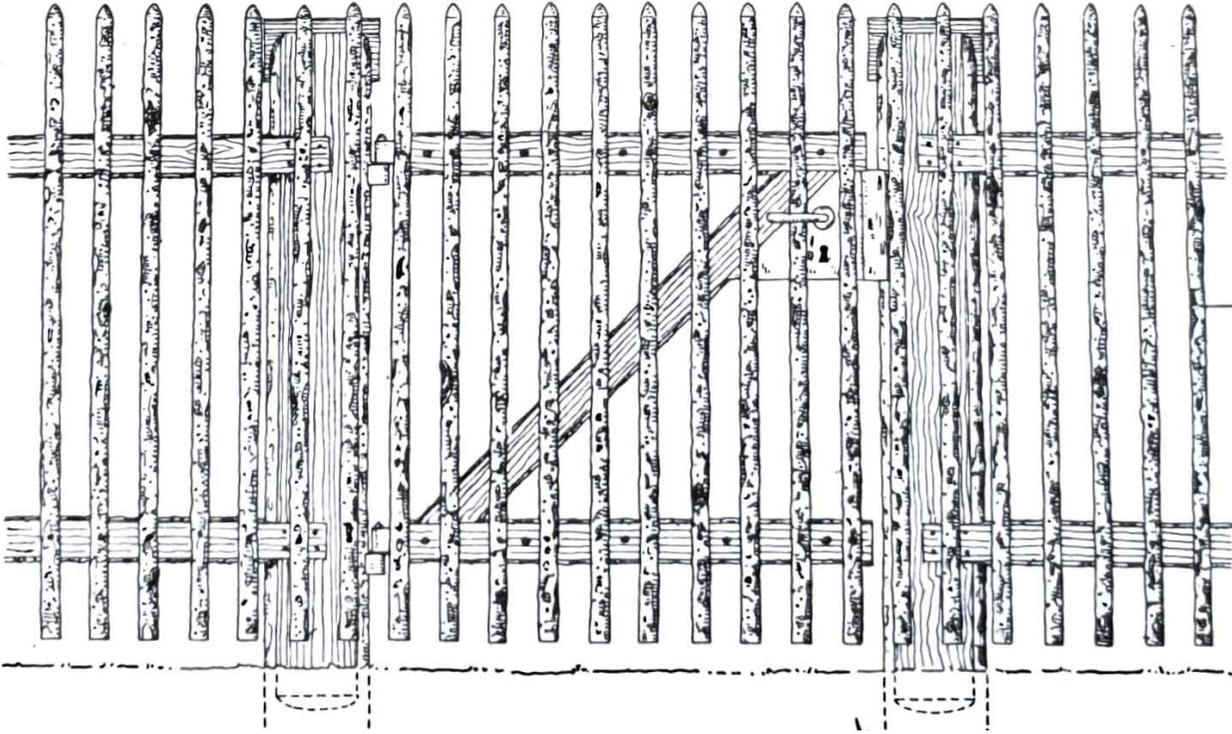
[2] ZURÜCKHALTENDE GAUBEN, HAUPTSTRASSE 17

[1] ZIEGELDACH MT BIBERSCHWANZ-EINDECKUNG, HAUPTSTRASSE 21



[3] HISTORISCHE HOLZ-SCHINDELÄCHER AN DER HAUPTSTRASSE

(QUELLE: KOHLGRUB. EINE ORTSGESCHICHTE)



[1]

DARSTELLUNG HANICHELZAUN FÜR LÄNDLICHE
EINFRIEDUNGEN

(QUELLE: BAUFIEBEL FÜR DIE OBERPFALZ 1942, 2.
AUFLAGE 1994)

(QUELLE: ERDMANNSDORFFER
BAUGESTALTUNG 1940)

DIE EINFRIEDUNG

DIE EINFRIEDUNG

WISSEN AUS DER VERGANGENHEIT EINFRIEDUNGEN IM LÄNDLICHEN RAUM

Früher gab es in dörflichen Strukturen häufig die Umgrenzung der Hofstellen und der Vorgärten. Letztere waren der repräsentative Teil nach Außen und dienten oft als Vorgärten zum Gemüseanbau und als Blumenbeete. Typisch für ländliche Einfriedungen war der sogenannte Hanichelzaun aus Holz, der aus einfachen, senkrechten Holzstangen bestand, die an zwei Querlatten befestigt oder mit einer durchgeflochtenen Schnur gehalten wurden. Diese Zaunform gab es oft auch mit schräg gestellten oder gekreuzten Hanicheln.

