

# GEMEINDE TENINGEN STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMÄßNAHME „ORTSKERN II“



Bilder: Erneuerung Rathaus Teningen

## SCHLUSSBERICHT

GEMEINDE TENINGEN

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME  
„ORTSKERN II“

SCHLUSSBERICHT

Freiburg, im Januar 2022

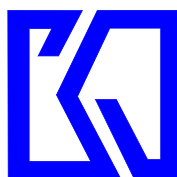
Im Auftrag der Gemeinde Teningen

Bildrechte: KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH, Freiburg  
Storchenhof Bahlinger Straße 25

KommunalKonzept

Sanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde- und  
Stadtentwicklung



Anerkannter Sanierungs- und  
Entwicklungsträger für das Land Baden-Württemberg

## Inhalt

1	Vorbemerkung.....	4
2	Zeitlicher Ablauf .....	5
2.1	Grobanalyse / Leitbild .....	6
2.2	Neuordnungskonzept / Maßnahmenplan.....	7
3	Durchführung .....	7
3.1	Sonstige Ordnungsmaßnahmen.....	7
3.2	Baumaßnahmen.....	11
3.3	Durchführungsbetreuung.....	14
4	Finanzierung und Förderung .....	14
4.1	Kosten.....	14
4.2	Ausgleichsbeträge und Einnahmen .....	15
4.3	Förderrahmen .....	15
4.4	Abrechnung.....	16
5	Abschluss der Sanierung „Ortskern II“ .....	16
6	ANLAGEN.....	18
6.1	Fotodokumentation privater Baumaßnahmen.....	19
6.2	Übersichtskarte Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen.....	40
6.3	Übersichtskarte Baumaßnahmen .....	41

## 1 Vorbemerkung

Die erfolgreiche Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Ortskern", die im Jahr 1998 abgeschlossen wurde, hat die Gemeinde Teningen darin bestärkt, die städtebauliche Erneuerung und Aufwertung im „Ortskern II“ fortzusetzen. Das Sanierungsgebiet umfasste damals einen Bereich nordöstlich der Riegeler Straße, vom Rathausplatz bis zur Reetzenstraße, einschließlich Kronenplatz und Teile der Ortsdurchfahrt L 114. Ein weiteres Erneuerungsgebiet war das ehemalige „Kasernengelände Tscheulinstraße“. Dieses Gebiet wurde 2009 abgerechnet.

Durch die Inbetriebnahme der Westrandstraße Teningen im Jahr 2001 sowie die weiteren laufenden Planungen zur Verkehrsentslastung des Ortskerns hat die Gemeinde Teningen die Erneuerungsziele wieder aufgegriffen und diese angestrebten Ziele im Rahmen des städtebaulichen Erneuerungsprogramms im „Ortskern II“ Jahren umgesetzt.

Das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ umfasst den historisch ältesten Teil der Gemeinde Teningen. Es grenzt im Osten an das abgeschlossene Sanierungsgebiet „Ortskern I“. Dabei wurde der Bereich des Rathausplatzes erneut mit in das Gebiet einbezogen und folgt nordöstlich dem Verlauf der Grünlestraße. Im Norden wird das Untersuchungsgebiet bestimmt durch den Verlauf der Martin-Luther-Straße, von der Grünlestraße im Osten bis zur Einmündung in die Riegeler Straße im Westen. Südlich der Riegeler Straße wird das Gebiet bestimmt durch den Verlauf der Bahlinger Straße bis zur Schule und durch die Nussmannstraße. Hier waren die städtebaulichen Defizite vor allem in der Gebäudesubstanz offensichtlich und erforderten ein lenkendes Eingreifen der Gemeinde Teningen. Aufgrund der Struktur des alten Ortskerns befinden sich in einigen Nebengebäuden noch landwirtschaftliche Nutzungen. Besonders die vorhandenen charakteristischen Hofanlagen galt es zu erhalten und zu qualitätvollen und gut nutzbaren Anwesen zu entwickeln.

Für die städtebauliche Erneuerung eignete sich in besonderer Weise die Durchführung eines Sanierungsverfahrens mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme.

Im Jahr 2009 wurde die Gemeinde Teningen in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ (ASP) aufgenommen. Mit Hilfe der bereitgestellten Fördermittel konnten gezielt die notwendigen Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu zählt die Erneuerung der kommunalen Infrastruktur mit dem Rathaus, die Umgestaltung der Engelstraße und Kirchstraße sowie die Erneuerung privater Gebäude.

