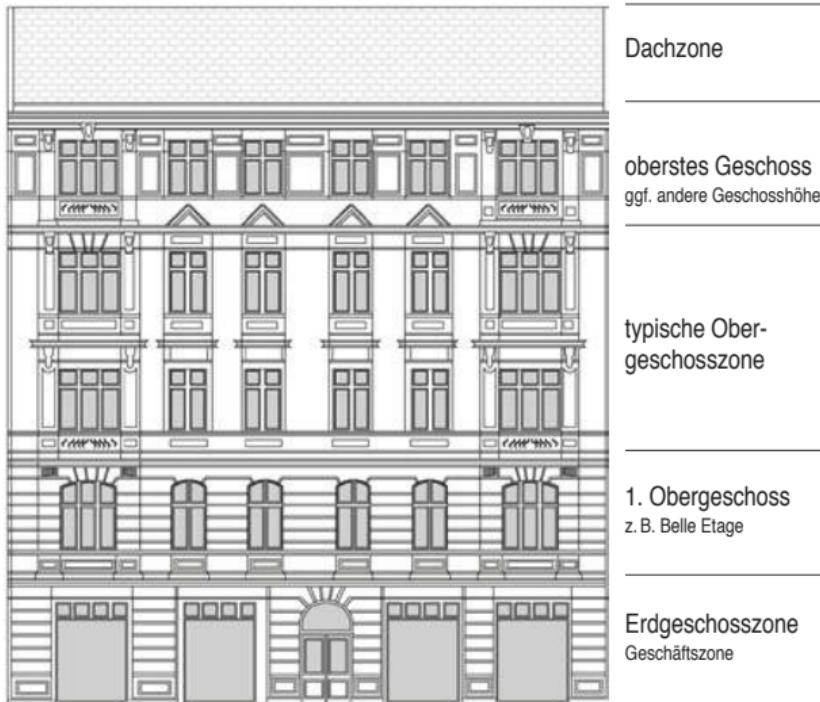


A K T I O N !

K A R L - M A R X -  
S T R A ß E

# FASSADEN – das Gesicht der Karl-Marx-Straße

Leitfaden entwickelt für die  
[Aktion! Karl-Marx-Straße]



Typische Fassadengliederung der Gründerzeitgebäude einschließlich Stuckausbildung

## WARUM FASSADENGESTALTUNG?

Das Gesicht der Karl-Marx-Straße ist vor allem durch die zu großen Teilen noch erhaltenen Gründerzeitfassaden geprägt. Die Vielzahl ihrer Ladengeschäfte mit den Schaufenstern und Werbungen tragen zur Lebendigkeit der Karl-Marx-Straße bei.

Die Karl-Marx-Straße befindet sich im Aufbruch. Vielfältige Maßnahmen zur Stärkung des Neuköllner Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturstandorts sind geplant. Der Umbau der Straße und ihrer Plätze zur Attraktivitätssteigerung und für mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer schafft mehr Raum zum Flanieren und Verweilen. Die Fassaden in der Karl-Marx-Straße bestimmen ganz entschieden mit, wo sich die Anwohner und Besucher künftig besonders gerne aufhalten – ein guter Grund für Eigentümer und Geschäftsleute ihre Fassaden ansprechend zu gestalten.

Die Ziele der [Aktion! Karl-Marx-Straße] wurden gemeinsam mit den Akteuren im Leitbild »jung, bunt, erfolgreich – Handeln, Begegnen, Erleben – Interessen bündeln! Platz schaffen! Vielfalt stärken!« zusammengefasst.