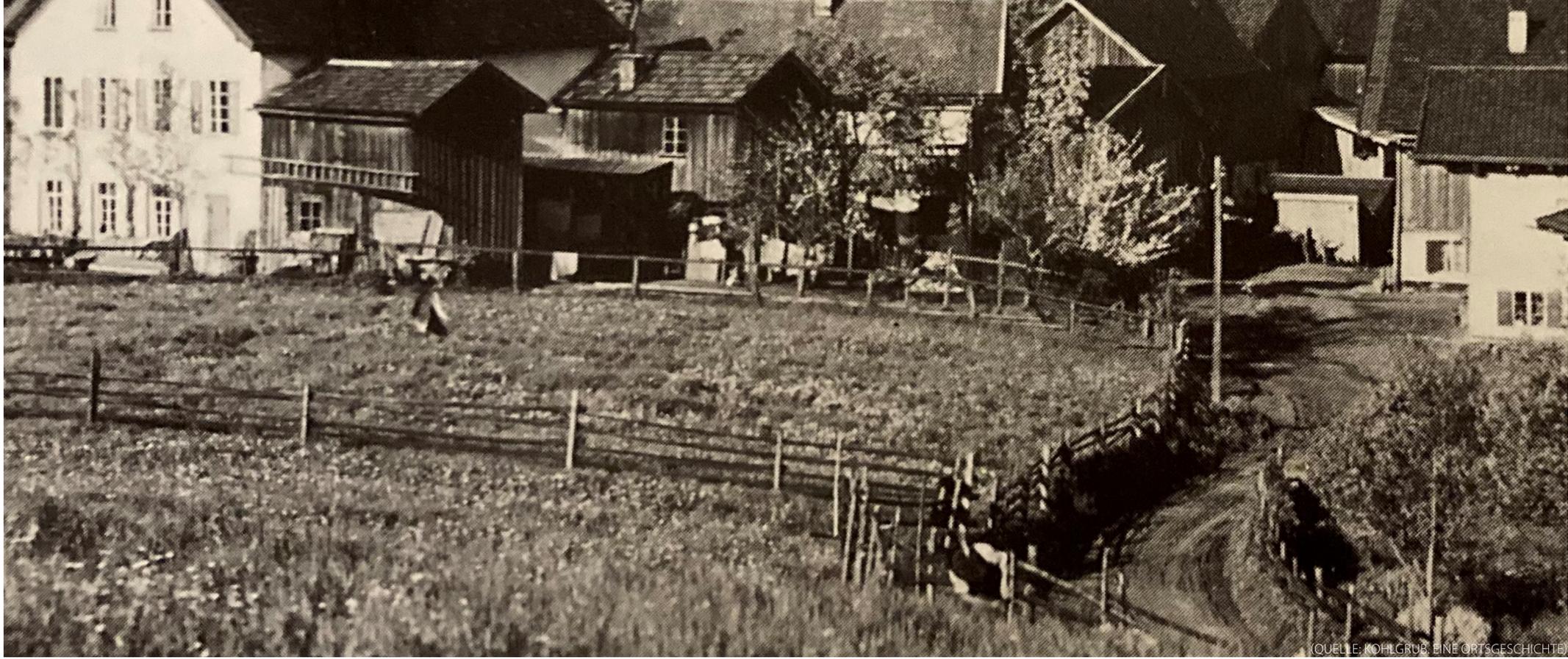
Einfriedungen, oft auch Gartenzaun genannt, kennzeichnen den Übergang vom öffentlichen Raum zu privaten Grundstücken und prägen in ihrer Erscheinung das Umfeld.

WAS IST BEI NEUBAU BZW. UMBAU ZU BEACHTEN?