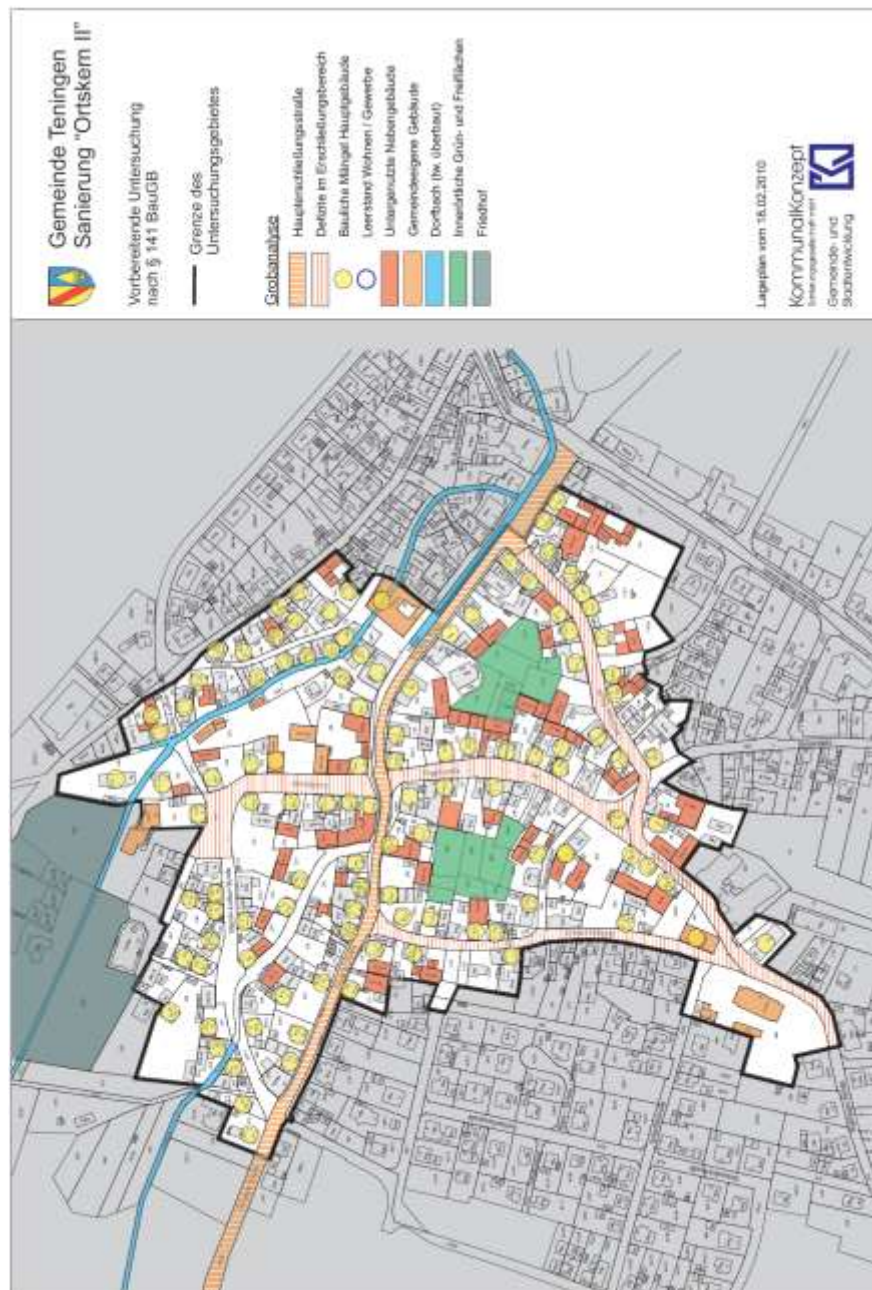
## 2 Zeitlicher Ablauf

Die eigentliche Sanierungsdurchführung erfolgte von 2009 bis 2021. In diesem Zeitraum konnten wesentliche geplante Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und Neuordnung der Gemeinde durchgeführt werden. Hier die wichtigsten Zeitdaten:

01.01.2009	Programmaufnahme ASP
15.12.2009	Einleitungsbeschluss über vorbereitende Untersuchungen
März 2010	Durchführung vorbereitende Untersuchung
29.03.2011	Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (GR-Beschluss)
06.04.2011	Bekanntmachung der Sanierungssatzung
22.02.2022	Schlussbericht Vorstellung im Gemeinderat
22.02.2022	Aufhebung der Sanierungssatzung.
	Bekanntmachung der Aufhebungssatzung

## 2.1 Grobanalyse / Leitbild

Die notwendigen Voruntersuchungen hat die Gemeinde mit der Antragstellung in Form einer Grobanalyse im Jahr 2008 durchführen lassen. Darin wurden die vorhandenen Defizite und Konflikte aufgezeigt und Maßnahmen zu ihrer Beseitigung vorgeschlagen worden. Die Grobanalyse mit einem Konzept für die weitere städtebauliche Entwicklung und einer ersten Kostenschätzung war Grundlage für den Antrag zur Aufnahme des Gebiets in das Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung, dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ (ASP). Schwerpunkt bei der Sanierung stellte der alte Ortskern dar, einschließlich des Bereichs des alten Rathauses.



## 2.2 Neuordnungskonzept / Maßnahmenplan

Ausgehend von der Grobanalyse und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der gemäß § 141 BauGB durchgeführten vorbereitenden Untersuchung wurde der Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet aufgestellt. Dieses Konzept wurde während der Durchführungsphase der Sanierung im Wesentlichen beibehalten.

Die möglichst rasche Behebung der genannten städtebaulichen Missstände wurden durch die folgenden Sanierungsziele, welche im Rahmen der Satzung durch den Gemeinderat beschlossen wurden, begegnet:

- Stärkung der Funktion des Ortskerns durch Aktivierung von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung,
- Verbesserung der historischen Bausubstanz,
- Stärkung der Wohnnutzung,
- Verbesserung der Erschließung durch Verkehrsberuhigung, Straßenraum- und Freiraumgestaltung,
- Schaffung von zusätzlicher Fußwegeverbindung,
- Modernisierung und Instandsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

## 3 Durchführung

### 3.1 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen wurden als weitere Gruppe typischer Sanierungsaufgaben im Rahmen des besonderen Städtebaurechts durchgeführt. Hierbei handelt es sich um Erschließungsmaßnahmen in der Engelstraße und Kirchstraße. Auch im privaten Bereich wurden Ordnungsmaßnahmen durchgeführt

**rund 890.000 EUR.**

Auf die einzelnen Maßnahmen verteilen sich die Ausgaben wie folgt:

<b>Maßnahme</b>	<b>Kostenanteil Sanierung EUR gerundet</b>
1. Umgestaltung Engelstraße (OB 004)	378.000
2. Umgestaltung Kirchstraße (OB 005)	442.000
3. Umsetzung: Auslagerung Verwaltung (Objekt 009)	20.000
4. Private Abbruchmaßnahmen	50.000
<b>Summe Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>890.000</b>

#### Umgestaltung Engelstraße



Die Umbaumaßnahmen in der Engelstraße wurden im Jahr 2012 begonnen und im Jahr 2013 fertiggestellt.

Mit den Umgestaltungsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung des Straßenraums durch eine ortstypische Gestaltung. Die Verwendung von Pflaster im Bereich von Gehwegen und Plätzen konnte ebenso wie das Einbringen von Straßenbäumen und Pflanzkübeln umgesetzt werden.