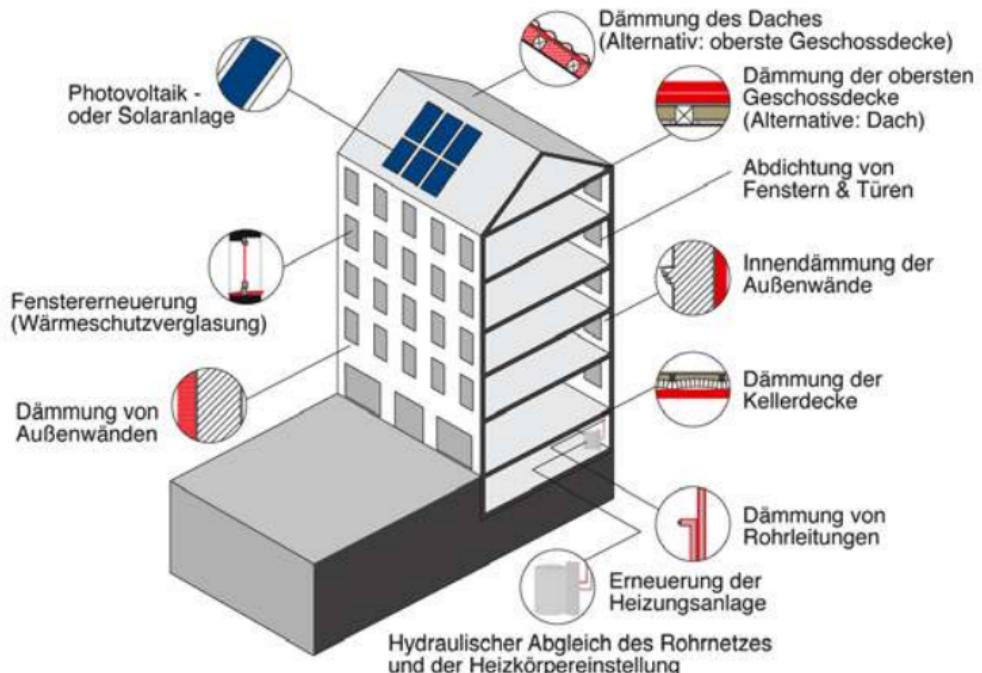
## PROBLEM: STEIGENDE HEIZKOSTEN

Außerdem stehen viele Eigentümer, Händler und Mieter – in Zeiten steigender Energiepreise – vor der Aufgabe einer energetischen Modernisierung Ihrer Wohnungen und Gebäude, um die Nebenkosten zu senken.

## HILFESTELLUNG

Die [Aktion! Karl-Marx-Straße] hat einen Leitfaden für die energetische Sanierung und Gestaltung von Fassaden erarbeiten lassen, um den Eigentümern eine Hilfestellung zu geben, denn neben den Chancen, die jede Modernisierungsmaßnahme bietet, kann sie sich auch negativ auf das historische Stadtbild auswirken, wenn die Gebäude »totsaniert« werden.

Der Leitfaden zeigt auf, wie die Schönheiten der gründerzeitlich geprägten Fassaden im Zuge von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erhalten, ergänzt oder wiederhergestellt werden können und gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.



## VIELE MÖGLICHKEITEN

Der Leitfaden geht im Detail auf die große Bandbreite der möglichen energetischen Maßnahmen ein. Für die Außen- gestaltung gibt der Leitfaden Tips und Anregungen zu:

- Farbkonzepte
- Putz- und Oberflächenstrukturen
- unterschiedlichen Dämmungen
- Fenster- und Schaufenstervarianten
- Balkonen, Loggien und Erkern
- Haustüren und Toren
- Rolläden, Markisen, Vordächern
- Schaufenstern und Außenwerbung

Die Sanierung kann in Einzelschritten oder optimaler- weise als Komplettmaßnahme erfolgen. Die einfachsten und effektivsten Maßnahmen sind die Dämmung der obersten Geschoßdecke und Kellerdecke sowie der Ein- satz einer Wärmeschutzverglasung. Die Modernisierung der Heizungsanlage und die Dämmung der Außenwände bringen als Einzelmaßnahmen mit bis zu 30 % die größ- ten Energieeinsparungen. Insbesondere die Hoffassaden sind i.d.R. unproblematisch von außen zu dämmen, da sie meist glatt und schmucklos sind.



## GUTE PRAXISBEISPIELE

Anhand verschiedener positiver Beispiele zeigt der Leitfaden, wie eine anstehende Umgestaltung der Fassade einschließlich der Ladenzone das Gebäude deutlich aufwerten kann.

Darüber hinaus werden Planungsabläufe dargestellt, Informationen zur aktuellen Rechts- und Gesetzeslage gegeben und Fachbegriffe verständlich erklärt.



## GUTE GRÜNDE ENERGETISCH ZU SANIEREN

Heute entstehen etwa 40 % des gesamten Energieverbrauchs und zirka 33 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen Deutschlands durch Gebäude z.B. für Heizen, Kühlen, Warmwasser, Licht und Lüftung. Aufgrund der steigenden Energiepreise sind die Heizkosten um ca. ein Drittel gestiegen – Tendenz steigend. Durch energetische Sanierungen kann der Heizenergiebedarf um 50 bis 70 % gesenkt werden. Eine energetische Sanierung bringt auch deutliche Komfortsteigerungen für die Bewohner mit sich und ist wesentlich für eine zeitgemäße Bausubstanzerhaltung und Wertsteigerung.