- Die bevorzugte Zaunform sollte aus senkrechten gehobelten Holzlattungen oder gestrichenem, filigranem Stahl bestehen und eine Höhe von 1,10 m nicht übersteigen.
- Niedrige Bruchsteinmauern können allein oder mit einem Zaun von geringer Höhe als Einfriedung dienen. Hierbei sollte auf die Regionalität der Baustoffe geachtet werden.
- Hecken und Sträucher können ergänzend oder alleine die Grundstücke abgrenzen. Ortsuntypische Hecken (z.B. Thuye) sind zu vermeiden.

WAS GIBT DIE GESTALTUNGSSATZUNG IN BAD KOHLGRUB VOR?

- Einfriedungen müssen sich nach Material und Ausführung in das Orts- und Straßenbild einfügen.
- Ihre Höhe darf 1,10 m nicht überschreiten.
- Betonierte Sockel sind unzulässig.
- Hecken an Straßeneinmündungen, soweit die Sicht behindert wird, sind unzulässig.
- Geschlossene Heckenpflanzen innerhalb des Gartens dürfen höchstens 2,00 m hoch sein.
- Einfriedungen aus geschlossenen Beton- und Bretterwänden, Wabenbetonsteinen, geschlossenem Mauerwerk, Platten, Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht, Eisenstäben und Schilfrohrmatten sind generell unzulässig
- Drahtgitterzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen zulässig.
- Das Aufstellen von Schilfrohr- und Kunststoffmatten hinter Einfriedungen ist unzulässig.



(QUELLE: KOHLGRUB: EINE ORTSGESCHICHTE)