Umgestaltung Kirchstraße



In der Kirchstraße wurde im Jahr 2014 die Umgestaltung zur verkehrsberuhigten Straße mit den entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen wie in der Engelstraße fertig gestellt. Die Einweihung fand am 24. September 2014 statt.

### Private Ordnungsmaßnahmen

Insgesamt konnten drei private Ordnungsmaßnahmen zur Entkernung oder Schaffung von Erschließungs- bzw. Neubauf Flächen umgesetzt werden.

### Beispiel einer privaten Ordnungsmaßnahme:



In der Bahlinger Straße 25 wurden im Jahr 2014 Abbrucharbeiten (gelb) im hinteren Bereich für die Vorbereitung der Umnutzung der Scheunengebäude zu Wohnzwecken und die Modernisierung des Wohngebäudes durchgeführt.

Die Ordnungsmaßnahme wurde im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung umgesetzt. Hierzu wurde eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung abgeschlossen.



In der **Riegeler Straße 29** wurde im Jahr 2016 das bestehende Einfamilienhaus mit angrenzender Scheune abgebrochen. Hier entstand zwischenzeitlich ein Mehrfamilienwohnhaus mit acht Wohneinheiten und einem Nebengebäude sowie überdachten Stellplätzen und Außenstellplätzen.



### 3.2 Baumaßnahmen

Der intensive Einsatz von Sanierungsfördermitteln für Baumaßnahmen hat die grundlegenden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Ortskern II in Teningen entsprechend seiner Funktionen gestärkt und wesentlich aufgewertet werden konnte. Die durchgeführten kommunalen Baumaßnahmen umfassen die **Erneuerung des Rathauses** in der Riegeler Straße 12.





Ziel der Gemeinde war es, eine energetisch optimale Sanierung des Rathauses mit funktioneller Verbesserung zu erreichen. Eine deutliche Aufwertung erfolgte auch durch die Verbesserung des Foyers und Dachgeschosses. Die Einweihung des umgebauten Rathauses fand am 8. Oktober 2021 mit einem Festakt statt. Mit der Fertigstellung des Rathauses ist eine große Qualitätsverbesserung in Bezug auf die energetische Situation sowie der Betriebsabläufe entstanden.

<b>Maßnahme</b>	<b>Kostenanteil Sanierung EUR gerundet</b>
1. Erneuerung Rathaus Riegeler Straße 12 (Objekt 006)	4.750.000
<b>Summe öffentliche Baumaßnahmen</b>	<b>4.750.000</b>

#### Private Erneuerungsmaßnahmen

Insgesamt wurden 32 Erneuerungsmaßnahmen im privaten Bereich gefördert. Die hierfür eingesetzten Sanierungsfördermittel erreichten eine Höhe von zusammen

**rund 480.000 EUR.**

Die Gesamtinvestitionen durch private Erneuerungsmaßnahmen betragen rund 5,4 Mio. EUR. Hierin enthalten sind auch zwei Maßnahmen ohne eine direkte Förderung durch das Bund-Länder-Programm ASP.



Für das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ in Teningen hat der Gemeinderat im Rahmen der förmlichen Festlegung die Förderung von privaten Maßnahmen im Regelfall mit 15 % festgelegt. Die Maximalförderung für Hauptgebäude betrug im Regelfall 30.000 €.

Um den Erhalt der Nebengebäude besonders zu fördern und hier zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, erfolgte eine Förderung bis maximal 6.000 € bzw. 20.000 € (je nach Investitionskosten) je Grundstück.

Eines der umfangreichsten privaten Maßnahmen war die Erneuerung und der Umbau der Scheune und des Tabakschopfes zu Wohnraum in der Bahlinger Straße 25.



(Fotos: Storchenhof Bahlinger Straße 25, siehe auch Fotodokumentation im Anhang)

Eine weitere bedeutende Sanierungsmaßnahme war die umfangreiche energetische Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes in der Riegeler Straße 16.



### 3.3 Durchführungsbetreuung

Die gesamte Vorbereitung und Abwicklung der Sanierung erfolgte unter Einschaltung eines Sanierungsträgers. Die Tätigkeit des Sanierungsträgers war in einem Durchführungsvertrag geregelt und umfasste im Wesentlichen die laufende Beratung der Gemeinde in allen, die Sanierung betreffenden Angelegenheiten, die Vorbereitung und Betreuung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die finanzielle Abwicklung (Zwischennachweise, Auszahlungsanträge usw.).

Das Betreuungshonorar für die gesamte Laufzeit der Sanierungsdurchführung (ca. 12,5 Jahre) hat einen Betrag von

**rund 168.000 EUR**

erreicht und beträgt damit rund 2,7 % des Gesamtförderrahmens.

## 4 Finanzierung und Förderung

### 4.1 Kosten

Die Kosten der Sanierung „Ortskern II“ in Teningen sind in den Abrechnungsunterlagen nach Einnahmen und Ausgaben getrennt zusammengestellt. Es sind dabei nur die zuzwendungsfähigen Kosten berücksichtigt. Die Gesamtausgaben belaufen sich danach auf

**6.287.117,02 EUR.**

Aufgeteilt nach Kostengruppen ergibt sich folgendes Bild:

<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten in EUR</b>	<b>In %</b>
Vorbereitende Untersuchungen	5.890,50	0,1
Weitere Vorbereitungen	0,00	0,0
Grunderwerb	0,00	0,0
Ordnungsmaßnahmen	889.283	14,1
Baumaßnahmen	5.223.657	83,1
Vergütungen	168.286	2,7
<b>Summe</b>	<b>6.287.117</b>	<b>100,0</b>

Die Gegenüberstellung macht noch einmal deutlich, dass der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude einschließlich der Gemeinbedarfseinrichtungen (Baumaßnahmen) ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt wurde. So wurden mehr als zwei Drittel der insgesamt verfügbaren Fördermittel für den Erhalt und die Verbesserung des ortsbildprägenden Gebäudebestandes eingesetzt.

