

Checkliste Gebäude- und Energieberatung

09.12.2025

**Teilnehmer Ortstermin:**

Frau König, Herr Albrecht, Ev. Kirchengemeinde
 Herr Weinreich, Architekt der Kirchengemeinde
 Herr v. Frantzius, Stadt Heilbronn, Herr Reiner, Berater der Stadt HN

Ort / Ortsteil, Strasse, Hausnummer:

Heilbronn - Böckingen
Klingenbergerstr. 128/1

Flurstücksnr.:

Eigentümer:

Ev. Kirchengemeinde
 Böckingen

Baujahr:

1901

Inst. / Umbau:

1911

Anzahl Whng:

NWG

Anzahl VollG:

2

Erhaltungs- oder
 Gestaltungsvorgaben

Ja

Denkmaleigenschaft:

nein**Gebäudebeschreibung:**

Das 1901 errichtete einfache Fachwerkgebäude der Jahrhundertwende wurde bereits 1911 südwestlich erweitert. Der Sockel ist verputzt, die Fassade zeigt sich fachwerksichtig, gestrichen. Es ist unterkellert, die UG wände bestehen aus Einkornbeton. Teilweise sind Betonkappendecken zum EG hin ausgebildet. Das Satteldach ist geprägt durch den Zwerchgiebel auf der Ostseite des Gebäudes. Das Gebäude weist bei einem altersentsprechenden Gesamtzustand keine relevanten Schäden auf.

Erhaltenswerte Details oder Gebäudeteile:

- Das Gebäude ist an sich, wegen seiner vom Strassenrand zurückgesetzten Lage eine Besonderheit im Strassenraum und schafft zusammen mit den beiden mächtigen Linden zur Strasse hin einen wertvollen städtebaulichen Raum.
- Im Erdgeschoss sind Holztäfer rundum im Versammlungsraum und im Eingangsbereich Terrazzoboden vorhanden. Die originale, steile Treppe ist noch vorhanden.

Maßnahmenvorschläge Fassade:

- Bei einer Instandsetzung sind das Anbringen eines Vollwärmeschutzes auf drei Seiten des Gebäudes denkbar. Die Strassensichtige Fassade kann von innen gedämmt werden.

Maßnahmenvorschläge Fenster und Türen:

- Sämtliche Fenster und Türen können, vorzugsweise in zweiteiliger Ausführung mit Klappläden erneuert werden.

Maßnahmenvorschläge Dach:

- Am Dach sind eine komplette Neueindeckung mit energetischer Instandsetzung unter Verwendung von kleinteiligen Dachpfannen denkbar. (z. Doppelmuldenfalzziegel)

Sonstige Maßnahmenvorschläge:

- Bei einer Nutzung als Bürogebäude für die geplante Sozialstation ist auch eine rückwärtige Anbindung des Gebäudes an die neu geplante Sozialstation mit Tagespflege, in Form eines Verbindungsganges oder Anbaus denkbar.
- Der Abriss des Gebäudes wird von der Kirchengemeinde präferiert.

Checkliste Gebäude- und Energieberatung

09.12.2025



Teilnehmer Ortstermin:

Frau König, Herr Albrecht, Ev. Kirchengemeinde
 Herr Weinreich, Architekt der Kirchengemeinde
 Herr v. Frantzius, Stadt Heilbronn, Herr Reiner, Berater der Stadt HN

Ort / Ortsteil, Strasse, Hausnummer:

**Heilbronn - Böckingen
 Klingenbergstr. 128/1**



Flurstücksnr.:

Eigentümer:

Ev. Kirchengemeinde
 Böckingen

Baujahr: **1901**

Inst. / Umbau: **1911**

Anzahl Whng: **NWG**

Anzahl VollG: **2**

Erhaltungs- oder
 Gestaltungsvorgaben

Ja

Denkmaleigenschaft:

nein

Stellungnahme zum geplanten Abriss:

- Aus baulicher Sicht steht dem Erhalt des Gebäudes nichts entgegen. Eine energetische Instandsetzung auf ein nach BEG förderfähiges Niveau ist auf einfache Weise möglich. Eigentlich trifft die Erhaltungssatzung auf dieses Gebäude fast mustergültig zu.
- Dem Erhalt stehen wirtschaftliche Interessen und weitere Fragestellungen des Nutzers entgegen (ungeklärte bzw. abgelehnte Weiternutzung als Büroräume, Einschränkungen bei der Tiefgarage und deren Zufahrten, uneingeschränkter Wunsch nach Erweiterungsfläche für den geplanten Neubau auf dem Grundstück, sowie Unklarheit über den späteren Bedarf einer Erweiterung). Eine Abwägung dieser gegenläufigen Interessen ist sehr schwierig.

Eine Chance für eine Weiternutzung des Gebäudes wird in folgenden Fällen gesehen:

Das Gebäude wird in das Konzept für die Diakonie integriert und z.B. für Büros für die Sozialstation umgenutzt, wodurch der Flächenbedarf beim geplanten Neubau reduziert werden kann, was der Bauherr aber nicht befürwortet hat.

Darüber hinaus könnte die Veräußerung des Gebäudes mit Abtrennung eines Grundstücksteils eine Zukunft für das Gebäude z.B. als Wohngebäude für junge Familien sicherstellen. Mit den Einnahmen aus der Veräußerung könnten dann die Mehrkosten für die Tiefgarage kompensiert werden. Dies schließt aber wiederum eine zukünftige Erweiterung der Diakonie an dieser Stelle aus.

Anmerkung:

- Der Abriss des Gebäudes und Neubau eines vergleichbar nutzbaren Bauvolumens auf dem Grundstück stellt eine erhebliche CO2 äquivalente Belastung der Atmosphäre dar. Dies kann auch durch sehr energiesparende Bauweise und EnergiePlus Konzept eines Neubaus nicht bis 2050 ausgeglichen werden. Dennoch mag es im Rahmen von Infrastrukturmaßnahmen oder übergeordneten Belangen des Gemeinwohls Gründe für einen geplanten Abriss geben, der jedoch nach reiflicher Abwägung getroffen werden sollte und sich im Moment nicht vollständig erschließt.

Energieberatung empfohlen	ja/nein		bereits durchgeführt, Datum:	
Energiepass vorhanden	ja/nein		kWh/qma: Datum:	
Hinweis Förderungen LAD	ja/nein		Zuw.antrag gestellt, Datum:	
Hinweis Förderungen KfW	ja/nein		Förderantrag gestellt, Datum:	
Berater der Stadt Heilbronn:	Peter Reiner, Freier Architekt, e-mail: p.reiner@aedis-denkmal.de			
AeDis AG, Lerchenweg 21, 73061 Ebersbach, tel 07163-9392780 mob 0171-7581665				