[2] HISTORISCHE EINFRIEDUNG VOR DEM BAUERNHAUS

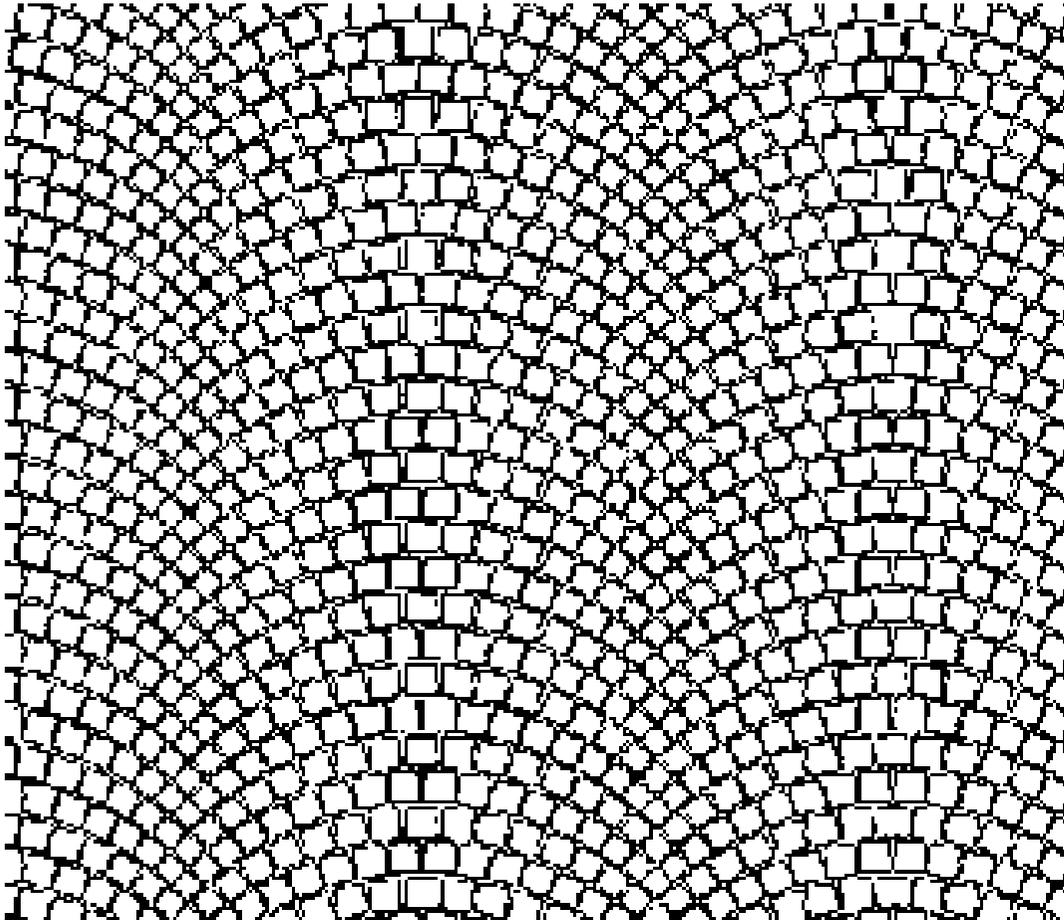


[1] TRADITIONELLER HANICHELZAUN, LÜSSWEG 1



[3] LATTENZAUN, HAUPTSTRASSE 17

DAS PFLASTER



[1]

PFLASTER IM SEGMENTBOGENVERBAND
(QUELLE: [HTTPS://WWW.FRISCHER-WINDT.
DE/VERLEGEMUSTER-PFLASTER.HTM](https://www.frischer-windt.de/verlegemuster-pflaster.htm))

DAS PFLASTER

WISSEN AUS DER VERGANGENHEIT PFLASTER UND BODENBELÄGE IM LÄNDLICHEN RAUM

In früheren Zeiten waren die Bodenbeläge in ländlichen Gebieten stark von den verfügbaren Materialien und den örtlichen Gegebenheiten geprägt. Die Auswahl des Materials für Wege, Plätze und Hofschafte orientierte sich an Praktikabilität, Haltbarkeit und Ästhetik. Die Bodenbeläge in ländlichen Gebieten waren früher eng mit den natürlichen Ressourcen und den traditionellen Bauweisen verbunden. Natürliche Materialien wie Lehm, Stein, Kies und Holz wurden in einfachen, aber effektiven Techniken verlegt. Die Gestaltung der Bodenbeläge folgte oft traditionellen Mustern und hatte sowohl eine praktische als auch eine symbolische Bedeutung.

Bodenbeläge aus Naturstein bilden mit ihren kleinteiligen Verlegungsmustern eine lebendige Hoffläche und runden so das Erscheinungsbild des Gebäudes ab. Historische Pflaster sollten erhalten oder repariert werden. Bei der Neuverlegung ist auf die Abstimmung von Gesteinsart- und Farbe sowie Format mit dem Gebäude zu achten.

WAS IST BEI NEUBAU BZW. UMBAU ZU BEACHTEN?

- Asphaltierte Flächen auf dem Grundstück sollten vermieden werden.
- So wenig Fläche wie möglich sollte versiegelt werden. Nebenflächen ohne Belastung sollten möglichst als wassergebundene, verfestigte Oberflächen ausgeführt werden.
- Als Pflastersteine sollten lokale Natursteine verwendet werden.
- Pflasterformate sollten kleinteilig ausfallen.

WAS GIBT DIE GESTALTUNGSSATZUNG IN BAD KOHLGRUB VOR?

- Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sollen nur insoweit befestigt werden, als dies zwingend für Stellplätze und Garagenvorplätze erforderlich ist.
- Es ist auf landschaftsgebundene Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen und offen verfugtes Pflaster) zu achten.

[1] RASENGITTERSTEIENE, HAUPTSTRASSE 17



[2] EXEMPLARISCHE PFLASTERUNG UND BEPFLANZUNG

[3] NACHHALTIGE PFLASTERUNG MTI REGENWASSERABLAUF



[4] VERSICKERUNGSFÄHIGES NATURSTEINPFLASTER, HAUPTSTRASSE 41



DAS SANIERUNGSGEBIET

MÖGLICHKEIT DER FÖRDERUNG IM SANIERUNGSGEBIET

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes ist die Möglichkeit geschaffen worden, Immobilienbesitzer bei der Modernisierung ihrer Immobilie finanziell über steuerliche Vorteile zu unterstützen. Damit eine steuerliche Begünstigung nach § 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz (EStG) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewährt werden kann, muss vor Beginn der Maßnahmen eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Bad Kohlgrub abgeschlossen werden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren zielt auf eine umfangreiche Renovierung/Sanierung und Modernisierung ab.