## 4.2 Ausgleichsbeträge und Einnahmen

Das Sanierungsverfahren wurde im sogenannten einfachen Verfahren ohne Anwendung der §§ 153 BauGB ff. durchgeführt. Auf Grund der festgelegten Sanierungsziele mit dem Schwerpunkt der erhaltenden Sanierung wurde von keiner sanierungsbedingten Wertsteigerung des Bodens ausgegangen. Dadurch entfällt die Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Sonstige sanierungsbedingten Einnahmen wurden nicht erzielt.

## 4.3 Förderrahmen

Der anfangs festgelegte Förderrahmen für die Sanierung „Ortskern II“ wurde im Laufe des 12-jährigen Durchführungszeitraums sieben Mal erhöht. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel von Gemeinde und Land innerhalb des Förderrahmens erfolgte im Verhältnis 60 % zu 40 %. Im Einzelnen stellt sich die Förderrahmenentwicklung wie folgt dar:

Förderrahmen im Jahr 2009	666.667,00 €
Aufstockung vom 21.03.2012	666.667,00 €
Aufstockung vom 04.04.2014	666.667,00 €
Aufstockung vom 17.03.2015	1.333.333,00 €
Aufstockung vom 09.02.2016	333.333,00 €
Aufstockung vom 04.04.2017	1.416.667,00 €
Aufstockung vom 22.05.2018	666.667,00 €
Aufstockung vom 07.04.2020	500.000,00 €
Gesamtförderrahmen	6.250.001,00 €

Der anerkannte Gesamtförderrahmen beträgt

**6.250.001 EUR.**

Die dazu bewilligte Landesfinanzhilfe (60 %) beträgt

**3.750.000 EUR**

der komplementäre Anteil der Gemeinde (40 %)

**2.500,00 EUR.**

#### **4.4 Abrechnung**

Nach Abschluss und gemäß Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ übersteigen die zuwendungsfähigen Ausgaben den anerkannten Endförderrahmen. Damit wird auch die bewilligte Landesfinanzhilfe vollständig in Anspruch genommen.

Die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben ergeben einen Betrag in Höhe von

**6.287.117,02 EUR.**

Der vorhandene Förderrahmen beträgt

**6.250.001,00 EUR.**

Dies entspricht einer Landesfinanzhilfe (60 %) in Höhe von

**3.750.000,00 EUR.**

### **5 Abschluss der Sanierung „Ortskern II“**

Der Beginn der Erneuerung der Gemeinde Teningen mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortszentren“ (ASP) mit den hierbei eingesetzten Fördermitteln hat sich als überaus zweckmäßig erwiesen. Insgesamt können die umgesetzten Arbeiten für die Sanierung der Ortskern II in Teningen als erfolgreich bezeichnet werden.

Probleme im Zusammenhang mit dem Einsatz der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind nicht aufgetreten. Eine erfolgreiche Sanierungsdurchführung wäre aufgrund der hohen Investitionskosten ohne die zum Einsatz gekommene staatliche Förderung nicht möglich gewesen.

Untersuchungen des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung besagen, dass beim Einsatz von Fördermitteln ein bis zu 8facher Mobilisierungsfaktor an privaten und öffentlichen Folgeinvestitionen festzustellen ist. Übertragen auf das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ bedeutet dies, dass von Gesamtinvestitionen in Höhe von ca. 16 Mio. € im Laufe der Sanierungsdurchführung ausgegangen werden kann. Nicht zu vergessen ist bei dieser Investitionssumme die Auswirkung auf den Arbeitsmarkt, die sich direkt auf die Beschäftigungszahlen bemerkbar macht.



Die Satzungsauflhebung wird vom Gemeinderat am 22.02.2022 beschlossen. Die Satzungsauflhebung wird mit Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Teningen wirksam. Die Schlussabrechnung wird zeitgleich mit diesem Schlussbericht beim Regierungspräsidium Freiburg vorgelegt.

### Künftige Planungen

Die Gemeinde beantragt die Neuaufnahme in ein Bund-/Länderförderprogramm für das Sanierungsgebiet „Ortskern Köndringen II“, um weitere Anreize für private und öffentliche Investitionen zu schaffen.

Ziel der Sanierung ist auch hier die Beseitigung des Leerstandes, die Umgestaltung mit Aufwertung der öffentlichen Straßenräume, die Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur, die Verbesserung des Angebots der Kinderbetreuung, die Schaffung von Begegnungszentrum/Treffpunkt für Jung und Alt sowie die Umsetzung der gesetzten Klimaziele zu forcieren und voranzutreiben. Verbunden mit den oben genannten öffentlichen Maßnahmen sind auch hier wieder zahlreiche private Maßnahmen, im Wesentlichen zur nachhaltigen Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion mit energetischer Verbesserung vorhandener Gebäude und Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu innerörtlichen und zusätzlichen Wohnflächen.

Die Gemeinde Teningen beantragt zusätzlich die Neuaufnahme in ein Bund-/Länderförderprogramm für das Sanierungsgebiet „Werk A Tscheulin (Vorbereitung)“.

Mit der Quartiersentwicklung im Bereich des Werk A soll ein Brückenschlag zwischen dem Kernort Teningen und dem Ortsteil Köndringen geschlagen werden. Im Quartier Werk A soll in den nächsten fünf bis sieben Jahren ein neuer Ortsmittelpunkt entstehen, unter Berücksichtigung von gemischter Nutzung, wie z. B. verschiedene Wohnprojekte, Kleingewerbe, Versorgungsinfrastruktur und soziale Einrichtungen (Inklusionscafé) sowie ein Vereinshaus.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Schaffung von Wohnraum für alle Altersgruppen und sozialen Schichten gelegt.

Durch die Quartiersentwicklung „Werk A“ besteht die Möglichkeit der Aufwertung des Mühlbaches mit Kenntlichmachung, Verbesserung der Zugangsmöglichkeit und Schaffung einer begleitenden Grünzone.