## ENERGIESPARVERORDNUNG (EnEV 2009)

Die EnEV fordert die Erstellung von Energieausweisen durch zugelassene Fachleute, die eine vergleichbare Aussage über die energetische Qualität des Objektes geben. Beim Umbau von Gebäuden ist die EnEV ebenfalls zu beachten. In bestimmten Fällen ist der Eigentümer bei einer Sanierung verpflichtet eine Erklärung abzugeben, dass er bei der Sanierung die Bestimmungen der EnEV eingehalten hat. Bei besonders erhaltenswerter Bausubstanz und bei Baudenkmälern kann ein Antrag auf Abweichung von der EnEV gestellt werden.



## **BERATUNGSANGEBOTE ODER WO FINDE ICH HILFE?**

Wichtig ist es, sich im Vorfeld über die Risiken und Möglichkeiten klar zu werden, schließlich werden mit einer Modernisierung die Gebäudestandards für die nächsten 30 bis 50 Jahre definiert. Außerdem sollten auch die Veränderungen des Stadtbildes und die Wirtschaftlichkeit des Umbaus berücksichtigt werden. Durch eine professionelle Analyse von Architekten und Energieberatern können auf das Projekt abgestimmte, zeitlich sinnvoll umzusetzende Maßnahmen geplant werden.

## **FÖRDERMÖGLICHKEITEN**

Es gibt eine Vielzahl von Förderungen für energetische Sanierungen. Es werden z.B. zinsverbilligte Darlehen, Tilgungszuschüsse und Baukostenzuschüsse für Eigentümer gewährt. Zu beachten ist, dass mit den Arbeiten meistens erst nach der Zusage der Förderungen begonnen werden darf, damit sie die Förderung erhalten.

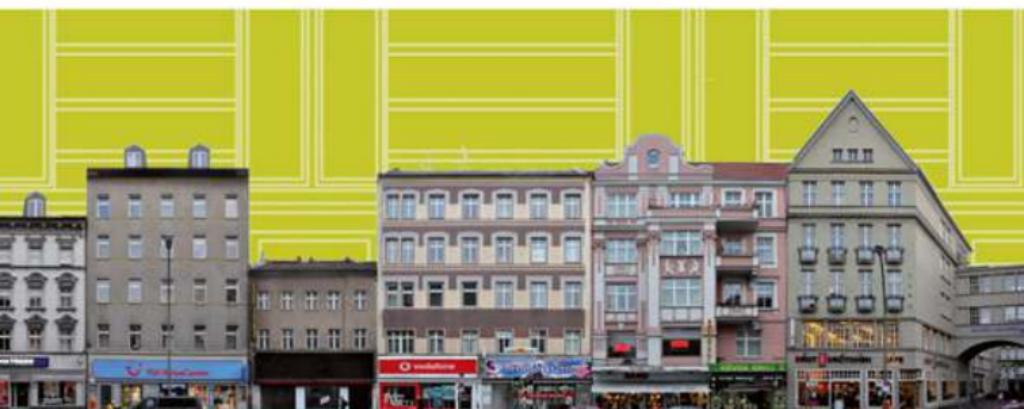
So zahlt z.B. das BAFA einen Zuschuss zum Honorar Ihres Energieberaters, wenn sie vor der »Vor-Ort-Beratung« die Förderzusage erhalten haben. Das Bezirksamt Neukölln erstattet Eigentümern im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee den Eigenanteil der Kosten, so dass ein Energiegutachten kostenlos ist.

Steht ein Gebäude im Sanierungsgebiet oder unter Denkmalschutz, so werden zusätzlich Steuervergünstigungen gewährt.

## **INFOS UNTER:**

[www.dena.de](http://www.dena.de)

[www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/)





Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Umwelt



aktive  
zentren  
Berlin

## LEITFADEN FÜR DIE GESTALTUNG UND ENERGETISCHE SANIERUNG VON FASSADEN

Den ausführlichen Leitfaden erhalten Sie bei:

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Helga Schlittgen

Dirk Faulenbach

Karl-Marx-Straße 83 · 12040 Berlin

Tel. 030/902 39 33 63

BSG Brandenburgische

Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Karl-Marx-Straße 117 · 12043 Berlin

Tel. 030/68 59 87 71

[www.bsgmbh.com](http://www.bsgmbh.com)

Haus & Grund Berlin-Neukölln e.V.

Kienitzer Straße 12 · 12053 Berlin

Tel. 030/687 13 97

[info@hug-neukoelln.de](mailto:info@hug-neukoelln.de)

[www.hug-neukoelln.de](http://www.hug-neukoelln.de)

Oder als Download unter:

[www.aktion-kms.de/service](http://www.aktion-kms.de/service)