Beispiele dafür sind:

- Modernisierung von Heizungsinstallation, Sanitäranlagen, Elektroinstallation, Fenstern, Fassaden, Dächern und Dämmungen
- Umbau
- Funktionsverbesserung des Grundrisses
- Behebung von Gestaltungsmängeln

IM FALL VON EIGENNUTZUNG

Die Modernisierungskosten für die eigengenutzte Wohnung können nach § 10f EStG steuerlich geltend gemacht werden. Innerhalb von 9 Jahren mindern jeweils 9 % der bescheinigten Kosten das zu versteuernde Einkommen. Bei einer Gesamtinvestition von 50.000 € und einem Steuersatz von 26 % ergibt sich eine steuerliche Entlastung von 1.170 €/Jahr (insg. 11.700 € Ersparnis). Um den genauen Betrag Ihrer Steuerersparnis zu ermitteln, sollte ein Steuerberater zu Rate gezogen werden.

IM FALL VON VERMIETUNG/FREMDNUTZUNG

Von der Gemeinde bescheinigte Herstellungskosten können nach § 7h EStG schneller steuerlich geltend gemacht werden. Innerhalb der ersten 7 Jahre wirken sich jeweils 9 % und in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils 7 % steuerlich aus (anstatt Abschreibung auf 50 Jahre). Bescheinigte Erhaltungsaufwendungen können nach § 11a EStG auf bis zu fünf Jahre verteilt werden (anstelle von Sofortabzug). Bei einer Gesamtinvestition von beispielsweise 50.000 € und einem Steuersatz von 26 % ergibt sich eine steuerliche Entlastung von 1.170 €/Jahr in den ersten acht Jahren und eine Entlastung von 910 €/Jahr in den letzten vier Jahren (insg. 13.000 € Ersparnis). Um den genauen Betrag Ihrer Steuerersparnis zu ermitteln, sollte ein Steuerberater zu Rate gezogen werden.

VORAUSSETZUNGEN ZUR FÖRDERUNG

ZUWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN

1. Das zu sanierende Objekt liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Das Sanierungsgebiet umfasst den markierten Bereich der beiliegenden Karte auf Seite 29.
2. Gefördert werden bauliche Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches, die zur Beseitigung von Missständen und Mängeln dienen. Zudem werden auch Maßnahmen, die zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden beitragen, damit die städtebauliche, geschichtliche oder künstlerische Bedeutung der baulichen Anlage erhalten bleibt, unterstützt.
3. Die Sanierungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde im Vorfeld abzustimmen. Vor Beginn der Umsetzung der Maßnahme wird eine schriftliche Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde geschlossen. Diese Vereinbarung regelt den Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und enthält Angaben zu den Modernisierungskosten.

DAZU SIND FOLGENDE UNTERLAGEN NOTWENDIG:

- Planungsunterlagen und Kostenermittlung
- Schriftliche Auflistung der geplanten Maßnahme
- Aktuelle Bilder vom Gebäude und aller relevanten Räume, die den Sanierungsbedarf nachweisen
- Grundbuchauszug und Lageplan
- Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a EStG (Anlage 1 des EStGBeschR)

Nach Abschluss der Arbeiten reicht der Bauherr die Rechnungen bei der Gemeinde ein. Diese prüft die Rechnungen und stellt die Bescheinigung für das Finanzamt aus.

WICHTIG!

Sind Baumaßnahmen bereits durchgeführt worden, kann nachträglich keine Bescheinigung mehr ausgestellt werden (es gibt jedoch auch weitere steuerliche Begünstigungen). Die Höhe der möglichen Steuerersparnis durch bescheinigte Aufwendungen hängt von einer Vielzahl weiterer persönlicher Faktoren ab. Sollten Sie also eine Sanierung planen, lassen Sie sich hierzu bitte steuerlich beraten. Hat die Gemeinde Ihre Unterlagen geprüft und ist die Modernisierungsvereinbarung unterschrieben, können Sie mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beginnen!