## **6 ANLAGEN**

- 7.1 Fotodokumentation umfassender privater Baumaßnahmen
- 7.2 Übersichtskarte Ordnungsmaßnahmen
- 7.3 Übersichtskarte Baumaßnahmen

## ANLAGEN

### 6.1 Fotodokumentation privater Baumaßnahmen

Riegeler Straße 9, Umnutzung Scheune zu Wohnraum (Objekt 030)  
Riegeler Straße 9 (Objekt 031)



Auf dem Flurstück Nr. 212 in der Riegeler Straße 9 wurde im hinteren Bereich die vorhandene Scheune zu Wohnzwecken umgebaut und eine Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> errichtet. Die Maßnahme wurde im Juli 2012 fertig gestellt. Durch diese Maßnahme konnte für eine junge Familie Wohnraum im zentralen Ortskern geschaffen werden. Mit der Maßnahme erfolgte eine energetisch sinnvolle Verbesserung bzw. Ausführung.



Auf dem gleichen Grundstück wurde am Hauptgebäude das Dachgeschoss erneuert. Es konnte eine neue abgeschlossene Vier-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und einem separaten Zugang geschaffen werden.

Gesamtkosten nach Fertigstellung Scheune	232.577 €
Gesamtkosten nach Fertigstellung Hauptgebäude	80.476 €
Gesamtkosten nach Fertigstellung	313.053 €
Gesamtförderung Scheune und HG	42.071 €

Bahlinger Straße 14 (Objekt 032)



Das denkmalgeschützte Anwesen wurde umfassend energetisch erneuert.

Der gesamte Dachstuhl einschließlich Giebel und Obergeschoss wurde erneuert, da die 200 Jahre alte Bausubstanz den zukünftigen Anforderungen nicht mehr gewachsen war. Hieraus mussten das Obergeschoss sowie der Dachstuhl mit Giebel insgesamt neu erstellt werden. Die notwendigen Arbeiten erstreckten sich über sämtliche Gewerke. Das Obergeschoss mit Dachgeschoss erhielt eine entsprechende Dämmung nach heutigen Ansprüchen. Die Fenster wurden ebenfalls erneuert.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	268.434 €
Gesamtförderung	30.000 €

Mittelstraße 28 (Objekt 033)



Das Hauptgebäude wurde energetisch, durch Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Fassade, aufgewertet. Entsprechende Anpassungsarbeiten wie Blechner- und Schreinerarbeiten wurden zusätzlich durchgeführt. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde die Wohnung im ersten OG erneuert.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 97.112 €

Gesamtförderung 14.567 €

Martin-Luther-Straße 11 (Objekt 034)



In der Martin-Luther-Straße 11 wurden umfangreiche energetische Baumaßnahmen im Jahr 2012 durchgeführt. Die Eigentümerin hat am Dach eine Wärmedämmung angebracht. In einem weiteren Bauabschnitt wurde ein barrierefreies Bad eingebaut und die sanitären Installationen erneuert.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	44.208 €
Gesamtförderung	12.250 €

Riegeler Straße 32 (Objekt 035)



Das Gebäude in der Riegeler Straße 32/34 wurde energetisch verbessert. Dabei wurde die Heizung durch eine Gasbrennwertheizung mit Solarunterstützung erneuert.

Darüber hinaus wurden teilweise die Erneuerung von Fenster und Türen am Anwesen Nr. 32 sowie die Dämmung der Decke zwischen Lager und der Wohnung durchgeführt. Weiterhin wurde auch das vorhandene Bad umgebaut und eine Bodendusche eingebaut. Zusätzlich wurden die Elektroleitungen erneuert und ein neuer vorschriftmäßiger Zählerschrank sowie einen neuen Stockwerksverteiler installiert.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	52.053 €
Gesamtförderung	7.808 €



Riegeler Straße 30 (Objekt 036)



Das Gebäude in der Riegeler Straße 30 wurde energetisch verbessert. Dabei wurde das Dach saniert und eine Wärmedämmung des Bodens und des Daches vorgenommen. Weiterhin wurde die Dachfläche neu eingedeckt. In diesem Zusammenhang wurden an der Straßenseite Blechnerarbeiten notwendig und der Ostgiebel wurde zusätzlich gedämmt.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 17.763 €

Gesamtförderung 2.665 €

Mittelstraße 17 (Objekt 037)



Das Gebäude in der Mittelstraße 17 wurde energetisch verbessert werden. Die Eigentümer haben das Dach saniert und führten Dämmungsarbeiten durch. In diesem Zusammenhang waren ebenfalls Blechnerarbeiten notwendig.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	30.511 €
Gesamtförderung	4.500 €

Engelstraße 2a (Objekt 038)



Der Eigentümer des Anwesens in der Engelstraße 2a hat das Gebäude im Jahr 2013 umfassend saniert und dabei im Obergeschoss im hinteren Bereich (ehem. Scheunenteil) eine Wohnung geschaffen. Im Dachgeschoss wurde ebenfalls eine Wohnung geschaffen. Dazu war der Einbau von Dachgauben notwendig.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	357.700 €
Gesamtförderung	30.000 €



Riegeler Straße 21, Dacherneuerung (Objekt 039)



An dem Gebäude in der Riegeler Straße 21 konnten die energetischen Mängel beseitigt werden. Dabei wurde die Dachfläche isoliert, mit einer neuen Lattung versehen und anschließend das Dach neu eingedeckt. In diesem Zusammenhang waren ebenfalls Blechenerarbeiten notwendig.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 28.554 €

Gesamtförderung 4.283 €

Martin-Luther-Straße 10 (Objekt 040)

Martin-Luther-Straße 10, Dachgeschoss (Objekt 064)



Das Gebäude in der Martin-Luther-Straße 10 wurde in einem I. Bauabschnitt energetisch verbessert. Es wurde eine neue Gasbrennwertanlage mit Solar, Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung eingebaut und das soll das Hoftor erneuert werden.

In einem II. Bauabschnitt wurde die Wohnung im Obergeschoss energetisch saniert. Hierzu wurden Fenster und Rollläden erneuert und die Elektro- und Sanitärinstallationen auf den heutigen Standard angepasst. Des Weiteren fielen Sanierungsarbeiten in den Gewerken Bodenbeläge, Fliesenarbeiten, Maler- und Innenputzarbeiten und Zimmerer- und Holzbauarbeiten (Treppenöffnung und Einbau neue Treppe) an.