BEISPIELE FÜR »NICHT« BESCHEINIGUNGSFÄHIGE AUFWENDUNGEN:

- Aufwendungen für den Erwerb einer Immobilie
- Kosten für Maßnahmen außerhalb des Gebäudes (bspw. Gartenanlagen)
- Ausbaukosten, die über einen angemessenen Standard hinaus gehen (z.B. Kamin- und Kachelofen, wenn Heizung vorhanden, außer sie gehören zur historischen Ausstattung)

Das Projekt wird durch das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert mit Zuschüssen der Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern

Bildnachweis:
Soweit nicht anders angegeben, Karten und Abbildungen von
DIE STADTENTWICKLER

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

DIE STADTENTWICKLER

Ludwigstraße 22
87600 Kaufbeuren
08341.99 87 514

www.diestadtentwickler.com
info@diestadtentwickler.com



FIND US ON INSTAGRAM



DIE STADTENTWICKLER



Kommunales Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm der Gemeinde Bad Kohlgrub

Gültig ab 01.01.2025

Präambel:

Gemäß den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Bayern vom 8. Dezember 2006 (zuletzt geändert durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12. November 2019, Az. 36-4607.1-3-3) können die Städte und Gemeinden im Rahmen des Städtebauförderprogramms einen Teil ihres jährlichen Städtebauförderkontingentes in ein kommunales Förderprogramm, zugeschnitten auf ihre Bedürfnisse, einbringen. Auf Grundlage des kommunalen Förderprogramms können kleinere Baumaßnahmen durch die Gemeinde gefördert werden. Mit dem Programm soll ein finanzieller Anreiz für die Umsetzung von privaten Sanierungsmaßnahmen mit besonderem Gestaltungswert gesetzt werden. Zudem werden Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken gefördert, die zum Klimaschutz beitragen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Kohlgrub hat am 10.10.2023 die Richtlinie für das vorliegende kommunale Förderprogramm beschlossen. Das kommunale Förderprogramm basiert auf Nr. 20 StBauFR zum Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und soll im räumlichen Geltungsbereich, der das Sanierungsgebiet von Bad Kohlgrub darstellt, angewendet werden.

I. Räumlicher Geltungsbereich

§ 1

Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms ist das im Rahmen des ISEK' im Jahr 2023 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Bad Kohlgrub. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil des kommunalen Förderprogramms (Anlage 1). Wird das Sanierungsgebiet fortgeschrieben, erweitert oder wird ein neues Sanierungsgebiet beschlossen, so bezieht sich das kommunale Förderprogramm auch auf diese Fläche.



II. Sachlicher Geltungsbereich

§ 2

Ziel und Zweck der Förderung

- 1) Zweck des kommunalen Förderprogramms ist die Einhaltung und Weiterführung des eigenständigen Charakters von Bad Kohlgrub. Die dem Ortscharakter entsprechende Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.
- 2) Zusätzlich sollten ökologisch sinnvolle Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel dienen (wie beispielsweise Entsiegelung und Begrünung), gefördert werden. Um den demografischen Wandel zu begleiten und die Inklusion zu unterstützen, sind auch Maßnahmen zur Verbesserung des barrierefreien Zugangs zu Gebäuden förderfähig.
- 3) Das Geschäftsflächenprogramm dient dazu, das Erscheinungsbild von Verkaufsflächen, Handwerksläden und Geschäftsräumen zu stärken und verbessern. Maßnahmen zur Wiederinbetriebnahme und Neuansiedlung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben im Bereich der Fassaden und Schaufenster sind ebenfalls förderfähig. Es soll den Ortskern beleben, die zentrale Versorgungsfunktion sichern und die Barrierefreiheit im Handel ausbauen.

§ 3

Gegenstand der Förderung

- 1) In die Förderung beim kommunalen Förderprogramm einbezogen sind alle privaten und gewerblich baulichen Maßnahmen, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Bad Kohlgrub liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen.

Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms können insbesondere folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen gefördert werden:

- a) Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen
- b) Verbesserung an Dächern und Dachbauten
- c) Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen, Herstellung von barrierefreien Zugängen



- d) Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, sowie zur Verbesserung des Orts- bzw. Mikroklimas (z.B. Flächenentsiegelung, Begrünung von Außenwänden und Dächern, Erhöhung der Biodiversität, Erhalt und Erweiterung von Grün- und Freiflächen)

Bei allen Maßnahmen ist neben der Funktionalität und der Einfügung in das Ortsbild die ökologische Wirksamkeit einer Maßnahme zu beachten, dies bedeutet einen ressourcenschonenden und sparsamen Umgang mit Grundstücksflächen und Materialien und die Verwendung von umweltfreundlichen und klimaschonenden Baustoffen. Das Beratungsprotokoll dient mit seinen abgestimmten Maßnahmen als Grundlage zur finalen Bewertung der Förderfähigkeit der Maßnahme. Andere Förderprogramme wie z.B. KfW, BAFA müssen vorrangig in Anspruch genommen werden. Erst im Anschluss kann das kommunale Förderprogramm beantragt werden.

- 2) In die Förderung beim Geschäftsflächenprogramm einbezogen sind alle baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung und Anpassung von Ladenflächen, Einzelhandels- und Kleinhandwerksbetrieben und Läden, die Regionalwaren vertreiben, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Bad Kohlgrub liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen. Hierbei gelten weitere Festlegungen aus Nr. 1) entsprechend.

Im Rahmen des Geschäftsflächenprogramms können Um- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und die Etablierung von neuen Einzelhandelsflächen gefördert werden, soweit diese Flächen im Erdgeschossbereich liegen.

Hierzu zählen insbesondere:

- a) Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Werbearlagen
- b) Anpassungsmaßnahmen im Inneren bei baulichen Missständen
- c) Schaffen von barrierefreien Eingängen, soweit für die Nutzung erforderlich

Nicht förderfähig sind Ausstattungsgegenstände (gem. KG 600 nach DIN 276), Büroflächen im Erdgeschoss und eigenständige Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen eines Gebäudes sowie Neubaumaßnahmen und Maßnahmen des baulichen Unterhaltes.

- 3) Anerkannt werden Baukosten und Baunebenkosten; die Baunebenkosten jedoch nur bis zu einer Höhe von 18% der anrechenbaren / förderfähigen Baukosten.
- 4) Materialkosten gehören zu den Baukosten und sind bei fachgerechter Ausführung ebenfalls förderfähig.



- 5) Gemäß Nr. 20.1 StBauFR können ortsbildprägende und besonders gelungene Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen (z.B. sensibel geplante Pflasterung), insbesondere bei gemeinschaftlich genutzten Freiflächen, bis zu 50 % der förderfähigen Ausgaben anerkannt werden.
- 6) Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch soweit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme nach § 3 Abs. 1 oder 2 gerechtfertigt ist.
- 7) Maßnahmen nach § 3 Abs. 1 und 2 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme eingesetzt werden können.

§ 4 Förderung

- 1) Auf die Förderung besteht kein grundsätzlicher Rechtsanspruch.
- 2) Die Höhe der Förderung wird auf max. 30 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten festgesetzt. Der Höchstbetrag beträgt für die Maßnahmenbereiche nach § 3 Abs. 1 und 2 jeweils max. 15.000 € je Objekt:
 - Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen.
 - Verbesserung an Dächern und Dachbauten
 - Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen, Hofräumen und barrierefreie Zugänge
 - Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, sowie zur Verbesserung des Orts- bzw. Mikroklimas
 - Für Umbau im Geschäftsflächenprogramm können zusätzliche Fördermittel in Höhe von 10.000 Euro beantragt werden.
- 3) Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmenbereiche ist bei städtebaulich besonders wichtigen Maßnahmen möglich.
- 4) Für die Beantragung von Fördermitteln aus dem kommunalen Förderprogramm werden als Untergrenze zuwendungsfähige Kosten von mind. 3.000 € (Bagatellgrenze) festgesetzt.
- 5) Mehrfachförderungen dürfen innerhalb von 15 Jahren den sich aus § 4 Abs. 2 ergebenden Höchstbetrag nicht übersteigen. Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass



eine Maßnahme noch gerechtfertigt ist. Eine Förderung nach dem Kommunalen Förderprogramm kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung nach Nr.15 StBauFR erforderlich ist.