Gesamtkosten nach Fertigstellung I. BA	34.000 €
Gesamtkosten nach Fertigstellung II. BA	109.981 €
Gesamtkosten nach Fertigstellung I. + II. BA	143.981 €
Gesamtförderung	20.424 €

Engelstraße 13 (Objekt 041)



Die Eigentümer des Anwesens Engelstraße 13 führten energetische und strukturelle Verbesserungen an dem Hauptgebäude durch. Im Wohnhaus befinden sich eine Wohnung im Erdgeschoss, welche von den Eigentümern selbst bewohnt wird und eine vermietete Wohnung im Dachgeschoss.

Es wurde eine Erneuerung der Wohnungseingangstüren sowie eine vollständige Fenstererneuerung, auch die Dachflächenfenster, am Gebäude durchgeführt. Zusätzlich wurde das Bad im Dachgeschoss umfassend erneuert und barrierefrei ausgebaut. Hierzu waren sämtliche Sanitäreinrichtungen sowie Anpassungsarbeiten notwendig.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	44.000 €
Gesamtförderung	6.304 €

Riegeler Straße 36 (Objekt 042)



Als notwendige Maßnahme wurde am Gebäude in einem ersten Bauabschnitt der Einbau einer zentralen Gasheizungsanlage erforderlich. Weiterhin wurde der Dachboden bzw. das Dach gedämmt.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	25.096 €
Gesamtförderung	3.764 €

Engelstraße 2 (Objekt 043)



Am Anwesen Engelstraße 2 wurde eine umfassende Erneuerung der bestehenden Heizungssituation umgesetzt. Es wurde eine moderne Gas-Brennwertanlage als neue zentrale Heizungsanlage installiert. Zusätzlich wurde der Warmwasserbehälter vollständig ersetzt, sodass der Wirkungsgrad der neuen Heizungsanlage nochmals erhöht werden konnte. Die Brauchwassererwärmung erfolgt zudem über eine neue solare Aufbereitung auf der Südseite des Daches. Diese solare Brauchwassererwärmung wird als

Heizungsunterstützung ausgelegt und steigert weiter den Wirkungsgrad der neuen Heizungsanlage.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 32.113 €

Gesamtförderung 4.661 €

Nußmannstraße 24 (Objekt 044)



Der Eigentümer des Gebäudes in der Nussmannstraße 24 hat im Jahr 2014 die vorhandenen Fachwerkgiebel zum Innenhof sowie zur Straßenseite zu erneuert. In diesem Zusammenhang waren ebenfalls Blechner-, Maler- und Putzarbeiten notwendig. Weiterhin mussten Feuchtigkeitsschäden an der Kelleraußenwand (Bruchsteinmauerwerk) beseitigt werden.

In einem II. Bauabschnitt wurden die Sanitär- und Heizungsinstallationen erneuert.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 68.660 €

Gesamtförderung 14.269 €

Martin-Luther-Straße 18 (Objekt 045)



Der Eigentümer erneuerte im 1. Bauabschnitt das Bad im 1. OG. Weiterhin wurden einige Fenster sowie die Treppe in das Dachgeschoss erneuert. Im Jahr 2014 wurde eine Erneuerung der Heizkesselanlage durchgeführt.

In einem II. Bauabschnitt wurden am Gebäude die Haustür und sämtliche Innentüren, zur energetischen Verbesserung des Gebäudes, erneuert.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 42.723 €

Gesamtförderung 6.409 €



Martin-Luther-Straße 5 (Objekt 046)



Bei diesem Gebäude in der Martin-Luther-Straße 5 handelt es sich um das alte Schulhaus von Teningen. Das Kulturdenkmal (nach § 2 Denkmalschutzgesetz), ein ehemaliges Gehöft, besteht aus einem Wohnhaus mit 3 Wohnungen, einem Anbau mit ehemaliger Waschküche, einer ehemaligen Scheune und Stall sowie Unterstellraum für Fahrzeuge. Ursprünglich wurde das Gebäude im Jahr 1765 erbaut.

Das Wohnhaus mit Teilkeller wurde im Jahr 1965 saniert. Im Jahr 1993 wurde die Dachhaut erneuert. Das Obergeschoss des Gebäudes ist leerstehend. Die neuen Eigentümer modernisierten das Gebäude. Das Obergeschoss und Dachgeschoss werden seither für eigene Wohnzwecke genutzt. Das Erdgeschoss wurde vermietet.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 205.778 €

Gesamtförderung 30.000 €

Bahlinger Straße 25, Umbau Scheune und Tabakschopf zu Wohnraum (Objekt 049)





(Fotos: Storchenhof, Bahlinger Straße 25)

Die vorhandenen Nebengebäude (Scheune und Tabakschopf) wurden zu Wohnzwecken umgebaut. Dabei wurde der vorhandene Tabakschopf erhalten und zu einer Loftwohnung und eine Mietwohnung umgebaut. Die gesamte Konstruktion des Gebäudes wurde dabei erhalten.

Das Scheunengebäude wurde ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt. Im Erdgeschoss wurde die gesamte Haustechnik untergebracht sowie ein privater Veranstaltungsraum geschaffen. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss wurde je eine Wohneinheit mit einer Gesamtfläche je Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> geschaffen. Auch bei diesem Gebäude wurde die äußere Gebäudehülle erhalten.

Gesamtkosten nach Fertigstellung

1.712.811 €

Gesamtförderung

60.000 €

Nussmannstraße 15 (Objekt 052)



Beim Anwesen in der Nussmannstraße 15 wurden energetische Baumaßnahmen durchgeführt. Dabei wurde die Heizungsanlage erneuert, neue Fenster, eine neue Haustür eingebaut sowie die Decken, Wände und Böden isoliert. Im Zusammenhang mit den Arbeiten wurden die Elektroinstallationen erneuert sowie Verputzarbeiten durchgeführt.