- 6) Bei besonders ortsbildprägenden Gebäuden kann der Gemeinderat im Einzelfall auf Antrag eine höhere Förderung in Aussicht stellen.
- 7) Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften (Bebauungspläne, Ortsgestaltungssatzung) und den Festlegungen der Gemeinde Bad Kohlgrub entsprechen
- 8) Voraussetzungen für die Förderung im Sanierungsgebiet ist, dass die Gestaltungsvorgaben und die im Beratungsprotokoll der vorab erfolgten Einzelberatung festgehaltenen Vorschläge entsprechend umgesetzt werden.
- 9) Die Beratungsleistung und die Erstellung eines förderfähigen Gestaltungskonzeptes (z. B. Fassadengestaltung) sind für den Bauherrn (Eigentümer) kostenlos.
- 10) Von den zuwendungsfähigen Kosten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer abzusetzen, sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteueranzugsberechtigung nach UStG besteht.

III. Persönlicher Geltungsbereich

§ 5

Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland, des Freistaates Bayern sowie kommunaler und kirchlicher Körperschaften sein, sofern sie Eigentümer des zu fördernden Objektes sind.

IV. Verfahren

§ 6

Zuständigkeit

Zuständig zur Entscheidung hinsichtlich der Förderung ist die Gemeinde Bad Kohlgrub.



§ 7

Verfahren

- 1) Bewilligungsbehörde ist die Gemeinde Bad Kohlgrub, baurechtliche Genehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis werden durch dieses Verfahren nicht ersetzt.
 - 2) Vor dem Förderantrag sollte eine städtebauliche Sanierungsberatung, welche von dem Büro DIESTADTENTWICKLER GmbH aus Kaufbeuren durchgeführt wird, vereinbart werden. Für die Beratungsleistungen fallen für den Eigentümer keine Kosten an.
 - 3) Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn bei der Gemeinde Bad Kohlgrub einzureichen. Die Gemeinde legt im Zuge der Jahresabrechnung (Verwendungsnachweis) jede Maßnahme der Regierung von Oberbayern zur Prüfung vor.
 - 4) Dem Antrag sind insbesondere beizufügen:
 - a) Eine Baubeschreibung der Maßnahme mit Fotos und Angaben über den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende,
 - b) Ein Lageplan M 1:1000
 - c) Ggf. weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse usw.
 - d) Eine Kostenschätzung und drei Kostenangebote je Gewerk, (bei Aufträgen unter 1.000 € brutto wird von weiteren Kostenangeboten abgesehen)
 - e) Ein Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden und inwieweit bereits Bewilligungen ausgesprochen wurden.
- Die Anforderung weiterer Angaben und Unterlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten. Sollten bei Antragstellung nicht alle Unterlagen vorhanden sein, wird der Antragsteller von der Gemeinde Bad Kohlgrub einmal aufgefordert binnen angemessener Frist, die Unterlagen nachzureichen. Geschieht dies nicht innerhalb der gesetzten Frist, wird der Förderantrag abgelehnt.
- 5) Für die Vergabe von Aufträgen gelten die Vergaberegulungen in der ANBestP. Sie sind bei Antragstellung der Maßnahme vorzulegen.



- 6) Die Förderung wird nach Überprüfung schriftlich in Aussicht gestellt. Die Mittel werden bei sachgemäßer und den Vorgaben des Beratungsprotokolls entsprechenden Ausführung ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Rechnungen mit Zahlungsnachweis sowie eine Aufstellung der erfolgten Selbsthilfeleistungen
- 7) Geplante Maßnahmen dürfen erst nach schriftlichem Ausspruch der Bewilligung oder Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn (VzM) begonnen werden. Spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss der Maßnahme ist vom jeweiligen Eigentümer die Abrechnung (Verwendungsnachweis) vorzulegen.

V. Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

§ 8

Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich

- 1) Das Fördervolumen wird zunächst für das Jahr 2025 mit jeweils 20.000 €/Jahr und für die nächsten 2 Jahre (2025 bis 2027) aufgestellt.
- 2) Dieses Programm kann durch Beschluss des Gemeinderates verlängert, verändert oder aufgehoben werden.

VI. Anlagen – Inkrafttreten

- 1) Der beigefügte Plan ist Bestandteil der Förderprogramme und definiert den räumlichen Geltungsbereich.
- 2) Das Programm bzw. die Förderrichtlinie tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Bad Kohlgrub, 09.10.2024
GEMEINDE BAD KOHLGRUB

Franz Degele
Erster Bürgermeister