Weiterhin wurde das Nebengebäude zurückgebaut und Grundrissänderungen vorgenommen.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 124.896 €

Gesamtförderung 18.150 €

Nussmannstraße 22 (Objekt 053)



Die Eigentümerin in der Nussmannstraße 22 hat eine umfassende energetische Modernisierung des Gebäudes durchgeführt. Die Heizungsanlage wurde durch eine innovative



Brennstoffzelle ersetzt, die durch das Förderprogramm „Wärmewende im Heizungskeller“ vom Land Baden-Württemberg mit gefördert wird.

Die Fassade, das Dach und die Kellerdecke wurden gedämmt und zusätzlich ein neues Dachfenster sowie manuelle Schiebeläden an den Fenstern eingebaut. Die Elektroinstallationen wurden auf den heutigen Standard angepasst und diverse Malerarbeiten durchgeführt.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	150.290 €
Gesamtförderung	19.800 €

Hummelgasse 5, Restmodernisierung (Objekt 054)



Der Eigentümer in der Hummelgasse 5 hat im Rahmen einer Restmodernisierung energetische Baumaßnahmen durchgeführt. Dabei wurden sämtliche Fenster und Rollläden erneuert. Des Weiteren wurde die Fassade nach Süden hin gedämmt, verputzt und neu gestrichen. Die beiden Wohnungseingangstüren wurden durch neue, schalldämmte Türen ersetzt.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	49.350 €
Gesamtförderung	7.403 €

Nußmannstraße 12, Erneuerung Hauptgebäude (Objekt 055)



Das Anwesen in der Nussmannstraße 12 wurde in einem I. Bauabschnitt umfassend erneuert, und energetisch ertüchtigt. So wurde das gesamte Dach erneuert und gedämmt sowie die Fenster und eine Balkontüre erneuert. Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahme wurde auch die Elektro- und Sanitärinstallation erneuert und auf den technisch aktuellen Stand gebracht.

Im II. Bauabschnitt erfolgte dann die Sanierung der Fassade einschließlich Wärmedämmung. Die vorhandenen Klappläden wurden erhalten bzw. durch neue ersetzt. Das Erscheinungsbild des Anwesens wurde in seiner jetzigen Form ablesbar erhalten.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	62.000 €
Gesamtförderung	5.805 €

Engelstraße 8, Umnutzung Scheune zu Wohnraum (Objekt 056)

Der Eigentümer des Anwesens in der Engelstraße 8 hat im Jahr 2018 die Scheune, die im hinteren Bereich des Grundstückes an das bestehende Wohnhaus angrenzt, zu Wohnzwecken umgebaut.

Hierzu wurden umfangreiche energetische Maßnahmen durchgeführt. Durch Grundrissänderungen wird eine Wohneinheit neu geschaffen. Im Dachbereich wird eine Gaube errichtet, das Dach gedämmt und mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Die Arbeiten wurden im Dezember 2018 fertig gestellt.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	254.831 €
Gesamtförderung	30.000 €

Bahlinger Straße 25, Erneuerung Hauptgebäude (Objekt 057)



Das Hauptgebäude (Vordergebäude) in der Bahlinger Straße 25 wurde umfassend erneuert.

Die weiteren Arbeiten erfolgten in einem 2. Bauabschnitt. Dabei wurde im Erdgeschoss und im Dachgeschoss je eine Wohneinheit geschaffen. Das Gebäude wurde barrierefrei umgebaut und mit einer Aufzugsanlage versehen. Das Dach und die Fassade wurden gedämmt. Weiterhin erfolgte die Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen. Die Fenster wurden ebenfalls erneuert und mit Klappläden versehen.

Durch diese Baumaßnahmen konnte ein Leerstand beseitigt und zwei neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	362.140 €
Gesamtförderung	30.000 €

Nußmannstraße 14 (Objekt 058)



Beim Gebäude in der Nußmannstraße 14 wurde die Fassade sowie die Heizungsanlage erneuert (ohne Förderung). In einem II. Bauabschnitt wurden Abdichtungsarbeiten am Sockel durchgeführt (mit Förderung).

Gesamtkosten nach Fertigstellung	42.859 €
Gesamtförderung	2.926 €

Mittelstraße 15, Erneuerung Hauptgebäude (Objekt 059)





Die Arbeiten an der Erneuerungsmaßnahme in der Mittelstraße 15 wurden im Jahr 2020 fertiggestellt. Die Eigentümer erneuerten den Dachstuhl des bestehenden Hauptgebäudes und bauten das direkt angrenzende Nebengebäude aus, um eine Wohnraumerweiterung für das Hauptgebäude zu schaffen.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	210.610 €
Gesamtförderung	30.000 €

Riegeler Straße 16, Erneuerung denkmalgeschütztes Staffelgiebelhaus (Objekt 060)





Bei dem Gebäude in der Riegeler Straße 16 handelt es sich um einen einheitlichen, im Jahre 1583 errichteten Neubau. Erste Umbauten datieren wohl in das 17./18. Jahrhundert. Ab dem frühen 20. Jahrhundert wurde der Kernbau durch verschiedene Anbauten an der Bachseite wohnlich erweitert (bauhistorische Dokumentation).

Der neue Eigentümer hat das Gebäude im Jahr 2018 umfangreich energetisch saniert. Hierbei wurden die baulichen Mängel im Bereich des Dachstuhls, der Fassade und der tragenden Bauteile behoben. Zusätzlich wurden die Fenster und Eingangstüren im Haupt- und Nebenbaukörper, das Dach und die Bodenplatte erneuert.

Im Bereich des östlich angesetzten Baukörpers wurde zusätzlich eine Außendämmung angebracht. Des Weiteren wurde ein neues Heizsystem eingebaut. Durch Grundrissänderungen entstanden neue Wohneinheiten, auch im Dachgeschoss mit neuen Bädern und Elektroinstallationen.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 200.377 €

Gesamtförderung 30.000 €

Engelstraße 8, Erneuerung Vorderhaus (Objekt 062)



Die Eigentümer führten am Vorderhaus umfassende energetische Sanierungen durch und haben eine weitere Wohneinheit geschaffen. Hierzu waren umfangreiche Maßnahmen und Grundrissänderungen notwendig. Es wurden umfangreiche Arbeiten in den Gewerken Sanitär- und Elektroinstallationen, Fensterbauarbeiten, Trocken- und Innenausbauarbeiten, Schreinerarbeiten (Türen), Heizung und Malerarbeiten. Die Ertüchtigung des Hoftors zur Benutzung als Eingangstüre wurde ebenfalls durchgeführt.

Gesamtkosten nach Fertigstellung 27.954 €

Gesamtförderung 4.500 €

Mittelstraße 19a, ohne Förderung (Objekt 063)



Die Eigentümer des Gebäudes in der Mittelstraße 19a haben an ihrem Gebäude die Heizungsanlage erneuert. Dafür erhielten sie Fördermittel aus dem Förderprogramm „Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Zusätzlich wurden Bodenbelagsarbeiten durchgeführt und die Feuchtigkeit im Mauerwerk behandelt. Die Erneuerungsmaßnahmen wurden jedoch ohne zusätzlichen Zuschuss aus der Städtebauförderung durchgeführt.

Gesamtkosten nach Fertigstellung	56.999 €
Gesamtförderung	0 €

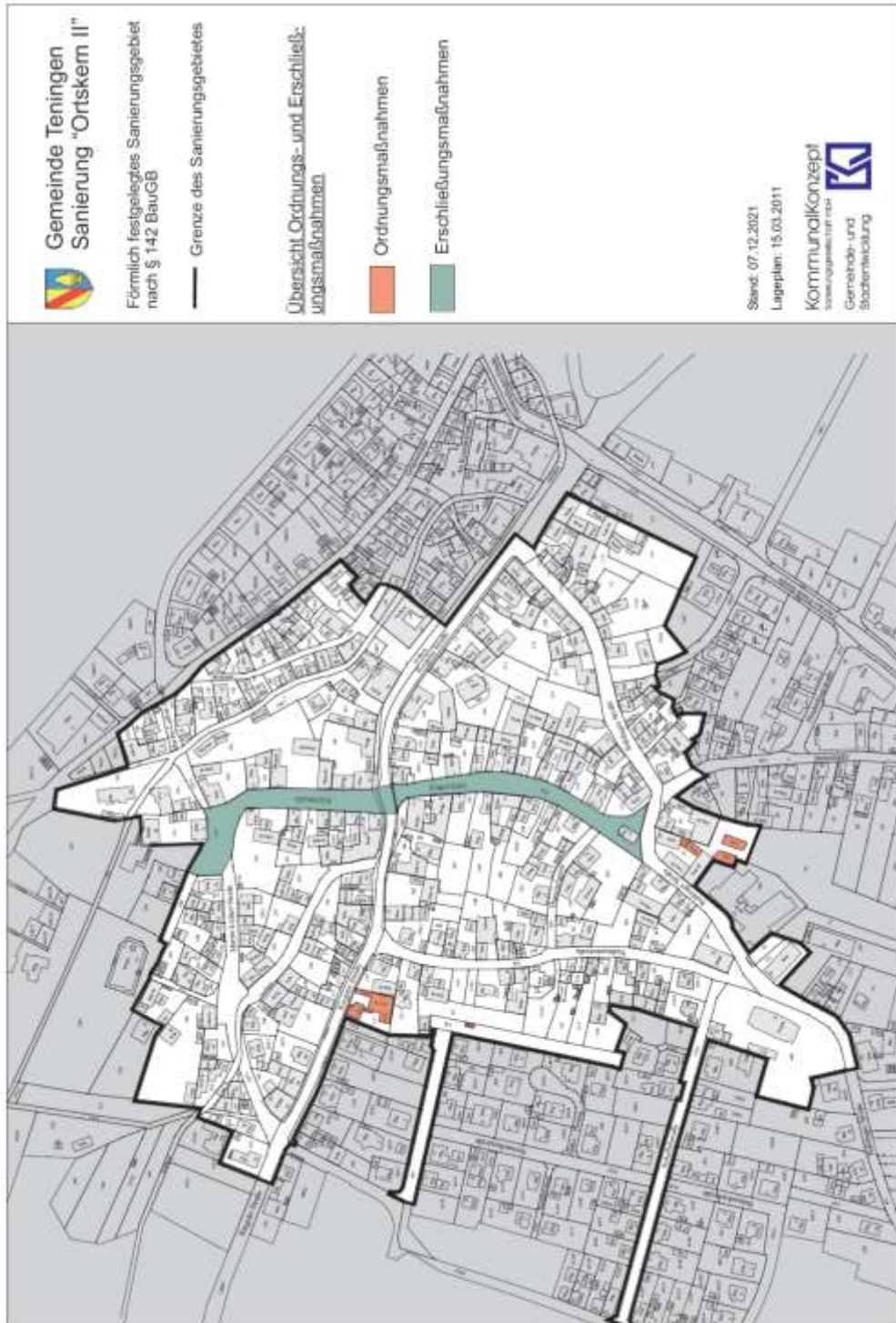
Riegeler Straße 18 (ohne Förderung) (Objekt 065)



Die Eigentümergemeinschaft möchte am denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus die ehemalige Metzgerei Engler im Erdgeschoss zu Wohnraum umnutzen und umfassend sanieren. Es entstehen zwei neue Wohneinheiten. Die geplante Sanierung dient der notwendigen Verbesserung der Bausubstanz, der Instandsetzung und Modernisierung von technischen Anlagen (Sanitär-, Wärmeversorgungs- und Elektroinstallationsanlagen) sowie der Abmilderung der angespannten Wohnsituation im Ort. Mit der Eigentümergemeinschaft wurde eine Modernisierungsvereinbarung für die Erstellung der Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG) abgeschlossen, jedoch wird keine Förderung mehr gewährt.

Gesamtkosten	330.000 €
Gesamtförderung	0 €

## 6.2 Übersichtskarte Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen





### 6.3 Übersichtskarte Baumaßnahmen

